

PROPIEDAD URBANA Y SOCIEDAD EN MADRID, 1749-1774

JESUS CRUZ

Universidad de California, San Diego

1. *Introducción*

Las rentas inmobiliarias y la propiedad urbana constituían una parte importante de los patrimonios de algunos miembros de las élites madrileñas de finales del siglo XVIII. A lo largo de la centuria las inversiones en bienes urbanos se habían incrementado notablemente, en parte por una recuperación general de las rentas, pero también por el aumento de la demanda derivado del crecimiento de la población. Lo que no está tan claro es el momento en que se inició este proceso ni cuáles fueron los agentes sociales que lo hicieron posible. Sin entrar en matizaciones, aun a riesgo de simplificar en exceso, la dinámica de dicho proceso de transformación ha sido atribuida tradicionalmente a la irrupción en el escenario social de una nueva burguesía con impulsos revolucionarios¹. En la base de todos los cambios, ya fueran económicos, ya políticos, se ha tendido a colocar a los agentes de dicha clase social. Ellos (los burgueses) forzaron los cambios que llevaron a España por la senda del capitalismo en lo económico y del liberalismo en lo político². Sin embargo, sabemos muy pocas cosas acerca de la formación de esta clase social, de los grupos que la constituyeron o de su capacidad real para protagonizar cambios históricos semejantes³.

Tomando como ejemplo la composición social de los propietarios de bienes inmuebles en Madrid a mediados del siglo XVIII, y estableciendo algunas comparaciones con años posteriores, podremos tener más certeza sobre la irrupción en el mercado inmobiliario de nuevos grupos sociales. Dicho mercado sufrió importantes modificaciones en el período transcurrido entre 1750 y 1850. Una parte importante de las propiedades de la Iglesia cambia-

¹ Antonio Morales Moya (1987), p. 6.

² Una puesta al día sobre este problema se puede obtener en Francisco Tomás y Valiente (dir.) (1986) y Germán Rueda (1986), pp. 539-561.

³ Antonio García Baquero (1966), pp. 457-532; Angel Bahamonde Magro (1981); Roberto Fernández (1982), pp. 1-151; Román Basurto (1983); Julio Caro Baroja (1985); Agustín Guimerá (1985); Pere Molas (1985); Ricardo Franch (1986); Alfonso de Otazu (1987), y Alberto Ramos Santana (1987).

ron de dueño y la propiedad de las personas físicas se incrementó notablemente⁴. Parece que la propiedad aristocrática, aunque probablemente en menor medida, también sufrió las consecuencias de este proceso. Pero cabe preguntarse: ¿era cualitativamente tan diferente la estructura social de la propiedad de mediados del siglo XIX de aquella de la segunda mitad del siglo XVIII? La respuesta a este problema nos ayudaría a comprender mejor una parte del proceso de formación de las élites de la España contemporánea y a arrojar alguna luz sobre el problema de la formación de la burguesía.

El primer objetivo de este artículo será descifrar algunas claves sobre la composición social de los receptores de renta inmobiliaria en el Madrid de la segunda mitad del siglo XVIII. Vamos a utilizar el mercado inmobiliario como una especie de catalejo para observar la composición de las élites capitalinas, pero siempre teniendo en cuenta que la inversión inmobiliaria fue una de las vías más importantes para la acumulación de capital en el proceso de crisis del Antiguo Régimen. Estudios recientes vienen demostrando que incluso para algunas viejas familias de la aristocracia castellana las rentas agrarias no constituyeron la única fuente de ingresos, ni en algunos casos la principal⁵. La incorporación de una fracción de la aristocracia y de los nuevos grupos de comerciantes y hombres de negocios al mercado inmobiliario pudo ser, además, una vía para conseguir su integración en la élite de poder de la capital o, cuando menos, un síntoma de ascenso social. Esto nos lleva a la formulación de nuestro segundo objetivo: conocer hasta qué punto la composición social de la élite sufrió variaciones o se mantuvo estática. Si dicha élite, observada a través del catalejo de la propiedad inmobiliaria, se mantuvo estática habrá que interrogarse por las causas de dicho estancamiento. Si, por el contrario, se observa la incorporación de nuevos individuos o grupos familiares, habrá que hacer un esfuerzo por definir su procedencia social y su papel en la historia social y económica de Madrid. No cabe duda que un mejor conocimiento sobre las características del mercado inmobiliario también nos ayudaría, en parte, a comprender el escaso interés de la élite madrileña por la denominada «inversión productiva», ya que se dispuso de otras vías de acumulación de capital que pudieron ofrecer mayor rentabilidad con menor riesgo.

Entre 1749 y 1774 se ordenó la realización de un catastro urbano de Madrid con el fin de hacer más efectivo el sistema de recaudación de la regalía de aposento. Sabido es que, desde la instalación de la corte en Madrid, los propietarios de casas espaciosas con más de una altura estaban obligados a ceder parte de su vivienda para albergar al personal del servi-

⁴ Rafael Mas Hernández (1986), pp. 24-87.

⁵ Bartolomé Yun Casalilla (1985), pp. 443-472.

cio real. Aquellos propietarios que no accedieran a prestar este servicio pagarían un impuesto equivalente a la tercera parte del valor en que la vivienda fuera tasada⁶. Pero lo cierto es que a mediados del siglo XVIII la Corona empezó a ser consciente de los perjuicios que la regalía de aposento estaba causando al urbanismo de la ciudad. Por las ordenanzas de 1749 se suprimía la junta de aposento y se reducía el impuesto a una carga consistente en la tercera parte de los alquileres. Se trataba por un lado de controlar mejor el cobro de los impuestos, pero también, por otro, de liberar de una carga excesiva a los propietarios de casas. Pudo ser ésta una vía para terminar con la picaresca de las casas de malicia que hacían de Madrid una ciudad chata y mal urbanizada⁷, pero también para incentivar a los propietarios a mejorar, al menos estéticamente, las muchas viviendas de aspecto ruinoso que debía haber en las principales calles de Madrid.

Entre 1750 y 1751 se realizó el reconocimiento de las manzanas de Madrid. La información recopilada sirvió para la realización de la Planimetría y de los Asientos de casas de Madrid, cuya documentación se recogió en 12 volúmenes, de la que se conservan actualmente tres series. En los seis primeros se incluyeron los planos, manzana por manzana, de cada una de las casas de Madrid. En los seis restantes una lista de los propietarios de casas con información sobre los alquileres, las dimensiones de la propiedad, su origen y la carga a que estaban sometidas⁸. Nos interesa, sobre todo, esta segunda parte, es decir, la que se refiere a los propietarios.

