

ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

TOMO XX



C. S. I. C.
1983
MADRID

ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

Tomo XX



CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
MADRID, 1983

S U M A R I O

Páginas

ARQUITECTURA Y ARTE RELIGIOSOS

El Convento de Nuestra Señora de Portacaeli y San Felipe Neri de Clérigos Menores de Madrid, por <i>Virginia Tovar Martín</i>	9
El Jesús de Medinaceli y la desamortización, por <i>Antonio Matilla Tascón</i>	27
El Oratorio del Olivar. Madrid, por <i>Gloria Salterain Díez</i>	31
El misterioso robo de la Custodia de la Villa de Madrid, por <i>José del Corral</i>	35
Noticias sobre una obra de José Antolínez: «El éxtasis de San Felipe Neri», en el Convento de las Comendadoras de Alarcón, de Madrid, por <i>Fernando de Olaguer-Feliú y Alonso</i>	57

ARQUITECTURA CIVIL Y URBANISMO

Las sociedades constructoras benéficas, una respuesta paternalista al problema de la vivienda obrera. Su incidencia en la configuración de la periferia madrileña (1875-1921), por <i>Manuel Valenzuela Rubio</i>	63
Casas y alquileres en el antiguo Madrid, por <i>Ceferino Caro López</i>	97
El antiguo Paseo de la Virgen del Puerto: Una obra fundamental en la aportación urbanística del arquitecto Pedro de Ribera, por <i>Matilde Verdú Ruiz</i>	155
La más importante del mundo: Plaza de Toros de la Puerta de Alcalá, 1749-1874, por <i>Francisco López Izquierdo</i>	167
El nombramiento de Alcaldes de Barrio en Madrid en 1768: El temor a la revolución social, por <i>Juan Luis Álvarez Caravera</i>	195
Madrid reflejo de los problemas sanitarios de la Península: La peste de 1596 vista por un galeno de la Corte, por <i>Alfredo Alvar Ezquerro</i>	203

HISTORIA: COSTUMBRISMO

Un día madrileño en tiempos del Emperador, por <i>Fernando Díaz-Plaja</i>	221
Mesonero Romanos: Entre costumbrismo y novela, por <i>Leonardo Romero Tobar</i> ...	243
La herencia de don Ramón de Mesonero Romanos, por <i>Antonio Matilla Tascón</i> ...	261
Don Ramón y su entorno histórico, cultural y costumbrista (1803-1882), por <i>Mariano Sánchez de Palacios</i>	267

	<u>Páginas</u>
LITERATURA: BIOGRAFÍAS	
Madrileñistas de cien años, por <i>Juan Sampelayo</i>	277
Retrato de un ilustre madrileño: El doctor Pulido, 1852-1932, por <i>Martina Lemoine</i> ...	283
Teresa López: Un amor juvenil de Rosales, por <i>Enrique Pardo Canalls</i>	293
MUSICA: TEATRO	
Los retablos madrileños de Víctor Espinós, por <i>Juana Espinós Orlando</i>	301
Canciones madrileñas de trabajo (Anotaciones a un Cancionero), por <i>Rafael Mota Murillo</i>	327
EFEMERIDES	
Actividades del Instituto de Estudios Madrileños durante el año 1982, por <i>Francisco Arquero Soria</i>	365

CASAS Y ALQUILERES EN EL ANTIGUO MADRID

POR CEFERINO CARO LÓPEZ

«Madrid, que no era antes más que un burgo, se ha convertido, desde que la Corte se ha fijado allí, en una ciudad considerable...».

[Relación de un gentilhombre del séquito de Antonio Moro].

Madrid no tenía vocación de capital. Si bien conocemos las circunstancias y la fecha exacta del traslado de la Corte¹, sólo podemos conjeturar acerca de cuáles y cuántos pudieron ser los motivos que realmente animaron al Rey Prudente para abandonar la imperial Toledo y establecer la sede de su monarquía en una villa antigua y noble, pero a todas luces secundaria de su reino. Entre las razones que a favor de tal elección se pueden aducir, no se hallará la de la comodidad. La ciudad era pequeña, carente de las infraestructuras mínimas necesarias para asegurar a la Corte no sólo —o no tanto— el fasto, al que el segundo Felipe era ajeno, sino incluso un decoroso cobijo a la pléyade de magistrados, ministros y criados que con el monarca habían de cambiar de residencia y encontrar alojamiento. Y debemos también tener en cuenta el efecto multiplicador y de atracción sobre la población que el acontecimiento causó, y que durante muchos siglos se haría notar.

Único edificio de valor arquitectónico, y por ende símbolo de poder, campeaba el Alcázar sobre el mísero caserío madrileño, aunque insuficiente para su cometido de palacio real, como se desprende de la pugna siempre renovada entre Aposentadores Reales y vecinos de la Villa, que labraban sus casas *a la malicia* con el fin de burlar la regalía que gravaba sobre los edi-

¹ Establecidas con precisión por el P. C. GUTIÉRREZ, S. J., «Madrid de Villa a Corte», en *Madrid en el siglo VI*, CSIC, Madrid, 1962.

ficios de habitación. Precisamente de casas necesitaba la Corte, y de ellas, y de sus moradores, nos interesaremos en esta investigación, intentando así aproximarnos a un aspecto de la realidad histórica y social de Madrid, bajo tantos otros aspectos ya estudiada².

Muy difícil es dar una dimensión exacta de lo que pudo ser, cuantitativamente, el caserío madrileño antes y en los primeros tiempos de la capitalidad, a causa de la disparidad de los datos que las fuentes nos brindan, o por la evidente exageración de los números barajados; deberemos por lo tanto contentarnos con indicaciones alusivas más bien a órdenes de magnitud que a cifras definitivas. Este análisis de la cantidad será integrado también por una parte cualitativa en la que recogeremos la —esta vez abundante— información que numerosos autores contemporáneos nos han transmitido sobre la naturaleza de la vida y de las viviendas de los madrileños de antaño.

Nos faltan los datos referentes a la situación en la primera mitad del siglo XVI, a no ser las 4.600 casas que menciona Bravo Morata, cifra evidentemente imprudente, pues resulta ser superior a la de cuarenta años des-

² De la bibliografía sólo indicaremos los títulos más importantes, de los muchísimos publicados sobre este tema: HISTORIA: ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS, tomo I, Madrid, 1966; J. DELEITO Y PIÑUELA, *Sólo Madrid es Corte*, Madrid, 1968; A. GONZÁLEZ DE AMEZÚA, «Las primeras leyes de la Villa y Corte de Madrid», en *RBAM*, III, 1962, n.º 12; Id., «El bando de policía de 1591...», en *Ibid.*, 1933, n.º 38; GUTIÉRREZ, *op. cit.*; en *Madrid en el siglo VI*, Madrid, 1962; J. A. MARTÍNEZ BARA, «Licencias de exención de aposentos del Madrid de Felipe II», en *Ibid.*; Id., «Algunos aspectos del Madrid de Felipe II», en *ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS*, Madrid, 1966; V. PALACIO ATARD, *Abastecimiento de Madrid a finales del siglo XVIII*, Alcalá de Henares, 1969; L. PÉREZ BUSTAMANTE, *La capitalidad de Madrid*, Madrid, 1963; B. SÁNCHEZ ALONSO, «La villa de Madrid ante el traslado de la Corte», en *RBAM*, 1924.—SOCIEDAD: A. DOMÍNGUEZ ORTIZ, *Hechos y figuras del siglo XVII español*, Madrid, 1973; A. GONZÁLEZ DE AMEZÚA Y MAYO, *Un costumbrista madrileño...*, Madrid, 1956; R. LEE KENNEDY, *The Madrid of 1617-1625*, Wellesley, Mass., 1952; P. SHAW FAIRMAN, «El Madrid y los madrileños del siglo XVII...», en *ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS*, Madrid, 1966; C. VIÑAS MEY, *Forasteros y extranjeros en el Madrid de los Austrias*, Madrid, 1963.—ECONOMÍA: G. ANES, «La fluctuación de los precios del trigo, de la cebada...», en *MC*, 97, 1966; C. ESPEJO HINOJOSA, *Encabezamiento de Madrid por alcabalas de 1547 a 1556*, Madrid, 1928; A. FERNÁNDEZ GARCÍA, *Los abastecimientos de Madrid en el reinado de Isabel II*, Madrid, 1971; A. MATILLA TASCÓN, «El primer catastro de la Villa de Madrid», en *RBAM*, LXIX, 2, 1961; J. OLIVER ASÍN, *Notas para la historia de la industria madrileña...*, Madrid, 1963.—DESCRIPCIONES: A. BONET CORREA, *Iglesias madrileñas del siglo XVII*, Madrid, 1961; A. DOMÍNGUEZ ORTIZ, «La descripción de Madrid de Diego Cuelbis», en *Anales IES*, IV, 1969; FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, *Guía de Madrid*, Madrid, 1876; J. GARCÍA MERCADAL, *Viajes de extranjeros por España y Portugal*, 3 vols., Madrid, 1952; R. GARCÍA PÉREZ, «Una descripción topográfica de Madrid en el siglo XVI», en *RBAM*, 1927; M. HERRERO GARCÍA, *El alumbrado de las casas españolas...*, Madrid, 1957; IÑIGUEZ ALMECH, «Juan de Herrera y la reforma en el Madrid de Felipe II», en *RBAM*, n.º 59-60, 1950; L. MARTÍNEZ KLEYSEY, *Guía de Madrid para el año de 1656*, Madrid, 1926; M. MOLINA CAMPUZANO, *Planos de Madrid de los siglos XVII y XVIII*, Madrid, 1960; J. OLIVER ASÍN, *Historia del nombre de Madrid*, Madrid, 1959; F. URGORRI CASADO, «El ensanche de Madrid en tiempos de Enrique IV y Juan II», en *RBAM*, 1954.

pués, una vez realizado el traslado de la Corte (ver Tabla 1). El patrimonio urbanístico de Madrid por el contrario se fue enriqueciendo progresivamente, doblando su consistencia en el curso del siglo; aun si no aceptamos el dato de Quintana, referido a 1561, pues cabe sospechar que el autor lo rebajara para compararlo, con fines celebrativos, al más elevado de 1598, las cuatro mil casas de 1571, según González, se han convertido en más de siete mil en 1597, y se han más que duplicado en 1600. Este dato del Dr. Pérez de Herrera, si bien él avisa que tan sólo «le parece», coincide, no con la abultada cifra de Quintana, sino con la de las 9.439 casas que resultan del importante estudio de Molina Campuzano para 1620. Los datos sobre el Siglo de Oro son pocos y controvertidos. No los hallamos hasta 1675, según Méndez Silva, y en opinión de Martorell son exagerados. Los de Deleito y Piñuela parecen en cambio pecar más bien por defecto, arrojando las conclusiones de este autor el total verdaderamente bajo de 6.906 casas en el Madrid de Carlos II, esto es, menos que a principios del mismo siglo. Este dato a su vez pugna con el ofrecido por el ms. n.º 13760 de la Biblioteca Nacional de Madrid, que cifra las casas de la Corte nada menos que en dieciséis mil, en el período 1696-1699. Claro que otro manuscrito hay que trae la hiperbólica cantidad de veintitrés mil edificios referidos al año 1705; datos, ambos, que han de ser rechazados como fruto de la fantasía de sus respectivos autores, animados de claros propósitos de cantar las glorias de la Coronada Villa.

Podemos admitir que los avatares político-económicos del siglo XVII fueron los causantes, en el curso de la centuria, de una flexión general en la historia de España que se repercute en Madrid con una crisis de crecimiento de su patrimonio urbanístico entre 1620 y 1723, aceptando para esta fecha el dato del Vecindario General, y descartando, por su estridencia, la valoración de Estrada, que sugiere, para 1740, trece mil casas, cuando diecisiete años antes había cinco mil menos. La tendencia gradual a la disminución o estancamiento en la cantidad de viviendas se refleja en los últimos datos disponibles.

Los monumentales registros de los Asientos de las Casas de Madrid, mandados realizar en 1749 y completados en 1770, arrojan para ese período una cifra de 7.553 casas, que según Molina Campuzano han de dejarse en 7.398. La *Guía Pequeña de Madrid* habla de 7.864 casas, y el *Estado General de la Población de España*, en 1797, cuenta en la Capital 7.080 edificios, más 41 «arruinados». Esta valoración concuerda con la opinión de Chueca Goitia, quien estima que no llegaban a ocho mil las casas de Madrid a principios del siglo XIX. El dato proporcionado por Chaulié, referente a 1808, cierra la fase

histórica que nos interesa, confirmando la dinámica ya observada: 7.121 edificios, lo que implica que el caserío madrileño se redujo sensiblemente de número en el siglo de las luces. Por otra parte, es bien sabido que los límites urbanos de la Corte, fijados a finales del xvi, fueron suficientes para contenerla hasta bien entrado el xix. Sin embargo, la disminución del número de casas, que podemos aceptar en cuanto a tendencia, según los datos nos sugieren, al no ser acompañada de una paralela caída de la población, representó un importante factor de empeoramiento de las condiciones de vida de los madrileños, y es evidente que este hecho no pudo tampoco no repercutir sobre el mercado de los alquileres de viviendas, redundando, como es obvio, en perjuicio de las clases sociales menos pudientes.

De sobra es sabido que, durante la Edad Moderna, Madrid ha sido la capital europea más pobre en monumentos y ornato público³. Los visitantes extranjeros se asombraban, a su paso por la Corte, por la falta en ella de edificios notables. Para Brunel, era motivo de mención el hecho de encontrar la ciudad abierta, sin ningún tipo de muralla que la custodiara⁴. La Condesa de Aulnoy, en 1679, se escandalizaba por el mal estado de las calles, en las que el intenso tráfico de coches daba lugar a la formación de nubes de polvo que invadían el interior de las viviendas⁵. El autor del *Discurso sobre el Gobierno de Madrid*, en 1746, protestaba porque

«los almacenes de Madera, y de Carbón, los Hornos, los Mesones, los trabajos de los estereros, coheteros, y polvoristas, y otros de esta especie, como materia más expuesta a los incendios, no deben estar en el centro de las poblaciones, sino en los arrabales [...]. Assí se practica en todas partes, pero en Madrid de otra suerte, porque en el centro, y no en los arrabales, tropezamos a cada passo con estos estorbos y peligros»⁶.

Lo que no deja de ser esclarecedor acerca de la situación urbanística de la capital, pero también, y sobre todo, a propósito de la toma de conciencia que los ingenios más abiertos iban realizando, al comparar la Villa y Corte con otras «partes», de la necesidad de una intervención que mejorara y realzara el ornato y la seguridad de la ciudad. Se iba preparando el ambiente

³ Acerca del mezquino semblante de Madrid, véanse las opiniones de HUME, *La Corte de Felipe II*, Barcelona, 1949, págs. 121-124; D. RINGROSE, «Madrid y Castilla, 1560-1800», en MC, III, 1969; A. DOMÍNGUEZ ORTIZ, *Sociedad y Estado en el siglo XVIII español*, Barcelona, 1976, págs. 200 y ss.

⁴ Citado por J. GARCÍA MERCADAL, *España vista por los extranjeros*, vol. III, Madrid, 1952, pág. 118.

⁵ *Ibid.*, págs. 205-206.

⁶ *Discurso sobre el gobierno de Madrid* (1746), BNM, ms. 19522, f. 162.

TABLA 1
DETERMINACION CUANTITATIVA DEL CASERIO DE MADRID,
SEGUN LAS FUENTES

Fecha	Núm. de casas	Fuente (ver Bibliografía, nota 2)
1530	4.600	Bravo Morata, pág. 79.
1561	2.500	Quintana, pág. 331.
1563	2.250	Pérez Bustamante, pág. 5; López, pág. 86.
1577	4.000	<i>Martorell Téllez Girón, pág. 32.</i>
1574	4.000	Pérez Bustamante, pág. 9.
1597	7.016	González, pág. 96.
1598	12.000	Quintana, pág. 332.
1600	10.000	Pérez de Herrera, f. 12 v.
1620	9.439	<i>Molina Campuzano, págs. 142-144.</i>
1623	10.000	González Dávila, pág. 333.
1645	12.000	Méndez Silva, f. 7 v.
1658	6.927	BNM, ms. 5918.
1675	12.000	Martorell, según Méndez Silva, pág. 43.
Carlos II	6.906	Deleito y Piñuela, págs. 446-447.
1696-99	16.000	BNM., ms. 13760, f. 1 v.
1705	23.000	BNM, ms. 18447, f. 269.
1723	8.082	<i>Vecindario General, f. 9.</i>
1740	13.074	Martorell, según Estrada, pág. 120.
1743	8.138	Carbajo Isla, pág. 73.
1750-70	7.553	BNM, mss. 1671 a 1676.
1763	7.259	AHN, Consejos, lib. 1519, 53, f. 55.
1769	7.398	<i>Molina Campuzano, pág. 417.</i>
1778	7.864	<i>Diversión de Cortesanos...</i>
1785	7.398	<i>Molina Campuzano, págs. 456-457.</i>
1797	7.080	BNM, ms. 20499.
1800	8.000 (menos de)	Chueca Goitia, pág. 137.
1808	7.121	Chaulié, pág. 134.

(En cursiva se indican los datos más atendibles).

que haría posibles las reformas luego actuadas por el mejor alcalde de Madrid. Lo cierto es que la Corte pedía a grandes voces una política urbanística. Según el mismo *Discurso*, el poco sentido estético de los propietarios, unido a la falta de normativa y preceptística sobre la construcción, factores que habían embellecido otras ciudades europeas, eran la causa de la desigualdad del caserío, apareciendo Madrid abandonado «al antojo de cada uno». Además, «muchos claros indecentes en casi todas las calles» agrava-

ban aún más el pobre semblante de la Corte de las Españas. Para poner remedio a esta situación, no quedaba más remedio que obligar a los propietarios de solares a levantar edificios en ellos, en aras del público beneficio⁷.

Estas opiniones son la confirmación de la crisis edilicia del siglo XVIII. Numerosas casas derruidas, propietarios absentistas que con toda evidencia no hallaban alicientes para invertir en la construcción, tanto que se pensaba obligarlos a hacerlo con la autoridad del Estado y no para su provecho personal, sino en vistas de la utilidad común.

Las casas mismas eran, en su inmensa mayoría, de escuálido aspecto y mísera calidad. González Dávila, en 1623, habla de 3.318 casas entre de aposento y libres por privilegio real, contra 5.436 labradas *a la malicia*⁸, es decir, casas de aspecto no especialmente elegante ni tanto menos majestuoso. Las siete mil casas que contaba Madrid en 1797, más de dos siglos después de haber sido elegido capital del reino, mucho distaban de las 165.163 de Valencia, 131.149 de Granada, 111.547 de Sevilla, o las 68.953 de Toledo, siendo incluso tres veces menos que las de Avila, según señalan las fuentes coetáneas⁹.

