



La vivienda en Las Palmas en el seiscientos: presión social, mercado y evolución de los precios

*Housing in Las Palmas in the 1600s:
social pressure, market and price evolution*

Pedro Carmelo Quintana Andrés*

Recibido: 16 de marzo de 2024

Aceptado: 12 de abril de 2024

RESUMEN: La vivienda fue un factor económico de primer orden durante la etapa Moderna, con unas particularidades sociales tan significativas como las existentes en la actualidad. En el mundo urbano moderno, aun reducido en su aportación económica respecto al evidente peso de lo rural, los grupos sociales convivieron en espacios constreñidos, muchas veces hacinados y, en la mayoría de las ocasiones, insalubres, delimitados por la orografía, las parcelas agrarias urbanas o las murallas defensivas.

El trazado de la urbe, el emplazamiento de los principales edificios administrativos y eclesiásticos, la accesibilidad a suelo edificable, las funciones desarrolladas o el crecimiento demográfico de cada ciudad generaron respuestas diferenciadas en sus mercados de compraventa y alquiler de viviendas. La especulación, la expulsión de los grupos menos favorecidos económicamente, la exclusividad de ciertas áreas o el deterioro de otras fue una constante en las ciudades modernas, no siendo una excepción Las Palmas.

PALABRAS CLAVE: urbano, especulación, alquiler, vivienda, compraventa.

ABSTRACT: *Housing was a major economic factor during the Modern period, with social particularities as significant as those that exist today. In the modern urban world, even reduced in its economic contribution compared to the obvious weight of the rural, social groups lived together in constricted spaces, often overcrowded and, in most cases, unhealthy, delimited by the orography, agricultural plots urban areas or defensive walls.*

The layout of the city, the location of the main administrative and ecclesiastical buildings, the accessibility to buildable land, the functions developed or the demographic growth of each city generated different responses in their housing sales and rental markets. Speculation, the expulsion of economically less favored groups, the exclusivity of certain areas or the deterioration of others was a constant in modern cities, Las Palmas being no exception.

KEYWORDS: *urban, speculation, rental, housing, sale and purchase*

* Instituto Universitario de Análisis y Aplicaciones Textuales (IATEX, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España). Código Orcid: 0000-0002-9631-3129. C. e.: pquiand17@gmail.com

1. Introducción

Las sociedades de la modernidad fueron dinámicas, con una profunda cultura popular e interés en mejorar el legado histórico recibido, como se observa en la diversidad de las manifestaciones culturales, la considerable evolución en corto espacio de tiempo de la literatura o el arte, el elevado número de aportaciones filosóficas-científicas o la multiplicidad de pensadores relacionados con la economía o la crítica política. Las rémoras estaban unidas aún a factores tan sensibles como los abastecimientos, condicionados en gran parte por los fenómenos atmosféricos; las enfermedades contagiosas cuya incidencia era periódica; la conflictividad y violencia instaurada en el seno de la colectividad; el racismo o la xenofobia engendradas del desconocimiento de los otros; o la propia ideología religiosa, centro de la vida cotidiana de un amplio espectro de la sociedad, además de las limitaciones técnicas lastrantes de un rápido desarrollo.

Los núcleos urbanos y agrovillas relevantes en el sistema jerárquico de cada comarca o región fueron vórtices de atracción de mano de obra en la fase estudiada. En algunos casos, los vaivenes de las economías locales tuvieron su reflejo en las propias fluctuaciones demográficas de las poblaciones urbanas, logrando algunas superar las fases de crisis y otras, tras cambiar el sistema jerárquico productivo, languidecer y contraerse en tamaño y vecindarios a lo largo del tiempo. En los centros urbanos más dinámico el valor, tipología y localización de la vivienda fue un factor primordial para la construcción estructural del núcleo, pero también se convirtieron en una radiografía social y de la propia evolución interna al reflejarse las zonas de asentamiento de cada grupo urbano, el valor del suelo, la evolución del precio de alquiler, los cambios tipológicos de las viviendas según las calles y calidad de sus propietarios, el uso del espacio público o la distribución de los lugares de culto.

A través de esta aportación pretendemos, como principal objetivo, comprobar la dinámica existente en los núcleos de población entre su capacidad de atracción de capitales, la posibilidad de fluctuación de la renta, la multiplicación de la estratificación social, la distribución sectorial de la vivienda por tipologías socioeconómicas y la influencia de dichos factores en el mercado local de inmuebles durante la etapa moderna. El tejido surgido en cada momento de la combinación de los citados parámetros y sus variadas intensidades dio lugar a la multiplicación de registros tipológicos, funcionales y sociourbanos en las ciudades del periodo histórico estudiado.

2. La ciudad de Las Palmas en el siglo XVII: la búsqueda de un reequilibrio interno

Las primeras décadas del seiscientos en Las Palmas no presagiaban futuros signos de pujanza, desarrollo urbano y vitalidad económica. La grave distorsión de la vida cotidiana tras el asalto de la tropa neerlandesa a la ciudad en los inicios del verano de 1599¹, la carencia de inversiones para recuperar los estragos ocasionados en esas aciagas jornadas, los reiterados episodios de peste o la difícil tesitura defensiva, comercial o social en la que se vio postrado el núcleo en esos días no auguraban, aparentemente, afianzar la posición jerárquica

¹ QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Las sombras de una ciudad: La ciudad de Las Palmas tras el ataque de Van der Does (1600-1650)*. Madrid: Cabildo Insular de Gran Canaria, 1999. QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Las Palmas, Van der Does y la política internacional filipina a fines del Quinientos*. Madrid: Ed. Mercurio, 2015.

desempeñada por la ciudad dentro del organigrama regional hasta esos momentos.

2.1. Los fundamentos demográficos y sociales

La evolución de los efectivos poblacionales de la ciudad durante la fase estudiada experimentó un complejo proceso unido a la propia transformación socio-económica y jerárquica generada en el seno de la región. El número de habitantes del núcleo no se puede precisar debido a la carencia de padrones y a las propias inexactitudes de los estudiados, aunque algunos datos sí permiten ciertas aproximaciones. A fines del quinientos el número de habitantes estimados se situó entre los 2.900-3.300, inferior a los existentes a mediados de la centuria cuando aún el azúcar, la red financiera o el mercado esclavista eran una buena parte del motor económico de la urbe. El citado retroceso o estancamiento del vecindario no supuso un proceso de involución de las dimensiones del núcleo o un factor primordial para la emigración, aunque una parte de los comerciantes, factores y mano de obra flotante se trasladaron a otras zonas de la isla, de la región o al exterior.

El retroceso poblacional en la segunda fase de la centuria no debió rebasar más allá del 20 %, hecho no comparable con sucesos más drásticos registrados en Europa por esos años². La ciudad, pese a las recesiones y cambios operados en el sistema de complementariedad regional en el tránsito del quinientos al seiscientos, no perdió su posición geoestratégica en el archipiélago, al revertir en ella numerosas rentas procedentes, por ejemplo, de las recaudaciones del diezmo eclesiástico administrado por el Cabildo catedral; las suministradas por el alojamiento de numerosos vecinos de las islas arribados para solucionar problemas ante los diversos tribunales sitos en ella —Real Audiencia, Santa Cruzada, Inquisición—, con su efecto en la proliferación de posadas o viviendas y habitaciones particulares dedicadas al alquiler; o las abundantes rentas sustanciadas por el comercio de la reexportación de productos adquiridos en otras islas o en el extranjero, en la mayoría de los casos tan próspero como el conjunto de las riquezas generadas en la ciudad. La antigua población flotante fue reemplazada por mercaderes dedicados a comerciar con productos de primera necesidad demandados en la región; una creciente mano de obra destinada al servicio doméstico en una población, donde se registraban varios grupos con una alta inversión en viviendas, alimentación, libros o joyas (prebendados, regidores, oidores, escribanos); la demanda de hortelanos para el cultivo de las numerosas parcelas bajo riego presente en la urbe; los oficios relacionados con el agua y la molinería; mareantes, pescadores y gente de mar; o el transporte de mercancías terrestres, encabezados por camelleros y burreros. El arribo de portugueses, majoreros o lanzaroteños, además de otras nacionalidades, permitió sostener y aún incrementar los efectivos de la ciudad, pese a las reiteradas crisis de subsistencia o las periódicas epidemias.

² BUSSIÈRE, Éric (Ed.). *Le Grand Lille*. Anvers: Fond Mercator, 2000. BARREIRO MALLÓN, Baudilio. *Las ciudades y villas costeras del norte de Galicia en el contexto del siglo XVI*. La Coruña: Universidad de La Coruña, 1999. SETA, Cesare di y STROFFOLINO, Daniela. *L'Europa moderna. Cartografía urbana e vedutismo*. Electa Napoli: Nápoles, 2001. VIGNERON, Sylvain: *La pierre et la terre. Le marché foncier et immobilier dans les dynamiques sociales du Nord de la France aux XVIIe et XVIIIe siècles*. Villeneuve d'Ascq.: Presses Universitaires du Septentrion, 2007.

Tabla I
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LAS PALMAS
DESDE LAS ÚLTIMAS DÉCADA DEL QUINIENTOS HASTA 1737*

PERÍODO/AÑO	VECINOS	HABITANTES	CRECIMIENTO	PORCENTAJE
<i>Fines siglo XVI</i>	800	3.280*		
1585	700	2.870*	-410	-12,5
1676	1.197	5.224	+2.172	41,6
1678		6.147	+923	15,1
1679		6.270	+123	2,0
1680		5.916	-354	-5,7
1681		6.137	+221	3,7
1682		6.020	-117	2,0
1683		6.422	+420	6,3
1684		6.254	-168	-2,7
1687		6.092	-230	-3,7
1688	1.436	6.114	+22	0,4
1737	2.000	8.200*	+2.086	25,5

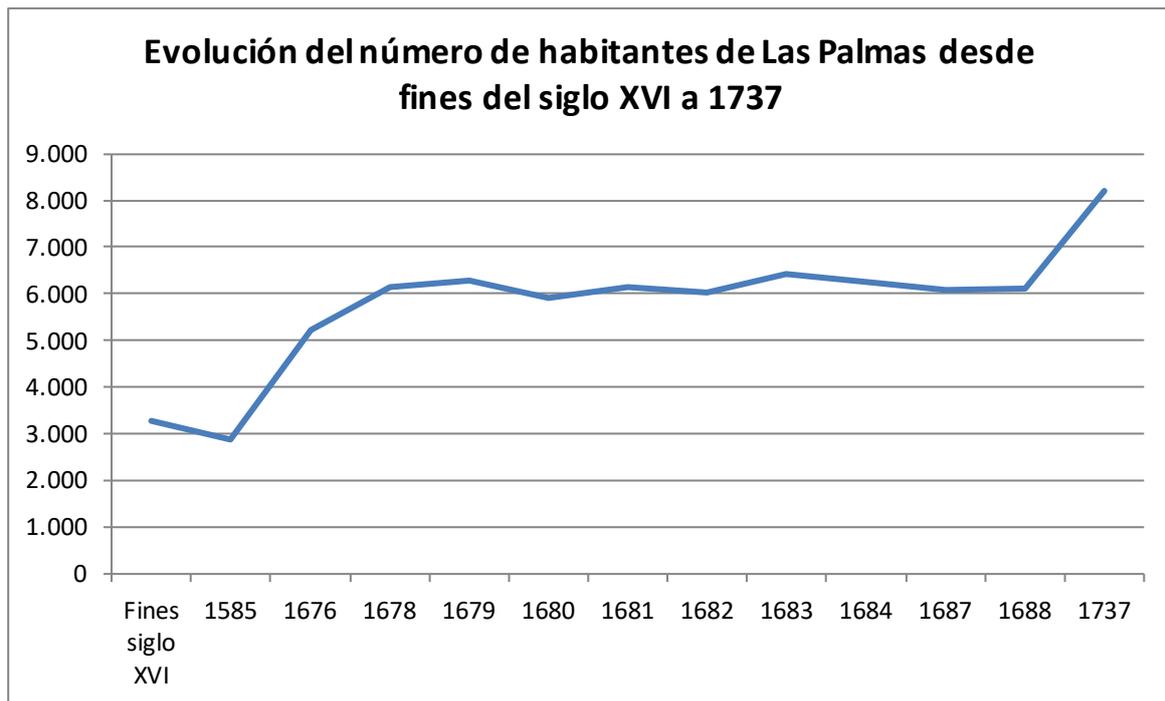
* Se ha multiplicado el número de vecinos por 4,1, media de los datos registrados en las fuentes donde se hace mención a ambas magnitudes.

Fuentes: MARCO DORTA, Enrique. Descripción de las Islas Canarias hecha en virtud de mandato del S. M. por un tío del licenciado Valcárcel. *Revista de Historia*, n.º 63, 1943, pp. 197-104. FERNÁNDEZ MARTÍN, Luis. Aspectos económicos, administrativos y humanos de la diócesis de Canarias en la segunda mitad del siglo XVI. SÁNCHEZ HERRERO, José. La población de las Islas Canarias en la segunda mitad del siglo XVII (1676 a 1688). *Anuario de Estudios Atlánticos*, Madrid, n.º 21, 1975, pp. 95-130 y 237-415. CASTILLO Y RUIZ DE VERGARA, Pedro. *Descripción histórica y geográfica de las Islas de Canaria*. Santa Cruz de Tenerife. Gobierno de Canarias, 2001. *Nota:* Elaboración propia.

La economía de la ciudad, como su demografía, estuvo unida a la de su *hinterland*, al depender su prosperidad de la capacidad de distribución, fluidez y gestión de las rentas y producciones obtenidas en su ámbito de influencia, la cual abarcaba a la isla y a las cercanas de Fuerteventura y Lanzarote. En el siglo XVII el dinamismo urbanístico y constructivo de la urbe no puede explicarse sin la existencia de un proceso económico favorable, cuya consecuencia más palpable fue el propio crecimiento demográfico.

El citado dinamismo económico acelerado a fines de la centuria queda reflejado en el periodo 1676-1688 con una cuantía de palmenses situada en los 6.000, siendo dicha situación el reflejo del triunfo del modelo productivo en el que se combinaban las áreas agrícolas unidas a la subsistencia, el policultivo enviado al mercado insular y regional y los productos de consumo local, además de la presencia de una considerable artesanía, destinándose una parte de sus producciones al mercado regional o al exterior.

Gráfico 1



El crecimiento de la población favoreció a los sectores privilegiados al permitirles mejorar sus condiciones de productividad y multiplicar las rentas, así como el sometimiento de un mayor número de productores a las condiciones emanadas desde este sector del poder y facilitarles la captación de bienes de forma indirecta (censos consignativos, enfiteusis, aparcería perpetua). En conjunto, la situación coadyuvó a los medianos y grandes propietarios a seguir apropiándose de los bienes y fuerza de trabajo de los grupos populares urbanos y rurales, muy necesarios para mantener en progresión el volumen de sus gastos y su posición socioeconómica.

2.2 Los cimientos económicos: mercado interno y rentas externas

El auge de la productividad de las islas en el seiscientos fue considerable, después de superarse las crisis de principio de siglo (1627-1630 y 1648-1651), principalmente si se atiende las contabilidades de los rendimientos de los cereales panificables y los productos hortícolas³, cuyo principal factor cuantificador en Gran Canaria fue el enriquecimiento de los miembros del grupo de poder cuyos ingresos dependían de esas rentas agrarias, caso del Cabildo catedral, y de los sectores de la población encargados de su distribución en la isla y fuera de ella.

En la primera mitad del seiscientos en la ciudad se percibe un acelerado asentamiento de buena parte de los miembros del grupo de poder que aún estaban alejados de ella, al calor de las rentas generadas en la urbe —de la isla o procedentes de su exterior—, los cargos públicos a los cuales podían acceder y los interesados en mantener su *status* socioeconómico, entendiendo a la urbe como catalizadora y vértice de los diversos circuitos de rentas cuya extensión llegaba

³ MACÍAS HERNÁNDEZ, Antonio. Canarias y la 'crisis' del siglo XVII. La singularidad isleña. *Revista de Historia Canaria*, La Laguna, n.º 176, 1993, pp. 179-206.

hasta su *hinterland* agrario regional, donde radicaba su poder. El núcleo urbano se transmutó en una mera extensión y crisol de todo un sistema, al descansar más en la producción rural que en la urbana. La concentración del poder y de la riqueza agraria-urbana convirtió a la ciudad en el centro de la ideología del sistema instalado en el poder, estructurándose y determinándose desde él las relaciones dialécticas entre el hombre y su entorno. Las normas generales emanaron de los sectores poderosos asentados en Las Palmas cuya mentalidad, en general, tenía más carácter rural que urbano al nutrirse gran parte de sus rentas particulares de las zonas agrarias, aunque nunca lograron dilucidar con claridad las diferencias entre ambas realidades físicas.

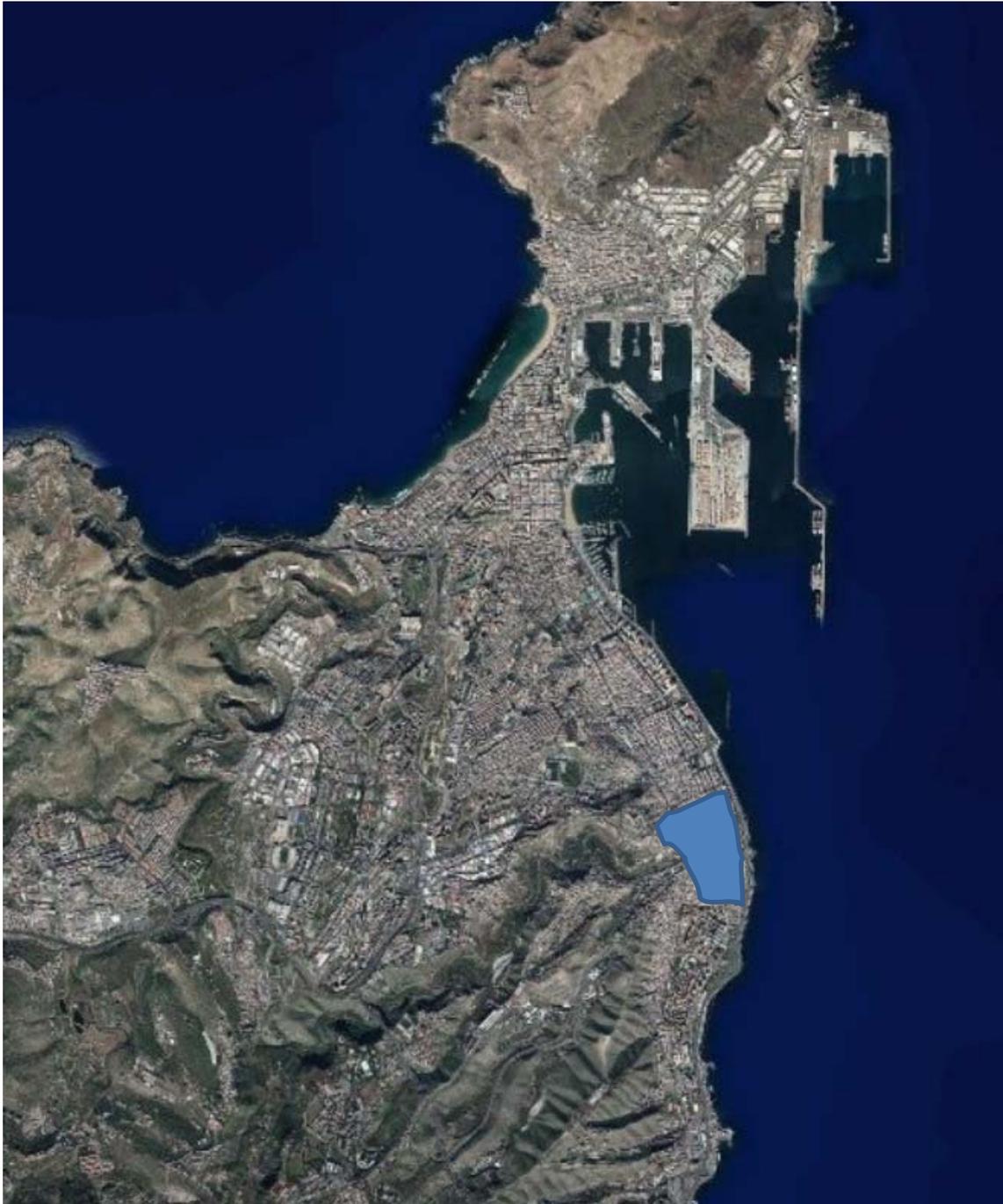
A lo largo de esta fase histórica la ciudad dependió demográficamente de su *hinterland*, pues la inmigración y la llegada de una elevada mano de obra fue la base de su sostén y posterior expansión del vecindario, al ser su movimiento natural de población habitualmente negativo ante la reiteración de las catástrofes naturales, la emigración, la sobremortalidad temporal, el hacinamiento, etc. Este contingente campesino asentado periódicamente en la urbe y la elite ciudadana, que ya por vecindad como por sus riquezas se encontraba arraigada económicamente en las zonas rurales, fueron los elementos más relevantes de la ruralización de la ciudad en esta fase, manteniéndose una tipología de mentalidad apegada más a la tierra que a los ulteriores procesos industriales. La dependencia de las áreas rurales del espacio urbano, tanto de la población para su abastecimiento como de los grupos de poder para la captación de sus rentas—procedentes, en un considerable porcentaje, de sus posesiones agrarias—, será, en cierto modo, una rémora para el avance de las funciones urbanas y el crecimiento de una dinámica propia e independiente de las coyunturas rurales, aunque, lógicamente, el modelo económico imperante se basaba en la situación compleja y antagónica de ambos mundos.