De acuerdo con las personas que elaboraron los asientos, había en Madrid 7.553 casas. La cifra ha sido corregida al alza por Ceferino Caro, quien, considerando la existencia de algunos errores en el cómputo total, ofrece la cantidad de 7.660⁹. Tras un recuento del número de propiedades a mí me salen 7.401, cifra más próxima a las 7.398 de que hablaba Molina Campuzano. En cualquier caso, el número total de casas superaría las siete mil sin llegar a las ocho mil. Sin embargo, habría aproximadamente unos 3.392 propietarios, lo que equivaldría tan sólo a un 3 por 100 de la población total estimada hacia 1750¹⁰.

⁶ Agradezco a Francisco Marín Perellón sus observaciones y su información acerca de los mecanismos para la realización de la Planimetría y el significado de la regalía de aposento. Finalizado este artículo salió a la luz la edición de la planimetría de Madrid. Mucho hubiera sido el trabajo evitado de haber dispuesto de estos valiosos volúmenes para la elaboración de estas páginas. Véase Francisco Marín Perellón (1988), pp. 81-111. Véanse, también, María F. Carbajo Isla (1987), p. 145, y Miguel Molina Campuzano (1960).

⁷ Antonio Domínguez Ortiz (1973), pp. 89-119.

⁸ La copia más antigua se conserva en el Archivo de Simancas; es la publicada en 1988. La consultada para la elaboración de este artículo es la existente en la Biblioteca Nacional (BN), manuscritos 1665-1776. Hay una tercera copia en el Archivo Histórico Nacional. Véase Francisco Marín Perellón (1988), pp. 100 y 101.

⁹ Ceferino Caro López (1983), pp. 97-153.

¹⁰ María Carbajo Isla (1987), p. 227; David R. Ringrose (1985), p. 44.

Todo parece indicar que el número de casas de Madrid se mantuvo estancado desde mediados del siglo XVII hasta la primera mitad del siglo XIX. En este sentido, Madrid constituyó un modelo bastante peculiar de capital imperial, que no se ajusta a las pautas de crecimiento seguidas por otras ciudades europeas. Ya en la segunda mitad del XVIII, ciudades como París y Londres rompieron sus límites históricos urbanizando nuevos espacios¹¹. En Madrid apenas se construyeron nuevos edificios y, desde luego, la ciudad se mantuvo en los límites marcados por el muro que la rodeaba desde el siglo XVII¹². Pero, si bien la morfología externa de la ciudad no sufrió apenas cambios en casi doscientos años, no sucedió lo mismo con la distribución de la propiedad y de la renta. A medida que fue aumentando la población y, por consiguiente, la demanda de espacio habitable, se fueron produciendo también cambios en la estructura de la propiedad. Los datos recogidos por Ceferino Caro referidos a la evolución de la propiedad desde mediados del siglo XVII hasta finales del XVIII dan fe de dichos cambios. Tomando como ejemplo la propiedad eclesiástica se observa que en 1658, introducidas una serie de correcciones en los cálculos originales, el número total de propiedades de dicho estamento ascendería a 1.973. Sin embargo, cien años más tarde el número de propiedades eclesiásticas se situaba alrededor de las 2.500 (cuadros 1 y 2), es decir, que en cien años la Iglesia había adquirido más de 500 propiedades.

CUADRO 1 A

Distribución social del número total de propiedades existentes en Madrid en 1749-1770

	<i>Total</i>	<i>Porcentajes</i>
Hidalgos y propietarios	3.374	45,5
Iglesia	2.487	33,3
Títulos y mayorazgos	768	10,6
Estado llano	497	6,8
Propiedad civil	154	2,1
Erial	121	1,7
TOTAL	7.401	100,0

¹¹ Jan de Vries (1984), pp. 23-25; Louis Bergeron (1973), pp. 127-134; E. A. Wrigley (1967), pp. 44-70.

¹² Carlos Sambricio (1985), pp. 489-500; Eulalia Ruiz Palomeque (1985), pp. 501-516.

CUADRO 1 B

Distribución social del número total de propietarios existentes en Madrid en 1749-1770

	<i>Número de propietarios</i>	<i>Porcentajes</i>
Iglesia:		
Regular	96	
Secular	17	
Cofradías	20	4
Hidalgos y propietarios	2.395	70
Títulos y mayorazgos	403	12
Estado llano	400	12
Civil	61	2
TOTAL	3.392	100

CUADRO 2

Propietarios de Fincas Urbanas en Madrid en 1750-1770

	<i>Casas</i>	<i>Porcentajes</i>
Religiosos	2.549	33,2
Nobleza y mayorazgos	965	12,5
Pueblo	3.936	51,3
Hospitales	93	1,2
Eriales	117	1,5
TOTAL	7.660	Base: 99,7

FUENTE: Ceferino Caro (1983).

Caro tiene razón cuando afirma que «el fenómeno de concentración de propiedades urbanas en manos de organismos religiosos se realizó en el segundo siglo de capitalidad, esto es, entre 1658 y 1750, y no en el primero de 1551 a 1658»¹³. Los datos más recientes aportados por Gloria Franco referidos a la Iglesia secular de Madrid a lo largo del siglo XVIII confirman este hecho¹⁴. Además de las obtenidas por donación, algunas parroquias

¹³ Ceferino Caro (1983), p. 118.

¹⁴ Gloria Franco Rubio (1986), vol. I, pp. 233-253, y vol. II, pp. 1243-1244.

compraron nuevas propiedades e incluso especularon con ellas. De manera que, si nos fijamos en la evolución de la propiedad eclesiástica, observamos cómo el mercado inmobiliario no se mantuvo en absoluto estancado, aun a pesar de que apenas se construyeran nuevos edificios. Muy al contrario, el dinamismo de dicho mercado podría explicar mejor la necesidad de las desamortizaciones. Pero el problema es saber hasta qué punto dicho dinamismo se produjo por el empuje de nuevas fuerzas sociales o si, por el contrario, respondía a las leyes de oferta y demanda. La única manera de descifrar este problema es conociendo la extracción social de cada uno de los propietarios y la forma en que habían conformado su patrimonio inmobiliario. Dicho de otra manera: quiénes eran y de dónde procedían sus capitales. Pero ésta es una tarea difícilmente realizable en su totalidad a causa de la inexistencia de fuentes. Sin embargo, sí es posible reconstruir algunas de las biografías económicas de unos cuantos individuos de la élite madrileña con un volumen de renta inmobiliaria importante. Y, desde luego, sí se puede establecer la distribución de la renta y de la propiedad urbanas entre los distintos grupos sociales del Madrid de la segunda mitad del XVIII. Si, además, comparamos nuestros datos con los disponibles para la primera mitad del siglo XIX podríamos llegar a conclusiones sobre lo que cambió y lo que permaneció en la composición social de los receptores de renta inmobiliaria después de las desamortizaciones.

