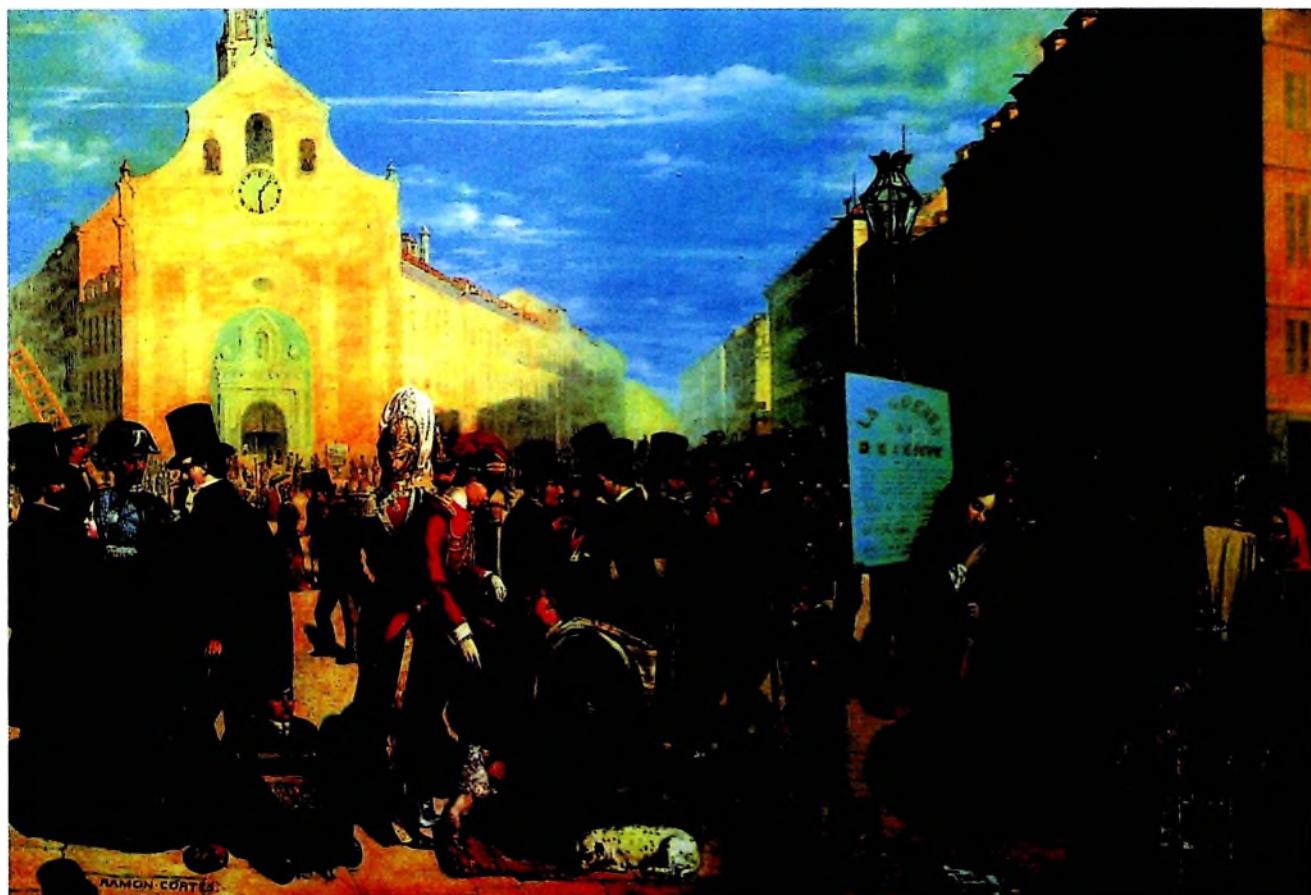


# ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

TOMO XXXVII



C. S. I. C.  
**1997**  
M A D R I D

**ANALES DEL INSTITUTO  
DE  
ESTUDIOS MADRILEÑOS**

**TOMO XXXVII**



**CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS  
MADRID, 1997**

## SUMARIO

### Págs.

<b>ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS</b>	
Memoria de actividades del Instituto de Estudios Madrileños ..	13
<b>Arte</b>	
Sobre el túmulo y honras fúnebres de Carlos V, por M <sup>a</sup> Luz Rokiski Lázaro .....	19
Pedro, José, Francisco y Jusepe de la Torre, arquitectos de retablos, por Mercedes Agulló y Cobo .....	25
Reedificación de la iglesia del hospital de San Antonio Abad, en Madrid por Pedro de Ribera, por Matilde Verdú Ruiz .....	71
El grabador madrileño Gregorio Fosman y Medina, por Ángel Aterido Fernández .....	87
Arquitectura y escultura en el cementerio de la Sacramental de Santa María, por Carlos Saguar Quer .....	101
Los museos de Madrid y sus jardines, por Carmen Ariza Muñoz .....	119
Arquitecturas de Ramón Molezún en Madrid 1951-1975, por Aida Anguiano de Miguel .....	141
<b>Historia</b>	
Ruy Sánchez Zapata, la Parroquia de San Miguel y la Capilla de Nuestra Señora de la Estrella, por Manuel Montero Vallejo .....	157
La ermita madrileña (s. xv-xix): Una institución singular, por	

	<u>Págs.</u>
<b>María del Carmen Cayetano Martín .....</b>	179
<b>La evolución del mercario agrario madrileño en torno al establecimiento de la Corte. Una aproximación cuantitativa a partir del Archivo Histórico de Protocolos de Madrid (1550-1551), por Ignacio López Martín .....</b>	193
<b>La Capilla de música del Monasterio de las Descalzas Reales de Madrid, por Paulino Capdepón Verdú .....</b>	215
<b>Venta de una casa de Juan de Herrera en la madrileña Plaza del Arrabal, por Luis Cervera Vera .....</b>	227
<b>El alumbrado de Madrid bajo el reinado de Felipe V, por Stephane Marcarie .....</b>	235
<b>Notas bibliográficas sobre el Parque de la Casa de Campo, por Ignacio Pérez-Soba Díez del Corral .....</b>	245
<b>La Real Fábrica de Cera de Madrid, por Ana Isabel Suárez Perales .....</b>	261
<b>Complementando la historia de la Quinta del Berro, por José Andrés Rueda Vicente .....</b>	271
<b>La vivienda aristocrática escenario de la fiesta. Cena baile en el Palacio de Benavente en honor a Carlos IV, el 19 de enero de 1789, por África Martínez Medina.....</b>	283
<b>El vestido de ceremonia en época romántica, una aproximación a la moda femenina a través de Federico de Madrazo, por Mercedes Pasalodos Salgado.....</b>	291
<b>¿Dónde se encontraba la policía el día del asesinato de D. Juan Prim?, por José Andrés Rueda Vicente .....</b>	307
<b>Manuel Matheu Rodríguez, un curioso personaje de la vida madrileña, increíblemente olvidado, por Alberto Rull Sábat.....</b>	309
 <b>Literatura</b>	
<b>Pliegos de cordel sobre Madrid, por José Fradejas Lebrero ....</b>	321
<b>Ramón de la Cruz, pintor del paisaje urbano de Madrid, por</b>	

	<u>Págs.</u>
<b>Emilio Palacios Fernández.....</b>	<b>359</b>
<b>El agua de cebada. Noticia del inicio de su consumo en Madrid a través de un curioso impreso del s. XVIII, por Alberto Sánchez Álvarez-Insúa.....</b>	<b>381</b>
<b>Azorín y Madrid, por José Montero Padilla.....</b>	<b>393</b>
<b>En torno al madrileñismo, por Luis López Jiménez .....</b>	<b>401</b>
<b>El cuadro de Esquivel de los románticos, por José Valverde Madrid .....</b>	<b>407</b>
 <b>Urbanismo</b>	
<b>La guadianesca historia del primer plano madrileño hecho en 1622, cuando San Isidro sube a los altares, por José M<sup>a</sup> Sanz García .....</b>	<b>435</b>
<b>Santiago Bonavía y el trazado de la ciudad de Aranjuez, por Virginia Tovar Martín .....</b>	<b>469</b>
<b>Los condes de Barajas y sus intervenciones urbano-arquitectónicas en Madrid en el siglo XVII, por Cristóbal Marín Tovar .....</b>	<b>505</b>
<b>El nacimiento del Barrio de Guzmán el Bueno, antes Barrio de Marconel y el 1880, por José del Corral .....</b>	<b>521</b>
<b>Plano topográfico parcelario del Ayuntamiento de Madrid, por Alfonso Mora Palazón .....</b>	<b>535</b>
 <b>Toponimia</b>	
<b>Notas para la toponimia del municipio de Madrid, por Fernando Jiménez de Gregorio .....</b>	<b>551</b>
<b>El uso de los apelativos en la toponimia madrileña, por Luis Miguel Aparisi Laporta .....</b>	<b>565</b>
 <b>Sanidad</b>	
<b>La fundación de asociaciones sanitarias en el Madrid de fina-</b>	

	<u>Págs.</u>
les del siglo XIX, por Poder Arroyo Medina .....	579
El Laboratorio Municipal de Madrid y la epidemia de gripe de 1918-19, por M <sup>a</sup> Isabel Porras Gallo .....	585
<b>Provincia</b>	
Historia y vicisitudes de la Virgen de S. Pio V sustraída del Monasterio del Escorial durante nuestra guerra civil, por Gregorio de Andrés .....	595
Geografía y economía durante el antiguo régimen: Tierras de Madrid en el lugar de Getafe, por Pilar Corella Suárez ..	605
<b>Documentos</b>	
Noticias madrileñas que cumplen centenario o logran su cin- cuentenario en el año 1998, por J. del C. .....	629

**LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO AGRARIO MADRILEÑO EN  
TORNO AL ESTABLECIMIENTO DE LA CORTE.  
UNA APROXIMACIÓN CUANTITATIVA A PARTIR DEL ARCHI-  
VO HISTÓRICO DE PROTOCOLOS DE MADRID (1550-1581)<sup>1</sup>.**

Por IGNACIO LÓPEZ MARTÍN

Investigador y Ayudante de Laboratorio.  
Instituto Universitario Europeo.  
Florencia (Italia).

