

LA VIVIENDA EN EL BURGOS DEL SETECIENTOS. INFLACIÓN EN LOS ALQUILERES, ESCASEZ EN LOS BOLSILLOS

FRANCISCO SANZ DE LA HIGUERA

I.E.S. «Torreblanca»

I. INTRODUCCIÓN, FUENTES DOCUMENTALES Y BIBLIOGRAFÍA

Cuando el cirujano José Victoriano Gómez fue contratado, en 1773, para ejercer sus quehaceres profesionales en el Hospital de Barrantes y para la atención personalizada de los prebendados del Cabildo Catedral de Burgos¹, no sólo negoció sus retribuciones de una manera ardua. Exigió además unas compensaciones muy significativas a la Mesa Capitular en lo tocante a recibir ayudas para efectuar su traslado y el de su familia a la ciudad de Burgos y, sobre todo, disponer de un alojamiento digno y asequible, conocedor de las problemáticas que acontecían en las ciudades a la hora de contratar el usufructo de una vivienda.

Ante las problemáticas ambulatorias suscitadas en el citado Hospital por el desencuentro y la animadversión ocurridas entre un cirujano y varios soldados, el Cabildo Catedral se vio en la necesidad de reclutar un nuevo cirujano «de fama y cualidades necesarias y conducentes»². Las retribuciones que recibiría al año, 400 ducados –3.300 reales como cirujano de Barrantes y 1.100 como titular para el Cabildo–, eran substancialmente mayores que las inicialmente

¹ López Gómez, José Manuel, «Los médicos del Cabildo catedralicio de Burgos en el siglo XVIII», *Boletín de la Institución Fernán González* –en lo sucesivo, *BIFG*–, 207 (1993), pp. 411-448; «Los profesionales sanitarios de la ciudad de Burgos en 1740», *BIFG*, 218 (1999), pp. 20-31; Sanz de la Higuera, Francisco, «Aproximación a la “baja laboral” en el siglo XVIII. El “Puncto de Quartanario” en la Catedral burgalesa», *Hispania Sacra*, 130 (2012), pp. 653-711.

² *Archivo Capitular de la Catedral de Burgos. Actas Capitulares –ACCB. AC* en lo sucesivo–. *Libro de Registro –LR* en lo sucesivo– 112. Cabildo del 13 de noviembre de 1772, folio 415. Véase: Sanz de la Higuera, Francisco, «Aproximación a los cirujanos burgaleses del XVIII. De la miseria existencial al éxito profesional», *BIFG*, 243 (2011), pp. 421-449.

contempladas por los prebendados, que muchos profesionales de Madrid y Valencia habían rechazado por «parecerles despreciable el salario de doscientos ducados que hasta aquí ha tenido». Con Fernández Vega dimitido, Jiménez muy viejo y achacoso y Monleón quejoso y extenuado, Victoriano Gómez llegaba a Burgos con «grandes créditos [...] según informes de Sujetos de la facultad que le han tratado y de otros de honor y carácter, acreditándole todos uniformemente de las más apreciables circunstancias y habilidad, así de Cirujía y Gálico como en la Medicina»³.

Gómez era joven, aportaba unas excelentes referencias, el Cabildo Catedral estaba aterrado y consideraba imperioso, urgente y aun imprescindible contratar un cirujano que insuflara en Barrantes nueva savia profesional. Y de todo ello se aprovechó, legítimamente, Victoriano Gómez. En especial, en una problemática que aquejaba de una manera creciente a los vecinos de la ciudad. El alojamiento y el pago de alquileres. La inexcusable necesidad del cirujano de «conducir a su familia para domiciliarse en esta Ciudad» tensó, y mucho, la cuerda, al exigir al Cabildo no únicamente que se le proporcionase, con cargo a la Mesa Capitular, «una casa proporcionada en que vivir» sino que se le prestara «alguna cantidad de que necesitaba para el presente para transferir su familia y muebles», ya a través de un adelanto del salario asignado o vía de una gratificación extraordinaria. Los prebendados del Cabildo asumieron como ineludible darle «por cuenta de éste [del Cabildo] una de las casas que se ha expresado estar desocupada o próxima a desocuparse» y hacerle llegar 3.000 reales, la mitad como adelanto, «con la calidad de descontársela de su salario en los plazos que convenga con dho Administrador» y la otra mitad «por modo de gratificación, para que pueda costear el Viaje y conducir su familia y muebles»⁴.

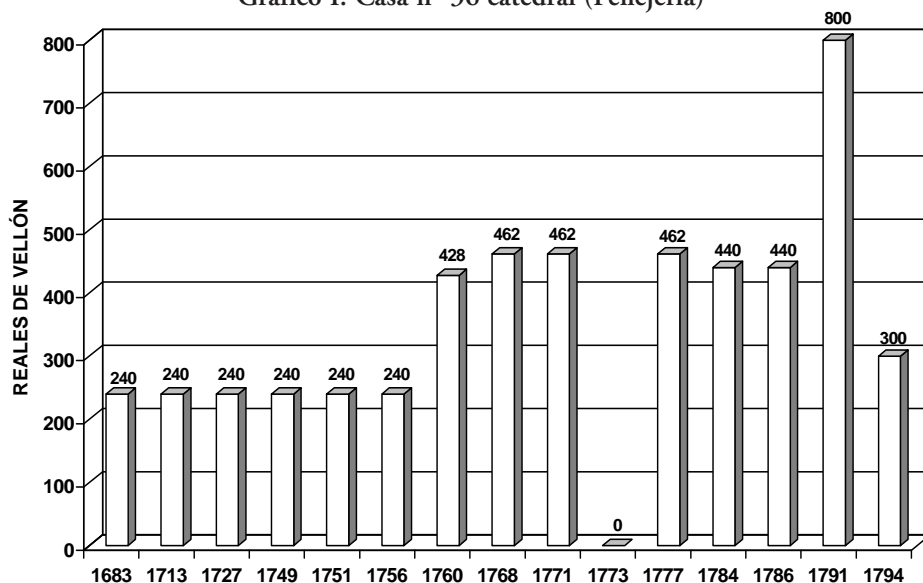
En el Libro de Casas del Cabildo Catedral leemos, en efecto, que en 1773, el cirujano José Victoriano Gómez «vive de gracia y sin alquiler, como parte de su salario»⁵ en la casa número 36 de la Mesa Capitular, en la calle Coronaría-Pellejería, en las inmediaciones de la Catedral. Por ella se venían pagando de alquiler en los últimos años 462 reales, aunque como se comprueba en el

³ Estos párrafos textuales en *ACCB. AC. LR 112*. Cabildo del 15 de enero de 1773, folio 461.

⁴ *ACCB. AC. LR 112*. Cabildo del 23 de febrero de 1773, folio 477. Véase: López Gómez, José Manuel, *Cirugía ilustrada en Burgos: la figura y la obra de José Victoriano Gómez (1773-1819)*, Burgos, Institución Fernán González, 1996.

⁵ *ACCB. Libros de subsidio y excusado*. Libro 90. *Libro de cabezas de casas* (1710-1789), folio 48.

Gráfico I. Casa nº 36 catedral (Pellejería)



Fuente documental: ACCB. *Subsidio y excusado*. Libro 90. *Libro de cabezas de casa*.

Gráfico I, el montante de las escrituras de arrendamiento se estaba incrementando de manera significativa. El devenir de los tiempos estaba complicando, y mucho, el poder adquisitivo de los burgaleses, y de ello era conocedor, en 1773, el cirujano⁶. En mayo de 1780, remitió al Cabildo un aguerrido *memorial* en el que denunciaba que su «Salario ha experimentado no serle suficiente para mantenerse con su familia en la decencia que es indispensable a un Criado de VS en un tiempo en que todo lo necesario a la subsistencia está a tan altos precios»⁷. Era una queja generalizada en la población, que Monleón sintetizó en marzo de 1773 al enfatizar que «no tiene suficiente [con su salario] para mantenerse a causa de la carestía de lo comestible» y el incremento en los desembolsos de los arrendamientos⁸. No era el único, y tanto al Concejo como al susodicho Cabildo llegaban constantemente *memoriales* con protestas y súplicas a ese respecto.

⁶ De esa opinión era la tendera del Mercado Mayor Francisca Ezquerria que, en diciembre de 1762, argumentaba que la «alteración de los tiempos y su escasez» la condenaban al desahucio. ACCB. AC. LR 108. Cabildo del 10 de diciembre de 1762, folio 339v.

⁷ ACCB. AC. LR 115. Cabildo del 12 de mayo de 1780, folio 518.

⁸ ACCB. AC. LR 112. Cabildo del 11 de marzo de 1773, folio 491.

Gómez era consciente de que no podía aspirar a disfrutar de una gran mansión a la manera aristocrática como, por ejemplo, la del hogar de don Gonzalo de Hoces Córdoba⁹, don Francisco Melgosa y doña Josefa de Neira¹⁰ o el regidor perpetuo don Bernardo Íñigo de Angulo¹¹, todas ellas de su propiedad –en el Burgos de mediados del XVIII el 3,6% de los hogares se beneficiaba de dicha cualidad residencial–. Su alojamiento y el de su familia, por otra parte, no podía ser un cuarto-casa de miserable factura, hirientes alquileres y hedionda y atribulada estrechez, como ocurría en el 32,3% de los hogares. En este sesgo se hallaban, por ejemplo, los paupérrimos Gregorio Hurtado¹², Lucía Ruiz¹³, Manuel Gómez¹⁴ o Francisca González¹⁵. El 32,2% de los hogares burgaleses se acogían al subarrendamiento de una o varias estancias para alojar a sus componentes, lo que significaba que el edificio, colocado «en cabeza» de quien había suscrito la escritura de arrendamiento, estaba sometido al «quarteo» de sus interiores, en especial en los pisos más altos, único procedimiento habitacional viable para una parte de la población¹⁶.

Una circunstancia deseable, en una ciudad pre-industrial, era gozar, aunque fuera en alquiler, de un inmueble en exclusiva, sin la compañía de ningún otro hogar en las mismas escaleras. Tal evento ocurría, en el Burgos de mediados del Setecientos, en el 38,9% de los hogares. Un ejemplo magnífico es el edificio arrendado por el maestro herrero Manuel de Olabarrieta, en la calle

⁹ *Archivo Histórico Provincial de Burgos. Protocolos Notariales* –en adelante, *AHPB. PN*–. Legajo 7051/2 (24 de octubre de 1738), folios 221-245. Hogar: 1.108 m².

¹⁰ *AHPB. PN*. Legajo 6983 (17 de agosto de 1744), folios 530-559. Hogar: 1.153,2 m².

¹¹ *AHPB. PN*. Legajo 7173 (22 de abril de 1776), folios 628-657. Hogar: 1.439,1 m². Véase para todos ellos: Sanz de la Higuera, Francisco, «Familia, hogar y vivienda en Burgos a mediados del siglo XVIII. Entre cuatro paredes, compartiendo armarios, camas, mesas y manteles», *Investigaciones Históricas*, 22 (2002), pp. 165-211; y del mismo autor «Una estancia doméstica que se mueve: entre las calles y las casas de Burgos a mediados del XVIII», *Cuadernos de Investigación Histórica*, 21 (2004), pp. 469-506.

¹² *Archivo de la Diputación Provincial de Burgos. Catastro de Ensenada* –en lo sucesivo, *ADPB. CME*–. *Respuestas Particulares* –en lo sucesivo, *RP*–. Libro 345, folio 31. Hogar: 14,5 m².

¹³ *ADPB. CME. RP*. Libro 345, folio 971. Hogar: 24,1 m².

¹⁴ *ADPB. CME. RP*. Libro 346, folio 346. Hogar: 42,5 m².

¹⁵ *ADPB. CME. RP*. Libro 344, folio 858. Hogar: 29,2 m².

¹⁶ Sanz de la Higuera, Francisco, «Familia, hogar y vivienda en Burgos a mediados del siglo XVIII. Entre cuatro paredes, compartiendo armarios, camas, mesas y manteles», *op. cit.*, pp. 173-187; Bravo Lozano, Jesús, *Familia busca vivienda: Madrid, 1670-1700*, Madrid, Fundación Matritense del Notariado, 1992, pp. 137-199.

Cantarranillas¹⁷, o el acontecer de don Pedro Tomé González en la plaza del Sarmental¹⁸. El maestro tintorero Manuel García afirmó en su *memorial* «[...] No tengo ningún Vecino, que lo pago todo»¹⁹.

Empero, no siempre era posible habitar un edificio en solitario. El 18,2% de los inmuebles tuvo en su interior dos o más hogares, de forma que, como señaló el oficial de jalmería Andrés Pérez, en San Esteban, nos topamos con una «vivienda mancomunada [...] (con) dos vecinos por no poder pagarla solos»²⁰. Del mismo sentir era el lavandero Francisco Ruiz, en La Calera, «Alquilador de quartos en vivienda arrendada»²¹. La viuda y paupérrima Manuela de Solas, residente en el Mercado Mayor, nos alecciona también al respecto al indicar que «[...] pago de renta anual diez y nueve ducados, vien que para esto ttengo quattro vezinos, que esttos me pagan por sus havitaziones entre ttodos doze ducados de vellón, pues de otra suertte no la pudiera soporttar»²². Como señaló Smith, «después del alimento, las dos mayores necesidades del hombre en el mundo son el vestido y la habitación»²³. José de las Heras, un maestro sastre de la calle Sombrerería –actual calle de La Paloma–, no leyó obviamente a Smith pero hubiera sintonizado en el análisis de que sus ingresos los obtenían «por precisos y necesarios para mi manutención, de mi mujer e yjos, su vistuario y adorno y el mío y pagar la Renta de dha casa»²⁴.

En ese momento histórico «cerca del 40% de las gentes de clases populares sufría entonces subempleo, paro estructural o marginación. La cesta de la compra subió en ese período un 62%. Los alimentos básicos incluso conocieron

¹⁷ ADPB. CME. RP. Libro 346, folio 548 y AHPB. PN. Legajo 7195/2 (30 de julio de 1760), s/f. Hogar: 75,8 m².

¹⁸ ADPB. CME. RP. Libro 347, folios 92-96 y AHPB. *Justicia Municipal* –en adelante, JM–. Legajo 977 (14 de julio de 764), folios 21-127. Véase: Sanz de la Higuera, Francisco, «Un esperpéntico asuntillo de Estado: la casa de los Tomé en el Setecientos burgalés», *Cuadernos de Estudios del Siglo XVIII*, 21 (2011), pp. 287-318. Hogar: 1.098,8 m².

¹⁹ ADPB. CME. RP. Libro 346, folio 52. Hogar: 181,5 m².

²⁰ ADPB. CME. RP. Libro 344, folio 80. Hogar: 86,8 m².

²¹ ADPB. CME. RP. Libro 344, folio 776. Hogar: 55,1 m².

²² ADPB. CME. RP. Libro 346, folio 514. Hogar: 14,5 m².

²³ Smith, Adam, *Investigación sobre la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones*, Madrid, [1985 (1776)], vol. I, págs. 222. Véase: Domínguez Martín, Rafael, «Niveles de vida e indicadores de bienestar social a finales del Antiguo Régimen: comparaciones internacionales y contrastes regionales», en Llopis Agelán, E. (coord.), *El legado económico del Antiguo Régimen en España*, Madrid, Crítica, 2004.

²⁴ ADPB. CME. RP. Libro 345, folio 237. Hogar: 29 m².

inflaciones muy superiores a esas proporciones. Para los que contaban con trabajo, la segunda mitad del siglo fue de caída intensa de los salarios reales. Para las clases populares la situación se agravaba por el incremento de los precios de los consumos más precisos. Eso provocaba el hacinamiento de los más desfavorecidos en los inmuebles para, siquiera precariamente, afrontar las rentas y atender a las necesidades vitales esenciales»²⁵. Un ejemplo paradigmático es el edificio arrendado por el pasante de gramática Vicente López Valvás en la Llana de Afuera²⁶, el encabezado por don José Pisón en la calle San Juan²⁷ o la «colmena» regentada por la posadera Josefa Vallejo en la calle San Cosme²⁸.