2. *Distribución social de la renta*

En primer lugar, sería interesante saber qué proporción de la renta total generada en Madrid a mediados del siglo tenía su origen en el alquiler de fincas urbanas. El dato nos ayudaría a conocer el peso específico de este tipo de ingresos y su importancia en el proceso de consolidación de las fortunas personales. El Catastro de Ensenada ofrece una información completa sobre los ingresos que la ciudad generaba hacia 1757 (utilidad comercial y utilidad industrial). Aunque resulta difícil diferenciar la procedencia sectorial de dichos ingresos, sí es al menos posible distinguir del total los originados en la renta de propiedades. Claro que dichos ingresos no son producto exclusivo de las rentas mobiliarias o inmobiliarias, puesto que incluyen otros procedentes de la compra de oficios o del producto de los intereses de censos, juros u otros instrumentos de crédito. Tomando como punto de referencia los datos del Catastro de Ensenada, trataré de establecer la proporción de rentas inmobiliarias (originadas por el arrendamiento de bienes inmuebles) en relación con la renta total derivada de la

explotación de bienes raíces en general¹⁵. Según David Ringrose, el total de los ingresos asignados a todos los individuos y corporaciones de la ciudad ascendería aproximadamente a unos 200 millones de reales. Estos se distribuirían entre unos 42.600 individuos, correspondiendo a una media de 4.705 reales, pero con una mediana próxima a los 1.200, no muy por encima de los 1.000 reales considerados necesarios para abastecer las necesidades mínimas de una pareja. De dichos 200 millones se podrían considerar como producto de la renta de bienes raíces un total de 37 millones de reales, es decir, el 18,5 por 100.

Siguiendo los datos de la planimetría de 1749, la distribución total de la renta procedente del arrendamiento de casas ascendería aproximadamente a 18.214.706 reales, es decir, el 50 por 100 de los 37 millones calculados como rentas procedentes de la explotación de bienes raíces (cuadro 3). Esto confirma la importancia de las rentas procedentes del arrendamiento de fincas urbanas en la consolidación de algunas fortunas personales o familiares.

CUADRO 3

Distribución social de las rentas de origen inmobiliario, 1749-1770

	<i>Reales</i>	<i>Porcentajes</i>
Iglesia	5.148.523	27,61
Hidalgos y propietarios	7.891.388	42,34
Títulos y mayorazgos	4.529.515	24,28
Estado llano	552.237	3,02
Propiedad civil	380.403	2,08
Desconocidos	12.091	0,06
TOTAL	18.514.157	100,00

La clasificación social de los propietarios plantea una serie de problemas que merecen ser comentados. No existen dudas para clasificar aquellos propietarios con un título nobiliario o las propiedades pertenecientes a la Iglesia. Por otra parte, un número determinado de propiedades han sido consideradas como de carácter civil; son aquéllas cuyo titular es una institución de gobier-

¹⁵ Debo agradecer al profesor David Ringrose su amabilidad al permitirme consultar el borrador de uno de sus más recientes trabajos, de donde he recogido esta información. Algunos de estos datos aparecen también en D. Ringrose (1985), pp. 413-424, y (1987), pp. 125-137.

no o el propio monarca. Dentro de este grupo se han incluido también las de algunos hospitales que no dependían administrativamente de la Iglesia, aunque acogieran en su seno instituciones de carácter religioso. El caso más claro entre los de este grupo es el del Hospital General de Madrid. Pero donde las cosas se complican es en ese grupo mayoritario de propietarios que Caro denomina «pueblo llano» y que, de acuerdo con su clasificación, controlaban el 51,3 por 100 de la propiedad y el 43,6 por 100 de la renta (cuadro 2)¹⁶. En mi opinión, ése no es un grupo en absoluto homogéneo y no puede ser tratado sin tener en cuenta sus diferencias. De lo contrario, corremos el riesgo de meter en el mismo saco a propietarios con altos niveles de renta y una adscripción social nobiliaria (aunque no poseyeran título), con otros de clarísima extracción villana. Por eso resulta imprescindible establecer, de entrada, una diferenciación entre aquellos nombres que aparecen precedidos por el «Don» y los que no lo tienen. A estos últimos sí los hemos considerado como el auténtico «pueblo llano» de Caro o, por utilizar un término más preciso, como el «estado llano». Respecto a los «Dones/Doñas» se ha creado una categoría bajo el epígrafe de «hidalgos y propietarios» cuyas características describiremos más adelante.

3. *La Iglesia*

Una parte importante de la propiedad eclesiástica provenía de la fundación de memorias, capellanías, patronatos, obras pías y vínculos. Sin embargo, las órdenes religiosas y las parroquias fueron agentes muy activos del mercado inmobiliario, al menos hasta los años centrales del siglo XVIII. La Iglesia secular pudo beneficiarse en mayor medida de las propiedades en concepto de donación, si tenemos en cuenta que éstas, en su mayor parte, procedían de sus comulgantes. También el monto total de las rentas percibidas por la Iglesia secular era muy superior al percibido por la Iglesia regular. Por el contrario, si consideramos el monto total de la propiedad teniendo en cuenta otras variables como la dispersión o las dimensiones totales de suelo poseído, el saldo es mucho más favorable para la Iglesia regular. Hay que tener presente que la propiedad del clero secular estaba concentrada en los conventos y sus zonas adyacentes (huertas, tiendas, casas, etc.). En algunos casos se trataba de áreas muy extensas en el centro de la ciudad cuyo valor potencial era muy superior.

La estimación total realizada por Ringrose sobre los ingresos en concepto de renta urbana para la Iglesia ascendía a 18.428.000 reales, de los que al

¹⁶ Ceferino Caro (1983), p. 116.

menos 14.660.000 procederían de la explotación de bienes raíces. Teniendo en cuenta la cifra ofrecida en nuestro cuadro, observamos que tan sólo 5.148.523 reales, o sea el 34,4 por 100, de dichos ingresos procedían de los alquileres de casas, almacenes, tiendas y otras propiedades urbanas. Esto quiere decir que la mayor parte de los ingresos de la Iglesia provendría de imposiciones censatarias, limosnas, donaciones personales o de otras fuentes similares. Sin embargo, la Iglesia era propietaria del 35,8 por 100 del suelo urbano, es decir, dominaba la porción de suelo urbanizado o urbanizable más extensa de la ciudad (cuadro 4). Ahora bien, su importancia primordial como propietaria se desvanecía en su papel de arrendataria.