No había terminado de escribir estas líneas cuando llegó hasta a mí el número 191 de la revista *Hispana*, que bajo el nombre *el mercado de la tierra en la Edad Media y la Edad Moderna*. Un concepto en revisión, dedica una sección monográfica en cinco artículos a un recurrente tema historiográfico, que:

«pese a ser [...] un tema crucial, todavía se pueden contar con los dedos de la mano las monografías dedicadas al estudio del mercado de la tierra en la época moderna.»<sup>2</sup>

El mundo agrario madrileño de la segunda mitad del siglo XVI necesita de un estudio exhaustivo que ayude a comprender las posibles transformaciones económicas y sociales originadas a raíz del establecimiento de la corte en 1561. La importancia de la agricultura resulta crucial a la hora de entender buena parte del funcionamiento de la realidad económica durante la Edad Moderna, por no hablar de su interés como factor dinamizador en la relación campo-ciudad. Las presentes líneas constituyen tan solo una modesta contribución a la comprensión de estos cambios, que tal vez en un futuro inmediato recibirán una dedicación más sólida.

El tipo de estudio propuesto a continuación se asienta sobre una base netamente

---

<sup>1</sup> Abreviaturas empleadas:

- Mrs.: maravedis(es).
- Fangs.: fanegas.
- Aranzs.: aranzadas.
- AHPM: Archivo Histórico de Protocolos de Madrid.

<sup>2</sup> Yun Casalilla, Bartolomé: «Transacción mercantil y formas de transmisión de la propiedad territorial (informe sobre el mercado de la tierra en España)», *Hispania*, 191 (1995), p. 845-885.

cuantitativa fruto de algo más de dos años de investigación en el Archivo Histórico de Protocolos de Madrid. El método de trabajo fue exhaustivo a la para que sencillo. La idea original era sistematizar la mayor parte de la documentación existente para el período inmediatamente anterior y posterior a 1561 partiendo de una serie documental uniforme. Para ello se eligieron 4 de las escribanías existentes en Madrid antes de la llegada de la Corte, en función de su longevidad, con vistas a cubrir, en la medida de lo posible, el período 1561-1601. En concreto: las de Cristóbal de Riaño (1538-1583), Gaspar Testa (1549-1598), Tomás de Rojas (1554-1580) y Francisco Martínez (1560-1601). Para ello se procedió al vaciado completo de más de 30 protocolos notariales en series temporales, a poder ser, de cinco en cinco años para el período 1551-1591 (Tabla I).

**TABLA I**  
**RELACIÓN DE PROTOCOLOS Y ESCRIBANÍAS SISTEMATIZADAS**

AÑOS	1551	1561	1566	1571	1576	1581	1586	1591
<i>Riaño</i>	145 146	156	161	166	172	179		
<i>Martínez</i>		398 399	403	408	401 412	416 419	417 421	425
<i>Testa</i>	251					288	294	301
<i>Rojas</i>		320	326	333 334	343	354		

Amén de los protocolos completamente informatizados, se sistematizaron otros muchos en los que se encontró documentación relacionada con el objeto de estudio. La suma de todos ellos arroja la nada despreciable cifra de 126 protocolos notariales consultados que cubren el período 1549-1602. Los resultados derivados de tal sistematización se traducen en alrededor de 10.000 documentos notariales fichados, gracias a los cuales se dispone de un índice nominal compuesto de algo más de 21.000 entradas distintas, entre madrileños, cortesanos, *andantes* y gentes que desde los más diversos lugares acudían a la corte para *registrar ante notario* cualquier tipo de negocio. El objetivo de tal metodología de trabajo no fue la simple realización de catas indiscriminadas, sino intentar cubrir por primera vez una serie temporal de tales características del modo más eficaz posible. En definitiva, se perseguía arrojar un poco de luz sobre las consecuencias económicas y sociales resultantes, en Madrid y su entorno, a partir del establecimiento de la corte en 1561.

Son varios los estudios que en los últimos años han tratado las características socioeconómicas de Madrid durante el reinado de la dinastía hasburgo<sup>3</sup>. El interés de estos estudios, sin embargo, se circunscribe casi absolutamente al análisis de Madrid en cuanto corte, y las características que Madrid tuviera con anterioridad a ella se consideran irrelevantes e incomparables con las realidades económicas desarrolladas más adelante. En nuestra opinión, sin menospreciar la enorme importancia historiográfica de estos recientes estudios, todavía falta un análisis en profundidad de las características socio-económicas del Madrid carolino, y digo bien Madrid, y no sólo la Corte. Los mismos personajes que aparecen con posterioridad en tareas cortesanas y de gobierno municipal basan gran parte de su influencia en los órganos de decisión locales centrales en un patrimonio que no siempre se ha acumulado a partir del 1561. El estudio de las oligarquías madrileñas sólo a partir del establecimiento de la corte es, en nuestra opinión, un error historiográfico en el que se tiende a caer repetidamente<sup>4</sup>. Por encima de los hechos puntuales, no importa de cual importancia, se encuentran los planteamientos sincrónicos de la historia. Es decir, difícilmente podremos entender los cambios producidos en Madrid a partir de la década de los sesenta si previamente no acertamos a individualizar cuales eran las realidades previas y su evolución en el tiempo.

Tales circunstancias clarifican por tanto el primer objetivo de las siguientes líneas que no es otro que el de clarificar en medida de lo posible la cuestión de las relaciones económicas entre Madrid y su alfoz durante los años inmediatamente anteriores y pos-

---

<sup>3</sup> Sin estar basado concretamente en las consecuencias del establecimiento de la corte D. R. Ringeose: *Madrid and the Spanish Economy (1560-1850)*, Berdeley, 1983 (1<sup>a</sup> de. Española 1985); analiza la interacción ciudad capital-campo y el papel de Madrid en la distinción entre centro y periferia en el seno de la península. Su visión de Madrid se podría resumir en la capacidad que esta ciudad tuvo a través de su crecimiento demográfico y económico para acabar con el tejido urbano de la mayor parte de Castilla. La red urbana castellana del siglo XVI, siempre según este autor, fue sustituida por un sistema en el que Madrid funcionaba como una gran esponja que absorbía todos los recursos del resto de Castilla: rentas, derechos e impuestos; reduciendo progresivamente la capacidad económica de su entorno más inmediato; más recientemente el mismo autor como editor: *Madrid, historia de una capital*, Madrid, 1994. Sobre las características de Madrid tras el establecimiento de la corte A. Alvar Ezquerra: *Felipe II, la corte y Madrid en 1561*, Madrid, 1985; del mismo autor: *Estructuras socioeconómicas de Madrid y su entorno en la segunda mitad del siglo XVI*, (tesis doctoral) Madrid, 1988; también: *El nacimiento de una capital europea. Madrid entre 1561 y 1606*, Madrid, 1989. La única monografía dedicada al mundo campesino madrileño, hasta la fecha, es también de este autor: *Hacienda real y mundo campesino con Felipe II: las perpetuaciones de tierras baldías en Madrid*, Madrid, 1990. Recientemente apareció el libro de J. Martínez Millán (de.): *la corte de Felipe II*, Madrid, 1995; del que tan sólo hemos podido leer la elogiosa crítica de Martínez Shaw en *Babelia*.

<sup>4</sup> La importancia del establecimiento de la corte como dinamizador de las actividades económicas, resulta evidente, no obstante convendría tener en cuenta los comportamiento previos a dicho establecimiento. La mayor parte de los estudios tocantes al origen y evolución del Madrid cortesano suprinen cualquier referencia a la situación previa en lo que parece haberse convertido en un pacto de silencio historiográfico. A. Guerrero Maylo: *Familia y vida cotidiana de una élite de poder. Los regidores madrileños en tiempos de Felipe II*, Madrid, 1993.

teriores a 1561, usando como hilo conductor el mercado de la tierra. Sin embargo, no se trata de reconstruir en su totalidad las características del mundo agrario capitalino en relación con su entorno (núcleo central de un futuro trabajo: *Madrid fuera de Madrid en la segunda mitad del siglo XVI*), sino más bien incidir e apuntar, en la medida de lo posible, las principales características geográficas y socio-económicas del *mercado agrario* madrileño en esos años. Por supuesto, también interesa el impacto que un acontecimiento de orden político como la capitalidad pudo provocar en las tendencias económicas a corto y medio plazo; y como no, usar estas páginas para la apertura de nuevas líneas de debate que ayuden a afirmar el camino de futuras investigaciones.

