

LA VIVIENDA EN LAS PALMAS DURANTE
EL ANTIGUO RÉGIMEN:
ESTRUCTURA, MANTENIMIENTO
Y CARGAS IMPOSITIVAS

PEDRO C. QUINTANA ANDRÉS

Resumen: La vivienda se convirtió en uno de los principales referentes de la riqueza, del boato y posición social de cada propietario en la Edad Moderna. La inversión en su construcción, en obras de mejoras, de mantenimiento y control de los inquilinos o censatarios fue una cuestión de vital importancia para sus propietarios que, como el Cabildo Catedral de Canarias, basaban una significativa parte de sus ingresos en arriendos o censos para sostener el culto en la Catedral y de las mandas pías de las que eran patronos.

Palabras clave: Vivienda; inquilinos; arriendos; censos; obras; construcción.

Abstract: Housing became one of the main signs of wealth, ostentation and social level of every owner in the Ancien Régime. The investment in its construction, improvement repairs, maintenance and control of their tenants or lessee was of vital importance for the owners that, as the Cathedral Town Council of the Canary Isles, based a significant part of its income on renting or ground rent to sustain worship in the cathedral and of testamentary legacies of which they were patrons.

Key-words: Housing; construction; repairs; tenants; renting; ground rent.

INTRODUCCIÓN

Durante el Antiguo Régimen la vivienda fue uno de los principales bienes inmuebles dentro de los patrimonios de los particulares y de las instituciones. La casa y sus diversas variantes -de uno o más piso, cuevas, viviendas canarias- no sólo fueron el lugar de residencia de la población sino también, para ciertos grupos sociales, un símbolo de su poder y boato, según su lugar de ubicación, dimensiones, suntuosidad, etc. La estructura interna, la superficie, el número de dependencias y las funciones realizadas en ellas estaban marcadas por diferencias apreciables entre los diversos propietarios, influyendo todo ello en los precios medios de los alquileres y en los de su venta. La casa no registró un proce-

so acumulativo, especulativo y amortizador tan importante como el registrado por la tierra durante el período estudiado, ya que sus capacidades productivas no eran comparables, por tanto, de forma habitual, la vivienda no experimentó una elevada concentración por ciertos sectores de la población aunque algunos de ellos, en especial los de status más elevado, tuvieron varias casas además de la principal, para alquilarlas o, simplemente, usarlas de almacenes, vivienda de criados, lonjas, etc. Sólo se registraron casos de especulación con las viviendas y solares en aquellas áreas urbanas donde la demanda del grupo de poder -para aumentar sus casas o parcelas, por agruparse o diferenciarse- fue elevada, desplazando, ya por la presión o por imposiciones, a los sectores poblacionales con menor capacidad asentados en el lugar.

Las viviendas podían generar importantes dividendos a sus propietarios mediante su arriendo o venta especulativa pero el problema de su mantenimiento, la realización de continuos remozamientos o el deterioro, tras los embates del tiempo o la desidia de los inquilinos o censatarios, obligaban a periódicas reedificaciones de parte o la totalidad de los edificios, lo que hacía a la larga muy limitada su rentabilidad. Las peculiaridades de los materiales de construcción -piedras, cal, tierra, madera- y de su estructura de cimentación implicaba una reiterada inversión que, en la mayoría de los casos, era prohibitiva para sus dueños o administradores.

Las instituciones religiosas serán las que posean y gestionen mayor número de viviendas y solares tanto en el ámbito urbano como rural en Gran Canaria. Las donaciones, incautaciones o legados testamentarios le permitieron acumular un elevado número de viviendas que alquilaron o vendieron a censo enfiteútico o reservativo, en función de las estrategias del mercado en cada momento. En Gran Canaria las instituciones más destacadas fueron los conventos de San Pedro Mártir y San Francis-

co y el Cabildo Catedral, no sólo por el volumen de propiedades integrantes de sus patrimonios, en algunos casos reducidas a pocas decenas de inmuebles, sino también a la magnitud de rentas anuales percibidas procedentes de gravámenes impuestos sobre las propiedades urbanas cuando el bien hipotecado era para la obtención de un préstamo, sostener la renta de una manda pía o a causa de incautárselo temporalmente a sus dueños para abonar una deuda contraída con la institución.

En este trabajo intentamos acercarnos a la realidad de la vivienda y su mantenimiento a través de un padrón de propiedades inmuebles urbanas realizado por el Cabildo Catedral en Gran Canaria a comienzos del siglo XVII, reflejándose en éste los inmuebles urbanos de los que era propietaria la entidad o la Fábrica Catedral y los gestionados directamente por los prebendados al ser patrones o fideicomisarios de mandas pías. La citada relación se llevó a cabo entre los años de 1614 y 1622, siendo ésta una posible continuación de otras hechas con anterioridad, aunque ninguna de ellas ha podido ser localizada. En la relación de bienes se menciona su tipología, el lugar de ubicación, su propietario, conservación y gravamen abonado, permitiendo realizar una evaluación de su estado, habitabilidad, mantenimiento de la vivienda según la categoría social de sus propietarios o los niveles de compromiso de sus moradores para llevar a cabo las obras solicitadas por el Cabildo.

EL CABILDO CATEDRAL Y EL PATRIMONIO INMUEBLE URBANO

El importante patrimonio inmobiliario detentado por el Cabildo Catedral desde finales del siglo XV hasta el período estudiado, más los bienes añadido por otras vías de captación y transmisión como las incautaciones, obligó a los capitulares a tomar una serie de medidas para su gestión y vigilancia en busca de mayor rentabilidad y, sobre todo, eliminar gastos en el

condicionamiento de las viviendas. Desde finales del siglo XVI, cuando el número de miembros del Cabildo aumentó gracias a la drástica disminución de las renunciaciones o los permisos de intercambios de prebendas, los capitulares crearon la figura de los llamados visitadores de casas. Estos tenían la obligación de inspeccionar, vigilar, observar el cuidado de las viviendas gestionadas o propias y dar los oportunos mandatos para si éstas debían repararse, reedificarse, etc. Sus mandatos y funciones eran muy similares a los de otros visitadores de propiedades urbanas y rurales de cabildos peninsulares como el de León, Avila o Granada (MARIN 1998; NICOLAS et alii 1996; LOPEZ 1996). La citada comisión tuvo un carácter regular durante bastantes años y fue elegida al mismo tiempo que otras -visitadores de enfermos, visitadores de las obras de la Catedral o los codjúdices- por los capitulares en los primeros días del mes de enero con una vigencia anual, conformándose cada una por dos miembros, de forma habitual correspondiente uno al gremio de las dignidades y otro al de los canónigos. Además de su misión primigenia, los visitadores de casas se encargaba de contabilizar anualmente todo el patrimonio inmueble del Cabildo dentro y fuera de la ciudad, observando su estado, su rentabilidad, la posibilidad de su rehabilitación si estaba deteriorado, llevar a cabo las diversas transacciones, aumentar o minorar las rentas pagadas o desalojar al inquilino o enfiteuta. En un alto porcentaje de casos, las visitas de los dos prebendados sólo abarcaban a los inmuebles situados dentro del perímetro de Las Palmas, informando del resto de las propiedades ubicadas en otras localidades los beneficiados y curas del lugar.

