

*Alquileres e inquilinos.
Los arrendamientos urbanos
en Las Palmas entre
1600-1660.*

PEDRO QUINTANA ANDRÉS

Introducción

El creciente proceso de concentración de la propiedad inmobiliaria que se produce en Gran Canaria en el transcurso del Antiguo Régimen, llevó a que se generara un lento trasvase de bienes y capitales a favor del grupo privilegiado. La renta y la acaparación de la misma fue la base sobre la que se asentó un sistema de producción y formación social intrínsecamente desigual, que permitió el desarrollo y asentamiento de un modelo mercantilista con profundas contradicciones. Si bien, la tierra y el agua fueron los elementos económicos prioritarios para el grupo de poder, no por ello las propiedades urbanas quedaron relegadas a un segundo plano. Las transacciones realizadas con estas últimas, entre las que destacan los arrendamientos, fueron otra forma de obtención de rentas para el estamento clivista.

El arrendamiento, como contrato de cesión oneroso por el que un arrendador cede a un arrendatario el uso de un bien por un determinado tiempo a cambio de dinero o especies, se diferencia sustancialmente de otros tipos de transacciones de carácter censal —ya sean éstos reservativos o enfiteúticos— por negar la traslatividad y enajenación de la propiedad.

Los contratos de arrendamientos rústicos fueron los que centraron gran parte de los estudios históricos, tanto estatales como insulares¹, quedando el de la vivienda solapado, pese a ser un importante parámetro para ponderar parte de las rentas que adquirían las élites urbanas.

Los alquileres de viviendas no se van a regir por leyes específicas y unificadoras hasta bien entrado el siglo XIX, aunque otros contratos onerosos, como los censos en su diversas variables, sí las poseen desde finales del siglo XVI y comienzos del XVII. Fue la ley del 8 de junio de 1813, promulgada por las Cortes de Cádiz, la primera que intentó unificar las diversas legislaciones y derechos regionales

que se estaban aplicando a los contratos de alquiler desde el siglo XVIII.

Con esta ley las Cortes intentaron introducir un carácter democratizador en el acceso social a la vivienda; al eliminar todo establecimiento de predomios de unos grupos sobre otros a la hora de concurrir al mercado de la vivienda de alquiler, desarrollar el concepto de propiedad de carácter capitalista, así como introducir la libertad de precios y estipulación de contratos entre ambas partes. Hecho que permitiría expandir un negocio que a fines del siglo XVIII, gracias al auge demográfico, experimentaba un crecimiento paulatino².

Tras el período absolutista la ley fue restablecida por el Real Decreto de 6 de septiembre de 1836, convirtiéndose en uno de los pilares sobre la que se apoyó la Ley de arrendamientos rústicos y urbanos de 9 de abril de 1842. Esta normativa significó el definitivo establecimiento del ideal liberal en este tipo de contrato, al proclamar la libertad absoluta tanto en la temporalidad de éstos como en la cuantificación y periodicidad en la percepción de las anualidades por parte del arrendador.

Con la reforma tributaria que realiza el ministro de Hacienda, Alejandro Mon, el 23 de mayo de 1845, basada en una contribución directa sobre los productos, los contratos de alquileres de viviendas pasan a ser gravados con el derecho de hipotecas. La consecuencia más inmediata fue elvar hasta un cuartillo por ciento los impuestos, cuando el alquiler era limitado en el tiempo, y a un medio por ciento cuando éste era de carácter indefinido, sujetándose a esta ley tanto los contratos de arriendos como de subarriendos.

De tal manera se fiscalizaron los arrendamientos con la nueva legislación que en las Contadurías de Hipotecas se abrieron apartados especiales para recibir este tipo de contratos. La Real Orden de 9 de junio de 1853, que eliminaba los padrones de riqueza y la formación de amillaramientos, y el Real Decreto de 25 de noviembre de 1853 significaron la

supresión de este impuesto, retomándose la problemática legislativa y contributiva de los alquileres a partir de la Real Orden de 28 de octubre de 1863. Esta última R. O. dará paso a un nuevo reglamento general de contribución territorial, buscando con ello reordenar la situación emanada tras los procesos desamortizadores y la nueva distribución de propiedades³.

Los arrendamientos de viviendas, pese a no estar sometidos a una legislación concreta en el período estudiado, aparecen regulados en las escrituras notariales por unas normas que estaban influidas por las múltiples tipologías de contratos que se utilizaban en las transacciones rústicas. Esta forma contractual de explotación de la vivienda significaba sólo la pérdida temporal del uso del bien por parte del arrendador y el compromiso del inquilino a devolverlo tal como lo tomó, por lo que se inserta explícitamente en la mayoría de los documentos ambos condicionantes, prefijando un período de tiempo límite de uso del bien y la posibilidad de mejoras y arreglos en las casas y locales, tanto por mutuo acuerdo de ambas partes como por obras posteriores al contrato.

Este artículo intenta plasmar una metodología y análisis de los alquileres urbanos que ya, en parte, han sido emprendidos por numerosos historiadores para ciudades de gran desarrollo metropolitano durante el Antiguo Régimen⁴, con la intención no sólo de cuantificar sino de comprender un aspecto más del proceso acumulativo de la renta.

Los arrendamientos de inmuebles urbanos en Las Palmas entre 1600-1660

I. Evolución de los arrendamientos y su temporalidad.

El presente trabajo sólo intenta ser un acercamiento al proceso de arrendamientos urbanos en la isla de Gran Canaria en el Antiguo

Régimen, ciñéndose, por las limitaciones de espacios, a las viviendas y edificios que sustentaban una renta no sólo al arrendador sino también al arrendatario (mesones, tenerías, lonjas). Las cesiones a renta de tierras y huertas dentro del ámbito urbano de Las Palmas no han sido abordadas al poseer una tipología que difiere de los arrendamientos de viviendas y, además, tener una masa de información muy extensa que no es posible reflejar aquí.

La ciudad de Las Palmas durante el siglo XVI tuvo un desarrollo demográfico y urbano de considerable magnitud que empezó a truncarse a partir del último tercio del dieciséis, tras la crisis del azúcar. El ataque holandés de 1599 y las epidemias de comienzos del siglo XVII agravaron aún más la situación, de la que sólo comenzará a recuperarse la ciudad a partir de finales del primer cuarto del siglo diecisiete. Pero, pese a este período negativo, la economía insular mantuvo cierto dinamismo debido al auge que experimentó la producción agraria de abastecimiento al mercado regional y, en menor medida, a la exportación vitícola, a las que se une durante el primer tercio del siglo una latente industria azucarera, ya en acelerado retroceso.