Una cuarta opción era habitar «de valde», con absoluta gratuidad, un inmueble, ya fuera por razones profesionales o por mera beneficencia. Tal circunstancia ocurre en el 7,1% de los hogares de la ciudad. Se trata de edificios en su inmensa mayoría ocupados en solitario, con exclusividad, por clérigos –comendadores y capellanes– del Hospital del Rey y de Las Huelgas, o por trabajadores del Concejo y de algunas instituciones asistenciales, conventuales o docentes de la ciudad –hospitales, conventos, monasterios y cofradías–. El cirujano Gómez se acogió a esta fórmula, bajo la férula del Cabildo de la Catedral.

Propiedad, alquiler, subarrendamiento y gratuidad constituyen las posibilidades con que contaban los hogares del Burgos de mediados del XVIII para alojar a sus miembros. Las diferencias socioeconómicas y socioprofesionales, así como los fuertes contrastes en los niveles de renta y de fortuna, fueron rotundas, contundentes, y mediatizaron las posibilidades de usufructuar, con mayor o menor calidad de vida, los interiores domésticos y el número de metros cuadrados disponibles para la coresidencia cotidiana. Quienes estaban en la obligación de desembolsar unos alquileres, en exclusiva o de manera mancomunada, para poder vivir bajo techo vieron como se producía, en especial desde la década de los 60, un incremento gradual pero intenso e inflacionario de los precios de los alimentos, de los combustibles y de las viviendas, que afectaba gravemente a su poder adquisitivo. Como han señalado Cipolla y Camarero Bullón en las ciudades del Antiguo Régimen existía, por decirlo con

²⁵ Mantecón Movellán, Tomás, *España en tiempos de Ilustración. Los desafíos del siglo XVIII*, Madrid, Alianza Editorial, 2013, p. 219. Véanse también pp. 17, 114, 124, 127-129, 146, 213 y 219.

²⁶ *ADPB. CME. RP*. Libro 347, folios 518-519. Hogar: 80,6 m².

²⁷ *ADPB. CME. RP*. Libro 345, folio 754. Hogar: 165,3 m².

²⁸ *ADPB. CME. RP*. Libro 345, folio 325. Hogar: 33,3 m².

ironía, un espectro cromatográfico socioeconómico, que se desplegaba desde el negro al rosa según el lugar que se ocupara en la pirámide socioprofesional y patrimonial y en el tejido urbano de la ciudad preindustrial²⁹. «Negro» era el panorama vital del jornalero, *pechero* y analfabeto Ambrosio Bárcena, residente en un cuarto-casa de 3,7 m², en la paupérrima calle denominada Hospital de Ciegos, por el que abonada 33 reales/año, un 13,2% de sus ingresos, a Juan Jorge, su arrendador principal. La estrechez de sus estancias alojaba un hogar caracterizado por una ínfima calidad de vida³⁰. «Rosa» era la existencia en el hogar de don Cayetano de Arriaga, alcalde mayor y regidor perpetuo en el Concejo de Burgos, alguacil mayor del Real Adelantamiento de Castilla, terrateniente aristócrata e Intendente de Palencia (1756-1763). Su residencia, en propiedad, estaba ubicada en la calle del Juego de Pelota –actual calle Santander–. Sobre sus 2.952 m² de suelos hábiles para la residencia albergaba un hogar de grandes dimensiones y complicada estructura, que era mantenido con los 75.500 reales que obtenía de sus empleos y rentas urbanas y agrarias. Su nivel de fortuna no era sobresaliente pero a Ambrosio Bárcena le parecería oceánico, con un patrimonio libre cercano al cuarto de millón de reales de vellón³¹. El caldo de cultivo urbano de Burgos estaba preñado de cientos de hogares paupérrimos como el de Bárcena y un surtido elenco de familias privilegiadas como la de los Arriaga. Unos pagaban alquileres, otros percibían rentas y arrendamientos.

El análisis crítico sobre el devenir de los arrendamientos en el Burgos del XVIII se ha efectuado merced al usufructo de la documentación existente en los archivos de la ciudad. El Catastro de Ensenada, los Libros de Redondo y las Actas capitulares de la Catedral, los Libros de fábrica de las parroquias y la contabilidad de varios hospitales y colegios conforman los vórtices a través de los cuales se llega a un diagnóstico preciso y creíble sobre la diacronía y la sincronía del acontecer habitacional burgalés.

A través de las Respuestas Particulares o *memoriales* redactados para los vecinos y habitantes de Burgos a mediados del XVIII con el objeto de llevar

²⁹ Cipolla, Carlo, *Historia económica de la Europa preindustrial*, Barcelona, Editorial Crítica, 1990, pp. 23-45; Camarero Bullón, Concepción, «Burgos y el Catastro de Ensenada», en *Historia de Burgos, III (Edad Moderna, I)*, Burgos, Caja de Ahorros de Burgos, 1991, p. 208.

³⁰ ADPB. CME. RP. Libro 344, folio 91.

³¹ ADPB. CME. RP. Libro 344, folios 526-540 y AHPB. PN. Legajo 7096/2 (1765), folios 37-63.

a cabo la Única Contribución, es decir, merced a los gruesos volúmenes de declaraciones de hogar elaboradas a instancias del Marqués de la Ensenada, se dispone de acceso a una nutrida fuente de información sobre la ubicación de las viviendas en el tejido urbano, las dimensiones de los inmuebles y su distribución interna, quiénes eran sus propietarios y quién o quiénes eran sus arrendatarios, cuánto pagaban de alquiler y en qué lugar tenían sus estancias en el edificio –dentro de su división horizontal y vertical–. Dado que también es posible conocer sus quehaceres profesionales, el volumen de rentas anuales que manejaban y las dimensiones y estructura de sus hogares, el Catastro de Ensenada permite efectuar un análisis sincrónico, detenido, de las maneras de habitar en Burgos en 1751³².

De los Libros de Redondo de la Mesa Capitular catedralicia procede, merced a una cata quinquenal³³, la información recopilada sobre el devenir de los arrendamientos de las casas de dicha institución –siglo XVIII y principio del XIX–, serie que se complementa con el exquisito Libro de cabezas de casas en el que, una a una, se detalla qué inmueble, quiénes eran los arrendadores, por qué cantidades y por cuánto tiempo se accedía a usufructo de la vivienda, información igualmente contenida en los citados Libros de Redondo. En el archivo de la Catedral se custodia también la documentación del Hospital de San Julián y San Quirce, conocido vulgarmente como de Barrantes. De sus libros de contabilidad ha emanado la información disponible sobre los arrendamientos de sus casas, sus inquilinos y los alquileres que devengaba anualmente. Véase igualmente la contabilidad del Colegio de mozos del coro, dependiente de la Catedral, y sus anotaciones sobre los arrendamientos de las casas de su propiedad, con similares características que los anteriormente significados³⁴.

En el Archivo Diocesano de Burgos se han rastreado y recopilado los Libros de fábrica y de Prebendas de las parroquias de la ciudad. A través de ellos se ha logrado reconstruir el fluir de los alquileres de sus casas para un segmento importante del XVIII y principios del XIX, con idéntico sesgo al señalado para las anteriores instituciones –número de casas arrendadas, ubicación en el

³² ADPB. CME. RP. Libros 344-349.

³³ Lo deseable sería un seguimiento completo de todo el siglo, año a año. Se hará en breve.

³⁴ ACCB. *Libros Redondos de la Mesa Capitular* (1700-1799). ACCB. *Libros de subsidio y excusado*. Libro 90. *Libro de cabezas de casas* (1710-1789). ACCB. *Hospital de Barrantes*. Libro 41. *Libro de cuentas* (1715-1771) y Libro 42. *Ibidem* (1772-1834) y ACCB. *Colegio de Santa Cruz*. Libro 4. *Libro de cuentas del colegio de los Mozos del Coro* (1689-1791) y Libro 5. *Ibidem* (1781-1896). Véase *El Archivo Capitular de la Catedral de Burgos*, Burgos, 2011.

tejido urbano, quién era el alquilador en cabeza, cuál era el desembolso anual y por cuánto tiempo se firmaba la escritura de arrendamiento—. De él procede, también, la serie de arrendamientos de casas de la Congregación de la Criaçon, ubicada en Santiago de la Fuente³⁵.

Las rentas de las casas del Hospital de Nuestra Señora de La Concepción, cuyo patrono era el Concejo burgalés —léase Ayuntamiento—, se hallan disponibles en sus múltiples Libros de contabilidad³⁶. Merced al Archivo de la Diputación de Burgos, en Beneficencia, nos adentramos en las rentas de las casas propiedad de la Obra Pía de niños expósitos³⁷. De los gruesos legajos custodiados en los Protocolos Notariales del Archivo Histórico Provincial de Burgos proceden las escrituras de arrendamiento de las casas y molinos del Hospital del Rey³⁸ y de algunos vecinos de la ciudad, ya fueran propietarios, como es el caso del citado don Pedro Tomé González, o arrendatarios, inmersos en la vorágine inflacionaria del Setecientos.

Para la realización de este análisis sobre la ocupación de las viviendas en el Burgos del Setecientos la documentación histórica recopilada en los archivos se ha de complementar dialécticamente con otra herramienta imprescindible en la investigación científica, el acervo bibliográfico, procedimiento esencial para efectuar los pertinentes contrastes con otras realidades geográficas, cercanas o lejanas, y no caer en un rancio positivismo localista. De entre la nutrida nómina de historiadores que han centrado su interés sobre la problemática de la propiedad y los alquileres de viviendas en las

³⁵ *Archivo Diocesano de Burgos* —en adelante *ADB*—. San Lorenzo. Legajo 19. *Libro de rentas de casas* (1746-1853). San Gil. Legajo 40. *Libro de arrendamiento de casas* (1722-1786). San Nicolás. Legajo 15. *Libro de prebendas* (1711-1816). San Esteban. Legajo 19. *Libro de prebendas* (1710-1753) y Legajo 20°. *Ibidem* (1753-1802). Nuestra Señora La Blanca. Legajo 5. *Libro de prebendas* (1712-11813). San Lesmes. Legajo 25. *Libro de prebendas* (1749-1816). Nuestra Señora de Viejarrúa. Legajo 3. *Libro de prebendas* (1711-1803). San Cosme. Legajo 25. *Libro de rentas de casas* (1700-1820). Santiago de la Fuente. Legajo 14. *Libro de cuentas de rentas de casas de la cofradía de la Creaçon* (1713-1802).

³⁶ *Archivo Municipal de Burgos* —en adelante *AMB*—. Hospital de La Concepción —en adelante *HC*—. Libro 1089 (1756-1759), *HC* 1099 (1757-1765), *HC* 1109 (1766), *HC* 512 (1768), *HC* 516 (1769), *HC* 520 (1770), *HC* 823 (1771), *HC* 824 (1772), *HC* 210 (1776), *HC* 212 (1778), *HC* 214 (1780), *HC* 215 (1782), *HC* 221 (1783), *HC* 579 (1786), *HC* 598 (1788), *HC* 609 (1791), *HC* 311 (1792-1793), *HC* 315 (1798).

³⁷ *ADPB. Beneficencia*. H3-17. *Libro de contabilidad de la obra pía de niños expósitos* (1723-1781).

³⁸ *AHPB.PN*. Legajos 8294-8296 (1711-1819), 8297-8306 (1719-1751), 8307-8312 (1742-1762), 8313-8320 (1762-1789) y 8322-8335 (1789-1839).

ciudades preindustriales, y, en concreto, en el siglo XVIII, descuellan, con luz propia³⁹, los estudios sobre el País Vasco⁴⁰, Andalucía⁴¹, Madrid⁴², Cata-

³⁹ Citados sin un ánimo exhaustivo ni para pergeñar un estado de la cuestión.

⁴⁰ Catalán Martínez, Elena «El problema de la vivienda en Bilbao (1700-1815)», en Rey Castelao, O. y López R. (eds.), *El mundo urbano en el siglo de la Ilustración*, Santiago de Compostela, 2009, tomo II, págs. 83-99; González Portilla, Manuel, «Primera aproximación al estudio de las rentas, ingresos y alquileres en Bilbao en el siglo XVIII», en *I Jornadas de Metodología Aplicada a las Ciencias Históricas*, Santiago de Compostela, 1975, Historia Moderna, tomo III, pp. 169-181.

⁴¹ Villar García, M.^a Begoña, «El estudio de la vivienda en el siglo XVIII. Una propuesta de método», *Baetica*, 6 (1983), pp. 307-315; Reina Mendoza, José Manuel, *La vivienda en la Málaga de la segunda mitad del siglo XVIII*, Málaga, Diputación Provincial de Málaga, 1986; Domínguez Ortiz, Antonio, «El problema de la vivienda en Sevilla en la segunda mitad del siglo XVIII», *Archivo Hispalense*, 171-173 (1973), pp. 125-134, y del mismo autor en *Sociedad y mentalidad en la Sevilla del Antiguo Régimen*, Sevilla, Ayuntamiento de Sevilla, 1979, pp. 113-126; Hernández Navarro, Francisco Javier, Campese Gallego, Fernando e Ybáñez Worboys, Pilar, «La propiedad urbana en Sevilla: distribución y desamortización en el ocaso del Antiguo Régimen», *Baetica*, 30 (2008), pp. 333-350; Carmona García, Juan Ignacio, «La evolución de los arrendamientos en la Sevilla del siglo XVIII», *Archivo Hispalense*, 212 (1986), pp. 57-91; López Martínez, Antonio Luis, *La economía de las órdenes religiosas en el Antiguo Régimen*, Sevilla, Diputación Provincial de Sevilla, 1992; Ollero, Francisco, «La vivienda en la Sevilla del siglo XVIII: consideraciones sobre su valor, diseño y construcción según las fuentes documentales», en Aranda Bernal, A. (coord.), *Arquitectura vernácula en el mundo ibérico, Congreso Internacional sobre arquitectura vernácula*, Sevilla, 2007, pp. 93-101; Casey, James y Vincent, Bernat, «Casa y familia en la Granada del Antiguo Régimen», en *La familia en la España mediterránea (siglos XVI-XIX)*, Barcelona, 1987, pp. 172-211; García-Baquero González, Antonio, «Burguesía mercantil y propiedad urbana en Cádiz durante el siglo XVIII: el rostro de Jano de la inversión burguesa», en *Comercio y burguesía mercantil en el Cádiz de la Carrera de Indias*, Cádiz, 1989, pp. 122-134.

⁴² Cruz, Jesús, «Propiedad urbana y sociedad en Madrid, 1749-1774», *Revista de Historia Económica*, 2 (1990), pp. 239-269; Caro López, Ceferino, «Casas y alquileres en el Antiguo Madrid», *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, 20 (1983), pp. 97-153; Bravo Lozano, Jesús, *Familia busca vivienda...*, *op. cit.*, pp. 137-200; Franco Rubio, Gloria, «Casa puesta, nadie sabe lo que cuesta», en *IX Reunión Científica de la FEHM*, Málaga, 2009, pp. 619-629, y de la misma autora, *La vida cotidiana en tiempos de Carlos III*, Madrid, 2001, pp. 87-107; Blasco Esquivias, Beatriz (Dir.), *La casa. Evolución del espacio doméstico en España*, Madrid, 2006, volumen I (Edad Moderna); Negro del Cerro, Fernando, «La propiedad inmobiliaria en el Madrid Moderno. Nuevos enfoques sobre viejos presupuestos (1597-1770)», *Torre de los Lujanes*, 21 (1992), pp. 105-118, y del mismo autor, «La propiedad inmobiliaria en el Madrid Moderno. Transformación social y cortesanización de un espacio urbano», en Lavastre, P. y Mas, R. (coords.), *Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad*, Madrid, 2005, pp. 13-33; Marín Perellón, Francisco, «Propiedad y precio del suelo en el Antiguo Régimen», *Atlas histórico de la ciudad de Madrid. Siglos IX-XIX*, Madrid, 1995, pp. 112-118.

luña⁴³, Castilla-La Mancha⁴⁴, Castilla y León⁴⁵, País Valenciano⁴⁶, Extremadura⁴⁷, Islas Canarias⁴⁸, Aragón⁴⁹ y País Vasco⁵⁰.