A comienzos del siglo XVII, seguramente a causa de la dantesca epidemia de peste declarada en Las Palmas y a la ausencia de prebendados por muerte o huida al campo, durante un período de siete años el Cabildo no nombró a comisiones de

visitadores de casas, aunque retomó la costumbre en 1611, pues, según los capitulares, las viviendas tenían "gran menoscabo y a muchos años que no se visitan y ay gran necesidad de hacerlo". En esa anualidad salieron elegidos el arcediano de Tenerife Pedro de la Portilla y el racionero Herrera, con un salario para cada uno por su labor, además del percibido por su prebenda, de 6.000 maravedís anuales¹.

El 28 de enero de 1666 se consumieron los oficios de visitadores de casas, pasando este cargo electo a ser desempeñado por el Mayordomo del Comunal, acompañado en sus inspecciones por un contador de la Contaduría cabildalicia². De nuevo en 1696 se intentó nombrar a los visitadores de casas, ante el volumen de bienes y las múltiples tareas a desempeñar por los encargados de la administración en ese momento, pero la iniciativa planteada por algunos miembros del Cabildo no prosperó, quedando unido definitivamente el cargo al citado Mayordomo del Comunal.

Los electos para visitar las propiedades del Cabildo Catedral, la Fábrica y el Comunal de Capellanías dedicaban varios días a examinar un patrimonio muy denso obtenido, primordialmente, a través de donaciones, compras y por legados por mandas pías. Entre las aportaciones más importantes realizadas en favor del Cabildo, es notable la donación hecha por los Reyes Católicos, ratificada a través de la real cédula de 23 de septiembre de 1487, al disponer que al deán, su capellán y otros nueve capellanes -quizá todos ellos aún sin el título oficial, confirmado con posterioridad por los reyes, de racioneros o canónigos-, se les dieran "y repartan diez casas, las más inmediatas a esta iglesia, para que con más comodidad sirviesen en dicha iglesia" (CHIL Y NARANJO 1876: 72). A comienzos del siglo XVI a esta data real se sumó una nueva contribución a favor del Cabildo y la Fábrica Catedral por parte del obispo Juan de Frías, pues legaba en su testamento a ambas instituciones sus casas en Fuerte-

ventura -sitas en Antigua y Asgüey-, Lanzarote y Gran Canaria -en esta última isla se contabilizaba un total de cuatro viviendas, una huerta y otros bienes semovientes-, además de dejar una casa nueva que fabricaba para la futura morada de los obispos en Las Palmas (MILLARES TORRES 1975-1977).

En el siglo XVII, ante el incremento de la recesión económica, sobre todo en el primer tercio de la centuria, y la proliferación de censos consignativos, se produce un sensible cambio en la forma de adquisición de los inmuebles traspasados, pues la mayoría no poseen un carácter dotacional, sino que se obtienen mediante incauciones y remates de bienes de los censatarios incapaces de abonar los réditos en los tiempos preestablecidos en sus contratos o rematadores de diezmos que sufrieron quiebras en sus rentas.

En el siglo XVIII, además de mantenerse parte de la tónica del seiscientos, el Cabildo también se nutre de propiedades entregadas con anterioridad a censo enfiteútico, cuyos dueños han visto terminado su contrato perpetuo, fallecieron sin sucesores o abandonaron la propiedad ante la imposibilidad de abonar sus gravámenes, estar inhabitable o preferir desplazarse hacia otra zona de residencia.

A estas donaciones se unían tierras, huertas y viviendas como partes integrantes de capellanías, mandas y legados gestionados por el Cabildo, cuyas rentas obtenidas de alquileres o de censos enfiteúticos o reservativos eran destinadas al cumplimiento de las últimas disposiciones del finado.

En un primer momento, siguiendo la tónica general del mercado, los traspasos de los bienes inmuebles se hicieron bajo la fórmula de censo enfiteútico o perpetuo, que permitía percibir una renta segura durante un prolongado plazo de tiempo, hasta tres vidas, suficiente para sostener los sufragios, aniversarios y procesiones. Esta modalidad de venta fue abandonada

definitivamente a mediados del siglo XVII, cuando el incremento general del precio de los alquileres, de la vivienda y del poder adquisitivo no pudieron aplicarse regularmente a los inmuebles traspasado bajo este régimen. En los inicios del seiscientos comenzó a imponerse el traspaso de las propiedades a censo reservativo, fórmula contractual en la que el propietario mantenía menor control jurídico sobre la propiedad, pero ésta podía ser traspasada por venta simple si el usufructuario no abonaba el rédito a lo largo de un tiempo establecido en el contrato. A finales de la citada centuria, se impone el traspaso directo de las propiedades incautadas a morosos mientras que los traspasos a censo reservativo sólo se mantiene para los bienes integrantes de capellanías y mandas. Dicho cambio se encontraba determinado por el incremento de los precios medios de las propiedades urbanas en Las Palmas, la recesión en la que entra el sistema y el deterioro de las propias rentas del Cabildo Catedral, evitando con la implicación de los usufructuarios los excesivos gastos en el mantenimiento de los bienes y, con la periódica revisión de las rentas, el adecuado sostenimiento de las mandas pías.

En general, La Mesa Capitular gestionó y regularizó sus propiedades inmuebles de carácter urbano o rural en función de la evolución de las estrategias económicas por las que se encauzaba el sistema socioeconómico canario durante el período estudiado, intentando así acaparar la mayor cantidad de capital posible en su beneficio y en el de las mandas pías administradas.