Aun disponiendo de un suelo urbano de primera calidad, las rentas de las propiedades eclesiásticas estaban devaluadas respecto a las rentas de otros grupos sociales. Mientras que los valores medios del pie cuadrado del total de las propiedades arrendadas por la aristocracia y por el grupo de hidalgos y propietarios ascendían a 0,44 y 0,62 reales, respectivamente, la propiedad eclesiástica sólo alcanzaba los 0,33 reales. Podría aducirse que la calidad de la propiedad aristocrática e hidalga era mucho mayor, merced a su localización. En efecto, situando en un plano las propiedades de los diez rentistas titulados con mayor nivel de renta, podemos observar que éstas se encontraban dentro de un área de valores intermedios y superiores, atendiendo a la clasificación de valores del suelo realizada por Rafael Mas (mapa 1)¹⁷. Mientras que las propiedades eclesiásticas estaban más dispersas y, en muchos casos, tenían un carácter periférico que permitía encuadrarlas dentro de los valores mínimos del mencionado mapa. Sin embargo, el contraste entre la rentabilidad de los alquileres de la Iglesia y de la aristocracia titulada, o la hidalguía propietaria, se puede observar en casas de la misma manzana. Tomando el ejemplo de 24 manzanas situadas en los alrededores de la Puerta del Sol, Plaza Mayor y calle de Alcalá, es decir, una zona de rentas donde los valores del suelo son superiores, se produce el mismo desnivel entre los alquileres de la Iglesia y los de la aristocracia titulada y el grupo de hidalgos y propietarios¹⁸. Mientras que el valor medio del pie cuadrado de las propiedades alquiladas por alguna institución eclesiástica ascendía a 0,88 reales, el de las propiedades de la aristocracia era de 1,10 reales y el de los hidalgos-propietarios de 1,25 reales. Y todo esto estaba sucediendo, además, en un momento en el que las rentas procedentes de los alquileres mostraban una tendencia alcista.

¹⁷ Rafael Mas Hernández (1986), pp. 33-35.

¹⁸ Se han escogido las siguientes manzanas: 193, 194, 195, 203, 207, 227, 228, 229, 230, 265, 289, 290, 291, 292, 342, 344, 345, 376, 380, 382, 385, 386 y 387. BN, manuscritos 1665-1776.

CUADRO 4

*Dimensiones totales de la propiedad urbana en pies castellanos, 1749-1770 **

	<i>Pies</i>	<i>Porcentajes</i>
Iglesia	15.358.765	35,8
Hidalgos y propietarios	12.539.174	29,3
Títulos y mayorazgos	10.288.812	24,1
Estado llano	1.267.250	3,0
Propiedad civil	2.320.266	5,5
Desconocidos	24.277	0,05
Erial	1.018.886	2,3
TOTAL	42.817.430	100,0

* De esta tabla han sido retirados los más de 29 millones de pies que ocupaban los Jardines del Buen Retiro y las fincas del Príncipe Pío, consideradas como propiedades urbanas por quienes realizaron los asentamientos.

El problema es que la Iglesia no estaba teniendo en cuenta las causas de esta devaluación ni parecía tampoco preocupada por sus repercusiones en el mercado inmobiliario. En efecto, las comunidades, guiadas por su interés en mantener su patrimonio inmobiliario, no hicieron nada por aumentar el valor de las rentas de sus propiedades cuando éstas eran trasferidas de unos usufructuarios a otros. Como consecuencia, el valor de la renta se fue devaluando paulatinamente y la propiedad eclesiástica se convirtió a medio plazo en un obstáculo para la expansión del mercado inmobiliario. No es que la propiedad de la Iglesia constituyera un freno para el crecimiento urbano, como sucedía en París en vísperas de la revolución¹⁹, sino que impedía especular mejor con el espacio ya urbanizado y, además, establecía una competencia desventajosa con los alquileres de los propietarios individuales. Algunos aristócratas y, sobre todo, los ricos propietarios hidalgos administraban mucho mejor su patrimonio inmobiliario. Ellos eran el grupo que realmente sufría las consecuencias de la devaluación de los alquileres de las propiedades de la Iglesia al tener que competir en un mercado en desigualdad de condiciones. Parece razonable que fueran ellos, muy especialmente la élite funcional (veremos más adelante la importancia de este grupo), los principales oponentes a este estado de cosas.

Pero hay otros factores que también podrían explicar la necesidad de la desamortización de la propiedad eclesiástica, y que los historiadores han tenido

¹⁹ Bergeron (1973), p. 128.

menos en cuenta. Hemos visto cómo la Iglesia secular aventajaba a la regular, al menos en lo que se refiere a su participación en el mercado inmobiliario²⁰. Esto nos hace pensar en un reparto bastante desigual de los ingresos procedentes de la renta urbana. Los ingresos *per capita* de cualquier parroquia superaban notablemente los de cualquier comunidad religiosa. Además, las órdenes femeninas salían mejor libradas que las masculinas. La Iglesia secular era demasiado rica, no parece que le preocupara demasiado su futuro económico, mientras que algunas comunidades verían ese futuro con menos certidumbre. Es difícil saber hasta qué punto estos desequilibrios causaron divisiones o críticas en el seno mismo de la institución, pero es seguro que no pasaron inadvertidos.

4. *La aristocracia titulada*

La aristocracia titulada poseía el 10 por 100 del total de las propiedades urbanas existentes en Madrid; sin embargo, controlaba el 24 por 100 de la renta de sus alquileres. Además, sus propiedades eran altamente rentables por su localización en zonas donde el precio del suelo era más alto (cuadro 5).

CUADRO 5

Categoría social y niveles de renta (en reales)

	<i>Iglesia</i>	<i>Hidalgos</i>	<i>Títulos</i>	<i>Estado llano</i>	<i>Civil</i>
0 ...	145	77	30	13	35
Porcentaje	6,0	2,3	3,9	2,6	22,7
1-2.000 ...	1.571	2.046	266	421	63
Porcentaje	62,1	59,7	34,7	84,7	40,9
2.001-4.000 ...	491	738	136	54	29
Porcentaje	20,3	22,4	17,8	10,9	18,8
4.001-+ ...	280	513	336	9	27
Porcentaje	11,6	15,6	43,6	1,8	15,5
TOTAL ...	2.487	3.374	768	497	154

²⁰ Ceferino Caro (1983), pp. 151-153.