⁴³ Tatjer Mir, Mercedes, *Burgueses, inquilinos y rentistas*, Madrid, CSIC, 1988; López Guallar, Pilar, «Vivienda y sociedad en la Barcelona del setecientos», *Estudis Històrics i documents dels Arxius de protocols*, 8 (1980), pp. 305-346, y de la misma autora, «Les transformacions de l'hàbitat: la casa i la vivienda a Barcelona entre el 1693 i el 1859», en *I Congrés d'Història Moderna de Catalunya*, Barcelona, Universitat de Barcelona, 1984, volumen I, pp. 111-118; Badosa i Coll, Elisa, «Els lloguers de cases a la ciutat de Barcelona (1780-1834)», *Recerques*, 10 (1980), pp. 139-156; García i Espuche, Albert y García i Bassols, Manuel, «L'estudi de l'espai urbà de la Barcelona de principis del s. XVIII: el cadastre del 1716», en *I Congrés d'Història Moderna de Catalunya*, Barcelona, 1984, volumen I, pp. 643-673; Lencina Pérez, Xavier, «Activitat laboral i espai familiar en els gremis barcelonins de l'època moderna», *Pedralbes*, 13 (1993), pp. 335-339.

⁴⁴ García González, Francisco, «Imágenes de la decadencia en la España interior: casas y hogares en las ciudades de Toledo y Alcaraz a finales del Antiguo Régimen», en Fernández Cortizo, C. (ed.), *El mundo urbano en el siglo de la Ilustración*, Santiago de Compostela, 2009, tomo I, pp. 127-142; Santolaya Heredero, Laura, *Una ciudad del Antiguo Régimen: Toledo en el siglo XVIII*, Madrid, UNED, 1991; Fuentes Lázaro, Jesús, «Toledo, crisis y propiedad urbana en la segunda mitad del XVIII», *Anales toledanos*, 10 (1974), pp. 197-221; Troitiño, Miguel Ángel, «Propiedad urbana y estructura espacial de una ciudad preindustrial: Cuenca a mediados del siglo XVIII», en Bonet Correa, A. (ed.), *Urbanismo e historia urbana en el mundo hispánico*, Madrid, Universidad Complutense de Madrid, 1985, pp. 853-886; Reher, David-Sven, «Familias y hogares en Cuenca, s. XVIII y XIX», *Estudis balearics*, 17 (1985), pp. 87-110; Pillet Capdepón, Félix, «La ciudad de Almagro: evolución de la estructura de la propiedad urbana», *Estudios geográficos*, 193 (1988), pp. 657-669; Hernández López, Carmen, *La casa en La Mancha oriental. Arquitectura, familia y sociedad rural (1650-1850)*, Madrid, Sílex 2013, y de la misma autora, *Calles y casas en El Campo de Montiel. Hogares y espacio doméstico en las tierras de El Bonillo en el siglo XVIII*, Albacete, Instituto de Estudios Albacetenses, 2007.

⁴⁵ Fernández Flores, José Antonio, «Las casas del Cabildo catedralicio en la ciudad de León», *Archivos leoneses*, 75 (1984), pp. 31-157; Buigues, Jean Marc, «La propriété urbaine ecclésiastique en Vieille Castille: L'exemple de la ville de León (1750-1820)», *Mélanges de la Casa de Velázquez*, 26 (1990), pp. 63-101; Campos Sánchez-Bordona, M.^a Dolores, «El espacio residencial privado y su proyección social en la ciudad del Antiguo Régimen. Las casas del cabildo catedralicio leonés», en *III Congreso Nacional de Historia de la Construcción*, Sevilla, 2000, pp. 183-191; Martín, Alberto Marcos, «Propiedad y propietarios en Palencia durante la Época Moderna», *Investigaciones Históricas*, 3 (1982), pp. 79-141; Sánchez del Barrio, Antonio, *Estructura urbana de Medina del Campo*, Vallldolid, 1991, pp. 9-35 y 51-66; Abad León, Felipe, *Radiografía histórica de Logroño a la luz del Catastro del Marqués de la Ensenada*, Logroño, 1978, pp. 57-60; Sanz Yagüe, Ana Isabel, *La ciudad de Soria en el siglo XVIII. Un estudio sociocultural*, Soria, 2012, pp. 275-420; Martínez de Pisón, Eduardo,

Es igualmente oportuno mencionar las propuestas de análisis desde el ámbito del derecho⁵¹, y las aportaciones desde la historia económica y el estu-

Segovia. Evolución de un paisaje urbano, Madrid, 1976, pp. 160-187; Perfecto García, Miguel Ángel, «La estructura de la propiedad en Salamanca a mediados del siglo XVIII», *Salamanca*, 2 (1982), pp. 85-140; Iglesias Rouco, Lena Saladina, *Arquitectura y urbanismo de Burgos bajo el reformismo ilustrado (1747-1813)*, Burgos, Biblioteca Universitaria Burgalesa, 1978; Crespo Redondo, Jesús, «Desarrollo urbano y desamortización», en *I Congreso de Geografía de Castilla y León*, Valladolid, 1982, pp. 299-313; Sanz de la Higuera, Francisco, «Familia, hogar y vivienda en Burgos a mediados del siglo XVIII. Entre cuatro paredes, compartiendo armarios, camas, mesas y manteles», *Investigaciones Históricas*, 22 (2002), pp. 165-211.

⁴⁶ Andrés Robres, Fernando, «Evolución de la renta urbana en la ciudad de Valencia, 1700-1850. Una primera aproximación», *Estudis*, 14 (1988), pp. 145-170 y «Propiedad rural y propiedad urbana. Reflexiones sobre las preferencias inversoras de los rentistas valencianos del siglo XVIII y otras causas», *Revista de Historia Moderna*, 6-7 (1988), pp. 135-149; Irlés Vicente, M.^a Carmen, *El arrendamiento rústico y urbano en el siglo XVIII. El caso de Elche, 1715-1730*, Alicante, 1991, pp. 109-142.

⁴⁷ Ballesteros Díez, José Antonio, «La propiedad inmobiliaria urbana, su distribución y rentas en Mérida a mediados del siglo XVIII», *Revista de Estudios Extremeños*, 61 (2005), pp. 559-589.

⁴⁸ Quintana Andrés, Pedro, «Alquileres e inquilinos. Los arrendamientos urbanos en Las Palmas entre 1600-1660», *Vegueta*, 1 (1993), pp. 97-115, «La vivienda en Las Palmas durante el Antiguo Régimen: estructura, mantenimiento y cargas impositivas», *Vegueta*, 5 (2000), pp. 175-192 y «La vivienda en la isla de La Palma durante el seiscientos: propiedad, distribución y tipología», *Revista de Historia Canaria*, 189 (2007), pp. 75-102.

⁴⁹ Jesús Maíso González y Rosa M.^a Blasco Martínez, *Las estructuras de Zaragoza en el primer tercio del siglo XVIII*, Zaragoza, 1984, págs. 321-336; Rosa M.^a Blasco Martínez, «La propiedad urbana en Zaragoza en función de la estructura social hacia 1723», en *II Simposio sobre el padre Feijoo y su siglo*, Oviedo, 1983, tomo III, pp. 113-120 y Pedro Luis Lorenzo Cadarso, «El proyecto de única contribución en Zaragoza: el censo de 1733-1734 como fuente para la historia económica y social», *Brocar*, 28 (2004), pp. 195-214 y M. L. Calvo y A. Santos, «Ventas y alquileres de casas en Zaragoza, 1655-1675», en *IV Jornadas sobre el estado actual de los estudios sobre Aragón*, Alcañiz, 1981, vol. 1, pp. 339-346.

⁵⁰ Porres Marijuán, Rosario, «La movilidad temporal de los bienes: el arrendamiento», en Porres Marijuán, R. (dir.), *Aproximación metodológica a los protocolos notariales de Álava (Edad Moderna)*, Bilbao, Servicio de Publicaciones de la Universidad del País Vasco, 1996, pp. 53-92; Manzanos Arreal, Paloma, «La casa y la vida material en el hogar. Diferencias sociales y niveles de vida en las ciudades vascas del Antiguo Régimen (Vitoria, siglo XVIII)», en Imízcoz Beunza, J. M.^a (ed.), *Casa, familia y sociedad (País Vasco, España y América, siglos XV-XIX)*, Bilbao, Servicio de Publicaciones de la Universidad del País Vasco, 2004, pp. 397-428.

⁵¹ Martínez Martínez, Faustino «Algunas consideraciones sobre el arrendamiento urbano a través del estudio de un contrato del siglo XVIII», *Dereito*, 1 (1998), pp. 123-153; Gibert Sánchez de la Vega, Rafael, «Arrendamiento urbano en el Derecho español», *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense*, 57 (1979), pp. 5-19; Alejandro García,

dio de los niveles de vida⁵². La bibliografía de origen español se complementa ineludiblemente con la producida en otros ámbitos geográficos, es especial en Francia⁵³, Gran Bretaña⁵⁴, Italia⁵⁵ y en el escenario sudamericano⁵⁶.

Juan Antonio, «El contrato de arrendamiento de casas. Orígenes y desarrollo en el Derecho histórico español», *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense*, 47 (1973), pp. 253-313.

⁵² Domínguez Martín, Rafael, «Niveles de vida e indicadores de bienestar social a finales del Antiguo Régimen: comparaciones internacionales y contrastes regionales», en *VII Encuentro de Didáctica de la Historia Económica*, Murcia, 2003; Moreno Lázaro, Javier, «Precios de las subsistencias, salarios nominales y niveles de vida en Castilla la Vieja. Palencia, 1751-1861», en *Documentos de Trabajo de la Asociación Española de Historia Económica*, 1 (2001), Madrid; Serrano García, Rafael, «Los salarios reales en Valladolid, 1760-1875: resultados e interrogantes», en Torras J. y Yun B. (dirs.), *Consumo, condiciones de vida y comercialización. Cataluña y Castilla, siglos XVII-XIX*, Ávila, Junta de Castilla y León, Consejería de Educación y Cultura, 1999, pp. 245-271; Fernández Romero, Cayetano, *Gastos, ingresos y ahorro familiar. Navarra, 1561-1820*, Pamplona, Eunsa, 2005.

⁵³ Braudel, Fernand, *Civilización material, economía y capitalismo. Siglos XV-XVIII. 1. Las estructuras de lo cotidiano*, Madrid, 1984, pp. 230-236; Le Roy Ladurie, Emmanuel y Couperie, Pierre «Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Age au XVIIIe siècle», *Annales ESC*, 25 (1970), pp. 1002-1019; Jurgens y Pierre Couperie, Madeleine, «Le logement à Paris aux XVIe et XVIIe siècles: Une source, les inventaires après décès», *Annales ESC*, 3 (1962), pp. 488-500; Bardet, Jean-Pierre, Chaunu, Pierre, Désert, Gabriel, Couhier, Pierre e Neveux, Hugues, *Le bâtiment. Enquête d'histoire économique. XIVe-XIXe siècles*, Paris, Mouton, 1971; Garnot, Benoît, «Le logement populaire au XVIIIe siècle: l'exemple de Chartres», *Revue d'histoire moderne et contemporaine (RHMC)*, 36 (1989), pp. 185-210; Teisseyre-Salimann, Line, «Urbanisme et société: l'exemple de Nîmes aux XVIIe et XVIIIe siècles», *Annales ESC*, 5 (1980), pp. 965-986; Vanneste, Dominique, «Le logement et la différenciation sociale et résidentielle dans la ville pré-industrielle en Europe occidentales (XVIe-XVIIIe siècles)», *Espace, populations, sociétés*, 1 (1986), pp. 125-136; Herbretreau, Laurent «Le marché immobilier à Angers au XVIIIe siècle», *Annales de Bretagne*, 3 (1998), pp. 63-73; Zeller, Olivier, «L'espace et la famille à Lyon aux XVIe et XVIIe siècles», *RHMC*, 30 (1983), pp. 587-615; Michel, Henri, «Maisons et propriétaires montpelliérains au milieu du XVIIIe siècle», *RHMC*, 30 (1983), pp. 597-615; Boudriot, Pierre Denis, «La maison à loyers: étude du bâtiment à Paris sous Louis XV», *Histoire, économie et société*, 2 (1982), pp. 227-236.

⁵⁴ Clark, Gregory, «Housing Rents, Housing Quality, and Living Standart in England and Wales, 1640-1909», [En línea] www.econ.ecdavis.edu/faculty/gclark/papers/housecost.pdf. Riello, Giorgio «Strategies and Boundaires: Subcontracting and the London Trades in the Long Eighteenth Century», *Enterprise and society*, 2 (2008), pp. 243-280; Freixa Lobera, Consuelo, «Piso de soltero en el Londres del siglo XVIII», *Scripta Nova*, 146 (2003) [En línea] [www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(o32\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(o32).htm).

⁵⁵ Chauvard, Jean-François, «Croissance urbaine, marché et propriété dans la Venise des XVIe et XVIIe siècles», en Lavastre, P. y Mas, R. (coords.), *Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad*, Madrid, Universidad Autónoma de Madrid, 2005, pp. 35-52; mismo autor, «Ren-

2. LA PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES Y SU RÉGIMEN DE OCUPACIÓN

1. La propiedad eminente de los inmuebles

Cuadro I. Propietarios y propiedades de casas en Burgos (1751)

Propietarios	Nº de propietarios	%	Nº total de casas	%	IP (3)	Nº de casas ocupadas	Nº de casas sin alquiler
Clero secular (1)	28	7,4	453	28,3	16.2	428	25
Clero regular (2)	23	6,1	209	13,1	9.1	207	2
Capillas/Cofradías/Obras Pías	58	15,2	172	10,8	2.9	167	5
Hospitales	8	2,1	122	7,6	15.2	121	1
Colegios/Congregaciones	8	2,1	50	3,1	6.2	49	1
Total Iglesia	125	32,9	1.006	62,9	8	972	34
Nobles residentes (Aristócratas)	23	6,1	105	6,6	4.6	104	1
Nobles foráneos	77	20,3	201	12,6	2.6	196	5
Clérigos particulares	36	9,5	82	5,1	2.3	81	1
Profesionales y burócratas	28	7,4	56	3,5	2	55	1
Comerciantes	3	0,8	5	0,3	2.3	4	1
Artesanos	26	6,8	33	2,1	1.3	31	2
Labradores/Hortelanos	24	6,3	26	1,6	1.1	24	2
Jornaleros	4	1,1	4	0,2	1	4	
Viudas e hilanderas	13	3,4	21	1,3	1.6	21	
Desconocidos/Herederos	14	3,6	21	1,3	1.5	21	
Total particulares	248	65,3	554	34,6	2.2	541	13
Instituciones laicas colectivas	7	1,8	40	2,5	5.7	40	
Total Burgos (1751)	380	100	1.600	100	4.2	1.553	47
Total Iglesia (4)	161	42,4	1.088	68	6.7	1.053	35
Total Laicos (5)	219	57,6	552	32	2.5	540	12

(1) Cabildos y fábricas catedralicias y parroquiales. (2) Conventos y monasterios, de la propia ciudad y de los alrededores. (3) IP: Índice de posesión (Propiedades/Propietarios de casas). (4) Incluidos los clérigos particulares. (5) Excluidos los clérigos particulares.

Fuente documental: ADPB. Catastro. Respuestas Particulares. Libros 344-349 (Seglares y Eclesiásticos).

dita e diritto moral. Propietari e inquilini in Etá Moderna», *Quaderni Storici*, 11 (2003), pp. 305-323; Cogné, Albane, «Le patriciat milanais et ses propriétés urbaines au XVIII^e siècle», *Rives méditerranéennes*, 32-33 (2009), pp. 191-213.