Estas circunstancias fueron determinantes para que la población frenara su crecimiento demográfico y económico, lo que llevó a que sufriera un estancamiento en relación con otros núcleos urbanos regionales, que aún se agudizó más en el transcurso del siglo XVII.

Las transformaciones socio-económicas influyeron de modo decisivo sobre los arrendamientos urbanos, ante la progresiva desaparición de una considerable parte de los potenciales arrendatarios —caso de los mercados— y la pauperización de grupos que, como los artesanos, optaron por arrendamientos de menor cuantía —escasamente reflejados en los contratos ante escribano— o por compra de solares y casas a censo perpetuo.

La tendencia de los arrendamientos urbanos, (ver *Gráfico 1*), experimenta una lenta caída entre 1600-1660, produciendo que apenas existan contratos de alquileres a fines del período estudiado. Si en la etapa 1600-1630 el número de arrendamientos contabilizados ascendía a 286, durante los treinta años posteriores sólo se realizarán 145. Las cifras pueden llevar a engaño, pues habría un amplio número de viviendas que debían superar con creces la cantidad aquí reflejada y que al estar arrendadas con alquileres muy bajos, menos de 4 reales a. mes, nunca se llegaron a plasmar en los protocolos notariales. Por ejemplo, Diego Hernández, mercader, pese a poseer ocho viviendas en arrendamiento no aparece estipulando ningún contrato de alquiler durante el primer decenio del siglo XVII, debido a que eran rentas no muy elevadas y al predominio de los acuerdos verbales sobre los escritos. La prórroga de los contratos, sobre todo de los de menos de un año y dos, apenas sí surgen en las fuentes consultadas impidiendo no sólo cuantificar un número mayor de alquileres sino, además, no facilitando el seguimiento de sus inquilinos. Del mismo modo, las cifras se hallan mediatizadas por la conservación o no de las escrituras que especialmente en esta época se encuentran muy deterioradas.

Los períodos por los que transcurre el proceso de arrendamientos podemos dividirlo en tres partes:

a) Entre 1600 y 1615: se muestra como la etapa de mayor desarrollo en el número de escrituras suscritas, pese a la epidemia que asola a la población y a la caída de la producción agrícola. El comercio de la isla con el resto del Archipiélago, así como los beneficios que se sustentaban del vino y el azúcar, permitieron el mantenimiento de una colonia amplia de mercaderes y estantes, que eran los principales implicados en la adquisición en inquilinato de estos inmuebles urbanos. Se unía, además, la presencia en la ciudad de va-

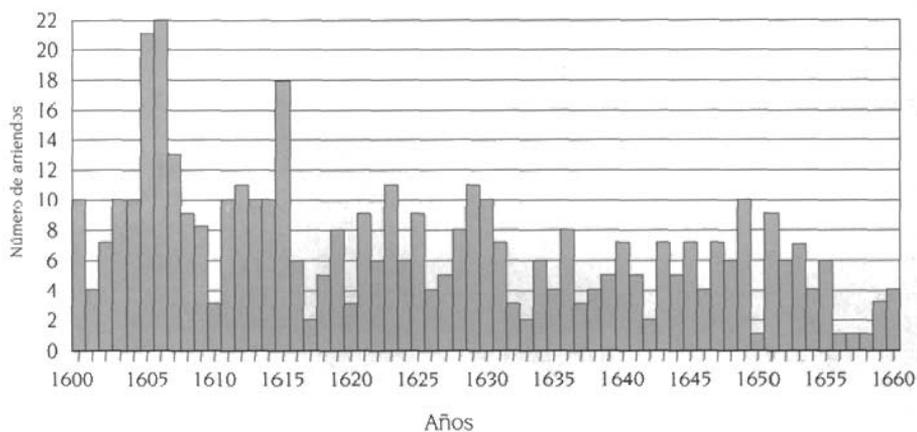
rias instituciones religiosas y civiles (Audiencia, Cabildo eclesiástico) que propiciaron la estancia de un nutrido grupo de milicianos, eclesiásticos y juristas que, por el carácter temporal de la misión de muchos de ellos, se veían precisados a tomar viviendas en alquiler.

En los períodos de recuperación económica, como el de 1605-1606, será cuando la tendencia de los alquileres alcance su máximo, tanto por el número de contrato como por la cuantía monetaria media de éstos.

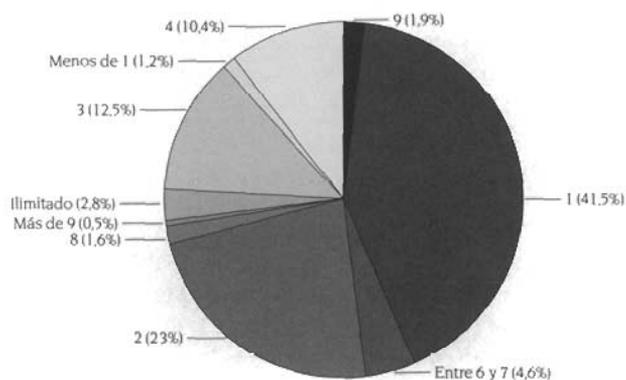
b) Desde 1616 a 1645: las sucesivas crisis agrarias, como la generada en la década de los treinta, condicionan a un mercado tendente a una progresiva ausencia de arrendamientos suscritos ante escribanos achacable a: la masiva venta de casas y solares que realizaron las instituciones eclesiásticas a comienzos del siglo, intentando conseguir dinero suficiente para reedificar y acondicionar sus propiedades, facilitando a un gran número de artesanos, labradores, marineros y clérigos un bien urbano a unos costos muchas veces irrisorios con respecto a los alquileres; a la paulatina especialización de la producción agraria de la isla que se dirigía hacia el comercio regional e interno en detrimento del internacional, concentrándose el último en Tenerife y La Palma; a la precariedad económica en la que se ven envueltos parte de los grupos sociales, que se habían beneficiado de la división de las fuerzas productivas en etapas pretéritas y que vieron disminuir drásticamente sus ingresos; al decrecimiento demográfico de la ciudad y al progresivo predominio de los núcleos rurales, que comenzaron a aglutinar parte de la renta y de la población.

c) Entre 1646 y 1660: si bien se produce un alza en el número de los alquileres a fines de la década de los cuarenta, se alcanza en 1649 los 10 para caer en 1650 a 1, estos cambios bruscos estaban más influidos por las crisis, como la de 1648-1654, que por un auge endógeno del mercado. Los efectos de la adversa coyuntura se hacen presente en el últi-

GRÁFICO I
ARRIENDO DE VIVIENDAS EN LAS PALMAS (1600-1660)



TIEMPO DE ARRENDAMIENTO (EN AÑOS) (1600-1660)



mo quinquenio estudiado, durante el cual apenas se llegan a producir dos arriendos de media anuales.