Las propiedades inmuebles cabildalicias tenían un marcado carácter urbano ya que la mayoría se localizaban en Las Palmas, sobre todo en el entorno de la Catedral (QUINTANA 1995; SUAREZ 1987), pues gran parte de las mandas administradas fueron fundadas por capitulares que habían adquirido viviendas, comúnmente de dos pisos, en sus inmediaciones³. Si las propiedades eran huertas o parcelas éstas,

preferentemente, se emplazaban en los márgenes del barranco de la ciudad -llamado de Guíniguada-, donde eran entregadas en arriendo a labradores, o en la Angostura, pago cercano a la urbe (QUINTANA 1998).

El número de viviendas integrantes del patrimonio del Cabildo y de la Fábrica Catedral debió oscilar a lo largo del período estudiado, sin contar las viviendas incautadas a morosos que no pertenecían a dicho fondo inmobiliario. A comienzos del siglo XVII el total de casas y huertas dependientes de la administración del Cabildo -por capellanías, dotación o por ser dotación de la Fábrica Catedral- ascendía a 139 bienes, de los que 7 eran huertas con casas. Sólo 6 propiedades se localizaban en Telde, tres en la Angostura y el resto en Las Palmas, perteneciendo al patrimonio del Cabildo 4, a la Fábrica 13, al Comunal de Capellanías y a la Fábrica 2 y 120 al Comunal de Capellanías. Además, se añadieron a lo largo del siglo XVII, después del citado recuento, dos molinos harineros y tres huertas sitas en Las Palmas y algunas parcelas de tierras repartidas por el resto de las islas aunque, en general, todas de escaso valor. En el seiscientos el 94,6% de los bienes se emplazaban en Las Palmas y representaba entre el 14% y 15% del total de las viviendas registradas en la ciudad. La cifra convertía al Cabildo, junto al convento dominico de San Pedro Mártir y el Ayuntamiento de Gran Canaria, en uno de los principales propietarios de casas y parcelas urbanas de la isla (QUINTANA 1999). Este rasgo del Cabildo Catedral difería sensiblemente de los porcentajes recogidos para otros capítulos peninsulares como el leonés, con más de 122 casas⁴, casi el 50% de las viviendas del lugar en el siglo XV (GARCIA 1990), el compostelano -en el siglo XIV el cabildo de Santiago era propietario de 270 viviendas en la ciudad, además de diversas huertas, cortiñas y molinos, en total, en Santiago gestionaba la tenencia compartida o no de 381 casas (PEREZ 1994)-,

palentino (ESTEBAN 1989), hispalense⁵, donde sus propiedades urbanas rendían por encima de los dos millones y medio de reales al año (DOMINGUEZ 1985: 340; MONTES ROMERO-CAMACHO 1989), toledano, el cual poseía en el siglo XVIII un total de 481 viviendas, aunque gestionaba un número equivalente a 853 (SANTO-LAYA HEREDERO 1991), salmantino, con unas 400 viviendas en el seiscientos (DOMINGUEZ 1985: 341), etc. En la mayoría de estas localidades el obispo y su Cabildo dominaban la vida económica urbana o, incluso, de la propia región, ya por la extensión de sus tierras como por el volumen de los bienes urbanos administrados, hecho sin parangón en la islas no sólo a causa de su estructura geográfica sino también por sus peculiaridades económicas.

En general, las casas supusieron casi el 80% del total de trasposos de bienes inmuebles realizados por la Mesa Capitular, aunque quizá alcanzaron una cuota más alta al perderse una sustancial parte de la información del siglo XVI y dejar de ser anotadas sus transacciones, al igual que la tipología de las parcelas, durante parte del XVIII, quizá por ser meras ratificaciones de escrituras a censo perpetuo entre el Cabildo y sus compradores, casi todos capitulares. La vivienda y su conservación se convirtió en muchos casos en un grave problema para los administradores ante el deterioro al que se les sometía por la inhibición del usufructuario, en general indolente y remiso a invertir cualquier cantidad en su periódico mantenimiento, salvo si eran miembros del Cabildo Catedral donde, tradicionalmente, algunas de las casas gestionadas por los capitulares se transmitían y vendían a censo al sucesor en el cargo del capitular fallecido o trasladado fuera de la diócesis. Las fuentes consultadas están repletas de quejas de los prebendados de los censatarios frente al progresivo deterioro de las propiedades o por su abandono, situación generadora de múltiples renunciaciones de los inquilinos y compradores.

LA DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS PALMAS. EL PADRÓN DE 1614

El una reunión cabildalicia celebrada el 26 de noviembre de 1614 fueron nombrados por tales visitadores el canónigo Diego Suárez Ponce y el racionero Bartolomé López, con la misión de realizar una exhaustivo informe sobre las viviendas administradas por el Cabildo, además de anotar todas sus incidencias y menoscabos. De sus pesquisas quedó un cuadernillo donde se registraron sucesivas inspecciones hasta el año 1622 cuando, bruscamente, se dejó de enumerar las incidencias, pasando a ser registradas, aunque sólo si se percibía o no el tributo del bien, en los libros generales del Comunal Grande.

En el padrón de 1614-1622, se observa como de los 139 bienes inmuebles administrados por los capitulares un alto porcentaje se concentraban en el barrio de Vegueta, en torno a la Catedral, sector en el que el Cabildo y la Fábrica recibió el mayor número de donaciones y se vio beneficiado por numerosas mandas pías de residentes en el barrio, miembros de las familias más pudientes de la ciudad, que estaban integradas en el Comunal de Capellanías. En el populoso barrio de Triana se ubicaba el 26,6% de los bienes inmuebles, destacando entre todos ellos las casas terreras con el 44%. En Triana las viviendas se concentraron en la calle Mayor, sirviendo de morada a artesanos, herradores, marreantes, pescadores y mercaderes. Entre los últimos sobresalían Miguel Ortiz, Pedro Gallardo o Alonso López Brea, estando sus viviendas de forma habitual bien reparadas y el pago de los tributos en regla. Las casas terreras fueron en todos los sectores primordialmente habitadas por viudas, artesanos y hortelanos mientras las de mayor porte, casas de alto y bajo o sobradadas, se encontraban en manos de regidores, escribanos públicos, clérigos o personas que detentaban el título de "don" o "doña".