El período al que se referirán la mayor parte de los datos recogidos abarca los años 1549-1581. Para ello nos hemos servido del material, en gran parte inexplorado, del Archivo de Protocolos Notariales de Madrid, en el modo en que ya hicimos mención arriba. El núcleo de los tipos documentales analizado está integrado por las *cartas de arrendamiento y venta*, amén de otros documentos relacionados: traspasos, donaciones, censos, etc.

Las características de la investigación realizada no sólo nos acerca de un modo cuantitativo a la realidad de la economía agraria madrileña de la segunda mitad del siglo XVI, sino que al mismo tiempo, el gran valor cualitativo de buena parte de la documentación encontrada a partir de las catas sistemáticas, permite trazar un cuadro social del mercado de la tierra y de las características especulativas y productivas de la inversión agraria incluso antes del establecimiento de la corte en Madrid. No menos importante que este aspecto es el de dar una dimensión sociopolítica a la posesión y control de la tierra en el seno de la recién obtenida capitalidad. De hecho, es este último factor el que aporta una información más novedosa respecto a la participación de las élites locales en el mercado agrario madrileño, casos como el del señor y futuro conde de Barajas, Francisco Zapata de Cisneros y la relación entre el crecimiento de su patrimonio familiar y el establecimiento de la corte son ejemplos que necesitarán abordarse próximamente.

#### *Los arrendamientos.*

La serie analizada la componen un total de 236 arrendamientos que cubren el período 1551-1581<sup>3</sup>. Dicha serie es el resultado de un vaciado pormenorizado en catas de cinco en cinco años de 29 protocolos notariales, de los que al menos 23 de ellos contenían una carta de arrendamientos las cartas o contratos de arrendamiento constituyen

---

<sup>3</sup> Este período (1551-81) constituye el núcleo de nuestro análisis para el caso de los arrendamientos, no obstante la sistematización de datos hasta 1591. Sin embargo los datos de las últimas catas (1586-1591) no son representativos toda vez que, como ya se ha mencionado, la multiplicación de escribanías en un Madrid ya enteramente cortesano distorsiona el valor final de la serie realizada (en solo sobre 4 escribanías).

un tipo documental bastante abundante en la documentación notarial; por ella dos o más particulares establecen las condiciones de un acuerdo entre dos partes para la cesión temporal del usufructo de un bien mueble o inmueble, por un plazo de tiempo determinado, y a cambio de un pago monetario y/o en especie. En el caso que nos ocupa se tomaron todas aquellas cartas de arrendamiento del período mencionado arriba en las que el contrato se ocupaba de cualquier forma de propiedad destinada a una actividad agraria (tierras de labranza, viñedos, huertos, cercas, sotos, pastos, etc.). Los datos proporcionados por los contratos de arrendamiento incluyen: nombres y vecindad de arrendatario y arrendador (o propietario<sup>6</sup>), en ocasiones sus oficios; características (tipo de cultivo, extensión, etc.) y ubicación del bien arrendado (incluyendo no sólo la jurisdicción y/o dezmería, sino también los linderos por *todos lados*<sup>7</sup>); además de, como no podía ser de otro modo, la duración del contrato y su modalidad de pago<sup>8</sup>. En definitiva, las cartas de arrendamiento, al igual que las cartas de compra venta como veremos más adelante, proporcionan un excelente deseción de buena parte de las particularidades de la economía agraria madrileña.

De un primer análisis del total de arrendamientos de propiedades agrarias se obtiene una primera impresión, cual es la irregularidad de los datos en la serie obtenida: la tendencia indica que la mayor parte de los arrendamientos encontrados en la escribanías mencionadas se registraron entre los años 1561-1571 (Gráfico 1). Sin embargo, el valor final de esta consideración debe ponerse en duda, toda vez que poco después del establecimiento de la corte el número de escribanos asentados en Madrid se disparó.

---

<sup>6</sup> No todos los arrendadores de un bien eran evidentemente sus propietarios efectivos, pero el número de propiedades dadas en subarriendo es muy escaso, más frecuente era la figura de apoderados y administradores, de gran interés, pues detrás de muchos de los contratos se encontraban tramas sociales y familiares que alteraban precios y plazos. Otra posibilidad distinta es que el pago final del arrendamiento estuviera enajenado en forma de censo.

<sup>7</sup> La identificación posible identificación de los límites reales de la propiedad arrendada o vendida es una tentación demasiado fuerte para el investigador, pero también un arma de doble filo. Son muchos los topónimos que van acompañados de su ubicación jurisdiccional. En una buena parte de los casos, la ubicación recibe todavía el mismo nombre (arroyo Meaques, pavo de Aluche, Viveros de Alcalá, etc.), y por ello al investigador le invade un gran deseo de reproducir espacialmente la totalidad de las propiedades agrarias. Sin embargo, son demasiado numerosas las ocasiones en que la ubicación de la propiedad y sus linderos son meros topónimos sin una jurisdicción. Más aún, el mismo topónimo se repite en varias jurisdicciones (la *Veguilla* es el ejemplo máximo: parece haber *veguillas por todos lados!*), lo que hace muy difícil, si no imposible, una localización concreta.

<sup>8</sup> Las modalidades de pago en las transacciones son tal vez el fenómeno más difícil de analizar someramente. A pesar del carácter homogéneo de la serie, al fin y al cabo se trata de un acuerdo entre dos partes sobre una propiedad y por un pago en dinero o especie, su sistematización se ve reducida a las frías posibilidades de una propiedad y por un pago en dinero o especie, su sistematización se ve reducida a las frías posibilidades de una base de datos que poco puede hacer contra subarriendos de subarriendos, censos de topos inimaginables, plazos aleatorios o pagos en diversas monedas y/o en especie: ducados de oro; fanegas de trigo o cebada; carretadas de piedra, leña o paja; gallinas, queso, cebollas e incluso nabos, ¡en fin!.

Obviamente, con un número mayor de escribanos actuando en la villa, y a pesar de que el total de arrendamiento, casi con toda seguridad y por meras razones demográficas, se debió incrementar, las escribanías elegidas registraron un descenso paulatino en el número de contratos firmados. Las razones de esta caída en el número de contratos no debe ponerse en relación con una crisis del mercado del arrendamiento dentro del mundo agrario, sino más bien con las peculiares características y límites de la sistematización que abordamos. Es por ello por lo que conviene prevenir al lector a cerca del valor cuantitativo de la serie<sup>9</sup>.

*Arrendamiento de propiedades agrarias: Madrid 1551-1581.*

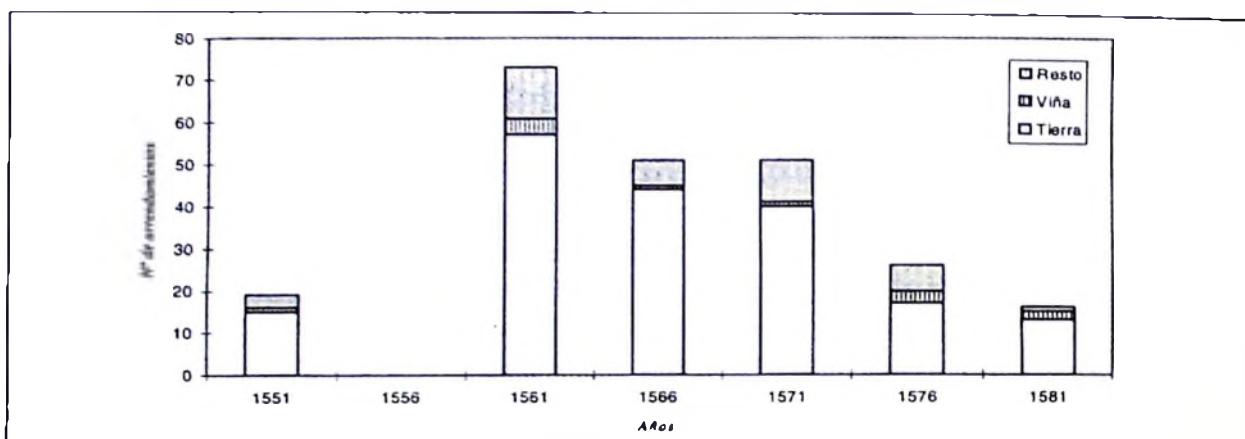


Gráfico 1

A pesar de estos límites, la serie y las características orientativas de este trabajo nos permiten hablar de tendencias en líneas generales, al igual que trazar campos de actuación y debate. Así, por ejemplo, resulta evidente, durante el período estudiado el predominio de los arrendamientos de tierra de labranza sobre cualquier otro tipo: más de tres cuartas partes de las propiedades arrendadas correspondían a tierras (80%), casi en su totalidad de secano y destinadas al cultivo de cereal (trigo y/o cebada), con la excepción de unas pocas *tierras cañameras*; a mucha distancia se encuentran los viñedos y el regadío (entendiendo por ello pequeños huertos al margen de los principales ríos y arroyos) que no exceden el 5% del total de arrendamientos registrados.