⁵⁶ Otero, Osvaldo, «Vivienda y poder: la sociedad urbana en el Buenos Aires tardocolonial», *Nuevo Mundo Mundos Nuevos, Debates* (2010), [En línea] <http://nuevomundo.revues.org/59287> y «La vivienda porteña en tiempos virreinales», *Nuevo Mundo Mundos Nuevos, Debates* (2009) [En línea] <http://nuevomundo.revues.org/56245>; Saguier, Eduardo, «El mercado inmobiliario urbano y la movilidad social en la ciudad rioplatense (siglo XVIII)», *Estudios sociales*, 8 (1995), pp. 77-100.

Evaluar quiénes eran los propietarios, y sus inmuebles, en el caserío de la ciudad de Burgos a mediados del siglo XVIII constituye un requisito imprescindible, y previo, para después analizar qué hogares ocuparon dichos inmuebles y en qué condiciones. A la luz de la información reflejada en el Cuadro I, es posible concluir, y en ello coincido plenamente con el profesor Crespo, que dos eran las circunstancias esenciales en lo tocante al control del hábitat urbano en el Burgos del XVIII. En primera instancia, un impresionante grado de concentración de la propiedad en muy pocas manos. Las 1.600 casas susceptibles de ser habitadas por los hogares burgaleses eran propiedad, a mediados de 1751, de únicamente 380 propietarios –el promedio era de 4,2 casas/propietario–. En segundo término, una sobresaliente presencia, hegemónica, de propietarios eclesiásticos y de la nobleza. Instituciones eclesiásticas o clérigos particulares suponían el 42,4% de los propietarios, dueños del 68% de los inmuebles, mientras que los nobles, residentes o foráneos, eran el 34,6% de los propietarios, si bien controlaban únicamente el 23% de las casas. Es decir, clero y nobleza eran, en el Burgos de mediados del XVIII, el 77% de los propietarios inmobiliarios, bajo cuya impronta se hallaban el 91% de los edificios urbanos. El estado general, los pecheros, y las instituciones laicas públicas⁵⁷ significaban el 19,4% de los propietarios –y detentaban un 7,7% de los inmuebles–. En una perspectiva más grosera pero contundente –véase Gráfico II–, lo eclesiástico, institucional o particular, suponía, a la postre, el 42,4% de los propietarios y el 68% de las casas y los laicos, particulares o institucional, residentes o foráneos, el 57,6% de los propietarios y el 32% de los inmuebles.

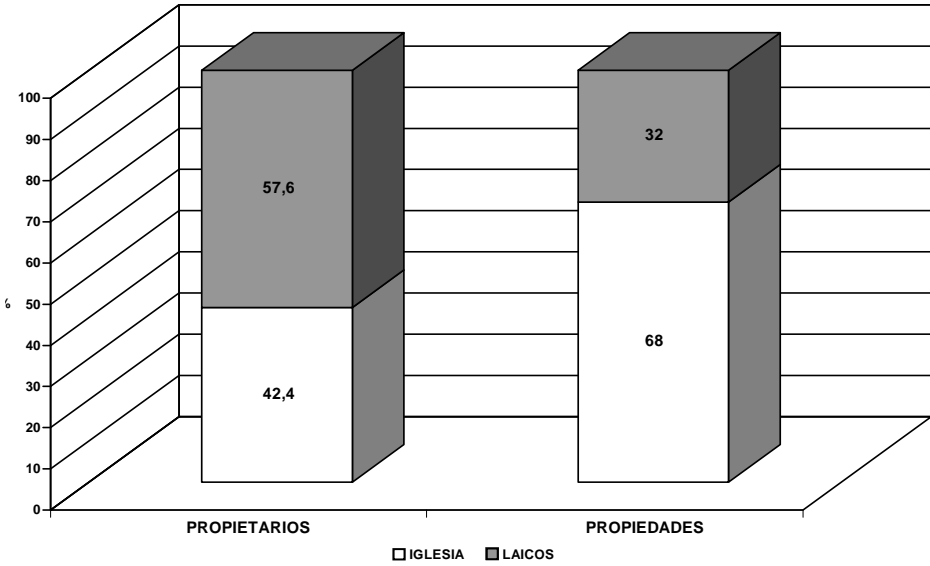
Del contraste entre las averiguaciones catastrales de 1751 y las de 1773 se extrae la existencia de un descenso del número de propietarios y del cómputo de edificios existentes en la ciudad, a lo que contribuía no sólo la reducción de entidades eclesiásticas cuanto también el proceso de hermoejamento urbano estimulado por la Administración borbónica. Tales fenómenos se observan a través del Gráfico III⁵⁸ y del Gráfico IV⁵⁹, con el telón de fondo del aumento

⁵⁷ En la ciudad de Burgos, a mediados del XVIII, eran propietarios de inmuebles la Ciudad (Concejo), los barrios de San Pedro de la Fuente, Villimar y Villatoro, la Administración General de Rentas y el Concejo de Quintanadueñas.

⁵⁸ El Gráfico III se construye a partir de *Archivo Municipal de Burgos* –en adelante *AMB*–, *Policía Urbana* –en adelante *PU*–, Legajo 22-937 (1729), Legajo C1-10-3/10 (1750), *PU*, Legajo 22-411 (1761) y *PU*, Legajo 22-416 (1767).

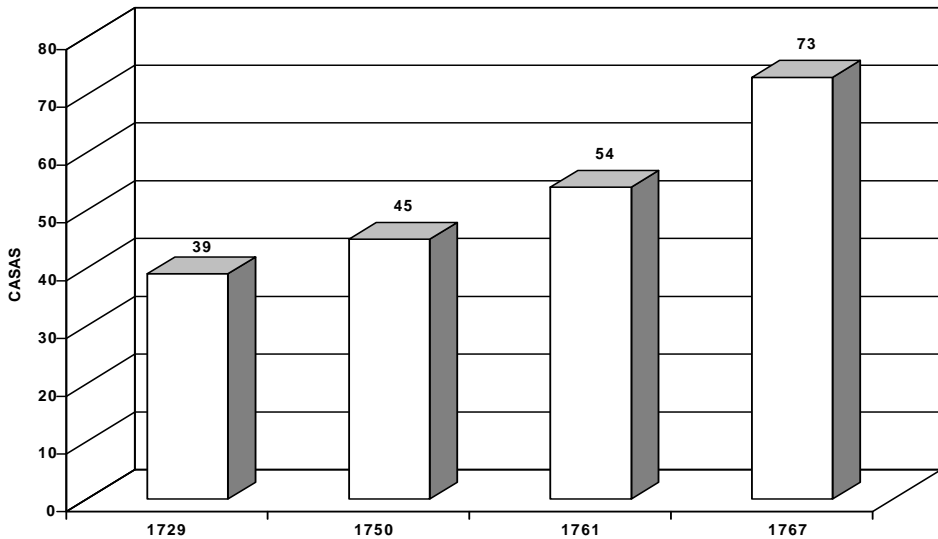
⁵⁹ El Gráfico IV deviene de *AMB*, Legajo C1-10-3/10 (1750) y *PU*, Legajo 22-434 (1783 y 1819).

Gráfico II. Propiedad inmobiliaria en Burgos (1761)



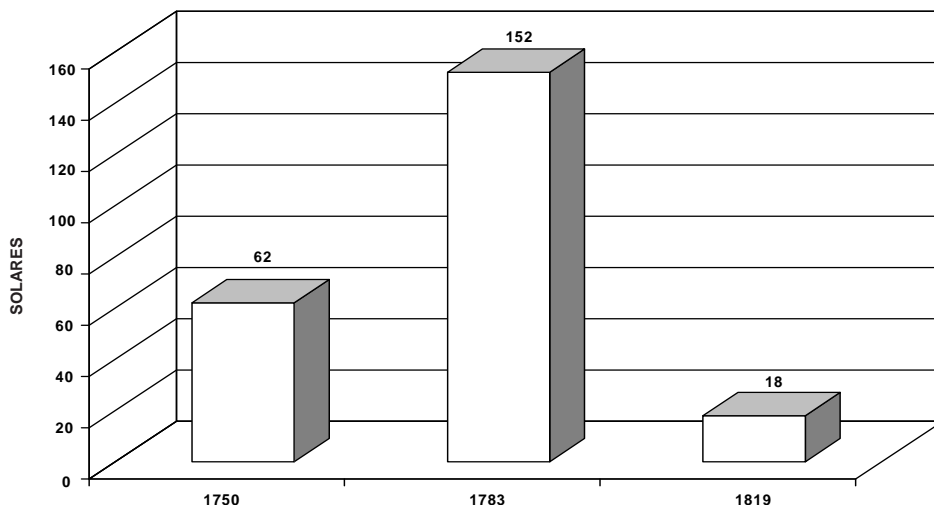
Fuente documental: *ADPD. Catastro*. Burgos. Libros 344-349.

Gráfico III. Casas peritadas en ruina (Burgos)



Fuente documental: *AMB. Policía urbana*. Varios Legajos.

Gráfico IV. «Guecos» y exidos públicos (Burgos)

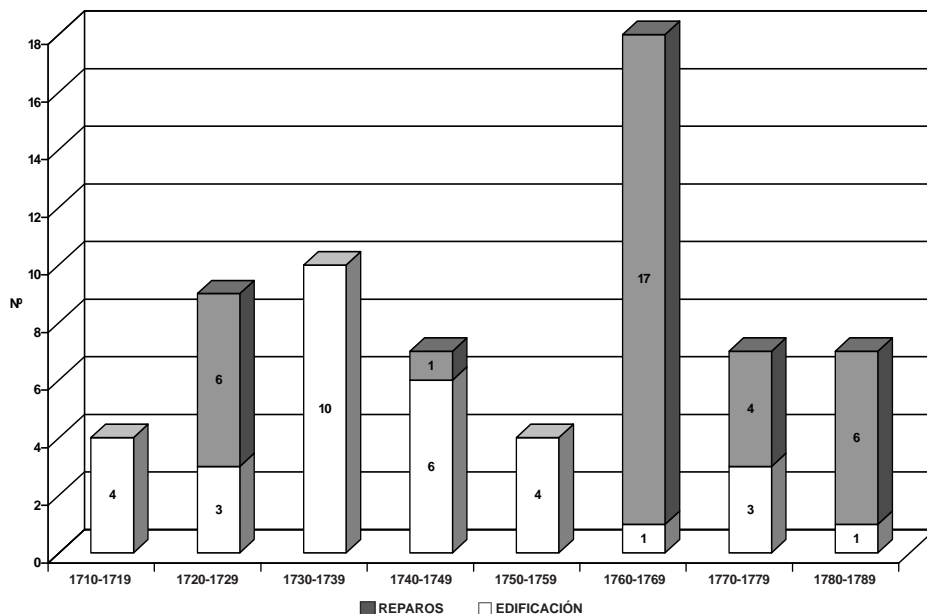


Fuente documental: *AMB. Policía urbana*. Varios Legajos.

de la población y el consiguiente incremento de la presión de los vecinos sobre un hábitat en parte muy deteriorado, con múltiples derribos de casas, y, simultáneamente, sometido a la edificación de nuevos inmuebles –véase Gráfico V–.

¿El panorama inmobiliario burgalés en qué parámetros se declina desde la perspectiva española? El Cuadro II nos ilustra a este respecto. A la postre, las excelentes reflexiones del profesor Morgado García nos acompañan en este análisis. En resumen, ya sea para Cádiz, Cuenca, Toledo o Burgos, las ciudades del Antiguo Régimen comparten, en muchos casos, un carácter de ciudad conventual o eclesial sobresaliente, «contribuyendo a la sacralización del espacio urbano, proporcionando un lustre y una prestancia particulares y conformando la urbe como una *civitas Dei* que por medio de la piedra [y el ladrillo y la madera] proclamará la creencia firme en la verdad revelada», aunque también en el negocio de sus prebendas. La ciudad es uno de los vórtices esenciales de la estrategia católica del control absoluto de mentes y cuerpos, «instrumento ideal de una política eclesiástica cuyo objetivo será el control espiritual y material de las ciudades [de los hogares y de las personas]». No todos los territorios urbanos sintieron de igual manera la presencia de ese modelo de «geografía sagrada del territorio hispano». Toledo era uno de los centros fundamentales de dicha estrategia calculada para hacer de ella el núcleo de irradiación evangelizadora y ejemplarista, con el máximo control posible de lo civil. El «Toledo devoto»

Gráfico V. Escrituras de obra: casas (Burgos)



Fuentes documentales: *AHPB. PN. Múltiples Legajos.*

Cuadro II. propiedad de las casas en la España del XVIII

	0-30%		31-60%							
	Cádiz	Bilbao	Soria	Madrid	Málaga	Mérida	Córdoba	Segovia	Zaragoza	Cuenca
Iglesia (1)	19,5	28	29,5	33	35,3	36,7	49	53,6	54,6	57
Laicos (2)	80,5	72	69,3	64,9	64,7	63,6	51	46,4	44,4	41
Común (3)			1,2	2,1					1	1,3
	61-90%									
	León	Toledo	Burgos	Palencia	Sevilla	Salamanca				
Iglesia (1)	60,9	64,1	68	70,2	71	75				
Laicos (2)	38,7	18,7	29,5	28,6	25,6	25				
Común (3)	0,4	1,3	2,5	1,2	3,4					

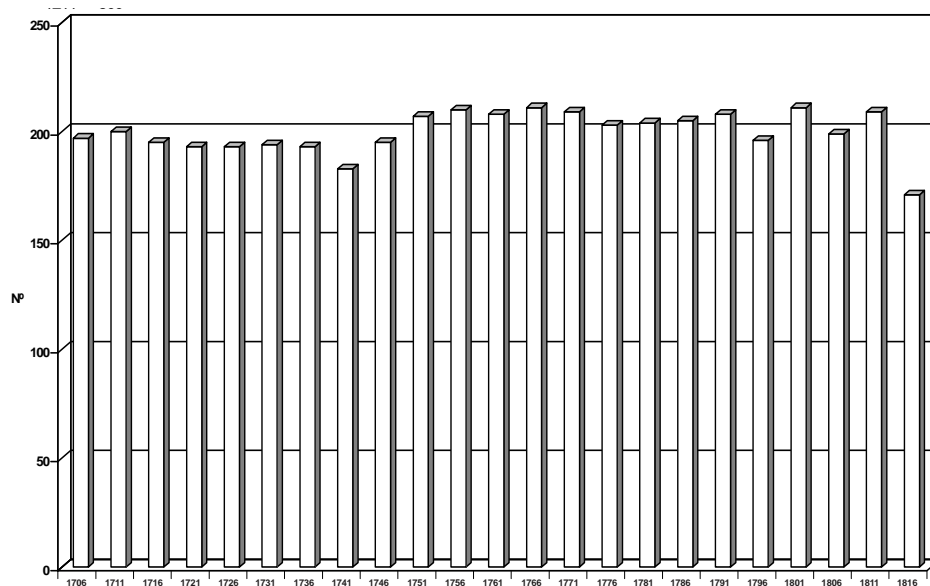
(1) Instituciones colectivas de la Iglesia (cabildos, fábricas, conventos, monasterios, hospitales, colegios, obras pías, capillas, cofradías, etc.).

(2) Laicos: nobleza y mayorazgos residentes, nobleza y mayorazgos foráneos, particulares laicos y eclesiásticos, herederos, etc.

(3) Común: Instituciones colectivas laicas (concejos, barrios, administración de Rentas Reales, etc.).

Fuentes documentales: Véase la bibliografía adjunta para cada una de las ciudades indicadas.

Gráfico VI. Casas en propiedad del cabildo catedral (Burgos)



Fuente documental: ACCB. *Libros de Redondo de la Mesa Capitular*.

choca con el Madrid descrito «como la ciudad del pecado, donde la huella penitencial no existe o se pierde en un universo enteramente profano»⁶⁰.

Burgos, con su Cabildo Catedral a la cabeza –propietario de 207 edificios en 1751 (véase Gráfico VI)⁶¹–, era una ciudad en que lo eclesiástico dominaba el panorama urbanístico, con un 68% de los inmuebles en sus manos, a una altura similar a la protagonizada por León, Toledo, Palencia, Sevilla o Salamanca –con porcentajes de casas propiedad de instituciones colectivas de la Iglesia o de clérigos particulares de entre el 61 y el 90%–, ciudades todas ellas del interior y sede de grandes y ricas catedrales. En el extremo contrario, ciudades como Cádiz, Bilbao o Soria en las cuales las casas en manos de lo eclesial estaban por debajo del 30%. En un espacio intermedio, Madrid, Málaga, Mérida, Córdoba, Segovia, Zaragoza o Cuenca, donde lo eclesiástico controlaba entre el 31 y 60% de las casas, con porcentajes muy significativos de inmuebles en manos de instituciones o de hogares laicos.