Mesonero Romanos imputa la mezquindad del caserío a la regalía de aposento¹⁰. Esto podría ser válido para la realidad del siglo XVI, cuando la Corte acababa de mudarse y la demanda de viviendas debía de ser muy elevada debido a la deficiente infraestructura de Madrid, pero no puede ser aceptado como única explicación en el largo período, siendo necesario enriquecerlo con matices de orden económico y social más complejos. Como hipótesis de trabajo sería necesario tomar el hecho de que Madrid no presencié ninguna inversión de capitales en la construcción antes del siglo XIX, y esto por varios factores que radican sobre todo en la artificialidad del desarrollo de la Villa. Antes de ser elegida por capital, su situación periférica y su importancia no ya de segundo, sino de tercer orden, hacían que la llamada Mantua Carpetana llevara una vida sosegada y en un ambiente no demasiado favorable a las grandes especulaciones económicas. «Madrid ha sido siempre considerado, y con razón, como un parásito dentro de Castilla»¹¹. La capitalidad coincide con el inicio de un período de decadencia general, lo que forzosamente había de repercutir en las actividades económicas en la Corte, máxime teniendo en cuenta que los centros de recepción y contrata-

⁷ *Discurso cit.*, fols. 162 v., 19 y 18 r.-v., respectivamente.

⁸ G. GONZÁLEZ DÁVILA, *Teatro de las grandezas de España*, Madrid, 1623, pág. 333.

⁹ *Estado General de la Población de España en el Año de 1797*, BNM, ms. 20499.

¹⁰ R. MESONERO ROMANOS, *El antiguo Madrid*, Madrid, 1861; fols. XXXIX y ss.

¹¹ RINGROSE, *op. cit.*, pág. 67.

ción de las riquezas americanas o industriales nacionales nunca se dieron cita en la capital. Madrid ha sido y en buena parte sigue siendo un centro meramente político, administrativo, terciario, y el estancamiento de la construcción y las reducidas medidas de la ciudad se explican con la falta de una burguesía urbana que ve en la inversión urbana —principalmente para proporcionar casas a la incipiente burocracia— una forma rentable de intervención y protagonismo económico; lo que no acontece hasta el siglo XIX¹².

Como regla general, y más adelante lo comprobaremos, podemos establecer, en el ámbito peculiar de la vivienda, y en los límites cronológicos que abarcamos, que *es la oferta misma la que condiciona y determina la demanda*. Esta será una conclusión a la que atenernos, no solamente por lo que se refiere a Madrid, sino que probablemente es aplicable a toda la sociedad de Ancien Régime: la demanda de viviendas era, entonces, un factor elástico, contrariamente a lo que en el presente ocurre. Pero entramos con esto en el campo de las mentalidades sociales.

Pérez de Herrera proponía, para poner coto a la práctica de labrar casas *a la malicia*, «de poca vivienda y autoridad, como al presente y en mucho número», cercar Madrid con una muralla, lo que haría, al no poder extenderse el caserío en superficie, que creciera en altura, lo que redundaría en beneficio de la dignidad de la capital¹³. El mismo autor encarece la dosis, aunque su propósito inicial fuera el de presentar la mejor imagen posible de la ciudad: leyendo entre líneas, en esta visión idealizada, no es difícil imaginar la realidad que se ocultaba detrás de las

«muchas cuevas enxutas [que hay en Madrid], frías en Verano, calientes en Invierno, y de tanto regalo y comodidad de la gente ordinaria, que la *cuarta o quinta parte* biven debaxo de tierra»¹⁴.

Contrariamente a lo que Pérez de Herrera sugiere, no se trata aquí de un expediente usado para mitigar los rigores del clima madrileño, sino de la triste necesidad de los vecinos de la Corte, al estar faltos de otros lugares más apropiados para cobijarse. En efecto, la *cueva*, en cuanto elemento de un edificio, no estaba mínimamente pensada para uso de vivienda, sino para

¹² Véanse la confirmación de esta tesis y las modalidades del desarrollo urbanístico de la Corte, en el pormenorizado estudio de E. RUIZ PALOMEQUE, *Ordenación y transformaciones urbanas del casco antiguo madrileño, durante los siglos XIX y XX*, Madrid, 1976.

¹³ C. PÉREZ DE HERRERA, *Discurso sobre la conveniencia de cerrar con murallas la Villa de Madrid*, Madrid, 1597, págs. 12 v.-13. Precisa: «al presenta ay quatro o cinco mil casas baxas». Compárese ese dato con el de González Dávila para 1623 (n. 8).

¹⁴ PÉREZ DE HERRERA, *A la Católica y Real Majestad...*, s.l., 1600, f. 5. El subrayado es nuestro.

«lo saludable de las habitaciones que están encima», o como lugar «donde se tiene el vino y el agua y otras cosas que se guardan en lugares frescos», como el Diccionario de Autoridades y Covarrubias indican. Entre las cosas que habían de conservarse frescas no se tenían en cuenta, al momento de labrar una casa, y su respectiva cueva, a los eventuales habitantes de ésta, como se puede apreciar con tan sólo ojear los escritos y tratados de Ardemans y Torija sobre edificios y normas de edificación, en los que no se contempla esta modalidad constructiva *sui generis*, propuesta a nuestra atención por el doctor Pérez de Herrera ¹⁵.

Camilo Borghese no demostraba tanto entusiasmo al referirse a las casas madrileñas: «las casas son miserables y feas, hechas casi todas de tierra, y entre otras imperfecciones carecen de acera y de retrete» ¹⁶. Los testimonios concordes de autores coetáneos, reconoce Deleito y Piñuela, nos presentan un Madrid del siglo XVII de sórdido aspecto, carente de ornato; ruines las casas, que han conocido la cal y la arena sólo en las fachadas; los aposentos, lóbregos y sin aire, los portales antros, y los pasillos y escaleras, cunículos. Claro que las calles, para no desentonar, no pasaban de ser a su vez tortuosas y malolientes ¹⁷. Jerónimo de Quintana, en su panegírico de la villa de Madrid, retorna sobre la noticia que ya nos había proporcionado Pérez de Herrera, diciendo haber

«en esta Villa tan grande población debajo de tierra como hay, porque en la mayor parte de las casas ay debaxo de tierra sótanos, y aposentos, y en los más dellos vive y habita de ordinario la gente» ¹⁸.

Aquí se dice explícitamente que «de ordinario» eran habitados incluso los sótanos, y no sólo en el caso esporádico de que se deseara un refugio contra el calor estival. Es curioso notar cómo otro autor utiliza, hablando del caserío madrileño, una terminología relacionada con el mundo subterráneo, y en tono esta vez claramente despectivo: los vecinos de la capital, para este refinado italiano,

«han aprendido la arquitectura de los topos, la mayor parte de sus casas no son más que de tierra, a manera de toperas, de un solo piso. En aquellas más ricas

¹⁵ J. DE TORIJA, *Tratado breve sobre las ordenanzas de la villa de Madrid y policía de ellas*, Madrid, 1728; T. ARDEMANS, *Declaración y extensión sobre las ordenanzas que escribió Juan de Torija...*, Madrid, 1749.

¹⁶ GARCÍA MERCADAL, *op. cit.*, vol. II, pág. 271.

¹⁷ DELEITO Y PIÑUELA, *op. cit.*, págs. 21 y ss.

¹⁸ J. DE QUINTANA, *A la muy antigua, noble y coronada Villa de Madrid*, Madrid, 1629, f. 15. El subrayado es nuestro.

construidas, la mula que llevó los ladrillos tiene tanta parte en la gloria de la obra como el arquitecto»¹⁹.

También Brunel, nueve años antes, había notado lo «extraordinariamente caras» de las casas, su construcción en tierra y ladrillos y el hecho que

«una casa que pasaría por mezquina en otra parte, se vende aquí de veinte a veinticinco mil escudos»²⁰,

lo que nos habla de la demanda de viviendas que había en el Madrid de mediados del siglo XVII, y no explica el porqué de la pobreza de la oferta, junto a su baja calidad. Incluso hemos visto que muchos solares quedaban yermos, lo que nos induce a pensar que el mercado de la vivienda debía de obedecer a consideraciones de naturaleza extraeconómica en sentido estricto. Este hecho se refleja, por ejemplo, en la real cédula *Sobre fomentar los edificios de la Corte*, expresando la insatisfacción de los gobernantes por «lo poco que se ha labrado en Madrid en consideración de lo que se necesita»: en aquel momento contaba la Corte con 190 solares baldíos²¹. El planteamiento del problema ha de ser realizado en la dimensión, mucho más amplia, de la mentalidad de las clases favorecidas, las únicas que podían contar con suficientes recursos como para emprender una labor de inversión inmobiliaria y sin embargo no lo hicieron, pese a contar con una demanda que atribuía a las viviendas existentes en el mercado, a pesar de su deficiente calidad, altísimos precios.

«No quiero negar que, en lo exterior, sean más hermosas a una mano los edificios de otras Cortes, pero aunque no quieran me han de conceder a mí, que Madrid, y sus edificios, por dentro, ya para la conveniencia de la vida, ya para la magnificencia, hazen a todos los demás la ventaja, que una hermosa sin arte, a una fea con afeite»²².

Sólo Núñez de Castro, amantísimo de la Villa del Manzanares, y de sus grandezas, podía sacar de su pluma semejantes palabras de alabanza, orgullo y amor, a las que gustosamente nos unimos, al concluir este breve apartado, temiendo que no, pero deseando creer que sí, correspondían a la realidad.

¹⁹ GARCÍA MERCADAL, *op. cit.*, vol. III, pág. 153. El autor aludido es Roberto D'Alcide Bonnacase (1664).

²⁰ *IBID.*, págs. 118-119. Antoine Brunel, 1655.

²¹ AHN, *Consejos*, lib. 1519, n.º 53. Fechado en 1767.

²² A. NÚÑEZ DE CASTRO, *Sólo Madrid es Corte*, Madrid, 1658, f. 3 v.

Caben dudas acerca de la posibilidad de distinguir la tipología de las viviendas en base a los ámbitos territoriales —parroquia, etc.—, pues el concepto de *barrio*, con sus connotaciones urbanísticas y sociales, como zona con funciones residenciales, comerciales, de servicios, industriales, es ajeno a la realidad histórica de los siglos que estamos considerando. La ciudad de la Edad Moderna se estructura en base a criterios muy distantes a los que hoy rigen —o deberían hacerlo— la planificación urbana, y esto no sólo en Madrid. Cárceles, Hospitales, Cuarteles, Fábricas, Hospicios y Colegios, edificios de servicios públicos, se levantan en el mismo corazón de la ciudad, despertando muy tardíamente los afanes racionalizadores de los teóricos ilustrados, y los criterios de organización urbanística moderna no se instauran sino con el paso a una nueva mentalidad social, y de todas formas en España con un cierto retraso respecto a las experiencias de otros países europeos. Al imponerse una nueva forma de considerar la vida, o mejor dicho nuevos valores del vivir, con el surgimiento de una burguesía capitalista, se realiza una paralela transformación en las estructuras urbanas. En el caso concreto de la Villa del Manzanares, estos fenómenos no ocurren antes del siglo XIX. Sin embargo, con los datos de que disponemos, es posible intentar emprender un análisis de algunos valores constructivos del tejido urbano. Las vertientes de lo cualitativo y de lo espacial, en esta investigación, serán, *faute de mieux*, la disyuntiva casa baja-casa de aposento, y los términos parroquiales.

Según los datos reflejados en la tabla 2, cuadro I, se podrá apreciar cómo no todas las parroquias tenían la misma calidad constructiva, ni ofrecían por tanto el mismo aspecto. La de San Nicolás debía de ser la de mejor semblante, pues eran en ella mayoría las casas de aposento, dándose en razón de 6,6 de ellas por cada casa *a la malicia*; la seguía la parroquia de San Miguel, con una proporción más baja, esto es 3,6 casas de aposento por una *a la malicia*, y así consecutivamente hasta la parroquia de San Ginés, con la que la tasa se invierte, hallándose en ella más casas bajas que de aposento; 1,8 casas *a la malicia* por cada casa de aposento, con situaciones peores en las siguientes, hasta alcanzar el máximo en la parroquia de San Martín, en la que se cuentan 7 casas *a la malicia* por cada 2 casas de aposento.

Obsérvese también cómo las parroquias de mejor calidad edilicia son en su mayoría a la vez las más pequeñas, mientras que las de mayor número de casas son paralelamente las de peor aspecto. Paradójicamente, si el hacinamiento de las viviendas debiera haber llevado a la construcción de edificios cada vez más elevados, resulta por el contrario que los dueños de solares

urbanos preferían labrar casas bajas, lo que explica la carestía de las viviendas, pudiendo una casa *a la malicia* albergar mucha menos gente que una de varios pisos.

En conjunto, la elaboración de los datos de Molina Campuzano arroja para la totalidad de la Villa una proporción de casi dos casas bajas para cada una de aposento, en 1620. Situación ciertamente no demasiado halagüeña, pero indudablemente mejor que la de finales del mismo siglo, si pueden ser tomados en cuenta los datos de Juderías, según los cuales la realidad había empeorado hasta 3,6 casas *a la malicia* (tabla 2, cuadro II), «lo que quiere decir, no sólo que la mayor parte del vecindario vivía a la usanza de las fieras, sino que el aspecto exterior de las viviendas era digno del más olvidado villorrio»²³. Sin embargo este dato es difícilmente aceptable, por la exigüidad de casas de aposento que indica. Probablemente Juderías confundió las casas de aposento y las exentas, como se desprende del estudio de su fuente, que fue González Dávila, y que presenta un número coincidente de casas *a la malicia*, pero en donde aparece el doble subgrupo de casas de aposento y exentas. Estas, precisamente por serlo, debían forzosamente tener las mismas características de habitabilidad que las partidas²⁴. El cuadro III confirma, a pocos años de intervalo, los datos de Molina Campuzano, demostrando —si fuera necesario— su completa fiabilidad.

Podemos enriquecer estos datos con los resultados de los análisis que a continuación exponremos. Se trata de la elaboración de noticias acerca del número de casas y de vecinos o familias de cada parroquia. Hemos buscado la *tasa de hacinamiento* de los moradores de la Villa y Corte repartiendo las familias y las personas censadas entre las casas de cada parroquia, lo que representa una metodología demasiado empírica, pero desgraciadamente la única que podamos seguir con los datos existentes. Como se notará examinando los datos originales, el coeficiente persona/familia queda bastante por debajo de 5, porque en las encuestas se solía mencionar solamente los habitantes de más de siete años, las llamadas «almas de comunión». Nos ha sido fácil, por otra parte, aplicar el coeficiente 5, reconocido como el más idóneo para indicar las dimensiones de la familia media. Los resultados están a la vista en la tabla 3.

En 1597²⁵, cada edificio de la Corte cobijaba una media de 1,68 familias y 6,47 u 8,44 personas, según se aplique o no el coeficiente 5, con las natu-

²³ J. JUDERÍAS LOYOT, *España en tiempos de Carlos II el Hechizado*, Madrid, 1912, página 62.

²⁴ GONZÁLEZ DÁVILA, *op. cit.*, pág. 333.

²⁵ Datos tomados de T. GONZÁLEZ, *Censo de población...*, Madrid, 1829, pág. 96.

TABLA 2
TIPOLOGIA DE LAS PARROQUIAS DE MADRID SEGUN LA RELACION
CASAS A LA MALICIA/CASAS DE APOSENTO

CUADRO I

1620, elaboración de los datos de Molina Campuzano, pág. 151.

Parroquia	Ratio	
San Nicolás	6,6	casas de aposento por una a la malicia
San Miguel	3,6	
San Juan	2,5	
Santiago	2,1	
San Pedro	1,9	
Santa Cruz	1,8	
Santa María... ..	1,8	
San Salvador	1,5	
San Ginés	1,8	casas a la malicia por una de aposento
San Andrés	2	
San Justo	2,2	
San Sebastián... ..	2,6	
San Martín	3,5	
Media general	1,9	casas a la malicia por una de aposento

CUADRO II

Finales del siglo XVII, elaboración de los datos de Juderías, pág. 62.

Madrid	5.436	casas a la malicia
»	1.470	casas de aposento
Ratio	3,6	casas a la malicia por una de aposento

CUADRO III

1623, elaboración de los datos de González Dávila, pág. 333.

Madrid	5.436	casas a la malicia
»	1.593	casas de aposento
»	1.725	casas exentas por privilegio real
Ratio	1,6	casas a la malicia por una de aposento

TABLA 3

GRADO DE HACINAMIENTO DE LA POBLACION EN LAS PARROQUIAS MADRILEÑAS
 Familias por casa, individuos por casa, según las fuentes (almas de comunión) e individuos por casa aplicando el coeficiente 5
 (cinco miembros en cada familia). Casas censadas en cada parroquia

PARROQUIA	Familias/casa			Personas/casa			Habitantes/casa		
	1597	1723	1778	1597	1723	1778	1597	1723	(coef. 5) 1778
Santa María	2,6	8,5	6,0	10,6	31,93	28,9	13,3	42,8	30,3
San Martín	1,5	2,0	2,4	5,8	8,9	10,1	7,5	10,3	12,4
Santos Justo y Pastor... ..	2,3	3,2	4,3	9,5	10,9	15,1	11,8	16,1	21,7
Santa Cruz	2,3	5,6	5,1	9,5	21,7	22,1	11,9	28,4	25,9
San Ginés... ..	0,7	3,7	4,4	2,8	14,6	14,0	3,5	18,8	22,2
San Sebastián	1,3	2,2	2,8	5,0	9,3	10,9	6,7	11,1	14,0
San Nicolás	4,7	4,4	3,3	22,2	22,6	17,2	23,8	22,8	16,5
Santiago	3,1	5,3	5,3	10,4	21,5	24,0	15,8	26,9	26,9
San Andrés	2,2	10,3	4,6	7,3	37,0	15,7	11,0	51,9	23,1
El Salvador	4,2	4,4	3,3	16,8	21,1	17,6	21,2	22,3	16,7
San Juan	3,2	3,1	4,1	13,0	14,4	14,8	16,3	15,8	20,5
San Pedro	—	4,2	9,5	—	18,6	41,5	—	21,0	47,5
San Miguel	—	6,2	6,0	—	22,8	26,5	—	31,2	30,2
TOTALES	1,6	3,0	3,5	6,4	11,7	13,1	8,4	15,0	17,5

rales diferencias que nos esperábamos encontrar: las parroquias del Salvador y de San Nicolás tienen el más alto índice de familias en cada casa, superior a 4; San Sebastián en cambio, el más bajo, aparte del curioso dato de la parroquia de San Ginés, inferior a 1, por lo que podemos inferir que muchos de los edificios de esta parroquia no estaban destinados a usos domésticos. Y mientras que algunas casas albergaban tan sólo a 3,53 personas —el dato se refiere otra vez a San Ginés— en otras viviendas se reunían 21 y hasta 23 almas.