Esta regresividad en el mercado de arriendos de bienes urbanos en Las Palmas a fines de los dos primeros tercios del siglo XVII se debió tanto a las condiciones socio-económicas apuntadas como a las demográficas.

También la temporalidad de los arriendos experimenta unas ligeras transformaciones a lo largo de la etapa analizada. Entre 1600-1630 la media anual de los alquileres se elevaba a 2,06 años, mientras que en los tres decenios siguientes alcanzó los 2,79. Este último tipo de arrendador buscaba, ante la falta de arrendatarios, asegurar la renta prolongando durante el mayor tiempo posible el contrato, aunque sacrificara los ingresos al no poder modificar su rédito anual. Situación inversa a la que se producía en el primer tercio del siglo, al proliferar los acuerdos entre 1 y 2 años.

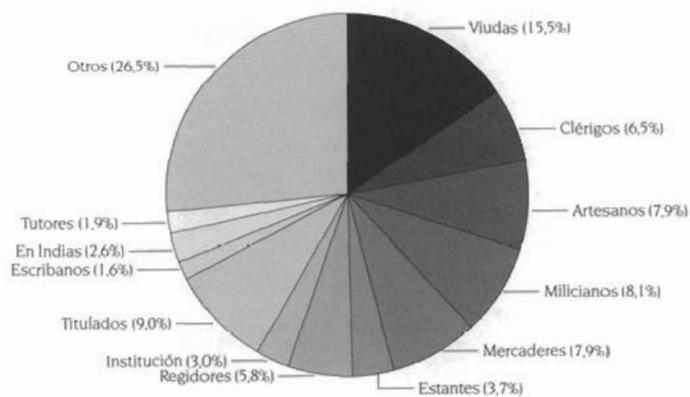
Los inquilinatos entre menos de 1 y 3 años serán aquellos que predominen, pues copaban el 78,3% del conjunto, aunque con una distribución muy desigual entre el primer y segundo tercio del siglo. Entre 1600-1630 se llevan a cabo el 78% de los arrendamientos de 1 año y el 66% de los de dos, mientras que en el siguiente tercio se producen el 48% de los arrendamientos de 3 años y el 46% de los de seis. Como ya se mencionó, fueron escasos los arrendamientos superiores a los nueve años, aunque un 2,8% del total no ponen una fecha límite para el fin del alquiler debido: a la realización de costosas obras por parte del arrendatario que se ven imposibilitados de abonar por parte de los arrendadores⁶; a la tipología del empleo del arrendatario⁷; a ser vecino de otra isla el arrendador, suponiendo la sucesiva renovación del contrato un gasto muy elevado⁸, etc. Una mínima parte, 0,5%, fijan la entrega después de transcurridos más de 10 años, a causa tanto de condiciones de índole económico como a las posibilidades jurídicas de prolongar los acuerdos suscritos⁹.

Fue el contrato a corto plazo el que predominó en gran parte del período, mostrándose como el más beneficioso cuando la coyuntura era positiva para el arrendador, al poder éste incrementar la renta de un año para otro. En las etapas de recesión, los propietarios intentarán que los acuerdos contractuales se prolonguen para mantener su nivel de ingresos, aunque los réditos permanecieran estancados.

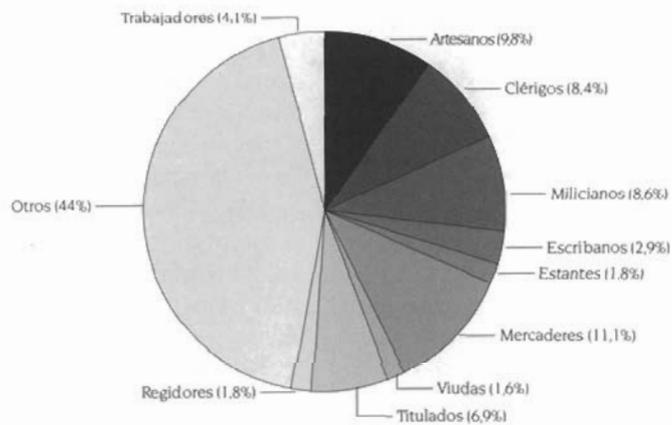
2. Arrendadores y arrendatarios, un proceso a estudio.

El predominio de la tierra y el agua en la composición de la propiedad durante el Antiguo Régimen respondía a unos criterios emanados de la formación social imperante, repercutiendo en la captación de los bienes y en la gran rentabilidad que de éstos se sustanciaba. El predominio de las propiedades rústicas ante las urbanas dejó relegada a la vivienda a un plano inferior. Las casas y locales no tenían tanta atracción a la inversión pues: necesitaban mantenimientos periódicos que absorbían parte de sus rentas; eran bienes que no se revaloraban tan rápidamente como la tierra, con la que no se podía comparar en rendimiento; sus alquileres tendían a estancarse o a disminuir con el transcurso de los años; en etapas de crisis su valor decrecía con rapidez, etc. Todas estas circunstancias dieron como resultado que la acumulación de viviendas fuera escasa, salvo: las que detentaban las instituciones eclesíásticas por legados y dotaciones; los propietarios que poseían varias repartidas entre sus posesiones rurales —como lugar de descanso durante las labores de siembra y recolección—; los mercaderes y artesanos que tenían varias que servían de locales para sus negocios; y algunos, como el mencionado Diego Hernández, que, pese a tener como faceta principal la mercantil, poseían algunas en alquiler como inversión complementaria a sus ingresos.

TIPOLOGÍA DE LOS ARRENDADORES (1600-1660)



TIPOLOGÍA DE LOS ARRENDATARIOS (1600-1660)



**CONDICIÓN SOCIAL Y PROFESIONAL DE LOS ARRENDADORES
ENTRE 1600 - 1660 EN PORCENTAJE**

ARRENDADORES	1600 - 1625	1626 - 1660
Viudas	16,7	14
Milicianos	4,6	12,5
Clérigos	4,6	8,8
Artesanos	10	5,2
Titulados	15	7,8
Mercaderes	9,6	5,7
Regidores	4,6	7,2
Estantés y Ausentes	7,5	6,2
Otros	27,5	32,6

FUENTES: Protocolos Notariales. Elaboración propia.

El nivel económico de los arrendadores oscilaba entre el pequeño propietario que cedía su vivienda en alquiler para pagar una deuda durante el tiempo que transcurra hasta su condonación¹⁰, y aquellos que detentaban varias propiedades, arrendando sus casas de morada para tomar con el dinero otra, habitualmente de menor renta, y obtener un beneficio en la transacción¹¹.