⁶⁰ Morgado García, Arturo, «La funcionalidad de una catedral en la España Moderna. La Iglesia de Santa Cruz (Cádiz)», *Semata*, 22 (2010), pp. 275-292.

⁶¹ Las fuentes documentales que sirven de base para la elaboración del Gráfico VI se encuentran custodiadas en el ACCB. *Libros de Redondo* (1700-1818).

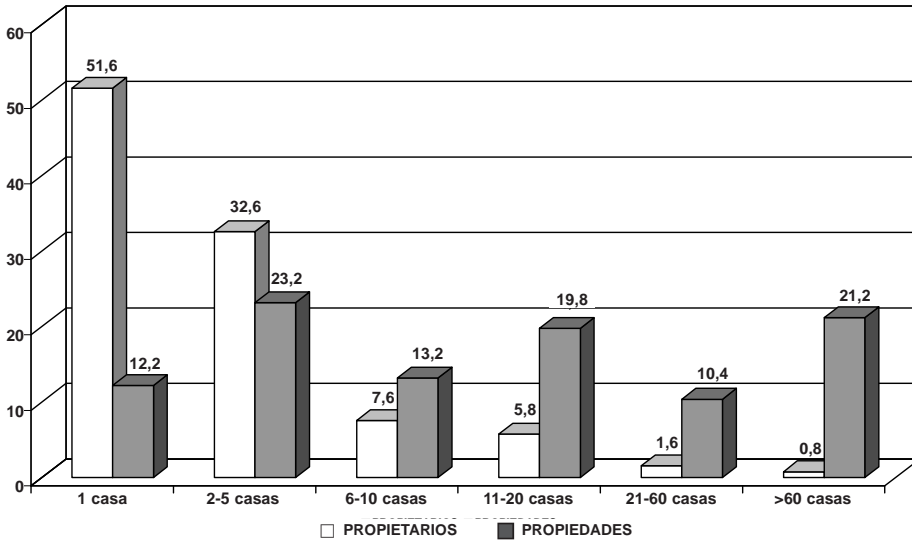
Cuadro III. Distribución del tamaño de la propiedad inmobiliaria

	BURGOS 1751				BURGOS 1773			
	Propietarios		Inmuebles		Propietarios		Inmuebles	
UMBRAL	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1 CASA	196	51,6	196	12,2	120	43,9	120	8,2
2-5 CASAS	124	32,6	370	23,2	88	32,2	256	17,5
6-10 CASAS	29	7,6	212	13,2	33	12,1	233	16,7
11-20 CASAS	22	5,8	317	19,8	23	8,4	334	22,9
21-60 CASAS	6	1,6	166	10,4	9	3,3	281	19,2
> 60 CASAS	3	0,8	339	21,2	1	0,4	227	15,5
TOTAL	380	100	1.600	100	380	100	1.462	100

Fuentes documentales: Burgos 1751. ADPB. Catastro. Libros 344 a 349.

Burgos 1773. AMB. Estadística. Legajo 235 (véase Crespo).

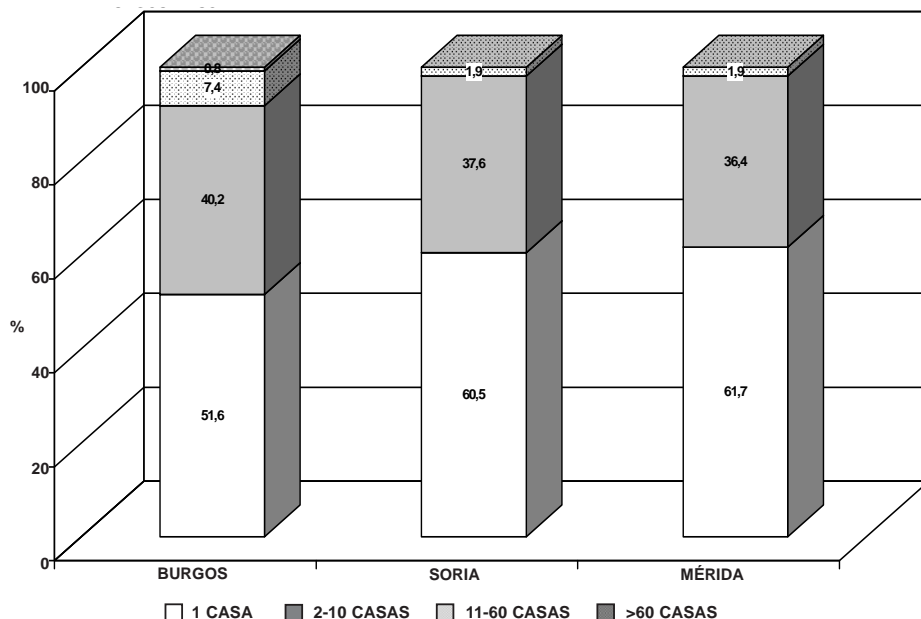
Gráfico VII. Tamaño de la propiedad inmobiliaria (Burgos, 1751)



Fuente documental: ADPB. Catastro. Burgos. Libros 344-349.

La concentración de la propiedad inmobiliaria urbana no se aprecia únicamente a través del cómputo de cuántos eran los dueños de las casas sino en la cuantificación de los umbrales de propiedad –véase Cuadro III y Gráfico VII–. En la práctica, la mitad de los propietarios era titular de una casa –es decir,

Gráfico VIII. Umbrales de propiedad inmobiliaria



Fuentes documentales: *ADPB. Catastro*. Burgos.Libros 344-349 y Anexo Bibliográfico.

el 12,2% de los inmuebles urbanos— mientras que un 0,6% era dueño del 21,2% de los edificios de Burgos. La rotundidad de tales extremos no oculta la presencia, en el interludio, de situaciones intermedias, con, en resumen, dos asertos básicos. En primera instancia, quienes poseían entre 2 y 10 casas, que suponían el 40,2% de los propietarios —que concentraban en sus manos el 36,4% de los inmuebles— y, en último término, quienes atesoraban entre 11 y 60 casas, es decir, el 7,4% de los propietarios —en cuyos patrimonios se anotaban el 30,2% de los edificios—. En el contraste entre 1751 y 1773 se aprecia que se produjo un ligero decremento en el número de propietarios y de inmuebles en la ciudad, lo cual potenciaba el grado de presión de una población creciente sobre un hábitat urbano en disminución, con los salarios nominales de una parte importante de los vecinos en descenso y los precios y los alquileres en ascenso. A la postre, inflación en los arrendamientos, escasez en los bolsillos. La comparación entre Burgos y otras realidades urbanas —véase Gráfico VIII—, posibilita, a mi juicio, sopesar una hipótesis a comprobar en otras localidades. Que los propietarios de un único inmueble se alinean entre el 50 y el 62% y que entre un 35 y un 40% de dichos propietarios lo son de entre 2 y 60 edificios.

Otro aspecto importante a tener en cuenta, a la postre, sobre la propiedad inmobiliaria en una ciudad pre-industrial deviene de un inquietante interrogante. ¿Cuántos hogares disfrutaban de vivienda en propiedad? La respuesta no deja, visto con una óptica histórica híper-diacrónica, de ser impactante. En el Burgos de mediados del Setecientos tan sólo 80 hogares albergaban sus culturas materiales, su cotidianeidad, en un inmueble con la propiedad al 100%, lo que arroja un índice absolutamente escalofriante. Únicamente el 3,6% de los establecimientos familiares podía disfrutar de dicha circunstancia, de modo que el 89,3% de los hogares vivía en régimen de alquiler (57,1%) o subarrendamiento (32,2%) y un 7,1% ocupaba una casa cedida gratuitamente por su propietario, generalmente eclesiástico. El 64,3% de los hogares de la categoría socio-profesional más aristocrática de la ciudad, la nobleza rentista, terrateniente y gobernante, muchos de ellos titulados –véase Cuadro IV–, disfrutaban de dicha condición. Como señala Eiras Roel para Santiago de Compostela, y se asume, como hipótesis, para la totalidad del territorio, «Las viviendas de la élite son [casi] siempre de su propiedad. Las clases medias ocupan con frecuencia viviendas en arriendo que pueden ser propiedad de la élite»⁶².

Los propietarios residentes privilegiados disfrutaban de unas dimensiones y una exclusividad domésticas y de unos niveles de renta y fortuna envidiables. Se ubicaban de manera esencial, al 81,1%, en collaciones intramuros, en las calles más elitistas y mejor dotadas. Estos nobles rentistas, clérigos y burócratas gozaban de las prebendas propias de una sociedad estamental, marcada por la diferencialidad de las apariencias y por culturales materiales caracterizadas por tener mucho de casi todo. Los no-privilegiados, al contrario, disponían de unos niveles de renta y fortuna escasos, sus hogares se albergaban en unas dimensiones caracterizadas por la estrechez y el 67,5% se ubicaban en collaciones y barrios extramuros, enclaves de economías domésticas modestas, cuando no raquíticas. La tónica dominante era tener poco de casi todo⁶³ y trabajar con fatiga y sudor para ganarse el sustento, fuera en las tierras de cultivo, en los talleres artesanos o en la penumbra doméstica, dedicadas a la hilatura.

⁶² Eiras Roel, Antonio, *Santiago de Compostela, 1752. Según las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada*, Madrid, 1990, p. 27.

⁶³ Moreno Claverías, Belén, «Pautas de consumo y diferenciación social en El Penedés a fines del siglo XVII. Una propuesta metodológica a partir de inventarios sin valoraciones monetarias», en Llopis, E., Torras J. y Yun, B. (eds.), *El consumo en la España pre-industrial*, *Revista de Historia Económica*, N° extraordinario (2003), pp. 230-240.

Cuadro IV. Parámetros vitales de los hogares residentes propietarios de su vivienda (1751)

	Núm	%	% (6)	M ² Hogar	Útil/año (7)	NF (8)	Casa en exclusiva (9)	%	Número de miembros (10)
Hilanderas (1)	9	11,2	2,5	91,7	448	3.123	6	66,7	3
Jornaleros	4	5,1	1,6	104,8	386	1.589	4	100	4,5
Labradores (2)	13	16,2	5,9	235,9	1.558	19.673	13	100	6,6
Maestros artesanos	13	16,2	1,9	182,9	2.588	21.498	9	69,2	6,7
Comerciantes	0								
Burócratas (3)	6	7,5	3,9	698,2	6.133	118.712	4	66,7	6,3
Servicios públicos (4)	2	2,5	0,8	125,8	1.636	7.663	2	100	6
Nobleza rentista (5)	18	22,5	64,3	1.398,9	23.956	256.959	16	88,9	10,2
Clérigos	15	18,8	7,9	264,4	3.499	28.217	12	80	3,5
Militares	0								
Total propietarios	80	100		503,4	7.290	79.322	66	82,5	6,3
Privilegiados	37	46,2		892,4	13.893	153.407	28	75,7	7,1
No-Privilegiados	43	53,8		168,8	1.609	15.575	37	86,1	5,6
Total ciudad (1751)	2.217			147,1	1.771	16.535	1.036	46,6	4,4

- (1) Hilanderas, viudas, oficios poco cualificados y pobres de solemnidad.
(2) Labradores y hortelanos.
(3) Escribanos, procuradores, abogados y profesionales de las administraciones públicas y eclesiásticas.
(4) Sanidad, suministros urbanos (obligados), mesones y posadas, transportes, ...
(5) Aristocracia nobiliar rentista, terrateniente y dirigente del Concejo.
(6) Porcentaje sobre el total de hogares de su categoría socio-profesional.
(7) Útil/año: alcance anual derivado del cómputo de ingresos y gastos del hogar (en reales de vellón).
(8) NF: Nivel de fortuna o cómputo del volumen de patrimonio del hogar (en reales de vellón).
(9) Hogares con ocupación del edificio en exclusiva, sin ningún otro grupo familiar.
(10) Número de miembros del hogar (coeficiente K).

Fuente documentales: ADPB. Catastro. Libros 344-349 y AHPB. Protocolos Notariales. Múltiples Legajos.

2. El régimen habitual de usufructo de los inmuebles urbanos

La inmensa mayoría de los inmuebles de Burgos, con excepción de los 80 hogares que, como se ha señalado, disfrutaban de la plena propiedad de sus viviendas, estaban dados en alquiler, con exclusividad o en subarrendamiento, es decir, ocupados en régimen de «quarteo», o, en última instancia, albergaban hogares que no satisfacían ninguna renta por recibirlos de forma gratuita. El régimen de tenencia y usufructo de las casas burgalesas manifiesta una dife-

Cuadro V. Régimen de tenencia de las viviendas (Burgos, 1751)

Estamento	propiedad	%	alquiler	%	subarrendamiento	%	gratuidad	%	ciudad	%
General	32	2,1	895	56	603	37,9	59	3,7	1.589	100
%	40		70,8		84,1		37,8		71,7	
Nobiliar	33	7,5	264	60	104	23,7	37	8,5	438	100
%	41,2		29,9		14,5		23,7		19,7	
Clerical	15	7,9	105	55	10	5,3	60	32	190	100
%	18,8		8,3		1,4		38,5		8,6	
Ciudad	80	3,6	1.264	57	717	32,2	156	7,1	2.217	100
%	100		100		100		100		100	

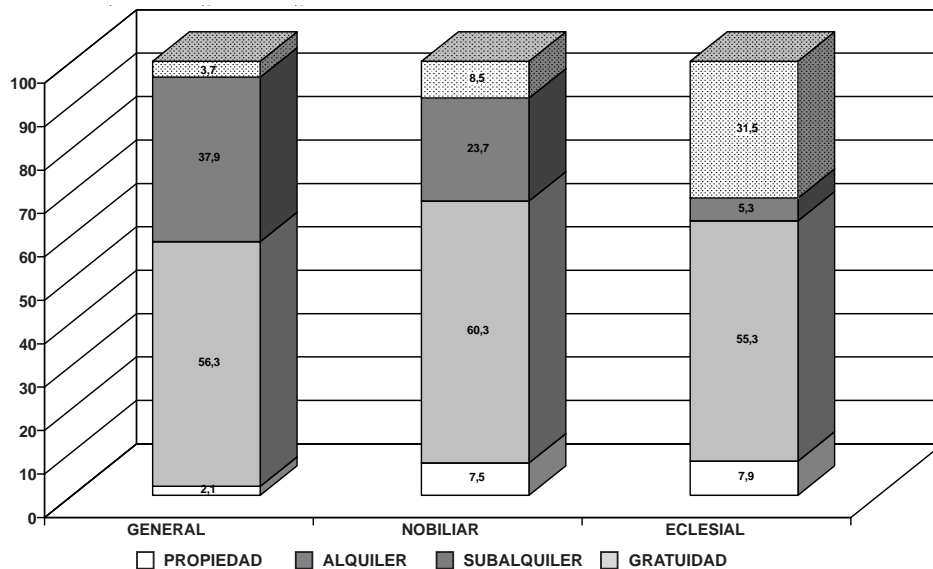
Fuente documental: ADPB. CME. Respuestas particulares de seglares y eclesiásticos. Libros 344-349.

rencialidad estamental y socio-profesional que, aunque presumible, es preciso demostrar.