Se da también el caso de que las parroquias con más alta tasa de hacinamiento son a la vez las de mayor número de casas de aposento, y las que cuentan con más casas *a la malicia* también son las de menor aglomeración en la vivienda. Es evidente que la casa pequeña no puede ser habitada por muchos vecinos, pero también deberemos reconocer que probablemente éstas eran de uso exclusivo de sus propietarios, mientras que las de aposento se convertían en colmenas humanas. Entonces habrá que considerar que, si desde el punto de vista del ornato público y monumental las casas *a la malicia* dejan mucho que desear, desde el de la higiene y salubridad sacan muchos puntos a los edificios de aposento, precisamente porque su pequeñez no consiente grandes concentraciones de población.

En 1723²⁶, la parroquia de San Andrés arroja la cifra de 10,38 familias por cada edificio, bastante elevada teniendo en cuenta las características urbanísticas de la época. En esta misma parroquia vivían 37 almas de comunión o 51 personas en cada casa; en Santa María, 42,85, mientras que en San Sebastián sólo 11 y en San Martín 10. El empeoramiento de las condiciones de vida se hace patente en el censo de 1778²⁷. Sólo las parroquias de San Martín y San Sebastián cuentan con menos de tres familias por casa, y catorce habitantes. Ahora la población da aún más la sensación de estar apiñada, si cabe, que en los períodos precedentes, y el dato fundamental que se desprende es que los valores mínimos han subido más que los máximos. Los datos de conjunto demuestran cómo de casi dos familias residentes en cada edificio, a finales del siglo xvi, se pase a casi nueve en menos de dos centurias; e igualmente evidente es el crecimiento del número de vecinos en cada casa, de 3,5 a 17,5, casi seis veces más.

Algunos datos monográficos darán un significado más humano a las frías estadísticas: helos aquí, sacados de los registros de alquileres, en donde vemos cómo el cuarto principal de una casa en la calle de la Cruz Verde,

²⁶ BNM, ms. 2274. *Vecindario General*, f. 9.

²⁷ Según los datos elaborados partiendo de la *Guía pequeña de Madrid*, Madrid, 1779, páginas 5-7.

ocupado anteriormente por un solo inquilino, era ocupado en 1751 por el «Sr. D. Isidro Cavallero, oficial de la Contaduría de Estado del Sr. Infante D. Phelipe, con muger, suegra, cuñada, y dos niños [...]»²⁸. En otros casos se aumenta el número de inquilinos en cada edificio, reduciendo, como es lógico, el espacio destinado a cada uno de ellos. Este fenómeno parece haber sido la tónica dominante del XVIII. Cada vez más se alquilan habitaciones sueltas, llegando a inverosímiles descripciones de casas de alquiler, dignas más bien de insectos que de humanos. La colmena humana no es un invento del presente siglo y de su urbanismo. Se multiplican los *cuartos primeros y segundos, terceros, a la derecha y a la izquierda, de corredor, los aposentos, los cuartos de patio*, las buhardillas, y muchas tiendas terminan por hacerse habitables. La «Casa del Ave María n.º 6», tenía no menos de siete cuartos bajos, todos alquilados a distintas personas, amén del principal; en el mismo libro de rentas, una casa en la calle de Bordadores tenía tres tiendas *a la derecha*, otras tantas *a la izquierda*, tres *cuartos principales, tres segundo*, y seis buhardillas²⁹.

La misma parcelización queda reflejada en las 19 *habitaciones* en que se dividía la casa de la calle de Basteros número 9, manzana 97, y que se alquilaban por separado³⁰. Un último ejemplo, aunque algo más reciente, podrá dar una idea de las dimensiones que tomó el fenómeno; se trata de la casa perteneciente al Convento de Santa Rosalía, reformada en 1825 de la siguiente forma, tanto que la componían un *cuarto bajo, primero, segundo, cuartos al patio, bajo, primero y segundo, tercero; principales, a la derecha y a la izquierda; cuartos del pasillo, a la derecha y a la izquierda*, cuatro buhardillas, más *cuartos al patio*, al menos tres; *cuartos «de la escalera»*, y tres *«guardillas nuevas»*. Todo esto, en una casa de dos pisos³¹.

La explicación de estas tendencias ha de atribuirse en partes iguales al aumento de la población de la capital y a la disminución de las casas de la Corte. Y de nuevo debemos de preguntarnos por qué el hacinamiento de vecinos que tomaba ritmo cada día más evidente no se tradujo en una actividad edilicia pujante, tal y como el mercado lo requería. Una vez más la única explicación posible que podemos anticipar es la falta de disponibilidad de capitales para este tipo de inversión.

Hasta aquí hemos visto cuántos y cuáles los edificios de la Villa y Corte, en los que los madrileños pasaban sus vidas y tenían sus hogares. Los lla-

²⁸ AHN, *Clero*, lib. 7848.

²⁹ *Id.*, lib. 7818, fechado en 1777.

³⁰ *Id.*, lib. 7899, fecha de 1786.

³¹ *Id.*, lib. 6771.

maban de varias formas: cuartos, aposentos, casas... y la terminología, incluso o sobre todo en textos y documentos oficiales, es confusa. En las Ordenes para redactar los registros de Asientos de Corte, base de una colección de datos tan importante para el estudio de la historia urbana de Madrid, los puntos 6 y 7 hacen referencia al término *casa* en el sentido de vivienda individual; los puntos 10, 12 («qué *casas* se labren de nuevo») en el de edificio; el punto 21 revela que la palabra también designa «una pieza de ella [de la vivienda] o un cuarto», esto es, lo que se entiende por local o vano. Parece bastante digna de mención esta desatención del lenguaje burocrático-administrativo, en una época en la cual ya Covarrubias y el Diccionario de Autoridades recogen los diferentes significados de tales vocablos, establecidos desde mucho tiempo antes en el habla común. Esta propiedad de lenguaje se halla en un documento, citado por Martorell, y que se refiere a los primeros años del siglo XVII²²:

«advírtase, que si la casa fuere tal, que se alquile o viva por cuartos, de suerte que en cada uno viva, como sucede, una persona principal con su familia, y no hay quien la tenga toda por mayor, sino por cuartos».

Los particulares, al menos los conventos, llevando las cuentas de sus propiedades, emplean indiferentemente los términos, como si los consideraran sinónimos. El memorial del Convento de Santo Tomás habla sólo de «cuartos», mientras que el libro de cuentas del Convento de los Angeles enumera las fincas llamándolas «casas», aunque el sentido es idéntico al de arriba. El *Quaderno de Cobranza de San Salvador* divide las propiedades en casas (edificios) y enumera los *cuartos* (viviendas) de cada una de ellas: 3, 5, 6, 8, 17, 1, 4 y 2, respectivamente²³. Cada cuarto significa, en el habla corriente, una unidad de vivienda, como se puede apreciar de algunos ejemplos: «a veinte de enero esperan en esta Corte al Cardenal de Borja, que viene caminando; ácenle aposento en Santa Bárbara, aliñando el cuarto en que solía vivir la patrona»; «el alarife [...] mire el sitio y disposición de qué cuartos tiene la casa, y póngalo por planta todo»; «preguntóme un amigo dónde vivía [...], yo le dije su cuarto»; «tomó posada en buena parte, en uno de los mejores Barrios de la Corte, en un cuarto baxo, de una casa de razona-

²² MARTORELL TÉLLEZ GIRÓN, *Aportaciones al estudio de la población de Madrid en el siglo XVII*, Madrid, 1930, pág. 24.

²³ BNM, ms. 6203, «Memorias desde el año de 1627 al de 1635» del convento de Sto. Tomás; Id., ms. 7643, «Libro de quantas de este Real Convento de N.ª S.ª de los Angeles»; Id., ms. 13741, «Quaderno de cobranza» del convento del Salvador.

ble presencia»³⁴. Podemos dejar por sentado que el uso de tales términos estaba ya establecido desde muy temprano el XVII, pero la administración parece aún no conocerlo, en los documentos oficiales, en el siglo siguiente.

Lo cierto es que las realidades a las que estos vocablos se aplican podían ser de muy diferente calidad y extensión. Liñán y Verdugo, sin embargo, opinaba que se consideraría como imperfecta cualquier morada, por grande o rica que fuere, de no tener

«el çaguán para apearse, la sala para recibir, la quadra para comer, el retrete para dormir, la recámara para guardar, la galería para pasear»³⁵.

Esta opinión demuestra que en el siglo XVII existía ya una clara diferencia en las funciones de los vanos de las casas: comedor, dormitorio, salón, etcétera. Se trataba, sin embargo, de lujos destinados a pocos pudientes, y aún así el principal privilegio de que éstos gozaban era el espacio a su disposición, pudiendo en realidad contar con bien pocas comodidades, como opinaba un refinado observador contemporáneo. Camillo Borghese hallaba que los ricos tenían, como únicos lujos, las vajillas de plata y los tapices; los demás vivían con mayor estrechez, «pues en cada habitación se reunían tres o cuatro familias»³⁶, lo que dificultaba la sabia organización de la vivienda tal y como la preconizaba Liñán y Verdugo. Quintana, describiendo la Plaza Mayor³⁷, nota con orgullo cómo en ella había 136 casas, en las que moraban 3.700 personas. Es evidente que en este caso el término «casa» ha de ser tomado en el sentido de «vivienda», siendo a todas luces imposible el de «edificio». Entonces, cada vivienda de este lugar de Madrid cobijaría a 27,2 personas; y aceptando el coeficiente de cinco miembros por familia, nos hallamos ante la confirmación de lo relatado por Borghese, pues cada casa resulta habitada por cinco o más familias. Muchos alquileres se refieren a una sola pieza de la casa, que ya podía ser «Bóveda», tienda, «cuarto principal», «segundo», «tercero», «bajo», «cuarto debajo de la escalera», «junto al pozo», «guardilla» o «portería»³⁸. Es fácil de imaginar, en estas condicio-

³⁴ BNM, ms. 18447, «Noticias de Madrid», f. 2; J. DE TORIJA, *op. cit.*, f. 114; B. REMIRO DE NAVARRA, *Los peligros de Madrid*, Zaragoza, 1646, f. 4 v.; A. LIÑÁN Y VERDUGO, *Guía y aviso de forasteros*, Madrid, 1620, f. 102 v.

³⁵ LIÑÁN Y VERDUGO, *op. cit.*, f. 79.

³⁶ En GARCÍA MERCADAL, *España...*, cit., vol. II, pág. 279.

³⁷ QUINTANA, *op. cit.*, fol. 375 v.

³⁸ Véanse, por ejemplo: BNM, ms. 6950, «Libro de las Casas del Convento de San Tomás, año de 1745»; *Id.*, ms. 11310; *Id.*, «Libro de recibo del Colegio de Doña María de Aragón». Es una realidad compartida por todos los recibos de alquileres.

nes, el hacinamiento de la población menos favorecida económicamente, en estridente contraste con la realidad de las «casas grandes»:

«les grandes maisons ont ordinairement douze, quinze, vingt pièces de plain-piétà chaque étage; & l'on y a un appartement pour l'hiver & un autre pour l'Eté: quelques unes en ont pour toutes les saisons»³⁹.

Cabría preguntarse cuántas casas de tal calidad podía haber en la Villa y Corte; aunque parece ser que también las casas *a la malicia* tenían sus ventajas, si pensamos en la de Doña Lucrecia de Haro, personaje de una novela de Mariana de Carvajal, que

«gustaba de vivir en una [casa] labrada a la malicia [... y que] tenía cinco quartos principales»⁴⁰.

La diferencia en la calidad de la vivienda, paralela a la disponibilidad económica de los vecinos, se expresa bien con un ejemplo hallado en una propiedad de los Agustinos Recoletos⁴¹:

«Tiene el Definitorio General una Casa en la Calle de S. Cosme y San Damián, Barrio de Lavapiés, que se compone de nueve aposentos, quatro en lo bajo y cinco en lo alto, que estuvieron arrendados en diversos precios, pero desde primero de Jullio de mil setecientos y veinte y nueve se arrendó toda la Cassa a Francisco Guzmán, tratante de lanas, en precio seiscientos y cinquenta reales de vellón por año».

Tras esta rápida excursión al descubrimiento del semblante de la Villa y Corte, trataremos ahora de penetrar en el aspecto central de la cuestión, esto es, la determinación de la propiedad de las fincas urbanas en las que bien o mal habitaban los madrileños.

Lo intentaremos integrando los testimonios subjetivos —es decir, las opiniones o impresiones expresadas por los contemporáneos— con datos numéricos y estadísticos que podemos elaborar a partir de los documentos más atendibles. Un estudio masivo de las fuentes catastrales daría una respuesta definitiva a todos nuestros interrogantes; sin embargo, la vía que emprendamos ofrece la ventaja de proporcionar datos diacrónicos y más antiguos, lo que permite establecer comparaciones entre momentos tempo-

³⁹ J. ALVAREZ DE COLMENAR, *Les délices de l'Espagne et du Portugal*, Leide, 1715, II, página 276.

⁴⁰ J. S. DÍAZ, *Fuentes para la historia de Madrid y su Provincia*, Madrid, 1964, pág. 371.

⁴¹ BNM, ms. 3873, «Libro de recibo y gasto de la Procuración General», f. 41.

rales diferentes y bosquejar las líneas maestras de una tendencia pluri-secular.

En un manuscrito de la Biblioteca Nacional, a propósito de un decreto de enero de 1705 que imponía un recargo fiscal del 5 por 100 sobre todos los alquileres de la Corte, el autor, en un alarde de evidente intención anti-clerical, afirma:

«Aviéndose hecho el cómputo de las Casas para cobrar el cinco por ciento de que hablamos en el mes de enero deste año, se halló aver en Madrid 23 mil casas, y de éstas 17 mil de frailes, que sólo el Colegio Imperial tenía 1.186 y las demás comunidades de la Compañía otras 1.600»⁴¹.

El blanco de estas acusaciones son principalmente los Jesuitas, y nos hallamos, con toda evidencia, ante una exageración, o mejor dicho, dos: la primera, el abultadísimo número de casas que se atribuyen a la ciudad; la segunda, la enorme incidencia, en el total, de las propiedades eclesiásticas. Es muy difícil aceptar —aunque en algunos medios se haya convertido en un lugar común— que los «frailes» controlaran el 74 por 100 de los bienes raíces urbanos a principios del dieciocho, y los datos de que disponemos re-fuerzan nuestra desconfianza.

El *Índice de las Calles y Casas de Madrid Corte de España*, acabado de redactar en 1658⁴² registra las casas de la Villa, arrojando un total de 6.873. De éstas, sólo 248, esto es, el 3,5 por 100 son de razón de entes religiosos (no se computan en el registro las fábricas de los conventos u otros edificios destinados al culto); 412 son adscritas a propietarios nobles o mayora-zgos, y el restante 89 por 100 del patrimonio urbano corresponde a miembros del pueblo llano (ver tabla 4). Aun en el supuesto de que a estas cifras haya de sumarse el número de las casas exentas, o incluso si condujéramos el total a las 9.439 casas de 1920 (ver tabla 1), atribuyendo toda la diferencia a las propiedades eclesiásticas, cosa por otra parte sin ningún fundamento evidente, no alcanzaríamos el porcentaje abrumadoramente mayoritario de los bienes religiosos tal y como aparece en las *Noticias*...

Mucho más exactos son los monumentales *Asientos de las Casas de Madrid*, concluidos en 1770 y que ofrecen un minucioso retrato de la situación de la Capital en 1750⁴³. Los manuscritos arrojan un total de casas censadas

⁴¹ BNM, ms. cit., 18447, f. 269.

⁴² Id., ms. 5918.

⁴³ Id., ms. 1671 a 1676. Véase también M. MOLINA CAMPUZANO, *op. cit.*, que dedica a esta importante fuente todo el interés que merece.

TABLA 4
PROPIETARIOS DE CASAS DE APOSENTO EN MADRID EN 1658
(BNM, ms. 5918, *Indice de las Calles y Casas de Madrid Corte de España*)

	Casas	% del total
Propietarios:		
Religiosos	248	3,6
Nobles	412	5,9
Pueblo	6.122	89,0
Hospitales	37	0,5
Eriales	54	0,7
TOTAL	6.873	BASE: 99,7

de 7.553, que según nuestros cálculos han de corregirse a 7.660 para subsanar algunos errores en las sumas de los documentos originales. Molina Campuzano ofrece un dato diferente por defecto, pero coincidimos en el desglose de los sectores de propietarios: los religiosos detentan en 1750 el 35 por 100 del patrimonio urbano y la nobleza y títulos el 11 por 100. Nuestros resultados, muy parecidos, se hallarán en la tabla 5, y son aún muy discrepantes con los del autor de las citadas *Noticias*...

TABLA 5
PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS EN MADRID EN 1750-1770
(BNM, mss. 1671 a 1676)

	Casas	% del total
Propietarios:		
Religiosos	2.549	33,2
Nobleza y Mayorazgos	965	12,5
Pueblo	3.936	51,3
Hospitales	93	1,2
Eriales	117	1,5
TOTAL	7.660	BASE: 99,7

La disparidad entre las realidades de 1658 y 1770 nos induce a estudiar más detenidamente la estructura de la propiedad urbana. Nuestra primera consideración será que hemos aceptado la validez de los datos más recien-

tes, por el cuidado puesto en su recolección, lo que los hace ser más atendibles. Pero el total de las casas expresado en 1658 no se diferencia desproporcionadamente de ellos, mediando entre ambos tan sólo una diferencia de 787 casas de entre siete mil. Lo que desconcierta es la desproporción entre las cifras relativas a los subgrupos de propietarios; por otra parte, la base de la encuesta puede no haber sido la misma, recogiendo en el primer caso tan sólo las casas gravadas con la regalía de aposento, y en el segundo todas en su conjunto. Podemos entonces, a pesar de la coincidencia entre los dos órdenes de magnitud, y suponiendo el descenso del número de edificios que ya habíamos supuesto, corregir el total del censo de 1658. Las diferencias añadidas las computaremos exclusivamente a favor del subgrupo de los propietarios religiosos, siendo éste el caso más estridentemente discordante entre los dos registros.