TABLA I
Localización de las viviendas gestionadas por el Cabildo Catedral

HIPOLOGIA BIEN	CT			CAB/S	C	C+H ⁺	Total
	1	2	3				
BARRIOS/CALLES							
TRIANA							
CALLE MAYOR	10	-	-	10	2	1	23
RESTO	4	-	-	5	2	-	11
TERRERO	2	1	-	-	-	-	3
VEGUETA							
HERRERIA	4	-	-	1	8	-	13
SAN ANTON/ CARNICERIA	2	-	1	2	3	-	8
ACEQUIA/GRADAS	7	-	-	10	3	-	20
CRUZ/INQUISICION	8	-	-	7	9	1	25
PLAZA REAL/PESO	-	-	-	13	-	-	13
GUINIGUADA	-	-	-	-	-	2	2
RESTO	7	-	-	2	2	1	12
TELDE	5	-	-	-	-	1	6
ANGOSTURA	-	-	-	-	-	3	3
TOTAL	49	1	1	50	29	9	139

* CT; Casa terrera o de una planta, CAB/S; Casa de alto y bajo o sobradada, de dos o más plantas, C; Casa sin especificar, C+H: Casa y huerta.

Fuentes: A.C.C.D.C. Libro de visitas a casas. 1614.

En el barrio del Terrero la vivienda estaba en manos de los menestrales, al igual que en las calles de la Herrería o de la Carnicería, sobre todo carpinteros, como Jerónimo de Castro, cereros, caso de Blas González, o espaderos, siendo el más destacado Cristóbal de Paterna. Las excepciones estaban representadas por el mercader Tomás Berber, flamenco, que disfrutaba de una casa terrera junto al puente de la ciudad por un rédito anual de 6.200 maravedís o la del propio visitador Suárez Ponce, la cual era de una sola planta y pagaba al Comunal de Capellanías un total anual de 2.000 maravedís, mandándosele por el Cabildo Catedral al finalizar la visita de 1614 a que la reparara en su totalidad, lo cual acabó en 1620.

Sólo en torno a la Catedral, es decir, las calles de la Cruz, Gradas, Inquisición, Plaza Real y del Peso de la Marina será donde destaquen las casas de mayor amplitud, número de habitaciones, rédito anual, boato y rango social de sus propietarios. El elevado precio adquirido allí por las viviendas de alto y bajo o sobradadas e, incluso, el considerable aumento de las rentas medias, llegándose hasta pagos anuales de 22.000 maravedís como el abonado por el canónigo Bohorquez por una casa alta situada en la Plaza Mayor y que eran de la capellanía establecida por el deán Zoilo Ramírez para el auxilio de huérfanas casaderas, la convertirán en la zona de mayor demanda por el grupo de poder en la ciudad. En la Plaza Real la totalidad de las viviendas tenían

de dos a tres pisos de altura, mientras en otras calles, como la de la Acequia y Gradadas, el volumen de éstas, como mínimo, rondaba el 50% del total de las registradas.

En Telde la casa terrera será la única reseñada por las fuentes, con la característica de que todas estaban reparadas y sus rentas pertenecían a diversas capellanías (tres a la del capitán general Pedro Cerón, una a la de Catalina Dumpiérrez y otra a la del canónigo Muñoz). Finalmente, en el barranco Guiniguada y la zona de la Angostura el predominio de la huerta con casa, casi siempre terrera, será absoluto, sobresaliendo por sus rentas las ubicada en el barranco de la ciudad. Ejemplo de ellas fue la conocida con el sobrenombre de "El Medio", cuyo propietario entregaba anualmente 16.120 maravedís en favor del Cabildo Catedral.

A su vez, varias viviendas estaban alquiladas por los censatarios, tal como sucedía con la casa terrera detentada por el escribano público Francisco de la Cruz en la calle Mayor del barrio de Triana, que pagaba anualmente al comunal 2.500 maravedís. En la visita de 1614 se le mandó que de los alquileres entregados por Gaspar Alonso, oficial de herrero, se reparara las paredes interiores. La misma orden se dio a Agustín Rodríguez, dueño de una casa en la calle Arena de Triana cuyo inquilino era el mareante Antonio Díaz, que pagaba a la Fábrica Catedral un total de 480 maravedís, aunque con necesidad de reparar sus paredes en la visita de 1614.

Las profesiones y status social de los detentadores de las viviendas variaba según el barrio, calle o sector donde éstas se ubicaran. En el sector de Triana el 32% de los titulares eran artesanos, pescadores o marcantes, 4 eran mercaderes -16%- los regidores representaban el 12%, situándose sus viviendas en la calle de la Peregrina y Remedios, mientras las viudas detentaban el mismo porcentaje pero sus casas, casi siempre de una planta, estaban ubicadas en las áreas de Triana con menos demanda

en el mercado de bienes inmuebles. Las casas ubicadas en el norte de la calle Mayor, cerca de las ermitas de San Sebastián y San Telmo y a pocos pasos de los barcos de pesca, eran todas terreras y sus moradores conocidos mareantes o sus viudas que pagaban una renta media anual al Cabildo Catedral de 1.000 maravedís.

En el barrio del Terrero, calles cercanas al Puente, San Antón, Carnicería, Gradadas y Cruz los artesanos ocupan el 34,2% de las casas, las viudas el 26,3%, los regidores sólo el 10,5%, mientras los servidores y curas de la Catedral llegan al 15,7%. En cambio, las viviendas emplazadas en la calle de las Gradadas y las situadas a las espaldas de la Catedral eran detentadas por regidores y ministriles del Cabildo. Caso excepcional en los registros fue la casa terrera dejada por María de Fuentes a su esclava, Isabel de Fuentes, la cual estaba en buen estado, salvo una pared, en la visita de 1614 al igual que los siguientes años.

El resto de las viviendas situadas en Vegeta se caracterizan por estar en un amplio porcentaje en manos del grupo de poder local. El volumen de artesanos cae en dicha zona hasta el 5,8%, por contra predominan los propietarios que detentan el cargo de regidores -11,7%- los titulados con "don" o "doña" -17,6%- miembros del Cabildo Catedral -23,5%- o de profesionales liberales, judiciales o relacionadas con el Santo Oficio -14,7%-, mientras las viudas -5,8%- ministriles del Cabildo -8,8%- y un grupo diverso -12,1%- forman el resto del entramado social de los poseedores de las viviendas. La presencia del grupo de poder sobresale en la Plaza Real y calles del Peso de la Harina, Inquisición y Acequia. El resto de los sectores sociales mencionados se situaban en vías cercanas al convento de San Pedro Mártir, donde las viviendas eran terreras, de escasas dimensiones y abonaban bajos réditos. En algún inmueble, caso de uno situado en la calle de La Gloria, el Cabildo no sabía quién era el dueño, ya que nadie de la familia de los antiguos pro-

pietarios quería pagar los 2.860 maravedís de su renta al estar arruinada hasta los cincientos. A finales de la calle de la Acequia, cercana a la salida a Telde, se localizaba una casilla terrera que pagaba 3.500 maravedís a la Fábrica Catedral, tomada en el último tercio del siglo XVI por Cristóbal de Padilla, negro, al cual sucedió en la renta Virgilio, negro, que la compró a tributo enfiteútico el 24 de octubre de 1612 y las terminó de reparar, pues estaban arruinadas, en 1620. En Telde, la Angostura y el barranco Guinguada los propietarios localizados tenía por profesión la de hortelanos o agricultores.