Visto desde la óptica estamental –véase Cuadro V y Gráfico IX–, las circunstancias de la ocupación habitual de las viviendas en el Burgos de mediados del XVIII tenían un hondo calado diferencial, propio de una sociedad marcada por la existencia de tipos socioeconómicos abierta y profundamente divergentes. Aunque los ricos tampoco estaban exentos del «principio de fragmentación compatible»⁶⁴, los más afortunados disponían más que los más paupérrimos de sus viviendas con exclusividad. Entre quienes disfrutaban de la plena propiedad de sus estancias de residencia, la relación era más o menos equilibrada entre privilegiados –nobles con un 41,2% y clérigos con un 18,8% de participación– y los no-privilegiados –detentadores del 40% de tales moradas–. En las fórmulas de tenencia y usufructo de alojamientos en que los *pecheros* demostraban sus deficiencias socioeconómicas eran el alquiler *en cabeza*, con el 70,8% de las ocurrencias, lejos del 20,9% de nobles y del 8,3% de clérigos, y en el subarrendamiento, en los terrenos del «quarteo», con un 84,1% para los menos afortunados, un 14,5% para los hogares de extracción nobiliar y un 1,4% para los eclesiásticos. El usufructo gratuito de viviendas presentaba un reparto equilibrado entre los tres niveles –37,8% para los componentes del estamento llano, 23,7% para los de extracción noble y un 38,5% para los hogares con titularidad clerical–.

⁶⁴ Bravo Lozano, Jesús, *Familia busca vivienda...*, *op. cit.*, p. 175.

Gráfico IX. Régimen de tenencia de la vivienda



Fuente documental: *ADPB. Catastro. Burgos. Libros 344-349.*

El Gráfico IX lo manifiesta de forma complementaria. Los *pecheros* estaban abocados al alquiler y el subarrendamiento en un 94,2% –56,3% en arrendamiento *en cabeza* y 37,9% en subarrendamiento–, con escasa capacidad de propiedad (2,1%) y de usufructo gratuito (3,7%). Los nobles vivían en sus propiedades en el 7,5% de los hogares, con una cifra cercana para la cesión gratuita (8,5%), si bien tampoco estaban al margen del alquiler (60,3%) o del subarrendamiento (23,7%). Los clérigos disfrutaban de la plena propiedad en el 7,9%, del alquiler *en cabeza* en el 55,3% o el subarrendamiento en el 5,3% –lo cual suma un 60,6%– y gozaban de un poderoso 31,5% en régimen de cesión gratuita de su vivienda, propiedad de las instituciones para las que trabajaban. El alquiler era una circunstancia extendida. En París, por ejemplo, el 80% vivían con tal situación⁶⁵. En otras ciudades europeas también⁶⁶.

Más allá de lo estrictamente estamental, aunque en completa sintonía, desde la perspectiva socio-profesional –véase Cuadro VI– se advierte que entre los

⁶⁵ Roche, Daniel, *Le peuple de Paris. Essai sur la culture populaire au XVIIIe siècle*, Paris, Fayard, 1981, pp. 135-175.

⁶⁶ Véase Sarti, Raffaella, *Vida en familia. Casa, comida y vestido en la Europa Moderna*, Barcelona, Crítica, 2002, pp. 24-26.

Cuadro VI. Régimen de ocupación de las viviendas (Burgos, 1751)

	Propiedad		Alquiler		Subalquiler		Gratuidad		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Hilanderas	9	2,5	91	25,3	239	66,6	20	5,6	359	100
Jornaleros	4	1,5	113	44,2	132	51,6	7	2,7	256	100
Labradores	13	5,9	194	89,5	6	2,8	4	1,8	217	100
Maestros artesanos	13	2,6	378	76,8	90	18,2	12	2,4	493	100
Oficiales artesanos			68	39,3	104	60,1	1	0,6	173	100
Comerciantes			37	82,2	7	15,5	1	2,3	45	100
Burócratas	6	3,9	107	69,9	29	18,9	11	7,3	153	100
Servicios públicos	2	0,8	147	58,6	63	25,1	39	15,5	251	100
Nobleza rentista	18	64,3	8	28,5	1	3,6	1	3,6	28	100
Clérigos	15	7,8	105	55,3	10	5,3	60	31,6	190	100
Militares (oficiales)			12	38,7	19	61,3			31	100
Militares (tropas)			4	19,1	17	80,9			21	100
Total ciudad	80	3,6	1.264	57,1	717	32,2	156	7,1	2.217	100

Fuente documental: ADPB. Catastro. Respuestas Particulares de seglares y eclesiásticos Libros 344-349.

pecheros existían dos tónicas de alojamiento diferentes. Los paupérrimos –viudas e hilanderas, oficiales artesanos y tropas militares– se alojaban en cuartos-casas en régimen de subarrendamiento de manera mayoritaria, lejos de la propiedad, del alquiler *en cabeza* o de la cesión gratuita. Los labradores y hortelanos y los maestros artesanos gozaban del arrendamiento «en cabeza» como opción esencial, con escasa significación de otras opciones. Caso aparte es el de los jornaleros, con el alquiler y el subarrendamiento casi igualados. Las categorías socio-profesionales mejor dotadas disfrutaban, en general, del alquiler «en cabeza» como fórmula esencial –véase comerciantes, burócratas, profesionales de los servicios públicos y clérigos–, con las excepciones de la nobleza rentista, terrateniente y dirigente del Concejo que mayoritariamente (60,3%) se alojaban en inmuebles de su propiedad y de los oficiales de los Reales Ejércitos acantonados en Burgos que se decantaban sobre todo por el sub-alquiler (61,3%) o por el alquiler «en cabeza» (38,7%). Los parámetros socioeconómicos vertidos en el Cuadro VII, Cuadro VIII y Cuadro IX, delatan sus intimidades domésticas, las estrechas o inmensas dimensiones de sus hogares, sus raquíuticos o confortables niveles de renta y fortuna y el volumen de

Cuadro VII. Régimen de ocupación: alquiler en cabeza

	M ² hogar	Util/año	Patrimonio	Renta/año por la casa	% (1)	K (2)
Hilanderas	67,9	264	573	69,5	26,3	2,6
Jornaleros	64,5	309	881	72,5	23,5	4,3
Labradores	211,8	1.024	7.111	160,5	15,7	5,8
Maestros artesanos	149,7	1.573	9.407	187	11,9	5,5
Oficiales artesanos	66,9	750	2.867	86	11,4	4,8
Comerciantes	248,2	4.830	121.060	503,5	10,4	6,1
Burócratas	306,6	4.553	68.687	351,5	7,7	6,1
Servicios públicos	172,1	1.547	12.744	209,5	13,5	5,1
Nobleza rentista	619,3	20.246	207.113	368,5	1,8	7,7
Clérigos	296,1	5.053	29.593	326,5	6,5	4,1
Militares (oficiales)	255,4	3.287	35.372	242	7,4	3,2
Militares (tropas)	133,8	622	2.259	192	30,9	3,2
Total ciudad	176,1	2.002	19.638	198	9,9	5,1

(1) Porcentaje de gasto en alquiler sobre el útil anual.

(2) K: Número de componentes del hogar (promedio).

Fuente documental: ADPB. Catastro. Respuestas Particulares. Libros 344-349.

Cuadro VIII. Régimen de ocupación: subarrendamiento

	M ² hogar	Util/año	Patrimonio	Renta/año por la casa	% (1)	K (2)
Hilanderas	37,6	163	345	32,5	19,9	2,1
Jornaleros	34,3	242	534	34,5	14,2	3,5
Labradores	120,3	316	2.759	78,5	24,8	2,2
Maestros artesanos	77,5	876	3.877	85	9,7	3,9
Oficiales artesanos	41,2	628	2.453	44	7	3,2
Comerciantes	71,1	1.127	19.403	167	14,8	4,1
Burócratas	140,9	2.424	25.044	159,5	6,6	4,1
Servicios públicos	69,3	681	5.429	63	9,2	3,4
Nobleza rentista	33,8	517	2.864			2,0
Clérigos	177,1	1.684	11.308	150,5	8,9	2,6
Militares (oficiales)	83,8	2.540	18.558	160,5	6,3	3,5
Militares (tropas)	47,2	637	2.340	51	8	2,8
Total ciudad	53,9	578	3.467	56	9,7	3,1

(1) Porcentaje de gasto en alquiler sobre el útil anual.

(2) K: Número de componentes del hogar (promedio).

Fuente documental: ADPB. Catastro. Respuestas Particulares. Libros 344-349.

Cuadro IX. Régimen de ocupación: gratuidad

	M ² hogar	Util/año	Patrimonio	Renta/año por la casa	% (1)	K (2)
Hilanderas	94,7	324	685			1,8
Jornaleros	83,8	342	360			3,9
Labradores	246,9	2.139	3.479			4,7
Maestros artesanos	114,4	1.740	6.874			4,2
Oficiales artesanos	141,1	660	2.279			4
Comerciantes	1.001,4	6.651	35.050			8
Burócratas	266,4	3.960	55.534			4,5
Servicios públicos	149,9	2.593	29.020			4,9
Nobleza rentista	124	2.736	5.018			3
Clérigos	162,6	3.401	18.460			3
Militares (oficiales)						
Militares (tropas)						
Total ciudad	157,9	2.550	19.267			3,7

(1) Porcentaje de gasto en alquiler sobre el útil anual.

(2) K: Número de componentes del hogar (promedio).

Fuente documental: ADPB. Catastro. Respuestas Particulares. Libros 344-349.

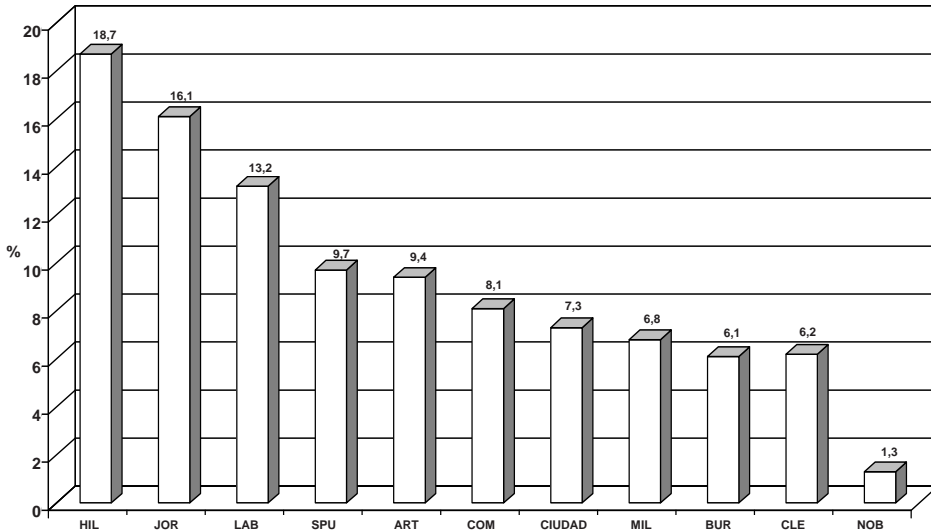
gasto efectuado en la contratación de sus moradas. También se aprecia que el desembolso preciso para el alquiler o el subarrendamiento eran para los menos pudientes superior al 11% del valor de sus ingresos netos –véase Gráfico X–⁶⁷. El contraste entre dichos tipos de ocupación, alquiler, subarrendamiento y gratuidad, enfatiza las notorias peculiaridades e idiosincrasias existentes entre ellos, de gran precariedad entre los segundos, más comodidad para los primeros y cierta tranquilidad para los terceros.

Una temática complementaria deviene de la consideración del cuándo y cómo se efectuaba el desembolso de los alquileres. Tanto Caro López como Bravo Lozano han advertido la existencia de un axioma sencillo: «los alquileres baratos se hacen por meses, los caros por años»⁶⁸. Los múltiples acuerdos que

⁶⁷ Véase Serrano García, Rafael, «Los salarios reales en Valladolid, 1760-1875: resultados e interrogantes», *op. cit.*, p. 256; Fernández Romero, Cayetano, *Gastos...*, *op. cit.* pp. 20-21.

⁶⁸ Bravo Lozano, Jesús, *Familia...*, *op. cit.*, pp. 161; Caro López, Ceferino, «Casas y alquileres en el Antiguo Madrid», *op. cit.*, p. 135.

Gráfico X. Peso del alquiler en las economías domésticas



Fuente documental: *ADPB. Catastro*. Burgos. Libros 344-349.

en el Cabildo Capitular de la Catedral de Burgos se sucedieron a lo largo del siglo XVIII delatan la preocupación de los prebendados por una problemática en aumento, con mayor número de impagos y una competencia a veces despiadada para asegurarse la ocupación de los inmuebles.

3. ¿Existía un problema de la vivienda en el Burgos del Setecientos? El número de vecinos por inmueble.

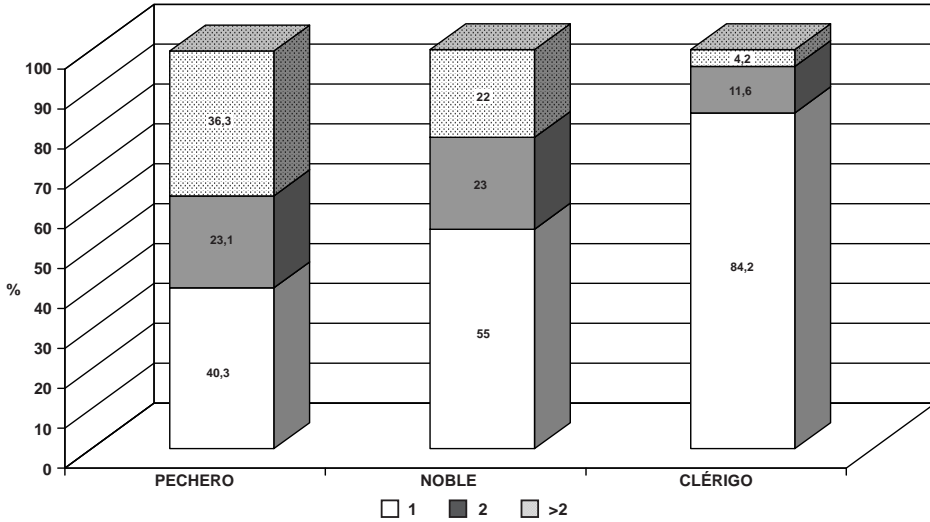
Tanto Domínguez Ortiz para Sevilla⁶⁹ como Abad León para Logroño⁷⁰ hablan abiertamente del «problema de la vivienda» en el siglo XVIII. En viviendas *colmena* «se aglomeraban multitud de familias dentro de un mismo edificio» en Sevilla, donde llegaba a «ser cierta la escasez de casas y el crecido precio de su arrendamiento»⁷¹. En Logroño «muchos vivían en “realquilados” o en régimen de subarriendo que ya era un fenómeno de aquella sociedad logroñe-

⁶⁹ Domínguez Ortiz, Antonio, «El problema de la vivienda en Sevilla en la segunda mitad del siglo XVIII», *op. cit.*, pp. 125-134.

⁷⁰ Abad León, Felipe, *Radiografía histórica de Logroño...*, *op. cit.*, pp. 57-58.

⁷¹ Antonio Domínguez Ortiz, «El problema de la vivienda en Sevilla en la segunda mitad del siglo XVIII», *op. cit.*, p. 126.