<sup>9</sup> Un primer inconveniente tiene su origen en la imposibilidad de cubrir completamente el período hasta 1580, toda vez que uno de los escribanos elegidos (C. De Riaño) firma sus últimos protocolos a finales de 1580, poco antes de morir. Por ello y por la importancia de esta escribanía para el conjunto de la serie se tomaron los datos correspondientes a su último año de ejercicio activo (1580). Esta misma circunstancia sirve también para la serie de las ventas.

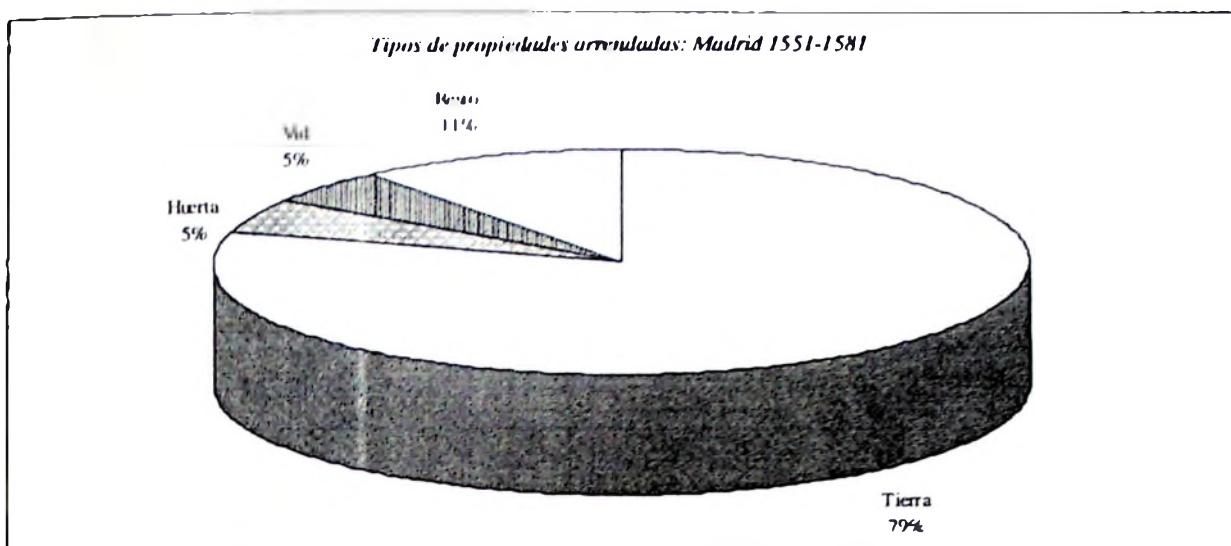


Gráfico 2

Respecto a la ubicación de las propiedades arrendadas, convendría mencionar de antemano varias cosas: un primer aspecto a tener en cuenta es la aparente concentración de propiedades dadas en arriendo en la vertiente de los ríos Manzanares y Henares con Madrid actuando como pivote central (Mapas I, II y III). Son muy pocas las propiedades arrendadas a más de 20 kilómetros de la Madrid, y cuando esto sucede suelen coincidir con grandes propiedades en manos de una nobleza absentista que se irá desplazando progresivamente hacia corte para desde allí, tramitar el regimiento y la corte, mantener y engrosar la renta señorial de modo tal que les permita invertir en la compra ora de nuevas tierras, ora de títulos de deuda pública, solicitando para ello continuas desvinculaciones de los bienes de sus respectivos mayorazgos. Buen ejemplo de todo ello son: Melchor de Herrera, marqués de Auñon; y Francisco Zapata de Cisneros, conde de Barajas, como ya veremos más adelante.

En segundo lugar, es necesario señalar la existencia de dos comportamientos distintos respecto a la extensión media de superficie arrendada, a continuación (Tabla II) se muestran en orden decreciente el total de superficie dada en arriendo y las fanegas anuales entregadas, por mitad de trigo y cebada, como pago a dicha superficie en algunas localidades madrileñas:

**TABLA II.**  
**TOTAL DE SUPERFICIE ARRENDADA (MADRID 1551-81).**

Localidad	Total Fanegas	Fangs./ Año	Aranza. Vid
MADRID (83)	685.25	1383.8	37.5
VALLECAS (25)	641	973.5	
BOADILLA (6)	525	93.5	
ZORITA (12)	525	446	
PERALES (6)	225	142	
GETAFE (7)	187.5	276	
RIVAS (3)	187.5	276	
VICÁLVARO (6)	140.5	68	
LEGANÉS (4)	100	163	
RESTO (84)	1470.16	1477	67
<b>TOTAL</b>	<b>4161.61</b>	<b>5383.8</b>	<b>104.5</b>

El numero entre paréntesis junto a la localidad representa la cantidad de cartas de arrendamiento que hacían mención a dichos lugares. Con los datos de que disponemos hasta el momento, Madrid y Vallecas suman casi un tercio de la superficie total (31.8%) y casi la mitad del pago anual en fanegas (43.7%). Sin embargo, la realidad es muy distinta cuando nos interesamos no ya por el numero cuanto por el tamaño medio de las parcelas arrendadas e esas mismas localidades. Así, el grupo representado en esta tabla parece reordenarse caprichosamente y nos encontramos con que, al menos proporcionalmente, las mayores propiedades se arrendaron en Boadilla (87.5 fanegas de media), Rivas (62.3 fangs.), Zorita (43.75 fangs.), Perales (37.5 fangs.) y a continuación Getafe, Vallecas, Leganés y Vicálvaro, todas ellas con superficies medias en torno a la yunta, alrededor de 25 fanegas. Pero ¿qué sucede con las propiedades ubicadas en Madrid? Un vistazo a la media de las propiedades situadas dentro de la jurisdicción de Madrid (8.2 fangs.) sirve para poner de manifiesto la existencia de un tipo de explotación agraria más pequeña entorno a los muros y zonas más próximas a la villa. Estas consideraciones, no obstante deberán ser verificadas más adelante, pues el análisis de datos correspondientes a años distintos puede distorsionar una realidad que sólo un estudio más profundo cronológica y cuantitativamente podrá clarificar. Con todo, el valor de nuestro trabajo, por el momento no radica, en dar solución inmediata a este tipo de cuestiones, sino proponer hipótesis y posibles campos de trabajo. A pesar de todo ello, y por lo que respecta al análisis histórico de la ubicación y características de las propiedades dadas en arriendo, no conviene dejarse llevar de los meros condi-

cionamientos geográficos, no exentos de problemas tales como: 1) pensar que los tipos de cultivo predominantes en determinadas zonas constituyen la única forma de aprovechamiento posible, 2) creer que los cultivos que han caracterizado la historia de una región o comarca son el resultado de una decisión realizada exclusivamente a partir de condicionantes geográficos, y 3) considerar, que dichos cultivos se dan en esas comarcas de manera óptima<sup>10</sup>. Hay otros muchos factores que ayudan a evitar un análisis de corte determinista; por ejemplo, del estudio de los arrendamientos agrarios, se obtiene la imagen de un Madrid que actúa como centro de una red urbana y agraria, entorno a la cual se articulan unos intercambios económicos que sobrepasaba los límites de la propia villa y que proporcionaba unos buenos ingresos a sus habitantes: *la dependencia de Madrid y la presencia de Madrid*, son dos factores fundamentales a la hora de entender las imbricaciones entre corte, municipio y alfoz. Entre 1551-81 los madrileños aparecen tan sólo en un 27% de los casos como arrendatarios de propiedades, mientras que son beneficiarios directos de los arrendamientos en un 90%. Es decir, la corte, o mejor dicho una parte de sus vecinos, controla el mercado agrario del arrendamiento, tanto en la propia capital cuanto en sus alrededores durante todo el período analizado, dando sus propiedades en arriendo a una masa campesina mayormente proveniente de lugares y villas no excesivamente distantes y casi en la totalidad de los casos dentro de los actuales límites geográficos de la actual Comunidad Autónoma de Madrid<sup>11</sup>.

La pregunta obligada es ¿y quiénes son estos propietarios y a qué intereses responden?. Desafortunadamente, la parquedad de la serie, *apenas* 236 contratos de arrendamientos, cultivos, formas de pago y estrategias sociales no permite establecer un cuadro suficientemente representativo. Sin embargo, gracias a 189 arrendamientos que tienen por objeto tierras de labor se ha podido elaborar la siguiente lista de los mayores arrendadores de tierra todos ellos vecinos de Madrid:

---

<sup>10</sup> Yun Casalilla, B. *Sobre la transición al capitalismo en Castilla: economía y sociedad en Tierra de Campos*, Valladolid, 1987, p.49.

<sup>11</sup> Los datos proporcionados en el texto corresponden a la media del período 1551-1581. Si nos atenemos a los datos particulares de la serie se observa como el porcentaje de arrendadores que son vecinos de Madrid asciende progresivamente desde el 84% (1551) hasta el 94% (1581), mientras que los vecinos de Madrid aparecen como arrendatarios entre el 21% (año 1551) y el 44% (1581) de los casos también en aumento progresivo. Así con toda seguridad como resultado un crecimiento demográfico espectacular.