La media del rédito abonado por vivienda tiene sensibles diferencias entre unas áreas y otras de la ciudad. Las huertas, gracias a su rentabilidad, eran las que generaban mayor volumen de capital, destacando las situadas en el barranco Guinguada con una media de 9.610 maravedís, por contra las ubicadas en la Angostura no rendían nada al Cabildo al ser arrasadas en su totalidad en una avenida del barranco en 1615. Entre las viviendas ubicadas en la ciudad la media más elevada de rédito se localizaba en el sector de la Plaza Real y calle del Peso de la Harina, cuyas rentas se situaban en los 7.593 maravedís, seguidas por las casas emplazadas en la calle de la Acequia y de la Inquisición. Las zonas donde la vivienda soportaba menor rédito eran las localizadas en el barrio de Triana, salvo la calle de los Remedios con 5.065,5 maravedís de media lugar en el que se asentaban los únicos regidores con propiedades del Cabildo Catedral registrados en ese barrio, ya que las contribuciones estaban comprendidas entre los 1.000 maravedís de la calle Arena y los 2.958 maravedís de las ubicadas en la calle Mayor.

En Vegueta las vías situadas en los alrededores de las calles Acequia, Puente, Carnicería, Gradas y Cruz oscilaban entre los 1.987 maravedís de la primera y los 3.582,5 de la última. En términos generales, los bienes gestionados por el Cabildo Cate-

dral en el barrio de Triana, incluido el Terrero, se establecía en un promedio de 1.878 maravedís por bien, en cambio en Vegueta esta cifra llegaba a duplicarse hasta los 3.963, por la categoría de las viviendas, su ubicación y la presión que ejercía sobre éstas el grupo de poder.

El volumen de réditos controlados por el Cabildo Catedral no es posible calcularlo para comienzos del siglo XVII a causa de las graves carencias y deterioros en las fuentes, tal como sucede con los protocolos notariales o las actas capitulares, aunque para el último tercio de la centuria se poseen datos elocuentes sobre la cuestión. El Cabildo Catedral poseía en dicha fecha un número de censos sobre las viviendas, solares y parcelas de la ciudad equivalente a los cifras localizadas a comienzos del seiscientos, un total de 128, que representaba la percepción del 14,3% de todos los censos impuestos sobre los bienes inmuebles de la ciudad. Sólo Los conventos y beneficios eclesiásticos, con 388 y el 43,6% del total, y los particulares, con 185 y el 20,8%, lo superaban. El Cabildo percibía, como se puede ver en los mapas adjuntos, rentas de bienes inmuebles ubicados sobre todo en los alrededores de la Catedral, perdiendo cantidad y cualidad los réditos, ya fueran perpetuos o reservativos, cuando los inmuebles urbanos se alejaban hacia las zonas de la muralla norte y sur de Las Palmas (QUINTANA 1997).

Pero quizá el aspecto más importante de esta relación esté en la información sobre el mantenimiento de los edificios y si sus moradores acataban las órdenes emanadas de los visitadores cabildalicios para su acondicionamiento y mejora.

En general, la visita realizadas por las autoridades dieron como resultado algo que era conocido ya por el Cabildo, el lamentable estado de conservación de un notable número de viviendas a causa del abandono de sus habitantes, por la falta de control de los prebendados, la necesidad y pobreza de los censatarios o la dejadez de

TABLA II
Mantenimiento de las viviendas gestionadas por el Cabildo Catedral en 1614

MANTENIMIENTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
BARRIOS/CALLES									
TRIANA									
CALLE MAYOR	1	2	8	2	1	-	-	-	8
RESTO	1	-	-	2	1	2	1	-	4
TERRERO	-	-	1	-	1	1	-	-	-
VEGUETA									
HERRERIA	2	-	1	-	-	4	-	-	6
SAN ANTON/									
CARNICERIA	1	-	4	-	-	-	-	-	3
ACEQUIA/GRADAS	4	-	8	-	1	1	-	-	6
CRUZ/INQUISICION	5	-	3	-	2	-	-	-	15
PLAZA REAL/PESO	1	-	1	-	2	-	1	-	8
GUINIGUADA	-	-	-	-	-	2	-	-	-
RESTO	3	-	-	-	5	-	1	-	3
TELDE	-	-	-	-	-	-	-	-	6
ANGOSTURA	-	-	-	-	-	-	-	3	-
TOTAL	18	2	26	4	13	10	3	3	59

1: Caída, arruinada; 2: Reparada; 3: Reparar techos, paredes, dependencias; 4: Reparar y hacer dependencias; 5: Reparar entera; 6: Reparar sin especificar; 7: Quemada-destruida; 8: Reedificándose; 9: Buen estado.

Fuentes: A.C.C.D.C. Libro de visitas a casas. 1614.

la mayoría de los moradores. El único lugar donde las viviendas estaban bien reparadas en su totalidad era Telde, por contra en áreas como el Terrero o las calles cercanas al Puente de la ciudad el volumen de casas con problemas de edificación y mantenimiento era cuantioso. En 1614 el patrimonio gestionado por el Cabildo Catedral estaba compuesto por un 12,9% de casas arruinadas, un 40,2% necesitadas de reparos parciales o totales y sólo un 44,6% se encontraba en ese momento reedificándose o en buen estado, casi siempre en manos de propietarios integrantes del grupo de poder. En algunos casos las reparaciones se tuvieron que dilatar por la falta de dinero en las familias censatarias. De esta manera, Leonor López alegaba no poder realizar obras de acondicionamiento de su casa, de una planta ubicada en la calle Ma-

yor de Triana, por estar ausente su marido, agravándose año tras año la situación de la vivienda pues ya en 1622 la segunda sala estaba a punto de caerse. Incluso, los visitantes prevenían a los habitantes sobre la seguridad de las viviendas cuando conminaban a Juan Bautista Hinojo, con un casa terrera en la calle de la Inquisición, a que reparara la azotea, habitaciones, techos y cercas pues "se bibe en ella con peligro".