El fenómeno urbano de Las Palmas surgió como un elaborado producto social cuya influencia rebasaba sus límites, forjándose y acrisolándose en ella nítidamente una ideología y un sistema productivo que la necesita para centralizar gran parte de lo que no se producía dentro de su perímetro, o como mero lugar de intercambio de la producción agrícola con el exterior. No existió en este siglo una transformación en la ciudad cuyo resultado definitivo fuera una ruptura radical en sus períodos de crisis o auge con el agro circundante, ya que el poder de decisión no estaba en su débil protoburguesía, sino en un amplio grupo de terratenientes y grandes rentistas en connivencia con intereses foráneos cuyo primigenio deseo era prolongar su situación de privilegio el mayor tiempo posible.

Las Palmas no fue un ente aislado dentro de un mundo predominantemente agrario, sino uno de los ejes básicos de todo un sistema de núcleos de población sobre los que impone un férreo control, generando toda una intrincada trama de jerarquías sobre las poblaciones en cuya cúspide se asentaba la ciudad. La tutela sobre esta red de núcleos creó una relación unidireccional y de dependencia sobre algunos sectores de la producción y de servicios, teniendo una evidente repercusión en este sistema cualquier cambio económico registrado en un determinado momento en una de esas poblaciones. Dentro de ese sistema la urbe tenía menor autonomía a medida que los elementos definidores del espacio ciudadano se diluían entre los que determinaban el ámbito del rural. Es decir,

se producía una clara distinción en función de si en la ciudad los procesos agrarios se limitaban a un mero abastecimiento de productos rurales, o existían mayor grado de dependencia (rentas, inmigrantes), tal como sucedía en Las Palmas, cuya consecuencia era un desdibujamiento de sus principales características como ente urbano. Pese a la influencia del mundo rural, la población de Las Palmas seguía desempeñando un papel imprescindible en esta área del Atlántico como plaza financiera, comercial y administrativa, al erigirse en un lugar geoes-tratégico dentro de las vías de comunicación entre los continentes, etc.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN 2023 Y ESPACIO OCUPADO EN EL SIGLO XVII



El peso de los ingresos agrarios en el producto interior de la ciudad no impidió el sostenimiento e incremento de las rentas emanadas de los grupos de artesanos y menestrales o en las percepciones procedentes de Gran Canaria y del resto de las islas, ya a través de la recaudación de los diezmos, como mediante las capitalizaciones privadas tomadas por los miembros de los sectores de medianos y grandes propietarios asentados en la ciudad. A estas se sumaron las percepciones obtenidas mediante las exportaciones legales y las generadas por el contrabando, las últimas de difícil ponderación; las conseguidas a través de la concurrencia de implicados o solicitantes de todas las islas ante las instituciones residentes en la urbe, tal como se ha apuntado; los consumos generados por los transeúntes; los haberes sumados de la redistribución de productos internos y foráneos, además de la financiación hecha por vecinos; la inversión de capitales foráneos registrados en empresas, como los destinados a la explotación pesquera en el cercano banco canario-sahariano, cuyo resultado más inmediato fue la contratación de tripulaciones de mareantes canarios, la adquisición de sal o la reparación de naves en varaderos de la ciudad, etc.

Los citados capitales no se pueden valorar adecuadamente a través de las fuentes consultadas, aunque las rentas emanadas de sus actividades fueron sustanciosas, tal como se observa en la acumulación de bienes en ciertos sectores económicos. El incremento general de rentas fue más intenso en la segunda mitad del seiscientos, plasmándose en una densificación de la trama urbana y en el crecimiento en altura de algunas áreas de la ciudad, sobre todo en el barrio de Vegueta, con la sustitución de casas de un piso por otras de dos plantas o más. En el barrio de Triana las viviendas construidas en las nuevas áreas urbanas serán casas de una sola planta o terreras, a las cuales se añadieron las viviendas edificadas en los llamados *riscos*. En el citado barrio de Vegueta, sobre todo, en los espacios ubicados alrededor del convento de San Agustín, las vías convergentes en la plaza del citado monasterio, algunas próximas a la trasera de la catedral y las calles de La Pelota y Herrería se registran el aumento en el asentamiento de los sectores con mayores recursos económicos, que no sólo compran sino también modifican sus viviendas mediante su destrucción, rehabilitación o ampliación a costa de otras casas o solares adyacentes con el fin de incrementar las dimensiones de la vivienda principal.

A ellas se sumaron las nuevas áreas destinadas a la fundación de conventos —San Agustín, Santa Clara y San Ildefonso—, colegios —jesuitas— o la construcción de ermitas como la del Espíritu Santo. El capital invertido en la adquisición de solares y viviendas, los desembolsos realizados en las edificaciones religiosas, la dotación para el sostenimiento de dichas instituciones o las masivas aportaciones del vecindario a estas durante la segunda mitad del siglo indican el importante volumen de capitales existente, acumulados y concentrados en mano de los sectores socioeconómicos de mayor relevancia asentados en la urbe. También la presión ejercida sobre los grupos populares para expulsarlos de las áreas donde comenzaban a reubicarse los sectores privilegiados, situación observada en un creciente aumento del precio de los solares y casas, así como de la desaparición de los alquileres, ventas en enfiteusis o a perpetuidad.

2.3. Las aportaciones del capital regional al desarrollo urbano de la ciudad

Las rentas obtenidas por las mesas episcopal y capitular, más las recaudaciones percibidas por la fábrica catedral de los diezmos administrados en

toda la región fueron de considerable trascendencia para entender la fluctuación de capitales o la abundante inversión en todo tipo de obra en la ciudad en la etapa estudiada. Las citadas instituciones eran propietarias conjuntamente del 6,04 % de la renta agropecuaria recaudada en todo el archipiélago durante la centuria estudiada, lo cual suponía que un 6 % de la población regional —la asentada en Las Palmas— llegara a ser beneficiada de una u otra forma con casi el 15 % de la riqueza de las islas. Las rentas eclesiásticas del diezmo registradas en los libros de asentamiento de la contaduría del Cabildo eclesiástico no implicaron la necesaria inversión del capital en Las Palmas, pues en diversas fases temporales el prelado de la diócesis residió en Tenerife, a donde se le enviaban sus ingresos, o parte de las ganancias de la mesa episcopal se destinaban a abonar cargas establecidas sobre ella por la Corona a favor de particulares, disminuyendo estos y otros factores una fracción de las cuantías desglosadas en el cuadro adjunto⁴.

Tabla II
RENTAS DE LOS DIEZMOS REGIONALES OBTENIDAS EN CONJUNTO POR EL OBISPO,
CABILDO CATEDRAL Y FÁBRICA CATEDRAL ENTRE 1595 Y 1700*
(LAS RENTAS DE CEREALES EN CELEMINES Y EL RESTO EN MARAVEDÍS)

AÑOS	RENTAS EN MARAVEDÍS	TRIGO	CEBADA BLANCA	CENTENO	DINERO OBTENIDO DE LA VENTA DE CEREALES	SUMA TOTAL DE MARAVEDÍS
1600/05	77.645.749	584.387	166.481	90.658	8.924.014	86.569.853
1606/10	46.890.381	210.873	93.371	35.366	8.589.389	55.479.770
1611/15		328.095	124.322	89.558	6.377.233	6.377.233
1616/20	43.200.622	482.339	187.596	73.323	16.061.283	59.261.905
1621/25	54.015.239	695.712	298.180	77.355	24.664.140	78.679.379
1626/30	58.036.992	654.352	216.979	98.112	31.959.719	89.996.711
1631/35	47.427.378	625.519	266.716	80.078	22.417.611	69.842.989
1636/40	58.631.942	909.063	545.551	116.885	37.912.889	96.544.831
1641/45	49.097.557	658.788	396.434	83.511	30.912.966	80.010.523
1646/50	40.786.762	309.041	204.450	11.254	30.188.344	70.975.106
1651/55	70.155.616	306.926	176.557	23.891	38.502.644	108.658.260
1656/60	55.026.852	280.376	257.493	18.584	28.799.595	83.826.447
1661/65	81.165.417	324.134	277.048	16.922	39.002.964	120.168.381
1666/70	61.365.691	370.583	240.976	30.298	33.115.773	94.481.464
1671/75	70.637.998	393.630	280.885	36.298	49.083.400	119.721.398
1676/80	76.377.654	475.465	414.354	32.514	38.954.805	115.332.459
1681/85	66.524.888	545.226	370.951	44.152	38.382.969	104.907.857
1686/90	49.625.941	725.447	555.309	81.325	26.704.417	76.330.358
1691/95	46.224.573	234.862	161.270	18.919	26.371.743	72.596.316
1696/00	14.178.445	110.097	36.768	25.687	9.337.081	23.515.526
TOTAL	1.067.015.697	9.224.915	5.271.691	1.084.690	546.262.979	1.613.276.766

* Los periodos 1611/1615 no poseen registros de rentas en maravedís; 1691/1695 no tienen registradas las rentas de 1695; el de 1696/1700 tiene en algunas rentas solo un registro y en otras hasta tres.

Fuentes: Archivo Cabildo Catedral de la diócesis de Canarias. Libro de registro de diezmos, recudimientos y distribuciones. Nota: Elaboración propia.

⁴ QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *A Dios rogando y con el mazo dando. Fe, poder y jerarquía en la iglesia canaria (1483-1820)*. Madrid: Cabildo Insular de Gran Canaria, 2003. QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Finis Gloriae Mundi. Ideología y sociedad en Canarias. Los prebendados del Cabildo Catedral durante el Antiguo Régimen (1483-1820)*. Bilbao: Centro de la Cultura Popular Canaria, 2004.

Las mencionadas particularidades no impiden comprobar la notable masa monetaria y de cereales percibidos e invertidos de una u otra forma en la ciudad. Los eclesiásticos destinaron parte de las cantidades percibidas a través del desempeño de sus prebendas a la adquisición, construcción o remodelación de viviendas; la edificación de ermitas, capillas u oratorios; la compra de muebles, objetos de plata, ornamentos de tela o vestuario; la adquisición de tierras, agua, animales o esclavos; la fundación de mandas pías, capellanías o patronatos; donaciones a pobres, instituciones religiosas o de asistencia social; aportaciones de limosnas al ayuntamiento en caso de epidemia, hambruna, catástrofe u obras en beneficio de la comunidad; mejora de la fábrica catedral o de la iglesia de algún monasterio de la ciudad; beneficiar a sus familiares con dotaciones, legados o ayudas económicas; o destinarlas a su participación en el comercio con Europa, América o las propias islas. La inversión no sólo supuso la multiplicación del personal de la catedral (su número superó en algunos momentos el centenar), sino que repercutió en el dinamismo de la ciudad con el fomento de la artesanía —pedreros, carpinteros, laneros, cereros—; del abastecimiento —carnicerías, pescaderías, aumento de los intercambios marítimos con el traslado de cereal y mercancías de los diezmos—; el refuerzo del papel de la ciudad como plaza financiera —letras y préstamos—; el aumento en el número de vecinos empleados en el servicio doméstico o en el transporte; el incremento del consumo; la multiplicación de mercaderes interesados en negociar o participar en las posibles ganancias obtenidas con la gestión y transporte de los productos en especies; o la inversión en un creciente número de fundaciones pías.

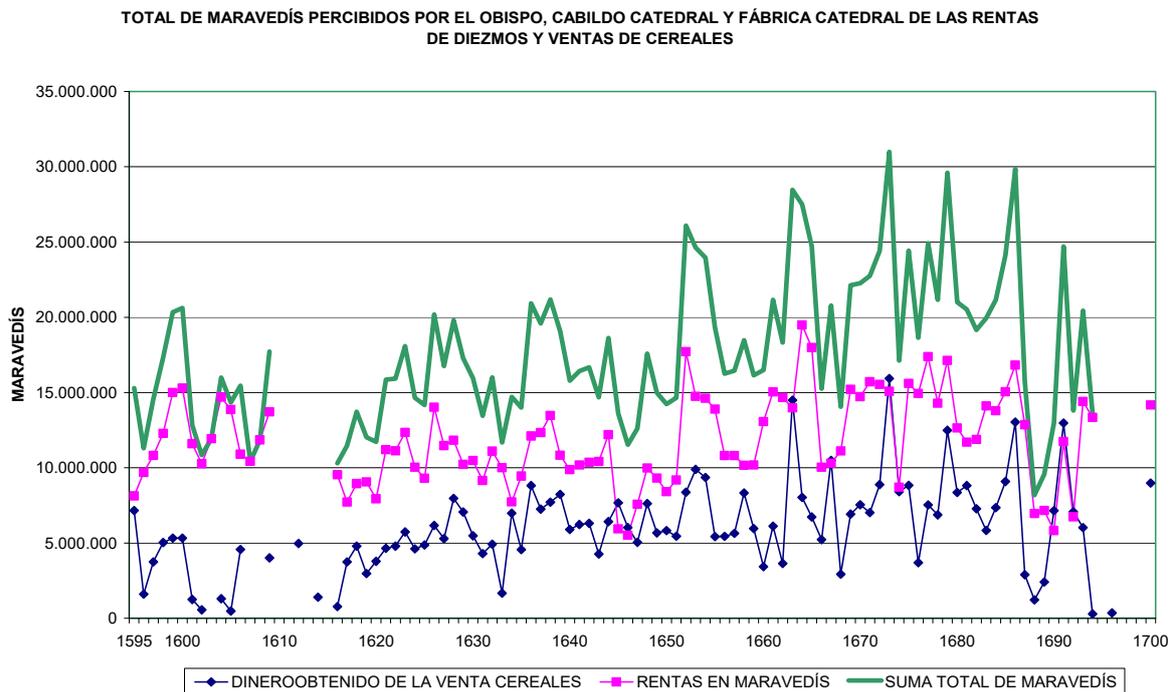
Un somero análisis de los datos aportados por los registros eclesiásticos permite observar en las rentas de los cereales una tendencia positiva en la primera mitad del seiscientos, con drásticas reducciones recaudatorias en las coyunturas de crisis regional —inicio de la segunda década de la centuria o las citadas de 1627/1630 y 1649/1651—, pero también a causa de situaciones extremas registradas, como la invasión de 1599 o los brotes de peste en la primera década del siglo.

A partir de la crisis de mediados de la centuria las recaudaciones de cereales decrecen, pese a ser la fase de mayor producción frumentaria en islas como Fuerteventura y Lanzarote, donde progresivamente se amplían las roturaciones de sus vegas ganaderas. Una considerable cantidad de cereales se desviaron hacia los mercados de demanda de Tenerife —La Orotava, La Laguna, Puerto de la Cruz—, Santa Cruz de La Palma y, en menor medida, a las áreas rurales insulares de Gran Canaria. La masa monetaria obtenida por la venta de cereales registra una positiva tendencia hasta las dos últimas décadas de la centuria, cuando se muestra una acusada disminución en correspondencia con las peculiaridades apuntadas sobre las recaudaciones cerealistas. Las rentas en maravedís también tienden a incrementarse, pese a los citados períodos de coyunturas recesivas. Un aspecto significativo fue la reducción de ingresos registrada a partir de 1685, con una caída de recaudaciones de rentas eclesiásticas a causa de las quiebras de los remates de parrales en La Palma y, sobre todo, en Tenerife, donde la crisis intentó ser atajada por el Cabildo catedral a través de diversas fórmulas⁵.

⁵ QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *A Dios rogando...*, *op. cit.*

El volumen de cereales y monetario percibido por las tres instituciones superiores durante la fase estudiada —con la salvedad de los años donde no se tienen datos precisos sobre las rentas eclesiásticas o sin contar las contribuciones de los diezmos obtenidos en el señorío de Agüimes por el obispo⁶— supusieron un total de 1.613.276.766 maravedís, es decir, más de 33 millones de reales de vellón. Las recaudaciones de trigo alcanzaron una cuantía de 9.224.915 celemines, es decir, 768.742 fanegas, cuando el total del recaudado en la jurisdicción de la ciudad en esa centuria fue de 893.174 celemines, es decir, el 9,49 % de la cantidad total percibida de la región, con la condición de que la última fue el global de la producción y no el porcentaje de renta total.

Gráfico 2



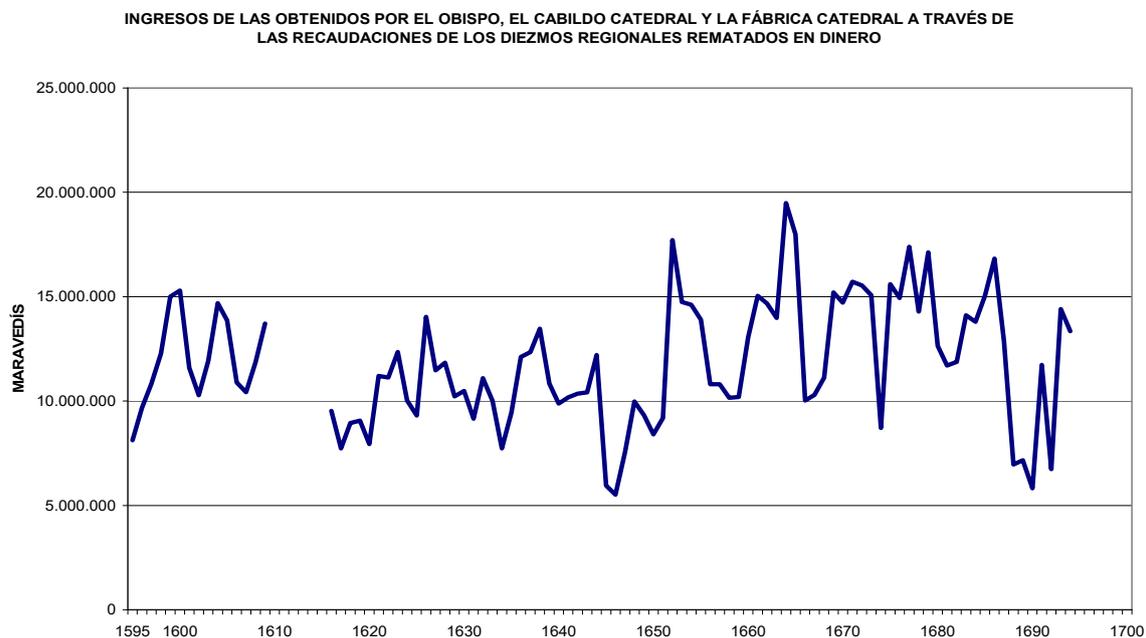
Finalmente, la cebada blanca obtenida a través de la recaudación regional se elevó a 5.271.691 celemines —439.307 fanegas—, mientras el conjunto de la percibida en la jurisdicción de Las Palmas entre 1595 y 1700 supuso las 214.706, es decir, el 4,0 % del conjunto. El valor del cereal era —dándosele un precio medio de 768 maravedís a la fanega de trigo y la mitad a la de cebada— de 773.640.960 de maravedís, elevándose la aportación del conjunto de los diezmos recaudados en la región a favor de las citadas instituciones a 2.465.723.679 maravedís o 51.369.243 reales de vellón. Un elevado porcentaje de ese capital se invirtió en la ciudad, sumándose a la masa percibida por los sectores del poder (incluidos los eclesiásticos) de las áreas rurales, del comercio y de rentas devengadas de bienes inmuebles, semovientes y esclavos.

Los montantes de rentas del diezmo percibidas por el conjunto de las tres instituciones eclesiásticas permiten incidir en el papel desarrollado por estas y

⁶ SUÁREZ GRIMÓN, Vicente y QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Historia de Agüimes (1486-1850)*. Agüimes: Ayuntamiento de Agüimes, 2004.

el resto de las asentadas en la urbe en el sostenimiento de su *status* jerárquico provincial, no sólo por la categoría de las funciones desarrolladas, sino también por los cuantiosos capitales obtenidos y distribuidos en parte, de una u otra forma, entre los vecinos de la ciudad. Las instituciones invirtieron en Las Palmas, aunque fueran sus miembros a título personal, y se preocuparon de favorecer la mejora, acondicionamiento, densificación e incremento de sus vías de comunicación, abastecimiento y transporte. Un ejemplo de los aspectos beneficiosos del dinero obtenido de las rentas eclesiásticas se plasmó en la multiplicación de los ornamentos de la catedral, la fundación de conventos (como el de San Ildefonso, por el obispo Cámara y Murga) o el elevado volumen de rentas destinadas a la construcción de viviendas por los prebendados, sobre todo a partir de la segunda mitad del seiscientos.

Gráfico 3



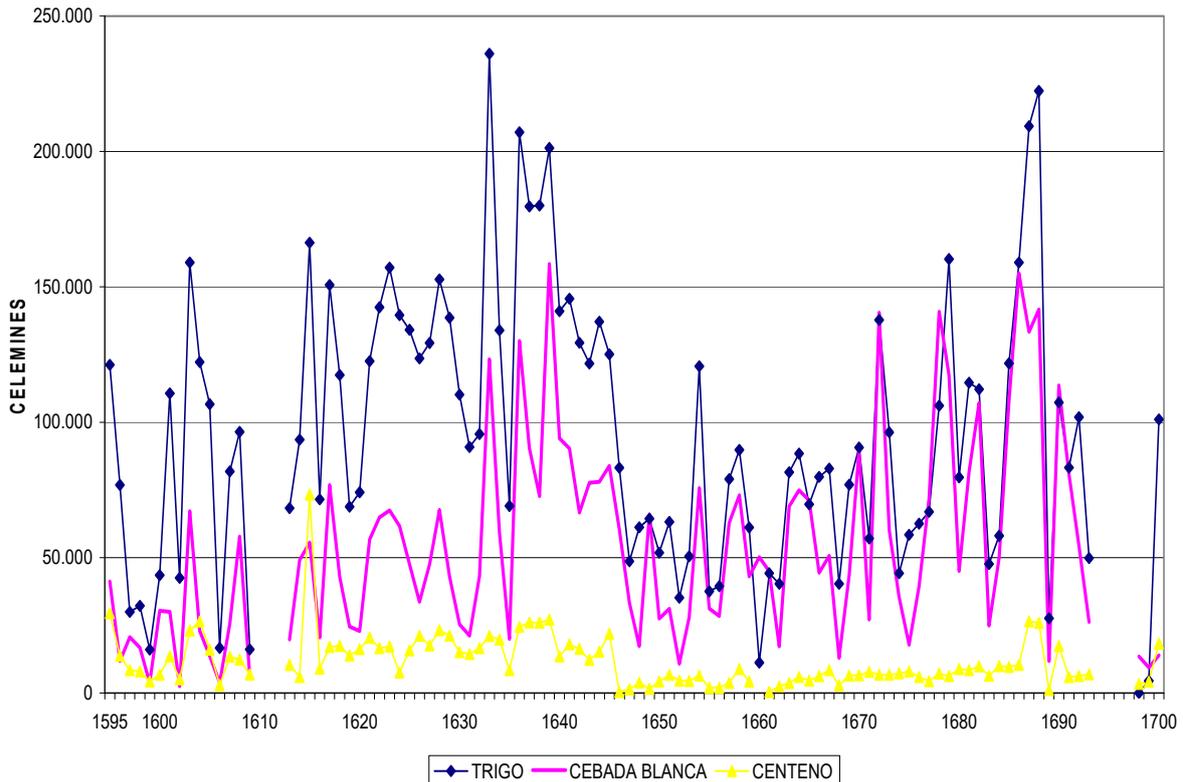
Estas y otras cuestiones apuntadas denotan la notable influencia de la ciudad dentro del modelo económico regional, cuyo resultado inmediato fue provocar un proceso de carácter involutivo en la economía de varias comarcas rurales e, incluso, en la propia isla al existir un circuito a través del cual gran parte de las rentas generadas en las áreas externas a Las Palmas (diezmos, rentas agrarias, censos consignativos) se quedaron en manos de las instituciones y poderosos instalados en la urbe, pese a que una alícuota parte volvió al agro, ya no como capital y sí como parte de la estrategia de inversión de los sectores preponderantes, fundamentada en la captación de bienes inmuebles o rentas mediante la inversión especulativa.

Si en un primer análisis se registra una aparente circulación simple de capitales, cuya plasmación fueron las diversas adquisiciones de bienes hechas por el grupo de poder en su intento de acumulación de tierras, aguas o, en otros casos, en la entrega de abundantes préstamos a interés, esta situación fue mu-

cho más compleja, según revelan los variados parámetros estructurales y coyunturales registrados. Al unísono, una sustanciosa cantidad del capital en manos de los grupos urbanos pasó a convertirse en capital usurario (préstamos, acumulación de viviendas, compra de rentas) o se desviaron hacia la adquisición de cargos, prebendas, etc.

Gráfico 4

EVOLUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN REGIONAL DE LOS DIEZMOS DE CEREALES CORRESPONDIENTES AL OBISPO, CABILDO CATEDRAL Y FÁBRICA CATEDRAL (EN CELEMINES)

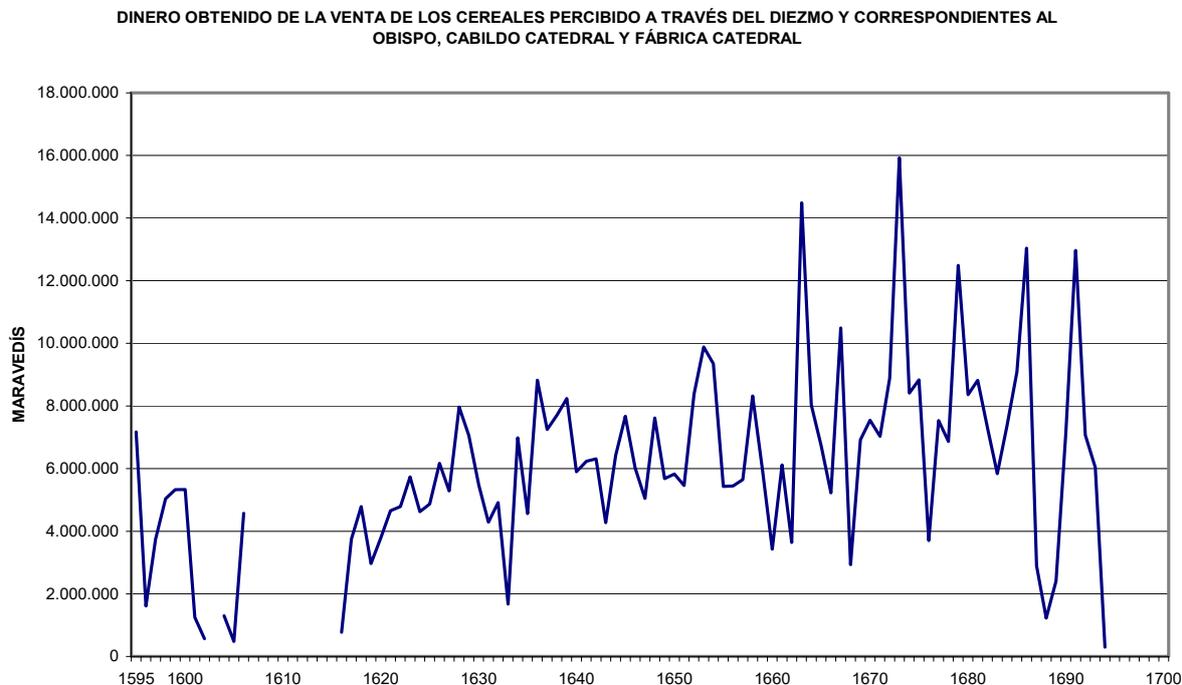


Los grupos socioeconómicos que deberían haber impulsado, estructurado y concretizado el desarrollo de las diversas funciones realizadas por el conjunto de habitantes de Las Palmas en esta fase transformarán progresivamente sus objetivos en el transcurso de la centuria, al asumir una mentalidad y filosofía cuyo fin fue equipararse en sus formas a la aristocracia y grandes terratenientes absentistas. Esta actitud corrobora que dicho sector de la población da progresivamente un giro de 180 grados en sus planteamientos iniciales, suponiendo la reiteración en la dependencia de la urbe con respecto a las áreas rurales, situación que en el tiempo y la forma ya se evidencia durante esta época en otras áreas de la Corona castellana⁷. El cambio de la mentalidad de los sectores urbanos, como todas las acontecidas en cualquier momento de la historia, fue

⁷ MARCOS MARTÍN, Alberto. *Auge y declive de un núcleo mercantil y financiero de Castilla la Vieja. Evolución demográfica de Medina del Campo durante los siglos XVI y XVII*. Valladolid: Universidad de Valladolid, 1978. VV. AA. *Historia económica de la España Moderna*. Ed. Actas: Madrid, 1992. IGLESIAS RODRÍGUEZ, José. *Una ciudad mercantil en el siglo XVIII: El Puerto de Santa María*. Sevilla: Universidad de Sevilla, 1991. GUTIÉRREZ ALONSO, Adriano. *Estudios*

paulatino, más en una sociedad como la insular, encorsetada por los niveles de dependencia exterior y su necesidad de buscar reiteradas alternativas económicas a las formas de producción adoptadas.

Gráfico 5



3. La vivienda en la ciudad: presión social y desarrollo urbano en el seiscientos

En Las Palmas se puede hablar de dos grandes grupos urbanos: los privilegiados y los sectores populares, con numerosas matizaciones sociales y económicas en el seno de ambos. El primero alcanzó la cúspide social favorecido por prerrogativas fiscales, jurídicas y sociales, representando entre el 5 % y 7 % de la población. Sus miembros desempeñaron los cargos más notables dentro de las instituciones; aglutinaron un amplio porcentaje de la renta generada en la región, caso de los diezmos, o las captadas a través de los préstamos consignativos; participaron activamente en las transacciones de capitales y bienes inmuebles; ostentaron su poder con la adquisición de cargos y la obtención de honores; lograron mediatizar el desarrollo colectivo en aras de sus intereses; disfrutaron de una jurisdicción legal especial; o evitaron la dispersión de sus propiedades mediante el uso de la vinculación.

Los grupos populares incrementaron sus efectivos en consonancia con la calidad y volumen de funciones registradas en cada uno de los núcleos de población dentro de la jerarquía sociopolítica regional y con el propio desarrollo de las fuerzas productivas⁸. Estos subsectores los integraban un abigarrado grupo de

sobre la decadencia de Castilla. *La ciudad de Valladolid en el siglo XVII*. Valladolid: Universidad de Valladolid:, 1989.

⁸ VV. AA. *Edo and Paris. Urban life and the State in the Early Modern Era*. Cornell University Press: Ithaca, 1997. WOLF, Eric. *Europa y la gente sin historia*. México: Fondo de Cultura

artesanos, servidores, hortelanos, mareantes o asalariados, vecinos o foráneos, atraídos por las posibilidades económicas de la urbe, aumentando la diversidad del origen geográfico mientras más relevancia tuviera el núcleo dentro del sistema regional de distribución de la riqueza. Los sectores populares se encontraban más expuestos a las periódicas recesiones del sistema, tal como sucedió en las múltiples ocasiones en que las relaciones internacionales de la Corona repercutieron gravemente en las islas a través de bloqueos o ataques corsarios, etc., situaciones propiciatorias en restringir la circulación de capitales y el tráfico comercial. Las fluctuaciones en la producción, la concentración de las rentas en un reducido número de manos o los cambios de jerarquía urbanas ralentizaron o favorecieron, según el núcleo de población, el empobrecimiento de ciertos sectores populares cuyas filas también se nutrían de libertos, extranjeros o de grupos de campesinos arribados a la urbe como medio de escapar de la caída de sus ingresos y las pérdidas de bienes ocasionadas por las crisis.

La abundancia de mano de obra en el ámbito urbano, su escasa cualificación general, las estrategias de los sectores privilegiados en la acumulación de circulante y los procesos de estructuración en la implantación del modelo productivo en las islas condujeron a una sustancial fracción de esta población a desempeñar oficios de mínima remuneración para poder sobrevivir —mozos de cuerda, mareantes, pescadores, caleros, tejeros—, a ejercer de empleados domésticos, desempeñar más de un oficio —hortelano y artesano— o, en el peor de los casos, a integrarse dentro del grupo de pobres de solemnidad o mendicantes, cuyos efectivos aumentaban geométricamente tras cada recesión. A este amplio espectro de vecinos se les hacía soportar las cargas fiscales, el abono de diezmos o el pago de onerosos gravámenes, tributos y contribuciones reales extraordinarias, haciendo más penosa sus posibilidades de prosperar. El desempleo o la necesaria incorporación a oficios escasamente remunerados o donde el trabajo era duro y peligroso fueron una constante ante la falta de un equilibrado y amplio desarrollo artesanal, al no crearse un mercado interno estructurado a causa de la baja capacidad de demanda, salvo de aquellos productos no estrictamente necesarios para sobrevivir. En la ciudad la proliferación de actividades no productivas —en especial, la servidumbre—, así como la inestabilidad, precariedad y estacionalidad de los empleos, mostraban el escaso desarrollo del sector secundario, pues casi todos sus miembros trabajaban para el mercado local en situaciones cercanas a la subsistencia⁹.

Un aspecto común a todas las urbes preindustriales y a la sociedad urbana moderna fue el ingente número de pobres y marginados sociales asentados en ellas o en sus arrabales. La atracción de estos sectores por el ámbito urbano estaba unida a un variado conjunto de aspiraciones, entre las que no fueron

Económica, 1987. WOOLF, Stuart. *Los pobres en la Europa Moderna*. Barcelona: Crítica, 1989. RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, Ángel. *La familia en la Edad Moderna*. Madrid: Arcos Libros, 1996. DOMÍNGUEZ ORTIZ, Antonio. *Sociedad y mentalidad en la Sevilla del Antiguo Régimen*. Sevilla: Ayuntamiento de Sevilla, 1983. MOLINA, Juan. *De propios y extraños. La población gaditana en el siglo XVIII*. Cádiz: Universidad de Cádiz, 2004.

⁹ PÉREZ SERRANO, Julio. *La población de Cádiz a fines del Antiguo Régimen. Su estructura y mecanismos de renovación (1775-1800)*. Cádiz: Fundación Municipal, 1992. MARCOS MARTÍN, Alberto. *Economía, sociedad y pobreza en Castilla: Palencia 1500-1814*. Palencia: Diputación Provincial de Palencia, 1985. MARCOS MARTÍN, Alberto. *De esclavos a señores. Estudios de Historia Moderna*. Valladolid: Universidad de Valladolid, 1992. EARLE, Peter. *City full of People: men and women of London, 1650-1750*. Methuen: Ed. London, 1994.

despreciables el interés de acceso a determinados trabajos, el auxilio periódico establecido por las autoridades locales en su intento de evitar cualquier altercado público o estallido de ira popular, el refugio diario concedido por las entidades asistenciales, poder adquirir un cuantioso número de limosnas —en los funerales de los prebendados de la catedral se llegó a distribuir varias fanegas de pan y considerables partidas de dinero entre los pobres concurrentes a las exequias o a los portadores del ataúd—, o las posibilidades de medrar en el mundo de los bajos fondos de la urbe, ejerciendo oficios rufianescos (proxeneta, prostituta, ladrón, fullero)¹⁰.

El volumen de pobres y marginales asentados en la ciudad variaba según las condiciones socioeconómicas registradas en cada momento, pudiendo cifrarse para Las Palmas en unos porcentajes situados entre el 10 % y 15 % del total de la población, aunque estos, posiblemente, podían elevarse hasta el 40 % durante las etapas recesivas más agudas del seiscientos. El grado de pobreza y marginalidad fue fluctuante, registrándose desde grupos sin bienes y limitados ingresos, hasta los sectores con propiedades —reducidas muchas veces a la casa o cuarto donde moraban—, cuyas rentas dependían de su capacidad de trabajar en el ámbito doméstico —hilar, tejer— o de la ayuda familiar/solidaridad vecinal recibida, tal como sucedía con un amplio espectro de viudas, madres solteras y huérfanas.

El escaso suelo urbanizable registrado en la ciudad implicó un considerable aumento de su valor, siendo un elemento fundamental para el enriquecimiento de sus propietarios y la progresiva exclusión en esas áreas de los grupos con menos recursos. Una parte de los desplazados urbanos se asentó en las faldas de las montañas localizadas al este de la ciudad, los llamados *riscos*, donde lograron adquirir solares a un módico precio o les fueron entregados por sus propietarios —casi todos integrados en la elite urbana— a cambio de su fidelidad perpetua y su obligado empleo como mano de obra capaz de garantizar la explotación de las parcelas urbanas propiedad de los citados próceres, además de lograr garantizar el servicio doméstico de sus hogares.

¹⁰ En el Madrid de Felipe IV el número y variedad de los oficios rufianescos era inagotable, surgiendo nuevas modalidades en función de las iniciativas de cada pícaro para ganarse la vida. Véase DELEITO Y PIÑUELA, José. *La mala vida en la España de Felipe IV*. Madrid: Alianza, 2005. En otras ciudades de Castilla y Europa se observaban parecidas circunstancias para este mundo del lumpemproletariado urbano: VICENT, Bernard. *Minorías y marginados en la España del siglo XVI*. Granada: Diputación Provincial, 1987. VÁZQUEZ, Francisco y MORENO, Andrés. *Poder y prostitución en Sevilla (siglos XIV al XX)*. Sevilla: Universidad de Sevilla, 1996. VAN DER POL, Lotte. *La puta y el ciudadano. La prostitución en Ámsterdam en los siglos XVII y XVIII*. Madrid: Siglo XXI, 2005. KAGAN, Richard. *Imágenes urbanas del mundo hispánico, 1493-1780*. Madrid: El Viso, 1998. VV. AA.: *Furor et rabies. Violencia, conflicto y marginación en la Edad Moderna*. Santander: Universidad de Cantabria, 2004. LOBO CABRERA, Manuel y QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Población marginal en Santa Cruz de La Palma (1564-1700)*. Madrid: Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma: 1996.

PLANO DE LOS PRINCIPALES BARRIOS DE LAS PALMAS A FINES DEL SIGLO XVII



Los pobres de solemnidad —habitualmente con ingresos que sólo le permitían la mínima subsistencia— fue el grupo urbano con mayor incremento de efectivos, seguido por los pobres mendicantes, arremolinados en torno a las iglesias, principales calles comerciales y en las proximidades de los conventos donde recibían la limosna cotidiana. Los primeros desempeñaban labores con escasa remuneración —cordeleros, ayudantes de artesanos—, localizándose sus hogares —desde la centuria anterior— en el barrio de *Los Corraletes*, junto a la carnicería

y pescadería de la ciudad; cercanos a la laguneta de Triana; o en las inmediaciones de la ermita de los santos Justo y Pastor —barrio del Terrero—, en viviendas de una sola planta o conviviendo en corrales en una o dos habitaciones. En cambio, los mendicantes se refugiaban en chamizos cercanos al mar, en las cuevas situadas en los márgenes del barranco Guinguada, o en las viviendas trogloditas ubicadas en las partes altas de las colinas de la ciudad y junto a la casamata —las cuevas llamadas de Torado—, emplazadas al este de la muralla norte.

3.1. Vivienda y propiedad: los cambios socioeconómicos del mercado

Los bienes urbanos, junto a la tierra o el agua, van a constituirse como uno de los principales factores económicos en el proceso de acumulación y desarrollo del capital en la región durante la modernidad. A ello contribuyeron, entre otros elementos, las peculiaridades económicas sobre las que giraban la producción agrícola y artesanal; la existencia de una amplia movilidad social durante la primera etapa de la modernidad; la ausencia, inicialmente, de una rigidez estatal entre espacios ocupados por sus habitantes; los niveles de acumulación de renta propiciados por la demanda externa; las transformaciones ideológicas y su plasmación en la vida cotidiana entre los sectores del poder durante la fase estudiada; o los crecientes niveles de empobrecimiento registrados entre una amplia masa urbana. La evolución del número de bienes inmuebles en Las Palmas, sus transformaciones tipológicas, las vías de concentración y su distribución aparecen como factores claves para entender la propia estructura y trama urbana en el seiscientos, pues la demanda de bienes inmuebles, —casas, solares, almacenes, lonjas, bodegas—, el volumen de inversión y la tendencia media de los precios indican no sólo las fluctuaciones del mercado, sino los procesos modificadores de este en cada momento al solaparse entre sí el espacio urbano y los hechos socioeconómicos acontecidos en los diversos niveles productivo-financieros. El entramado urbano no responde sólo a la explicitación de factores de la formación social, sino que este se complementa y, a su vez, es prolongación histórica del propio medio rural circundante. Las murallas norte y sur de Las Palmas no eran sino un componente espacial de diferenciación formal entre ambos espacios, pero no suponía una barrera socioeconómica al ser ambos coadyuvantes a la formación social imperante.

El estudio de la inversión en el mercado inmobiliario, la propiedad urbana y el urbanismo de la ciudad permiten entrever, como se ha mencionado, la unión con las propias fluctuaciones de la economía, la población o el desarrollo de sus funciones, al ser parámetros los conformadores del resultado urbano final. Del mismo modo, la ubicación del núcleo, su peso específico en el sistema general o su estructura incidirán sobre el dinamismo de su población y las posibilidades de intercambios¹¹. El aumento del área urbana de Las Palmas en el seiscientos

¹¹ BRONDY, Réjane. *Chambéry. Histoire d'une capitale*. Lyon: Presse Universitaires de Lyon, 1988. VV. AA. *Tolède et l'expansion urbaine en Espagne (1450-1650)*. Madrid: Casa de Velázquez, 1991. CIORANESCU, Alejandro. *Historia de Santa Cruz de Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife: Cajacanarias, 1976. MARTÍN GALÁN, Fernando. *La formación de Las Palmas: Ciudad y Puerto. Cinco siglos de evolución*. Santa Cruz de Tenerife: Junta de Puertos de la Luz y Las Palmas, 1984. KAGAN, Richard. *Las ciudades del Siglo de Oro. La visión de Juan de Wyndegaerde*. Madrid: El Viso, 1987. VV. AA. *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente Europeo (siglos XI-XV)*. Pamplona: Gobierno de Navarra, 2007.

implicó un crecimiento parecido en su *hinterland* —aunque en muchos casos aumentó a costa de este—, además de ver acrecentadas sus funciones y lograr una tendencia positiva en la movilidad de capitales. Un retroceso o estancamiento en sus competencias y funciones se traducían en un deterioro de su desarrollo urbano e, incluso, de las estructuras funcionales de la ciudad.

Los grupos socioeconómicos con mayor capacidad de acumulación de rentas agrarias y comerciales orientaron parte de su consumo hacia un desembolso precapitalista basado en la adquisición de productos de lujo (joyas, pinturas, comidas), ostentación (fundaciones pías, construcción de mansiones, constitución de mayorazgos) y acumulación de cargos (escribanías, regidurías), mientras los más pobres siguieron un curso vital diferente, donde predominaba el consumo inmediato e irregular de productos básicos que los mantuvieran dentro de los límites fisiológicos.

Un elemento relevante durante la fase temporal estudiada fue el limitado espacio urbanizable existente dentro de la ciudad, incidiendo en el creciente aumento del precio medio del metro cuadrado, lo cual supuso reducir cada vez más la posibilidad de comprar a los grupos populares en las zonas de más alto coste del metro cuadrado y desplazar a los menos favorecidos, soslayada toda confrontación social por los diversos mecanismos de control ideológicos existentes. Este proceso económico presente alrededor de los inmuebles urbanos —venta, alquiler, reedificaciones, inversiones— debe ser tomado como un elemento propio del sistema establecido, no diferenciándose de los procesos registrados en el ámbito rural. Solares y viviendas eran capitales fijos que atraían y producían capital, además de crear los elementos necesarios para favorecer el crecimiento de la renta urbana gracias a procesos como el intercambio, el alquiler o la especulación.

Los habitantes propietarios o inquilinos de los sectores populares también se desplazaron hacia las áreas periféricas ante la presión de los miembros del grupo de poder interesados en ciertos espacios, empleando los segundos estrategias como el desahucio por impago de las rentas de alquiler o de los principales impuestos sobre la propiedad; no realizando obras de rehabilitación en los edificios; accediendo a las instituciones propietarias de los bienes para tomarlos a censo perpetuo; o impidiendo el asentamiento de vecinos integrados en los escalafones sociales más bajos.

En los inicios del siglo XVII, tras la destrucción de parte de la ciudad por la armada neerlandesa, el mercado inmobiliario alcanzó gran dinamismo favorecido por la presencia de viviendas y solares a precios moderados, ya fueran por estar arrasados, el traslado forzoso —miedo, necesidad— de sus antiguos propietarios o el fallecimiento de los moradores. La situación facilitó la contratación de una numerosa mano de obra y dinamizó la economía de la ciudad al invertirse un cuantioso capital en este subsector económico. Algunos miembros del grupo de poder y las instituciones eclesiásticas se vieron favorecidos al lograr ampliar sus inmuebles, mejorarlos arquitectónicamente o hacerlos más lujosos a costa de viviendas y solares cuyo coste disminuyó ante la retracción del mercado o la destrucción del bien.

Tabla III

NÚMERO DE VENTAS DE CASAS Y SOLARES EN LAS PALMAS ENTRE 1600-1700 (EN MARAVEDÍS)

Años	Número de traspasos	Inversión	Gravamen	Porcentaje inversión/gravamen	Valor medio del bien traspasado
1600/1610	356	22.302.212	7.872.947	35,5	62.646
1611/1620	327	20.585.269	7.135.389	34,6	62.951
1621/1630	306	22.875.974	7.754.736	33,8	74.758
1631/1640	260	20.025.462	6.523.710	32,5	77.021
1641/1650	293	20.347.329	7.371.445	36,2	69.444
1651/1660	322	26.355.982	11.643.068	44,1	81.850
1661/1670	295	34.437.545	14.947.699	43,4	116.737
1671/1680	378	35.938.889	14.394.068	40,0	95.076
1681/1690	297	30.505.291	14.526.095	47,6	102.711
1691/1700	298	36.855.850	14.932.942	40,5	123.677
TOTAL	3.132	270.229.803	107.102.099	39,6	86.280

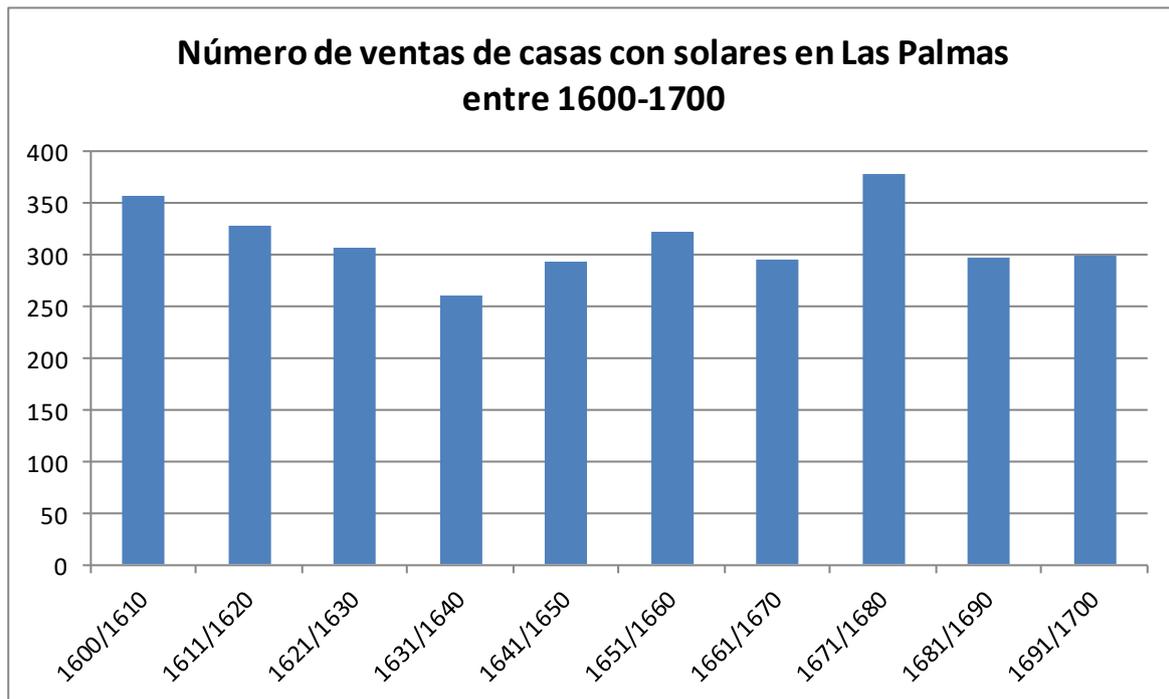
Fuentes: Archivo Histórico Provincial de Las Palmas: Sección: Protocolos Notariales. ACCDC: Varios fondos y Archivo Diocesano. Nota: Elaboración propia.

El colapso del sistema defensivo de la ciudad y de una parte de la infraestructura de abastecimiento (como las acequias), en general, no repercutió sobre la trama urbana tradicional y las características de las tendencias en las zonas de expansión, al lograr la inversión en la urbe restañar las huellas del desastre en un breve espacio temporal. Por contra, sí influyeron sobre este mercado las propiedades introducidas por las instituciones eclesiásticas, sobre todo las más afectadas por el saqueo, con el fin de poder hacer frente con las rentas obtenidas a una parte de las reconstrucciones de sus monasterios, iglesias, etc. Todo ello incidió en el mercado de bienes urbanos de Las Palmas, aunque también fueron elementos coyunturales de evidente importancia las contribuciones monetarias destinadas a la reconstrucción de la ciudad (obispado, vecindario), la entrega de donativos por el rey, la entrada de las partidas monetarias obtenidas de los diezmos regionales por las instituciones eclesiásticas (obispo, Cabildo catedral) o la recuperación de la normalidad en los intercambios comerciales exteriores.

A mediados de la centuria las compraventas de bienes inmuebles experimentaron un retroceso a causa de la reiteración de crisis agrarias, el volumen de donativos entregados al monarca para la guerra, las levas y su impacto demográfico, la disminución del flujo de mano de obra portuguesa o las interferencias con los mercados foráneos, decayendo la actividad comercial con Europa y América, así como la situación de crisis generalizadas registrada en la región. Marcas indelebles en el mercado fueron los acontecimientos de 1659 —incluido el donativo real del 1%— o la crisis de 1652, donde se criticó la precariedad en la asistencia sanitaria y la falta de abastecimientos a la población, explicitándose ambos aspectos en el informe elevado por el Cabildo catedral al Consejo Real, incidiendo en *que por las enfermedades que avía en ella (la ciudad) y muchas muertes que a vido estos días, y como están las iglesias llenas de cuerpos y no aver donde enterrar los difuntos (lo qual es notorio en este Cabildo), por lo qual los muchos cuerpos que se an enterrado, se teme que se declare inficcion por el mal olor que de sí echan los sepulcros*¹².

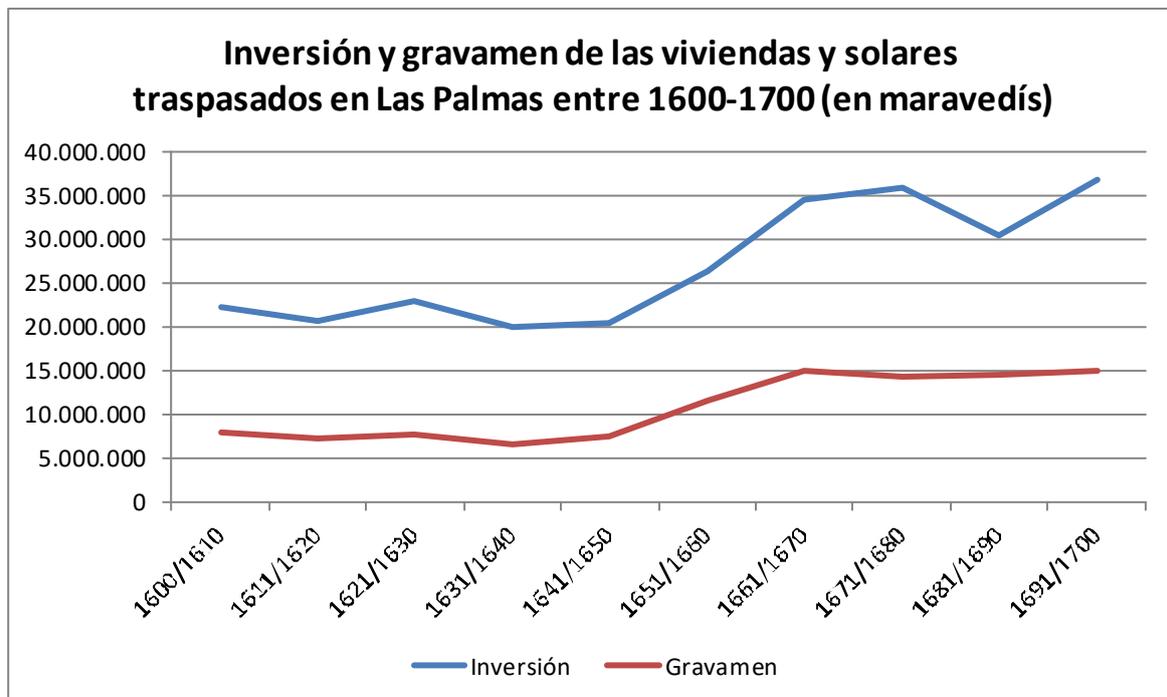
¹² ACCDC. Actas del Cabildo. Tomo XVI. Año: 1653.

Gráfico 5



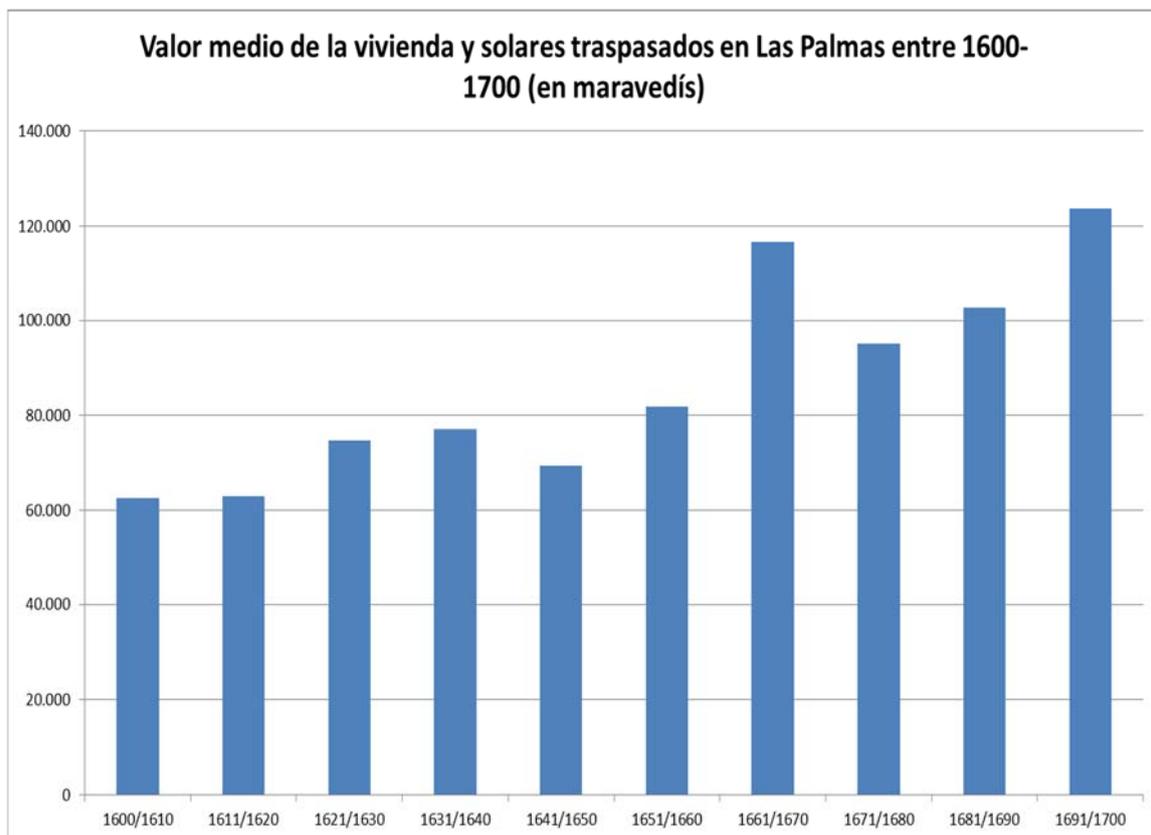
Una de las fases más dinámicas dentro del mercado de bienes inmuebles de la ciudad durante el seiscientos se recogió entre los años 1647 y 1685, momento en el cual se introducen en el circuito varios inmuebles propiedad de instituciones eclesiásticas, todos entregados para obtener rentas destinadas a la remodelación de conventos, nuevas construcciones o se transformaron para cumplir otra función (almacén, taller).

Gráfico 6



La mayoría de las propiedades fueron donadas a las instituciones y otras se recuperaron al abandonarse por sus usufructuarios a causa de la ruina del edificio, la defunción de su tenedor, la imposibilidad de abonar las rentas anuales demandadas o haberse agotado el contrato de enfiteusis. La entrada en el mercado de dichos bienes estuvo determinada por la dinámica constructiva de las instituciones vendedoras. En ese período el ayuntamiento insular fue uno de los principales enajenadores, en especial de solares entregados a censo reservativo, casi todos localizados en las áreas de expansión urbana, muchos de ellos en los *riscos* y cercanías de la muralla norte. Sirvan de ejemplo la enajenación en 1610 de un solar junto al barranco Guinguada a favor de Damián Hernández, labrador, a cambio de una renta anual de 480 maravedís; o el sitio entregado a Andrés Alonso, en los llamados baluartes de Triana, con una superficie de 45 pies de largo por 70 de ancho, concedido a cambio de abonar una renta anual perpetua de 720 maravedís, agregándose en ese lugar la venta de otros cinco solares traspasados a otros tantos vecinos. A ellos se sumó el solar concedido a censo al regidor y capitán Francisco Sarmiento, trazado fuera de la muralla, en la playa inmediata a esta, desde la llamada punta de Las Arenas a la caleta de Siverio¹³.

Gráfico 7



Las instituciones fueron vendedoras, pero también compradoras, sobre todo en esta fase de mediados de la centuria. La fundación de nuevos conventos — San Ildefonso, San Agustín y Santa Clara—, la edificación de ermitas —Espíritu Santo, San José, San Nicolás, San Juan— o la ampliación de sedes institucio-

¹³AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajos: 987, 991 y 1.199. Años: 1610, 1615 y 1641.

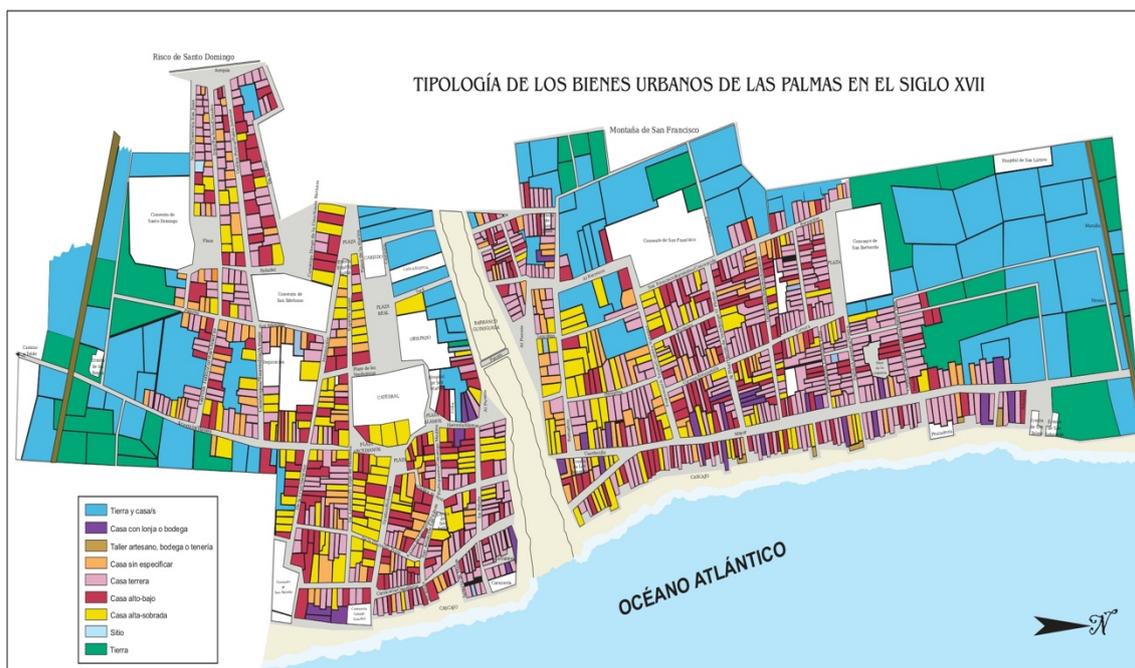
nales mediante la adquisición de inmuebles anexos al principal —sede del Tribunal del Santo Oficio, incremento de la superficie del palacio del obispo— dinamizaron el mercado. La conventualización de la ciudad tuvo una gran repercusión urbana y social, vitalizando el mercado, no tanto por el volumen de bienes inmuebles adquiridos para la construcción de los monasterios, sino por la calidad y cuantía de la inversión.

La positiva evolución del mercado en ese periodo propició un considerable intercambio de bienes, aunque distribuidos de manera desigual entre los diversos estamentos sociales. Las propiedades urbanas de mejor calidad y ubicación quedaron progresivamente en manos de los grupos de la elite socioeconómica, mientras las casas-solares emplazadas en áreas urbanas externas y marginales fueron copadas lentamente por los grupos menos favorecidos. Paralelamente, los miembros del sector más unido al poder atrajeron a numerosos pequeños propietarios y jornaleros hacia las áreas urbanas donde se localizaban sus propiedades agrarias —huertas, parcelas— facilitándoles solares próximos a cambio de una renta anual de escasa entidad y con la obligación de construir una vivienda, lo cual propiciaba tener asegurada una mano de obra barata durante varias generaciones y la sumisión de un espectro de la población potencialmente conflictiva en los momentos más agudos de las crisis económicas. Todos los intercambios estuvieron sometidos a los vaivenes de los parámetros económicos y las fluctuaciones de la moneda, en especial en la fase comprendida entre 1685 y 1694, cuando se agudizan los problemas monetarios en el archipiélago con la grave alteración del circulante debido a su indiscriminada saca por los comerciantes extranjeros, las crisis agrarias finiseculares y el incremento de los traspasos verbales, sobre todo en las áreas periféricas de la ciudad (*riscos*). La carencia de moneda, la recesión ocasionada por la caída de las exportaciones y los desajustes del sistema de complementariedad económica regional coadyuvaron a un creciente empobrecimiento de los sectores populares y medios, *donde los naturales, precisados de la necesidad de granos en los últimos años estériles, se habían deshecho de todas sus joyas, oro y plata; de manera que para el tráfico interior apenas se encontraban antiguos reales bambas, y esos falsificados en gran parte por los mercaderes*¹⁴.

El circuito de compraventa creció, aunque a causa de dos elementos antagónicos: las casas de alto-bajo y sobradadas, con un progresivo incremento en el promedio de sus tasaciones, quedando en manos de los grupos económicos más destacados; y las casas terreras y solares, ambos inmuebles demandados por los pequeños propietarios y los sectores populares, cuyas economías avanzaban hacia una clara precariedad frente al extraordinario incremento de las rentas de la elite socioeconómica. Uno de los exponentes de la situación del mercado fue el intercambio de solares, bien capaz de determinar y perfilar algunas de las principales tendencias en la redistribución de la propiedad urbana. El aumento en la demanda de solares a partir de la segunda mitad del siglo XVII fue propiciado por menestrales, hortelanos y mareantes afincados en la ciudad, asentándose los últimos en las zonas de los denominados *riscos* y en las áreas más norteñas del barrio de Triana.

¹⁴ VIERA Y CLAVIJO, José. *Noticias de la historia general de las Islas de Canaria*. Santa Cruz de Tenerife: Goya Ediciones, 1982, tomo II, p. 280.

La inversión en la adquisición de bienes inmuebles experimentó una tendencia positiva a lo largo de toda la centuria con pequeñas fases de sustanciosos desembolsos en las primeras y postreras décadas del siglo, casi siempre a causa de uno o dos inmuebles con una alta tasación, cuya cuantía distorsionaba la media del mercado. Entre 1600 y 1651 el efecto de la reducción en las exportaciones y el impacto del ataque corsario a la ciudad determinaron la tendencia de la inversión, con un acusado descenso en la compra de bienes inmuebles. Los desembolsos adquieren unas pautas muy características con sensibles subidas en los años económicos críticos y descensos en los de poscrisis. Así, entre 1604-1610, un período de coyuntura complicada, el aumento de los traspaos trae aparejado un incremento de la inversión, pero también de los gravámenes soportados por las propiedades. La población necesitada vendió sus bienes, lo mismo que los vecinos con inmuebles muy cargados de censos, ante la imposibilidad de abonar las cargas rediticias, cediéndolos a sus acreedores o traspasándolos rápidamente para poder enjugar sus deudas. De este modo, durante el medio siglo analizado se sucedieron los altibajos en los desembolsos, deparando una curva inversora típica de dientes de sierra. El mercado se encontraba en una continua oscilación, de modo que la inversión total registrada en el primer decenio, el más crítico, no fue superada en toda la fase, aunque sí el valor medio relativo de cada bien inmueble traspasado. Esta tendencia se comprueba en los precios promedios alcanzados por las ventas efectuadas entre 1600-1610, ascendiendo a 68.494 maravedís, con un gravamen medio de 2-3.848, mientras entre 1611-1651 la media de desembolso por transacción llegó a los 74.709 maravedís y la de las cargas sobre los bienes a 26.148 maravedís.



El periodo 1652-1686 fue el más importante por el número de traspaos, con una positiva tendencia al incremento de los desembolsos. Las viviendas introducidas en el mercado presentan mejoras en sus estructuras, edificación y mantenimiento, además de que, en general, aumentan sus dimensiones. Los traspaos registran un mayor equilibrio, según avanza la fase, en la tipología de las

viviendas vendidas entre las casas terreras, monopolizadoras de casi todo el mercado hasta esos momentos, y entre las de alto-bajo y sobradadas, lo cual influyó en el alza del valor promedio de los intercambios. Dentro de esta tendencia se constata que entre 1652-1686 la tasación media de los inmuebles llegó a los 101.702 maravedís como consecuencia de la calidad de los bienes. Similar situación se observa con el gravamen por traspaso, 44.067 maravedís de promedio, suponiendo esta última cantidad el 43,3 % del volumen total de desembolsos durante el periodo. Una parte de la inversión tuvo un carácter especulativo, al aprovecharse de las coyunturas negativas, y acumulativo, pues el proceso de vinculación de bienes inició un fuerte auge que no remitirá hasta la segunda mitad del siglo XVIII. La amortización de bienes retiró lentamente del mercado los terrenos más rentables y las viviendas de mayor calidad, afectando cada vez con mayor incidencia al circuito de intercambios.

En los tres últimos quinquenios del seiscientos el incremento de la inversión fue relevante al contabilizarse el 21,6 % del total de los desembolsos de la centuria, influyendo moderadamente en esta cuantificación la revalorización monetaria a fines de la etapa estudiada, que si bien no determinó los precios en reales sí lo hizo en la conversión en maravedís de cada una de las monedas empleadas. La media de desembolso por traspaso se elevó a 141.898 maravedís, un 28,3 % más que en el período anterior. La inversión del grupo de poder, en su mayoría, fue de carácter especulativo, tomando su expresión más real en los años críticos. La vivienda fue un ejemplo destacado de especulación al ser gran parte de los gravámenes registrados (censos, fianzas, alquileres) impuestos sobre ellas, salvo excepciones, más asequibles de abonar por sus dueños que los situados sobre las parcelas agrarias.

La vivienda no atrajo el interés de los grupos de mayor poder económico como negocio rentable, aunque en ciertas zonas (la plaza Real, áreas alrededores de la catedral, algunas vías del barrio de Triana) se registran ventas de carácter especulativo o forzadas por deudas entre algunos miembros de la elite local. Ilustrativo fue el traspaso efectuado por el capitán Juan Ramos, en nombre del capitán Diego Ponce Montilla y don Felipe de Rojas, vecinos de Garachico, a favor del regidor Antonio Lorenzo Betancurt, de unas casas altas sobradadas en la calle Mayor del barrio de Triana, antigua propiedad de Honorado Estacio, mercader francés. Ambos vendedores eran herederos del capitán Pedro Fernández Bestre, el cual se las incautó a Honorado Estacio como pago de una deuda de 1.651.296 maravedís a favor de Guillermo Promontor, Joan Tornel y Pedro Fernández Bestre por atrasos en el abono de mercaderías. La vivienda se enajenó en 508.800 maravedís —entregados en diversos plazos—, a cuya cantidad se añadieron otros 101.400 maravedís del principal de varios gravámenes establecidos sobre ella¹⁵.

3.2. Tipologías, tasación y distribución de los bienes inmuebles

Un análisis pormenorizado de las tipologías de bienes inmuebles traspasados en la ciudad permite comprobar sus fases de urbanización, densificación, movilidad social, valor medio de las propiedades y evolución de las tasaciones en el seiscientos. Quizá uno de los agentes más sensibles de este proceso fue la demanda de solares para la construcción de viviendas, edificios institucionales o

¹⁵ AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajo: 1.323. Año: 1666.

la ampliación de casas de los miembros del grupo de poder.

En las vías y áreas donde los grupos de mayor poder adquisitivo se asentaban (Mayor, Gradadas, plaza Real) el predominio de los solares destinados a la construcción de viviendas con tasaciones por encima de los 12.000 maravedís fue elevado. En esa zona casi todos los valorados por debajo de esta cantidad eran pequeños espacios —antiguos patios, serventías, traspacios— adquiridos para la ampliación de viviendas, realización de hornos o destinados a edificar casas de reducidas dimensiones, en su mayoría solares entregados por el ayuntamiento, siempre a censo reservativo de escasa cuantía anual.

Tabla IV

VALOR Y LOCALIZACIÓN DE LOS SOLARES TRASPASADOS ENTRE 1600 Y 1700 (EN MARAVEDÍS)

Calle/Barrio	1-12.000	12.001-24.000	24.001-36.000	36.001-48.000	Más de 48.000
Bernardas	12	5	2	1	
Carnicería	9	4	2	2	
Gradadas	2			2	
Herrería	7	3	2	5	1
Plaza Real	4			1	1
Vegueta	19	7	2	3	2
Terrero	13	1			
Mayor de Triana	26	18	1	4	3
Riscos	87	6		4	
Otros		7		5	

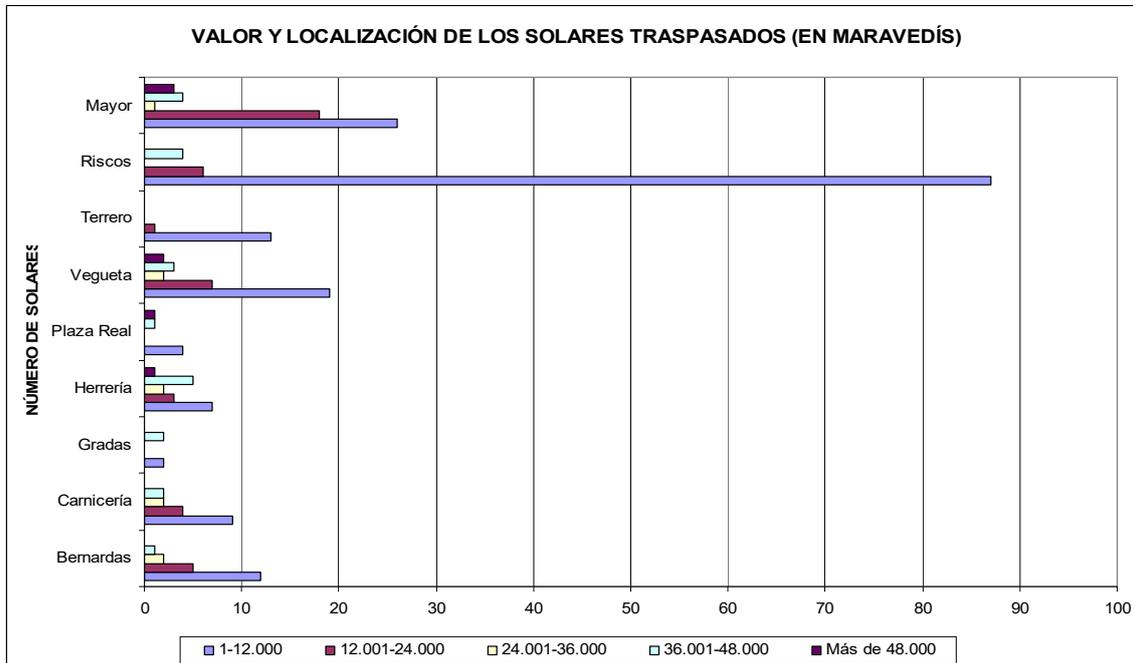
Fuentes: AHPLP. Sección: Protocolos notariales, fondos del ACCDC y AD. Nota: Elaboración propia.

En las áreas donde se asentaron menestrales, hortelanos y el resto de los sectores populares la tasación de los solares disminuyó sensiblemente (El Terrero, Carnicería), al igual que sus dimensiones. Desde mediados del siglo XVII en los sectores de expansión de la ciudad —los denominados *riscos*— hubo un claro predominio de las parcelas urbanas cuyo coste rondaba los 4.800 maravedís. Similar situación se registró en las parcelas urbanizadas en algunas calles del barrio de Triana y espacios próximos a las murallas, donde los marineros y artesanos con escasos ingresos, oficiales de albañilería, zapateros, guanteros, etc., compraron numerosos solares. El grupo de poder en esas áreas sólo participa como vendedor, tomando el protagonismo los artesanos, mareantes y agricultores.

La movilidad en el ámbito de la ciudad de los grupos urbanos estuvo determinada, entre otras razones, por el valor de los bienes inmuebles, como fueron las tasaciones en el mercado de los solares donde se iban a construir las viviendas. El terreno en las áreas urbanas tradicionales, salvo las que experimentaron un claro deterioro y estancamiento poblacional a lo largo del siglo —calles como las situadas alrededor de las carnicerías del ayuntamiento y del Cabildo catedral—, mostró una tendencia a encarecerse durante la centuria, agudizado por

la expansión económica y el advenimiento a la urbe de un gran número de comerciantes, funcionarios, milicianos, hacendados, etc.

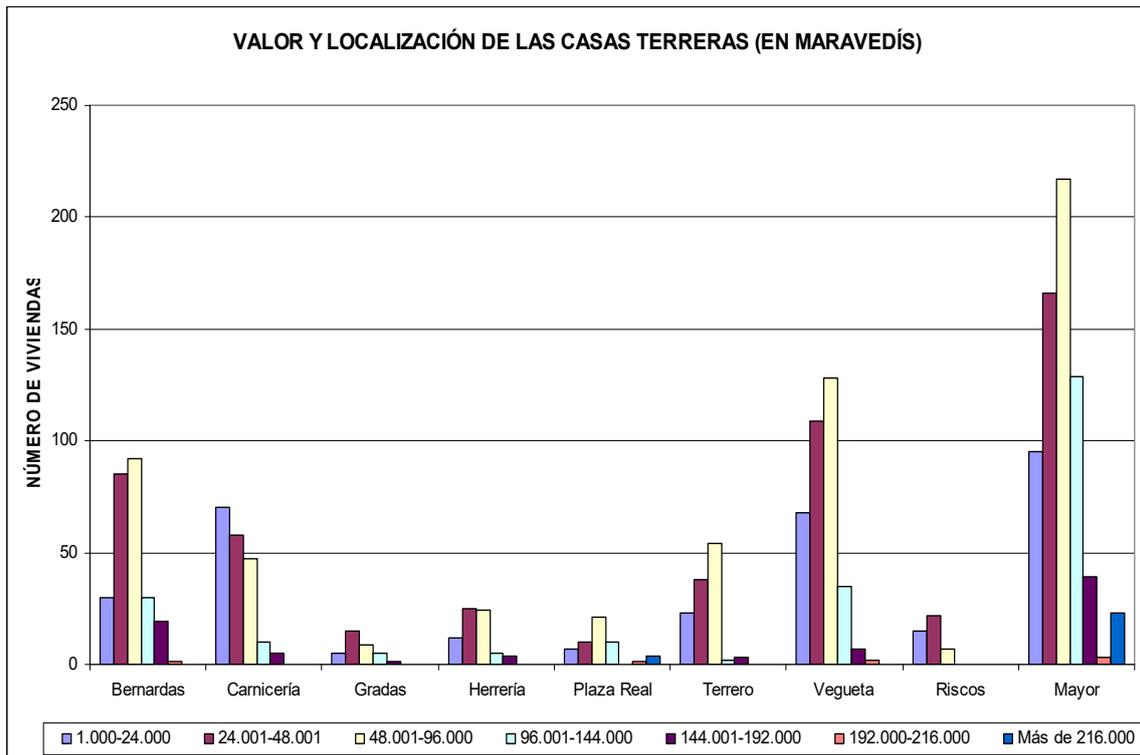
Gráfico 8



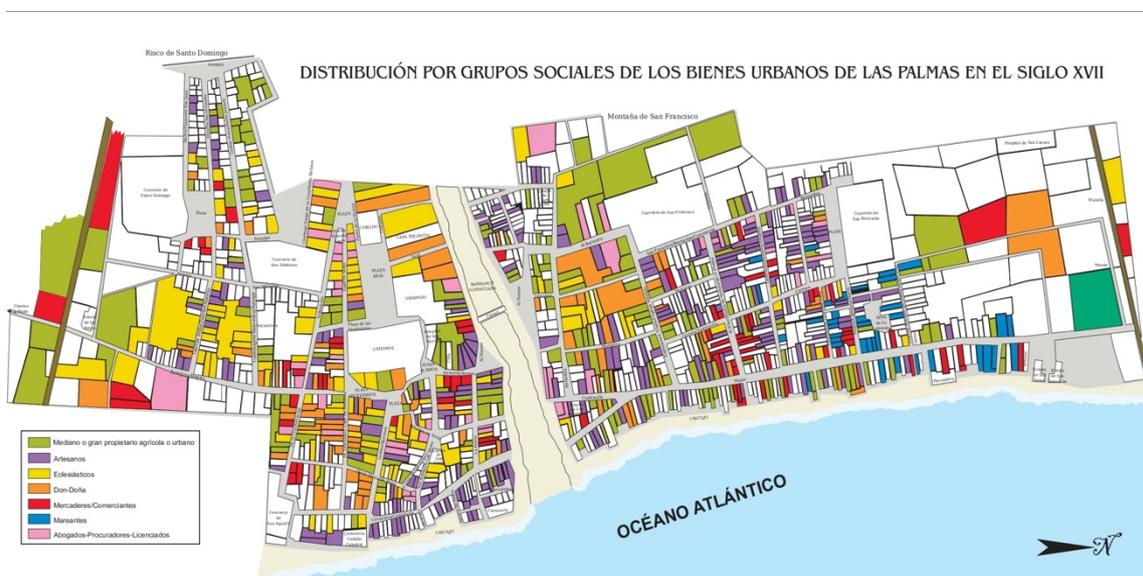
El aumento del precio medio de los bienes inmuebles en esas áreas determinó que una parte de los sectores menos beneficiados por el sistema económico se reubicaran en nuevas zonas de residencia, al igual que hizo la mano de obra foránea llegada a la ciudad. Los sectores populares urbanos progresivamente dejaron sus antiguas zonas de ubicación (calles de la Carnicería, Acequia, alrededores de los conventos de Santo Domingo, San Bernardo y Vera Cruz) en favor de los grupos con mayor capacidad económica. Los últimos no sólo adquirieron viviendas y solares, sino que también remodelaron el urbanismo de sus zonas de asentamiento, ocasionando un tácito reequilibrio en el sistema de relaciones socioeconómicas internas en la ciudad. El nuevo dibujo pergeñado desde el segundo tercio del seiscientos implicaba la exclusividad de ciertas áreas de la ciudad para el sector sociopolítico preponderante, mientras otras se convirtieron en receptoras de los grupos desplazados desde la primera, incapaces para soportar los altos gravámenes e impedidos para abonar elevadas cantidades monetarias en la adquisición de inmuebles.

El incremento en el número de familias y en la cuantía de sus miembros, la presencia de un nutrido contingente de foráneos —ya fueran transeúntes o residentes permanentes—, los altibajos económicos y el menor espacio libre dentro de Las Palmas —más aún si el tamaño de las viviendas existente se ampliaba a costa de derribar otras hasta ese momento habitadas— fueron factores relevantes al favorecer la movilidad de las familias más modestas —neolocales o no— hacia áreas con menor presión especulativa.

Gráfico 9



Estas circunstancias determinarán la existencia de una progresiva elitización socioeconómica en algunas zonas de la urbe y una acelerada marginación de otras, cuyo resultado fue un proceso de exclusión que difiere, a grandes rasgos, del registrado en etapas pretéritas. Si, por ejemplo, en el quinientos, en la zona de Los Corraletes y la calle de la Carnicería residían muchos de los antiguos esclavos negros y moriscos, en la siguiente centuria a esta población marginal se unieron algunos miembros de los sectores poblacionales con menor poder adquisitivo. Hay una clara transformación social, donde la exclusión de los individuos no sólo fue por su origen social y el color de su piel sino, fundamentalmente, por su nivel económico.



Junto a los solares, la casa terrera o de una sola planta será el bien con mayor demanda dentro del mercado de bienes urbanos, con una presencia masiva en el circuito de intercambios, siendo adquirida por todos los sectores que forman la población. Este hecho la convierte en una propiedad inmueble de difícil ubicación social, no por su tipología sino por las múltiples peculiaridades que se escondían detrás de sus características genéricas, con evidente repercusión en su precio final.

Tabla V

VALOR Y LOCALIZACIÓN DE LAS CASAS TERRERAS (EN MARAVEDÍS)

<i>Calle/barrio</i>	1.000- 24.000	24.001- 48.001	48.001- 96.000	96.001- 144.000	144.001- 192.000	192.000- 216.000	Más de 216.000
Bernardas	30	85	92	30	19	1	
Carnicería	70	58	47	10	5		
Gradas	5	15	9	5	1		
Herrería	12	25	24	5	4		
Plaza Real	7	10	21	10		1	4
Terrero	23	38	54	2	3		
Mayor de Triana	95	166	217	129	39	3	23
Vegueta	68	109	128	35	7	2	
Riscos	15	22	7				

Fuentes: AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Protocolos notariales, fondos del ACCDC y AD. Nota: Elaboración propia.

Las casas terreras o de un piso traspasadas en la ciudad se sitúan en valores medio-altos, registrándose los precios más comunes entre los 24.000-144.000 maravedís, el 72,9 % del total de las traspasadas, con una presencia en casi todos los sectores urbanos de la ciudad. Así, en el barrio de Triana, calle de las Bernardas, Vegueta y plaza Real las tasaciones de promedios más usual se establecen entre los 48.000 y los 144.000 maravedís —52,9 %—, lo cual representaba un importante dispendio de dinero solamente al alcance de determinados compradores. El precio de la vivienda se fijaba en función o no de su proximidad a los lugares e instituciones más sobresalientes (plaza Real, obispado, conventos), aunque también perdía valor con cierta rapidez si de su área se desplazaban hacia otras partes de la ciudad los miembros del grupo de poder, mercaderes o artesanos, ya por motivos de reubicación de actividades, estrategias de acaparamiento de bienes, el progresivo empobrecimiento de ciertos grupos sociales (artesanos, mareantes, almocrebes) o el deterioro urbano a causa de abandonos o por catástrofes naturales, tal como acontecía con las avenidas torrenciales del barranco Guinguada. En los sectores de la ciudad donde las viviendas alcanzaron valores altos, estas sólo reducen sus tasaciones si eran traspasadas a censo reservativo por instituciones civiles o eclesiásticas o se encontraban en las áreas de expansión de ese barrio o calle, como sucede con las casas ubicadas en las vías más al norte del barrio Triana (Salsipuedes, Arena, Laguneta), donde proliferaron las viviendas de reducida superficie y la presencia de un gran número de menestrales, lo cual no atrajo hacia ellas la inversión de los grupos con mayor poder económico. En la calle de la Carnicería y en los *riscos* la cohorte de precio promedio estuvo entre los 24.000 y 48.000 maravedís, es decir, el valor de la vivienda en estos sectores de la ciudad suponía la mitad o un tercio del coste de las localizadas en las calles o barrios de Vegueta o Triana. La escasa

capacidad adquisitiva de sus habitantes y la descapitalización acelerada a la cual se enfrentaban propició un proceso cada vez más implacable en su desplazamiento hacia la periferia social y urbana.

Tabla VI

VALOR Y LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE DOS PISOS Y SOBRADADAS
(EN MARAVEDÍS)

Calle/Barrio	1.000-48.000		48.001-96.000		96.001-192.000		192.001-288.000		288.001-432.000		432.001-528.000		Más de 528.000	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B*
Bernardas	6	2	15	5	16	5	6	10		6		3		5
Carnicería	6		11	8	11	3	2	2						
Gradas	5	4	11	7	24	20	4	8	1	2		1		1
Herrería	13	6	16	5	26	20	5	6	1	5				
Plaza Real	1		4	6	20	17	2	19	2	8		10		7
Terrero	3	1	3	2	3		1	4						
Mayor de Triana	9		12	5	33	26	11	30	4	19		7		4
Vegueta	12		24	6	19	16	6	12	2	12		4		3

* A = casa de alto y bajo, B = casa sobradada.

Fuentes: QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Las Palmas: sociedad, economía y desarrollo urbano en una ciudad atlántica en el siglo XVII*, Madrid, 2014. Nota: Elaboración propia.

Las viviendas de dos pisos o con sobrado tuvieron una localización muy específica dentro de la ciudad, casi siempre emplazadas en las áreas de residencia de los grupos socioeconómicos más selectos, como fueron la plaza Real y diversos tramos de las calles de las Gradas, La Gloria o del Peso de la Harina. En el seiscientos la citada elitización conllevó a un proceso de reubicación de una parte del sector de la elite debido a determinados cambios urbanos o edificaciones significativas (conventos, plazas, ermitas) con su evidente impacto en detrimento o revalorización de las áreas circundantes. Ejemplo de ello fue la eliminación de las tenerías cercanas a la ermita de la Vera Cruz —una de ellas, fue derruida para destinarla a una plaza ante el edificio¹⁶—, revalorizándose la zona, más aún cuando la ermita fue sustituida por el convento de San Agustín en 1664. A esta se sumó el auge constructivo de viviendas de dos o más pisos en las cercanías de las calles en dirección al convento de Santa Clara, influyendo en la revalorización de las casas próximas, pues tres de los intercambios de mayor valor registrados en la centuria fueron viviendas ubicadas allí. Una de ellas se refiere a las casas vendidas por Luisa González, viuda de Miguel Enriquez, alguacil mayor de la Santa Cruzada, al capitán Gotardo Calimano. La casa sobrada ubicada en la calle de las Bernardas fue tasada en 960.000 maravedís, cantidad abonada en mercaderías a vender en la tienda de Luisa González. Otro traspaso lo concretó don Jerónimo Antonio Carvajal y el licenciado Martín Bazán de Larralde, oidor de la Real Audiencia, cuando el segundo le compró a Carvajal una casa sobradada por 746.400 maravedís, de los que 698.400 debían destinarse al abono de gravámenes. Finalmente, el capitán Francisco Fernández de la Vega vendió al mercader Francisco Mustelier dos casas altas-sobradadas en la calle en dirección a la ermita de Nuestra Señora de los Remedios por

¹⁶ QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Desarrollo económico... op. cit.*

1.269.720 maravedis¹⁷.

El movimiento de los sectores pudientes hacia sus nuevas zonas de residencia o el reforzamiento de las áreas habitadas frente a la presencia de otros sectores poblacionales fue un proceso larvado. Muchos miembros de la elite urbana trasladaron sus moradas desde el barrio de Triana, el cual queda como residencia de mercaderes y menestrales, hacia el de Vegueta, donde se agruparon por calles según su función o categoría social. Alrededor de la catedral se asentaron la mayoría de los canónigos y racioneros, los profesionales liberales y medianos propietarios, algunos de ellos con cargos dentro de la milicia local o en la Inquisición, ocupando gran parte de los inmuebles de las calles de la Vera Cruz, Huertas, la Inquisición y plaza de Santo Domingo. En las plazas del Peso de la Harina, las Gradadas, Real y las vías localizadas en sus alrededores se asentaron los grandes hacendados, cuya capacidad de adquisiciones les permitió progresivamente centralizar en sus manos las mejores residencias, tal como hizo el capitán Juan de Matos cuando adquirió al maestro de campo Miguel Angulo Machicao unas casas sobradadas en la calle de las Gradadas por 1.152.000 maravedís, de los que 43.788 fueron de gravámenes¹⁸.

Un elevado volumen de viviendas de la citada tipología se encontraban cargadas con cuantiosos gravámenes —en algunos casos estos suponían la mitad del valor del inmueble—, provocando que las más obligadas al abono de rentas debieran integrarse en el mercado —si no estaban vinculadas— en los períodos de coyunturas adversas, al no poder abonar sus propietarios los réditos contraídos o las deudas no pagadas. Un reflejo de esta realidad fue el traspaso forzado de una casa alta-sobradada realizado por doña María de Orihuela a favor del canónigo Juan de Carvajal por 1.020.000 maravedís. De esa cantidad, 528.000 maravedís fueron destinados al abono del principal de un gravamen propiedad del convento de San Bernardo; otros 90.000, a sufragar una renta de los herederos de don Luis Padilla; y 108.000 maravedís era el principal de un censo a favor del capellán del convento de San Bernardo de Las Palmas¹⁹. Los remates e incautaciones de dichos bienes fueron habituales en los registros notariales y en varios procesos registrados en la Real Audiencia, ya que las múltiples hipotecas situadas sobre ellos generaban una considerable movilidad entre las más gravadas durante las fases recesivas, tal como hizo el Tribunal del Santo Oficio con una casa de alto y bajo de Jerónimo de Abreu, vecino de Las Palmas, administrada en tenencia por Melchor González. La propiedad se le incautó por los inquisidores para, de inmediato, enajenarla a favor de don Valentín Pérez, caballerizo mayor del obispo, en 146.400 maravedís²⁰.

Los censos o gravámenes de carácter perpetuo o consignativo establecidos sobre los bienes inmuebles de la ciudad registrados en las escrituras de transacciones —en algunos casos varios de ellos se multiplican en la relación adjunta según el número de veces que fue vendida la propiedad— supusieron 2.549, para un total de 3.351 transacciones de bienes inmuebles contabilizadas en la urbe, con una media de 0,76 censos o gravámenes por traspaso. Los conventos

¹⁷ AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajos: 1.404, 1.357 y 1.450. Años: 1679, 1670 y 1692.

¹⁸ AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajo: 1.255. Año: 1680.

¹⁹ AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajo: 1.457. Año: 1699.

²⁰ AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajo: 1.195. Año: 1663.

fueron los principales censualistas con 1.019 censos establecidos sobre los bienes urbanos, cuyo principal total suponía la considerable cifra de 40.952.931 maravedís. El amplio número de enajenaciones de bienes inmuebles, fundamentalmente solares, propiedad de los conventos masculinos; la entrega de censos consignativos por los monasterios femeninos, habitualmente impuestos sobre las viviendas por los censatarios; la fundación de patronatos y capellanías a favor de frailes y monjas, estableciéndose las rentas sobre casas y huertas urbanas; las cuantías de algunas dotes cuyas cantidades se obtenían del arrendamiento o venta a censo reservativo de bienes inmuebles; o las propias hipotecas establecidas a favor de los conventos sobre viviendas, fueron algunos de los factores propiciatorios de esta cuantiosa concentración de gravámenes administrados directa o indirectamente por las citadas instituciones religiosas.

Entre los conventos censualistas de la ciudad sobresalió el de San Francisco, el cual era el receptor del 23,5 % de todos los censos impuestos a favor de estas instituciones, aunque muchos se establecieron sobre viviendas y solares traspasados por el convento a baja renta o eran imposiciones legadas a través de mandas testamentarias, muchas de reducida contribución anual, influyendo en que el porcentaje de renta obtenida por los franciscanos (entre el conjunto de los traspasos registrados en el mercado) sólo fuera del 7,5 %. El de San Pedro Mártir, perteneciente a la orden de los dominicos, tenía el 21,1 % de los censos a su favor y el 7,8 % del volumen total de los gravámenes, con unas formas de captación similares a su homónimo mendicante. Situación diferente ofrecían los conventos femeninos, todos con escasa dotación de bienes inmuebles urbanos, salvo los adquiridos a través de ejecuciones. El cabildo catedral y la fábrica catedral fueron las mayores entidades prestatarias, tal como se refleja en los 500 gravámenes registrados sobre las propiedades urbanas recogidas, a causa de sus numerosos bienes urbanos traspasados²¹; la acumulación de censos perpetuos establecidos a favor de ambas instituciones; las cuantiosas entregas de préstamos monetarios a interés dadas en la centuria; las mandas pías de eclesiásticos fundadas en beneficio de sus compañeros o de la fábrica catedral; o las múltiples hipotecas de propiedades urbanas ofrecidas como avales por parte de los rematadores de rentas decimales, administradores, personal de gestión y eclesiásticos, etc., cuyas incautaciones —en caso de malversación, dolo o incompetencia— hicieron aún más extenso el número de propiedades de la institución. El Cabildo catedral y la fábrica catedral eran titulares del 19,5 % de los censos impuestos sobre los bienes inmuebles contabilizados, y tomaban el 26,8 % de los principales situados, preferentemente, sobre viviendas de dos pisos localizadas en Vegueta y en la calle Mayor de Triana.

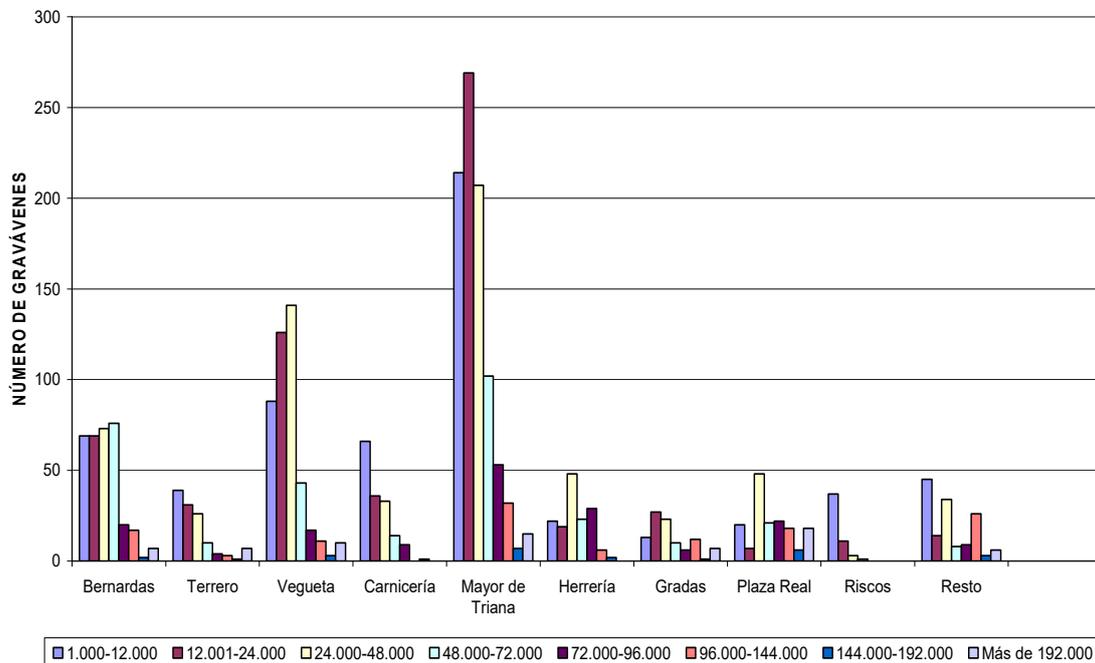
²¹ QUINTANA ANDRÉS, Pedro. El patrimonio del Cabildo Catedral de Canarias en el Antiguo Régimen. Su composición y gestión. *V Jornadas de Historia de la Iglesia en Canarias. Almogaren*, Las Palmas de Gran Canaria, n.º 16, 1995, pp. 73-84. QUINTANA ANDRÉS, Pedro. Propiedad urbana y economía. La financiación de la Fábrica Catedral de Canarias entre 1624 y 1748. *Vegueta*, Las Palmas de Gran Canaria, n.º 2, 1997, pp. 143-158. QUINTANA ANDRÉS, Pedro. Las instituciones religiosas y el crédito privado durante el Antiguo Régimen: Los censos al quitar del Cabildo Catedral de Canarias, *Boletín Millares Carlo*, Madrid, n.º 16, 1997, pp. 217-244. QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Producción, ciudad y territorio: Las Palmas de Gran Canaria en el Seiscientos*. Las Palmas de Gran Canaria: Real Sociedad Económica de Amigos del País de Las Palmas de Gran Canaria-Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, 1997.

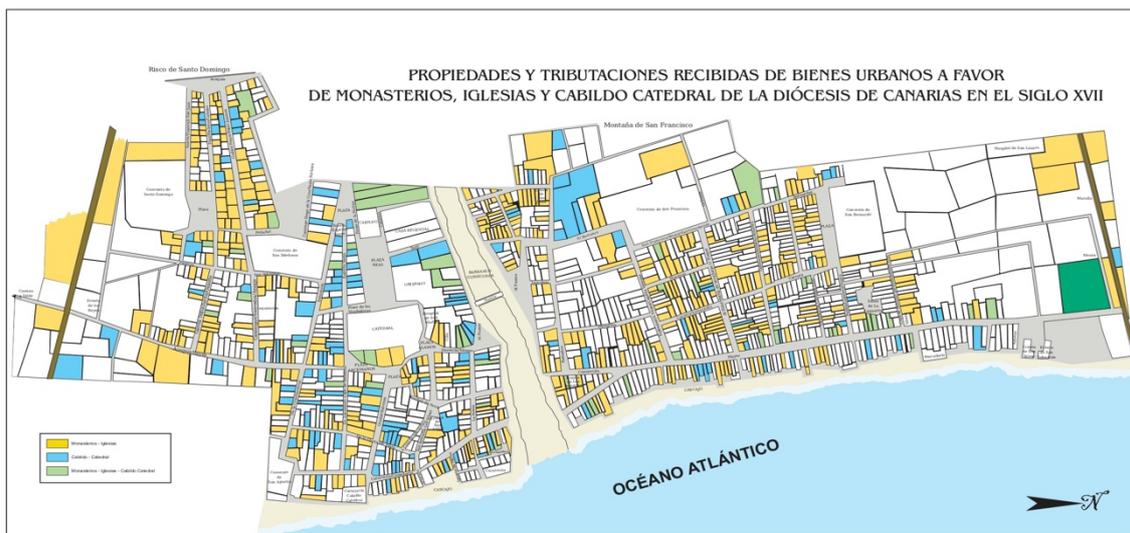
Las instituciones pías o de índole económico —patronatos, capellanías, mayorazgos, mandas perpetuas— acumulaban un total de 339 tributos, cuyo volumen de renta alcanzaba los 16.455.407 maravedís. El Cabildo de la isla, como máximo representante de las instituciones laicas, sólo sumaba sobre las propiedades el 1,0 % de los principales (1.237.248 maravedís), poseyendo 66 censos sobre los bienes enajenados. La mayoría de los bienes inmuebles con rentas a favor de dicha institución habían sido entregados por esta a censo —solares— para la edificación de las casas o fueron empleados para construir edificios industriales.

El alto valor de las viviendas y sitios en la ciudad significó un elemento fundamental para que parte del capital destinado a la especulación crediticia se desviara hacia la zona urbana en detrimento de las rurales, fundamentalmente en la primera mitad del siglo XVII, cuando aún no existía un desarrollo efectivo de las poblaciones asentadas en las medianías. La presencia de un nutrido grupo de artesanos, mercaderes, mareantes y eclesiásticos demandantes de préstamos con el fin de invertirlos en sus negocios, la comercialización de bienes o a la compra de huertas en la ciudad derivó en el progresivo incremento de las cargas sobre las propiedades urbanas, agudizándose el hecho a fines de la centuria, momento relevante al redimirse cada vez un menor número de censos ante las reiteradas crisis finiseculares.

Gráfico 10

CUANTÍA Y VOLUMEN DE LOS GRAVÁMENES IMPUESTOS SOBRE LOS BIENES URBANOS POR CALLES O ÁREAS (EN MARAVEDÍS)





Los bienes urbanos, al contrario de lo acontecido con los rurales, generaban rentas considerables sin que necesariamente debieran producirse ninguna actividad especial con ellas, salvo los procesos especulativos implícitos en el propio incremento de los precios. Una fracción de los medianos y grandes propietarios —agrícolas o urbanos— dirigió una considerable parte de sus capitales a la adquisición de bienes urbanos, con una inversión, en muchos casos, selectiva al establecer las zonas de adquisición. A lo largo de la fase estudiada el aumento del valor medio de los inmuebles implicó incrementar el número de horas de trabajo de los sectores populares de la ciudad para lograr acceder a inmuebles cada vez con una superficie más reducida, peores condiciones de edificabilidad, ubicados en áreas periféricas y con una escasa salubridad.

Tabla VII

CUANTÍA Y VOLUMEN DE LOS GRAVÁMENES IMPUESTOS SOBRE LOS BIENES URBANOS POR CALLES (EN MARAVEDÍS)

Cuantía	1.000-12.000	12.001-24.000	24.000-48.000	48.000-72.000	72.000-96.000	96.000-144.000	144.000-192.000	+192.000
Bernadas	69	69	73	76	20	17	2	7
Terrero	39	31	26	10	4	3	1	7
Vegueta	88	126	141	43	17	11	3	10
Carnicría	66	36	33	14	9		1	
Mayor de Triana	214	269	207	102	53	32	7	15
Herrería	22	19	48	23	29	6	2	
Gradas	13	27	23	10	6	12	1	7
Plaza Real	20	7	48	21	22	18	6	18
Riscos	37	11	3	1				
Resto	45	14	34	8	9	26	3	6

Fuentes: QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Las Palmas... Op. cit.* Nota: Elaboración propia.

La distribución de los gravámenes situados sobre los bienes inmuebles urbanos traspasados según su ubicación por calles, muestra que en las áreas donde la vivienda alcanzó mayor valor en el mercado de intercambios, como la plaza Real, el número de cargas impositivas sobre el bien aumentaba en unos porcentajes que, habitualmente, suponían proporcionalmente el doble o triple que en

zonas residenciales medias, caso del Terrero. En las nuevas áreas de expansión, como los *riscos*, los gravámenes apenas si sobrepasaron los 14.000 maravedís de promedio, ante la reducida tasación de los solares y viviendas donde moraban los grupos con menos recursos y el nulo interés de los sectores socioeconómicos urbanos medios y altos de tomar bienes en ese lugar. A lo largo del siglo XVII en el barrio de Triana fueron paulatinamente incrementándose los gravámenes cuyo principal se establecía en los 48.000 o más maravedís, disminuyendo el número de propiedades con cargas rediticias cuyo principal estaba entre los 1.000 y 48.000 maravedís.

Los censualistas de mayor relevancia fueron, como se ha citado, los conventos que aglutinaron y ejercieron un considerable predominio en los gravámenes impuestos sobre las viviendas de los sectores de la ciudad en donde se ubicaban las sedes de estas instituciones. Los conventos de San Bernardo y San Francisco captaron la mayoría de sus rentas en el barrio de Triana, el 82,6 % de total. El dominico de San Pedro Mártir percibió el 58,8 % de los gravámenes impuestos sobre las viviendas traspasadas en la calle de las Gradadas, el 71,1 % de los registrados en la plaza Real o el 72,6 % de los impuestos sobre viviendas en el barrio de Santo Domingo, lugar donde estaba la sede de la institución.

Del mismo modo, los gravámenes a favor del Cabildo catedral disminuían en función del valor alcanzado en cada zona por los bienes inmuebles, siendo nulo en las áreas de nueva expansión y desigual en las de antigua fundación. En el barrio de Triana el porcentaje de censos impuestos a su favor sobre las propiedades enajenadas fue del 12,2 %; en el área circundante al convento de Santo Domingo llegó al 20,7 %; en el conjunto urbano de la Herrería, al lado de la catedral, significaban el 33,7 %; mientras en la plaza Real se elevaba al 48,4 %, pues la tasación de todos los inmuebles de este espacio urbano eran capaces de soportar precios crecidos principales de censo y muchas casas eran propiedad de la institución, todas vendidas a censo enfiteúutico o reservativo. Las residencias, parcelas y huertas de la ciudad se encontraban muy cargadas de gravámenes, al contar con un valor 5 o 6 veces más elevado que un bien con las mismas características enclavado en un núcleo rural, permitiendo a su dueño fuertes hipotecas, su uso como aval en diversas transacciones comerciales y la imposición de elevadas memorias *postmortem*.

4. El arrendamiento de la vivienda en la ciudad

Los arrendamientos o alquileres fueron una tipología de transacción capaz de pulsar la tendencia del dinamismo urbano en ciertas fases de tiempo. El análisis de los arrendamientos de viviendas en Las Palmas se encuentra mediatizado por la conservación de las fuentes en algunos años, aunque ello no es óbice para entender los principales aspectos del proceso registrado. El alquiler de viviendas sigue unos parámetros parecidos a los registrados en otras capitales castellanas o extranjeras²², mostrándose como una de las vías de ingresos regulares de los

²² LEPETIT, Bernard. *Les Villes dans la France moderne (1740-1840)*. París : Albin Michel, 1988. TATJER, Mercedes. *Burgueses, inquilinos y rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: La Barceloneta, 1753-1982*. Madrid: CSIC, 1988. MADURERIRA, Nuno. *Cidade: espaço e quotidiano (Lisboa 1740-1830)*. Lisboa: Livros Horizonte, 1992. GRIFFITHS, Paul y JENNER, Mark (Eds.). *Londinopolis: essays in the cultural and social History of Early Modern London*. Manchester: Manchester University Press, 2000. QUINTANA ANDRÉS, Pedro. Alquileres e inquilinos. Los arrendamientos urbanos en Las Palmas entre 1600-1660. *Vegueta*, Las Palmas de Gran Canaria, n.º 1, 1992, pp. 97-115.

mercaderes y medianos propietarios urbanos. A su vez, se convierte en un elemento de ponderación de las rentas urbanas obtenidas por dichos sectores, su dinamismo y el propio proceso económico registrado en cada urbe. Las ciudades con índices de alquiler/vivienda más elevados —Sevilla, Madrid, Valladolid, Santander²³— coincidieron con una tendencia alcista de estos en sus fases de máximo auge económico y pujanza jerárquica. La variable del alquiler de viviendas también indica el dinamismo económico y demográfico de la urbe medible, en parte, gracias a su población de hecho —mareantes, comerciantes, almocrebes— y de mano de obra temporal foránea.

4.1. La casa y alquiler: propietarios y distribución urbana de los bienes inmuebles

El alquiler de bienes urbanos en la fase estudiada manifiesta una tendencia recesiva a causa de la propia transformación del papel jerárquico desempeñado por la ciudad en el modelo de complementariedad económica regional. Los alquileres de habitaciones, lonjas, cuevas o casas terreras de reducidas dimensiones casi nunca, por la calidad de sus rentas, fueron registrados en los protocolos notariales, ni otros muchos efectuados por mareantes, mercaderes, desplazados forzosos de otras islas o litigantes ante la Real Audiencia, cuya estancia como inquilinos de casas, habitaciones o aposentos en fondas de la ciudad no se precisan en las fuentes.

Estos hechos influyen decisivamente en que el volumen de viviendas alquiladas durante el siglo XVII tenga una relevancia menor a la esperada en una ciudad cosmopolita como Las Palmas. Las reiteradas coyunturas positivas y adversas acontecidas en la región durante la fase de estudio repercutieron decisivamente sobre la demanda de arrendamientos urbanos, ya provocando la desaparición de una considerable fracción de los posibles arrendatarios —caso de los mercaderes, pilotos de naves o transeúntes—, ya con la pauperización de grupos que, como los artesanos, optaron por alquileres de menor cuantía —registrados escasamente ante los escribanos— o la adquisición de casas y solares a censo perpetuo. A ellos se sumaron los inquilinos de habitaciones o lugares de estancia de baja renta, además de otros muchos obligados, al carecer de dinero, a pernoctar en cuevas o al raso bajo el amparo de las murallas, determinando todo ello una tendencia negativa dentro del mercado, sobre todo en las últimas décadas del seiscientos. A todo lo explicitado se suman factores como: la transformación del papel de la ciudad dentro del organigrama económico regional; la reducción de la presencia en la urbe de mercaderes foráneos; la escasa movilidad del artesanado —cada vez más necesitado de completar sus ingresos empleándose como hortelano o menestral—; la pauperización de buena parte de los grupos populares; la progresiva vinculación de bienes; el predominio de las adquisiciones de viviendas por la mayoría de los grupos al estabilizarse las fluc-

²³ MARTÍN GARCÍA, Alfredo. *Una sociedad en cambio. Ferrol a finales del Antiguo Régimen*. Ferrol: Ed. Embora, 2003. GROHMANN, Alberto. *Città e territorio tra medioevo ed Etá Moderna (Perugia secc. XIII-XVI)*. Perugia: Volumnia, 1981. HUBERT, Etienne. *Espace urbain et habitat à Rome du Xe siècle à la fin du XIIIe siècle*. Roma: Ecole Française de Rome, 1990. BRONDY, Réjane. *Op. cit.* KNIGHT, Frankin y LISS, Peggy (Eds.). *Atlantic Port Cities: economy, culture and society in the Atlantic World, 1650-1850*. Knoxville: University of Tennessee Press, 1991.

tuaciones de capitales; el incremento de las ventas a censo perpetuo o reservativo; o la proliferación del contrato de alquiler de forma oral²⁴, debido a las características económicas de la mayoría de las rentas o los inmuebles entregados en arrendamiento (pequeños cuartos, lonjas, tiendas).

La tendencia de los contratos de arrendamientos urbanos registrados tuvo un generalizado descenso entre los años 1600-1700, lo cual condujo a la ausencia casi absoluta de contratos de alquiler a fines del período estudiado. Si entre 1600-1630 los arrendamientos de viviendas fueron 227, el 52,6 % del total de los contabilizados, en los siguientes treinta años, 1631-1660, estos sólo alcanzaban los 141 (26,8 %). En la fase 1661-1700 descendieron hasta los 97 (el 18,4 % restante).

Tabla VIII

NÚMERO DE VIVIENDAS ALQUILADAS EN LAS PALMAS EN EL SEISCIENTOS

Años	Número de contratos de alquiler	Años	Número de contratos de alquiler
1600-1610	117	1651-1660	38
1611-1620	83	1661-1670	33
1621-1630	77	1671-1680	30
1631-1640	49	1681-1690	19
1641-1650	54	1691-1700	15

Fuentes: QUINTANA ANDRÉS, Pedro. Alquileres..., art. cit. QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Desarrollo económico y propiedad urbana: Población, mercado y distribución social en Gran Canaria en el siglo XVII*. Madrid: Cabildo Insular de Gran Canaria, 1999. Nota: Elaboración propia.

El cuadro adjunto permite observar una serie de parámetros de gran importancia a la hora de abordar el estudio del alquiler de viviendas en la ciudad en el seiscientos, correspondiendo a cada fase un proceso diferente, determinado por las transformaciones socioeconómicas en el ámbito local y regional. Entre 1600 y 1615 se registra la fase de mayor volumen de alquileres, a pesar del negativo impacto de las epidemias pestíferas de la primera década, del ataque corsario de 1599 y de los cambios generados en el modelo productivo. Con todo, el abastecimiento al mercado interno, el policultivo, las manufacturas artesanales, el mantenimiento de las instituciones de carácter regional en la ciudad o el propio contrabando de productos con América siguieron sosteniendo a Las Palmas en un puesto privilegiado dentro de la región, además de la cuantiosa masa de rentas devengada a favor de las instituciones eclesiásticas. Estos factores permitieron la estancia en la urbe de un acrecentado número de mercaderes, eclesiásticos y una nutrida población estante, cuyo número fue suficiente para afianzar la demanda de alquileres. Además, como se ha citado, la presencia en la capital insular de organismos como la Real Audiencia, el Tribunal de la Santa Cruzada o el Tribunal de la Inquisición supusieron una importante remesa de ingresos a mesones, fondas, propietarios de viviendas o habitaciones, así como a vendedores de productos elaborados, comerciantes de todo tipo, artesanos o escribanos por todos aquellos que debían acudir a esas instituciones a fin de demandar justicia, amparo o solicitar algún cargo. A ellos se sumó un extenso grupo de juristas, milicianos, miembros de la Inquisición, familiares de reos o

²⁴ Doña María Gallego de la Guerra decía tener arrendada *vocalmente* unas casas sobradadas al fiscal Medrano desde hacía tiempo indeterminado, prolongándole el alquiler, ya ante un escribano público, por dos años (AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajo: 1.254. Fecha: 1679).

estantes precisados de casas de alquiler, al verse obligados a residir en la isla por un indeterminado período de tiempo²⁵.

La fase comprendida entre 1616 y 1645 apunta considerables oscilaciones en el volumen de intercambios, siendo la principal razón las continuas crisis agrarias, en especial la de 1627-1631. La caída de las cifras fue, en parte, achacable a la masiva enajenación de propiedades urbanas, casas y solares pertenecientes a las instituciones eclesiásticas, intentando mediante esos ingresos reedificar y acondicionar sus propiedades tras los luctuosos acontecimientos de comienzos de la centuria. La mayoría de los bienes inmuebles enajenados fueron tomados por artesanos, hortelanos, labradores, mareantes, clérigos y medianos propietarios, adquirientes de un bien con una carga de renta media anual sensiblemente inferior al coste medio de un alquiler. Los arrendamientos de viviendas también estuvieron mediatizados por otros móviles: la reducción del número de mercados foráneos; la precaria economía de los grupos más dinámicos durante la etapa anterior, con una drástica disminución de sus ingresos; las negativas perspectivas de crecimiento económico; o la lenta e inexorable elitización de ciertas áreas de la ciudad, cuyo resultado fue extraer del mercado del alquiler una fracción de las viviendas urbanas, posiblemente las mejores de cada zona.

A los citados factores se sumó el cambio operado en las relaciones contractuales surgidas alrededor del alquiler, incidiendo en el predominio de los contratos orales frente a los escritos, ya fuera por la limitada cuantía mensual de los ingresos de los arrendatarios, las características de los implicados —vecinos, familiares, amigos—, el desarrollo de un mercado paralelo de viviendas o habitaciones alquiladas esporádicamente; o la disuasión ejercida sobre los propietarios por el abono de la escritura realizada por el escribano, ya que en algunas ocasiones representaba de uno a tres meses del alquiler de una vivienda mediana. Un análisis de las fuentes, las referencias obtenidas a través de testamentos o hipotecas y el propio número de transeúntes registrado en la ciudad durante el seiscientos podría elevar el número de alquileres de viviendas a no menos de 3.000, a los que se deberían añadir los arrendamientos de habitaciones, cuartos en casas de familias o corralas, no entrando en esta cuantía las habitaciones tomadas en fondas o en mesones.

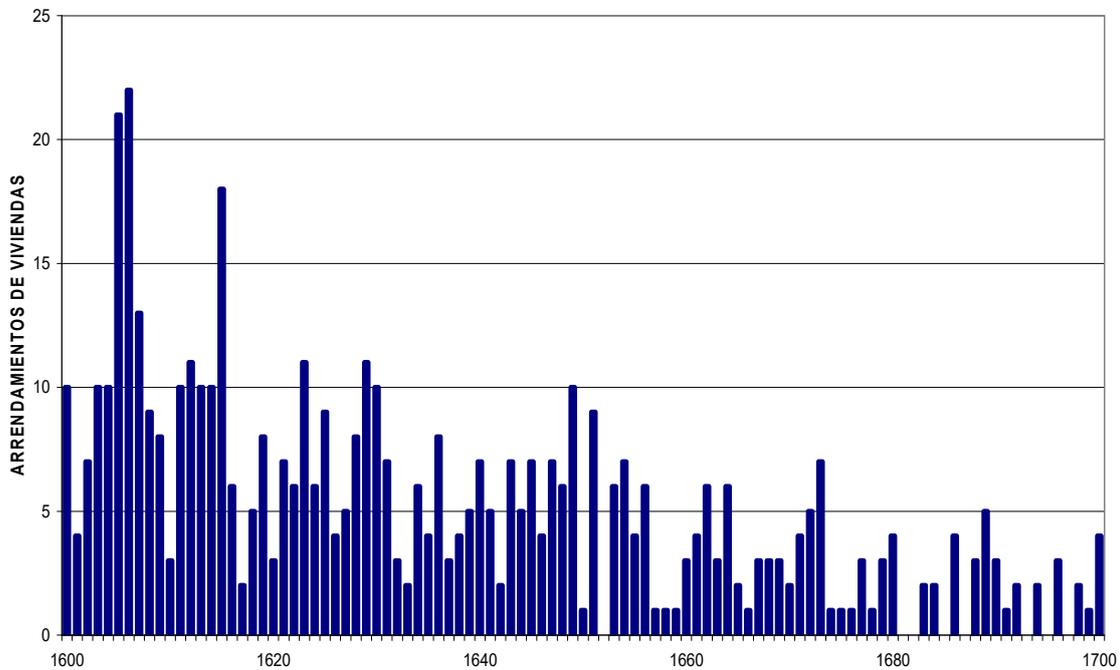
En las décadas centrales del seiscientos el incremento de los alquileres al calor del auge de las exportaciones se trunca con las recesiones de inicios de los cincuenta y las sucesivas de los años sesenta y setenta. El último quinquenio del período tuvo un reducido registro de arrendamientos, en consonancia con la agudización de la crisis, recuperándose la tendencia positiva sólo a fines de la década. Las contradicciones del modelo económico y el desarrollo de nuevas estrategias de captación de las rentas propiciaron un cambio radical en el mercado de arrendamientos. El aumento de las enajenaciones de bienes urbanos a censo reservativo incidirá en la forma de inversión de los sectores demandantes de casas con baja renta, cubriendo este tipo de contrato sus imperiosas necesidades de vivienda. Finalmente, el último tercio de la centuria estuvo marcado

²⁵ En 1675 doña Margarita de Fiesco y Saavedra arrendaba a Gutiérrez Lasso de la Vega, oidor más antiguo de la Real Audiencia, una casa alta sobradada durante un periodo de 5 años y una renta de 16.800 maravedís anuales. La propietaria rebajó del primer alquiler un total de 14.208 maravedís invertidos por el inquilino en el acondicionamiento de la vivienda (AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajo: 1.250).

por una tendencia al estancamiento y, hacia el final del siglo, a una lenta caída de los alquileres.

Gráfico 11

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN LAS PALMAS ENTRE 1600 Y 1700



Los registros finiseculares ya sólo reseñan los contratos de las casas cedidas a cambio de un alto pago, alquiladas habitualmente a mercaderes extranjeros, grandes rentistas o propietarios. Uno de esos acuerdos se celebró entre el regidor Diego Machado y el capitán Nicolás Baloy (Valois), mercader irlandés, donde el primero entregaba por dos años unas casas altas, localizadas en la calle de las Bernardas, a cambio de una renta de 51.000 maravedís anuales²⁶.

Las cifras de arrendamientos, como se ha apuntado, no recogen los alquileres de baja cuantía (menos de 200 maravedís al mes), cuyos contratos nunca llegaron a ser inscritos en los protocolos notariales. Una muestra de esta realidad está en la administración patrimonial del mercader Diego Hernández, propietario de ocho viviendas alquiladas, de las cuales ninguna tenía su contrato registrado ante un escribano; la razón de ello, posiblemente —salvo pérdida documental— fuera el bajo ingreso y el generalizado empleo del acuerdo oral²⁷. Hernández manifestaba en su testamento ser dueño de la casa donde moraba, sita en la calle de San Francisco, y tener, además, arrendadas tres casillas en la calle Arena y cinco casitas terreras en la vía denominada de La Laguneta. Asimismo,

²⁶ AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajo: 1.477. Fecha: 1696.

²⁷ QUINTANA ANDRÉS, Pedro. Alquileres..., art. cit. QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Desarrollo económico...op. cit.* QUINTANA ANDRÉS, Pedro. La vivienda en la isla de La Palma durante el Seiscientos: propiedad, distribución y tipología. *Revista de Historia Canaria*, La Laguna, n.º 189, 2007, pp. 75-102.

mencionaba entre sus papeles la existencia de un libro de contabilidad de alquileres²⁸. Únicamente algunos testamentos y esporádicos registros de alquileres de viviendas en las liquidaciones de tutelas de menores permiten acercarse a este grupo de contratos de baja cuantía y a una realidad imposible de ponderar, salvo en sus aspectos más conspicuos, es decir, en los procesos emanados en torno a los arrendamientos de mansiones o viviendas de alquileres con rentas medias y altas. La citada peculiaridad se registra en las cuentas otorgadas por el capitán Cristóbal Sánchez de Torres en su etapa como administrador y tutor de Pedro, Matías, Asensio y María, hijos menores del alférez Gregorio Trigueros y doña Luisa de Dueñas, tomadas entre el 9 de mayo de 1671 y fines de noviembre de 1683. En ellas se menciona el alquiler de una casa alta en la calle Mayor de Triana, arrendada desde el 3 de febrero de 1672 hasta el año de 1677 por 9.600 maravedís anuales, para, posteriormente, no alquilarse hasta mayo. Ese mes la tomaron las mozas de Pablo, con prolongación de su arrendamiento hasta septiembre de 1678, abonando una renta anual de 8.640 maravedís. Desde octubre hasta el 20 de julio de 1679 no se alquiló, fecha a partir de la cual se arrendó el piso alto por 4.800 maravedís anuales, situación que proseguía en el momento de la liquidación²⁹. Del mismo modo, la existencia de propietarios con varias casas debió necesariamente conducir al alquiler de alguna de ellas, aunque, como se ha visto, casi no se tenga constancia de estas transacciones en los registros.

La negativa tendencia del mercado fue el reflejo de las sucesivas crisis agrarias, las readaptaciones del propio sistema productivo regional, las contradicciones sociales o la lenta e inexorable pauperización de un amplio espectro de la población, cuyo resultado final será la bipolarización del mercado de alquiler. En un extremo se encontraría un reducido número de viviendas alquiladas cuyos contratos se formalizan ante el escribano de turno, comúnmente con elevados beneficios anuales; en otro un nutrido grupo de casas y habitaciones alquiladas oralmente, cuyas rentas anuales eran bajas, aunque su suma total, seguramente, multiplicaría por varios enteros las cifras aportadas por las casas arrendadas del primer grupo. El empobrecimiento de algunos sectores artesanales influyó en el acuerdo de arrendamiento suscrito entre Nicolás Hernández, oficial de albañil, y Miguel Méndez, obligándose el primero a reintegrarle un débito de 17.280 maravedís, cantidad adeudada de tres años de alquiler de una casa situada en el barrio de El Terrero. Hernández, ante sus cortos medios, se comprometía a construirle en esa vivienda una cocina y un aposento, costeando el deudor la mano de obra, la madera, las cañas, las tortas, etc., todo en un plazo de cuatro meses a partir de la firma de la escritura³⁰.

4.2. La duración de los contratos y precios medios de los alquileres

La temporalidad de los alquileres experimenta ligeras oscilaciones, determinada por los factores ya reseñados, a lo largo del siglo XVII. En general, la media anual del alquiler de una vivienda en Las Palmas durante la fase de 1600 a 1630 se situó en 2,06 años, mientras en el segundo tercio del siglo XVII alcanzó los 2,79. Los arrendadores durante la última fase buscaban, ante todo, asegurar la

²⁸ AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajo: 1.017. Fecha: 1609.

²⁹ AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajo: 1.423. Fecha: 1683.

³⁰ AHPLP. Protocolos notariales. Legajo: 1.468. Fecha: 1691.

renta prolongando los contratos debido a la falta de arrendatarios capaces, aunque sacrificaran los ingresos al no poder modificar la cuantía establecida hasta el próximo acuerdo. En cambio, en el primer tercio del siglo XVII la situación era sensiblemente diferente, proliferando los contratos de arriendo de 1 o 2 años frente a los de larga duración, buscando el arrendador mejorar cada anualidad la cuantía de sus ingresos. Entre 1661-1700 la media de la temporalidad subió hasta los 3,6 años, condicionada por un precario mercado a causa de las cíclicas crisis, la subida media de la renta de los alquileres —lo cual permitió la dilatación de la temporalidad de arrendamiento, asegurándose los dueños de los inmuebles la estabilidad en su percepción—, y el desarrollo de ciertos mecanismos de compensación económica para los dueños, lo cual les facilitaba prolongar el alquiler.

La temporalidad de los arrendamientos fue un factor primordial para determinar la evolución en la cuantía de las rentas y la propia concepción de la estrategia asumida por los propietarios.

Tabla IX

TIEMPO DE ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES

Años		Años	
<i>Menos de uno</i>	5	<i>Ocho</i>	9
<i>Uno</i>	192	<i>Nueve</i>	18
<i>Dos</i>	114	<i>Más de nueve</i>	4
<i>Tres</i>	68	<i>Ilimitado</i>	22
<i>Cuatro</i>	64		
<i>Cinco-siete</i>	30	<i>Total</i>	526

Fuentes: QUINTANA ANDRÉS, P. Alquileres..., art. cit. Del mismo autor, *Desarrollo económico...op. cit.* Nota: Elaboración propia.

En la primera mitad del siglo XVII fueron los acuerdos a corto plazo los que predominaron en los registros, mostrándose como los contratos temporales más beneficiosos para los arrendadores a causa de la multiplicidad de la demanda, el mantenimiento de la inflación dentro de unos márgenes tolerables, la limitación en el número de inmuebles en el mercado, la expansión de la mayoría de los negocios de venta al público precisados de locales, el crecimiento de la población flotante o la reducida presencia de la venta a censo enfiteútico.

En la segunda mitad del siglo, los propietarios de viviendas alquiladas intentarán que los acuerdos contractuales se dilaten en el tiempo para mantener su nivel de ingresos, aunque las rentas medias por arrendamiento permanecieran paralizadas en sus cuantías. La inflación y desorganización monetaria, la reducción de la demanda, el estancamiento económico o la pobreza en que cayó una sustancial fracción de los sectores populares fueron algunos de los motivos por los que, a la vez que crecieron progresivamente los precios medios de los alquileres, se amplió la temporalidad del acuerdo.

El valor de los alquileres experimenta una tendencia positiva durante todo el período, con la excepción de un ligero retroceso en las rentas de las casas de dos pisos localizadas en el barrio de Vegueta, disminución asociada más a su localización —las zonas marginales cercanas al barranco de Guinguada— que a su tipología. La casa terrera tuvo una tendencia contraria en cada barrio, pues mientras en Triana creció el porcentaje medio de su renta entre 1600-1660, hasta un 38,0 %, en Vegueta lo hizo aún más entre 1661-1700, al situarse en

Tabla X

CUANTÍA MEDIA DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS EN LAS PALMAS (EN MARAVEDÍS)

Casas	1600-1625		1626-1660		1661-1700		Incremento medio*			
	A	B	A	B	A	B	1	2	1	2
TERRERA	5.184	4.243	7.161	4.406	7.799	6.858	38	8,9	3	55
ALTO-BAJO	10.896	8.875	11.184	11.208	13.095	9.949	2	17	16	11
SOBRADADA	12.816	12.484	15.177	14.404	19.746	17.136	18	30	15	19
SIN ESPECIFICAR	6.672	6.830	9.792	12.278			46		79	

* Incremento medio.

1: Entre 1600-1625 y 1626-1660. 2: Entre 1626-1660 y 1661-1700.

A: Barrio de Triana. B: Barrio de Vegueta.

Fuentes: QUINTANA ANDRÉS, P. Alquileres..., art. cit. Del mismo autor, *Desarrollo económico..., op. cit.* Nota: Elaboración propia.

el 55 %. Este último aumento de la renta media fue propiciado gracias a la desaparición del mercado de casi todas las casas de precio reducido, quedando sólo las de mayor tasación, al contrario de lo registrado en Triana, donde un nutrido grupo de viviendas terreras son alquiladas de forma reiterada, independientemente de la cuantía de sus rentas. En Triana la demanda de casas por mercaderes, mareantes, artesanos y milicianos facilitó el aumento de las rentas medias de los bienes inmuebles, sosteniéndose las solicitudes a lo largo de la centuria. Las casas de alto y bajo tendieron al estancamiento en sus precios durante los dos primeros tercios del siglo para experimentar, como sucede con las sobradadas, un espectacular impulso en sus valores en el último tercio del seiscientos.

Los alquileres en Vegueta, más reducidos en número, deparan mayores oscilaciones en sus precios medios. En este sector de la ciudad se encontraban algunos de los bienes inmuebles de mayor tasación, aunque las irregularidades y carencias en los registros de sus arrendamientos impiden cualquier juicio sobre su potencialidad dentro del mercado. El grupo más destacable de casas arrendadas en Vegueta fue el de las viviendas que no especificaban su tipología, integradas en un alto porcentaje por residencias de dos pisos, pues este grupo tipológico manifiesta una considerable presencia en la zona si se observa el mercado de ventas y las relaciones de bienes de los testamentos de los vecinos, incrementándose estas últimas en un 79 % entre 1600 y 1660.

Se ha intentado trasladar los aspectos relacionados con el alquiler a una síntesis plasmada en la relación adjunta de viviendas alquiladas por calles o áreas, la cual no está exenta de errores y omisiones ante la ausencia de reseñas de localización en un considerable número de escrituras y la imposibilidad de su sistematización por las graves lagunas en la información. Un primer análisis apunta la relevante presencia en el mercado de las casas situadas a lo largo de la calle Mayor del barrio de Triana. En esa vía se localizan un total de 130 alquileres, el 24,7 % de todos los localizados en la ciudad. A ella se suman los inmuebles alquilados de las calles de Las Bernardas o de San Francisco, con 32 contratos (el 6,0 % del total); y la de las Gradadas, en Vegueta, con 29 alquileres (el 5,5 % de los 526 registrados). A través de estos datos —junto a los aportados por el mercado de intercambios de bienes inmuebles— se constata un lento proceso de elitización de algunas zonas de la ciudad, elemento consustancial a la distribución social de la población que, necesariamente, repercutió en la cuantía media de las rentas. Los miembros del grupo de poder estantes tendieron a ubi-

Tabla XI

TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS POR CALLES

Calle	Terrera			Alta-baja			Alta sobradada			Sin especificar			Otras		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C*
B.º DE TRIANA															
MAYOR	20	11	2	13	12	12	7	6	11	19	14		1	1	1
GENOVESES		1		2	1		2								
BERNARDAS	5	3	1	1		2	4	2	3	9	2				
PEREGRINA	3	10	3			2			1		1				
TERRERO	7	6	1							2	1				
CARRERA	3	2	2			3		3		2	1				
REMEDIOS	2				2	1	3		3	1	2		1		
B.ª DE VEGUETA															
ACEQUIA				1						2	3				
OSORIO	2	3									1				
PLAZA REAL						1	5								
CARNICERIA	6	3	1						1						4
GRADAS	3	3		1	1	1	3	1	1	10	4				1
HERRERIA	7	1		1			2	1		7	1				
PESO DE LA HARINA						2	1	2		1	1				

*A: 1600-1625 B: 1626-166 C: 1661-1700.

Fuentes: QUINTANA ANDRÉS, P. Alquileres..., art. cit. Del mismo autor, *Desarrollo económico...*, op. cit. Nota: Elaboración propia.

carse en las áreas donde se asentaban sus correligionarios estamentales, mientras los sectores de inquilinos integrados en los grupos populares tenderán a desplazarse hacia las áreas periféricas de esos barrios (*riscos*, calles de la Carnicería o la Pelota). El citado proceso explicaría que en el barrio de Vegueta las casas y lonjas arrendadas sólo se ubicaron en las vías de la Herrería y plaza de las Vendederas, aunque todas con precios medios relativamente altos.

Las 14 calles reseñadas en la relación adjunta concentraban el 61,5 % de los bienes alquilados en Las Palmas, distribuyéndose el resto, un 38,5 %, entre otras vías secundarias. El citado porcentaje permite comprobar una delimitación de los alquileres a ciertas áreas de la ciudad y la compleja situación en la que se encontraba este mercado durante el siglo XVII. Un elevado número de propietarios que entregaban sus bienes en alquiler se basaba más en una acuciante e imperiosa necesidad de conseguir una renta forzada por una puntual precariedad económica —abono de los costes de funeral, deudas— que en una sistemática puesta en producción de la vivienda aunque, a causa de las delimitaciones y condicionantes de las fuentes, no pueden realizarse aseveraciones definitivas. En general, los arrendadores habituales de viviendas utilizaron ocasionalmente los registros notariales, sobre todo a comienzos del seiscientos, pero su forma de trabajar en este mercado era mediante acuerdos orales, tanto para compromisos contractuales como para prolongar los contratos.

Las rentas medias de los alquileres por calles fue otro aspecto a tener en cuenta, mostrándose como un elemento fundamental de interpretación de la demanda la tipología de los arrendatarios, la propia jerarquía urbana, la movilidad de una fracción de la población transeúnte y el lugar preferente de sus alojamientos temporales. La cuantificación de su variabilidad es difícil de precisar —sobre todo ante los vacíos documentales—, impidiendo pormenorizar los tiempos de arrendamiento, las etapas de inactividad de cada vivienda o las peculiares tipologías de los bienes, al abundar los contratos donde no se especificaba la característica de la casa.

Tabla XII

RENTA MEDIA ANUAL DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS POR CALLES (EN MARAVEDÍS)

Calle	Sobradada			Terrera			Alto-bajo		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C*
MAYOR	7.776	8.640	8.424	15.408	12.288	12.258	15.528	14.880	16.308
BERNARDAS	4.032	7.814				14.688	18.240	16.800	31.536
TERRERO	4.032	4.272	7.200						
HERRERÍA	6.220	16.992		6.912	11.040		6.768	8.160	
GRADAS	3.744	7.488		15.792	11.520	9.600	14.400	11.520	9.600
PESO DE LA HARINA				14.400			4.800	18.840	

*A: 1600-1625; B: 1626-1660; C: 1661-1700.

Fuentes: QUINTANA ANDRÉS, P. Alquileres..., art. cit. Del mismo autor. *Desarrollo económico...*, op. cit. Nota: Elaboración propia.

Las casas altas y sobradadas arrendadas en la calle Mayor de Triana y las ubicadas en las vías adyacentes a esta fueron las alquiladas con precios medios más elevados, mientras en otras vías, como la de la Herrería en Vegueta, destacaron las altas rentas en el alquiler de sus casas terreras. Las cuantías promedios de los arrendamientos de la vivienda de un piso decayó, así como su petición, a medida que transcurrió el siglo XVII. La calle Mayor fue el centro de la demanda de numerosos mercaderes, al estar, como se ha citado, muchas casas equipadas con lonjas, almacenes o bodegas, además de encontrarse la vía próxima al puerto y la playa de arribo, lo que facilitaba la conducción de los productos desde los almacenes a las barcas que los acercaban a las naos fondeados en la rada. Una de estas viviendas —una casa alta y sobradada con bodegas— fue sucesivamente arrendada por la familia Martínez de Escobar a diversos mercaderes, haciéndolo en 1661 a favor de Esteban Monger, y en 1677 se entregó a Guillermo Robinson, ambos comerciantes ingleses, por 16.800 y 19.200 maravedís anuales, respectivamente³¹.

En la calle de Las Bernardas o de San Francisco hubo un espectacular aumento en los precios medios de las viviendas de dos pisos sobradadas, pues si entre 1600-1625 y 1626-1660 se redujeron allí las cuantías promedios de los alquileres de las viviendas en un 8,5 %, debido al predominio de los arrendamientos en otras calles con un evidente carácter comercial (Mayor de Triana, de la Carnicería, de los Genoveses), entre 1661 y 1700, las rentas medias llegarán a elevarse un 87,7 % respecto a la etapa anterior, ya que socialmente la zona se había convertido en una de las más importantes de la ciudad. La presencia de los conventos de San Francisco y Santa Clara, de varias casas donde moraban los beneficiarios de algunos de los principales de vínculos y mayorazgos (Mújica, Cibo) y de un nutrido grupo de mercaderes solicitantes de viviendas, buscando a través de ellas la ostentación más que la funcionalidad, serán factores a tener en cuenta para el análisis de este espectacular aumento de las rentas por alquiler.

El volumen de alquileres de viviendas y edificios urbanos estuvo determinado por la demanda-oferta del mercado, pero la renta de la propiedad se encontrará mediatizada por su localización, amplitud, número de construcciones anexas, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación y características de la calle o barrio donde se enclava. Los propietarios con bienes alejados de los mencionados criterios debieron ajustarse a unos demandantes con menor capacidad

³¹ AHPLP. Sección: Protocolos notariales. Legajos: 1.338 y 1.290. Fechas: 1661 y 1677.

económica, reducido peso social y mayor precariedad laboral; por tanto, ambos partícipes en el acuerdo podían llegar a proceder de la misma raíz socioeconómica. A ello se unieron otros parámetros relevantes para entender la evolución del alquiler de casas y edificios urbanos durante el seiscientos, como fueron las transformaciones económicas generadas en la isla, con una disminución de mercaderes y transeúntes.

El mercado de alquiler de viviendas y habitaciones de baja cuantía se mantendrá al seguir fluyendo los transeúntes (campesinos, familiares de presos o demandantes ante las instituciones). La existencia de un considerable número de arrendamientos acordados oralmente determina cualquier estudio sobre este aspecto, pues las cifras recogidas en la relación significaron entre el 15 % y 20 % de los acuerdos. Las cuantías de rentas medias localizadas indican la progresiva reducción de los alquileres altos y medios por las razones apuntadas, posiblemente, al contrario de lo acontecido con los de baja renta. Los últimos responderían a unas características determinadas, siendo la principal ser bienes en alquiler cuya renta mensual sería inferior a los 240 maravedís. Estos inmuebles se alquilaban mediante contratos orales, al existir un conocimiento entre ambas partes por parentesco, amistad o negocio, además de influir en otras ocasiones el reducido tiempo de permanencia del estante, no prolongándose más allá de pocas semanas o meses su presencia en la ciudad. A su vez, muchos de los inquilinos debieron ser personas con escasos recursos, los justos para el mínimo alimento y alquiler de una habitación o una cama, cuyas contribuciones y posibles ganancias para el propietario invalidaban cualquier acuerdo ante el escribano al que se le debía abonar su minuta. El estado de progresiva pauperización de los sectores populares urbanos desde la segunda mitad del seiscientos estaría en paralelo a la desaparición de los arrendamientos de cuantía más reducida suscritas ante los escribanos como medio de ahorrar el dinero de formalizar el alquiler para los grupos con pocos recursos. Aún más escasos fueron los acuerdos de renovación de alquileres, realizándose automáticamente sin necesidad de recurrir de nuevo al escribano, salvo si la renta detraída de la vivienda era considerable, no localizándose prórrogas de casi ningún arrendamiento tras el fin temporal establecido en el contrato inicial.

En el barrio de Vegueta el alquiler se retrajo drásticamente en el período estudiado debido a la elevada oferta de solares y casas en el mercado, así como a la considerable concentración de viviendas en manos del grupo de poder como forma de ostentación, todos ellos elementos contraproducentes para su mantenimiento dentro del circuito de arrendamientos. En Triana la dinámica en el alquiler de casas y locales se mantuvo en unos niveles similares a los registrados en los inicios del seiscientos, si bien dentro de un progresivo aumento de los precios y mengua de los contratos. Si en el primer tercio del siglo XVII artesanos, comerciantes y arrendatarios que no especifican su profesión fueron los capitalizadores del mercado del alquiler, a medida que avanzó la centuria su participación mermó en favor de los eclesiásticos, grandes propietarios agrarios y miembros de la elite económica. Paralelamente, en zonas como Vegueta, los grupos relacionados con el comercio y el artesanado desaparecieron como arrendadores, consignándose sólo algún alquiler esporádico efectuado a favor de un comerciante con cuantioso patrimonio agrario.

5. Conclusiones

La ciudad de Las Palmas es un paradigma regional respecto a la estructuración y distribución de los grupos urbanos en una ciudad, cuya movilidad fue considerable a lo largo de la fase estudiada. Este proceso tuvo sus repercusiones en la formación de la urbe histórica desde el seiscientos hasta casi la actualidad. La elitización, conventualización, expulsión, guetificación y redistribución de subgrupos sociales fueron situaciones sincrónicas que han convertido a Las Palmas en un polo de atracción de las investigaciones con el fin de conocer los efectos de todos estos factores sobre su vecindario en el transcurso del tiempo.

La urbe se expandió allí donde el suelo era barato, no existían cultivos de huertas o cereales, en las zonas de eriales —caso de los *riscos*—, o las parcelas incultas próximas a la laguneta del barrio de Triana. Una amplia fracción del espacio llano se destinó a las nuevas edificaciones conventuales, la ampliación de la vivienda de los grupos pudientes y a significarles en espacios reconocidos y reivindicados por la oligarquía como enclaves propios —plaza real destinada a comedias o corridas de toros, área alrededor de los conventos con viviendas exclusivas—, mientras las zonas agrestes y apartadas de las vías más transitadas fueron los espacios destinados al asentamiento de buena parte del subsector popular.

Referencias bibliográficas

- BARREIRO MALLÓN, Baudilio. *Las ciudades y villas costeras del norte de Galicia en el contexto del siglo XVI*. La Coruña: Universidad de La Coruña, 1999.
- BRONDY, Réjane. *Chambéry. Histoire d'une capitale*. Lyon : Presse Universitaires de Lyon: Lyon, 1988.
- BUSSIÈRE, Éric (Ed.). *Le Grand Lille*. Anvers : Fonds Mercato, 2000.
- CASTILLO Y RUIZ DE VERGARA, Pedro. *Descripción histórica y geográfica de las Islas de Canaria*. Santa Cruz de Tenerife: Gobierno de Canarias, 2001.
- CIORANESCU, Alejandro. *Historia de Santa Cruz de Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife: Cajacanarias, 1976.
- DELEITO Y PIÑUELA, José. *La mala vida en la España de Felipe IV*. Madrid Alianza, 2005.
- DOMÍNGUEZ ORTIZ, Antonio. *Sociedad y mentalidad en la Sevilla del Antiguo Régimen*. Sevilla: Ayuntamiento de Sevilla, 1983.
- EARLE, Peter. *City full of People: men and women of London, 1650-1750*. Methuen: Ed. London, 1994.
- FERNÁNDEZ MARTÍN, Luis. Aspectos económicos, administrativos y humanos de la diócesis de Canarias en la segunda mitad del siglo XVI. *Anuario de Estudios Atlánticos*, 1975, n.º 21, 1975, pp. 95-130.
- GRIFFITHS, Paul y JENNER, Mark (Eds.). *Londinopolis: essays in the cultural an social History of Early Modern London*. Manchester: Manchester University Press, 2000.

- GROHMANN, Alberto. *Cittá e territorio tra medioevo ed Etá Moderna (Perugia secc. XIII-XVI)*. Perugia : Volumnia, 1981.
- GUTIÉRREZ ALONSO, Adriano. *Estudios sobre la decadencia de Castilla. La ciudad de Valladolid en el siglo XVII*. Valladolid: Universidad de Valladolid, 1989.
- HUBERT, Etienne. *Espace urbain et habitat á Rome du X^e siècle á la fin du XIII^e siècle*. Roma: Ecole Française de Rome, 1990.
- IGLESIAS RODRÍGUEZ, José. *Una ciudad mercantil en el siglo XVIII: El Puerto de Santa María*. Sevilla: Universidad de Sevilla, 1991.
- KAGAN, Richard. *Las ciudades del Siglo de Oro. La visión de Juan de Wyndegaerde*. Madrid: El Viso, 1987.
- Imágenes urbanas del mundo hispánico, 1493-1780*. Madrid: El Viso, 1998.
- KNIGHT, Frankin y LISS, Peggy (Eds.). *Atlantic Port Cities: economy, culture and society in the Atlantic World, 1650-1850*. Knoxville: University of Tennessee Press, 1991.
- LEPETIT, Bernard. *Les Villes dans la France moderne (1740-1840)*. París: Albin Michel, 1988.
- LOBO CABRERA, Manuel y QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Población marginal en Santa Cruz de La Palma (1564-1700)*. Madrid: Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, 1996.
- MACÍAS HERNÁNDEZ, Antonio. Canarias y la 'crisis' del siglo XVII. La singularidad isleña. *Revista de Historia Canaria, La Laguna*, n.º 176, 1993, pp. 179-206.
- MADURERIRA, Nuno. *Cidade: espaço e quotidiano (Lisboa 1740-1830)*. Lisboa: Livros Horizonte, 1992.
- MARCO DORTA, Enrique. Descripción de las Islas Canarias hecha en virtud de mandato del S. M. por un tío del licenciado Valcárcel, *Revista de Historia*, n.º 63, 1943, pp. 197-104.
- MARCOS MARTÍN, Alberto. *Auge y declive de un núcleo mercantil y financiero de Castilla la Vieja. Evolución demográfica de Medina del Campo durante los siglos XVI y XVII*. Valladolid: Universidad de Valladolid, 1978.
- Economía, sociedad y pobreza en Castilla: Palencia 1500-1814*. Palencia: Diputación Provincial de Palencia, 1985.
- De esclavos a señores. Estudios de Historia Moderna*. Valladolid: Universidad de Valladolid, 1992.
- MARTÍN GALÁN, Fernando. *La formación de Las Palmas: Ciudad y Puerto. Cinco siglos de evolución*. Santa Cruz de Tenerife: Junta de Puertos de la Luz y Las Palmas, 1984.
- MARTÍN GARCÍA, Alfredo. *Una sociedad en cambio. Ferrol a finales del Antiguo Régimen*. Ferrol: Ed. Embora, 2003.
- MOLINA, Juan. *De propios y extraños. La población gaditana en el siglo XVIII*. Cádiz: Universidad de Cádiz, 2004.
- PÉREZ SERRANO, Julio. *La población de Cádiz a fines del Antiguo Régimen. Su estructura y mecanismos de renovación (1775-1800)*. Cádiz: Fundación Municipal, 1992.

QUINTANA ANDRÉS, Pedro. Alquileres e inquilinos. Los arrendamientos urbanos en Las Palmas entre 1600-1660. *Vegueta*, Las Palmas de Gran Canaria, n.º 1, 1992, pp. 97-115.

—El patrimonio del Cabildo Catedral de Canarias en el Antiguo Régimen. Su composición y gestión. V *Jornadas de Historia de la Iglesia en Canarias. Almogaren*, Las Palmas de Gran Canaria, n.º 16, 1995, pp. 73-84.

—Propiedad urbana y economía. La financiación de la Fábrica Catedral de Canarias entre 1624 y 1748. *Vegueta*, Las Palmas de Gran Canaria, n.º 2, 1997, pp. 143-158.

—Las instituciones religiosas y el crédito privado durante el Antiguo Régimen: Los censos al quitar del Cabildo Catedral de Canarias, *Boletín Millares Carlo*, Madrid, n.º 16, 1997, pp. 217-244.

—*Producción, ciudad y territorio: Las Palmas de Gran Canaria en el Seiscientos*. Las Palmas de Gran Canaria: Real Sociedad Económica de Amigos del País de Las Palmas de Gran Canaria-Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, 1997.

—*Desarrollo económico y propiedad urbana: Población, mercado y distribución social en Gran Canaria en el siglo XVII*. Madrid: Cabildo Insular de Gran Canaria, 1999.

—*Las sombras de una ciudad: La ciudad de Las Palmas tras el ataque de Van der Does (1600-1650)*. Madrid: Cabildo Insular de Gran Canaria, 1999.

—*A Dios rogando y con el mazo dando. Fe, poder y jerarquía en la Iglesia canaria (1483-1820)*. Madrid: Cabildo Insular de Gran Canaria: Madrid, 2003.

—*Finis Gloriam Mundi. Ideología y Sociedad en Canarias. Los prebendados del Cabildo Catedral durante el Antiguo Régimen (1483-1820)*. Bilbao: Centro de la Cultura Popular Canaria, 2004.

—La vivienda en la isla de La Palma durante el Seiscientos: propiedad, distribución y tipología. *Revista de Historia Canaria*, La Laguna, n.º 189, 2007, pp. 75-102.

—*Las Palmas: sociedad, economía y desarrollo urbano en una ciudad atlántica en el siglo XVII*, Madrid, 2014

—*Las Palmas, Van der Does y la política internacional filipina a fines del Quinientos*. Ed. Mercurio: Madrid, 2015.

RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, Ángel. *La familia en la Edad Moderna*. Madrid: Arcos Libros, 1996.

SÁNCHEZ HERRERO, José. La población de las Islas Canarias en la segunda mitad del siglo XVII (1676 a 1688), *Anuario de Estudios Atlánticos*, Madrid, n.º 21, 1975, pp. 237-415.

SETA, Cesare di y STROFFOLINO, Daniela. *L'Europa moderna. Cartografía urbana e vedutismo*. Nápoles: Electa Napoli, 2001.

SUÁREZ GRIMÓN, Vicente y QUINTANA ANDRÉS, Pedro. *Historia de Agüimes (1486-1850)*. Agüimes: Ayuntamiento Agüimes, 2004.

TATJER, Mercedes. *Burgueses, inquilinos y rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: La Barceloneta, 1753-1982*. Madrid: CSIC, 1988.

- VAN DER POL, Lotte. *La puta y el ciudadano. La prostitución en Ámsterdam en los siglos XVII y XVIII*. Madrid: Siglo XXI, 2005.
- VÁZQUEZ, Francisco y MORENO, Andrés. *Poder y prostitución en Sevilla (siglos XIV al XX)*. Sevilla: Universidad de Sevilla, 1996.
- VICENT, Bernard. *Minorías y marginados en la España del siglo XVI*. Granada: Diputación Provincial, 1987.
- VIERA Y CLAVIJO, José. *Noticias de la historia general de las Islas de Canaria*. Santa Cruz de Tenerife: Goya Ediciones, 1982.
- VIGNERON, Sylvain. *La pierre et la terre. Le marché foncier et inmo-bilier dans les dynamiques sociales du Nord de la France aux XVII^e et XVIII^e siècles*. Presses Universitaires du Septentrion: Villeneuve d'Ascq, 2007.
- VV. AA. *Tolède et l'expansion urbaine en Espagne (1450-1650)*. Madrid: Casa de Velázquez, 1991.
- VV. AA. *Historia económica de la España Moderna*. Madrid: Ed. Actas, 1992.
- VV. AA. *Edo and Paris. Urban life and the State in the Early Modern Era*. Ithaca: Cornell University Press, 1997.
- VV. AA. *Furor et rabies. Violencia, conflicto y marginación en la Edad Moderna*. Santander: Universidad de Cantabria, 2004.
- VV. AA. *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente Europeo (siglos XI-XV)*. Pamplona: Gobierno de Navarra, 2007.
- WOLF, Eric. *Europa y la gente sin historia*. México: Fondo de Cultura Económica, 1987.
- WOOLF, Stuart. *Los pobres en la Europa Moderna*. Barcelona: Crítica, 1989.