Si aceptamos que el ms. 5918 no menciona las casas exentas, y ciframos éstas en 1.725, siguiendo a González Dávila⁴, el porcentaje resulta aún muy alejado del de 1750 (ver tabla 6^a). Pero tampoco coincide si se toma por total exacto de las casas de Madrid el dato de 1620, y la diferencia entre éste y el de 1658 se añade en favor del subgrupo de los propietarios religiosos (ver tabla 6^b). El mismo resultado improcedente se obtendría aplicando el procedimiento ahora presentado a los datos de 1723. En estos casos, en efecto, se desequilibraría demasiado el peso relativo de los propietarios nobles y del pueblo llano. Resulta bastante evidente también el hecho de que

TABLA 6^a

HIPOTESIS DE CORRECCION DE LOS DATOS DEL MS. 5918
DE LA BIBLIOTECA NACIONAL (ver tabla 4)

	Casas	% del total
Propietarios: 248 + 1.725 (casas exentas según González Dávila) =		
Eclesiásticos	= 1.973	22,9
Nobleza	412	4,7
Pueblo	6.122	71,2
Hospitales	37	0,4
Eriales	54	0,6
TOTAL	8.598	BASE: 99,6

^a Ver nota 24.

**HIPOTESIS DE CORRECCION DE LOS DATOS DEL MS. 5918 DE LA
BIBLIOTECA NACIONAL (ver tabla 4)**

	Casas	% del total
Reduciendo el total al dato de 1620:		
Propietarios: $248 + (9.439 - 6.873) =$		
Eclesiásticos	= 2.814	29,8
Nobleza	412	4,3
Pueblo	6.122	64,8
Hospitales	37	0,4
Eriales	54	0,6
TOTAL	9.439	BASE: 99,6

el interés demostrado por los eclesiásticos para con las propiedades inmobiliarias se centrara, en la provincia de Madrid, en las de carácter urbano. El Catastro de Ensenada arroja una *ratio* de 11,6 a 1 en favor de los legos en cuanto a los frutos de los alquileres de casas en la provincia de Madrid (excluyendo la capital), mientras que en el mismo ámbito los productos de la tierra entre los dos estamentos dan una relación de sólo 3,7 a 1 en favor de los legos ⁴⁶.

Ante tales evidencias, habiendo comprobado no tratarse de errores de las fuentes, aceptaremos estos datos tan diferentes y lo que de indudablemente significativo nos revelan. El reducido punto de partida de las propiedades de los religiosos tanto seculares como regulares, bien puede ser sorprendente. De sobra es sabido que una de las consecuencias de la capitalidad de Madrid fue la fundación de numerosísimos conventos, y suponíamos, al emprender esta investigación, que la piedad de los vecinos de la Villa y Corte se haría sentir de forma tangible. Sin embargo, a la luz en que aparece la situación de 1658, se diría que el fenómeno de concentración de propiedades urbanas en manos de organismos religiosos se realizó en el segundo siglo de capitalidad, esto es, entre 1658 y 1750, y no en el primero, de 1561 a 1658. Una investigación en el Archivo de Protocolos, que tomara en consideración las actas de compra-venta y las donaciones *intervivos* o *mortis causa* aclararía mucho sobre este asunto, que aquí nos limitamos a plantear. Pero el manuscrito que, más arriba, tildábamos de exagerado y tendencioso se vuelve ahora más comprensible, puesto que, al margen de la exactitud

⁴⁶ AHN, *Hacienda*, lib. 7463.

de los números, revela efectivamente la creciente penetración de los eclesiásticos en las estructuras de propiedad urbana, que pasa del 3,6 por 100 del total en 1658, al 33,2 por 100 según nuestros datos, o al 35 por 100 del total de acuerdo con los de Molina Campuzano. Esta progresión en menos de un siglo puede ser la causante de una mentalidad que, reaccionando contra la pujanza de la propiedad eclesiástica, desemboca en un sentimiento más o menos confuso de anticlericalismo. Podemos adelantar aquí algunos datos, a título puramente indicativo, sacados de fuentes religiosas, y que, de ser atendibles, hacen recapacitar acerca de la pretendida generosidad del pueblo y de los feligreses; el patrimonio urbanístico de los conventos habría de ser considerado como debido exclusivamente a la capacidad de gestión de los religiosos antes y más que a actos de liberalidad de la población.

TABLA 7
ORIGEN DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD DE LAS POSESIONES
DE ALGUNOS CONVENTOS MADRILEÑOS ⁹

CONVENTOS	Compra- venta	Donación intervivos	Donación mortis causa	Memorias
Mercedarios Redención Cautivos, 1609.	4	2	3	—
San Norberto, 1672	7	1	6	4
Mercedarios Redención Cautivos, 1674.	10	1	1	—
Carmen Calzado, 1741	32	2	7	7
San Felipe Neri, 1745	4	—	2	2
TOTAL	57	6	19	13

También se notará, en el transcurso del siglo, la ascensión de la propiedad nobiliar, que pasa de ser el 6 por 100 del total en 1658 a convertirse en el 12 por 100 de los bienes inmuebles urbanos cien años más tarde. Naturalmente, estos dos fenómenos de ascensión se acompañan a la progresiva depauperización de la capa popular de la sociedad madrileña, que, si tenía en sus manos casi el 90 por 100 del caserío en el siglo xvii, una centuria más tarde sólo es propietaria del 50 por 100 de las casas. Asistimos así a la progresiva aristocratización del suelo de Madrid.

El manuscrito 5918, menos pormenorizado que los que se refieren a los *Asientos de Corte*, nos brinda sin embargo un dato extremadamente impor-

⁹ En orden cronológico: AHN, *Clero*, libs. 7691, 7907, 7948, 6979, 7848.

tante, como puede serlo la indicación del oficio o profesión de los propietarios de las casas. De un total de 1.648 de ellas podemos conocer las ocupaciones de sus dueños. La cifra es baja, representando tan sólo un cuarto del total de las fincas censadas, o casi la tercera parte de las del pueblo llano, pero difícilmente será posible encontrar documentos tan providenciales y más completos, y formaremos por tanto nuestra estadística sobre este pequeño grupo, a pesar de su exigüidad. Vaya, por ende, como mero ejemplo, en la tabla 8, que recoge la incidencia de cada profesión entre los propietarios de casas. Veremos que el mayor número de fincas pertenecían a letrados o abogados, siendo por tanto, como suponíamos, los integrantes del grupo económicamente más favorecido; pero detrás de ellos se hallan sastres y taberneros, antes que los comerciantes, y luego militares de la guardia, que aparecen en este desfile con un sustancioso pelotón de representantes. El conjunto nos da la idea de una sociedad rica en contradicciones, abigarrada y viva, a duras penas reducible a un modelo predeterminado, y con gustosos rasgos de tipismo en las actividades de muchos de sus integrantes.

Las propiedades eclesíásticas

Estudio aparte merece el desglose de los datos referentes a las propiedades de los eclesiásticos regulares, masculinos y femeninos ⁴⁸.

El Apéndice I es la relación pormenorizada de las propiedades de los varios conventos y órdenes regulares de Madrid en 1658. En este caso, no es posible conocer la cuantía de las rentas y las cargas de las casas, por no estar mencionadas en el manuscrito de la relación. Sólo nos permite conocer la distribución de los bienes entre las varias órdenes, y notar cómo los conventos de frailes estaban más favorecidos que los de monjas. Destacan los Jesuitas, poseedores del grupo de fincas más numeroso, puesto que las 15 fincas de los Benitos de San Martín son catorce tiendas y una vivienda. Luego siguen los Premostenses, el Convento de la Trinidad y los Agustinos Calzados de San Felipe, de cuyas seis posesiones seis son, también, en este caso, tiendas. Entre las religiosas, las Carmelitas del Convento de las Maravillas aparecen con diez casas, el de Constantinopla con ocho, igual número que el de las tiendas del Convento de Santa Clara.

⁴⁸ Acerca de la realidad social y cultural del estamento eclesiástico en la historia moderna española, es imprescindible la obra de A. DOMÍNGUEZ ORTIZ, *La sociedad española en el siglo XVII*, Madrid, 1970, parte II.

TABLA 8

OCUPACION, PROFESION U OFICIO DE LOS PROPIETARIOS DE CASAS
EN MADRID, 1625-1658

(BNM, ms. 5918)

Abogado-Letrado	129	Chirrionero		Ensemblador	
Sastre	89	Herrador		Espartero	
Tabernero	84	Jardinero		Guitarrero	
Negociante-marchante	78	Pregonero	8	Jabonero	
Soldado de la Guardia	66	Contador		Maestro de cantería	
Albañil	60	Maestro de escuela		Mozo de silla	
Carpintero	53	Repostero	7	Palmero	
Labrador	52			Pescadero	
Maestro de obras	46	Empedrador		Pescador	
Platero	43	Guarnicionero		Relojero	
Barbero	41	Guantero		Tironero	2
Médico	38	Latonero			
Panadero	37	Lencero		Arcabucero	
Alguacil	36	Vidriero		Ballestero	
Zapatero	36	Yesero	6	Botero	
Aguador	35			Cabritero	
Arquero (arquero)	29	Aguardentero		Cajero	
Cocinero	29	Calcetero		Calderero	
Boticario	24	Despensero		Carretero	
Pastelero	23	Espadero		Cartero	
Sombrerero	23	Rastrero		Casonero	
Tendero	23	Tripero	5	Cerero	
Pasamanero	22	Aposentador		Cervecerero	
Ropero	20	Bordador		Cebadero	
Gallinero	18	Buhonero		Coletero	
Pintor	18	Cabestrero		Cuchillero	
Portero	16	Cestero		Cantero	
Alarife	15	Comediante		Ensayador de moneda	
Cordonero	15	Ebanista		Erbolario	
Frutero	15	Lavandera		Guadamacilero	
Cerrajero	15	Maderero		Joyero	
Maestro de hacer		Pellejero	4	Limero	
coches	14			Maestro de armas	
Confitero	13	Agüero (?)		Maestro de vino	
Entallador	13	Acemilero		Minero	
Cochero	12	Capero		Molinero	
Escribano	10	Carbonero		Navajero	
Librero	10	Correo		Oficial de seda	
Mesonero	10	Lechero		Pizarrero	
Tapiador	10	Sepulturero		Portillero	
		Sillero		Quesero	
Dorador		Tocinero		Solador	
Fontanero		Zurrador	3	Tablajero	
Jubetero				Toquero	
Tejedor		Batidor de oro		Tornero	
Herrero	9	Carnicero		Velero	
		Cubero		Verdugadero	1
Alquilador de mulas		Curtidor			

En general, existen diferencias apreciables entre los patrimonios de las comunidades masculinas o femeninas, con clara ventaja para aquéllas. Tampoco hay, sin embargo, igualdad dentro de los dos grupos de órdenes, puesto que se delinea una variedad de propiedades —y de riqueza por ende— entre orden y orden. A raíz de la poca extensión del patrimonio urbano de los eclesiásticos, este fenómeno es, si bien evidente, menos pronunciado en 1658 que en 1750. La exactitud del registro de los *Asientos de las casas de Madrid*, mucho más pormenorizado, permite hacer mayores precisiones (ver tabla 9).

TABLA 9
ASIENTOS DE LAS CASAS DE MADRID, 1750-1770
(BNM, mss. 1671 a 1676)

a) Valores totales (en reales de vellón) de las propiedades de:

	Reales de vellón	Renta	Reales de vellón	Carga
Eclesiásticos	5.737.234	30,3 %	10.206.736	24,1 %
Nobles	4.731.915	25,0 %	15.045.590	35,5 %
Pueblo llano	8.256.121	43,6 %	16.493.649	38,9 %
Hospitales	165.840	0,8 %	334.490	0,7 %
Eriales	19.494	0,1 %	252.316	0,5 %
TOTALES	18.910.604	99,8 %	42.332.793	99,8 %

b) Valores medios de renta y carga de las propiedades de (en reales de vellón):

	Renta (reales de vellón)	Carga (reales de vellón)
Eclesiásticos	2.250,7	4.004,2
Nobles	4.903,5	15.591,2
Pueblo llano	2.097,5	4.190,4
Hospitales	1.772,4	3.596,6
Eriales	166,6	2.156,5
VALOR MEDIO GLOBAL	2.468,7	5.526,4

El apartado a) arroja unas consideraciones sorprendentes. Las rentas declaradas de los eclesiásticos, poseedores del 33 por 100 del patrimonio urba-

no, son el 30 por 100 del total de las rentas de las casas de Madrid; pero la aristocracia, con tan sólo el 12,5 por 100 de las fincas, acapara el 25 por 100 de la renta global. Las propiedades del pueblo, siendo más de la mitad del conjunto, sólo rinden la mitad, el 46,6 por 100 de la renta urbana. Bajas son, como era lógico esperar, las rentas de las propiedades de hospitales, e ínfima la incidencia de las rentas producidas por los eriales.

Si ahora comparamos las columnas de *renta y carga*, hallamos otro dato digno de mención. Por subgrupos, el 30,3 por 100 de las rentas de los religiosos contribuye en la medida del 24,1 por 100 al total de las cargas. También se advierte una desgravación que afecta a las propiedades de los miembros del tercer estamento, con una renta igual al 43,6 por 100 de la global y una carga de 38,9 por 100. En bajísima medida inciden también las propiedades de hospitales y terrenos eriales. Para estos últimos hay que notar que las cargas son cinco veces mayores que las rentas, lo que es indicativo de la presión ejercitada sobre los solares no edificadas. El dato más llamativo es el de las propiedades de la nobleza, que, recogiendo una cuarta parte de las rentas del conjunto de las casas de la Corte, sostienen el peso del 35,5 por 100 de todas las cargas de la Villa. Este dato puede sugerir que la calidad de las fincas de propiedad nobiliar era superior a la de los demás estamentos, pero en este caso también delataría una cierta infra-explotación económica de las mismas, aunque se debe de tener presente que la posesión urbana noble tiene una función no utilitarista sino de consumo, social, de *status symbol* y por lo tanto pasiva. Esta lectura está corroborada por el análisis del apartado b) de la misma tabla.

En efecto, mientras que el valor medio de la renta anual, expresado en reales de vellón, de las más de siete mil casas de Madrid, se cifra en 2.468,7, la renta media de los edificios de propiedad de la nobleza es casi doble, concretamente 4.903,5 reales. Las propiedades eclesiásticas parecen ser sensiblemente más rentables que las del pueblo, 2.250,7 reales contra 2.097,5 de valor medio, mientras quedan muy por debajo las de los hospitales, y son prácticamente nulas las de los eriales. Sin embargo, éstos, con una renta media anual de 166 reales, contribuyen con una carga media de 2.156,5. Es probablemente la manifestación de las penalizaciones que el poder imponía a quienes no accedían a sus deseos de mejorar y mantener la estética de la capital, como más adelante veremos. Los otros datos de esta columna de cargas refuerzan lo ya dicho. La carga media de cada propiedad noble es casi cuatro veces más elevada que la media de las del pueblo llano, que a su vez aparecen ligeramente por encima de las de los eclesiásticos —pese a que las rentas de estos dos subgrupos lleven orden inverso, pero aquí se puede intro-

ducir, tal vez, el factor de «privilegio» de que podrían gozar las entidades religiosas, aunque, a la vista de los resultados, en mínima medida. Sería interesante un estudio comparado de estos datos con los propuestos por el proyecto de Unica Contribución⁴⁹. En éste, la incidencia del producto de los alquileres de fincas pertenecientes a los eclesiásticos alcanza el 41,7 por 100 del producto de las rentas producidas por las propiedades de los legos. Se trata de una diferencia en porcentaje y valores absolutos realmente apreciable ya que aumenta en un 11 por 100 la valoración de los Asientos; claro está que en el cuarto de siglo que media entre las dos fechas, la situación pudo evolucionar a favor de los religiosos, pero esta dinámica tenía su otra cara, en este caso representada por el hecho que las propiedades religiosas arrojaban un *fondo liquido* correspondiente al 41,6 por 100 del de los legos. La única contribución gravaría con una imposición sobre tal fondo líquido, del 5 por 100, respetando muy bien la relación entre producto de las propiedades y contribución, pero la diferencia es enorme respecto a la situación en 1750: en efecto, había entonces un saldo negativo entre rentas y cargas de los bienes religiosos, y, lo que es más significativo, éstos contribuían tan sólo con el 24,1 por 100 de las cargas totales, en lugar del 41 por 100 que habría supuesto la única contribución. Los datos ahora considerados indican más bien la diferencia entre el estado de hecho y el de derecho que se quería implantar, y explican bastante acerca de las oposiciones que se hicieron al proyecto de la Contribución. Había muchos intereses en que el sistema tributario de España no se tocara.

La extraordinaria calidad de los datos que los *Asientos de Corte* nos proporcionan, y su riqueza en detalles, permiten analizar también, más de cerca, la estructura de la propiedad de las comunidades religiosas en 1750-1770, como se puede apreciar en el Apéndice II.

La diferencia ya esbozada en el siglo anterior, entre órdenes masculinas y femeninas se hace ahora patente: 534 fincas contra 259 respectivamente, y en la misma proporción siguen las rentas y las cargas. Aún se puede observar (tabla 10) que los bienes de los conventos sólo representaban la tercera parte de las propiedades eclesiásticas. Su mayoría aparece tanto adscrita a personas físicas —pero son raros los casos— como a capillas, fundaciones y misas de las que se beneficiaban numerosas iglesias. También parece justificado afirmar que las propiedades de las órdenes religiosas estaban en peores condiciones generales que las del conjunto de los eclesiásticos, puesto que, siendo el 31,1 por 100 de éstas, sólo formaban el 28,5 por 100 de la ren-

⁴⁹ A. MATILLA TASCÓN, *op. cit.*, págs. 524-526.

TABLA 10

LA PROPIEDAD DE LOS RELIGIOSOS REGULARES EN MADRID, 1750-1770
(BNM, mss. 1671-1676)

a) Bienes inmuebles de las órdenes masculinas (en reales de vellón).					
Núm. de fincas	534 y dan	1.083.208	renta	1.761.185	carga
% sobre Madrid	6,9 %		5,7 %		4,1 %
% propiedades eclesiásticas ...	20,9 %		18,8 %		17,2 %
Valor medio		2.028,4	reales	3.298,0	reales
b) Bienes inmuebles de las órdenes femeninas (en reales de vellón).					
Núm. de casas	259 y dan	557.384	renta	948.325	carga
% sobre Madrid	3,3 %		2,9 %		2,2 %
% propiedades eclesiásticas ...	10,1 %		9,7 %		6,3 %
Valor medio		2.666,9	reales	4.537,0	reales
c) Bienes de las órdenes religiosas: a) + b).					
Núm. de casas	793 y dan	1.640.592	renta	2.709.510	carga
% sobre Madrid	10,3 %		8,6 %		6,4 %
% propiedades eclesiásticas ...	31,1 %		28,5 %		26,5 %
Valor medio		2.068,8	reales	3.416,7	reales

ta, amén de contribuir sólo al 26,5 por 100 de la carga. En general, parece que estas fincas son incluso inferiores al dato medio madrileño, porque, siguiendo en la comparación, hallamos que este 10,3 por 100 de las fincas arroja el 8,6 por 100 de las rentas, y el 6,4 por 100 de las cargas de toda la Villa.