Las denuncias se sucedían pero los dueños no actuaba, como sucedió con las casas y corral grande de Francisco de Mora en la calle de Pablo Jáimez -en manos del Cabildo desde el 3 de enero de 1501-, con una renta de 2.000 maravedís y 4 gallinas, pero en 1614 los visitantes decían que estaba "muy bellaca" y así seguían en 1620. Incluso, miembros del grupo de poder, entre ellos Martín Bandama, fue severamente re-

prendido por el Cabildo ante su abandono y falta de inversión en una casa alta en la calle Mayor de Triana, la cual tenía derruida la cocina, las paredes del corral, el techo y maltratado su exterior. Poco hicieron las indicaciones de los clérigos, ya que en 1620 se anotaba en el cuaderno que la situación de la casa iba "cada día peor" y en 1622 se criticaba al propietario, pues la vivienda "se está cayendo, quebrados los palos y tablas"⁶.

A medida que el Cabildo recuperó algunas viviendas a fines del siglo XVI y comienzos de la siguiente centuria, éste las vendió pero con cláusulas especiales para que el comprador pagara el rédito perpetuo establecido e invirtiera obligatoriamente cierta cantidad en repararlas como condición para poseerla. Así, a Juan de Ortega se le traspasó una vivienda terrera en la calle Mayor en 1598 por una renta perpetua anual de 5.000 maravedís y la obligación de gastar en su reparaciones 100.000 maravedís.

Caso diferente fue la casa alta entregada en la calle de la Acequia al racionero Bartolomé López por un tributo perpetuo de 7.000 maravedís anuales, la cual se le dio por remate al asumir el racionero un préstamo de 100.000 maravedís entregado por el Cabildo Catedral al Ayuntamiento de la isla. También hecho excepcional fueron las dos casas que dejaron de visitarse en 1615 por la comisión cabildalicia al trasladarse sus tributos a otros bienes inmuebles, tal como sucedió con la vivienda de Isabel de Candelaria, localizada en la calle Mayor de Triana, la cual redimió su tributo consignativo o los 7.920 maravedís pagados por el citado Pedro Gallardo sobre su vivienda ubicada en la citada vía, traspasándolo sobre un trozo de viña, cercado y casa en el lugar de La Vega.

Dentro del volumen total de viviendas destacan cinco de ellas por haber sufrido los efectos del ataque pirático neerlandés a Las Palmas en 1599, manteniéndose aún en éstas las cicatrices del desastre. Dos estaba

arruinadas y tres quemadas, emplazándose en las calles cercanas a la Catedral, caso de la Acequia, Peso de la Harina y Plaza Mayor. De esta manera, la casa del racionero Juan Borrero, muerto en 1602, sita en la calle Acequia estaba caída e inhabitable "desde el enemigo", no recibiendo la Fábrica, su dueña, nada por ella. Lo mismo sucedía con una casa alta, caída y quemada, que pertenecía a la Fábrica Catedral junto a la cárcel pública, en la cual habitaba doña Francisca del Castillo y sus hijas en 1614, en una sala y cámara acondicionada dentro del solar por la que pagaban un tributo de 6.336 maravedís, o la casa alta del racionero Herrera, tomadas a tributo en 1611 y reedificaba en 1614, con la condición de pagar un total de 7.000 maravedís y 9 gallinas anuales a la Fábrica y Comunal de Capellanías⁷.

En 1622 la situación cambia de forma sustancial pues el volumen de viviendas en buen estado aumenta hasta un total de 92, el 66,1%, y las que se estaban reparando en ese año llega a 9, el 6,4%. Las caídas se redujeron a 10, el 7,1%, y 11 necesitaban repararse o estaban cayéndose en el momento de su revisión. El aumento de casas ruinosas se vio propiciado excepcionalmente con motivo de la pavorosa avenida del barranco Guiniguada el 19 de septiembre de 1615, la cual no sólo se llevó el puente que cruzaba su cauce sino que inundó gran parte de sus márgenes a su paso por la ciudad, sumiendo en el caos al área con cota más baja localizada en el barrio de Vegueta. Las calles de la Pelota, Carnicería y, sobre todo, la Herrería se anegaron de agua y varias edificaciones fueron arrasadas total o parcialmente. Las viviendas administradas por el Cabildo Catedral afectadas fueron en total siete. En la calle de la Herrería una casa alta de doña Luisa Ramírez fue arrasada por completo, perdiéndose la vivienda y el tributo de 2.500 maravedís que se pagaban por mandas pías al Comunal. Cuatro casas terreras junto al puente -las del citado mercader Berber, la

de la liberta Isabel de Fuentes, la del herbero Francisco Hernández y la del canónigo Suárez Ponce- sufrieron en embate del agua y casi todas fueron arrasadas hasta los cimientos. Algunas se reconstruyeron y las partes de las que quedaron en pies se dieron a tributo, como la casa de Berbier traspasada en la mitad de su renta a Diego Jiménez, carpintero. En otra vivienda terrera cercana a las anteriores, donde moraba el capellán real Pedro Zambrano, la avenida sólo dejó un aposento semiderruido -de 12 por 15 pies- en el que se puso a vivir una mendiga, según el Cabildo, "sin orden de nadie", por lo que pedía se marchara y reconstruyera para percibir su anterior rédito, 2.500 maravedís para el Comunal. Otra zona que se vio afectada por dicho desastre fueron las huertas de la Angostura, que desde 1615 no generaron ningún provecho al Cabildo. A ellas se sumó la huerta del escribano público Andrés Rosales, situada en las inmediaciones de la ermita de San Justo y Pastor, al padecer graves menoscabos en su producción aunque ya en 1622 rendía los obligados 2.500 maravedís y 5 gallinas anuales.