En definitiva, la propiedad aristocrática era, sobre todo, una propiedad de prestigio, la expresión triunfante de un cierto género de vida cuyo fundamento era no sólo la riqueza, sino también la cuna. En cierto sentido se trataba de reproducir intramuros el estilo de la casa señorial, del palacio de recreo o del solar y, en no pocas ocasiones, de imitar el palacio real.

Pero la localización de la propiedad aristocrática estaba determinada básicamente por dos factores: la proximidad al palacio del rey y su ubicación junto a una calle o plaza principal. Durante el siglo xvii la vivienda aristocrática se desplazó hacia el Este de la ciudad para estar próxima a los jardines del Buen Retiro y al Paseo del Prado. Durante el xviii hubo un retorno al viejo Madrid y una ocupación de zonas nuevas en torno al Palacio de Oriente. No es que se percibiera en esta época una clara estratificación social en lo que se refiere a la ocupación del espacio urbano, pero sí se puede hablar de ciertas áreas de preferencia. Sobre cualquier otra zona las arterias más importantes eran preferidas por la aristocracia para la localización de la mansión principal. En el siglo xviii éstas eran, sobre todo, la Carrera de San Jerónimo, las calles de Alcalá, Atocha, Mayor, el Paseo del Prado y en menor medida, pero de ocupación más reciente, la calle de San Bernardo (mapa 1).

Volviendo a los datos del Catastro de Ensenada observamos cómo este grupo controlaba realmente la parte más importante de los ingresos procedente de rentas de bienes raíces. Tan sólo constituían el 0,5 por 100 del total de los perceptores de algún tipo de renta; sin embargo, absorbían el 37 por 100 de las rentas por bienes raíces en general, y el 7,5 por 100 de las de origen urbano. Pero la aristocracia titulada no formaba un grupo homogéneo. Por un lado, los grandes eran propietarios de importantes espacios dentro de la ciudad, que formaban parte de sus patrimonios desde hacía muchos años. Otras propiedades eran de más reciente adquisición, habían sido añadidas a través de compras, herencias o matrimonios. Por otro lado, existía un importante grupo de nuevos títulos cuyos patrimonios eran más recientes y, en general, adquiridos por compras. Desde luego, las rentas originadas por los alquileres de casas en Madrid de muchos de los grandes de España constituían una parte poco importante de sus patrimonios (cuadro 6). Los grandes vivían en sus palacios y arrendaban parte de sus posesiones, pero la mayor parte de sus rentas provenían de sus inmensas propiedades agrarias²¹.

²¹ Ignacio Atienza Hernández (1987), cap. VI; Angel Bahamonde Magro (1986), pp. 326-375; Rafael Mas Hernández (1986), pp. 69-71, y Juan Antonio Carmona Pidal (1986), p. 509.

CUADRO 6

Grandes de España. Ingresos anuales (1808) e ingresos por rentas inmobiliarias en reales (1749-1770)

	<i>Rentas anuales</i>	<i>Rentas por alquileres</i>	<i>Porcentajes</i>
Duque del Infantado	6.500.000	90.350	1,39
Duque de Medinaceli	12.600.000	76.400	0,60
Marqués de Santiago	1.600.000	64.842	4,1
Conde de Altamira	6.000.000	52.268	0,87
Marqués Villafranca	2.000.000	42.886	2,14
Conde Salvatierra	900.000	38.275	4,25
Duque de Liria	8.000.000	27.264	0,34
Conde de Bornos	1.900.000	25.794	1,35
Duque de Abrantes	1.600.000	25.000	1,56
Duque de Frías	5.500.000	24.600	0,44
Duque de Osuna	6.600.000	24.000	0,36

FUENTE: Para datos de 1808, Pedro Tedde de Lorca. Véase nota 22.

Sin embargo, de más interés para nosotros es el grupo de los titulados de nuevo cuño, porque éstos representarían la capacidad de ascenso de nuevos grupos sociales. Resulta significativo que el máximo receptor de renta inmobiliaria en Madrid hacia 1750 fuera Francisco Miguel de Goyeneche, Conde de Saceda, título concedido por real cédula de 1743²³. Era éste el hijo menor del caballero baztanés Juan de Goyeneche, fundador en tiempos de Carlos II de las manufacturas de Nuevo Baztán. Goyeneche padre fue un «segundón» de una familia de hidalgos acomodados del navarro valle del Baztán. Como era costumbre entre los de su condición, debió buscar su futuro fuera de la casa paterna, probar fortuna en las Indias, en el ejército o en la corte. De esta manera se habían establecido círculos ligados por relaciones de paisanaje y de parentesco tanto en Madrid como en otras ciudades con actividad mercantil, ya fuera en territorio peninsular, ya en las colonias. Esta no era una práctica nueva, pensemos en las familias de comerciantes genoveses durante la Edad Media, pero en el caso de Madrid estos círculos de la hidalguía provinciana parece perpetuarse en las esferas del poder político y económico hasta finales del siglo XIX²⁴. En la corte, los recién llegados encontraban el

²² Pedro Tedde de Lorca (1983), p. 307.

²³ Véase Julio Caro Baroja (1985), p. 184.

²⁴ Angel Bahamonde Magro (1986), vol. I, pp. 326-375; David R. Ringrose (1986), vol. I, pp. 302-323; Jesús Cruz (1986), vol. I, pp. 454-475.

apoyo de sus paisanos o de sus parientes, quienes les auxiliaban en su educación. Después les ayudaban a introducirse en el mundo de la administración o de los negocios donde si los candidatos se aplicaban, cual fue el caso de Goyeneche, tendrían asegurado su triunfo. Luego venían los títulos y con ellos el encumbramiento de la familia. Veremos más adelante, cuando nos ocupemos de los hidalgos, el mismo modelo de ascenso social, claro que ahora estamos tratando con familias que llegaron a la corte a finales del siglo xvii y ya muchas de ellas habían conseguido su título nobiliario cuando se realizaron los Asientos de Casas. Subir en el escalafón no era, muchas veces, más que un problema de tiempo.

El círculo de los navarros fue uno de los más activos durante el siglo xviii y es bien conocido gracias a los estudios de Julio Caro Baroja. Los navarros se agruparon en torno a la cofradía de San Fermín, fundada en 1684 entre otros por el referido Juan de Goyeneche. Muchas de las personas que aparecen en nuestras listas como principales propietarios pertenecieron a este círculo. Tal es el caso del Conde de Oñate, quien por varios años fue prefecto de la mencionada cofradía²⁵. De Juan Francisco de Goyeneche, sobrino de don Juan, miembro del consejo de Hacienda y Marqués de Ugena desde 1723, quien llegó a Madrid con una fortuna próxima al millón de reales y abandonó la corte con más de diecisiete, en parte producto de sus negocios en el abasto a los ejércitos reales²⁶. De José Arregui, primer Marqués de Valdeolmos, conocido asentista en la corte de Carlos II²⁷. De Juan Bautista de Iturralde, paisano e íntimo amigo de Juan de Goyeneche, quien llegó al puesto de ministro de Hacienda desde una posición de comerciante acaudalado. Caro Baroja dice que «él se hizo Marqués de Murillo, y nunca había usado camisas con vueltas y encajes. Acomodó a los suyos y después dejó el ministerio»²⁸. A Iturralde le sucedió en sus negocios su sobrino Pedro de Astrearena, heredero también del título. O Miguel de Arizcun, primer Marqués de Iturbietta, que según Caro Baroja «tenía considerable cantidad de casas en la corte y en la Carrera de San Jerónimo esquina a la antigua calle del Baño, todavía en tiempo de Mesonero Romanos se alzaba el palacio de los marqueses de Iturbietta, sus herederos»²⁹. Llegó Arizcun a Madrid «llamado por su tío paterno, Norberto, que parece haber fundado la "casa y compañía", que él luego dirigió hasta morir con más de cincuenta años, sucediéndole en tal dirección su primo Ambrosio Agustín de Garro, que era ya cajero desde 1726»³⁰. Este Ambrosio Agustín se casó con Josefa María

²⁵ Caro Baroja (1985), p. 59.

²⁶ Caro Baroja (1985), pp. 197-198.

²⁷ Caro Baroja (1985), p. 57.

²⁸ Caro Baroja (1985), p. 231.

²⁹ Caro Baroja (1985), p. 262.

³⁰ Caro Baroja (1985), p. 266.

de Arizcun, el único hijo del matrimonio sería el futuro Marqués de las Hormazas, consejero de Hacienda y conocido hombre de negocios de Madrid de la segunda mitad del siglo XVIII. Todavía una tercera generación de los Garro y Arizcun aparecerá vinculada a la administración de Hacienda en el primer tercio del siglo XIX³¹.

Pero el de los navarros no fue el único círculo que operaba en Madrid. Janine Fayard, en su estudio sobre los miembros del Consejo de Castilla, nos ilustra con una historia similar en la que sólo cambia el escenario y los personajes, pero en la que se mantiene la misma trama argumental en torno al parentesco, al paisanaje y a la cuna, aunque ésta última no precisara de grandes alcurnias³². Muchos de los personajes estudiados por Fayard aparecen también en nuestras listas de propietarios, dando testimonio, una vez más, del dinamismo del mercado inmobiliario de Madrid en la época que nos ocupa. Entre los consejeros con título de nueva creación cabe citar a Antonio Acebedo, Conde de Torrehermosa, propietario de cuatro casas por las que percibía 29.000 reales de renta; a Mateo López Dicastillo, Conde del Pozo, propietario de cuatro viviendas y perceptor de rentas por valor de 27.000 reales; a Gaspar de Quintana, Conde de Villa Oquina; a Luis de Cuéllar y Losada, Conde de la Estrella³³. La lista de consejeros con títulos menos recientes es también importante: Juan Jiménez de Góngora, Marqués de Almodóvar, Diego Castejón y Fonseca, Marqués de Camarena; Luis Cuéllar Losada, Conde de la Estrella, etc. En la segunda mitad del siglo XVIII se fue consolidando otro círculo que tuvo en los Cinco Gremios Mayores de Madrid su principal punto de referencia. Varios grupos confluyeron en dicha institución originarios de regiones como tierra de Cameros, la Rioja, las montañas de Santander, las encartaciones de Vizcaya, etc., pero ésta es otra historia que nos lleva al mundo de los hidalgos provincianos sin titulación nobiliaria.

5. *Hidalgos, propietarios y especuladores*

Las fuentes de la época suelen establecer una distinción entre aquellas personas cuyo nombre se registraba con la categoría de «Don»/«Doña» y las que no disfrutaban de ninguna consideración especial. Otras veces aparecen consideraciones como Ilustrísimo Señor o Excelencia, pero en estos casos no hay ninguna duda sobre la vinculación aristocrática de los individuos así reconocidos. No sucede lo mismo con la relativamente frecuente abundancia de «Dones» en documentos de referencia social. ¿Era ésta una consideración

³¹ Archivo Histórico de Protocolos de Madrid (AHPM), Protocolo núm. 20092.

³² Janine Fayard (1982 *a*) y (1982 *b*), pp. 135-136.

³³ Janine Fayard (1982 *a*), p. 165.

con un contenido exclusivamente económico o existían también implicaciones de carácter jurídico a la hora de discernir quién tenía derecho a ser considerado de tal manera? Lo cierto es que en nuestras listas de propietarios, así como en documentos notariales y de otro tipo, aparecen casos de personas con «Don/Doña» cuya extracción no era necesariamente nobiliaria. Pero probablemente ésta no era la norma general. Si tomamos como ejemplo unas listas en las que aparecen los nombres de los artesanos y maestros agremiados en Madrid hacia 1775 podemos observar que tan sólo seis individuos, o sea el 0,01 por 100 del total, eran calificados con el «Don»³⁴. Si contrastamos dichas listas con otras en las que se registran los componentes de los Cinco Gremios Mayores es posible constatar que éstos, en su totalidad, disfrutaban de dicha consideración³⁵. Claro que la inmensa mayoría de los comerciantes miembros de dichos gremios eran hidalgos notorios. De todo esto se puede deducir que, aunque a finales del siglo XVIII empiezan a tenerse en cuenta criterios económicos para otorgar a un individuo el «Don» o «Doña», todavía esta consideración estaba llena de implicaciones legales³⁶. Cabe, por tanto, pensar que tanto los «Dones» como las «Doñas» se referían mayoritariamente a personas de condición hidalga. Claro que de un análisis más detallado de nuestras listas de propietarios se observa una realidad mucho más compleja. Teniendo en cuenta la colocación del «Don»/«Doña» delante del nombre se ha construido una categoría social que atiende más a consideraciones de tipo estamental que a aquéllas de carácter económico. Y digo esto porque del rastreo de nuestra lista, con la poca información de que se dispone para localizar la extracción social de los individuos o de sus familias, se deduce una cierta variedad.

Los más ricos, al menos en lo que a la propiedad urbana se refiere, pertenecían a un grupo de inequívoca extracción hidalga. En bastantes casos puede resultar difícil encontrar la barrera que los separaba de la aristocracia titulada, porque algunos de ellos llegarían incluso a obtener títulos nobiliarios. Era éste un grupo social distintivo de la sociedad madrileña del Antiguo Régimen: el de los funcionarios de la administración absolutista, el de los rentistas propietarios de bienes urbanos o rurales y el de las familias de ganaderos mesteños. En muchas ocasiones eran también miembros destacados de la oligarquía de poder de Madrid³⁷. Pero junto a estos grupos aparecen también

³⁴ Archivo de la Real Sociedad Matritense de Amigos del País, Listas de individuos agremiados en Madrid, 1775.

³⁵ Diego María Gallard (1797), pp. 224-234.

³⁶ Richard Herr (1986), pp. 463-478.

³⁷ Mauro Hernández Benítez (1986), pp. 637-681. Destacan algunos apellidos conocidos, como José Manuel Olivares, Antonio José Negrete, Angela Cisneros, Agustín Cana, Manuel Reynalte, el Conde de Cazalla, Francisco Mata Linares, Mateo López Dicastillo, Conde de Vega del Pozo, etc.

algunos comerciantes, especialmente de los Cinco Gremios Mayores, así como algunos individuos vinculados a negocios relacionados con el abasto a la capital. Sin embargo, la mayor parte de los casos incluidos dentro de esta categoría, el 70 por 100, formaba un extenso grupo de pequeños propietarios que percibían rentas inferiores a los 1.000 reales. Hay entre ellos un número destacable de mujeres, las viudas y las solteras, todo un arquetipo social del Madrid de la época. Algunos artesanos, aunque a decir verdad no hemos podido localizar más de 12 individuos, pertenecientes a los gremios de sastres, confiteros con tienda y maestros de coches. Desgraciadamente, la inmensa mayoría de estos pequeños propietarios de renta urbana quedan en el anonimato, la ausencia de un censo en el Madrid de la segunda mitad del XVIII hace imposible un rastreo más completo.

Teniendo en cuenta todas estas consideraciones no parece arriesgado afirmar que una parte importante de los «Dones»/«Doñas» de nuestra muestra pertenecían, en efecto, a la hidalguía residente en Madrid. Sin embargo, convendría ser cauto y matizar todavía un poco más esta afirmación. Es muy posible que la viuda de un maestro, de un artesano o de un labrador, cobrando alquileres superiores a los 3.000 reales, fuera considerada «Doña» sin pertenecer por ello al estamento nobiliario. Sabemos que el listón de los 1.450 reales de renta anual era el mínimo necesario para cubrir las necesidades básicas (alimentación, vestido, vivienda) de una familia, pero tan sólo el 30 por 100 de las rentas familiares generadas en Madrid a mediados del siglo XVIII superaba los 2.000 reales. Lo mismo podría suceder con los clérigos, los profesionales e incluso con algunos artesanos acomodados. Pero tomando el ejemplo de nuestras listas de propietarios de viviendas cabe preguntarse ¿por qué otros propietarios con rentas superiores a los 5.000 reales no eran considerados como «Don/Doña»? (véase Apéndice III). Podríamos, aunque exagerando nuestra cautela, estimar que tan sólo un 40 por 100 de los propietarios considerados «Don/Doña» formaban parte de la hidalguía. Por su condición de hidalgos pertenecían al estamento nobiliario. Si finalmente añadimos este grupo al de los propietarios titulados, cabría afirmar que la nobleza madrileña, en su conjunto, constituía el 40 por 100 del total de propietarios de fincas urbanas. Pero, además, controlaba el 27,1 por 100 de las propiedades urbanas de Madrid y recaudaba rentas por valor de más de ocho millones de reales, aproximadamente el 44 por 100 de las generadas por el arrendamiento de fincas urbanas. Pero hemos dicho que la distribución de la renta dentro del grupo de los hidalgos propietarios era bastante desigual. Para tener una idea exacta de la misma vamos a intentar desbrozar un poco más nuestros datos.

Sin duda, el grupo de propietarios rentistas más importante incluido en esta categoría era el formado por individuos vinculados a la administración

de la monarquía y al mundo de los negocios. Rastreando en la lista que nos muestra aquéllos que tenían rentas inmobiliarias por encima de los 10.000 reales, encontramos un buen número de apellidos vinculados a la élite administrativa del Madrid de la época (véase Apéndice II). Como vimos en el apartado anterior, algunas de estas familias se instalaron en la capital en el siglo xvii y habían acumulado sus capitales desde la posición privilegiada que les brindaba el servicio del Estado. Otras, haciendo uso de los mismos mecanismos del paisanaje y parentesco, se estaban incorporando al mundo de la administración y al variado mundo de negocios que ofrecía el mercado madrileño de la primera mitad del siglo xviii.

Así lo hizo Antonio de Pando y Sabugal, quien encabeza la lista de propietarios con mayor nivel de renta. Había nacido en una pequeña aldea del valle de Carranza, situado en las antiguas encartaciones del señorío de Vizcaya. Allí se encontraba su casa solariega y un mayorazgo, pero Pando, como Goyeneche, era también un segundón; por esta razón siguió la carrera administrativa. Nuestro hombre fue secretario de Felipe V y, una vez aducidas las pruebas de pureza exigidas, consiguió un hábito de Calatrava. Pero lo que a nosotros nos interesa ahora es señalar su destacado papel como propietario-rentista en Madrid. ¿De dónde procedían sus propiedades? ¿Cuál fue su importancia en la consolidación de su patrimonio? ¿Cuál era la naturaleza de sus negocios?

La fortuna total amasada por Antonio Pando ascendía en 1767 a un total de siete millones de reales. La inversión en propiedades urbanas en Madrid superaba los dos millones de reales, aproximadamente un 32 por 100 del capital total³⁸. Todas ellas habían sido compradas entre 1725 y 1748, es decir, que ninguna era fruto de herencia o adquisición como bien ganancial por su matrimonio. No había lugar, su mujer había nacido en el mismo valle y en la misma familia. Pero Pando no había acumulado su fortuna exclusivamente en el servicio de la administración. Parece impensable la posibilidad de conseguir juntar siete millones de reales de la primera mitad del xviii con un salario que no pasaría de los 15.000 reales anuales y que, por añadidura, se solía recibir con bastante irregularidad. Y es que Pando fue ante todo y sobre todo un auténtico hombre de negocios. Invirtió una parte importante de su capital en la compra de acciones de las compañías de Caracas, San Fernando, de Sevilla, Zaragoza, etc. Pero su negocio era el flete en Bilbao de cargamentos de lana con destino a Amsterdam y Londres. Pando era el prototipo de ganadero comerciante residente en Madrid, conectado con la corte y a la vez con el mercado internacional de la lana. Propietario de una cabaña de ganado lanar, vinculado a la Mesta, promotor y orga-

³⁸ AHPM, Protocolo núm. 17166.

nizador de compañías de comercio e incluso emparentado con alguna familia de importantes cargadores del puerto de Bilbao. Tuvo Pando dos hijos, el primogénito heredó su mayorazgo y consiguió el título de conde de Villapaterna; le encontramos también en nuestra lista de titulados como importante rentista. El segundo se dedicó a las actividades comerciales con más intensidad incluso que su padre, aunque con menos fortuna.