Desglosando los datos entre órdenes masculinas y femeninas, se verá por otra parte que, si es más elevado el número de propiedades de las primeras que el de las segundas, los valores medios de renta y carga nos hacen pensar que la calidad de las fincas de las órdenes femeninas superaba a las de los hombres, rindiendo un promedio de 2.666,9 reales de vellón cada año contra 2.028,4 reales en el mismo plazo de tiempo. Y la desproporción es aún más evidente en lo que a las cargas se refiere, siendo respectivamente 4.537 reales contra 3.298 en media.

Volviendo ahora a las diferencias entre los varios conventos, veremos cómo los desequilibrios que en 1658 se presentían, se han confirmado e incluso agravado. Los Capuchinos del Santo Cristo de las Injurias aparecen como propietarios de una sola finca, que además resulta ser la misma fábrica del Convento, pero los Jesuitas poseen, en ese mismo período, cincuenta casas:

el mismo número que los Mercedarios Calzados, siete más que los Trinitarios. Y, en cambio, los Dominicos de La Pasión, el Convento de San Agustín y el de San Antonio del Prado, se hallan en las mismas condiciones que el primer caso que hemos mencionado. Repárese también que los Jesuitas, con una renta declarada de 168.723 reales, son uno de los pocos casos en que la carga es menor que la renta, siendo la primera tan sólo de 81.902 reales. Mientras resulta absolutamente única la generosidad de la exención, que consiente más de un 50 por 100 de desgravación, un caso parecido sólo se encuentra con los Trinitarios Descalzos de Jesús Nazareno, que, con una renta de 22.830 reales contribuyen con una carga de 10.000. El saldo entre las cuantías de renta y carga se debe a las exenciones que favorecían a algunos inmuebles, y eran otorgadas por real privilegio.

Este hecho no es privativo de las órdenes varoniles, sino que también en algunos casos lo hallamos entre las femeninas, como los conventos de las Descalzas Reales, las Carmelitas de Santa Ana, La Concepción. Los Monasterios de religiosas se resienten de las mismas diferencias entre los patrimonios recíprocos aunque tal vez la disparidad sea más nivelada. Se pasa de las 21 casas del convento de la Concepción, o las 19 de las Mercedarias Recoletas de San Fernando, a las comunidades que sólo poseían el solar sobre el que se levantaba su casa: Mercedarias de Góngora, Vera Cruz, El Refugio, San Blas de Lerma. Las diferencias en el patrimonio han de ser imputadas a su forma de adquisición, esto es, a las donaciones o legados de los feligreses y a las capacidades administrativas de los religiosos, por lo que el escalonamiento de las fortunas podría tal vez representar una clasificación de la popularidad y devoción que las comunidades merecían o suscitaban entre la población, y también un test acerca de la preparación de sus administradores.

Los alquileres

Al enfrentarnos con el problema de los alquileres, y sobre todo con el de la dinámica de éstos, se presenta inmediatamente la necesidad de conocer las tendencias demográficas de la ciudad, con el fin de establecer todas las posibles relaciones entre estos dos factores tan estrechamente vinculados. Sin embargo, y por muy desconcertante que el asunto pueda aparecer, no existe, hasta la fecha, un estudio a la vez fiable y completo sobre la población de Madrid en la Edad Moderna. El trabajo de R. Martorell Téllez Giron es muy interesante debido a la discusión y crítica teórica de las fuentes

y de los datos ofrecidos por otros autores, más o menos contemporáneos. Pero sus límites son tanto la exigüidad de los periodos abarcados, como el carácter extremadamente especulativo de los resultados obtenidos, basados como están en proyecciones estadísticas a partir de los registros parroquiales, y aun éstos siendo incompletos. Con todo, es un estudio muy necesario para el conocimiento de la demografía de la Villa y Corte en la primera mitad del siglo xvii³⁰. Importante aportación es también la de D. Ringrose³¹, quien, usando los mismos que nosotros, esto es, los datos proporcionados por los contemporáneos, alcanza conclusiones que, sin embargo, no podemos completamente compartir, aunque más por los resultados obtenidos que por la metodología seguida, que consiste, precisa y justamente, en enfocar el problema-Madrid en sus relaciones con el resto del territorio castellano. El Apéndice I, publicado en su trabajo citado, en mucho se parece a nuestra tabla 11, que hemos querido presentar al referirse Ringrose a fuentes y valoraciones de autores posteriores a los que nosotros recogemos aquí.

Discrepamos sobre todo en la afirmación acerca de que «el tamaño de la población a principio del siglo xviii ha sido claramente subestimado, mientras que ocurre lo contrario respecto al comienzo del siglo xix». También creemos demasiado arriesgado el manifestar que el crecimiento demográfico de la corte no fue «ni tan estable ni tan gradual como se había sostenido» (página 68). Ponderando bien los datos que más realistas parecen, podemos afirmar que la única verdadera ruptura en la dinámica de la población parece haber sido, como era lógico esperar, lo que siguió al traslado a Madrid de la capitalidad.

Hay también que señalar en este apartado el trabajo de M. Carbaño Isla³², que, aun siendo preliminar, arroja muchos datos sobre natalidad, mortalidad y nupcialidad en la Villa y Corte.

Siendo este el panorama, será menester acudir, como único recurso viable, a los datos que copiosamente nos brindan los autores antiguos y modernos para ponderarlos y cotejarlos de forma similar a lo que hicimos para determinar el volumen del caserío de la Corte. Huelga repetir, por lo tanto,

³⁰ MARTORELL TÉLLEZ GIRÓN, *op. cit.* A pesar del título, el trabajo de Z. VALERA HERVIAS, «Notas sobre la población de Madrid durante el siglo xvii», en *RBAM*, 1927, no es sino la mera edición de unos datos contenidos en el ms. 2274 de la BNM; F. JIMÉNEZ DE GREGORIO, «La población de la Villa de Madrid en el Censo de Aranda (1768-1769)», en *ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS*, t. III, 1968, recopila el cuestionario sin elaborar los datos presentados.

³¹ RINGROSE, *op. cit.*

³² M. CARBAÑO ISLA, «Primeros resultados cuantitativos de un estudio sobre la población de Madrid (1742-1836)», en *MC*, 107, 1968.

Tabla 11

DATOS SOBRE LA POBLACION DE MADRID,
SEGUN FUENTES Y AUTORES COETANEOS

FECHA	Habitantes/vecinos
1513	3.000 v.
1530	30.000 h.
	1.000 v.
1542	18.000 h.
1546	4.500 v.
	6.000 v.
1561 ante	25.300 h.
1563	12.000-14.000 h.
1570	30.000 h.
	14.000 h.
1571	57.000 h.
	35.000 h.
1572	35.000 h.
1594	47.705 h.
1594-98	51.135 h.
1597	45.422 h.
	57.285 h.
1617	105.690 h.
1622-24	66.020 h.
1646	76.430 h.
1659	129.633 h.
1723	95.473 h.
1740	109.550 h.
	136.000 h.
1757	109.452 h.
	110.891 h.
1768	117.274 h.
1778	103.186 h.
1787	58.943 h.
	113.282 h.
	156.662 h.
	147.543 h.
1797	167.607 h.
1799	167.607 h.
1808	167.607 h.
1840	200.000 h.

que estos datos sobre la población sólo se podrán tomar en consideración como indicadores de las tendencias demográficas y con muchas precauciones darán una idea de las magnitudes reales. Reflejarán las fluctuaciones hacia arriba o hacia abajo de la población, sin poder, desafortunadamente, pretender fijar, de una vez para todas, una realidad cuantitativa concreta (tabla 11).

Los datos que hemos recopilado son de diversa procedencia y raras veces coinciden. La mayor parte de ellos se refiere al siglo XVI, comenzando con los tres mil vecinos que tendría Magerit en el año de 1513, según sugieren dos autores que probablemente se remontan a la misma fuente. De ser cierto es dato, supondría una población de 15.000 almas³¹. La cifra brindada por Bravo Morata para 1530 aparece abultada respecto a la precedente y a la sucesiva; es difícil de admitir que la población de una villa de tan escasa importancia como era Madrid entonces pudiera duplicarse en tan sólo quince años. Además, el autor no indica la fuente de su información³². El número de habitantes sugerido por Martorell para el mismo año es en cambio muy reducido: tan sólo mil vecinos, lo que equivale a cerca de cinco mil habitantes, aunque no hay razones para suponer que la futura capital del reino estuviese mucho más poblada a principios del siglo XVI³³. Parece fiable el dato de Tomás González referido a 1542, que arroja 18.000 almas, lo que representaría un ligero crecimiento en relación a treinta años antes³⁴, pero un aumento espectacular comparado con las cifras de Martorell. Para 1546 las valoraciones son muy variadas y discordes: Barreiros contó en Madrid 4.500 vecinos, esto es unos 22.500 habitantes, mientras que Chaulié y Espejo Hinojosa indican 6.000 vecinos con una población total cercana a las 30.000 almas³⁵. Estos datos, diferentes entre sí, también chocan comparados con los precedentes. Aceptándolos, se debería también admitir un crecimiento de la población madrileña del orden de 50 ó 100 por 100 entre 1513 y 1546, y, lo que aún resulta más difícil, un salto positivo de 18.000 a 22.000-30.000 habitantes en tan sólo cuatro años. De ser cierto, y nada lo corrobora, resultaría entonces que Madrid se hallaba, antes de ser elegida capital, en una pujante coyuntura de aumento demográfico, que sería el reflejo de una igual-

³¹ Datos de ESPEJO HINOJOSA, *op. cit.*, pág. 27, tomados de Mesonero Romanos; B. CHAULIÉ, *Cosas de Madrid*, Madrid, 1886, ofrece los mismos datos, sacados de Gonzalo Fernández de Oviedo.

³² F. BRAVO MORATA, *Historia de Madrid*, Madrid, 1972, pág. 79.

³³ MARTORELL, *op. cit.*, pág. 31.

³⁴ M. FERNÁNDEZ ALVAREZ, «El establecimiento de la capitalidad de España en Madrid», en *Madrid en el siglo XVI*, cit., pág. 14.

³⁵ CHAULIÉ, *op. cit.*, pág. 24; ESPEJO, *op. cit.*, pág. 22; G. BARREIROS, *Corographia...*, Coimbra, 1561, f. 53 v.

mente florida realidad económico-social, de la que, por otra parte, no tenemos prueba alguna. Si estos datos son ciertos, habrá que reconocer que las razones de elección de la nueva capital se debieron a la fase de expansión que Madrid estaba viviendo; y otros datos, que se refieren a antes de 1561, lo demostrarían. Pero, en este caso, prestando fe a los documentos sucesivos, y en contra de todas las previsiones, los diez años siguientes a la llegada de la Corte no verían ninguna modificación en la población de Madrid.

En efecto, si se puede sospechar que Quintana pecara de propósito por defecto, para así magnificar los efectos de la capitalidad de Madrid⁵⁸, los 30.000 habitantes que da Mesonero Romanos para 1570 concuerdan con la tendencia hipotizada; sin embargo, parece verdaderamente baja la cifra de Martorell, 14.000 para ese mismo año, inferior incluso a los 18.000 madrileños que había en 1542⁵⁹. Sin justificación documental se presentan los 57.000 habitantes a que alude Bravo Morata, de nuevo sin citar las fuentes⁶⁰.

La relación de un Gentilhombre al séquito de Antonio Moro, en el mismo año de 1571, habla de más de 35.000 habitantes en la Corte, lo que nos da, respecto a 1542, una población que se duplica en treinta años, efecto muy posible dados los acontecimientos de gran alcance para la ciudad que en tal intervalo se cumplen⁶¹.

La tendencia al crecimiento demográfico se mantiene constante en los treinta años siguientes, según Martorell, quien aporta datos concretos al sacarlos de la investigación de fuentes de archivo: 47.705 habitante en 1594, aceptando las cifras de González; tres años más tarde, 45.422 almas de confesión, que dan 57.285 habitantes, como resulta de un estudio sobre las matrículas de cumplimiento pascual⁶².

En conjunto, según los datos más atendibles y que marcan las pautas de su evolución, la población madrileña se mantiene estable entre 1513 y 1542, y en un nivel numérico reducido; se duplica en los treinta años que median desde entonces hasta 1572, y aumenta, en los cuatro lustros siguientes, en casi un 58 por 100. Con esta realidad se cierra el siglo XVI.

El Siglo de Oro es parco en informaciones. Claramente rechazable, por exagerada, la de los *Vecindarios Generales*, que arroja 105.690 almas de comunión, lo que supondría una población aún mayor, en el año 1617⁶³, donde

⁵⁸ F. CHUBCA GOITIA, *Madrid ciudad con vocación de capital*, Santiago, 1974, pág. 137.

⁵⁹ ESPEJO, *op. cit.*, pág. 23; MARTORELL, *op. cit.*, pág. 32.

⁶⁰ BRAVO MORATA, *op. cit.*, pág. 94.

⁶¹ BRAVO MERCADAL, *op. cit.*, vol. II, pág. 198. La misma población la da FERNÁNDEZ ALVAREZ, *op. cit.*, pág. 15, referida a 1572.

⁶² MARTORELL, *op. cit.*, págs. 23 y 34; GONZÁLEZ, *op. cit.*, págs. 69 y 96.

⁶³ *Vecindarios Generales*, BNM, ms. 2274, f. 7.

veinte años antes era a duras penas la mitad. En contra de este dato fantástico está una vez más la claridad de las elaboraciones de Martorell sobre el número de bautizos. Aun cuando tomara en consideración tan sólo un quinquenio-muestra para sus averiguaciones, sus resultados así obtenidos siguen siendo, hasta el momento, los más sólidos entre los disponibles, y sólo podrán ser corregidos o matizados con estudios masivos sobre la totalidad de los registros parroquiales. En el quinquenio 1622-1626 es la población de Madrid de 66.000 almas, lo que indica que la Corte no ha cesado de crecer, aunque se nota una deceleración en el aumento de la población⁶⁴. Aquí también coincidimos con Ringrose al valorar el crecimiento demográfico de la Capital y afirmar que «aparentemente, durante los primeros 25 años [del xvii] hubo un precario equilibrio demográfico establecido a un nivel ligeramente inferior al máximo de los últimos años del siglo xvi»⁶⁵. En los veinte años siguientes, la población aumenta en 10.000 habitantes, alcanzando después los 129.633 que Ringrose acepta para 1659, según Domínguez Ortiz⁶⁶.

Los siguientes datos disponibles son del siglo xviii. Nos los brinda el *Vecindario General*, para el año 1723, y Martorell los considera correctos: 95.476 habitantes⁶⁷. Ahora el crecimiento es mucho más lento: en un siglo la población madrileña arroja un saldo positivo del 50 por 100. Martorell, elaborando las cifras de Estrada, fija para 1740 un total de 136.000 habitantes⁶⁸. Parecería que el siglo de las Luces presenciara una disminución de la población de la Villa y Corte, tal y como apunta Domínguez Ortiz hablando de esta centuria: no coincidimos con sus datos en número absoluto, pero podemos recoger su explicación al fenómeno: puesto que la población madrileña crecía más despacio que la española, «hay que deducir que la inmigración era muy pequeña, y estaba contrarrestada por un movimiento paralelo de emigración. En suma, no atraía Madrid»⁶⁹. A juzgar por documentos lo bastante atendibles, en 1768-69 vivían en la capital 117.274 personas⁷⁰; la *Guía Pequeña de Madrid* atribuye a la ciudad 27.596 vecinos y 103.086 habitantes, excluyendo niños, religiosos e internados en los hospitales, con los que, se advierte, «unidos todos, tiene Madrid más de quinientas mil personas»⁷¹. En

⁶⁴ MARTORELL, *op. cit.*, pág. 44.

⁶⁵ RINGROSE, *op. cit.*, pág. 65.

⁶⁶ MARTORELL, *op. cit.*, pág. 31; DOMÍNGUEZ ORTIZ, *op. cit.*, pág. 108.

⁶⁷ BNM, ms. 2274, cit., f. 9 r.; MARTORELL, *op. cit.*, pág. 44.

⁶⁸ J. A. ESTRADA, *Población general de España*, Madrid, 1747, vol. I, pág. 120; corregido por Martorell, pág. 48.

⁶⁹ DOMÍNGUEZ ORTIZ, *Sociedad y Estado en el siglo XVIII español*, Barcelona, 1976, páginas 200-201.

⁷⁰ JIMÉNEZ DE GREGORIO, *op. cit.*, págs. 175-180.

⁷¹ *Diversión de Cortesanos y Estrella de Forasteros. Guía Pequeña de Madrid*, Madrid, 1778, pág. 7.

el año de 1787, la población baila al compás de los varios y disparatados datos de que disponemos: Tomás González habla de 58.943 habitantes, sin contar a los religiosos, lo que decididamente parece ser poco; Sempere y Guarinos alude a 113.282 personas mayores de 16 años, cifra ésta muy cercana a que arroja el *Censo de Floridablanca*, esto es, 156.662 madrileños. Los datos de esta encuesta son la piedra de toque que confirma la bondad de las informaciones ofrecidas por Larruga y Boneta, al apuntar 147.543 almas. Martorell recoge y acepta ambos datos⁷². El *Censo de Aranda* refleja un débil crecimiento respecto a diez años antes, con 167.607 habitantes⁷³. Esta última cifra, algunos autores la refieren también a los años 1799 y 1808⁷⁴. Con fines puramente comparativos añadiremos el dato de 1840, en el que el autor propone una cifra de 200.000 vecinos residentes en la capital⁷⁵.

El ritmo del crecimiento demográfico de la ciudad de Madrid es mucho menos sostenido, en el siglo XVIII, que en el pasado; sin embargo, es una tendencia continua y decidida, que al terminar la centuria arrojará respecto al dato de 1723 una diferencia en positivo del 75,5 por 100. La tabla 12 indica las fluctuaciones del *trend* demográfico de Madrid según los datos que hemos aceptado como más fiables.