Gráfico XI. Número de hogares por inmueble. Burgos (1751)



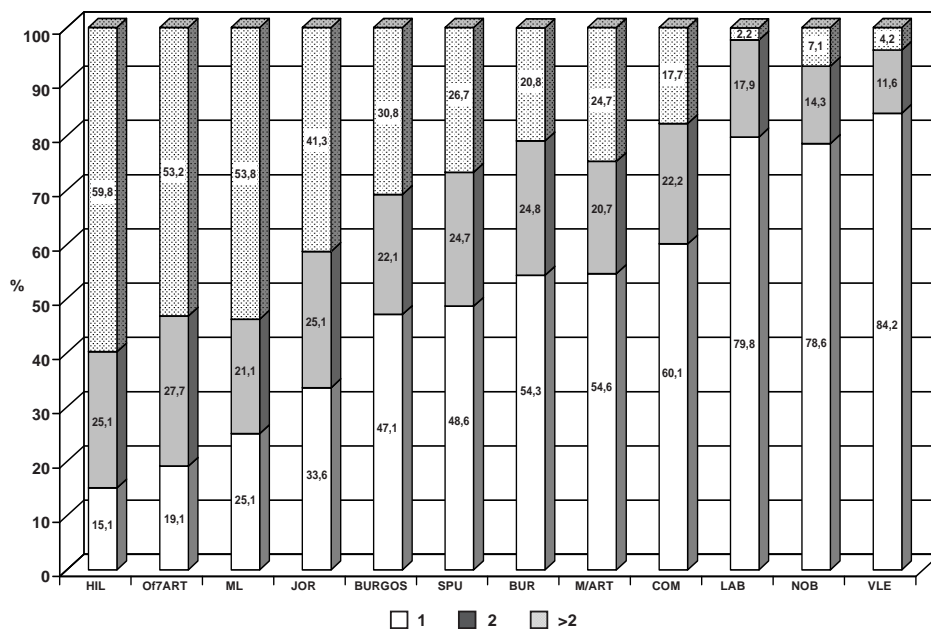
Fuente documental: ADPB. *Catastro*. Burgos. Libros 344-349.

sa»⁷². ¿Y en el Burgos del XVIII? El contraste entre estamentos y entre categorías socio-profesionales lo atestigua, a mi juicio, con rotundidad meridiana. La extracción estamental, con todos sus parámetros peculiares, diferenciaba, de forma nítida, el número de hogares por inmueble según se fuera *pechero*, noble o clérigo –véase Gráfico XI–. Los menos pudientes, el estado llano, disfrutaban de los inmuebles en exclusiva en el 40,3% de los casos, que ascendía hasta el 55% entre los nobles y al 84,2% para los clérigos. Con dos o más hogares por inmueble alcanzaba a rozar el 60% entre los *pecheros*, el 45% entre los nobles y el 15,8% entre los eclesiásticos.

Con la óptica de las categorías socio-profesionales –véase Gráfico XII–, y tomando como rubicón separador el promedio de la ciudad en su conjunto, se advierte que algunos de los menos afortunados apenas podían disponer de inmuebles en exclusiva mientras que los mejor dotados elevaban ese privilegio hasta niveles predominantes. Las viudas e hilanderas, los oficiales de los talleres artesanos, los militares y los jornaleros apenas se podían costear alojamientos en solitario, siempre por debajo del 34%. Rompen esa circunstancia los maestros artesanos y los labradores y hortelanos con un 54,6 y un 79,8%, respectivamente. Sus quehaceres profesionales y capacidades económicas, aunque no

⁷² Abad León, Felipe, *Radiografía histórica...*, op. cit., p. 57.

Gráfico XII. «Quarteo» de los inmuebles. Burgos (1751)

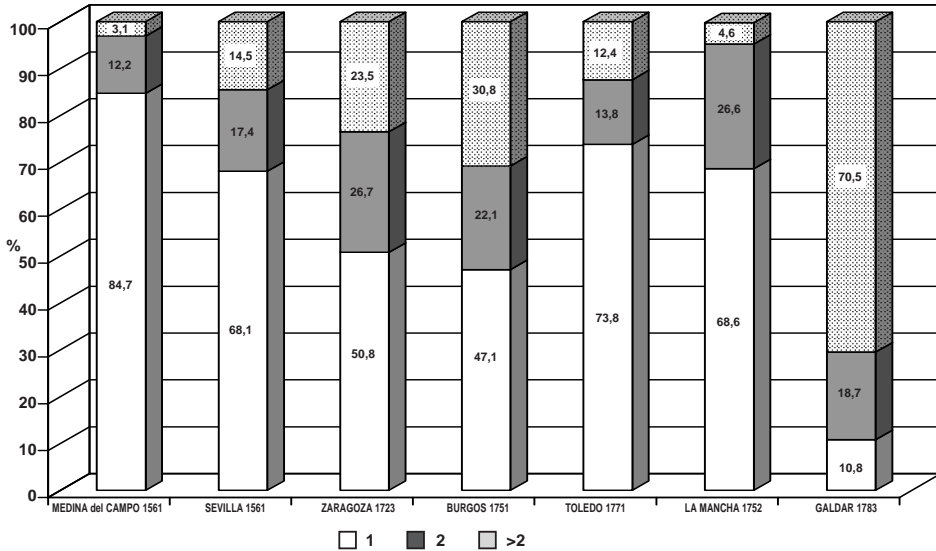


Fuente documental: *ADPB. Catastro*. Burgos. Libros 344-349.

excesivas, imprimían tal sesgo a sus existencias. Los mejor acomodados en lo tocante a la libertad de movimientos, con un 84,2% de viviendas en exclusiva, eran los clérigos, seguidos por los nobles rentistas y dirigentes del Concejo (78,6%), que disponían, no obstante, de dimensiones en sus casas-mansión mucho más importantes. Las demás categorías socio-profesionales de calidad, muchos de tales hogares de extracción nobiliar y elevados niveles de renta y fortuna, gozaban de vivienda con exclusividad con porcentajes de entre el 48,6% –los profesionales de los servicios públicos–, el 54,3% –los burócratas– y el 60,1% de los comerciantes. El «quarteo» de los inmuebles adoptaba, en general, un sesgo vertical. El alquilador «en cabeza» ocupaba la planta más noble, la primera, y sus sub-arrendados las siguientes en altura⁷³. En Londres y París, era la pauta habitual, de manera que «los pequeños patronos y los trabajadores vivieran en los pisos superiores del mismo edificio; por lo tanto

⁷³ Sanz de la Higuera, Francisco, «Familia, hogar y vivienda en Burgos a mediados del siglo XVIII. Entre cuatro paredes, compartiendo armarios, camas, mesas y manteles», *op. cit.*, pp. 180-187 y, sobre todo, Roche, Daniel, *Le peuple de Paris...*, *op. cit.*, pp. 135-175.

Gráfico XIII. Número de vecinos por inmueble.



la altura de las casas era inversamente proporcional a la posición o al jornal de quienes la habitaban»⁷⁴.

A través del Gráfico XIII se entrevén, a título de ejemplos modélicos, algunas de las tendencias más evidentes de tales asertos. En primera instancia, el panorama de Medina del Campo y Sevilla en el siglo XVI con un elevado volumen de hogares con inmuebles en exclusiva, el 84,7 y el 68,1%, respectivamente⁷⁵. En segundo término, guarismos similares en Zaragoza⁷⁶ y en Burgos para el siglo XVIII, en las que alrededor del 50% de los hogares disponía de los edificios y casas en solitario y, a la postre, el ejemplo de Galdar, marcado por un predominante amontonamiento de hogares en los inmuebles, con un reducido grado de exclusividad. Siguiendo los análisis de Maiso González y Blasco Martínez, lo habitual era la vivienda unifamiliar, siendo escasos los

⁷⁴ Rudé, George, *Protesta popular y revolución en el siglo XVIII*, Barcelona, Ariel, 1978, p. 47.

⁷⁵ Sánchez del Barrio, Antonio, *Estructura urbana de Medina del Campo*, Valladolid, Junta de Castilla y León, 1991, p. 66 y Pérez Escolano, Víctor, «Observaciones sobre las condiciones de propiedad y ocupación en la vivienda urbana sevillana en la segunda mitad del siglo XVI», en *I Congreso de Historia de Andalucía, Historia Moderna*, Córdoba, 1976, tomo II, pp. 263-276.

⁷⁶ Las citas textuales de este párrafo en Maiso, J. y Blasco, R. M.^a, *Las estructuras de Zaragoza...*, *op. cit.*, pp. 321-324.

edificios de pisos. De hecho Falcón afirma que «la vivienda zaragozana del siglo XV era unifamiliar: no he encontrado mención alguna de que dos familias compartan una misma casa, habiéndolas en cambio abundantísimas de lo contrario». Quienes compartían edificio eran «gente muy modesta, pobre y hasta miserable; y tanto más miserable cuanto mayor sea el número de vecinos que ocupan el edificio». En el otro extremo de la taxonomía socio-económica, «Los grupos sociales más elevados suelen residir en casas unifamiliares», mientras que «una alta proporción de los que comparten la casa con otros vecinos pertenecen a los sectores más modestos y pobres». En Zaragoza y en Burgos, a «mayor grado de pobreza, más vecinos conviviendo en el mismo inmueble».

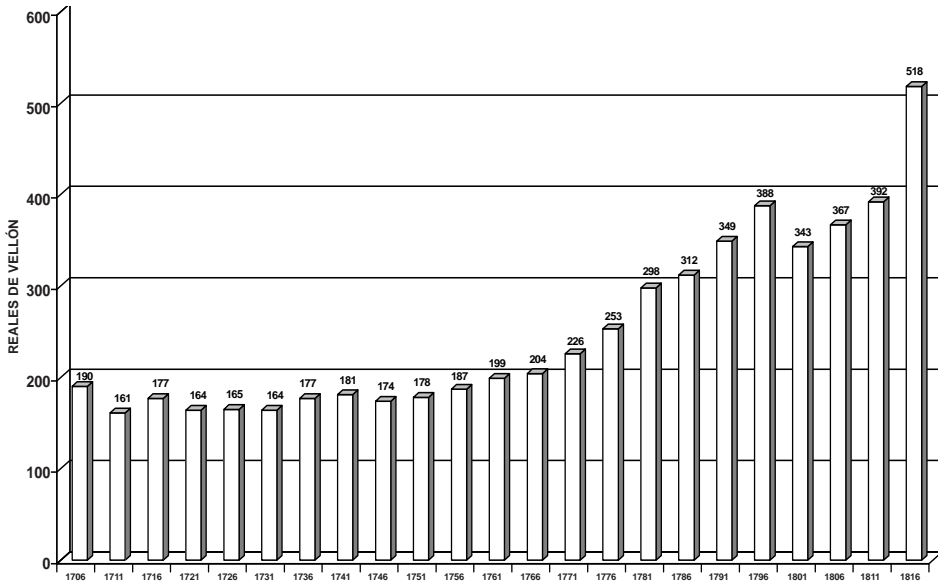
La existencia en Burgos de múltiples inmuebles vacíos, sin alquilar, y de un 50% de edificios ocupados en solitario por el hogar residente, circunstancias similares a las, por ejemplo, halladas para Zaragoza –con 230 casas vacantes y un 50,8% de inmuebles unifamiliares, susceptibles todas ellas de ser contratadas en el mercado de la vivienda– posibilita afirmar que la presión no era excesiva y no existía, al menos en Burgos, un acuciante «problema de la vivienda» a mediados del Setecientos.

3. EL DEVENIR DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS: INFLACIÓN EN LOS ALQUILERES

El devenir de los alquileres urbanos a lo largo del siglo XVIII en Bilbao, Madrid, Sevilla, Cádiz, Valencia, Barcelona, París o Londres supuso un proceso en el que se constata, a través de múltiples ejemplos, que dicha centuria presenta dos momentos de evidente contraste. Una primera etapa, hasta mediados de la década de los 60, de singular continuidad. Aunque se advierten algunas ligeras variaciones puntuales, los promedios de los alquileres apenas sufrieron incrementos dignos de mención. La tendencia se caracterizó por la continuidad y la prácticamente nula variabilidad. Tanto desde una perspectiva global, la de la ciudad en su conjunto –véase Gráfico XIV–, como desde la óptica de las entidades particulares –para la Catedral véase Gráfico XV o para la parroquia de San Lesmes véase Gráfico XVI–, ese era el panorama establecido por los arrendadores. No fue una casualidad inopinada, sino fruto de una estrategia consciente y de un panorama socioeconómico característico.

La estabilidad en los alquileres aquietaba las problemáticas urbanas y cauterizaba las repugnancias de los vecinos hacia sus circunstancias vitales. El volumen de población apenas se incrementaba y los niveles de precios de la

Gráfico XIV. Casas de Burgos: renta/año

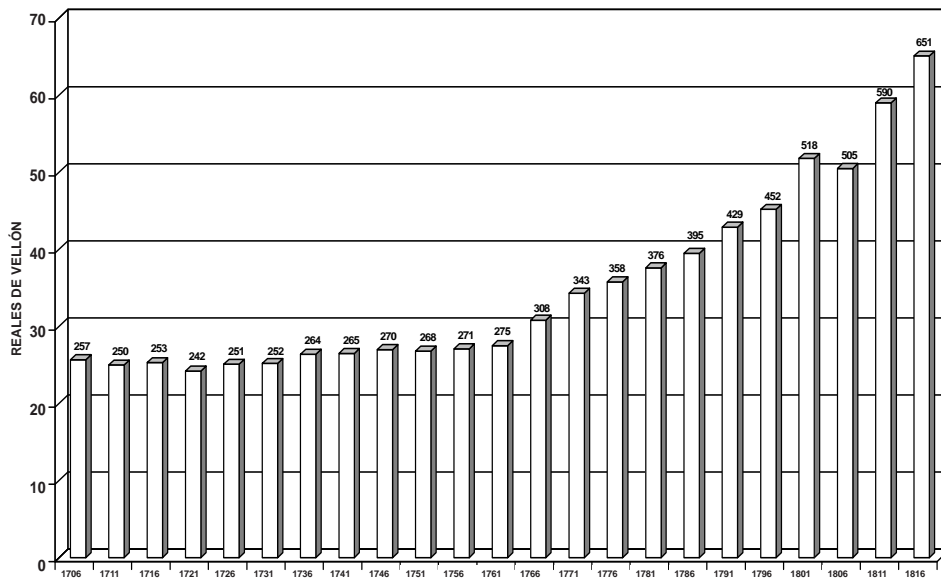


Fuentes documentales: Catedral, parroquias, hospitales, ... de Burgos.

mayoría de los productos de consumo esencial no se modificaban en exceso. Fue una época de estancamiento cómodo y asumido por todos los agentes sociales. Empero, a partir de 1766-1767 los alquileres urbanos comenzaron a sufrir una espiral inflacionaria, en consonancia con la práctica totalidad de las materias primas susceptibles de consumo urbano, el efecto perverso de las liberalizaciones de precios y el incremento de la población, con la consiguiente presión habitacional. Para los años 90 los alquileres se habían duplicado y la tendencia fue a más en los primeros compases del siglo XIX, con la circunstancia agravante del descenso de los salarios nominales para gran parte de la población⁷⁷. A ello se añadía el progresivo deterioro de los inmuebles, sometidos a una constante ocupación intensiva y a que su mantenimiento o rehabilitación –cada vez eran mayores los desembolsos imprescindibles– fueran revertidos, de una manera u otra, en los inquilinos, lo cual genera más sensación de ahogo, si cabe, en especial para los más modestos y aun paupérrimos. La espiral inflacionaria generada por el aumento de los precios, de los alquileres

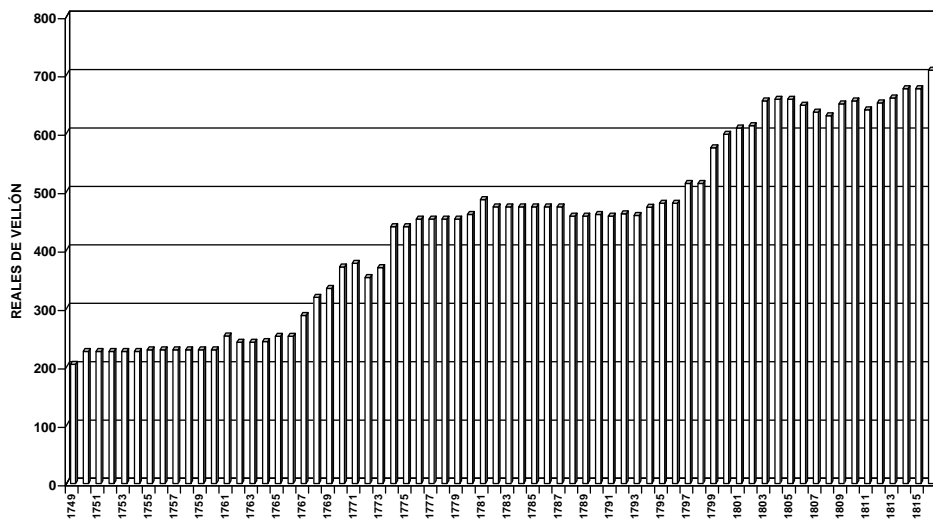
⁷⁷ Véase Mantecón Movellán, Tomás, *España en tiempos de Ilustración. Los desafíos del siglo XVIII*, Madrid, Alianza, 2013, pp. 17, 114, 124-128, 144-146, 213 y 219.