Durante la etapa estudiada serán sobre todo las viudas el grupo que participe de forma más directa en el mercado de alquiler de las viviendas al quedar, tras la muerte de sus maridos, en situación precaria. Dichas circunstancias les llevan a ceder parte de sus propiedades en arrendamiento para sustentarse o pagar deudas, manteniendo unos porcentajes muy parecidos en las dos etapas delimitadas. Por contra, entre 1600-1660 el grupo de artesanos y mercaderes retrocede ante la pauperización de los primeros, con las crisis iniciales del siglo que incidieron sobre sus propiedades, el lento traslado de los segundos hacia

otras zonas del Archipiélago más propicias para sus inversiones. Los artesanos se muestran aquí como un grupo dinámico dentro de los arrendadores, por contra de lo que sucede en otras partes de la Península¹², dando en alquiler, básicamente, lonjas, talleres y casas terreras o de alto y bajo de media-baja cuantía en sus réditos.

Paralelamente, el grupo privilegiado va adquiriendo cada vez más relevancia dentro del mercado al ir concentrado mayor volumen de bienes en sus manos, facilitado este fenómeno por la especulación y el proceso vinculatorio. Ellos serán los que controlen las viviendas de mayor categoría en la zona de Vegueta, casas de alto sobradas, y los que, a partir de 1626, reciban las mayores rentas por los alquileres.

No se observa a través de las fuentes consultadas a un grupo que arrienden de forma continua sus viviendas, siempre habitualmente secundarias, pues la mayoría, sobre todo viudas y artesanos, lo hacen de modo esporá-

**TIPOLOGÍA SOCIAL Y ECONÓMICA DE LOS ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS
EN LAS PALMAS ENTRE 1600 - 1660 EN PORCENTAJE**

ARRENDATARIOS	1600 - 1625	1626 - 1660
Titulados	12,1	10,4
Artesanos	10,4	9,3
Clérigos	7,5	10,9
Milicianos	8,3	7,8
Mercaderes	10,4	12,5
Regidores	2,9	0,5
Viudas	0,8	2,6
Estantes	2,5	2,6
Otros	45,1	43,4

FUENTES: Protocolos Notariales. Elaboración propia.

dico, lo preciso para abonar deudas o recibir unos ingresos extras. Sólo un reducido número de arrendadores aparece más de una vez alquilando viviendas, destacando dentro de ellos los milicianos, clérigos, mercaderes y grandes propietarios. Entre los primeros sobresalen el capitán Félix Espino que arrienda dos casas entre 1649-1660 a través de cinco contratos, o el capitán y sargento mayor de La Palma, Bartolomé de Frías, que cede una casa en la calle Triana desde 1618 a 1628 a cuatro inquilinos diferentes en el transcurso de ese período. En los clérigos será el hachiller Pedro Salvago, capellán del vínculo de Luis Trujillo Osorio, el que destaque, pues arrienda dos casas a través de cuatro alquileres diferentes.

También dentro del grupo de los arrendatarios se dan transformaciones sustanciales entre 1600-1660, que estando influidas por los cambios económicos y el rol que comenzó Las Palmas a desarrollar en el sistema de producción del Archipiélago.

Los grupos que desempeñaban tareas dentro de las instituciones religiosas, civiles y militares serán los principales arrendatarios, pues sus funciones les hacía desplazarse a Las Palmas, que era el centro burocrático regional en la primera mitad del siglo XVII. Este tipo de inquilino va a ir disminuyendo lentamente su porcentaje al comprar gran parte de ellos viviendas en la ciudad o dirigirse a otros centros donde existía un auge económico que progresivamente empezó a atraer a ciertas instituciones (Capitanía General, el intento de traslado a Tenerife de la Real Audiencia).

Los artesanos, a lo largo de los dos primeros tercios del siglo XVII, ven disminuir su peso dentro del conjunto de arrendadores y arrendatarios en un proceso intrínsecamente unido a la cada vez más restringida circulación de capitales y a la imposibilidad de competir con las manufacturas exteriores, lo que determinó que progresivamente éstos adquirieran las viviendas de menor cuantía y de que muchos otros inquilinatos realizados por ellos no

se localizaran en las fuentes, al tener unos réditos bajos.

Los mercaderes fueron los principales implicados en los arrendamientos aunque con cierta variabilidad en su composición interna, pues el número de comerciantes extranjeros arrendatarios se estanca en la etapa entre 1625-1660 para aumentar los nacionales.

Todos estos inquilinos seguían casi siempre unas mismas pautas en el momento del pago de los alquileres al ser, generalmente, abonados en dinero, salvo casos extraordinarios donde fueron saldados con tejidos, libranzas, cereales, muebles o con obras en la propia vivienda o local arrendado hechas por el inquilino. Para las cuatro primeras formas de abono sólo se han reseñado a través de las fuentes un caso para cada una de ellas, mientras que de la última se han contabilizado cuatro.

Los alquileres se sufragaban en el 98,8% de las ocasiones en tres pagas anuales, aunque en la mayoría de los contratos se hace referencia a su precio en función de renta-mes, mientras que el pago del rédito en una o dos liquidaciones durante el año representaba sólo el 1,2% restante. El abono total del arrendamiento con antelación es escaso, 2%, así como el adelanto de parte del volumen global de éste, el 2%.

El estudio de la proximidad de los bienes alquilados a otras propiedades de los arrendadores nos puede ayudar a comprender sus características socio-económicas y las relaciones inter e intragrupalas que existían entre ellos y los inquilinos pero, además: si el bien entregado era un elemento secundario para el arrendador; la riqueza inmobiliaria de éste; cómo la utilizaba según las coyunturas; si las propiedades fueron cedidas circunstancialmente o eran habituales sus alquileres, etc.

Sólo un 10,4% de los arrendadores, fundamentalmente viudas y artesanos, alquilaban viviendas o locales adyacentes a sus moradas, que cedían prioritariamente a otros menestra-

les o a mercaderes. Si bien esta cifra es poco significativa —muchos acuerdos no especifican límites de la propiedad o, como se mencionó más arriba, apenas se han encontrado una mínima cantidad de los que se acordaban— se comprueba que parte de los recogidos tienen un carácter efímero, por las circunstancias en la que se hallaban los arrendadores, y que estos patrimonios dados en alquiler significaban una parte sustancial de sus bienes. El porcentaje de los arrendadores con propiedades adyacente a la cedida disminuyen a medida que se adentraba el siglo XVII, entre 1600-1625 representaban el 12,9% del volumen de los propietarios mientras que desde 1626 a 1660 eran ya sólo el 7,9%, ambas cifras están relacionadas con la disminución en la presencia de artesanos y de viudas ante los escribanos y, seguramente, a un aumento sustancial en los contratos orales realizados por este grupo.