Antes de ser capital, la población ciudadana crece al ritmo de 1,3 por 100 anual; entre 1561 y 1599 la tasa de crecimiento casi se triplica, alcanzando el 3,3 por 100. En particular, en la década 1561-1571, de ser ciertos los datos, creció la población de la Villa y Corte en un 40 por 100, y en los 28 años que median entre 1561 y 1599, en una proporción aún mayor, el 63 por 100. A finales del siglo XVI, la población de la Corte era tres veces la de 1513; en esos 87 años había crecido con una tasa anual media del 1,57 por 100. Podemos arriesgarnos a afirmar que entre 1626-1723 la diferencia de población arroja un saldo de signo positivo de 44,6 por 100, pero la tasa de crecimiento anual es tan sólo de 0,36 anual. Sin embargo, lo aleatorio de estos datos hace que las cifras que se refieren a dicho período se deban tratar con mucha prudencia.

⁷² GONZÁLEZ, *op. cit.*, pág. 389; J. SEMPERE Y GUARINOS, *Historia del lujo y de las leyes suntuarias en España*, Madrid, 1788, pág. 186; V. PALACIO ATARD, *Alimentación y Abastecimiento de Madrid en la segunda mitad del siglo XVIII*, Madrid, 1966, pág. 28, nota 16; E. LARRUGA Y BONETA, *Memorias políticas y económicas...*, tomo V, Madrid, 1789, págs. 4-6; MARTORELL, *op. cit.*, pág. 50.

⁷³ *Estado general de la población de España en el año de 1797*, BNM, ms. 20499.

⁷⁴ *Centro de frutos y manufacturas de España e islas adyacentes*, 1803; CHAULIÉ, *op. cit.*, página 134.

⁷⁵ F. CABALLERO Y MORGAEZ, *Noticias Topográfico-Estadísticas*, Madrid, 1840, págs. 58 y 127.

Tabla 12

EVOLUCION DE LA POBLACION MADRILEÑA Y TASAS DE CRECIMIENTO,
SEGUN LAS FUENTES. DIFERENCIAS SOBRE EL PERIODO ANTERIOR

Año	Núm. de habitantes	Diferencia número	Diferencia %	Int. años	Crecimiento anual medio
1513	15.000	—	—	—	—
1542	18.000	+ 3.000	+ 20,0	29	0,63 %
1561 ante	25.000	+ 7.000	+ 38,8	19	1,68 %
1571	35.000	+ 10.000	+ 40,0	10	3,61 %
1594-98	57.285	+ 22.285	+ 63,6	28	1,80 %
1622	66.020	+ 8.735	+ 15,2	28	0,57 %
1646	76.430	+ 10.410	+ 15,7	20	0,84 %
1723	95.473	+ 29.453	+ 44,6	77	0,29 %
1740	136.000	+ 40.527	+ 42,3	17	2,23 %
1757	109.452	— 26.548	— 19,5	11	— 1,80 %
1768	117.274	+ 7.822	+ 7,1	28	0,32 %
1787	156.672	+ 39.398	+ 33,5	19	1,53 %
1797	167.607	+ 11.000	+ 7,0	10	0,69 %
1840	200.000	+ 32.393	+ 19,3	43	0,41 %
Dif. globales, 1797/1513 ...	—	+ 152.607	+ 1.017,3	284	+ 0,84 %
Tasa media de crecimeinto anual, por períodos:					
1513-1598: 1,57 %	1622-1723: 0,36 %	1723-1797: 0,76 %	1513-1561: 1,06 %		
1598-1723: 0,40 %	1598-1622: 0,59 %	1513-1797: 0,84 %	1561-1598: 2,26 %		

En el siglo sucesivo, la población ya ha crecido en un 75,5 por 100, a una media anual de 0,76 por 100, con un momento de rápida expansión entre 1723 y 1740, cuando los habitantes de Madrid aumentan en razón de 2,23 por 100 cada año. El período de recesión que sigue es controvertido, dependiendo exclusivamente de la fiabilidad que pueden merecer los datos que nos informan al respecto. Lo que sí resulta claro es que el *trend* demográfico se hace más moderado, aunque se mantiene constante: en conjunto, en los 284 años examinados, la Villa y Corte decuplica sus habitantes, creciendo hasta convertirse en la ciudad que conocería la revolución industrial y urbanística que en buena medida desvirtualizarían, en poco tiempo, la fisonomía adquirida en el transcurso de los siglos.

Esta primera aproximación ha sido realizada para enfocar un aspecto específico de la historia de Madrid, que ahora nos gustaría rápidamente bosquejar. Hemos llevado la investigación sobre los alquileres y arrendamientos de fincas urbanas en Madrid valiéndonos de los datos que nos brindan los

documentos custodiados en la Biblioteca Nacional de Madrid y en el Archivo Histórico Nacional, en la sección de *Clero*, especialmente. Nos referiremos en esta parte de nuestro estudio a los registros de las comunidades religiosas que solían arrendar sus propiedades a particulares, bien con uso de vivienda, bien de establecimiento comercial. La ventaja de este tipo de fuentes estriba en que en casi todos los casos puede seguirse la evolución de cada arrendamiento durante periodos de tiempo más o menos largos, y conocer las incidencias de las relaciones entre inquilinos y propietarios.

El primer período estudiado tiene por objeto la evolución de los arrendamientos, para relacionarla, en un segundo momento, con los datos de que disponemos sobre el caserío madrileño y sus habitantes, y con algunos índices de precios de trigos y artículos de consumo. De los numerosos testimonios alcanzados, algunos resultan ser verdaderamente interesantes: tal, por ejemplo, la información sobre las 61 viviendas del Convento del Salvador, aunque tan sólo se refieran, desafortunadamente, al período 1733-34; las incidencias de las diez viviendas del Sagrado Corazón, que se extienden de 1760 a 1806; conocemos la dinámica de alquileres de las 52 casas alquiladas entre 1707 y 1716, aunque el registro no indique su propietario; verdaderamente óptimos son los registros del Convento de Santo Tomás, que brindan información sobre 97 casas a lo largo de catorce años, desde 1745, y la «Razón de los Alquileres» del Convento de San Salvador, para los años 1786-96, que refleja los avatares de 91 propiedades y sus inquilinos. El Archivo Histórico Nacional, por último, custodia un registro de fincas del Convento de D.^a María de Aragón, entre 1755 y 1774, del que fue inquilino Francisco Bayeu ⁷⁶.

Con estos datos, y con los que, aunque menos llamativos, se pueden hallar en el Archivo Histórico Nacional y en la Biblioteca Nacional de Madrid, es posible abarcar una serie temporal lo suficientemente extensa y densa como para elaborar un estudio cuantitativo sobre la dinámica del fenómeno. La información de que disponemos cubre un arco de tiempo de 175 años, en el que la falta de datos acerca del primer siglo de la capitalidad de Madrid habrá de ser considerada como inevitable, pues en nuestras averigua-

⁷⁶ Citamos a continuación las fuentes, refiriéndolas a las fechas abarcadas en el documento: AHN, *Clero*, libs., y BNM, mss. 1627-35 = BNM, 6203; 1640-49 = AHN, 7048; 1672 = AHN, 7384; 1674-75 = AHN, 7767; 1678-95 = AHN, 8041; 1680-1706 = AHN, 8075; 1691-1709 = BNM, 7643; 1696-1710 = AHN, 8416; 1706-25 = AHN, 8043; 1707-16 = AHN, 7287; 1714-43 = AHN, 8279; 1722-32 = AHN, 8042; 1729-59 = BNM, 12410; 1732-65 = BNM, 3873; 1733 = BNM, 13741; 1740-57 = AHN, 7848; 1744-47 = AHN, 7850; 1745-58 = BNM, 6910; 1755-74 = BNM, 3874; 1760-1800 = AHN, 7402; 1760-1806 = AHN, 7808; 1777-1814 = AHN, 7818; 1777-95 = AHN, 7840; 1780 = AHN, 18907; 1780-96 = AHN, 7960; 1786-96 = AHN, 7899; 1796-1835 = AHN, 7849; 1800-1834 = AHN, 8485; 1816-27 = AHN, 7976; 1817-35 = AHN, 7838; 1818-29 = AHN, 7976; 1825-1835 = AHN, 6771; 1834-36 = AHN, 7805.

ciones no nos ha sido posible dar con ninguna fuente anterior al segundo cuarto del siglo xvii.

La forma más corriente de relación entre casero e inquilino proporciona una primera aproximación indicativa al problema. Las dos características de los contratos de arrendamiento eran en la época estudiada el pago con plazo mensual o el anual. El primero se correspondía cada mes, mientras que el segundo, se pagaba bien en un solo tanto —caso menos frecuente— bien en dos plazos, espaciados seis meses entre sí. La norma básica parece haber sido que el arrendamiento anual se reservaba a las más suntuosas viviendas, mientras que el mensual se aplicaba a inquilinos más modestos. Esto se podrá notar en la tabla 13, en la que las cuantías de ambas formas

TABLA 13
 VALOR MEDIO DE LOS ALQUILERES ANUALES Y MENSUALES
 (En reales de vellón)

PERÍODO	Relación Anual/ mensual	Anual (reales)	Mensual (reales)
1625-40	—	469,1	229,2
1640-50	2,2	587,8	258
1650-72	5	1.021,6	204
1672-74	2,2	734,4	336
1678	8,8	1.057,2	120
1680	4	483,3	118
1690	—	812	—
1696	2,2	266	117
1706	4,6	720,4	156
1707	4,9	564,9	114,6
1722	2,8	1.918,4	321
1733	5,4	828,1	151,2
1740	—	503,2	—
1744	—	736,2	—
1745	3,2	784,9	242,2
1755	1,8	713,1	386,4
1760	—	890,8	—
1776	—	487	—
1777	—	1.422	—
1780	4,4	1.363,3	359,9
1786	4,1	1.244,6	301,2
1796	3	1.367,6	442
TOTAL	3,7		

de arrendamiento son notablemente diferentes. Los momentos en que esto puede ser más claramente verificado son los períodos 1678-80, 1680-90, 1706-22, 1733-40, 1780-86, en los que la relación entre las cuantías de los dos tipos de alquiler es, respectivamente, 8,8 a 1, 4, 4,6, 4,9, 5,4, 4,4. Pero estos casos más parecen debidos a consideraciones puramente sociales que a una coyuntura concreta. La dinámica general del mercado de los alquileres se mueve siempre, en efecto, bajo el signo de una gama de opciones bastante variada y que tiene por tónica general una relación más moderada.

Los alquileres de pago anual no sólo eran los más caros, sino que también se presentan como los más numerosos (tabla 14).

TABLA 14
NUMERO DE ALQUILERES ANUALES Y MENSUALES REGISTRADOS

PERÍODO	Anuales	Mensuales
1625-40	39	22
1640-50	39	22
1650-72	17	1
1672-74	14	1
1678	10	2
1680	8	8
1690	22	—
1696	9	12
1706	16	5
1707	91	19
1722	32	13
1733	32	29
1740	13	—
1744	8	—
1745	76	34
1755	38	20
1760	34	4
1776	12	—
1777	12	—
1780	9	29
1786	31	60
1796	42	63
TOTAL	565	325

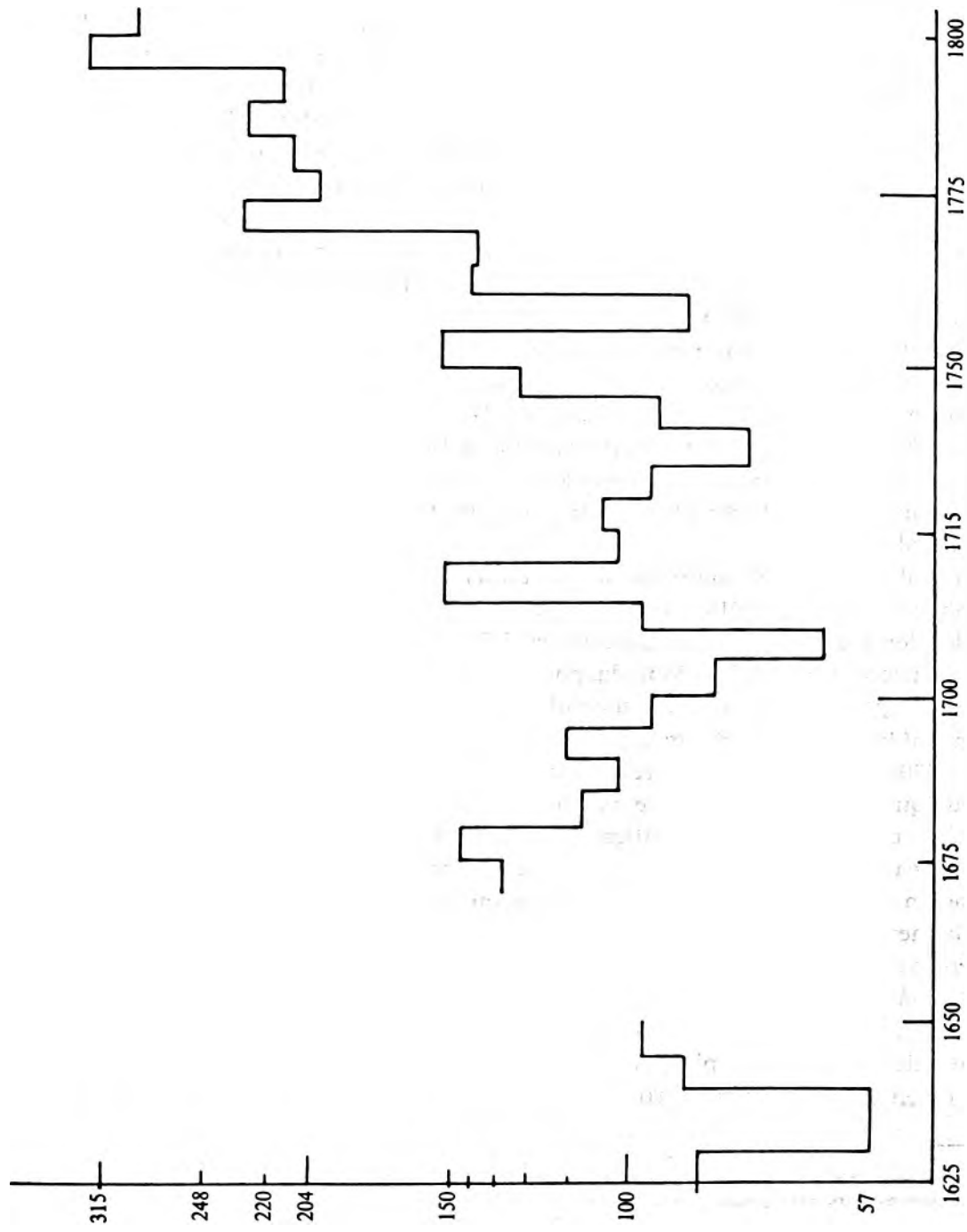
Su número absoluto es cerca del doble del de los mensuales, e incluso es posible hallar períodos en los que las cuentas no mencionan ninguno de estos segundos. Podría presentarse la hipótesis de que cuantos recurrían al mercado de la vivienda de alquiler eran en su mayoría miembros de las capas sociales acomodadas, al poner en relación estas informaciones con el hecho que los alquileres mensuales se referían a viviendas más modestas. Puede entonces existir una explicación de carácter económico para este fenómeno, pues los años 1740-45 y 1760 a 77, en los que no se registran alquileres mensuales, son períodos de fuerte subida de precios, respecto a los valores anteriores y la confirmación la da el año 1733, en el que hallan 29 arrendamientos mensuales y notable flexión en los precios de la vivienda de alquiler. En general, por lo tanto, podemos deducir que los alquileres masivos de viviendas por mes indican una crisis de poder adquisitivo de las capas sociales menos favorecidas, y en ese sentido se puede fechar el momento de depauperización generalizada en Madrid a partir de los años 1745. De los 325 alquileres mensuales registrados a lo largo de esta investigación, 210 aparecen en tan sólo cincuenta años, que coinciden también con los de un desequilibrio bastante manifiesto entre los valores de alquileres anuales y mensuales.

La elaboración del conjunto de los datos obtenidos ha permitido al fin la elaboración de la gráfica 1, en la que se expresa la dinámica del valor de los alquileres en su totalidad durante casi 200 años. La base del índice coincide de propósito con la adoptada por Hamilton⁷⁷ para poder establecer algunas comparaciones entre las magnitudes aquí y en esa obra recogidas.

La caída del valor de mercado de la vivienda de alquiler durante los años 1630-40 bien puede ser relacionada con la crisis general de Castilla⁷⁸. De cualquier modo, tratándose de precios nominales, será también preciso tener en consideración la política monetaria del reino durante tal período. La gráfica de los valores va estrechamente pareja con las peripecias de la población y la disponibilidad de viviendas en la Corte. Los precios bajan tendencialmente hasta 1710, y hasta las mismas fechas se puede constatar un incremento de la población, acompañado sin embargo por otro —relativamente más marcado— del número de viviendas censadas en las fuentes contemporáneas. Las cuentas de los propietarios de fincas, con su irrefutable testimonio, dan incluso pie para admitir como plausible la desviación señalada en la gráfica del número de casas según los autores contemporáneos,

⁷⁷ E. J. HAMILTON, *War and prices in Spain, 1651-1800*, Nueva York, 1962.

⁷⁸ RINGROSE, *op. cit.*, págs. 98-99.



GRÁFICA I

Fluctuación en porcentaje del valor medio de los alquileres de casas en Madrid, 1625-1800, por quinquenio. Escala semilogarítmica.

y que arrojaba una cifra que en principio descartábamos por sus dimensiones.

La subida de los precios entre los años 1710 y 1720 podría ser la consecuencia del crecimiento de la población que recoge la gráfica dedicada a la demografía madrileña, aumento que no fue parejo al de la construcción de nuevas viviendas (gráficas 2 y 3).

Los precios vuelven a bajar hasta 1740, siguiendo la flexión de los habitantes de la Corte, y la consiguiente subida hasta 1755 es tal vez debida a la reducción relativamente mayor de viviendas que de sus moradores, según indican las fuentes.