**TABLA III**  
**LISTA DE LOS MAYORES ARRENDADORES DE TIERRA: MADRID 1551-1581**

NOMBRE	OFICIO/STATUS	FANGS.
ZAPATA DE CISNERO, FRANCISCO	REGIDOR	622
VOZMEDIANO, MARÍA DE	VIUDA	500
REINOS, CATALINA DE	VIUDA CONTADOR	437.5
BRACAMONTE, INÉS MANUELA DE	VIUDA REGIDOR	
		339.91
GUDIEL DE VARGAS, FCO.	?	
		263.25
CONCEJO DE MADRID	CONCEJO	147.5
VICTORIA, JUAN DE	REGIDOR	137.2
VOZMEDIANO, PEDRO DE	REGIDOR	125
FERNÁNDEZ HURTADO, GABRIEL	?	75
DELGADA, FRANCISCA	VIUDA	
		69.75
MONASTERIO MADRE DE DIOS	MONASTERIO	75
ZAPATA, LOPE	REGIDOR	63
MENORES DE LUIS DE HERRERA	MENORES	62.5
	REGIDOR	
VARGAS, PEDRO	?	62.5
LUJÁN, CATALINA	VIUDA	62
<b>TOTAL PROPIETARIOS SUPRA</b>		<b>3042.11</b>
<b>TOTAL RESTO PROPIETARIOS</b>		<b>1113.5</b>
<b>FANEGAS TOTALES</b>		<b>4155.61</b>

Es evidente a tenor de estos datos como la oligarquía madrileña, fundamentalmente aquella representada en los órganos de poder municipal, controlaba el mercado de las tierras dadas en arrendamiento de manera directa e inmediata. Así, por ejemplo, el control del 52% del total de la superficie arrendada estaba en manos de cinco vecinos de Madrid, netamente implicados en las tareas de gobierno municipal y/o cortesanas: bien de una forma directa como regidores, bien mediante la explotación del patrimonio acumulado por sus maridos durante el desempeño de dichas funciones, en el caso de las viudas. La concentración de patrimonio rústico es especialmente evidente en el caso de Francisco Zapata de Cisneros: las 622 fanegas que el conde de Barajas arrendó entre 1551-81, de acuerdo a los datos de que disponemos hasta el momento, representan un 15% del total de superficie arrendada en Madrid durante el dicho período.

Un documento con fecha 7 de julio de 1602, más de 20 años después de la muerte del primer conde de Barajas nos ofrece una radiografía perfecta, no sólo de la renta señorial, cuanto de los derechos acumulados por dicho conde y traspasados a su hijo y heredero Diego Zapata. Sin entrar en detalles, pues constituiría un artículo por si solo, el control de la propiedad agraria por parte del conde se extiende a Barajas, La Alameda, Villaverde, la ribera del Jarama, Torrejoncillo, Zorita, Rejas, etc., donde controla enormes extensiones de cereal y vid; por no incluir la gran cantidad de rentas enajenadas en dichas localidades o sus actividades proto-industriales y sus conexiones con el mercado textil madrileño<sup>12</sup>. Indicios todos estos que sirven para corroborar los datos ofrecidos por la serie.

Por otro lado, la aparición de dos instituciones como el Concejo y el monasterio de Nuestra Madre de Dios entre los mayores arrendadores de tierras nos pone en presencia de otro fenómeno típico de la segunda mitad del siglo XVI: el control de la renta de la tierra por parte de instituciones municipales y eclesiásticas. Sin embargo, no nos detendremos en estos aspectos por las mismas razones aducidas para el caso del condado de Barajas. Tan sólo mencionar como curiosidad que, según la serie analizada, sólo 139.5 fanegas de tierra aparecen bajo control de instituciones eclesiásticas (monasterios, conventos, etc.), lo que apenas representa un 3% del total de la superficie de tierra de pan llevar arrendada. Sin embargo, tenemos indicios para pensar que dicho porcentaje de participación debió ser mayor: en nuestra opinión los conventos demandaban asiduamente los servicios de los mismos escribanos, y los elegidos para la serie se caracterizan por no tener entre sus clientes un gran numero de conventos, capellanías, etc.

Antes de terminar con este apartado dedicado a los arrendamientos parece necesario hacer una breve mención a los ingresos derivados de dichos arrendamientos (Gráfico 3); sin entrar en particulares, dada la diversidad de contratos ya mencionada, hemos tomado como referencia las dos formas de pago más comunes en los arrendamientos de tierras de secano: los maravedises y las fanegas anuales (normalmente *por mitad de trigo y cebada*). Somos conscientes del carácter limitado de dichas variables para un estudio de este tipo puesto que no existe una regla fija que nos permita separar los arrendamientos pagados en especie de aquellos pagados en moneda, ni la multitud de situaciones intermedias. Por regla general abundan los contratos que combinan ambos tipos de pago, amén de infinitas situaciones de censo que conscientemente no hemos tenido en cuenta por el momento (medianías, arrendamientos para sembrar, etc.).

La relación entre superficie arrendada y su pago: ya sea en especie (o fanegas anuales de trigo), ya en moneda ofrece interesantes fenómenos que precisan ser comentados. En primer lugar, la aparente *monetarización* del mercado del arrendamiento desde la década de 1560 y el aparente estancamiento de los pagos en especie.

---

<sup>12</sup> AHPM, leg. 432, fols. 152r-185v.

En segundo lugar, otro fenómeno interesante que se desprende del análisis de la serie es el progresivo encarecimiento de los arrendamientos con suaves descensos en el total de superficie arrendada y mantenimiento de la renta en especie, acompañado de un espectacular aumento de la renta monetaria. Incluso más allá de la serie una superficie igual o menor de fanegas de tierra produce casi el doble de ingresos ya sea en especie o en moneda: las 453,08 fangs. Arrendadas en 1576 rentaban 1210,5 fangs./anuales en especie y más de 400.000mrs.; mientras que casi la misma extensión de tierra en 1591, en concreto 484,5 fangs., rentaron 742 fangs./anuales y 564.375 mrs. Respectivamente. Por supuesto, hay que prevenir al lector que estamos al tanto de los problemas que ocasiona la comparación de tierras distintas con características muy distintas. Sin embargo, existen indicios suficientes, además del sentido común, como para creer que la renta total de la tierra debió incrementarse paulatinamente en los años inmediatamente posteriores a la década de 1560. Determinar que ello fue debido al establecimiento de la corte, no sería en este caso un juicio apriori (Gráfico 4).

*Superficie y pagos resultantes de los arrendamientos: Madrid 1551-1581.*

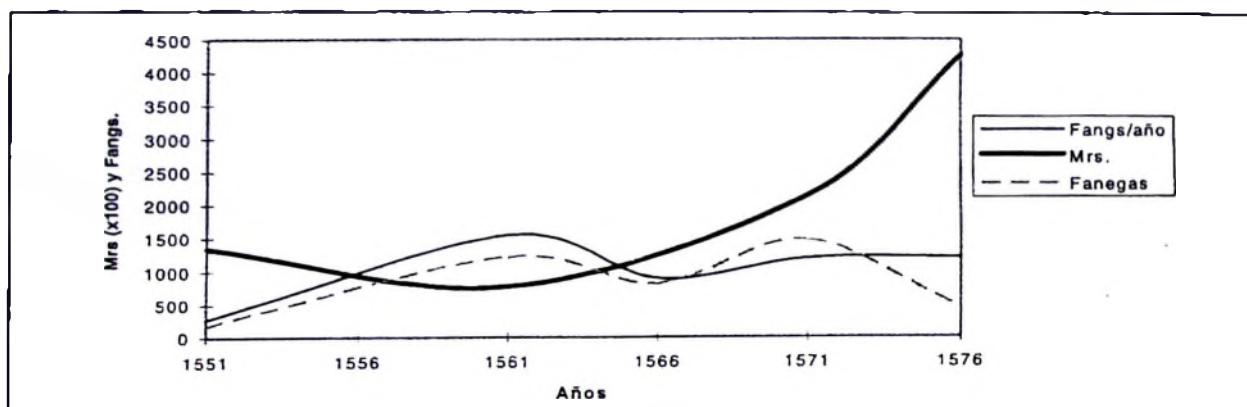


Gráfico 4

#### *Las ventas.*

Como ocurriera con los arrendamientos, el grueso de este trabajo se basa en el análisis de la totalidad de las cartas o contratos de venta conservadas en cuatro de las escribanías activas en Madrid entre los años 1549-1581<sup>13</sup>. Durante dicho período se conta-

<sup>13</sup> Las escribanías que forman la base del trabajo son las mismas a que ya hemos hecho mención más arriba, con la salvedad de que en el caso de las ventas contamos además con el legajo 251 que, una vez vaciado completamente, proporciona una excelente visión del mercado de compra-venta de propiedades agrarias entre 1549-60. Su carácter exclusivo y uniforme, no sólo por estar enteramente dedicado al registro de ventas de tierras, sino también porque todos los documentos fueron firmados en presencia del mismo escribano, concretamente Gáspar Testa, le convierten en pieza clave de nuestra investigación. Agradezco la generosidad del profesor Alvar proporcionándome esta referencia.

bilizaron un total de 564 cartas de venta (Gráfico 5): 290 (51%) correspondieron a tierras de secano, principalmente orientadas al cultivo del cereal; 234 (42%) a viñedo en sus distintas categorías (*vid* y *mixto*) y sólo 40 (7%) otros tipos (huertas, heras, etc)<sup>14</sup>. Como es lógico, una misma carta de venta podía incluir diversas propiedades de uno o varios tipos. Por ejemplo: las 25 tierras ubicadas en Carabanchel que Rodrigo Barragán, vecino del Madrid, vende al contador Garnica en junio de 1566, quien se obligó a pagar 625 ducados (234.375 maravedises) a cambio de 46 fanegas y 22 cuartillos de tierras. No obstante, estos grandes lotes de propiedades, no eran evidentemente la norma, sin embargo la inclusión de un para de tierras por venta no resulta extraña<sup>15</sup>.