Por contra, el subarriendo de viviendas apenas sí se refleja en las fuentes, sólo en cinco ocasiones, hecho achacable al corto tiempo medio de alquiler de los inmuebles, a la relativa baja rentabilidad de éstos y a que debió existir un mercado de alquileres y subarriendo que, como hemos dicho, apenas sí fue reflejado en la documentación consultada. Los subarriendos que hemos localizado se realizan básicamente por dos razones: desplazamiento del arrendatario a otra localidad o zona dentro de la ciudad¹³ y a no desear seguir con el alquiler por no agradarle¹⁴.

3. Tipología de la vivienda arrendada, distribución urbana y rentas medias abonadas.

La cuantía de los alquileres en Las Palmas durante la primera mitad del siglo XVII estuvo determinada por tres factores: tipología de la vivienda, la localización y su funcionalidad. Estos parámetros se vieron sometidos a diversos cambios en el transcurso de los dos primeros tercios del siglo XVII propiciados por una elitización de ciertas zonas de la ciudad —como aconteció con el área de la Plaza

TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS ARRENDADAS EN LAS PALMAS 1600 - 1660

TIPOLOGÍA	1600 - 1625	1626 - 1660
Terrera	81 (33,8%)	61 (31,7%)
Alto - Bajo	13 (5,4%)	47 (24,4%)
Alta - Sobradada	83 (34,7%)	39 (20,3%)
Sin especificar	53 (22,1%)	30 (15,6%)
Locales	5 (2,0%)	13 (6,7%)
+ de una terrera	4 (1,6%)	2 (1,0%)
Total	239	192

FUENTES: Protocolos Notariales.

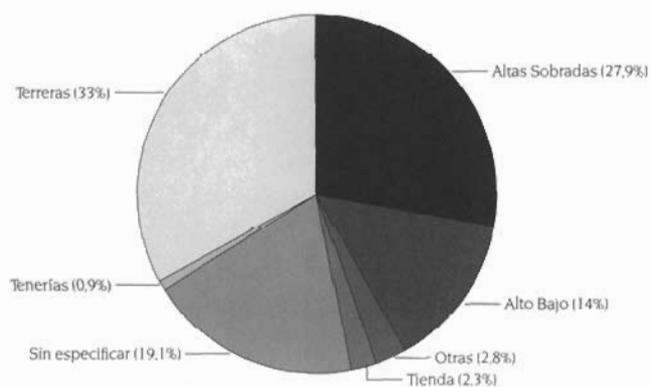
Real y calles adyacentes—, las transformaciones económicas y el estancamiento, e incluso decrecimiento, de la población estante y de derecho.

Las viviendas más demandadas fueron las casas terreras, 33% del total, que eran solicitadas, fundamentalmente, por los estancos, soldados del presidio y vecinos de los que no consta su profesión, que a su vez eran arrendadas por viudas, artesanos y vecinos en general. En cambio, las de alto y bajo y las altas sobradadas, 41,9%, serán copadas por milicianos, titulados, eclesiásticos y mercaderes —los últimos utilizaban el piso bajo como lonja y almacén—, siendo alquiladas la mayoría de estas tipologías de viviendas por miembros del grupo de poder. Locales y edificios industriales aparecen arrendándose en menor medida, 3,2%, pues por la escasa cuantía de las rentas generadas por los primeros, caso de las lonjas o las escribanías, y por la reducida presencia de los segundos, salvo si tenían amplias dimensiones —como sucede con las tenerías—, apenas si eran reflejados en los protocolos notariales.

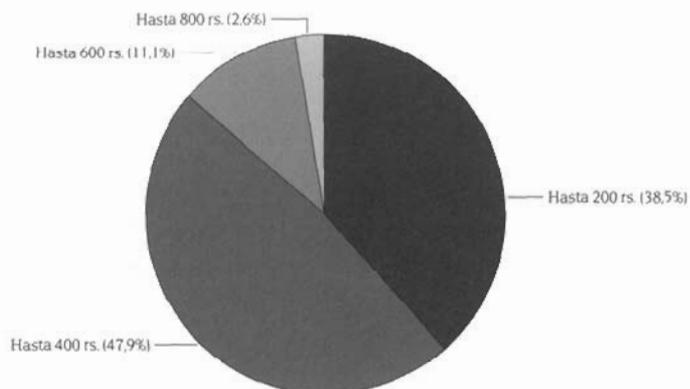
La disminución entre 1600-1660 del número de viviendas terreras alquiladas, pese a ser la tipología de casa predominante en la ciudad de Las Palmas, se debió a la irrupción en el mercado de venta inmobiliaria urbana de solares y casas traspasados a censo redimible o perpetuo con rentas bajas, si se compara a los arrendamientos, y que permitían disfrutar del bien por tres vidas, censo enfiteutico, o poder condonar la deuda si era su rédito redimible, atrayendo a una población que hasta ese momento se había visto precisada a vivir en casas de alquiler al no poder optar a una propia. Paralelamente, las casas terreras al sustanciar una escasa rentabilidad lentamente fueron desapareciendo de los protocolos para pasar a los acuerdos privados.

La reducción de las casas que no especificaban su tipología tiene unas causas que difieren de las anteriores, pues las razones se debieron a que en los contratos que se hicieron en el transcurso del segundo tercio del siglo XVII comenzaron ya a determinarse con mayor precisión su funcionalidad y características, permitiendo englobarlas en alguno de los grupos tipológicos definidos.

TIPOLOGÍA DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS (1600-1660)



CUANTÍA MEDIA DE CASAS ALTAS SOBRADAS (1600-1660)



**TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS ARRENDADAS EN LAS PALMAS
ENTRE 1600 - 1660 (POR BARRIOS)**

TIPOLOGÍA	BARRIO DE VEGUETA		BARRIO DE TRIANA	
	1600 - 1625	1626 - 1660	1600 - 1625	1626 - 1660
Sala	0	0	1 (0,4%)	1 (0,5%)
Terrera	25 (10,4%)	20 (10,4%)	56 (23,4%)	41 (21,3%)
Alto - Bajo	6 (2,5%)	21 (10,9%)	7 (2,9%)	26 (13,5%)
Alto - Sobradada	51 (21,3%)	23 (11,9%)	31 (12,9%)	16 (8,3%)
Sin especificar	24 (10%)	17 (8,8%)	29 (12,1%)	12 (6,2%)
+ de una terrera	1 (0,4%)	0	4 (1,6%)	2 (1%)
Tienda	1 (0,4%)	2 (1%)	3 (1,2%)	7 (3,6%)
Tenería	0	0	0	4 (2%)
Total	108 (45%)	83 (43%)	131 (55%)	109 (57%)

FUENTES: Protocolos Notariales.