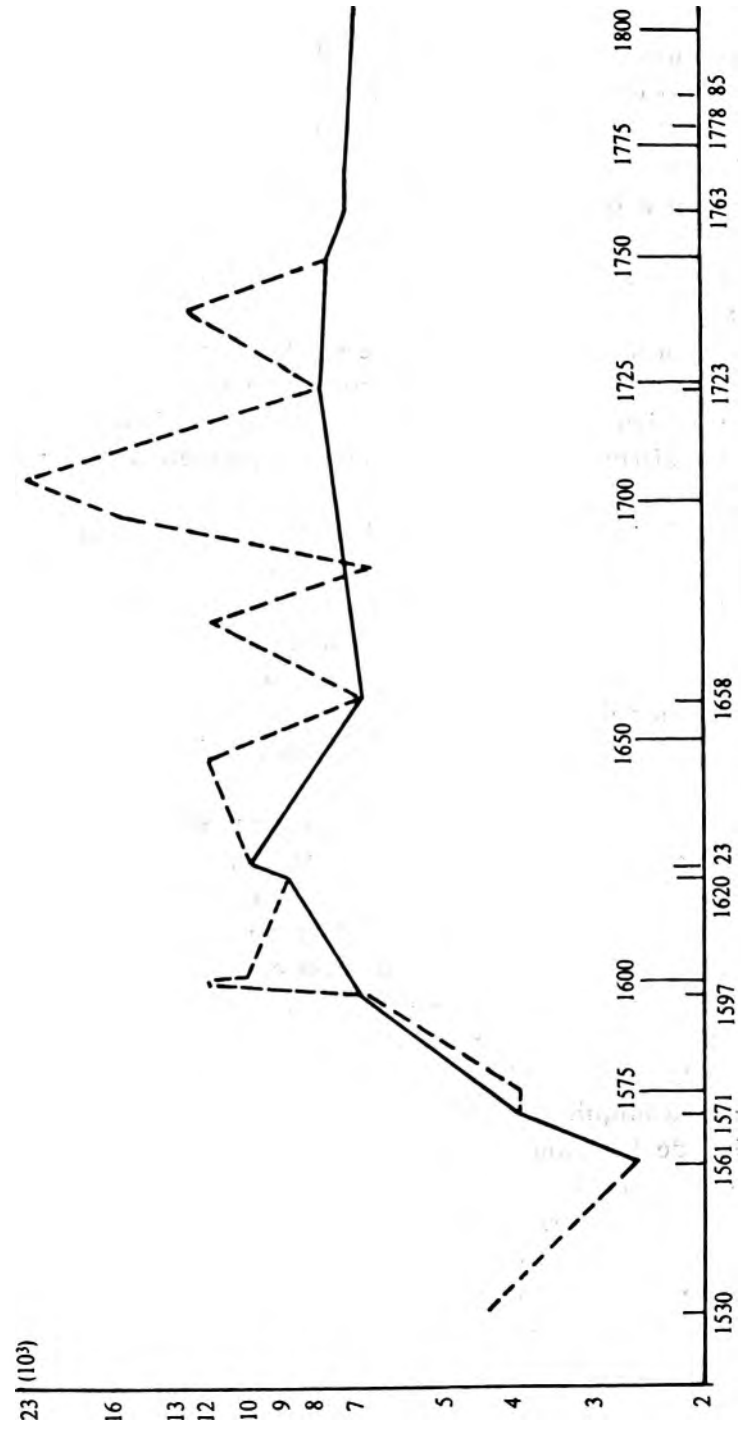
La decidida subida a partir de 1755 parece ser la última etapa de la aventura de los precios, y reflejo del aumento constante y no menos sostenido de la población de Madrid en las postrimerías del siglo. Todas las fuentes coinciden además en afirmar que éste fue contemporáneo a una paulatina disminución del número de viviendas.

En general podrá observarse que el *trend* de los precios de los alquileres respeta unas pautas bastante evidentes: en su dinámica hay depresiones separadas por intervalos de cerca de 20-25 años y cuyos mínimos son cada vez más elevados, junto con fases de recuperación igualmente ordenadas con tendencia a hacerse cada vez más cercanas, al reducir sus intervalos, 40, 35, 20 años, y cuyos valores máximos se elevan cada vez más en la gráfica. Se trata de una dinámica cíclica, en este caso, típica de las realidades del antiguo régimen.

Esta realidad puede quedar superada al considerar, sin embargo, las gráficas 4 y 5, que reflejan respectivamente los precios de los alquileres de casas en Madrid y los de los géneros de consumo en Castilla la Nueva, según Hamilton⁷⁹. El desfase entre los dos ámbitos no dejará de ser evidente, aunque ya hemos admitido la recíproca influencia ejercida por los dos polos.

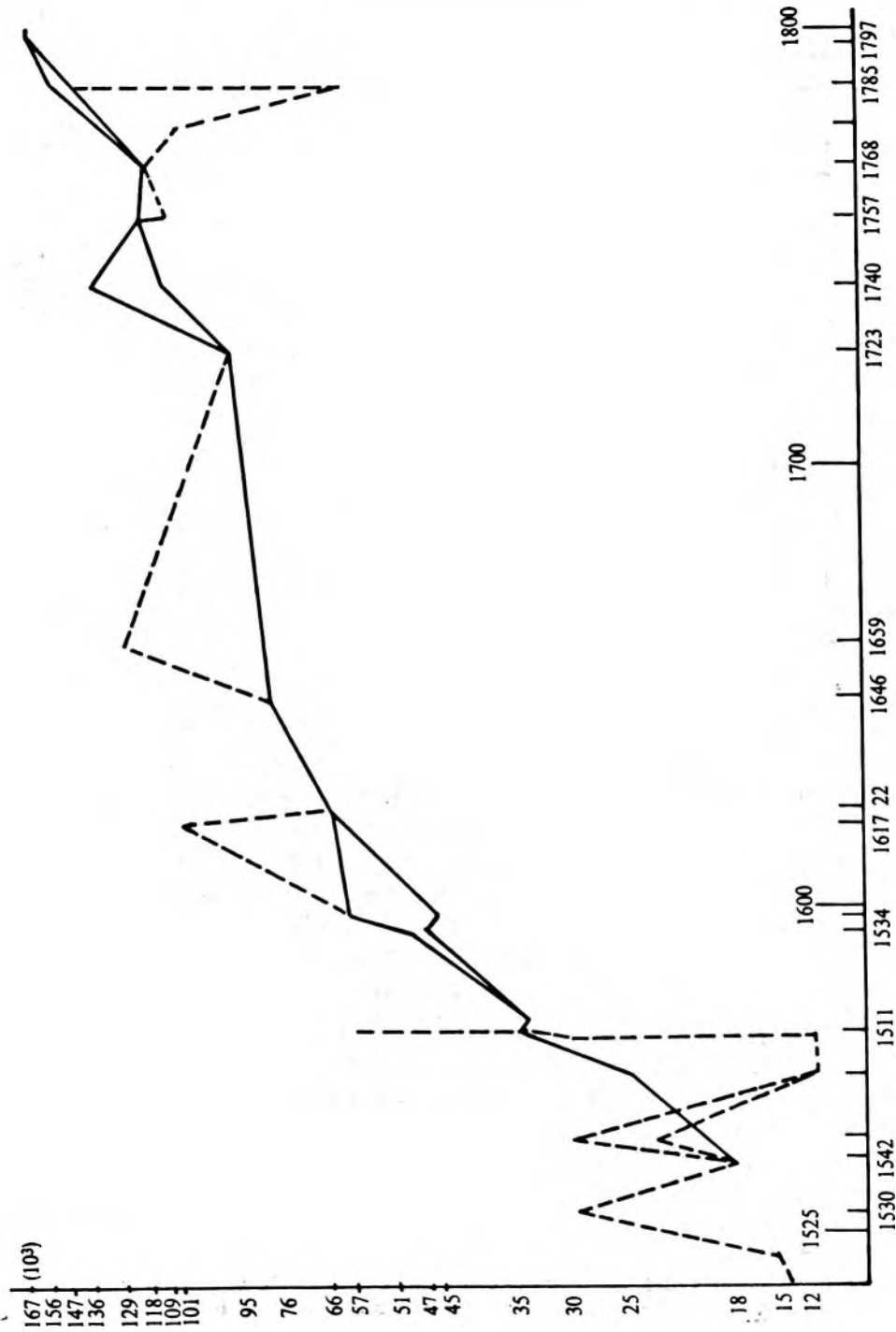
En el período 1651-1700, los datos disponibles de los precios de las viviendas coinciden, en sus líneas generales, con los de los precios castellanos: en su dinámica, se nota la misma fecha de caída, a partir de 1680, aunque desde ese momento la gráfica adquiere movimiento especular, aumentando o disminuyendo los precios de los alquileres de forma inversa a la de los géneros de uso en Castilla. Durante la primera mitad del siglo XVIII no hay correspondencia alguna entre los dos hechos económicos. Los alquileres fluctúan más violentamente que los precios castellanos, y sin guardar con éstos sincronía. El mercado se muestra inestable por causas a todas luces de carácter

⁷⁹ HAMILTON, *op. cit.*, págs. 121, 141 y 157.

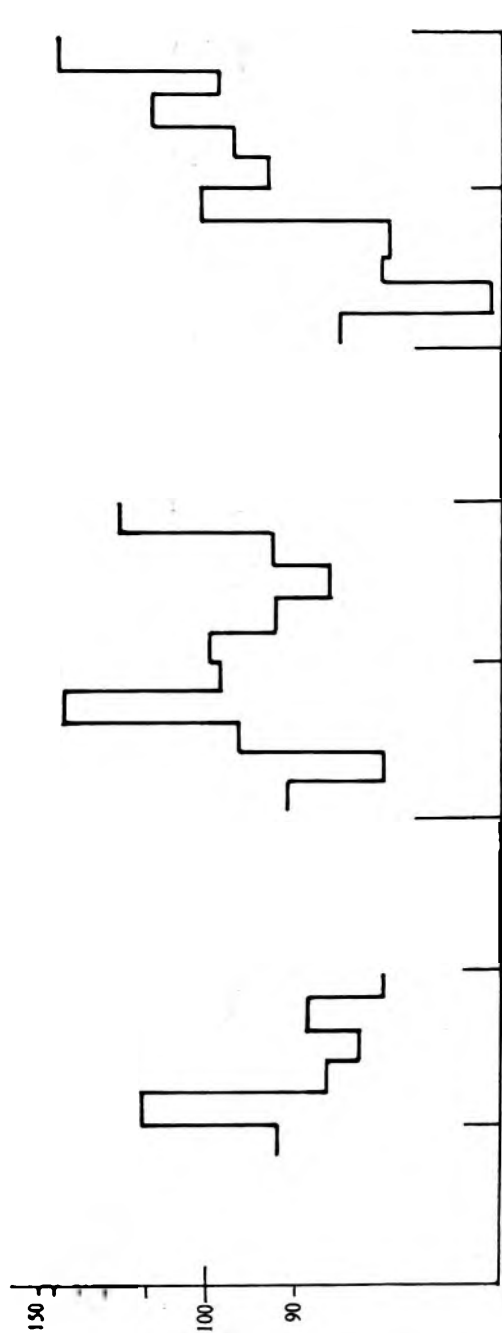


GRÁFICA 2

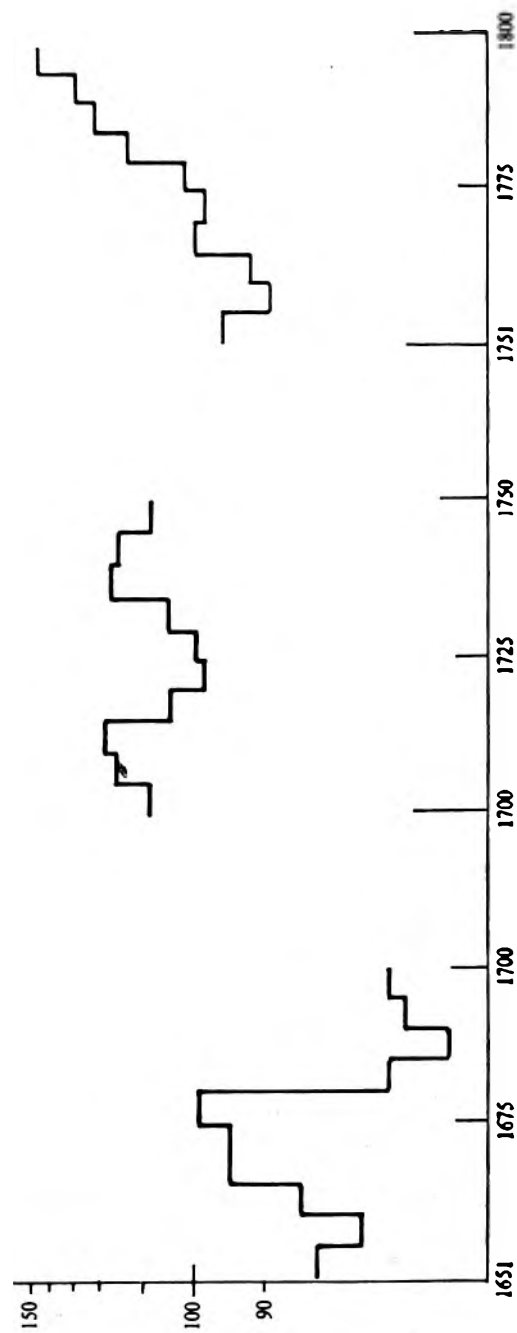
Evolution of the housing of Madrid. Number of houses.
According to contemporaries =
Probable evaluations = —



GRÁFICA 3
 Evolución de la población de Madrid.
 Según los contemporáneos =
 Datos más probables = —



GRÁFICA 4



GRÁFICA 5

Indices de las fluctuaciones del valor de los alquileres (gráf. 4) y de los géneros de consumo en Castilla la Nueva, según Hamilton (gráf. 5). Bases: 1671-80 = 100; 1721-30 = 100; 1771-80 = 100. Escalas semilogarítmicas.

endógeno, debidas a factores peculiares de la vida en la Corte. En la segunda mitad del siglo se pueden apreciar ciertas concordancias entre las dos gráficas. El mercado de los arrendamientos sigue fluctuando más violentamente que el castellano, pero la tendencia a la recuperación es evidente.

La dinámica del precio de los alquileres tiene, por otra parte, bastantes puntos de contacto con la de los precios del trigo en Castilla la Nueva, según los datos de Hamilton⁸⁰. Los índices de los precios suben hasta 1675-80, para caer después hasta 1700-1705; de ahí empieza un ciclo de diez años caracterizado por altos precios, seguido con cinco años de retraso por el aumento de los alquileres. Las dos gráficas se intersecan en 1730-35, cuando los precios del trigo están en fuerte subida —seguirán subiendo hasta 1740— mientras que se nota un descenso en el valor de los arrendamientos, que tocarán su mínimo en el mismo período. Vuelven a cruzarse en 1745, cuando una fase descendente caracteriza los productos cerealícolas, mientras que los alquileres experimentan un momento de expansión en sus cuantías. A partir de 1750 los dos índices se corresponden, llevando el de los precios del trigo una anticipación de cinco años sobre el de los arrendamientos. Entonces sí que el precio del pan puede ser considerado como elemento-guía del mercado de las viviendas urbanas. En los cincuenta años anteriores, en cambio, la dinámica de los dos factores es inversa: a precios del trigo elevados corresponden bajos alquileres, por lo que no es en esta dirección donde podremos hallar la lógica del mercado de los arrendamientos de casas en Madrid. Estos siguen presentándose como un factor independiente de la variable económica encarnada por el valor de los granos. Vemos por lo tanto que es un elemento elástico y no determinado rígidamente por la coyuntura económica como en épocas más recientes.

Los precios de los alquileres parecen en cambio haber seguido muy de cerca el destino de los salarios en Castilla la Nueva, según podemos averiguar compulsando los índices de la citada obra⁸¹, aunque esta consideración sólo podemos hacerla sobre los datos que se refieren a los cuarenta años a finales del siglo XVIII. Se trata además de informaciones demasiado generales para poder tomarlas como indicativas en el ámbito de la capital, y, por otra parte, una estadística sobre los salarios en Madrid sería, aunque deseable, fuera de lugar en esta investigación. Sólo aduciremos algunos, pocos, ejemplos que puedan proporcionar una información relativa al peso de los arrendamientos en la sociedad. Nos referiremos, naturalmente, a los grupos de trabajadores asalariados.

⁸⁰ *IBID.*, pág. 183.

⁸¹ *IBID.*, pág. 209.

Pierre Vilar avanza, para Madrid entre 1738 y 1780, un salario medio de cuatro reales de vellón para un peón. Calculando, como él hace, un período de actividad de 180 días por año, alcanzamos unos ingresos de 720 reales anuales.

Los jornaleros de los PP. Agustinos Recoletos entre 1773 y 1777, cobraban no menos de 5 reales diarios, por un período laboral de 115-120 días al año, lo que a su vez arroja una cuantía máxima de 600 reales en el curso de un año. A finales del siglo XVIII, en Madrid, la paga de un peón de albañil seguía siendo la dicha anteriormente, mientras que un aparejador o un carpintero cobraban 12 reales diarios, un *sobrestante* 6, un oficial de albañil, 11. La base laboral en doce meses, estimada prudencialmente, parece no estar lejana de 150 jornadas, por lo que estas categorías de trabajadores, excepto los *sobrestantes*, pueden disponer al año de 1.650-1.800 reales de ingresos por su trabajo⁸². Pero con tales ganancias, a duras penas podrían hacer frente a los precios corrientes de los alquileres más elevados, lo que hace de estas categorías sociales inquilinos forzosos de casas arrendadas por mes, cuyas rentas, como ya se vio, eran más reducidas. Aún así, para los trabajadores menos cualificados, el importe del arrendamiento de sus viviendas suponía en la mejor de las hipótesis, de un 60 a un 65 por 100 del total de sus ingresos anuales.

Los avatares de la dinámica de los precios pueden tener diversas causas. El bajón experimentado en la década 1630-1640 bien podría ser el reflejo de la «disminución del 40 por 100 de la población de la Corte», con la consiguiente disminución de la demanda de viviendas. La crisis que el mismo autor señala para los años 1680-85 no tuvo efectos sobre los precios, manteniéndose éstos en una tendencia a la baja ya iniciada con anterioridad⁸³. La devaluación de la plata, en 1686, medida que Domínguez Ortiz califica de recurso que abrió el camino a una «tímida recuperación económica de Castilla», tampoco surtió efecto en los precios de los alquileres en Madrid, pues éstos no experimentaron cambios sustanciales; es necesario recordar que los pagos se hacían en reales de vellón, lo que hubiera debido repercutir sobre las cuantías pagadas a los caseros⁸⁴. Una vez más, es preciso tomar nota de la relativa independencia del mercado de la vivienda con relación a fenómenos económicos globales. Domínguez Ortiz también señala las carestías habidas entre 1700 y 1710, a causa de las guerras, pero parece que tampoco éstas causaron grandes trastornos en los precios de los alquileres de

⁸² En orden: P. VILAR, «Structures de la société spagnole vers 1750», en *Melanges Sarrailh*, II, Madrid, 1966, págs. 440 y 442; BNM, ms. 6872; AHN, Clero, lib. 7935.

⁸³ RINGROSE, *op. cit.*, págs. 65 y 98-99.