CONCLUSIONES

Los bienes gestionados por el Cabildo Catedral en el período estudiado se convirtieron sólo en una pequeña parte del patrimonio administrado por los prebendados y una ínfima fracción de las entradas económicas de la institución, ya para el reparto entre los prebendados ya para el sostenimiento del culto o la Fábrica Catedral. El volumen de bienes, 129 si se eliminan los situados fuera de la ciudad, permite acercarnos a una parte de la realidad urbana de Las Palmas, caso de los gravámenes impuestos sobre las viviendas y las características de su mantenimiento, no en vano el Cabildo Catedral tenía bajo su control aproximadamente entre el 14%-15% de todos los inmuebles de la ciudad. En general, se observa que la población prestaba atención al mantenimiento de su vivienda en

proporción a sus ingresos monetarios y según fuera la presión de los propietarios o censualistas. No en vano, el volumen de viviendas cabildalicias con necesidades de ser reparadas en 1614 llegaba al 50% mientras ocho años después sólo representaban el 29,6%, cifra que podría ser menor si no se cuantificara el 5,4% de las casas afectadas por la avenida del barranco en 1615. En todo caso, la desidia de los inquilinos era habitual debido a los sucesivos traspasos, la imposibilidad de repararla por falta de medios, la muerte de los censatarios o las prolongadas ausencias de sus moradores. La venta a censo enfitéutico o perpetuo utilizada en esta época también influyó en el profundo deterioro de las viviendas, pues conociendo los censatarios que debían devolver las casas en un tiempo limitado muchas veces dejaban de hacer reparos en ellas, trasladando cualquier futuro desembolso a sus propietarios, que se veían obligado a elevadas inversiones al final de cada contrato, sobre todo si éste era perpetuo. Ejemplo de ello fue la queja de los dominicos del convento de San Pedro Mártir cuando protestaban de los inquilinos y su escaso interés por la reparaciones, pues, decían, que "acabándose las vidas se acaba el dominio, con lo qual no quieren haser ni hasen cossa alguna en ellas"⁸.

A través de las cifras aportadas se puede establecer una importante relación entre propietarios de bienes adquiridos sin tributos y de aquéllos que compraron el bien a censo enfitéutico o reservativo, pues se observa que en Las Palmas en el siglo XVII la media de casas con desperfectos traspasadas fue sólo del 4,2%, en Telde llegaban al 10,3% y en Agüimes, el núcleo con mayor número de viviendas en mal estado vendidas, alcanzaba el 12,8%, porcentajes muy alejados de los registrados para las propiedades gestionadas por el Cabildo, en manos la mayoría de censualistas enfitéuticos (QUINTANA 1999). Es decir, que habitualmente los propietarios plenos se preocupaban más de sus viviendas que

aquéllos que las tenían a censo, al verse sólo como meros inquilinos que disfrutarían del bien ellos y sus descendientes durante un período limitado.

La vivienda representó en la mayoría de los casos un cúmulo de gastos para sus propietarios y un problema para sus gestores, salvo en los inmuebles donde el tributo situado sobre la propiedad era ínfimo

respecto a su valor total y en relación a las rentas detentadas por sus moradores, tal como sucede con las viviendas ubicada en la Plaza Real y sus aledaños. En cambio, las más afectadas por deterioros son aquellas donde vivía viudas, pequeños artesanos y hortelanos que no podían cubrir sus mínimas necesidades alimenticias, las tribuciones y el mantenimiento del bien.

NOTAS

- 1 Archivo del Cabildo Catedral de la Diócesis de Canarias. Actas del Cabildo. Tomo X. Acuerdo de 24-1-1611.
- 2 A.C.C.D.C. Actas del Cabildo. Tomo XIX.
- 3 La Fábrica Catedral sólo contaba a comienzos del siglo XIX con 7 fincas agrícolas, equivalentes a 2 fanegadas y 10 celemines de tierra, así como con 4 casas.
- 4) En este período el citado cabildo tenía más de 122 casas en la ciudad de León, además de 21 bodegas, 14 corrales y 6 vergeles.
- 5 Su poder económico no sólo se reducía a la ciudad, pues su propiedad rural, incluso en la Edad Media, era impresionante al superar las 31.905 fanegadas de tierras repartidas por las comarcas de su diócesis.
- 6 A.C.C.D.C. Libro de visitas a casas. 1614.
- 7 A.C.C.D.C. Libro de visitas a casas. 1614. La vivienda rentaba 6.000 reales anuales a la capilla de Nuestra Señora de la Antigua.
- 8 Archivo Histórico Provincial de Las Palmas. Protocolos Notariales. Escribano: Francisco Carrillo. Legajo: 1.161. Año: 1636.

BIBLIOGRAFÍA

- CHIL Y NARANJO, G. (1876): *Estudios históricos, climatológicos y patológicos de las Islas Canarias*. Las Palmas de Gran Canaria.
- ESTEBAN RECIO, A. (1989): *Palencia a fines de la Edad Media. Una ciudad de señorío episcopal*. Universidad de Valladolid. Valladolid.
- GARCÍA GARCÍA, T. NICOLÁS CRISPÍN, M. BAUTISTA BAUTISTA, M. (1990): *La propiedad urbana del Cabildo Catedral de León en el siglo XV*. Universidad de Castilla-León. León.
- LÓPEZ ARÉVALO, J. R.: *Un Cabildo catedral de la vieja Castilla. Avila, su estructura jurídica (ss. XIII-XIX)*. Diputación de Avila. Madrid.
- MARÍN LÓPEZ, R. (1998): *El Cabildo de la Catedral de Granada en el siglo XVI*. Universidad de Granada. Granada.
- MILLARES TORRES, A. (1875-1977): *Historia General de las Islas Canarias*. Edirca. Las Palmas de Gran Canaria.
- NICOLÁS CRISPÍN, M. I. BAUTISTA BAUTISTA, M. GARCÍA GARCÍA, M. T. (1996): *La organización del Cabildo catedralicio leonés a comienzos del siglo XV (1419-1426)*. Universidad de Castilla-León. 1996.
- QUINTANA ANDRÉS, P. (1999): *Desarrollo económico y propiedad urbana. Población, mercado y distribución social en Gran Canaria durante el siglo XVII*. Cabildo Insular de Gran Canaria. Madrid.
- QUINTANA ANDRÉS, P. (1997): *Producción, ciudad y territorio: Las Palmas de Gran Canaria en el seiscientos*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria.
- SUÁREZ GRIMÓN, V. (1987): *La propiedad pública, vinculada y eclesiástica en Gran Canaria, en la crisis del Antiguo Régimen*. Cabildo Insular de Gran Canaria. Madrid.

REVISTAS:

- QUINTANA ANDRÉS, P. (1995): "El patrimonio inmobiliario del Cabildo Catedral en el Antiguo Régimen, su composición y gestión", *Almogaren* n° 16, pp. 73-84. Las Palmas de Gran Canaria.
- QUINTANA ANDRÉS, P. (1998): "Tenencia y explotación de las huertas y cercado urbanos en Gran Canaria entre 1600-1700", *Anuario de Estudios Atlánticos* n°44. Las Palmas de Gran Canaria.