Por contra, las casas de mayor beneficio, alto bajo o sobradada, se mantienen en sus porcentajes pues sus arrendamientos eran suculentos negocios para sus propietarios¹⁵, aunque debió existir también un considerable número de acuerdos verbales, fundamentalmente cuando ambas partes fueran del mismo estamento social o laboral.

La distribución de los alquileres, según los barrios que conformaban la ciudad y la categoría económica-social de los solicitantes, en Las Palmas estuvo en parte centralizada por las residencias del barrio de Triana, que fueron las más dinámicas dentro del mercado de arrendamientos de la ciudad. La extensión del distrito trianero, la tipología de sus habitantes —vendedoras, marineros, comerciantes— que le hacían ser una zona en continua transformación social, y el monopolio que ejercía sobre las actividades mercantiles-navales llevó a que los alquileres se centraran en las casas que poseyeran locales para la exposición de bienes al público y su almacenamiento: casas

altas y bajas, lonjas y casas terreras, siendo las últimas las que más demandaron menestres, marineros, pilotos, mercaderes y gente de paso.

Las localizadas en el barrio de Vegueta responden, en general, a viviendas de carácter residencial que se destinaban para un grupo de élite que cambiaba frecuentemente de domicilio —hacendados, eclesiásticos, milicianos, escribanos públicos, procuradores, oidores de la Real Audiencia—, que no sólo vivían sino que ostentaban a través de ella. Con el proceso de acumulación de propiedades, la disminución del funcionariado y el asentamiento del grupo privilegiado (regidores, comerciantes-hacendados, altos cargos eclesiásticos) el número de viviendas demandadas en alquiler decreció, pues era preferible la compra y posterior venta, con el beneficio consiguiente, que alquilar una vivienda que en aproximadamente cinco años de arrendamiento podía adquirirse.

TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS POR CALLES ENTRE 1600 - 1660

CALLE	TERRERA		ALTA-BAJA		ALTA SOBRAD.		SIN ESPECIF.		OTRAS	
	A	B	A	B	A	B	A	R	A	R
Triana	20	11	13	12	7	6	19	14	1	1
* Gradas	3	3	1	1	3	1	10	4	0	1
Remedios	2	0	0	2	3	0	1	2	1	0
* Herrería	7	1	1	0	2	1	7	1	0	0
* Acequia	0	0	1	0	0	0	2	3	0	0
Genoveses	0	1	2	1	2	0	0	0	0	0
* Carnicería	6	3	0	0	0	1	0	0	0	4
San Francisco	5	3	1	0	4	2	9	2	0	0
Peregrina	3	10	0	0	0	0	0	1	0	0
Terrero	7	6	0	0	0	0	2	1	0	0
Carrera	3	2	0	0	0	3	2	1	0	0
* Osorio	2	3	0	0	0	0	0	1	0	0
* Plaza R.	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0
* Peso	0	0	0	2	1	2	1	1	0	0

A: 1600 - 1625

B: 1626 - 1660

*: Calles localizadas en el Barrio de Vegueta

FUENTES: Protocolos Notariales. Elaboración propia.

En el barrio de Vegueta, sólo en las zonas de la Herrería y Plaza de las Vendedoras, se localizaban casas y lonjas arrendadas a mercaderes y artesanos, aunque todas con precios medios relativamente altos.

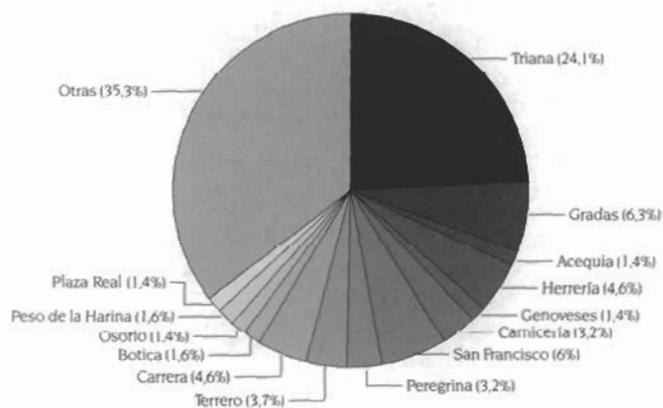
La distribución de estas viviendas de alquiler por calles era muy variada y de difícil seguimiento, tanto por la variabilidad en los nombres de éstas como por la ausencia de la reseña de la vía en un considerable número de escrituras. La calle de Triana destaca entre todas con un total, entre 1600-1660, de 104 arriendos (24,1% del conjunto), seguida de la calle de las Gradas, en Vegueta, con 27 (6,3%) y de la calle de San Francisco, en el barrio de

Triana, con 26 (el 6% del conjunto de los alquileres).

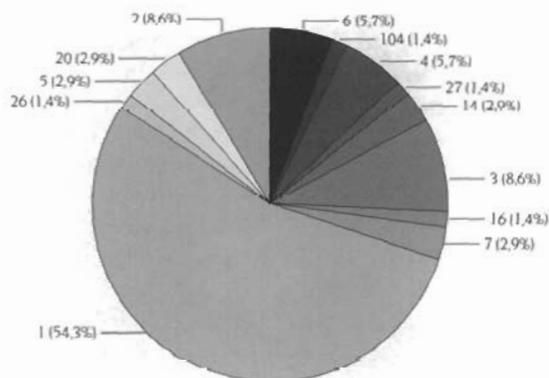
En la ciudad de Las Palmas, durante la primera mitad del siglo XVII, hay un lento proceso de elitización de las zonas, consustancial a la distribución social de la población, que repercute en los alquileres. Así, los grupos de poder estantes tenderán a ubicarse en las zonas de sus correligionarios estamentales, mientras que los estamentos de menor entidad económica se desplazarán hacia las zonas periféricas de este barrio o hacia el área de Triana.

Si bien las calles reseñadas concentraban un amplio porcentaje de las viviendas alquila-

% DE CASAS ARRENDADAS POR CALLES (1600-1660)



RELACIÓN CASAS ARRENDADAS / CALLES (1600-1660)



**CUANTÍA MEDIA DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS EN LAS PALMAS
ENTRE 1600 - 1660 (EN REALES DE PLATA)**

VIVIENDAS	TRIANA			VEGUETA		
	1600 - 1625	1626 - 1660	I*	1600 - 1625	1626 - 1660	I*
Terrerias	108	149,2	38%	88,4	91,8	3%
Sin especificar	139	204	46%	142,3	255,8	79%
Alto - Bajo	227	233	2%	184,9	233,5	26%
Alto - Sobradada	267	316,2	18%	260,1	300,1	15%
			26%			30,7%

I* = Incremento medio

FUENTES: Protocolos Notariales. Elaboración propia.

das, hay un gran número de propiedades arrendadas que se ubicaban en vías que solamente aparecen mencionadas una sola vez a través de la documentación, 54,3%, siendo escaso el número de calles donde se sobrepasaran los seis arrendamientos durante todo el periodo, 14,3%. Estas cifras permiten vislumbrar la complejidad del mercado del alquiler de viviendas en este período, basado más en las necesidades imperiosas de los propietarios —precariedad económica, pago de funerales, deudas— que en una sistemática puesta en producción del bien, aunque no debe realizarse ninguna aseveración definitiva, por los condicionantes apuntados para este mercado.