Gráfico XV. Casas catedral: alquiler medio



Fuente documental: ACCB. *Libros de Redondo (Mesa Capitular)*.

Gráfico XVI. San Lesmes: alquiler anual de casas



Fuente documental: ADB. *San Lesmes. Libro de rentas de casas*.

y de los salarios reales agudizaron la realidad, y la sensación, de penuria y de abuso. Los ingresos de las entidades arrendadoras ascendían, los bolsillos de los arrendatarios menguaban.

González Portilla sostiene que «Después de 1774, el propietario desea vengarse de la situación anterior —«Hasta mediados de la década de los setenta, el alza del precio del trigo fue superior a las rentas y favorable al arrendatario»— [...] lo que se traduce en un aumento acelerado de las rentas de las caserías, que se sitúan por encima de los precios del trigo». En Bilbao como en Burgos y, en general, en el continente europeo, «Entre 1770 y 1785 cambia la tendencia, produciéndose de nuevo una correlación entre los alquileres y la demografía»⁷⁸, a partir de ese momento de subidas generalizadas y presión asfixiante. Más hogares, menos inmuebles, salarios nominales en descenso e incremento de los alquileres en una espiral creciente. En Sevilla, Carmona García percibe también cómo «las dos últimas décadas del siglo XVIII contemplaron una subida generalizada de precios que, en el tema que nos ocupa, se vio reflejada en un claro aumento de la cuantía de los arrendamientos urbanos, proceso en el que también incidiría la presión de una mayor demanda de viviendas frente a una oferta que se encontraba rezagada respecto a aquella». En resumen, y comparto completamente las acertadas palabras de Carmona García, «la evolución de los alquileres [...] experimentaron en la última década del siglo un nuevo tirón alcista, respondiendo a la tónica general de subida de precios que se dio en el reinado de Carlos IV»⁷⁹.

Algunas de las «Protexas Secretas» halladas para el Burgos de la década de los 60, 70 y 80, y de los contenciosos de las entidades eclesiásticas con sus arrendatarios, demuestran la existencia de un fenómeno, dialéctico, de acompasamiento de los alquileres con la espiral de los precios por parte de dichas instituciones, con el telón de fondo del porcentaje de rentabilidad obtenido por el arrendamiento de sus inmuebles⁸⁰. En 1768, el comerciante Diego de

⁷⁸ González Portilla, Manuel, «Primera aproximación al estudio de las rentas, ingresos y alquileres en Bilbao en el siglo XVIII», *op. cit.*, pp. 169 y 178.

⁷⁹ Carmona García, Juan Ignacio, «La evolución de los arrendamientos en la Sevilla del siglo XVIII», *op. cit.*, pp. 78 y 82.

⁸⁰ Era una situación generalizada en la ciudad, como se desprende de *AMB, Gobierno*, Lergajo 15-24 (1789), *Informe de los Procuradores Mayores acerca del Escesivo Aumento de alquileres de las casas*. Véase Núñez López, Paloma, «Asociaciones artesanales y posturas anticlericales. La vivienda popular en la segunda mitad del siglo XVIII. El incremento de precios de alquiler como causa añadida en el motín de 1766», en Castillo, S. y Fernández, R. (coords.), *Campesinos, artesanos, trabajadores*, Lérida, Editorial Milenio, 2001, pp. 465-479.

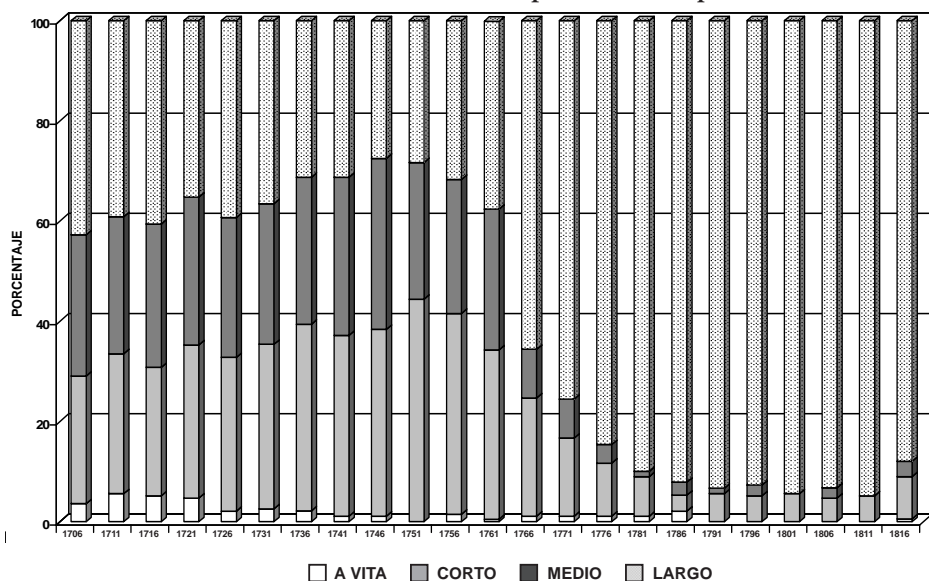
la Puente Morales increpaba a los responsables de la Capilla de la Visitación de la Catedral, porque los 70 ducados que se le exigían de alquiler anual, «sumamente Excesiva a la corta y Incómoda havitazón que en sí tiene», se incrementarían hasta los 1.000 reales «estando para fenezer el arriendo en la Navidad próxima». El requerimiento de los propietarios era tajante: o otorgaba nueva escritura, con dichas condiciones, o se le impelía a que «la deje desembarazada». El mercader afeaba «lo ynfimo de la Casa y no merezer ni aún la renta que hasta aquí ha pagado» y les echaba en cara la problemática que se le presentaba «no sólo por lo Incommodo de no encontrar otra con fazilidad, útil para el comercio, sino [el] mucho perjuicio en este por estar acreditado y conozido en ella y lo oportuno deel sitio». Puente Morales hubo de claudicar ante un incremento del 30% en el desembolso del alquiler⁸¹. En 1777, otro mercader, Juan Antonio Herrera Tomé elevaba a su vez una «Protestta Secretta» contra el convento de monjas de Santa Clara por el devenir del alquiler de un inmueble en la plaza Mayor. Si el anterior arrendatario, también «Comerciantte», abonaba 800 reales, a él se le impusieron 1.000 reales y se le comunicó posteriormente que se elevaría hasta 1.400 con una nueva escritura. Sus desvelos, e irritación, se materializaban, como los señalados para Puente Morales, en las problemáticas habituales, no sólo por la inflación económica, que mermaba su poder adquisitivo, cuanto porque de condescender a dejarla libre para poderla arrendar a otro se le plantearía la obligación «de mudarse a otra Casa», con la de «ser mui difícil el hallarla». Interpelaba a sus arrendatarios sobre «el gravissimo perxuicio en su Comercio, pues no las ai en Sittio oportuno para él». También asumió el lacerante aumento del 40% en el alquiler, «baxo la reserva de usar de las acziones y recursos que le competan»⁸². En los 80, al Cabildo Catedral llegaron varios *memoriales* de los «Yndividuos del trato de Paños y Sedas» con la denuncia de similares problemáticas, pero ya no para individuos puntuales sino con la estresante inflación de alquileres acontecida para las casas de la calle La Paloma ocupadas por los comerciantes en general⁸³. Eran más, había más competencia, los precios se disparaban y los alquileres repuntaban ferozmente, mermando hasta la extenuación sus sufridos talegos y la cuenta de resultados de sus atribuladas lonjas y tiendas.

⁸¹ Citas textuales en *AHPB. PN.* Legajo 7098/1 (25 de octubre de 1768), folio 357.

⁸² *AHPB. PN.* Legajo 7101 (4 enero de 1777), folio 5.

⁸³ *ACCB. AC.* LR 116. Cabildo del 7 de diciembre de 1781, folios 346-347.

Gráfico XVII. Casas catedral: períodos de alquiler



Fuente documental: ACCB. *Libros de Redondo (Mesa Capitular)*.

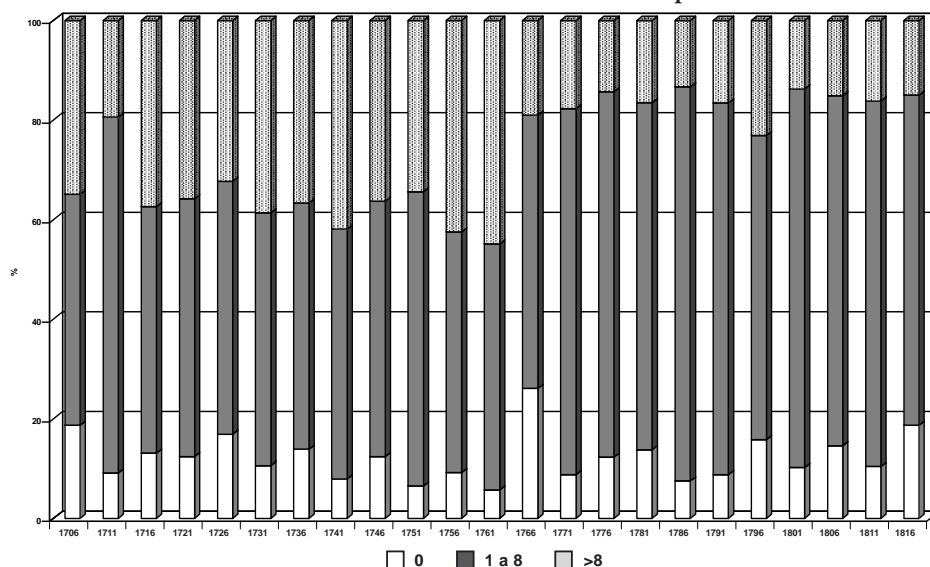
4. EL TIEMPO DEL ALQUILER EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

Aun con la «miopía» que genera esgrimir como único referente la documentación catedralicia –anotaciones de «Casas» consignadas en los *Libros de Redondo*– y con el sesgo añadido de ofrecer únicamente catas puntuales por quinquenios, el panorama que se aventura para el devenir de la temporalidad de las escrituras de arrendamiento y el valor de los alquileres es, a mi juicio, absolutamente esclarecedor –véase Gráfico XVII y Gráfico XVIII–. Al contrario de lo ocurrido en el siglo XV⁸⁴ –en Sevilla ocurrió algo parecido⁸⁵–, en la Catedral burgalesa se observa, a lo largo del Setecientos, la sucesión de dos etapas bien caracterizadas y manifiestamente enlazables con lo ocurrido con el devenir de los precios de los alquileres. De hecho responden a fenómenos dialécticamente paralelos y confluyentes.

⁸⁴ Véase el gráfico sobre el «Régimen de tenencia: tipos de contrato» de la página 123 de Casado Alonso, Hilario, *La propiedad eclesiástica en la ciudad de Burgos en el siglo XV: el Cabildo catedralicio*, Valladolid, Universidad de Valladolid, 1980, p. 123 y en general las pp. 117-124.

⁸⁵ Carmona García, Juan Ignacio, «La evolución de los arrendamientos en la Sevilla del siglo XVIII», *op. cit.*, pp. 59-60.

Gráfico XVIII. Años de estancia en el alquiler



Fuente documental: ACCB. *Libros de Redondo (Mesa Capitular)*.

Hasta mediados de los años 60, las escrituras de arrendamiento discurrían por la senda de reducir los alquileres «A Vita» y los usufructos a largo plazo⁸⁶ e incrementar ligeramente, de forma gradual y sostenida, los alquileres a corto⁸⁷ y a medio plazo⁸⁸. En 1761 ya se entrevé lo que habría de venir a continuación, con un balbuciente repunte del alquiler a largo plazo, que a partir de 1766 es imperativo. El usufructo «A vita»⁸⁹ y el alquiler a corto y medio plazo fueron casi fulminados. Las escrituras de arrendamiento por más de 7 años, con el predominio absoluto del alquiler por 9 años, supusieron, de promedio, el 90% de las actuaciones contractuales. Se pretendía asegurar la estancia de los arrendatarios por más años, pero con una tensión que posibilitara renegociar, al alza, los alquileres –véase Gráfico XVII–. El Cabildo de la Catedral asumía, con intensidad, la gestión de sus «Casas», con una administración más directa y más acorde a la evolución de la inflación general. Frente a la inmovilización que se entrevé en las tenencias a vita y a censo se impone la especulación con

⁸⁶ De 7 a 9 años.

⁸⁷ De 1 a 3 años.

⁸⁸ De 4 a 6 años.

⁸⁹ Ya no existía, en el XVIII, ningún contrato a censo. Véase Casado, Hilario, *La propiedad eclesiástica...*, *op. cit.*, pp. 119-120.

las subidas de precios y el predominio de los contratos a medio y largo plazo pero sin perpetuidad.

En Bilbao, González Portillo estima que «A mediados del siglo XVIII, la duración del contrato de los arrendamientos era inferior a 9 años, predominando el arriendo de 6 y 9 años sobre el resto». Indica que el tiempo de contrato tendió a disminuir a medida que se acercaba el último tercio del siglo, «como consecuencia del alza que experimentaban las rentas de la tierra, que los propietarios arrendadores quieren aprovechar al máximo, reduciendo la duración de los contratos para aumentar las rentas y resarcirse de la época anterior, cuando las rentas se situaban por debajo de los precios del trigo»⁹⁰. En el Burgos del XVIII, el panorama era sensiblemente diferente y aun contrario. Al mismo tiempo que se incrementaban los precios de los alquileres se aumentó el período contratado de estancia en las viviendas. En Madrid, Caro López estima un proceso similar, con dos tendencias contrastadas pero resueltamente contundentes. Los momentos de máximo aprovechamiento y más alta duración de los arrendamientos acontecen en etapas de subidas de los precios de los alquileres —a partir de mediados de los 60—. La menor oferta en el número de edificios en alquiler y los precios cada vez más subidos de los arrendamientos obligaban a meditar la opción de mudar de domicilio y aquietaba a los hogares en las viviendas contratadas, aunque fuera de manera provisional. Para períodos de bajos, y persistentes y estancados, arrendamientos era menor la duración de la ocupación de las viviendas, dado que los inquilinos —ya fuera los contratantes en cabeza o los subarrendadores, ya fuera por año completo o por meses— cambiaban a menudo de morada, ayudados en esto por la poca monta de los alquileres y la disponibilidad de inmuebles en la ciudad⁹¹.

En Sevilla, Carmona García señala que a mediados de los años 30 del XVIII predominaban los alquileres a corto plazo —con pagos en dinero—, con una reducción significativa de las cesiones vitalicias. Las instituciones eclesiásticas, y también los propietarios seculares, buscaban un notable control de sus propiedades, una decente pero no abusiva rentabilidad, la institucionalización de un sistema práctico y operativo en el cobro de los alquileres y no excesivas quejas por parte de los hogares. El Libro de cabezas de la Catedral de Burgos, como en Sevilla y otros lugares, generaba «una cuenta individualizada de cada

⁹⁰ Ambas citas en González Portilla, Manuel, «Primera aproximación al estudio de las rentas, ingresos y alquileres en Bilbao en el siglo XVIII», *op. cit.*, p. 169.

⁹¹ Caro López, Ceferino, «Casas y alquileres en el Antiguo Madrid», *op. cit.*, pp. 135-143.

interesado»⁹², optimizando la persistencia en el arrendamiento pero sin abusos hacia los bolsillos de los inquilinos. A partir de mediados de los 60, los efectos perversos de las liberalizaciones de precios generaron espirales conspicuas de inflación en los arrendamientos urbanos. A las subidas de los alquileres se unió la necesidad, ante la precariedad generalizada, de garantizar la estancia de los inquilinos en los inmuebles por un número de años óptimo –ni excesivamente grande ni perturbadoramente pequeño– y evitar la morosidad, en la medida de lo posible.

⁹² Carmona García, Juan Ignacio, «La evolución de los arrendamientos en la Sevilla del siglo XVIII», *op. cit.*, p. 61.