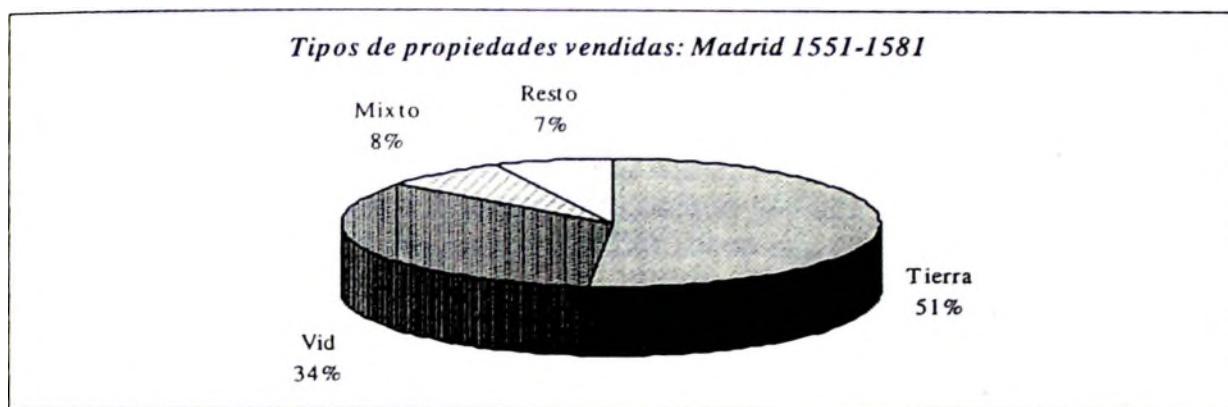


Gráfico 5

Al igual que ocurría con los arrendamientos, la principal característica de la serie obtenida a partir del recuento temporal de número de cartas de venta es su tremenda heterogeneidad (Gráfico 6), bien por la calidad de las tierras y su ubicación, bien por las formas de pagos, bien por las estrategias sociales a las que respondían dichos contratos. Como bien ha apuntado recientemente B. Yun Casalilla, las principales dificultades a la hora de estudiar el mercado de la tierra castellano son:

1) Heterogeneidad y disparidad en los precios: dependiente no sólo de la calidad

<sup>14</sup> Los contratos que hacen referencia a los términos viñedo o majuelo se incluyeron dentro de la serie de datos representada bajo el título *vid*. El término *mixto* hace referencia a la enorme variedad de cultivos mixtos donde la *vid* era el cultivo principal, pero se intercalaba con olivos, almendros, guindaleras u otros árboles frutales. Los otros tipos: huertos, heras, olivares aparecen como resto. Esta nomenclatura será válida de aquí en adelante para lo que resta de texto.

<sup>15</sup> A parte del ejemplo citado (AHPM, Riaño 161, fols. 455r-456vº) hay otros casos tales como el del vecino de Madrid Alonso de Vega quien a finales de enero de 1566 vendió 37.5 fanegas situadas en Canillejas en un lote de 13 tierras a Antonio de Frías, portero de la Cámara, por importe de 57.000 mrs. (AHPM, *Martínez* 403, fols. 568r-569vº); o las 11 que Bartolomé Henández, vecino de *El Bodón*, vendió a su hermano Cristóbal en septiembre de 1576 por 60 ducados (22.500 mrs.), en este caso propiedades mixtas de tierra y-viñedo (AHPM, *Martínez*, 412, fol. 352r-vº).

de las tierras, productividad y tipo de cultivo; sino también de factores de lazos familiares y sociales no estrictamente mercantiles.

2) Existencia de un mercado fragmentado: disparidad entre regiones, aun teniendo calidad similares. Por lo que parece más conveniente hablar de *mercados* de pequeña extensión que de mercado (uno) propiamente dicho.

3) Bajo precio relativo de la tierra. Pero el precio no sólo tiene en cuenta el valor económico de la tierra, sino que además influye el *premium social*.

4) Sobre las características de vendedores y compradores, se recuerda que la tierra es un bien que tiende a convertirse en mercancía sólo en situaciones extremas: malas cosechas, herencias, saldo de deudas de un difunto, etc; con tendencia a concentrarse en los meses de enero a marzo.

5) Escasa transparencia del mercado, y como resultado de todo esto: existencia de numerosos intermediarios <sup>16</sup>.

Estas y otras razones derivadas de la propia investigación han provocado que la homogeneización de los datos obtenidos se haya reducido al mínimo a fin de evitar los problemas derivados de análisis demasiado alegres o vertiginosas extrapolaciones; dejando siempre muy claro que queda todavía mucho por hacer más allá incluso del propio análisis cuantitativo y que estas líneas, por el momento, tienen más de nuestra que de introspección.

A primera vista, la serie obtenida a partir de la suma de los distintos tipos de ventas efectuadas proporciona una idea muy precisa del verdadero papel desempeñado por la vid en el mercado agrario de compra-venta. Al contrario de lo que ocurriera en el caso de los arrendamientos, la vid es un elemento presente cuantitativa y cualitativamente; como se ha puesto repetidas veces de manifiesto, la segunda mitad del s. XVI vio como una buena parte de las inversiones productivas en Castilla apostaron por la vid y no por el cereal, donde los beneficios a medio y largo plazo eran más reducidos. Las explotaciones vinícolas llevaban la existencia de una red de elaboración y distribución que debió crecer paralelamente a la demanda de los caldos en un contexto de neto crecimiento demográfico.

---

<sup>16</sup> Escribe este autor: «En determinados mercados era habitual que la transmisión estuviera precedida de una intensa relación personal (lo que hacía difícil el acceso al bien por parte de terceros y limitaba, por tanto, la libertad de elección del vendedor en su relación mercantil) que podía ir desde algún tipo de subordinación o clientelismo local a relaciones crediticias previas, o que podía incluso estar compuesta de ambas cosas a la vez». Para una idea más clara de todo el párrafo, ver: Yun Casalilla, Bartolomé: «Transacción mercantil y formas de transmisión de la propiedad territorial (informe sobre el mercado de la tierra en España)», *Hispania*, 191 (1995), pp. 854-855.