⁸⁴ DOMÍNGUEZ ORTIZ, *Crisis y decadencia de la España de los Austrias. La crisis de Castilla en 1677-87*, Barcelona, 1969, págs. 216-217.

la Corte⁶⁵. Pero la escasez de géneros alimenticios sí se hizo sentir sobre los arrendamientos en 1642, según nos informa Pellicer⁶⁶; sin embargo, las mismas circunstancias, en el año 1699, cuando «la falta y carestía de pan llega a tanto» que acontecen tumultos populares⁶⁷, los alquileres siguen bajando, y sólo se recuperarán 10 años después de finalizados estos hechos. Barrionuevo se queja en 1654 de que «todo vale a precios de oro»⁶⁸, pero en tales fechas los arrendamientos estaban a un nivel muy bajo, por debajo del índice 100, y sólo subirán dos lustros más tarde.

Además de los datos ya contemplados, la tabla 15 nos permitirá considerar los casos de subida de los valores de los alquileres durante los periodos recogidos en los registros de administración de las fincas. En ella se reflejan cuántas veces —y la incidencia en porcentaje— a los inquilinos se les solicitaba un incremento de las prestaciones que correspondían a los dueños de viviendas. Las rentas se retocaron a la baja con relación al período precedente hasta las postrimerías del siglo XVII. Durante la primera mitad del XVIII se notan casos contrarios, de alza o baja. Pero a partir de la mitad del siglo, 1757, se presencia una carrera dirigida a aumentar el valor de las rentas de las viviendas, que en algunos momentos alcanza fluctuaciones espectaculares. No todos los alquileres son afectados por este movimiento, pero los que lo son, varían con una incidencia, respecto a la situación anterior, muy pronunciadas, como por ejemplo el 72,9 por 100 de subida de doce alquileres en el ventenio 1755-1774, el 36,9 por 100 entre 1786-1796 o el 39,2 por 100 de la década 1777-1786.

Cotejando la tabla 15 con la gráfica 1 dedicaremos nuestra atención a los momentos en que las subidas de algunos alquileres discrepan con la tónica general del mercado. Signo contrario tienen los precios en su conjunto y los casos del quinquenio 1740-45 que bajan en un 4,8 por 100. Catorce alquileres se reducen entre 1796 y 1814, perdiendo el 32,6 por 100 de su valor, en una época de fuertes incrementos en el mercado de la vivienda; entre 1745 y 1757 la reducción es de casi el 19 por 100, mientras que en su conjunto se aprecia una subida del mercado de los alquileres. Estos casos concretos habrán de ser considerados como una demostración de las facilidades que en algunos casos los caseros concedían a sus inquilinos —no debemos de olvidar que las cuentas en que se basan estos datos se refieren a las congregaciones religiosas.

⁶⁵ DOMÍNGUEZ ORTIZ, *Sociedad y Estado en el siglo XVIII*, cit., págs. 29 y ss.

⁶⁶ J. PELLICER, *Avisos Históricos*, Madrid, 1965, págs. 150-151, 163, 170.

⁶⁷ BNM, ms. 18447, «Noticias de Madrid», f. 183 r y v.

⁶⁸ J. BARRIONUEVO, *Avisos*, Madrid, 1892, pág. 57.

TABLA 15
CASOS E INCIDENCIA EN PORCENTAJE DE LAS FLUCTUACIONES
DE LAS RENTAS EN MADRID

PERÍODO	Núm. de casos	%
1625-33	7	-17,1
1640-49	4	- 3,4
1672-76	1	8,3
1680-1706	3	-10,3
1690-1706	7	-14,7
1696-1710	5	39,5
1706-25	6	6,3
1707-16	31	7,9
1722-32	—	—
1740-45	2	- 4,8
1745-57	15	-18,7
1745-59	27	26,2
1755-74	12	72,9
1760-80	7	18,2
1760-1806	8	17,7
1776-95	3	25,0
1777-86	2	39,2
1780-99	9	7,4
1786-96	15	36,9
1789-1814	41	-29,8
1796-1814	14	-32,6
1814-35	14	28,7

Hay otras formas de descubrir esta comprensión de los caseros, o mejor aún, de las dificultades económicas de sus arrendatarios, viendo los numerosos casos en que los huéspedes abandonan sus viviendas dejando a deber meses o incluso años de alquiler, deudas que los libros de cuentas registran, una vez despejada la vivienda, u ante la evidente imposibilidad de recuperarlás, como «perdonadas».

Signo contrario tienen también algunos casos particulares entre 1776 y 1785, cuando la subida de los arrendamientos de las casas es de casi un 40 por 100, o entre 1696 a 1710, con la misma incidencia, mientras que la tónica general es, en ambos casos, hacia la baja. En estas ocasiones debió de tratarse de iniciativas de la propiedad para paliar el general descenso del mercado de los arrendamientos, manteniendo un nivel elevado de ingresos. Pero lo más notable es que los inquilinos aceptaran la subida de sus pres-

taciones precisamente en un momento de bajos cánones de alquiler, lo que hace vislumbrar que en muchos casos la relación arrendador-arrendatario debía de ser de carácter personal mucho más que comercial. Lo que parece fuera de duda es que la propiedad de las fincas urbanas lleva la batuta y marca el compás de la dinámica del mercado, lo que a su vez confirmaría la hipótesis de falta de rigidez del universo de las relaciones casero-inquilino.

Otro dato que puede ser relacionado con la dinámica de los precios de los alquileres es el que se refiere al intervalo de tiempo durante el cual una vivienda queda vacía tras la salida del ocupante anterior y la llegada del siguiente. Estos datos se hallarán en la tabla 16 y representan la duración media, expresada en días, de dicho intervalo.

TABLA 16
DURACION DE LAS VACANTES EN LAS CASAS DE ALQUILER.
NUMERO DE CASOS Y DURACION MEDIA EN DIAS

PERÍODO	Núm. de casos	Días
1625-33	15	14
1640-49	—	—
1672-76	—	—
1680-1706	11	213
1690-1706	13	68
1696-1710	7	49
1706-25	6	14
1707-16	9	57
1722-32	3	90
1740-45	—	—
1745-57	—	—
1745-59	64	23
1755-74	6	33
1760-80	2	27
1760-1806	25	15
1776-95	3	3
1777-86	1	29
1780-99	18	43
1786-96	14	11
1789-1814	25	10
1796-1814	22	5
1814-35	16	15

En su conjunto, el tiempo medio preciso para volver a alquilar una casa rondaba el mes, pero la duración varía mucho según los momentos concretos. En general, el intervalo más elevado es hasta mediados del siglo XVIII, para luego reducirse hasta finales del siglo. Es más fácil hallar inquilinos en momentos en los que los precios de los alquileres tienden a subir, pero esta paradoja sólo es tal aparentemente, pues el orden de los factores ha de ser invertido; cuando hay más afán por ocupar una vivienda, es cuando los precios de los alquileres tienden a subir. Paralelamente, en períodos de fluctuaciones sin una tendencia clara, lo que indica una general indecisión del mercado, hay poco interés por cambiar de vivienda o habitar una vivienda de alquiler, lo que a su vez es la causa de los largos intervalos durante los cuales las fincas permanecen desalquiladas.

Estas consideraciones sólo son válidas sin embargo en general, y la comparación con la gráfica del mercado de los alquileres sugiere de inmediato matices y contradicciones. Así, en el período 1680-1700, caracterizado por una tendencia a la baja en los precios de los alquileres, se tarda en media ¡siete meses! para volver a arrendar la casa dejada disponible por el inquilino anterior, y entre 1706 y 1725, cuando los precios suben vertiginosamente, este intervalo se reduce a la mitad. No hay datos que puedan indicar que estos hechos se deban achacar a factores demográficos, por lo que una vez más nos topamos con la falta de determinismo en el mercado de las viviendas. Análogas consideraciones pueden hacerse acerca de otros períodos, como por ejemplo entre 1745 y 1759, cuando los precios eran muy altos, comparados con el período 1706-25, pero en éste el intervalo es de 107 días, y en aquél, sólo 23. Hay más ejemplos, que permiten esbozar un modelo de interpretación: *a)* la poca demanda conduce a una flexión de los precios, lo que a su vez se traduce en un apremio por parte de los propietarios por alquilar sus viviendas, pero que también se traduce en retoques de los alquileres para mantener el nivel de las rentas percibidas. La baja cuantía de los alquileres, que debería favorecer la ocupación de las viviendas, sin embargo, está a su vez motivada por el escaso interés que los clientes demuestran en muchos casos para con ellas en particulares coyunturas; *b)* en otros momentos la falta de interés para con el mercado de las viviendas se manifiesta con la no ocupación de casas durante períodos sensiblemente más largos que en tiempos corrientes; *c)* la aceleración de la demanda de casas precede y acompaña el aumento de los cánones de alquiler, pero *d)* el dispararse de los precios de las viviendas frena o por lo menos ralentiza la dinámica de la demanda.

Otro aspecto: en la realidad de los alquileres, también se puede tomar en consideración la duración media de la ocupación de las viviendas en régimen de alquiler (tabla 17). De 522 fincas cuya contabilidad está registrada en los libros de administración, sólo 133 tuvieron el mismo inquilino durante todo el ejercicio económico al que la contabilidad se refiere. Las demás cambiaron en varias ocasiones sus moradores, que permanecieron en ellas durante periodos variables. Sin embargo, los valores absolutos de duración de ocupación de viviendas alquiladas son relativamente bajos, lo que hace pensar en una fuerte movilidad social de la población.

Entre 1625 y 1633, bajando los precios de los arrendamientos, la duración de la permanencia en una vivienda es tan sólo de un mes, mientras que en otras situaciones la duración sube muchísimo, como entre 1777 y 1795,

TABLA 17
NUMERO DE CASOS Y DURACION DE LOS ALQUILERES,
EXPRESADOS EN MESES

PERÍODO	Núm. de casos	Sin variar	Menos de un año	Media ocupacional
1625-33	55	7	6	1,2
1640-49	14	10	—	—
1672-76	13	11	—	36
1680-1706	24	—	8	24,9
1690-1706	18	5	1	3,8
1696-1710	19	3	—	41,3
1706-25	19	2	2	70,1
1707-16	12	12	—	—
1722-32	40	6	4	27,8
1740-45	—	—	—	—
1745-57	—	—	—	—
1745-59	110	45	65	2,2
1755-74	23	7	2	4,6
1760-80	15	4	—	125,1
1760-1806	37	2	6	67,5
1776-95	7	4	—	98,3
1777-86	12	7	—	69,6
1780-99	—	—	—	—
1786-96	—	—	—	—
1789-1814	48	5	8	28,2
1796-1814	31	—	8	37,1
1814-35	31	—	8	37,1

o el momento de más alta duración, en el ventenio entre 1760 y 1780, con una media de cerca de diez años. Este momento de máximo aprovechamiento de las viviendas se hace notar en un período de subidas de los precios. Esto podría significar tal vez que los inquilinos decidían no buscar nuevas casas dado el alto nivel general de los arrendamientos, aunque cabría pensar que hubieran podido buscar una solución alternativa en habitaciones más baratas. Podría decirse para períodos de bajos precios y poca duración de la ocupación de las viviendas, que los arrendatarios cambiaban a menudo de morada ayudados en esto por la poca monta de los alquileres. Sin embargo queda por explicar el porqué no continuaban a disfrutar de las ventajas que les ofrecían los bajos arrendamientos en momentos siguientes.

Lo que parece fuera de duda es la continua rotación de inquilinos que en todo momento se manifiesta, tal y como se desprende, no sólo o no tanto de la brevedad de los plazos de ocupación de las casas, sino también y sobre todo porque en todos los registros consultados, junto a una pequeña porción de inquilinos estables, hallamos una mayoría de quienes al cabo de cierto tiempo se trasladan a otras viviendas.

En esta realidad, la mayor dificultad al enfrentarse con este tema, estriba en considerar el problema desde las bases de una visión contemporánea, esto es, una demanda rígida —supuestamente—. Esto no responde a la realidad actual, y tanto menos podía hacerlo durante los siglos que hemos tomado en consideración. Las dimensiones de la vida comunitaria y las estructuras mentales del hombre de la época moderna tiene pocos puntos en común con sus correspondientes en el mundo de hoy, y sólo la investigación interdisciplinaria y multidireccional de los hechos históricos podrá dar todas las facetas de la riquísima realidad que tras todas las formas de vida y de problemas que nos planteemos se oculta.

APENDICES

APÉNDICE I

BIENES INMUEBLES DE LOS CONVENTOS MADRILEÑOS, 1625-1658, EN NUMERO DE CASAS (BNM, ms. 5918)

ORDENES MASCULINAS	
Agustinos Recoletos	2
Santa Ana (Bernardos)	1
Carmen	5
Clérigos Menores del Espíritu Santo	2
Jesuitas	13
Noviciado de Jesuitas	3
Seminario de Ingleses de Jesuitas	1
D.ª María de Aragón (Agustinos Calzados)	5
Franciscanos Menores	1
Merced	3 (tiendas)
Premostenses	8
San Basilio	3
San Felipe (Agustinos Calzados)	7 (6 tiendas)
San Martín (Benitos)	15 (14 tiendas)
Santa Bárbara (Mercedarios)	1
Trinidad	6
Victoria (Mínimos de San Francisco de Paula)	3
TOTAL	79
ORDENES FEMENINAS	
Calatravas	3
Capuchinas	1
Concepción Francisca	1
Concepción Jerónima	5
Constantinopla	8
D. Juan de Alarcón (Mercedarias)	2
Encarnación	1
Magdalena (Agustinas Recoletas)	5
Maravillas (Carmelitas)	10
Mercedarias Descalzas	2
San Bernardo	2
Santa Clara	8 (tiendas)
Santa Isabel	2
Trinitarias Descalzas	1
TOTAL	51

APÉNDICE II

BIENES INMUEBLES DE LOS CONVENTOS MADRILEÑOS, 1750-1770.
NUMERO DE CASAS, RENTA Y CARGA DECLARADAS, EN REALES DE VELLON
(BNM, mss. 1671-1676)

	Casas	Renta	Carga
ORDENES FEMENINAS			
Agustinas Recoletas (Encarnación)...	2	2.850	10.425
Agustinas Descalzas (Santa Isabel) ...	4	1.200	4.500
Agustinas Descalzas (Magdalena) ...	7	33.454	—
Benitas (San Plácido) ...	14	32.711	32.626
Bernardas (Corpus Christi) ...	2	4.160	4.875
Bernardas (Sacramento) ...	10	38.402	23.625
Bernardas (Piedad) ...	6	17.640	—
Calatravas (Concepción) ...	5	5.120	12.500
Capuchinas (Concepción) ...	3	720	—
Carmelitas (Santa Teresa) ...	5	4.922	14.250
Carmelitas (Baronesa) ...	10	17.342	17.132
Carmelitas (Santa Ana)...	6	16.760	8.625
Carmelitas (Maravillas)...	14	32.569	40.725
Comendadoras de Santiago ...	10	10.387	50.509
Dominicas (San Blas de Lerma)...	1	1.460	6.016
Dominicas (Santa Catalina de Sena) ...	14	34.526	53.642
Dominicas (Santo Domingo el Real) ...	15	26.876	82.125
Franciscanas (San Pascual Bailón)...	9	13.568	30.000
Franciscanas (Descalzas Reales) ...	7	8.856	3.750
Franciscanas (Ntra. Sra. de los Angeles) ...	11	20.931	22.950
Franciscanas (Concepción - Caballero de Gra- cia) ...	21	63.256	184.770
Franciscanas (Constantinopla - Salutación) ...	7	18.716	18.975
Franciscanas (Visitación - Santa Clara) ...	14	19.737	80.853
Jerónimas Recoletas (Corpus Christi - Carbo- nera) ...	12	32.485	81.125
Jerónimas Recoletas (Concepción) ...	12	27.462	46.800
Hermanas de la Vera Cruz (San Millán) ...	1	486	4.125
Hermanas del Refugio ...	1	2.882	20.400
Mercedarias Recoletas (San Fernando) ...	19	31.083	37.062
Mercedarias Recoletas (Descalzas - Góngora)...	1	—	—
Mercedarias Recoletas (D. Juan de Alarcón - Concepción) ...	5	13.825	—
Trinitarias Descalzas (San Ildefonso) ...	11	23.268	34.940
TOTALES ...	259	557.384	948.325

APÉNDICE II (continuación)

	Casas	Renta	Carga
ORDENES MASCULINAS			
San Juan de Dios (Antón Martín)	19	31.246	175.036
Sta. Rosalía (Agonizantes)	7	10.217	37.875
Ntra. Sra. de la Asunción (Agonizantes, calle de Fuencarral)	12	36.104	51.908
Encarnación - D.ª María de Aragón (Agustinos Calzados)	6	14.942	46.000
Agustinos Descalzos (San Agustín)	1	2.280	—
Concepción (Agustinos Recoletos)	18	19.727	42.375
San Felipe el Real (Agustinos Calzados)	18	64.645	31.117
Basilios	5	5.244	14.742
San Martín (Benitos)	13	24.769	62.501
Montserrat (Benitos)	14	8.673	—
Santa Ana (Bernardos)	9	23.471	29.223
Cristo de las Injurias (Capuchinos)	1	—	—
San Antonio del Prado (Capuchinos)	1	—	—
Carmen	37	63.966	135.736
San Dámaso (Carmelitas Calzados)	20	14.534	51.450
Portaceli (Clér. Men. de San Felipe Neri) ...	36	53.867	69.250
Pasión (Dominicos)	1	1.144	—
Rosario (Dominicos)	14	47.810	40.441
Sto. Tomás (Dominicos)	15	40.524	55.525
Ntra. Sra. de Atocha (Dom. Predicadores Ex- tramuros)	10	23.148	32.975
San Antonio (Franciscanos)	2	5.486	15.875
San Francisco (Franciscanos)	3	2.544	14.500
San Jerónimo el Real	6	8.917	4.500
Jesuitas	50	168.723	81.902
Sem. de San Jorge (Jesuitas)	8	11.028	—
Sem. de San Patricio (Jesuitas)	1	5.550	—
Santa Bárbara (Mercedarios Descalzos)	21	34.784	65.652
Mercedarios Calzados	50	95.890	250.520
Victoria (Mín. de San Francisco de Paula) ...	27	90.744	213.684
Mostenses	2	6.440	—
Afligidos (Premonstratenses - San Norberto y San Joaquín)	34	40.306	78.729
Ntra. Sra. del Favor - San Cayetano (Teati- nos)	9	16.740	47.601
Jesús Nazareno (Trinitarios Descalzos)	16	22.830	10.000
Trinidad (Trinitarios Calzados)	43	80.915	102.068
TOTALS	534	1.083.208	1.761.185