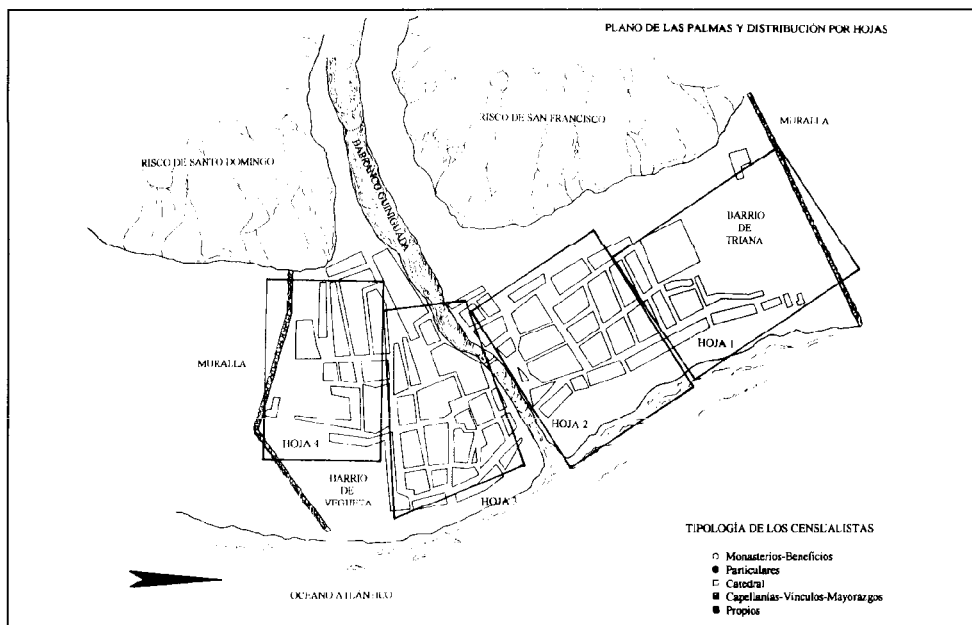


Figura 1:



Figura 2:



Figura 3:

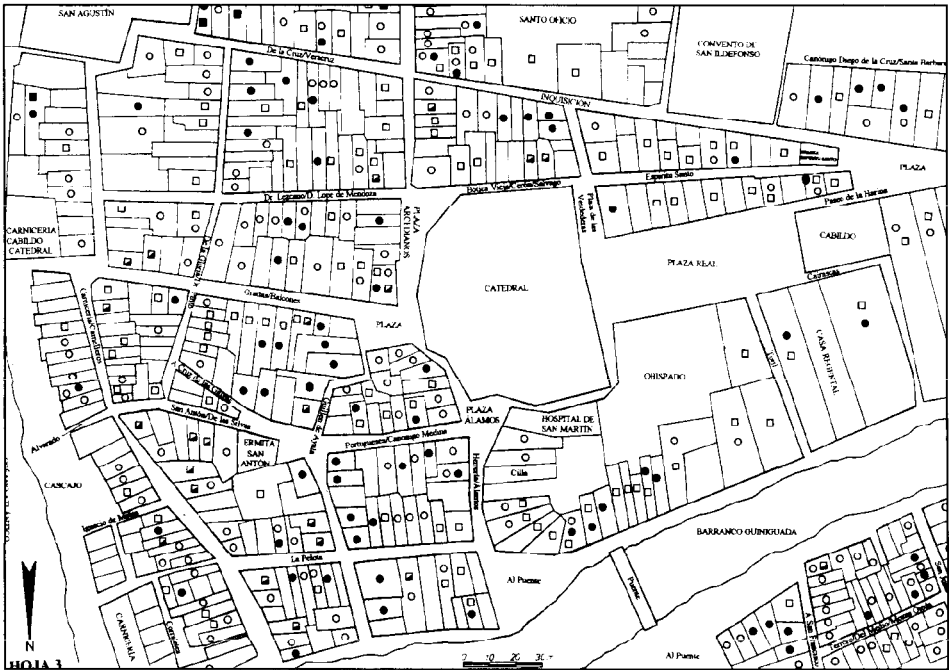


Figura 4:

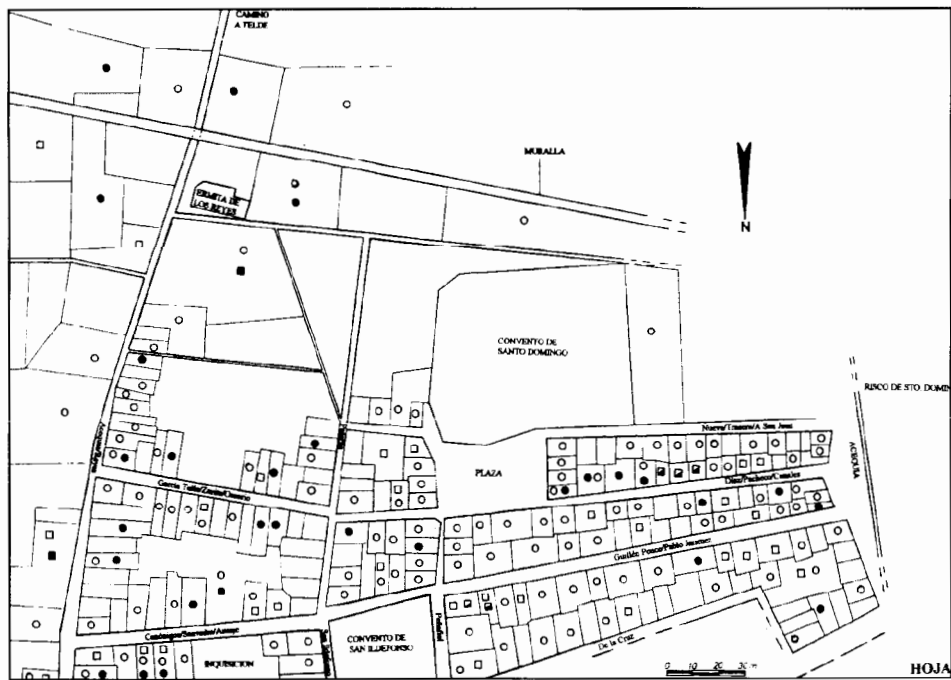


Figura 5: