

# LA VIVIENDA EN LA ISLA DE LA PALMA DURANTE EL SEISCIENTOS: PROPIEDAD, DISTRIBUCIÓN Y TIPOLOGÍA

Pedro C. Quintana Andrés  
Agregado de EEMM y Doctor en Historia

## RESUMEN

El Seiscientos en La Palma fue un período de gran prosperidad, un verdadero *Siglo de Oro* económico, donde la notable demanda exterior, la favorable balanza comercial, la rápida extensión de los cultivos de exportación y la positiva fluctuación de capitales no sólo coadyuvó a implantar a la isla en el centro del sistema productivo regional, sino también la articulación de un complejo sistema urbano. Las propias tendencias de la economía se reflejaron en el mercado de la vivienda y solares, las tipologías de los inmuebles, los modelos constructivos, las inversiones efectuadas en ellas por cada grupo de propietarios, la evolución de la demanda o las medias de sus tasaciones. Los bienes inmuebles urbanos se convirtieron en un factor primordial para entender la evolución del modelo socioeconómico insular a lo largo del Antiguo Régimen.

PALABRAS CLAVES: bien inmueble, tasación, sistema urbano, modelo socioeconómico.

## ABSTRACT

«Housing on the island of La Palma along the 17<sup>th</sup> Century: property, distribution and characteristics». In La Palma, the seventeenth century was a prosperous period, a real financial Golden Century, in which the remarkable foreign demand, the favourable financial balance, the rapid development of export cultivation along with the positive capital fluctuation resulted in the introduction of the island as centre of the regional production system and the introduction of the island as centre of the regional production system and the organization of a complex urban system. Finance's own tendencies were reflected in the housing market and plots, types of buildings, construction models, investments carried out by each group of owners, development of the demand or means of their valuations. Urban real estates became a key factor in order to understand development in the island's socio-economic model throughout the Ancient Regime.

KEY WORDS: real estate, valuation, urban system, socio-economic model.

## INTRODUCCIÓN

La isla de La Palma durante el Antiguo Régimen mantuvo una posición privilegiada dentro de la jerarquía socioeconómica regional, especialmente, a partir de mediados del Quinientos. En ese período la estructura económica establecida en el Archipiélago se mostraba como una continuación del modelo capital-mercanti-



lista registrado en Europa, aunque con las matizaciones propias en un área periférica del sistema. Estas particularidades económicas, sociales y geográficas quedarán reflejadas en la compleja articulación interna de la formación social canaria, además de una dependencia exterior inevitable si se quería, como pretendía la protoburguesía y el grupo de poder canario, participar en los flujos de capitales internacionales surgidos en esta área del Atlántico. La economía del Archipiélago experimentó durante la primera fase de la Modernidad un considerable desarrollo, diversificación y una alta movilidad en su fuerza de trabajo, la cual adquirió una evidente división interna fruto de su especialización, todo ello a costa de una drástica transformación de una sustancial fracción del espacio geográfico cuya deriva fue un progresivo desequilibrio ecológico. Lejos quedaba el período aborígen donde la subsistencia y autoabastecimiento eran la base económica de la población, imponiéndose tras la colonización castellana una etapa donde la demanda exterior y la especialización dirigida hacia el mercado foráneo serán los principales fundamentos de la economía regional para lograr durante la citada fase temporal una balanza económica positiva, mantener unos adecuados niveles de circulación de capitales y alcanzar un crecimiento productivo sostenido.

En el siglo XVI la producción regional tuvo en el sector agrícola el principal exponente de su desarrollo y de su favorable balanza exterior. La extensión de los terrenos de cultivo fue geométrica gracias a la demanda agraria —sobre todo de azúcar— registrada en el mercado internacional, compradores integrados por un amplio grupo de consumidores donde sobresalían muchos por sus amplios niveles de gasto suntuario. Los mercados solicitantes foráneos —América, Flandes— marcarán la evolución de la demanda, la brusca oscilación de los precios o la propia continuidad de cada uno de los cultivos de exportación. La privilegiada situación subtropical del Archipiélago le permitió producir en determinados espacios insulares algunos productos de carácter secundario dentro de la dieta común europea —si se comparan con los consumos cotidianos de la inmensa mayoría de la población—, aunque adquiridos por un reducido sector de la población, en la mayoría de las ocasiones la élite económica, dando lugar a una serie de peculiaridades comerciales como eran su gran especulatividad, el alto consumo de una considerable fracción de las reservas naturales y propiciador de una agricultura de escasa sostenibilidad frente a la competencia internacional —ejemplo de ello es la competencia de los azúcares americanos— o a procesos de índole financiera o política, tal como aconteció a fines del Seiscientos con los privilegios otorgados por los ingleses al vino de Madeira frente a los caldos canarios.

La positiva evolución de las fluctuaciones de capitales en las islas atrajo a una nutrida mano de obra, con el asentamiento de numerosos vecinos —algunos de ellos forzados, caso de los esclavos— y la formación de un elevado número de familias neolocales, además de favorecerse la multiplicación de los núcleos de hábitat, la densificación de las vías de comunicación, la mejora en su posición geoestratégica-económica dentro del sistema-mundo de la Corona o propiciar a la larga una privilegiada posición negociadora al grupo de poder regional en sus peticiones ante la Corte. La considerable aportación de capitales generada por las producciones destinadas a los mercados foráneos ha dejado históricamente en un segundo plano a los



cultivos dirigidos a cubrir la demanda interna, básicos para entender la articulación del modelo productivo instaurado en las islas. El mercado regional se encontraba influido por unas tipologías de consumos diferenciadas según el ámbito socioeconómico de los compradores: el sector más relevante de la población, superior al 85%, centraba su demanda en los productos de primera necesidad —cereales, pescado salado, frutas o verduras de escaso valor comercial—, debiendo complementar su dieta con productos recolectados en el monte, tal como sucedía con los piñones, las bayas, los jaramagos, los berros o el hinojo; un segundo sector surgió en el ámbito urbano, donde la demanda de productos de primera necesidad se unió a los de carácter suntuario —azúcar, café, cacao, pañería, joyas— solicitados por la protoburguesía, miembros de entidades religiosas o los grandes propietarios. En todo caso, el mercado regional era de escasa dimensión a causa del reducido número de potenciales consumidores, la entidad de la demanda, el elevado porcentaje alcanzado por los sectores populares, el engelianismo de la demanda familiar y la reducida capacidad de un amplio porcentaje de la población de alcanzar vías de beneficios regulares y apartados de los procesos especulativos generados alrededor de las cíclicas crisis coyunturales que afectaban a la región. Evidentemente, sólo en determinados momentos del Seiscientos, el mercado interno no procuró unos beneficios tan elevados como los generados por las exportaciones, además de capacitar a muchos de sus principales partícipes económicos en la consolidación de sus hegemonías sociopolíticas dentro de sus respectivas sociedades insulares con el beneplácito de los sectores predominantes asentados allende las fronteras regionales. Si ambos ramos agrícolas fueron de importancia, no lo fue menos el cultivo de subsistencia, al cual se dedicaba a tiempo parcial o completo un amplio substrato del campesinado, mano de obra básica como fuerza de trabajo en la reserva a la que recurrir en las fases de ulteriores expansiones agrarias, intensificación productiva y de considerable importancia para comprender los procesos de fluctuación/estabilización de las medias salariales o la inflación en la región durante la fase de nuestro estudio (Macías, 1995; VV.AA., 1995). Al conjunto económico agrario se sumaron las aportaciones, cada una con un peso desigual dentro de la productividad regional, efectuadas por subsectores con un importante arraigo como la ganadería basada en la cabra, la oveja y, en menor medida, los equinos, al ser las especies notables por los derivados lácteos obtenidos, su carne, lana o cuero. La apicultura, la silvicultura, la pesca o el marisqueo fueron otras facetas destacadas para comprender la dimensión del mercado de abastecimiento local o la propia dieta de la población. La actividad artesanal tuvo en el mercado local, regional y, en menor medida, el americano sus principales demandantes, sobresaliendo los gremios dedicados a la elaboración de tejidos de baja calidad, la tejeduría de seda —La Palma, Tenerife—, la marroquinería, la carpintería de muebles, los materiales de construcción —cal, ladrillo, teja—, la carpintería de ribera o la producción de sal en islas como Lanzarote o Gran Canaria, todos ellos con una presencia e intensidad desigual en cada período histórico. Esta realidad económica tuvo su reflejo en la isla de La Palma convirtiéndose su capital, Santa Cruz, en un núcleo de especial relevancia dentro del organigrama regional, no sólo por asentarse en él un elevado número de terratenientes y ser el centro del poder socioeconómico insular, sino también por manifestarse como un lugar privilegiado



para los intercambios económicos, la financiación mediante sus múltiples aspectos o las inversiones de alta rentabilidad, tal como sucedía con el mercadeo de esclavos.

Las características apuntadas para la región tuvieron, a grandes rasgos, una plasmación similar en La Palma, donde la agricultura adquirió una estructura productiva y de distribución parecida a las registradas en espacios regionales con sus mismas peculiaridades. La aportación de la isla, como se apuntó con anterioridad, fue básica para el sostenimiento del tejido productivo y de la propia circulación de capitales en el Archipiélago durante todo el Antiguo Régimen, aunque la especialización de gran parte de sus terrenos de cultivo supuso su creciente dependencia del exterior, tanto en los aspectos más relacionados con su balanza económica como del mero complemento de su abastecimiento de los productos de primera necesidad. A partir de la segunda mitad del siglo XVI se observa un considerable desarrollo agrícola en los cultivos destinados al consumo interno y a la exportación, aunque la última si bien se había desarrollado gracias a la producción del azúcar éste no había logrado el grado de profundidad y primacía económica tal como se registró en Gran Canaria. La regresión de la demanda azucarera exterior no afectó el organigrama de la economía insular, pues ésta experimentaba una amplia diversificación en esa fase al abarcar cultivos como los cereales, el azúcar y la viña, productos de considerable demanda en el mercado interno, capaces de generar, sobre todo los dos últimos, una importante circulación de capitales, y convertirse los caldos en un reducido espacio de tiempo en la alternativa exportadora al azúcar. Una vez más, el mercado exterior dictó la dirección de la producción con el fomento del cultivo de la viña, dirigiéndose los mejores productos preferentemente hacia América e Inglaterra. Los parrales se extendieron por gran parte de la isla, sobre todo en el territorio comprendido entre el norte y el sureste insular, fomentando un dinámico proceso roturador donde la deforestación o la pérdida de suelo fueron algunos de sus efectos más inmediatos. La dinamización económica insular fue el factor principal en la atracción de mano de obra y el motor fundamental para el geométrico crecimiento de la población en las fases iniciales de la centuria. La positiva tendencia demográfica se manifestó en la multiplicación de lugares de hábitat, en la densificación de los caminos reales o la proliferación de numerosos puertos para el comercio con el exterior.

La población aumentó durante esta fase a causa de la emigración —forzada o no—, las mejoras en la alimentación gracias a su progresiva diversificación y abundancia propiciada por productos baratos —millo—, la multiplicación de las familias neolocales, la disminución del porcentaje de fallecimientos infantiles prematuros o el posible aumento de la esperanza de vida, aspectos todos fundamentales para entender el crecimiento experimentado en la isla desde mediados del Quinientos hasta la fase analizada en este trabajo. La demanda de mano de obra para su empleo en los campos de labor de cereales, en el viñedo, en la silvicultura o destinada a las labores artesanales fomentó el auge demográfico, alcanzándose en 1585 los 3.870 habitantes, aunque en esta relación no se incluyen los vecinos de los términos de Los Llanos y Garafía (Fernández, 1975). Las densidades medias de población más sobresalientes se establecían alrededor de la capital insular, es decir, las áreas insulares de mayor rendimiento agrícola por fanegada (Buenavista, Mirca, Granel, Velhoco). A fines de la centuria la fuentes preestadísticas arrojaban un nuevo re-



cuento poblacional cuyos registros situaban el número de habitantes en 8.630 aunque, como de forma reiterada recuerdan los demógrafos, dichas fuentes muestran numerosas lagunas y alteraciones en sus registros siendo, en todo caso, tomados como tendencias generales demográficas que, en esencia, se encuentran muchas veces relacionados con los altibajos de la propia economía (Marco, 1943). Este recuento poblacional ratificaba las pautas especificadas en el anterior, es decir, una tendencia alcista en la isla propiciada por el auge productivo y la favorable circulación de capitales, aunque éste no tenía la misma entidad en cada uno de los términos, además de plasmarse un elevado número de habitantes asentados en el área litoral situada entre la inmediaciones del núcleo de Mazo y el término de Los Sauces, añadiéndose a éste el espacio comprendido entre Los Llanos y Garaffa. En la última área la tipología de la tenencia de la propiedad agraria, el predominio de los cultivos de secano, la estructura geográfica o las formas de poblamiento implicaron densidades medias de población bajas respecto al cuadrante noreste insular. El papel desempeñado por el noroeste palmero dentro de la economía insular era primordial, pese a su escasa presencia dentro del conjunto de las exportaciones externas, al convertirse sus producciones de cereales, productos lácteos, carne o madera en aportaciones básicas para el abastecimiento del mercado local, además de absorber sus tierras, pastos y montes a una numerosa mano de obra volcada en los cultivos, la ganadería y la silvicultura de subsistencia.

Las favorables condiciones económicas de la isla fueron una constante en las diversas crónicas y referencias sociopolíticas registradas en ese período, no haciéndose sólo eco de un espacio singular por la multiplicidad del origen geográfico de la mayoría de sus habitantes, de la calidad de su comercio y de su posición geoestratégica internacional, sino también las abundantes mercancías navegadas por su puerto principal donde al año sólo el vino exportado a América suponía casi cuatro mil pipas (Torriani, 1978).

A partir de la segunda mitad del Quinientos, en La Palma el reordenamiento del espacio productivo agrario facilitó una clara optimización de los rendimientos cuya fuerza de trabajo se basaba en un nutrido grupo de campesinos, jornaleros o braceros foráneos o palmeros, además de la existente masa de esclavos, cuya movilidad entre las diversas zonas agrícolas en función de la demanda, la posición jerárquica alcanzada por éstas dentro del conjunto insular o de la evolución de los ciclos productivos se convirtió en un elemento fundamental del rápido desarrollo de la economía insular. El grupo del poder fue el principal interesado en aumentar las inversiones en la intensificación de los cultivos, la mejora de los rendimientos agrícolas o la puesta en explotación de nuevas áreas de cultivo arrebatadas a las zonas de monte. Los desembolsos se dirigieron a la mejora de las explotaciones agrarias con el acondicionamiento de las parcelas, la construcción de viviendas, acequias y tanques, o la introducción o renovación de los cultivos. El capital desembolsado por los hacendados y medianos propietarios provino de la propia comercialización de los productos, de los beneficios derivados del remate de rentas eclesiásticas/municipales o a través de la solicitud de préstamos consignativos a particulares o instituciones religiosas/pías.

Desde el último tercio del Quinientos el sector agrario palmero sufrió una transformación con el destino de una amplia fracción de los terrenos aún incultos



—la mayoría cubiertos de monte o destinado al pastoreo— en las cercanías de los pagos de mayor densidad demográfica y los dedicados a otros productos de bajo rendimiento económico al cultivo de viñas, especialmente en las zonas comprendidas entre los 0 y los 400 metros de altitud. En las franjas de terrenos vitivinícolas reseñados con anterioridad se fundamentó una sustancial fracción de la riqueza insular debido a la fertilidad de las parcelas, la calidad del suelo y las favorables condiciones climáticas, cuyo reflejo fueron unos magníficos caldos. Los terrenos de parras de primera calidad tuvieron en su proximidad otros donde sus producciones abastecieron al mercado insular y regional a causa de su menor competitividad exterior, además de alternar con cultivos de huerta y árboles frutales. El cereal y los productos de abastecimiento al mercado interno tuvieron especial arraigo en las parcelas de secano o emplazadas en las áreas marginales del este y noreste insular, añadiéndose a ellas un alto porcentaje de las localizadas en las tierras del sotavento palmero (Garafía, Puntagorda, Tijarafe). En las últimas el cereal fue la base de la economía local, sobre todo el trigo y la cebada, además de los frutos obtenidos de algunas explotaciones de parras o árboles frutales, la silvicultura y la ganadería, capitalizada por la oveja, la cabra y el cerdo. En la zona de cumbre el pastoreo se convirtió en la principal actividad agropecuaria, mientras en las áreas emplazadas en el interior y arrabales de los núcleos de población más densificados (Santa Cruz, Los Llanos) se registraban actividades agrícolas en huertas donde la notable intensificación de la fuerza de trabajo generaba considerables rendimientos. Los citados cultivos, la silvicultura y la ganadería de subsistencia fueron habituales en los términos del oeste-noroeste insular, en cada uno con una incidencia diferente según el papel desempeñado por éstas dentro de la jerarquía productiva local o insular, aunque siempre orientadas al abastecimiento y reproducción de una amplia mano de obra barata de origen campesino.

La movilidad y la creciente dinámica de la masa de capitales generaron, como se ha comprobado con anterioridad, una positiva evolución demográfica cuyo ulterior beneficio repercutió en interés de los poderosos, al permitir los crecientes niveles de población el aumento de los desplazamientos hacia las zonas de interés agrícola, la contratación de la fuerza laboral con menores cuotas salariales o disminuir la dependencia de las actividades artesanales o domésticas de la mano de obra esclava, al ser demasiado costosa su adquisición, enseñanza y mantenimiento. En el conjunto poblacional las familias jóvenes se erigieron en el centro de la migración, la fundación de nuevos núcleos de población y de la consolidación de las jerarquías de otros, tal como se registra en esta fase en diversas comarcas del Archipiélago (Quintana, 1997; Quintana, 1999, Quintana, 1999b). Las razones de los movimientos internos de las familias neolocales o de la propia mano de obra se encontraban determinadas ante la imposibilidad de sostenerse con las escasas tierras heredadas de sus antecesores, favorecerse con algún lote de tierras de las repartidas en las áreas de medianías por el Cabildo insular o emplearse como mano de obra en la explotación de las parcelas propiedad de los medianos campesinos o del grupo de poder insular. El flujo migratorio desde mediados del Quinientos hasta los primeros decenios de la siguiente centuria experimentó una doble dirección hacia: las áreas agrarias emplazadas alrededor de las zonas de cultivo de viñedos y de cereal



predominantes; y hacia Santa Cruz de La Palma, núcleo donde se asentó una considerable fracción de los emigrantes, sobre todo en los barrios periféricos —Jorós, San Telmo, San Sebastián, La Encarnación, El Planto—, cuyos trazados se estructuran ahora con rapidez y se densifica la red viaria. En dichos pagos se registra un elevado número de pequeños artesanos cuyo trabajo redundaba en el ámbito urbano —calecos, tejeros, calceteros—, además de un creciente grupo de asalariados, caso de los mozos de cuerda, y un nutrido sector de personal doméstico cuyo volumen tenderá a crecer hasta finales del Setecientos. A ellos se suma un extenso sector de campesinos y hortelanos cuyo esfuerzo se dirigió al cultivo de los terrenos y huertas emplazadas dentro o en las inmediaciones de la urbe (Caldereta, Buenavista, Mirca, Calcinas). Este último fenómeno de movilidad urbana es contrario al registrado en otras urbes del Archipiélago durante el período analizado, sobre todo en Las Palmas, donde se produce una larvada expulsión de población del núcleo principal hacia barrios periféricos o poblaciones cercanas a la urbe (Quintana, 1997b; Quintana, 1998). Las formas de redistribución de la población en La Palma coadyuvaban a dirigir una parte de la mano de obra emplazada en los espacios agrarios surgidos desde la postcolonización, donde en esta época existía una relevante concentración de habitantes, hacia los terrenos donde el grupo de poder tenía intereses preferenciales de cultivo, es decir, las áreas de explotación de viñedos pero también las roturadas para la producción de cereales o las emplazadas en las medianías destinadas a los productos de subsistencia o de abastecimiento al mercado interno. El proceso permitió el desarrollo de diversos espacios rurales usados de forma extensiva y la incorporación al circuito económico de un alto porcentaje de terrenos tomados al monte, además de coadyuvar a disminuir durante largo tiempo la presión social de los sectores empobrecidos de la población. En ese momento, las bolsas de marginalidad relevante se reducían a las registradas en las sierras insulares, el noroeste palmero o algunos barrios de la capital, aunque también aquí su puntual presencia tumultuosa se veía minorada ante la extensa red asistencial conformada por la fundación de un hospital asistencial y varios pósitos erigidos con capital privado y del propio Cabildo. La citada política y el control sociopolítico ejercido por el grupo de poder fueron los principales factores —si se compara con los procesos registrados en otras islas en esta fase (Viera, 1978)— para entender la nula presencia de una conflictividad *sonora* en la isla.

La densificación de los núcleos de población, la creciente demanda de solares, la construcción de viviendas registrada en los diversos testamentos, contratos de obras contabilizados o la fundación de nuevas entidades de población fueron factores unidos al citado proceso de crecimiento económico de La Palma en los inicios del Seiscientos. Las fluctuaciones económicas coyunturales generadas en una economía antiguoregimista como la palmera repercutieron sobre las inversiones en bienes inmuebles de carácter rural o urbano, en los modelos de crecimiento y en la evolución de los propios servicios comunales, tales como la red de comunicación entre los núcleos, el entramado viario interno, los medios asistenciales, los abastecimientos, la limpieza urbana o las funciones generales a desempeñar dentro del organigrama insular por cada entidad de hábitat. A estas manifestaciones generales se unía el interés de la élite socioeconómica de crear en sus lugares de asentamiento un





espacio singularizado no sólo por elementos unidos a ciertos planteamientos urbanos, estéticos o de ostentación, sino también a condicionantes intrínsecamente económicos como el valor medio del suelo, las dimensiones de las viviendas, el impulso de unas áreas urbanas en detrimento de otras o el fomento de trazados creados en cada uno de los sectores conformadores de cada núcleo de población. Así, en Santa Cruz de La Palma el peso del grupo de poder fue evidente durante toda la fase de este estudio, pero también éste fue importante en otras poblaciones de la isla —Los Llanos, Los Sauces, San Andrés—, cuya evolución dentro de la jerarquía insular llevó a los miembros de dicho sector a asentarse en el lugar o, a la larga una vez consolidados sus ingresos, a dirigirse hacia otros donde podrían alcanzar cargos públicos, prestigio social o poder sociopolítico pese a continuar sosteniendo su status gracias a las rentas obtenidas de las propiedades acumuladas en sus lugares de origen. La riqueza de la economía insular queda manifiesta en la febril transformación urbana y la posición alcanzada dentro de la economía regional, pero también en la notable inversión en la fundación, construcción o dotación de instituciones pías como el hospital de Nuestra Señora de los Dolores cuyo fin era la asistencia a pobres, enfermos y transeúntes, uno de los medios más eficaces del grupo de poder para controlar a la población desfavorecida, al que se sumaron los patronatos y dotaciones de conventos —San Francisco y Santo Domingo, este último fundado en 1567—, y ermitas, erigidas muchas de ellas en curatos desde mediados del Quinientos, caso de la de San Pedro de Breña Alta o San José de Breña Baja (Viera, 1978). En Santa Cruz su templo parroquial logró asistir espiritualmente a un elevado número de fieles aunque fue inevitable un progresivo proceso de elitización entre los asistentes, aspecto paralelo a una creciente diferenciación social en el seno de la urbe. A mediados del siglo XVI se fundan varias ermitas en el extrarradio de la capital, patronatos sostenidos por vecinos situados en la cúspide de la élite social en ese momento, como medio de alejar de la iglesia principal —espacio exclusivo para los sectores pudientes de la sociedad santacruzera— a los grupos populares asentados en barrios como Jorós, Calcinas, El Tanque, San Sebastián, Encarnación, San Catalina, San José o San Telmo (Lobo-Quintana, 1997). La asistencia a los actos litúrgicos de marineros, menestrales, hortelanos, libertos o esclavos quedó reducida a las ermitas de San Sebastián —fundada en la primera mitad del siglo XVI—, San Telmo —edificada en la segunda mitad de la centuria—, la Encarnación —erigida en la primeras décadas del Quinientos—, San José o Santa Catalina, creándose un verdadero *cinturón* de diferenciación sociorreligiosa entre sectores de población, espacios de residencia y lugares de manifestación de cada grupo, situación cada vez más arraigada en la isla en el transcurso del Antiguo Régimen (Frutuoso, 1964).

El creciente dinamismo insular se plasmó en un sostenimiento de la tendencia demográfica pues en 1629, pese a la parcialidad de los datos suministrados por el padrón eclesiástico, arrojaba ya un total de 4.500 habitantes sólo en los tres núcleos contabilizados para la ocasión (Cámara, 1631). El dinamismo demográfico de esta fase, pese a la nefasta coyuntura del período 1627-1628, coincide con el crecimiento urbano de Santa Cruz y su proyección internacional como núcleo comercial basado en un fuerte dinamismo exportador y financiero. Esta realidad se apoyaba en un espacio agrícola circunvecino donde se desarrollará con gran fuerza

la inversión en la adquisición y acondicionamiento de las tierras de labor, además de ubicarse en la urbe las parcelas urbanas donde se realizan el volumen de desembolsos medios más altos del mercado insular.

## SOLARES Y VIVIENDAS EN LA PALMA: ELEMENTOS PARA SU ESTUDIO SOCIOECONÓMICO

La tipología de la vivienda, de los asentamientos y de las relaciones entre los núcleos de población son factores básicos para entender la idiosincrasia particular de cada pueblo, pero también se muestran como el resumen de unos procesos históricos unidos no sólo a las formas constructivas sino a los usos, influencias, reutilizaciones y cambios históricos generados en cada población. En La Palma, como en el resto del Archipiélago, la vivienda fue el reflejo de la herencia constructiva aportada por cada uno de los grupos colonizadores de la región, dando lugar a una amalgama de estilos, formas, recursos y adaptaciones, además de efectuarse sucesivas transformaciones de cada una de las aportaciones durante todo el Antiguo Régimen gracias a la influencia de nuevos grupos arribados —moriscos, indianos— o estilos constructivos asentados en el Archipiélago.

En el período comprendido entre 1600 y 1625 el mercado inmobiliario en La Palma fue muy dinámico, aunque todo análisis sobre él se encuentra mediatizado por las propias fuentes documentales utilizadas, básicamente los protocolos notariales. A la pérdida de gran parte de la citada documentación se une el deterioro de un alto porcentaje de los documentos existentes custodiados en los archivos. La imposibilidad de tener un estudio real del mercado de la fase estudiada no impide que, a través de los escasos datos registrados, se pueda elaborar una valoración de éste durante el período temporal elegido. Además, se debe tener en cuenta que en el mercado de los solares y las viviendas un elevado porcentaje de bienes se traspasaron oralmente, en algunas islas se estima que pudieron acercarse al 15%, mientras en varias comarcas los intercambios en el ámbito particular se situarían por encima del 50%, sobre todo en las áreas rurales más alejadas de los núcleos de población donde tuviera su despacho un escribano o se encontraran mal comunicadas —Garaffa, Tijarafe, Puntagorda—, efectuándose las confirmaciones de las enajenaciones delante de las autoridades locales —cura, alcalde real— o, años después, ante el escribano o sus ayudantes desplazados al núcleo cabecero de ese término (Quintana, 1995, Quintana, 1997).

En el mercado palmero se contabilizan un total de 392 intercambios de bienes inmuebles en la fase estudiada, es decir, una media de 15 ventas al año, datos alejados de las 1.527 compraventas registradas en Gran Canaria para el mismo período, aunque esta última con un contingente poblacional superior. El mercado de bienes urbanos palmero mantiene unas características parecidas a los estudiados en otras islas, destacando el incremento de las adquisiciones en las fases de bonanza económica, especialmente en los primeros años de la segunda década del siglo y en los últimos registros del estudio. En su conjunto, en paralelo al desarrollo económico insular, se precisa la existencia de un mercado sostenido y en progresivo incre-



CUADRO 1. NÚMERO DE VENTAS, INVERSIÓN Y GRAVÁMENES (EN MARAVEDÍS)  
DE LOS INMUEBLES URBANOS Y SOLARES TRASPASADOS EN LA PALMA ENTRE 1600 Y 1625.

AÑO	VENTAS	INVERSIÓN	GRAVAMEN	AÑO	VENTA	INVERSIÓN	GRAVAMEN
1600	3	57.000		1614	12	148.336 (1)	
1601	1	21.936	12.336	1615	18	558.632 (1)	131.600
1602	6	380.900	12.500	1616	25	1.439.872 (1)	233.120
1603	6	265.152	52.800	1617	16	724.056	
1604	6	595.890 (1)		1618	12	1.948.672 (1)	63.360
1605	13	2.790.200	50.000	1619	28	2.515.292	238.760
1606	6	466.100 (3)	57.500	1620	18	1.305.536	186.260
1607	21	1.553.946 (3)	145.264	1621	23	351.488 (1)	1.920
1608	15	1.017.208		1622	22	544.528 (1)	7.680
1609	22	369.570	44.160	1623	17	493.104	64.400
1610	18	570.784 (1)	24.800	1624	14	450.480	76.920
1611	23	1.812.404	155.600	1625	8	3.085.724	11.520
1612	23	817.260 (1)	41.280	TOTAL	392	25.046.350	1.616.580
1613	16	762.280	4.800				

(0): Número de traspasos sin localizar su valor.

Fuentes: Protocolos Notariales del Archivo Insular de La Palma. Nota: Elaboración propia.

mento cuyo posible techo se registró a partir del último tercio de la centuria. La aparente regularidad obtenida en el volumen de intercambios registrados en los años con documentación más completa, indica un mercado articulado y maduro con una elasticidad limitada frente a lo acontecido en otras áreas del Archipiélago donde desde mediados de la centuria (Gran Canaria, Lanzarote) las alteraciones introducidas por las condiciones socioeconómicas internas y externas provocaron una considerable distorsión (Quintana, 1997; Quintana, 2000).

La inversión total en el mercado se encuentra mediatizada por la carencia de datos para ocho traspasos, dando lugar a una media de 65.225 maravedís por venta, valor cercano a los 62.277 maravedís registrado para las enajenaciones efectuadas en el mercado de Gran Canaria en el mismo período de tiempo. Los altibajos en la inversión están causados por la introducción o no en el mercado de viviendas con elevado valor en determinadas fases —casa de alto y bajo o sobradadas— por la élite económica de Santa Cruz, suponiendo alguno de estos inmuebles un tercio del desembolso anual registrado en varias anualidades. Además, el mercado se encuentra mediatizado por las coyunturas económicas acontecidas en la isla, la capacidad de inversión de las capas medias-altas y por los capitales obtenidos del mercado exterior. Ejemplo de ello es el posible impacto ejercido sobre este tipo de intercam-

bios por la real cédula de 1612 cuya principal misión era la regularización de los intercambios comerciales con América, la cual pudo influir en una recesión en las ventas pero también en el valor medio alcanzado por las concurrentes, la mayoría localizadas en zonas rurales alejadas de los principales núcleos de población. Un posible factor refrendador de dicha hipótesis es la tendencia del mercado en 1614 cuando el valor medio de los traspasos alcanza sólo 12.361 maravedís, es decir, una quinta parte de precio total contabilizado para todo el período.

Las cargas y gravámenes de los principales situados sobre los bienes urbanos enajenados sólo representan el 6,4% del valor de los bienes, indicando la escasa incidencia de los censos perpetuos y redimibles sobre este tipo de propiedades durante esta fase inicial, prefiriéndose por los censatarios imponerlos sobre la tierra. En Gran Canaria el porcentaje de capital inmovilizado en este tipo de intercambios supuso el 31,2% del total del valor de la propiedad, situándose sólo las propiedades intercambiadas en los núcleos rurales alejados de Las Palmas (Gáldar, Agüimes, Moya) en los porcentajes registrados en La Palma (Quintana, 1997). El uso de la vivienda y de la imposición sobre ella de censos perpetuos fue habitual en Gran Canaria, donde una sustancial fracción de la población solicitante de préstamos redimibles e impositora de tributos perpetuos será urbana, siendo su base patrimonial su vivienda, mientras en La Palma los demandantes de censos se encuentran en las zonas rurales o son hacendados con extensos patrimonios agrarios.

Los sectores enajenadores son diversos, concurriendo al mercado por motivaciones diferentes entre sí y en etapas divergentes en su predominio, pues viudas y artesanos proliferan en las fases recesivas, mientras los clérigos, regidores o milicianos —la mayoría medianos y grandes propietarios agrarios— participan en el mercado en los momentos de crisis, cuando los precios medios de las propiedades registran una drástica caída. Los grupos populares fueron los principales enajenadores durante toda la fase de estudio, al ser los vendedores del 83,4% de las viviendas y solares, teniendo el valor conjunto de sus propiedades dentro del volumen total de las transacciones del 62,1%. Las viudas desempeñan un papel significativo dentro del mercado, pues su mayor o menor participación en él está condicionada por la coyuntura económica existente en ese momento en su familia, lugar o en la isla. El 9,9% de los inmuebles eran propiedad de viudas o éstas representaban a sus hijos menores a la hora de la venta, alcanzando el valor de los bienes enajenados por este sector el 14% del total contabilizado entre 1600 y 1625. A ellas, se añadía el artesanado con porcentajes parecidos en el volumen de transacciones, aunque no en su porcentaje dentro del desembolso general. La mayoría de las propiedades introducidas en el mercado por ambos sectores —artesanos y viudas— y los grupos populares eran derechos a bienes conseguidos a través de herencias cuyo tamaño, incómoda partición, necesidad o lejanía obligaron a sus beneficiados a venderlos, sumándose a ellos propiedades conformadas por pequeños sitios, casas pajizas, viviendas de una sola planta de reducidas dimensiones o cuevas emplazadas en áreas rurales. Un alto porcentaje de los traspasos se efectuaron entre los propios grupos populares y en menor medida entre éstos y los de la élite, sobre todo si el bien se emplazaba en la capital insular a causa de las peculiaridades del citado espacio.



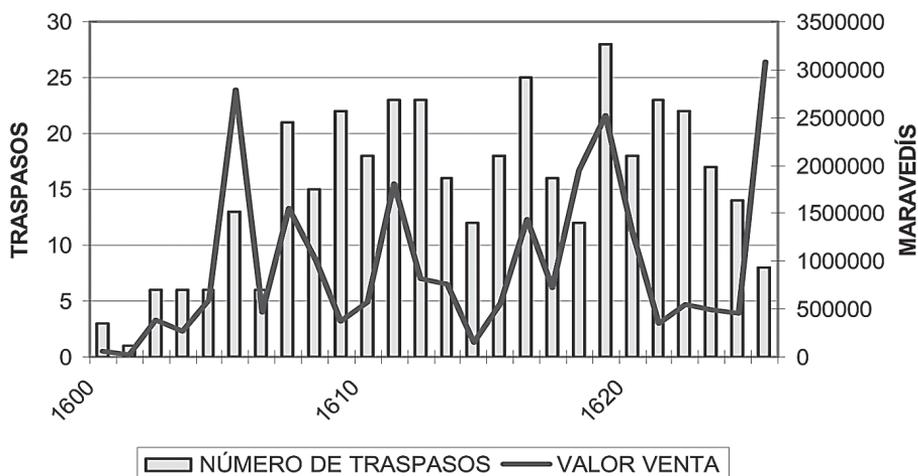


Figura 1. Evolución del número de ventas de viviendas e inversión en La Palma entre 1600 y 1625.

Los sectores predominantes de la sociedad palmera partícipes en el mercado como vendedores se encuentran divididos en dos grandes categorías: los enajenadores individuales y las instituciones de carácter pío o eclesiástico. Los primeros están encabezados por clérigos y milicianos —la mayoría de ellos propietarios de tierras o comerciantes— con unas transacciones con precios medios elevados y realizadas con sus iguales sociales a causa del considerable precio de los bienes. Las ventas efectuadas por este sector con hortelanos y campesinos se concretaron casi todas con la intención de asentar alrededor de sus haciendas o parcelas a éstos para que trabajaran las tierras de los enajenadores a cambio de conseguir un solar a bajo coste, adquirido por los colonos a cambio de una renta perpetua en dinero o especies. Éste es el caso de los solares traspasados por el capitán Diego de Guisla en los linderos de su hacienda de Los Sauces, tal como hizo en 1607 a favor de Silva en Las Toscas —un sitio de 60 por 32 pies, es decir, 172,8 metros cuadrados— a cambio de 576 maravedís anuales, o el entregado en 1621 a Alonso González —97,2 metros cuadrados— por una renta de cuatro gallinas coloradas<sup>1</sup>.

Regidores, mercaderes o hacendados enajenaron bienes preferentemente a sus iguales socioeconómicos, sobre todo si los bienes eran de calidad, localizándose casi todos ellos en las inmediaciones de sus propiedades y, sobre todo, en Santa Cruz de La Palma, emplazados en las principales calles de la urbe.

<sup>1</sup> Archivo Histórico Insular de La Palma. Escribanos: Gaspar Simón y Álvaro Hernández Carrillo. Cajas: 7 y 3. Fechas: 2-10-1607 y 18-3-1621.



**GRUPOS SOCIALES, INTERCAMBIOS DE BIENES E INCIDENCIA  
INVERSORA EN EL MERCADO (EN MARAVEDÍS).**

GRUPO SOCIAL	COMPRA	INVERSIÓN	%	VENTA	VALOR	% <sup>*</sup>
ESCRIBANO/MÉDICO	5	372.360	1,4	1	2.000	–
CLÉRIGO	23	1.577.196	6,2	13	2.542.900	10,1
MERCADER	14	2.848.564	11,3	5	1.238.200	4,9
MILICIANO	21	3.959.296	15,8	17	3.697.580	14,7
REGIDOR	4	116.500	0,4	5	603.320	2,4
HACENDADO	9	1.371.680	5,4	5	554.256	2,2
DON-DOÑA	1	15.840	–	4	157.840	0,6
LICENCIADO				2	130.000	0,5
ARTESANO/ MAREANTE-PILOTO	56	4.191.924	16,7	31	2.114.056	8,4
VIUDA	17	1.124.116	4,4	39	3.519.588	14,0
OTROS	240	9.342.154	37,2	257	9.959.910	39,7
PÓSITOS	2	126.720	0,5			
CABILDO				1	2.880	–
CONVENTOS				7	196.364	0,7
CAPELLANÍA				1	37.728	–
HOSPITAL				3	241.728	0,9
ERMITA ENCARNACIÓN				1	48.000	–

\* Porcentaje total de su inversión o valor de los bienes introducidos en el mercado.

Fuentes: Protocolos Notariales del Archivo Insular de La Palma. Nota: Elaboración propia.

Las instituciones pías y religiosas tuvieron un papel limitado dentro del mercado tanto por el número total de ventas — 3,3%— como por el valor de las propiedades enajenadas, estando todas ellas ubicadas en Santa Cruz, salvo un solar traspasado por el Cabildo insular a favor de Marcos González en el Barranco de Aguacensio —47,5 metros cuadrados— por una renta anual de 144 maravedís<sup>2</sup>. Entre las instituciones vendedoras destacan el convento de Santo Domingo y el Hospital de Dolores, ambos dotados con los bienes de algunos de sus benefactores y enfermos. Las instituciones siempre traspasaban el bien a censo enfiteútico, enajenando el usufructo pero no la propiedad, la cual estaba vinculada al enajenador

<sup>2</sup> A.H.I.L.P. Escribano: Cristóbal de Alarcón. Caja: 2. Fecha: 14-8-1617.



mediante dote, legado o manda pía, debiendo éste cuidarla y acrecentarla con las rentas obtenidas con su traspaso temporal.

El sector popular encabezó el número y volumen de adquisiciones efectuadas en el sector inmobiliario palmero en el primer cuarto del Seiscientos aunque con una media por transacción de 46.831 maravedís, frente a los 140.568 maravedís del valor promedio alcanzado en las compras hechas por los miembros de la élite insular. Los artesanos/mareantes-pilotos serán el grupo más destacado entre la población gracias al volumen promedio de sus inversiones al alcanzar la media de 74.856 maravedís. Su ámbito de compra se centra en las viviendas —varias de alto y bajo—, los solares o las lonjas —con o sin viviendas— en la capital insular tomadas a otros artesanos o a miembros destacados de la sociedad, tal como hizo en 1616 Salvador Rodríguez, piloto de la carrera de Indias, cuando compró al regidor Domingo Corona Palavecín una casa de alto y bajo en la calle Trasera por 276.000 maravedís, de cuya cantidad el 47,8% se debían de un principal cuya renta anual se abonaba a Francisco Fernández, mercader<sup>3</sup>.

El sector predominante tuvo un notable protagonismo dentro del mercado gracias a la tipología de los bienes enajenados, el valor de las propiedades y los momentos de concurrencia como vendedores —en toda la fase de estudio— o compradores, especialmente durante las etapas de coyunturas recesivas, siguiendo características parecidas a las registradas en islas como Gran Canaria (Quintana, 1997). Sobresale el papel desarrollado por los clérigos, los milicianos y los mercaderes, cuyo interés primordial se centraba en la compra de viviendas de una o dos plantas destinadas a actividades comerciales, a ser enajenadas a censo o, en reducidas ocasiones, a convertirse en vivienda del adquirente. La mayoría de los inmuebles obtenidos por estos grupos se ubicaban en Santa Cruz de La Palma, en áreas rurales cercanas a la capital y en otras alejadas a ésta aunque próximas a haciendas o parcelas del comprador o que pudieran entregarse posteriormente a censo enfiteútico a futuros colonos. Gran parte de las compra-ventas realizadas por estos grupos se hicieron entre sus propios miembros en un proceso creciente durante la fase estudiada. Ilustrativos son los traspasos efectuados por Julián Grave, mercader, y doña Juana Cortés, su esposa, al capitán García de las Muñecas, hacendado y comerciante, de una casa alta sobradada en la ciudad, situada junto a otra del comprador en la calle que se dirigía al puerto, por la considerable cantidad de 1.214.400 maravedís abonados a plazo; la venta hecha en 1605 por el capitán Juan de Valle, regidor, a Pascual Leardín de otra casa sobradada en 660.000 maravedís; o la cesión del doctor Pedro Escudero a favor del mercader Jacques de Briel de otra casa sobradada junto a tres terreras en la calle Trasera a cambio de 686.400 maravedís<sup>4</sup>.

Este grupo de propietarios enajenaron bienes inmuebles de rango económico inferior dentro del conjunto de sus propiedades, salvo excepciones al estar

---

<sup>3</sup> A.H.I.L.P. Escribano: Tomás González. Caja: 7. Fecha: 12-6-1616.

<sup>4</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Simón de Echaide y Pedro de Brito. Cajas: 2 y 3. Fechas: 26-3-1605 y 27-8-1619. La casa adquirida por Jacques de Briel estaba gravada con un tributo de 300.000 maravedís, es decir, el 43,7% del valor de la propiedad.

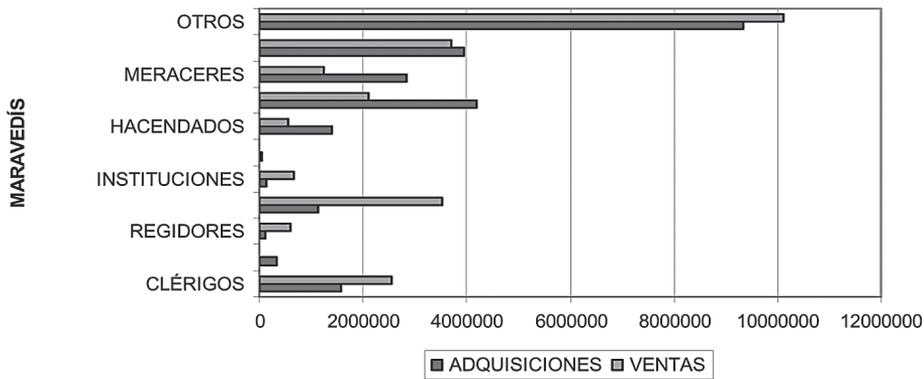


Figura 2. Valor de ventas y adquisiciones efectuadas en viviendas y solares por los grupos socioeconómicos palmeros (1600 y 1625).

agobiados por deudas o necesidades perentorias. En la mayoría de las ocasiones los adquirentes de los bienes urbanos de menor calidad de la élite eran miembros de los sectores populares, en especial artesanos y hortelanos establecidos en Santa Cruz, favoreciendo las estrategias de los enajenadores para desprenderse de bienes de escasa rentabilidad, hacer líquida por determinado imperativo parte de su hacienda, poner en producción y en condiciones inmuebles que en otro caso quedarían arruinados y/o percibir un ingreso permanente si la enajenaba a censo. Los ejemplos sobre esta última situación se multiplican, como sucede con el traspaso efectuado en 1618 por el citado doctor Escudero a Mateo Caraballo, mareante, de una casa terrera en el barrio de San Sebastián en 38.400 maravedís; o la venta hecha por el capitán Gregorio Roberto de Monserrat a favor de Juan Sánchez, calafate, de una casa pequeña con sobrado en el barrio de San Telmo de la capital en la cantidad de 33.600 maravedís<sup>5</sup>.

De igual manera, el grupo de poder adquirió propiedades a miembros de los sectores populares en determinadas áreas de especial interés al estar cercanas a algún bien agrario del comprador, ser o poder convertirse en lonjas o bodegas emplazadas en puertos de especial relevancia, ampliar sus viviendas con la adquisición de solares o casas, además de ocultarse dentro de algunas de estas transacciones pagos de deudas, abono de principales de tributos o intercambios comerciales de diversa índole. En 1611 el mercader Tomé Fernández adquiría a Antonio Hernández, tonelero, una casa de alto y bajo en la calle principal de la ciudad por 353.600 maravedís, de los cuales el 52,4% quedaron en manos del mercader para el abono de unos desorbitados réditos, de notable dificultad de pago por el enajenador. La

<sup>5</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Pedro Brito y Tomás González. Cajas: 2 y 11. Fechas: 31-7-1618 y 30-1-1619.

posible razón del anterior traspaso queda también reflejada en el efectuado en 1621 por Gaspar Afonso, tonelero, en beneficio del mercader Francisco Hernández, el cual tomó la casa terrera de Afonso, emplazada en el barrio de la Asomada, por 27.024 maravedís, cantidad destinada en gran medida a pagar a diversos acreedores; o las casas adquiridas en 1623 por el beneficiado de Puntallana, licenciado Diego González, a Diego Hernández Oropesa cuyo valor, 50.000 maravedís, se destinaría íntegramente a abonar una deuda contraída por el vendedor con el capitán Alonso de Castro Vinatea<sup>6</sup>. A este sector privilegiado se unieron algunas instituciones insulares necesitadas de inmuebles para ampliar o fundar su sede, tal como aconteció con los pósitos de Los Llanos y Barlovento. El primero de ellos compró en 1616 a Francisco Afonso y María González, vecinos de Tehuya, una casa de alto y bajo en Los Llanos por 110.400 maravedís destinada a alhóndiga, mientras en 1607 el de Barlovento adquirió a Sebastián Enríquez, vecino del lugar, una casa cubierta de paja y su granero, emplazados por debajo de la iglesia, para el depósito de sus granos por la cantidad de 16.320 maravedís<sup>7</sup>.

Los intercambios registrados entre el abigarrado grupo popular son múltiples y variados, sobresaliendo los efectuados entre los pequeños y mediados agricultores avecindados en los núcleos externos a la capital y entre los artesanos asentados en Santa Cruz. En casi todos ellos, como se ha apuntado, el promedio del valor de los traspasos es bajo, salvo cuando la transacción se efectúa entre artesanos de gremios con evidente pujanza económica en la isla —toneleros, pedreros, mareantes, pilotos— o en las ventas donde se implican medianos propietarios rurales interesados en engrandecer sus propiedades, asentarse en las zonas más relevantes del principal núcleo de población local o invertir en este tipo de bienes ante la rentabilidad obtenida mediante arrendamiento o venta a censo. En casi todas las ocasiones los intercambios se producen entre personas de parecidas condiciones profesionales, se avecindan en la misma calle/barrio o se encuentran unidas por lazos de sangre, negocios y/o gremiales. En 1611 Domingo Hernández, oficial de zapatero, enajenaba a favor de Francisco Pérez, sombrero, una casa en Santa Cruz, llamada de *La Torrecilla*, con dos sobrados y una lonja junto a la vivienda del comprador por 52.800 maravedís; Bartolomé Martín, tundidor, vendía a Nicolás Martín, de idéntica profesión, tres casas terreras junto a las del adquiriente por 28.800 maravedís; o también era terrera la comprada en 1617 por Gaspar Luis, maestre de azúcar, a Domingo González, mareante, en Los Llanos por 15.000 maravedís<sup>8</sup>. Escasos son los traspasos de bienes inmuebles relacionados con el comercio —lonjas, bode-

<sup>6</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Simón de Echaide y Bartolomé González Herrera. Cajas 1, 5 y 8. Fechas: 1611, 12-2-1621 y 10-4-1623. Las cantidades a pagar por Hernández eran: 11.088 maravedís a doña Juana Cortés por valor de una pipa de vino; 9.600 a Juana Aizel; 5.280 a don Francisco Hernández; y 1.056 a los vendedores.

<sup>7</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Cristóbal Alarcón y Gaspar Simón. Cajas 1 y 7. Fechas: 9-1616 y 30-10-1607.

<sup>8</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Bartolomé González Herrera, Pedro Hernández y Tomás González. Cajas: 6, 16 y 8. Fechas: 18-11-1611, 1-1602 y 25-4-1617.

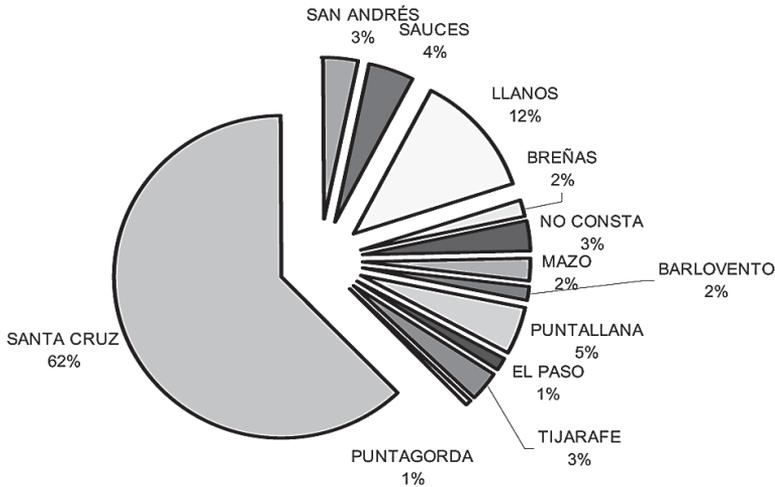


Figura 3. Localización de los bienes inmuebles vendidos entre 1600 y 1625.

gas— o para el ejercicio de oficios, localizándose sólo el intercambio de ocho lonjas o sus derechos, cuatro casas con lonjas —casi todas en manos del sector privilegiado—, un derecho a vivienda con bodega, una participación en un molino y la venta de una tienda. El último bien reseñado fue traspasado en 1622 por Melchor de Monteverde a Francisco Herrero, conformado por una tienda de herrería con todos sus fuelles y martillos por 7.200 maravedís entregados a plazo<sup>9</sup>.

La localización de los bienes inmuebles enajenados fue variada aunque predominaron los registrados en Santa Cruz, el 64,0%, porcentaje alejado del 10,9% de los traspasos localizados en Los Llanos, un total de 43, a cuya cifra se añade un 2,0% de bienes vendidos en núcleos de población dependientes de esta última localidad como fueron Triana o Tzacorte. En el noroeste insular —Tijarafe, Garaffa, Puntagorda— el número de enajenaciones alcanzó el 4,8% de los traspasos; en los núcleos del noreste insular un total de 54 ventas, el 13,7%, mientras en las áreas cercanas a la capital —Mazo, Breñas— éstas supusieron el 3,8%. En general, los bienes traspasados tienen gran diversidad tipológica, variedad de combinaciones, dimensiones, estructuras y calidades constructivas, factores todos ellos de especial relevancia en su tasación en el mercado, status socioeconómico de los posibles adquirentes o su posible demanda entre los compradores. El 31,8% de los bienes estaban conformados por casas terreras o de una sola planta con dimensiones comprendidas entre los cuarenta y más de doscientos metros cuadrados, sumándose a

<sup>9</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Bartolomé González Herrera. Caja: 8. Fechas: 7-1622.



éstas un 9,9% de viviendas que posiblemente fueran terreras aunque en las escrituras no se aporta ningún dato, salvo el orientativo del precio, además de diversas transacciones donde se traspasaron dos —3,0%—, tres —0,5%— o cuatro casas de este tipo, tal como sucedió en 1622 cuando el regidor Baltasar Martín del Valle vendió a Juan Luis, Pedro González y Francisco Yáñez y sus mujeres cuatro viviendas en Los Llanos por 15.840 maravedís a entregar en un año<sup>10</sup>. A ellas se suman los 28 derechos sobre casas traspasados, el 6,3% de viviendas de alto y bajo o el 2,8% de casas altas con sobrados, además de un 11,2% del total conformado por viviendas construidas en madera o piedra con techos de paja, localizadas en todos los núcleos de población aunque, en especial, en Los Llanos donde más del 80% de los traspasos lo integran este tipo de bien.

Los solares o sitios vendidos, gran parte a censo, representaron el 11,7% del conjunto de transacciones con dimensiones —pocas escrituras las reflejan— comprendidas entre los 80 y los 172 metros cuadrados, siendo uno de ellos el localizado en el pago de Las Toscas —Los Sauces— vendido por Diego de Guisla en 576 maravedís anuales perpetuos cuya extensión era de 172 metros cuadrados<sup>11</sup>. Las casas construidas con paredes en madera —habitualmente de tea— o piedra cubiertas de paja fueron habituales en la geografía urbana palmera durante el período estudiado, todas ellas con valores situados entre los 4.800/24.000 maravedís si se encontraban en Los Llanos y establecidos entre los 4.800/7.200 maravedís en el resto de los pagos insulares. Los vendedores y compradores de estas viviendas procedían de todos los estratos sociales si se adquirían en los núcleos rurales, mientras en la ciudad siempre se integraban en los sectores populares. En 1611 el doctor Escudero adquiría en Mazo, junto a tierras de su propiedad, una casa y tanque de madera por 150.000 maravedís; o en 1619 el presbítero Salvador Díaz de Silva compraba a los herederos del capitán Juan de Valle una casa, construida en madera de tea con cubierta de paja, junto a la iglesia de Los Llanos por 33.600 maravedís. En la mayoría de las ocasiones estas viviendas fueron destinadas a vivienda de los compradores, casi todos ellos conformados por pequeños propietarios agrícolas, enfiteutas o artesanos. Éstos eran los casos de Juan González, adquiriente de una vivienda de esta tipología en Los Sauces junto a una pequeña huerta valorada en 26.880 maravedís, aunque el 64,2% de su valor se destinaba a abonar el principal de un tributo; la tomada por Francisco de Castro en Tijarafe, armada de tijeras de tea; o la comprada en esa última localidad por Isabel González, compuesta por dos puertas y una superficie de 39,6 metros cuadrados, todo ello valorado en 6.000 maravedís<sup>12</sup>. Las maderas de pino, faya y blancas eran las usadas habitualmente en la construcción de

<sup>10</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Tomás González. Caja: 13. Fecha: 28-6-1622. Las casas habían sido incautadas por Valle a María Hernández al no poder abonar un rédito de 12.500 maravedís de principal.

<sup>11</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Gaspar Simón. Caja: 7. Fecha: 2-10-1607.

<sup>12</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Tomás González, Gaspar Simón, Bartolomé González Herrera y Cristóbal Alarcón. Cajas: 4, 9, 5, 4 y sin número. Fechas: 31-1-1611, 24-12-1619, 15-7-1601, 2-10-1609 y 28-9-1620.

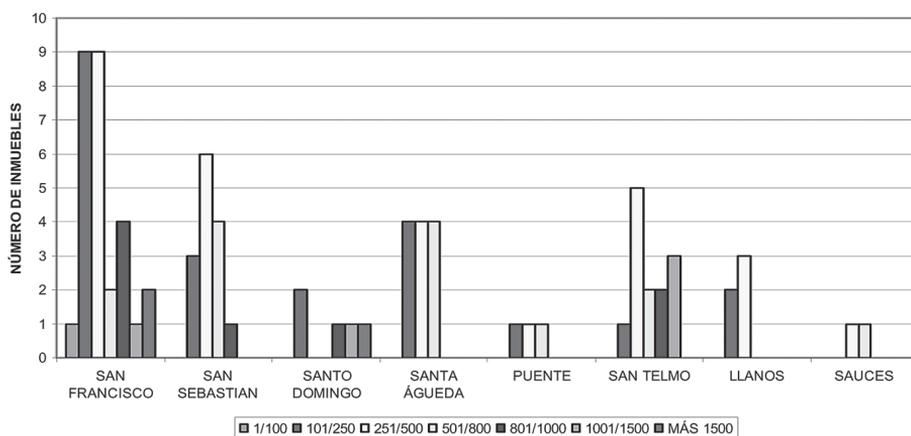


Figura 4. Valor de la casa terrera en diversos barrios de Santa Cruz, Los Llanos y Los Sauces (en reales de vellón).

estas viviendas cubiertas de tablas sobre las que se superponían las parvas de pajas para el tapado final (VVAA, 2002). Si bien las diversas normativas aprobadas por los Cabildos de las islas realengas a lo largo del Antiguo Régimen se ocuparon en algunas de sus directrices de erradicar las casas de esta tipología dentro de los núcleos urbanos (Lorenzo, 1987; Peraza, 1976; Morales, 1974), éstas sólo fueron aplicadas estrictamente en los principales núcleos de población insulares, aunque, tal como sucedía en La Palma, hasta en Santa Cruz existían casas construidas en madera, aunque cubiertas con teja localizadas en los barrios periféricos de la ciudad. Por ejemplo, en 1621 el capitán Baltasar Méndez, vecino de Breña Baja, vendía a Simón Martín, tabernero, una casa de madera blanca cubierta de teja en el barrio de San Sebastián en 16.800 maravedís; mientras ese mismo año Andrés Martín compraba unas casas terreras construidas en madera blanca en la calle Molinos por 20.160 maravedís, cantidad entregada a plazos<sup>13</sup>.

Las cuevas fueron otro lugar de hábitat con cierta representación dentro del mercado insular, ya acompañadas de casas exentas, 0,7%, como solas, 2,8%, gran parte destinadas a viviendas permanentes de pequeños propietarios agrarios, braceros o medianeros, predominando en áreas donde eran frecuentes las explotaciones de subsistencia, además de ser habitual su presencia junto a casas cubiertas de paja. Los moderados precios promedios de las cuevas, su posibilidad de ser ampliadas fácilmente o las favorables condiciones de habitabilidad —humedad, temperatura— coadyuvaron a convertirlas en un elemento fundamental para un amplio es-

<sup>13</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Tomás González y Bartolomé González Herrera. Cajas: 12 y 8. Fechas: 22-3 y 26-9-1621.



pectro de la sociedad, el cual necesariamente no estuvo influenciado en su elección por el acervo aborigen sino, sobre todo, por factores de índole socioeconómico. Su presencia en las fuentes documentales no representa su influencia real dentro de la casa popular en la isla, segmento de viviendas al cual sólo podían acceder los sectores populares urbanos más bajos o era un bien demandado por pequeños y medianos propietarios por sus múltiples usos en el ámbito rural (Quintana, 2004; Quintana, 2004b). Estas peculiaridades se aprecian en las adquiridas por Baltasar Rodríguez en el Barranco de San Amaro de Puntagorda por 8.000 maravedís y la comprada por Domingo Hernández en el Tagajastal de Mazo por el elevado precio de 20.160 maravedís, aunque también se registran casos de adquisiciones efectuadas por miembros del grupo de poder para luego cederlas a medianeros, servir de lugar de alojamiento temporal a los braceros desplazados a sembrar/recoger las cosechas o de almacén. Ilustrativas son las compras suscritas en 1610 por el mercader Juan Machín de una cueva en el Barbusanal de Puntallana, junto a tierras del adquirente, por 1.584 maravedís; o el traspaso de tierras con ocho cuevas de habitación tomadas por el capitán Alonso de Castro Vinatea en el citado Barranco de San Amaro por 19.200 maravedís, enajenándolas posteriormente a censo perpetuo a diversos vecinos medianeros del lugar, caso de Francisco de Arrocha, que tomó dos por 672 maravedís perpetuos al año<sup>14</sup>. A las cuevas en el ámbito rural se suman las localizadas en la capital insular, donde ya históricamente sobresalían algunas, como la de Carias, ubicadas en los diversos lomos y barranqueras que atravesaban la urbe, caso del risco denominado de *Mataviejas*, donde en 1617 Antonio Hernández, cerrajero, compraba una cueva existente dentro de su vivienda por 4.800 maravedís; o en 1613 Pedro de Silva, tonelero, adquiría un derecho a una casa y una cueva por 2.400 maravedís<sup>15</sup>. Los núcleos trogloditas en La Palma debieron ser de cierta relevancia en el noroeste insular, en algunos pagos de Mazo —Tinamarzán, Belmaco— o la propia Santa Cruz de La Palma, tal como se aprecia en el Barranco de San Amaro de Puntagorda donde se registra una agrupación de cuevas donde moraban un mínimo de diez vecinos o en el pago de las Cuevas de Herrera, en Los Llanos, donde Baltasar González adquirió una de estas viviendas en 1611 por 4.800 maravedís, rodeada de otras de vecinos asentados en el lugar dedicados a la explotación ganadera y la silvicultura<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Cristóbal Alarcón, Martín Pérez Mederos, Bartolomé González Herrera y Simón de Echaide, Cajas: 1, 1, 4, 6 y 5. Fechas: 29-1-1616, 9-9-1612, 12-2-1610, 6-1618 y 1-3-1621.

<sup>15</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Tomás González. Cajas: 7 y 5. Fechas: 23-2-1617 y 12-2-1613.

<sup>16</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Tomás González. Caja: 4. Fecha: 9-1611. Las compradas por el capitán Castro Vinatea en el pago de San Amaro estaban habitadas en aquel momento por una tal Isabel, la cual era inquilina de una; otra compró María Amador, viuda, a cambio de dos gallinas perpetuas; Diego Rodríguez tenía una con un tributo de 2 gallinas y 336 maravedís anuales; dos cuevas poseía Francisca González obligada al pago de dos gallinas; Francisca Pérez tenía otras dos con idéntica renta a la anterior; y Marcos González una cueva grande por la cual rentaba tres gallinas perpetuas.

Escasos son los datos sobre las formas, estado de conservación o estructuras de los inmuebles tras pasados al indicarse sólo en algunos casos particularidades como encontrarse caída —2,0% del total—, cubierta de tejas —2,2%— o estar construida todas sus paredes en piedra, 0,8%, además de las reseñadas como casas de madera de cubierta de paja. Resultado similar se obtiene en las motivaciones enajenadoras de los vendedores pues sólo en el 1,5% de los casos es mencionada, mientras en el 31,3% de los registros se conoce cómo obtuvo el enajenador la propiedad. La herencia fue el medio habitual de obtención del bien, al alcanzar el 43% de los casos, mientras la previa adquisición supone el 31,7%, porcentaje elevado si se compara con los registros de Gran Canaria o Lanzarote en ese mismo período, achacable a la notable movilidad de la población con la presencia de un elevado número de mercaderes, trabajadores y artesanos foráneos. Los inmuebles o sus fracciones procedentes de dotes alcanzan el 20,3% —en ellas se incluyen los legados a instituciones pías con unas características diferenciadas a las nupciales—, mientras las ejecuciones llegan a significar el 4,8% del total, predominando en el conjunto de las transacciones los bienes secundarios dentro del patrimonio de los enajenadores, los tomados de herencias o dotes cuya liquidación, achacable a diversas causas, permite mejorar las viviendas de residencia habitual del vendedor, adquirir tierras, condonar deudas, superar coyunturas negativas particulares o generales y redimir censos. Quizá uno de los aspectos más significativos del mercado sea la cercanía o no de la propiedad enajenada a otra de alguno de los participantes en la transacción, aspecto mencionado en el 14,5% de las compraventas con un 75,4% de compradores con bienes cercanos al de la adquisición, mientras los enajenadores poseían otra propiedad junto a la vendida en el 24,6% de los intercambios.

Las formas de pago son variadas, predominando el abono en metálico en el momento previo a la firma de la escritura ante el escribano, el 82,6% de los casos, aunque una sustancial fracción de éstas fueron ficticias al estar mediatizada la declaración por múltiples fórmulas de abono o acuerdos encubiertos establecidos entre los participantes, aclarados sólo de forma parcial en documentos posteriores, tal como sucede con las declaraciones de deudas o los testamentos. La venta a plazo, 5,1%, a tributo redimible o perpetuo, 7,3%, o diversas combinaciones de ambas con cantidades en metálico abonadas en el momento de la firma, 1,5%, suponen casi la totalidad de las formas de abono con la salvedad de algunas particularidades en un número de transacciones que sólo suponen el 3,3% del conjunto. En los últimos predomina el pago en especies, como el aceite, siendo ilustrativa la compra realizada por Domingo González, mareante, de una casa en la calle en dirección al puerto de Santa Cruz por 141.312 maravedís, abonando el 48,9% del total en arrobas de aceite, cada una de ellas valorada en 1.320 maravedís; en brea pagaba Mateo de Riverol, alcalde de Puntagorda, los 5.000 maravedís del valor de un sexto de una casa construida en madera de tea emplazada en el lugar; Gaspar Hernández compraba un granero fabricado en la citada tea en Tijarafe en 42 fanegas de trigo, abonadas a plazo; en 1607 Blas Simón tomaba dos casas en San Telmo en 80.000 maravedís, de los cuales el 31,2% se entregarían en sendas pipas de vino; Beatriz de Brito compraba una casa en el barrio de la Asomada de Santa Cruz en 35.000 maravedís abonables en mercaderías; dos casas terreras en el citado barrio fueron



adquiridas por Francisco Suárez pagando un tercio de ellas en dos bueyes; o en 1625 el capitán Pedro Sotomayor Topete entregaba por una casa sobradada 1.200.000 maravedís a los herederos de doña Juana Cortés, todo en 653 arrobas de azúcar (462 blancas a 1.776 maravedís cada una, 114,5 a 1.680 maravedís y 76,5 de rezumas a 1.584)<sup>17</sup>. Casos excepcionales son los presentados en 1607 con el traspaso de una casa terrera de Gaspar Vendaval Cervellón a favor del nuevo propietario con la obligación de remozarla hasta el valor de 50.000 maravedís, además de abonar todos los años 1.680 maravedís de rédito a la Fábrica de El Salvador; o la efectuada a censo por el apoderado de los príncipes de Áscoli a favor de Benito Cortés de Estupiñán —comprador en una etapa anterior de las antiguas casas de calderas y prensas de su ingenio en Los Sauces, donde el adquiriente había fabricado ya viviendas de alto y bajo— de los aposentos de los señores, derruidos tras ser abandonados hacía tiempo, en 52.800 maravedís<sup>18</sup>.

Graneros, sus derechos, altos de viviendas, arrimos o callejones de tránsito fueron otras de las variadas propiedades enajenadas en el mercado de bienes inmuebles insular entre 1600 y 1625, todos ellos ocupando en conjunto un porcentaje poco significativo —2,0%— en un mercado donde las diversidades tipológicas en las transacciones estaban determinadas por los intercambios de viviendas en Santa Cruz de La Palma y los escasos datos arrojados por las fuentes consultadas sobre las compra-ventas registradas en el ámbito rural.

El valor de la vivienda en la isla estaba determinado por factores constructivos, número de dependencias y superficie, pero también por aspectos socioeconómicos y de emplazamiento. Si se observa el valor medio de los solares, éstos eran más elevados en la ciudad que en el resto de pagos rurales, sobresaliendo entre los últimos algunos por su extensa superficie o venderse acompañado de árboles frutales o huertas. En Santa Cruz los sitios de menor valor se ubicaban cercanos al convento de San Francisco o en la calle Molinos, donde las dimensiones medias de éstos no superaban el centenar de metros cuadrados, tal como sucedía en el barrio de San Telmo, aunque aquí no influía tanto el tamaño del solar como la masificación, el bajo nivel socioeconómico del vecindario —pequeños artesanos, mareantes— y su tortuosa accesibilidad. Los sitios en las áreas llanas de la capital alcanzaron los precios más elevados, sobre todo si éstos se ubicaban en las dos calles principales que atravesaban la urbe de norte a sur o en las cercanías de la parroquia y alrededores de la ermita de San Sebastián. La casa terrera o de una planta sigue las mismas normas en la ponderación de

<sup>17</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Tomás González, Bartolomé González Herrera, Andrés de Armas, Simón de Echaide, Pedro Hernández y Cristóbal Alarcón. Cajas: 15, 8, 3, 2, 16, 5 y 7. Fechas: 6-1-1624, 1-10-1621, 30-9-1614, 1-1607, 1-8-1602, 18-2 y 11-3-1625. La compra efectuada por Beatriz de Brito la suscribió con el apoderado de Antón Hernández Farías, mercader vecino en ese momento de San Cristóbal de La Habana, comprometiéndose la adquiriente a remitirle las mercaderías a dicha localidad.

<sup>18</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribanos: Andrés de Armas y Martín Pérez Mederos. Cajas: 1 y 2. Fechas: 21-11-1607 y 13-4-1615.

VALOR MEDIO DE LAS CASAS TERRERAS Y SOLARES EN LA PALMA  
ENTRE 1600 Y 1625 (EN MARAVEDÍS).

	0/ 4.800	4.801/ 12.000	12.001/ 24.000	24.001/ 38.400	38.401/ 48.000	48.001/ 72.000	+72.000		
	1	2	1	2	1	2	1	2	
<b>BARRIOS SANTA CRUZ</b>									
SAN FRANCISCO	1	3	9	1	9	2	4	1	2
SAN SEBASTIÁN			3	1	6	4	1		
SANTO DOMINGO			2	2			1	1	1
SANTA ÁGUEDA			4	2	4	4		3	
PUENTE		1	2		1	3	1		
SAN TELMO		4	1		5		2	2	3
<b>LOCALIDADES</b>									
LOS LLANOS		1	2	1	3				
LOS SAUCES		3		1	1		1		
PUNTAGORDA	1								
PUNTALLANA			1						
BREÑAS					1				
SAN ANDRÉS					4				

1: Casas terreras; 2: Solares.

Fuente: Protocolos Notariales del Archivo Insular de La Palma. Nota: Elaboración propia.

precios que los sitios, pues un análisis pormenorizado de los casos adjuntos indican valores medios en la capital para viviendas de parecidas características que suponen triplicar a los localizados para casas emplazadas en núcleos rurales como Puntallana, Los Llanos o Los Sauces, todos ellos en esos momentos en pleno crecimiento demográfico aunque sus posiciones dentro de la jerarquía insular tenían unas condicionamientos socioeconómicos diferenciados a los de Santa Cruz. En la capital insular las viviendas situadas en las zonas medias-altas de los barrios de San Sebastián, San Telmo o San Francisco —la mencionada calle de Molinos o cercanas al Hospital de Dolores— presentaban precios promedios bajos, mientras en las áreas más cercanas a las principales calles de la ciudad o al convento de San Francisco el valor de la vivienda aumenta con rapidez. Los alrededores del convento de Santa Águeda, Santo Domingo o San Francisco, además de las citadas calles, contarán con viviendas sobre las que se ejercen una evidente demanda tanto por mercaderes como por miembros del grupo de poder. Los precios alcanzando por las casas terreras en la ciudad venían determinados por el lugar de ubicación de la vivienda, aspecto fundamental capaz de





imponerse a sus dimensiones o estructuras, pues cada vez el área urbana se encontrará más constreñida a un espacio de crecimiento limitado por la propia geografía del terreno y la existencia de numerosos parcelas o huertas de alta productividad agrícola internas o establecidas alrededor del núcleo, cuyo valor, rentabilidad y abastecimiento al consumo local no permitían transformarlas en esa fase histórica en un espacio urbanizable. El predominio de este tipo de vivienda en el mercado se fundamentó en el reducido precio alcanzado en los barrios periféricos de la ciudad, lo cual permitía a los sectores populares acceder a éstas —en otras áreas de la isla la cueva, la casa de piedra o de techo de paja ocuparán su lugar—, mientras en las zonas de precios medios-altos, artesanos y miembros del sector privilegiado las demandarán como vivienda-taller, lonjas-almacén o, simplemente, las derruirán para ampliar sus viviendas habituales, favoreciendo la necesidad del comprador de ostentación y de demostración de su poder socioeconómico.

En la capital insular las áreas emplazadas alrededor de la parroquia, el cabildo, los principales conventos y el puerto fueron lentamente elitizándose desde mediados del Quinientos, debiendo llegar a su proceso socioeconómico de mayor auge, transformación y diferenciación en los inicios del Setecientos. En la fase estudiada, en el mercado de la vivienda de Santa Cruz se aprecia una paulatina reducción en el número de casas terreras situadas en el mencionado espacio donde se asienta el grupo de poder socioeconómico, siendo sustituida con la misma velocidad por viviendas de dos plantas o sobradadas con valores constructivos o de venta cada vez más elevados. Las casas de dos pisos cuadruplicaban el precio promedio de las viviendas terreras situadas en calles como la de Garachico o cercanas al puente de la ciudad, mientras en las vías que se dirigían al puerto los precios medios de las casas altas duplicaban a sus homónimas ubicadas en la anterior zona, al alcanzar transacciones medias entre los 300.000 y 456.000 maravedís, como la adquirida en 1619 por el doctor Pedro García Escudero en la calle Trasera, edificio conformado por dos pisos y una bodega, tasados en 552.000 maravedís; o la adquirida por el mercader Francisco García en la calle principal de la ciudad por 489.600 maravedís, abonados a censo<sup>19</sup>.

Las viviendas altas sobradadas, es decir, con más de dos pisos —rematados arquitectónicamente con buhardillas, almacenes o azoteas con cuartos— traspasadas en Santa Cruz estaban ubicadas preferentemente en las zonas urbanas de más ostentación social —calle Real, Plaza—, aunque algunas se traspasaron en el barrio de San Sebastián. En este barrio el valor promedio de estas casas era de 168.000 maravedís, es decir, una quinta parte de los registrados en la calle Trasera o en la vía principal de la ciudad donde los precios se establecían entre los 300.000 y el 1.200.000 maravedís, como la comprada por el capitán Pedro Sotomayor Topete, ya reseñada, o en 1605 las casas altas adquiridas por el mercader Pascual Leandín en la calle de la Marina en

---

<sup>19</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pedro Brito y Tomás González. Caja: Sin numerar y 11. Fechas: 28 y 29-7-1619. De la adquirida por Escudero a Juana Ortiz Lomelín, debía deducir 100.000 maravedís adeudados al comprador y 52.800 maravedís a abonar al capitán Castro Vinatea, principal de un censo.

660.000 maravedís<sup>20</sup>. Puntallana es el otro núcleo de población insular donde se contabiliza un intercambio de este tipo de vivienda en la fase estudiada, cuando en 1608 el beneficiado del lugar, licenciado Sebastián de Sosa, compraba a Isabel Gutiérrez una casa alta sobradada, dos casillas adjuntas y un cercadillo de tierra al lado de la iglesia del lugar por 150.000 maravedís pagados al contado<sup>21</sup>. En el resto de los núcleos y pagos insulares la presencia de viviendas de esta tipología está documentada con profusión —Buenavista, Velhoco, Tazacorte, Argual—, aunque siempre durante esta fase en manos de grandes propietarios cuya intención era acumular y ostentar propiedades de este tipo como medio de demostrar la prosapia económica de sus linajes, estando ya muchas de estas haciendas vinculadas en ese momento, lo cual impedía toda concurrencia de dichas propiedades dentro del mercado de intercambios.

## CONCLUSIONES

El mercado de la vivienda en La Palma durante la fase estudiada refleja el dinamismo económico existente en la isla y el papel desarrollado dentro de su estructura socioeconómica por cada uno de sus núcleos de población. En Santa Cruz el volumen de intercambios, el promedio del valor de los inmuebles y la distribución social de éstos reiteran un modelo similar al recogido en otras áreas del Archipiélago, el cual durante el Antiguo Régimen refleja las profundas diferencias existentes entre los diversos estamentos sociales. En el espacio rural la jerarquización de los núcleos de población dentro del sistema socioeconómico insular se plasma en la tipología, precios y grupos partícipes en el mercado, observándose una escasa o nula concurrencia en el circuito de intercambios de los vecinos de las áreas donde predominaba la economía de subsistencia. La presencia en esta última zona de casas cubiertas de paja, cuevas o viviendas de escasas dimensiones indican no sólo la austeridad de las economías de sus moradores, sino también cuán profundamente estaba arraigando un modelo productivo con un considerable control y concentración en la distribución de la renta en escasas manos.

El desarrollo económico de La Palma durante el período analizado es fundamental para entender el dinamismo del mercado de bienes urbanos y, sobre todo, el valor alcanzado por un elevado número de viviendas emplazadas en las áreas más destacadas de Santa Cruz, factores coadyuvados por el escaso suelo existente en dicho espacio. El precio promedio de las viviendas en la ciudad tuvo el mismo rango que el alcanzado en otros centros destacados del Archipiélago —Las Palmas, La Laguna—, mientras en los núcleos rurales las valoraciones de los bienes inmuebles eran inferiores a las registradas para viviendas de parecidas características emplazadas en los pueblos de Gran Canaria durante ese período.

---

<sup>20</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Simón de Echaide. Caja: 2. Fecha: 26-3-1605.

<sup>21</sup> A.H.I.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Bartolomé González Herrera. Caja: 2. Fecha: 9-12-1608.



## BIBLIOGRAFÍA

- CÁMARA Y MURGA, C. (1631): *Sinodales del obispado de las Canarias*, Madrid.
- FERNÁNDEZ MARTÍN, L. (1975): «Aspectos económicos, administrativos y humanos de la diócesis de Canarias en la segunda mitad del siglo XVI», en *Anuario de Estudios Atlánticos*, Madrid, núm. 21, pp. 95-129.
- FRUTUOSO, G. (1964): *Las Islas Canarias (De Saudades da Terra)*, La Laguna.
- LOBO CABRERA, M.-QUINTANA ANDRÉS, P. (1997): *Población marginal en Santa Cruz de La Palma (1564-1700)*, Madrid.
- LORENZO RODRÍGUEZ, J.B. (1987): *Noticias para la historia de La Palma*, La Laguna, tomo I.
- MACÍAS HERNÁNDEZ, A.M. (1981): «El papel histórico de la agricultura de *subsistencia* en Canarias: un tema olvidado», en *Canarias ante el cambio*, La Laguna, pp. 101-112.
- MARCO DORTA, E. (1943): «Descripción de las Islas Canarias hecha en virtud de un mandato de S.M. por un tío del licenciado Valcárcel», en *Revista de Historia Canaria*, La Laguna, núm. 63, pp. 197-204.
- MORALES PADRÓN, F. (1974): *Ordenanzas del Concejo de Gran Canaria (1531)*, Sevilla.
- PERAZA DE AYALA, J. (1976): *Las ordenanzas de Tenerife y otros estudios para la historia municipal de Canarias*, Madrid.
- QUINTANA ANDRÉS, P. (1995): *Mercado urbano, jerarquía y poder social. La Comarca Noroeste de Gran Canaria en la primera mitad del siglo XVIII*, Las Palmas de Gran Canaria.
- (1997): *Producción, ciudad y territorio: Las Palmas de Gran Canaria en el Seiscientos*, Las Palmas de Gran Canaria.
- (1997b): «La jerarquía y el sistema urbano de Canarias durante el Antiguo Régimen», en *Studia Histórica. Historia Moderna*, volumen 17, Salamanca, pp. 193-211.
- (1998): «Territorio, espacio social e ideología: La Fábrica Parroquial de Teguiuse entre 1620-1745», en *Revista del Museo Canario*, tomo LIII, Madrid, pp. 405-432.
- (1999): *Desarrollo económico y propiedad urbana: Población, mercado y distribución social en Gran Canaria en el siglo XVII*, Madrid.
- (1999b): *Las sombras de una ciudad: La ciudad de Las Palmas tras el ataque de Van der Does (1600-1650)*, Madrid.
- (2000): «Evolución de los núcleos de población y del mercado de la vivienda en Lanzarote entre 1600-1725», en *IX Jornadas de Estudios de Fuerteventura y Lanzarote*, tomo 1, Las Palmas de Gran Canaria, 2000, pp. 97-130.

- (2004): «La vivienda popular en Canarias durante el Antiguo Régimen», en *El Museo Canario*, tomo LIX, Madrid, pp. 319-350.
- (2004b): «Las transformaciones socioeconómicas y el hábitat en cuevas en Canarias durante el Antiguo Régimen», en *XV Coloquio de Historia Canario-americana*, Las Palmas de Gran Canaria, pp. 845-861.
- TORRIANI, L. (1978): *Descripción de las Islas Canarias*, Santa Cruz de Tenerife.
- VIERA Y CLAVIJO, J. (1978): *Noticias de la Historia General de las Islas Canarias*, Santa Cruz de Tenerife.
- VVAA (1995): *Historia de Canarias*, Las Palmas de Gran Canaria.
- VVAA (2002): Arquitectura popular en el medio rural: las casas pajizas, *El Pajar*, núm. 14, La Orotava.