También los alquileres se ven afectados por los procesos inflacionarios del diecisiete, experimentando sensibles aumentos entre el primer tercio del siglo XVII y el segundo. Las rentas se elevaron de término medio un 28,37%, aunque esta cifra debe ser matizada por la distorsión que sobre ella ejercen los alquileres de las viviendas sin especificar, reduciéndose este porcentaje global hasta un 17%.

Las viviendas ubicadas en el barrio de Vegueta fueron las de mayor renta media —ex-

cepción hecha de las terreras, marginalmente localizadas (acequia de Santo Domingo, calle de La Pelota, inmediaciones de San Roque)— que experimentan una apreciable subida en sus réditos, especialmente de las casas que no especifican su tipología, que lógicamente estaban integradas en su gran mayoría por residencias de alto-bajo y sobradadas. La progresiva inflación, las considerables alteraciones en la moneda isleña, el incremento de la demanda de los grupos privilegiados estantes y las características del mercado determinaron el inexorable aumento de las rentas.

En el barrio de Triana la demanda de casas por mercaderes —implicados en el tráfico de cereales, vino y, en menor medida, de azúcar—, mareantes y milicianos facilitaron el aumento medio del alquiler, aunque con una tendencia en ciertas viviendas, caso de la alta-baja, al estancamiento en su cuantía.

La renta media de los alquileres por calles es aún más difícil de precisar, por las numerosas lagunas que se producen entre los períodos de los arrendamientos y por la apuntada distorsión de las viviendas que no especifican su tipología. Será la vía de Triana y adyacentes las poseedoras, en general, de los

**RENTA MEDIA ANUAL DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS POR CALLES
EN LAS PALMAS ENTRE 1600 - 1660, EN REALES**

CALLE	TERRERA		ALTO - BAJO		ALTA SOBRAD.		SIN ESPECIF.	
	A	B	A	B	A	B	A	B
Triana	162	180	321	256	261	310	246	336
San Francisco	84	162,8	—	—	380	350	87,6	156
Terrero	84	89	—	—	—	—	156	—
Herrería	129,6	354	144	230	141	170	159	214
Gradas	78	156	329	240	316	300	198	240
Peso	—	—	300	—	175	440	100	392,5

FUENTES: Protocolos Notariales. Elaboración propia.

precios medios más elevados para los alquileres de casas terreras y alto y bajo, mientras los arrendamientos más destacados de casas altas y sobradas se realizarán en las calles de San Francisco y del Peso de la Harina.

A modo de conclusión

El fenómeno urbano debe ser comprendido en toda su dimensionalidad como un reflejo del proceso dialéctico social. Los diversos parámetros por los que se rige la formación socio-económica durante el Antiguo Régimen se plasman en el ámbito de la ciudad, mediante la distribución no sólo de los grupos sociales, sino también de las viviendas y de los servicios que en cada zona se ubicaban. Los alquileres de viviendas fueron un elemento más en la captación de la renta generada en la urbe, aunque no alcanzaran la importancia de los arrendamientos rústicos.

En la ciudad de Las Palmas el mercado de alquiler de viviendas y locales entre 1600-1660 está influenciado por una serie de factores:

1) Las transformaciones económicas que se estaban produciendo en la isla, con la

paulatina sustitución de la producción azucarera por unos cultivos más diversificados y abastecedores del mercado interno, harán disminuir la presencia de un nutrido grupo de mercaderes y permitirá el aumento de las riquezas del grupo de poder. Hecho que reducirá la circulación de propiedades y el mercado de los bienes inmobiliarios, repercutiendo en el de alquileres.

2) La existencia de un número indeterminado de arrendamientos realizados oralmente determinan cualquier estudio de este mercado, obligando quizá a multiplicar por más de diez la cifras recogidas. Estas viviendas y locales no reflejados en la documentación responderían a unas características determinadas por: ser alquileres de cuantía inferiores a 5 reales al mes; contratos orales al existir un conocimiento por parentesco, amistad o negocios entre los estipulantes; el tiempo de permanencia de muchos estantes que no superarían los pocos meses; el anhelo que suponía no acudir al escribano para algunos grupos con pocos recursos; ser muchos de los bienes arrendados, habitaciones, pisos, pequeñas casas, corrales, chamizos, etc.; lo efímero del acuerdo, pues sólo se transmitía

la propiedad de uso durante escasos meses o años, que permitía cerrarlo mediante palabra, como también sucedía para los grupos más pobres de la sociedad con el traspaso de bienes: las renovaciones de los contratos hechas automáticamente sin necesidad de ir al escribano, salvo que la renta fuera considerable, etc.

3) La tipología de la vivienda, distribución y valor de los alquileres determinan el mercado e influyen en que lentamente entre 1600-1660 fueran descartándose ciertas zonas, como las principales calles de Vegueta al ser adquiridas sus viviendas por el grupo de poder, y que parte de los bienes inmobiliarios en alquiler se fueran concentrando en las áreas más dinámicas, como Triana, donde la población tenía mayor movilidad.

4) Si en el primer tercio del siglo XVII artesanos, comerciantes y arrendatarios que no especificaban su profesión solicitaban algunos arrendamientos en Vegueta, éstos, a medida que avance el siglo serán cada vez más esporádicos, salvo que fueran mercaderes-hacendados.

4) El estancamiento de las fuerzas productivas y las carencias económicas experimentadas por el estamento inferior determinaron la caída no sólo de sus ingresos sino aún de la movilidad de la población, que había sido una de las principales características de los vecinos y estantes en Las Palmas hasta fines del siglo XVI. El comienzo de este proceso es básico para poder entender el paulatino declive del mercado de viviendas y locales de alquiler en la ciudad.