*Ventas de propiedades agrarias: Madrid 1549-1581.*

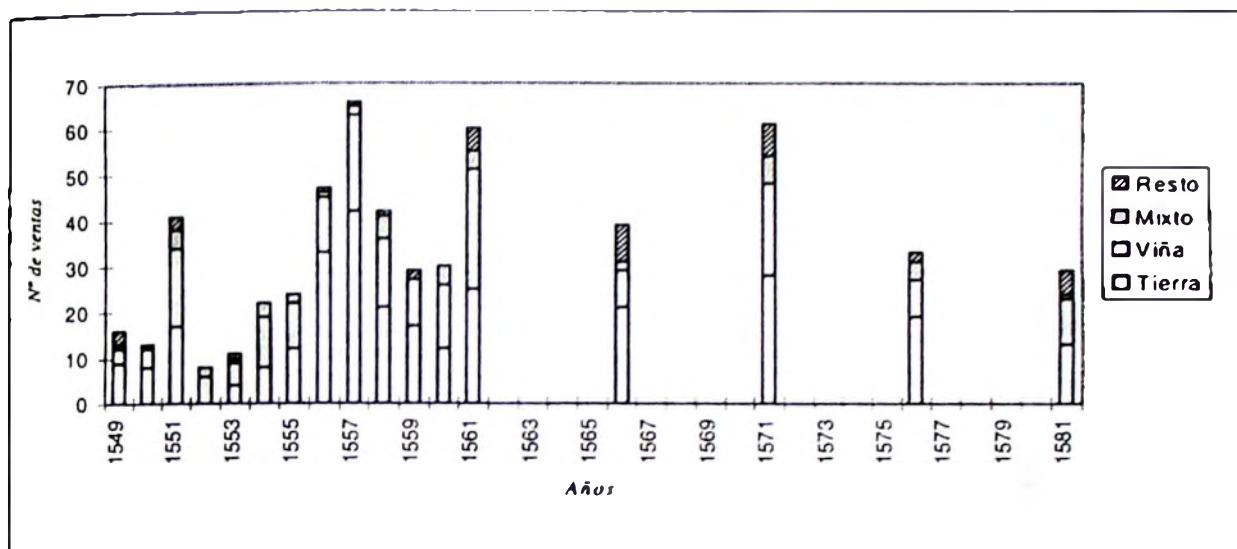


Gráfico 6

Uno de los principales problemas del viñedo sigue siendo determinar su extensión, toda vez que, durante la segunda mitad del siglo XVI, en Madrid las transacciones de este tipo de cultivo se efectuaban en dos unidades distintas: *aranzadas o cepas*<sup>17</sup>. Es más, no son excepcionales las cartas de venta que combinan ambas unidades para desesperación del investigador, que solo puede mostrar ejemplos parciales, poniendo en relación los maravedises obtenidos con las dos unidades a que hemos hecho mención. Estas y otras taras, sin embargo, no impiden hacer comentarios de conjunto, del que sin lugar a dudas el progresivo incremento del importe y la superficie total puesta a la venta a partir en el año 1561 es el más evidente. La aparente disminución de la superficie puesta a la venta en fechas posteriores (1581), junto con el mantenimiento de la curva relativa al importe de dichas ventas en mrs. Parece indicar claramente un aumento proporcional en el precio medio por unidad (Gráfico 7). ¿Podemos concluir a la vista de estos datos la existencia de una relación directa entre el establecimiento de la corte y la subida de los precios del viñedo en Madrid?. A nuestro entender, de ser así, no resulta evidente hasta el año 1591. Entre 1561-1571 todo parece indicar que comprar viñedo resultaba más económico, todo ello suponiendo que los compradores estuvieran al tanto de las leyes de la oferta y la demanda. Con todo, el supuesto abaratamiento en las compras tierras dedicadas a este tipo de cultivo entre 1566 y 1571 resta

<sup>17</sup> Además de venta de superficies dedicadas exclusivamente a viñedo en forma de aranzadas y cepas, existían numerosas formas de explotación mixta, en las que la vid coexistía y se combinaba con guindaleras, almendreras u olivares. La cantidad de maravedises producida por la venta de tales propiedades aparece de ahora en adelante como bajo el apartado mrs. *Mixto*.

aún por determinarse adecuadamente. Habría que examinar las características y ubicación de dichas propiedades, así como las estrategias socioeconómicas a que respondían las ventas para encontrar la respuesta. Y si así fuera, ¿cabría esperar un comportamiento similar en el resto de ventas, y más concretamente en el caso de las tierras?.

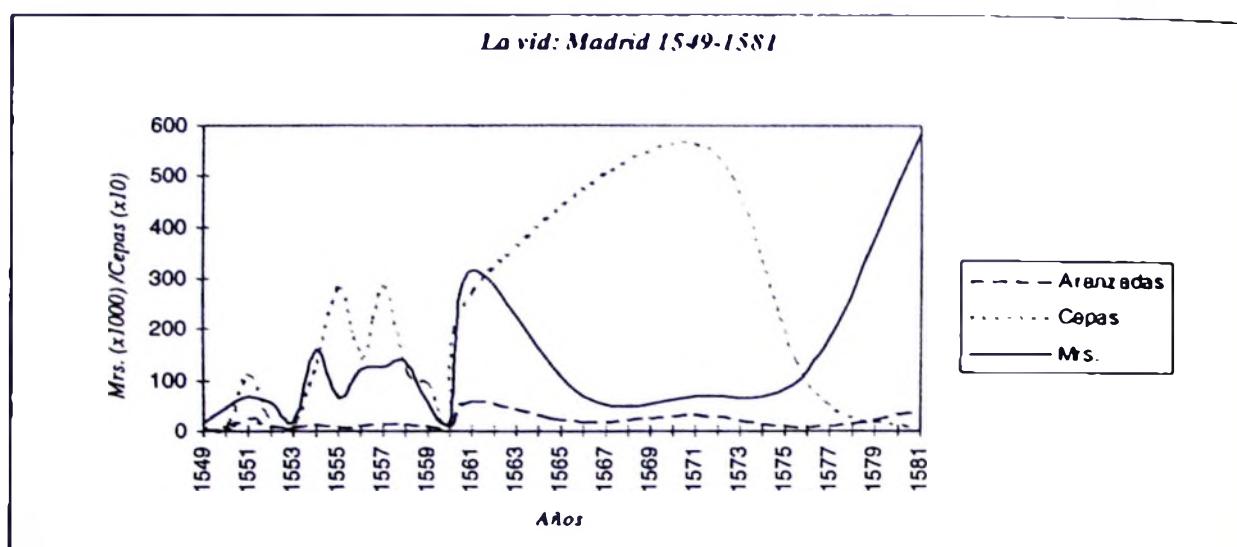


Gráfico 7

La puesta en conjunto del total de maravedises generado en las ventas de tierras, viñas viñedo mixto (Gráfico 8) parece advertirnos de la existencia de un ciclo más o menos homogéneo donde el producto de las transacciones que se ocupaban de la vid (en sus distintas formas) es similar, durante la mayor parte de la serie, al producto en maravedises de la ventas anuales de tierras (salvo 1566). Sin embargo las apreciaciones generales de esta serie deben ser sometidas a una intensa crítica, dado que sin una buena correlación entre superficie y precio cualquier intento en este sentido, carece de base sólida. Sin embargo, hemos creído conveniente mostrarlo como ejercicio crítico. A falta de pruebas más concluyentes derivadas del significado social de esas ventas, el crecimiento espectacular de los maravedises generados en determinados momentos (tierras: 1556-1566; viñas: 1561, 1571, 1581) podría deberse a dos causas principales: en primer lugar, sin que por ello sea más importante, está la posibilidad de un mero aumento general en el total de ventas, tanto en número, cuanto en superficie tras el establecimiento de la corte, provocando la absoluta alteración de la tendencia del mercado. Y sin embargo, en términos absolutos, no es que se firmen más contratos, sino que se vende más cantidad y a precios relativamente superiores. Por otro lado, y este sería el segundo punto a tener en cuenta, ¿cómo interpretar el descenso paulatino del índice de precios, el total de superficie vendida y los maravedises recaudados apartir del año 1566?: no sería descabellado pensar a este punto en un descenso por lo que respecta a la calidad de las tierras puestas en venta.

*Total mrs. Según tipos: Madrid 1549-1581.*

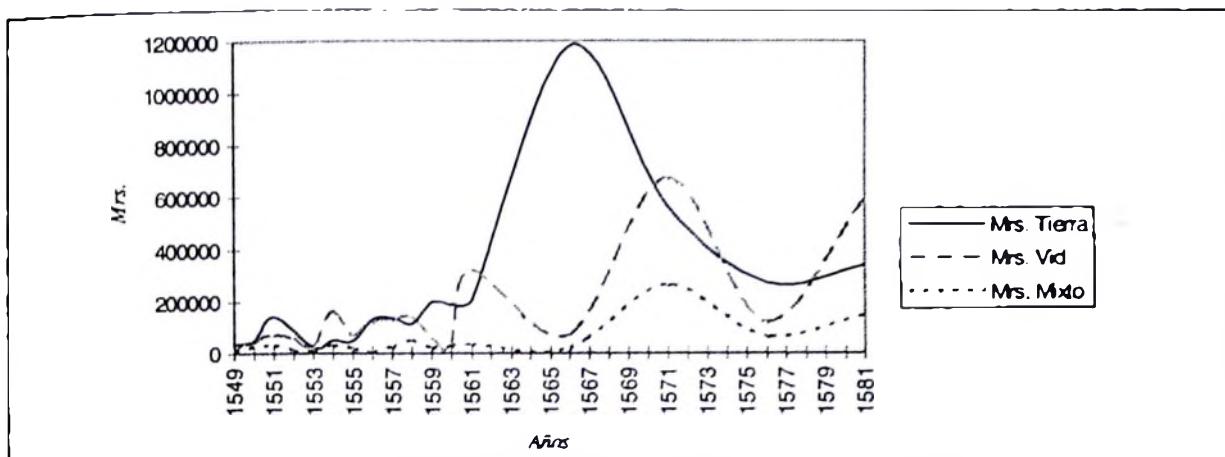


Gráfico 8.

Otra cosa muy distinta es si, como para el caso concreto de la compra-venta de tierras, contamos con los dos elementos en cuestión: totales de fanegas y maravedises (Gráfico 9). Tanto la superficie, como el importe de las venas parece oscilar acompañadamente durante toda la serie.