NOTAS

- 1 Destaca para Canarias los pioneros estudios de PERAZA DE AYALA, J. (1988): «El contrato agrario y los censos en Canarias» en *Anuario de Historia del Derecho Español*, tomo XXV, núm. 82, pp. 257-291. Madrid. A los que han seguido numerosos análisis tanto de carácter histórico como demográfico: NÚÑEZ PESTANO, J. (1984): «La dinámica de la propiedad de la tierra en el cond. de los Vinos (1796-1830)». La Laguna. MACÍAS, A. (1981): «El papel histórico de la agricultura de "subsistencia" en Canarias, un tema olvidado» en Canarias ante el cambio. Pp. 101-112. La Laguna. QUIRANTES, F. (1981): «El regadío en Canarias». La Laguna. GARCÍA FERNÁNDEZ, I. (1975): «Organización del espacio y economía rural en la España Atlántica». Madrid. BERNAL, A. (1974): «La propiedad de la tierra y las luchas agrarias andaluzas». Barcelona. ARTOLA, M. y otros (1978): *El latifundio. Propiedad y explotación (siglos XVII-XX)*. Madrid. ANES, G. (1974): «Las crisis agrarias en la España Moderna». Madrid.
- 2 Archivo Histórico Provincial de Las Palmas. Ver las diversas leyes que son aprobadas referentes a la modificación de las condiciones contractuales y de la evolución de éstas en la primera mitad del siglo XIX en *Colección de los decretos y órdenes que han expedido las Cortes Generales y extraordinarias* y en *Colección de los decretos que han expedido Las Cortes y la Reina*.

- 3 Para más información consultar: TATIER, M. (1988): «Burgueses, inquilinos y rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: La Barceloneta, 1753-1982». Madrid. SEGURA I MAS, A. (1988): «La reforma de Mon (1845) y los amillaramientos de la segunda mitad del siglo XIX» en *El Catastro en España 1714-1906*. Vol. I, pp. 113-134. Madrid. TATIER MIR, M. (1988): «La contribución territorial urbana (1716-1906)» en *El Catastro en España 1714-1906*. Vol. I, pp. 135-174. Madrid.
- 4 GÓMEZ PORTILLA, M. (1975): «Primera aproximación al estudio de las rentas, ingresos y alquileres en Bilbao en el siglo XVIII» en *Actas de las I Jornadas de Metodología Aplicada de las Ciencias Históricas*. Pp. 169-181. Vol. III. Vigo. TATIER, M. (1988): *Burgueses...* op. cit.
- 5 AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Juan de Quintana. Legajo: 1017. Fols. 99 r. - 104 v. Año: 1609. Diego Hernández en su testamento dice que las tiene arrendadas, localizándose 3 casillas en la calle Arena y 5 casillas en la calle de La Laguneta, aparte de su vivienda en la calle de San Francisco. Tenía además un libro de contabilidad de los alquileres de sus viviendas.
- 6 AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Juan de Vergara Renda. Fols. 62 r. - 64 r. Año: 1656. Los here-

- deros de Honorado Estacio, mercader y plazer, ceden vivienda en arrendamiento por todo el tiempo de su vida al doctor y deán de la Catedral, don Diego González Nieto, pues éste se había gastado 8.080 reales en proseguir la fábrica de la casa a la muerte de Honorado Estacio.
- 7 AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Juan Fernández Fleitas. Legajo: 1087. Fols. 110 v. - 112 r. Año: 1623. El capitán Francisco de Betancor arrienda al capitán Pedro de Barrionuevo, gobernador y capitán a guerra, casa alta sobradada en la calle de San Francisco por el tiempo que estuviera en la isla.
 - 8 AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Luis Norman. Legajo: 2604. Fols. rt. Año: 1618. Es arrendada por el capitán y regidor José Hernández, por poder del licenciado Juan Tello regidor ausente, casa alta y baja al regidor Estéban Cachupín, dándosele por tiempo indefinido con la condición de que «si el dicho licenciado Juan Tello quisiere venir a bibir a estas yslas, avizando dos meses antes que se viere venir, a de ser obligado a largar la dicha caza» (rt. vi).
 - 9 El primer tipo de arriendos destaca el de Leonisa Pérez, que detenta los bienes de su hermano ausente de la isla, que cede casa a Francisco Rodríguez para que la repare, gastando en ello 158 reales, por la que se la alquila para abonarle los costos a dos reales mes. Ver AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Diego Álvarez de Silva. Legajo: 271. Fols. 228 v. - 229 r. Año: 1653. El otro tipo de contrato se basa en una norma legal por la que se podía arrendar un bien en períodos múltiples de 9 años, aunque se reseñaban en el texto notarial como etapas simples de nueve años, que al finalizar automáticamente se volvían a renovar. Así, fray Juan Perdomo, en nombre del Mayorazgo de Arucas, arrienda al licenciado Juan Cabrejas Betancor, canónigo, por dos nueve años casa alta y baja del mayorazgo.
 - 10 AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Antonio Bartolomé Carvaja. Legajo: 1316. Fols. 77 v. - 78 r. Año: 1654. Los herederos de Luis Cardoso y María de San Juan para pagar el funeral de la madre tomaron cien reales prestados de Gonzalo de Acosta con la condición de que le debían alquilar la casa donde vivían por siete años, haciéndolo éstos.
 - 11 El alférez Francisco Déniz arrienda su casa a Sebastián de Acevedo por dos años en 250 reales anuales, tomando él a su vez otra por 200 reales y el mismo tiempo. Ver AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Andrés de Rosales. Legajo: 961. Fol. rt. Año: 1-2-1635. Para el segundo contrato, Escribano: Juan García Cabezas. Legajo: 1100. Fol. st. Año: 12-3-1635.
 - 12 MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, E. (1984): «El artesanado urbano de una ciudad tradicional. Santiago de Compostela a mediados del siglo XVIII» en *Actas del II Coloquio de Metodología Histórica Aplicada*. Tomo II, pp. 141-163. Salamanca. El autor plantea que el artesano propietario, y por tanto arrendador de viviendas, es una figura inédita en Santiago en el siglo XVIII.
 - 13 AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Sebastián Saavedra. Legajo: 998. Fols. 140 r. - 142 r. Año: 1623. Manuel Gómez de Andrada, boticario, traspasa el alquiler de casa alta a Salvador Gómez por desplazamiento.
 - 14 AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Baltasar González Perera. Legajo: 1226. Fols. 204 r - 205 v. Año: 1648. Francisco Redondo, maestro de capilla, cede casa al canónigo don Juan de Ancheta por vivir a disgusto en ella, después de permanecer un año y seis meses de los cuatro por la que la arrendó.
 - 15 AHPLP. Protocolos Notariales. Escribano: Fernando Inojosa. Legajo: 968. Fol. rt. Año: 1602. Adán González arrienda a doña Mariana Henríquez Manrique, marquesa de Lanzarote, casa en la Plaza Real por un año en 700 reales anuales.