*La tierra: Madrid 1549-1581.*

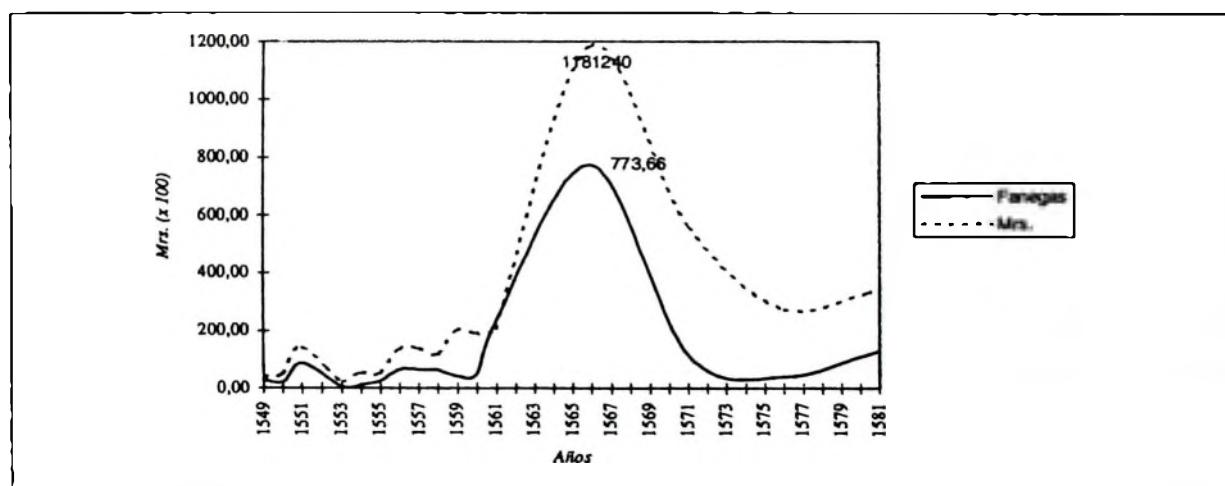


Gráfico 9.

No obstante, basta calcular la relación anual fanegas/maravedises para obtener un índice que permita visualizar la evolución real del precio de la fanega de tierra en la corte y sus alrededores, con los datos de que disponemos hasta el momento (Gráfico 10).

*Evolución del precio de la fanega: Madrid 1549-1581.*

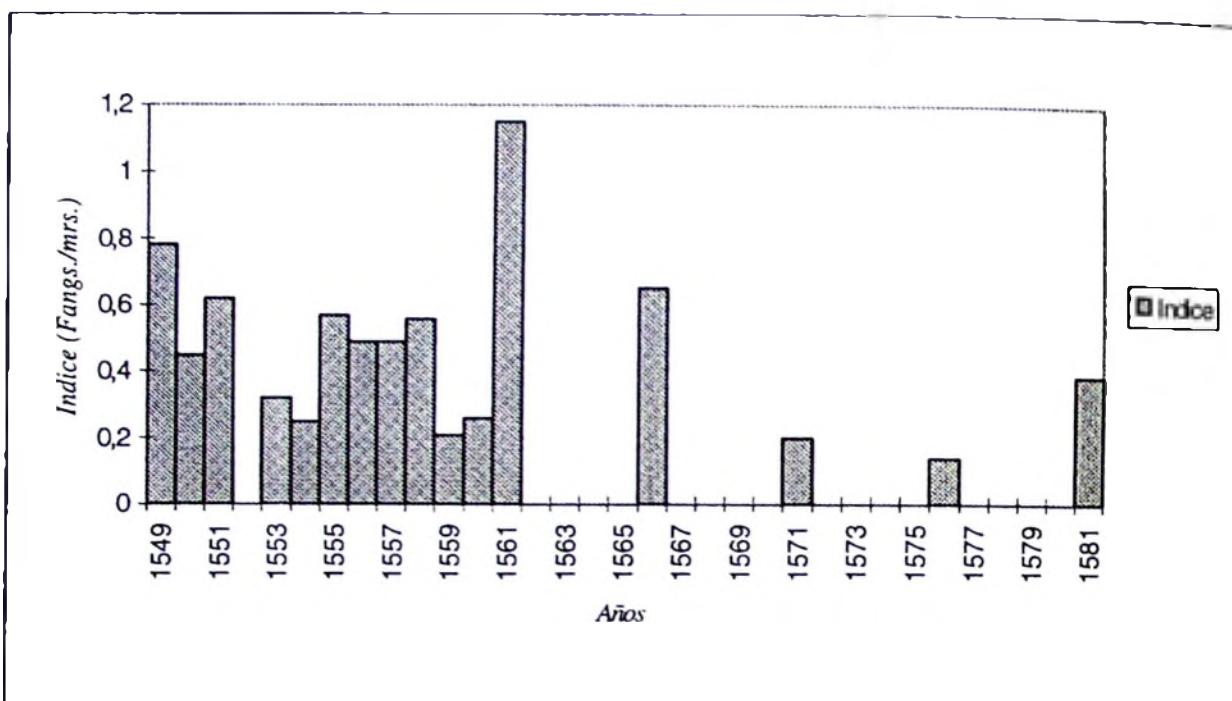


Gráfico 10.

¿Cuál es el valor final de estos datos?, ¿por qué aumenta la superficie arrendada, mientras el índice precio de la fanega de tierra disminuye entre 1561-1566?, ¿es qué no cabría esperar justamente un comportamiento contrario como resultado del establecimiento de la corte, o acaso estamos ante un simple ejemplo de la ley de los rendimientos decrecientes?, y en ese caso, ¿es qué la mejor tierra se había puesto ya a la venta con anterioridad, es decir antes de que llegara la corte, aprecios más elevados?; ¿está íntimamente relacionado el espectacular crecimiento del índice de la fanega de tierra en 1561 con la llegada de la corte?, ¿no es demasiado pronto para que se vean los efectos?, ¿cuáles eran los mecanismos que dictaban las reglas y articulación del mercado de la tierra madrileño? Todas estas, y algunas más, son preguntas que el investigador debe hacerse a vistas de los resultados obtenidos a partir de los datos introducidos fehacientemente en una base de datos. Y mucho nos tememos que no, por el momento no tenemos respuesta para todas ellas.

De la observación atenta de la ubicación y origen de vendedores y compradores parece claro que Madrid funciona claramente como pivote para el resto de la región, dicha posición central, si bien patente, en ocasiones queda difuminada debido al elevado número de ventas que incluían propiedades ubicadas en localidades cercanas a Madrid (los casos de Alcorcón, Carabanchel, Fuencarral, Majadahonda, Pozuelo, Vicálvaro y Villaverde son buena muestra de ello (ver *Apéndice Gráfico*). Entre las

razones para tal circunstancia se encuentran, no sólo el que en Madrid se pusieran a la venta propiedades situadas en lugares diversos de la corte (eso ya lo hemos visto en el caso de los arrendamientos), sino que, y esto realmente representa una *novedad*, la existencia de un elevado número de vendedores y compradores procedentes de lugares distintos a la villa y luego corte. Entre las posibles explicaciones de este hecho hay una que aun pareciendo banal, a nuestro entender puede clarificar la circunstancia aludida: durante la fase previa al establecimiento de la corte, los escribanos públicos madrileños se acercaban a menudo de manera itinerante hasta aquellas localidades en donde tenía lugar las transacciones que se realizaban en un par de días, tras lo cual el mismo escribano se dirigía a otra localidad y así sucesivamente<sup>18</sup>.

En el caso de las tierras de labor, y por lo que respecta al total de superficie puesta a la venta y su precio, la evolución a lo largo de los años muestra un crecimiento continuo en el total de fanegas en el mercado, lo que da idea de una evolución dinámica de crecimiento en la demanda de tierra a partir del establecimiento de la corte. Por lo que respecta al precio medio de la fanega de tierra, tenemos nuestras reservas sobre el hecho de que el comportamiento registrado se ajuste a la realidad del período. Entre los posibles motivos a aducir, convendría tener en cuenta que los datos más fidedignos corresponden al período previo a 1566, y mas concretamente a los años que van de 1549 a 1561, por ser esta la parte más uniforme del total de la serie. No obstante, el espectacular incremento en la cantidad de maravedises generado por las ventas en 1566, en un contexto de caída, según nuestros datos, del precio de la fanega y de aumento casi estratosférico de la superficie en venta, no hace más que acrecentar nuestras dudas... ¿Es una simple consecuencia de la ley de los rendimientos decrecientes?. Esto es difícil de determinar, pues nos resulta imposible valorar la calidad de las tierras, por todos los motivos arriba expuestos.

El presente estudio ha tenido como finalidad principal establecer un nexo de unión entre el mercado de la tierra y los comportamientos socioeconómicos de los habitantes de la corte y sus alrededores. En concreto, ha servido de primer paso para, de ahora en adelante, abordar con mejores instrumentos de cálculo casos concretos de estudio. No hay duda del importantísimo papel que jugó la capitalidad en el desarrollo de un mercado integrado en la región madrileña. Y decimos conscientemente integrado, y no absorbido como defiende Ringrose; pues de haber sido así, es difícil comprender como esa red previa no aprovechó el progresivo crecimiento de la demanda urbana en su beneficio. El análisis del mercado de la tierra nos permite comprender como se articuló la vital presencia de Madrid fuera de Madrid. Para el caso de los arrendamientos hemos puesto de manifiesto cuales eran las características principales de los comportamientos económicos y sociales de la oligarquía madrileña. El caso de las ventas es

---

<sup>18</sup> Esta circunstancia se repite sistemáticamente en el caso del legajo 251, según el cual Gáspar Testa se acercaba a Fuencarral, Hortaleza, Vallecas, etc. Para elaborar y firmar las cartas de venta junto a la iglesia de dichos lugares.

más complicado y sólo un estudio más exhaustivo mediante la identificación concreta de los distintos tipos de contrato y sus firmantes podría ayudarnos positivamente a determinar las características principales de compradores y vendedores: sus categorías sociales y las posibilidades de acceso a dicho mercado.