La familia Pando hubiera sido un ejemplo de lo que se ha denominado burguesía mercantil si no fuera por su origen aristocrático y su vinculación al servicio del Estado. Pero su ejemplo no es atípico; por el contrario, los Pando son elementos bien representativos de la élite de poder que se consolida en la España del siglo XVIII. Esta élite, como ha señalado recientemente Antonio Morales Moya, coincidía al menos en una cosa: su pertenencia a la hidalguía y su mayoritaria vinculación a la administración del Estado³⁹. En torno al 70 por 100 de los propietarios de casas, con rentas superiores a los 10.000 reales, de los que se ha podido reunir alguna noticia eran funcionarios. Otras ocupaciones que completarían el cuadro son las de rentista, ganadero, comerciante de lujo y abastecedor de la capital. Pero la élite funcional era también una élite de propietarios muchas veces con intereses en el negocio lanero y en el negocio del abasto madrileño; en este sentido, el ejemplo de los Pando es ilustrativo para considerar a muchos de éstos como hombres de negocios. De los funcionarios conocemos mejor a los que fueron miembros del Consejo de Castilla a través de los mencionados trabajos de Fayard. Algunos individuos o familias de consejeros con importantes propiedades urbanas fueron los Feloaga, los Ponce de León, los Alfaro, los Fernández Molinillo, los Altamirano, los Zapata, Pedro Martínez Feijoo, Blas Jover y Alcázar, Pedro Pérez Valiente, Diego Vaquerizo Pantoja, José Castro Araújo, Francisco Arce Luján, Luis Curiel Tejada, José Ventura Güell, Agustín Valcárcel Formento, Ignacio de Santa Clara, Manuel Arredondo Carmona, Francisco Mata Linares, Francisco Agüero Salazar, Alfonso Afán Rivera, etc. Desgraciadamente desconocemos la incidencia de otros sectores de la administración como Hacienda, Estado, Justicia, etc., pero es seguro que si dispusiéramos de esa información habríamos podido completar nuestra lista. Antes de terminar con los funcionarios me interesa destacar un detalle importante. Siempre aquellos individuos o grupos familiares que se vinculan al siglo XVII aparecen con patrimonios muy consolidados en lo que a renta inmobiliaria se refiere. Son los grandes rentistas de nuestras listas, mientras que los consejeros de Fernando VI y Carlos III aparecen en niveles mucho más bajos en lo que a renta y número de propiedades se refiere. Sin duda la propiedad urbana muestra el ejemplo de patrimonios en formación.

³⁹ Véase Antonio Morales Moya (1987), pp. 33 y ss.

Hemos destacado la importancia de los propietarios ganaderos y de los hombres de negocios en el abasto de la capital. Familias como los Orcasitas o los Sexmas (Sesmas) representan al primer grupo. Entre los abastecedores, Juan Antonio de Bringas y Francisco Bringas, propietarios de cuatro casas, son los casos localizados más destacables⁴⁰. Respecto a los comerciantes, su número es menos importante de lo que será a finales de siglo y primer tercio del XIX en lo que a propiedad urbana se refiere. Estos se limitan a un reducido grupo mayoritariamente vinculado a los Cinco Gremios Mayores. Es el caso de Francisco Azuela Velasco, diputado mayor de dichos gremios entre 1730-1760 y uno de sus más importantes impulsores en una época formativa de la institución⁴¹. La Familia Azuela continuó por muchos años vinculada al comercio de mercería de la Plaza Mayor, aunque algunos de sus miembros también hicieron carrera en la administración. Este comerciante de origen santanderino poseía cinco casas, por las que percibía una renta anual superior a los 7.000 reales. Más importante, dentro de la organización gremial, fue la figura de Vicente Chapete Montaña, quien aparece como uno de los principales promotores de los primeros arrendamientos de rentas que la mencionada institución realizó en 1724. Chapete Montaña era propietario de tres fincas urbanas, por las que percibía una renta próxima a los 6.000 reales⁴². La familia Guardamino estuvo vinculada con el comercio de lencería madrileño incluso hasta bien entrado el siglo XIX. Francisco Guardamino era de origen vizcaíno y también fue diputado dirigente de los Cinco Gremios hacia 1766. Era propietario de dos fincas por las que recibía 6.600 reales de renta⁴³. Por último, dentro de este grupo encontramos también otro apellido importante en el mundo del comercio de lujo de Madrid en el siglo XVIII, me refiero a los Zorraquín. Antonio Zorraquín era propietario de dos fincas urbanas, por las que percibía rentas superiores a los 9.000 reales⁴⁴. Los Zorraquín, como los Azuela, continuaron sus actividades comerciales incluso en el siglo XIX, pero son mejor conocidos aquellos miembros de la familia que se convirtieron en funcionarios de la administración.

La importancia como propietarios de otros miembros de los Cinco Gremios era muy secundaria y se limitaba a una finca por la que percibían rentas inferiores a los 3.000 reales. Resulta curioso ver cómo algunos de los más destacados comerciantes madrileños debían vivir de alquiler al menos en el tiempo en que se realizó la planimetría, claro que hemos podido comprobar

⁴⁰ Jesús Bravo Lozano (1986), pp. 497-452. Algunas noticias sobre los negocios de los Bringas, en AHPM, Protocolos 20036, 20054 y 20032.

⁴¹ Miguel Capella Martínez y Antonio Matilla Tascón (1957), p. 78.

⁴² M. Capella Martínez y A. Matilla Tascón (1957), p. 85.

⁴³ AHPM, Protocolo núm. 21074.

⁴⁴ AHPM, Protocolos núms. 20046 y 21088.

que sucedía otro tanto con algunas familias de consejeros de Castilla. Varias son las razones que se pueden aducir para explicar estas ausencias. En primer lugar las propias limitaciones del mercado inmobiliario de Madrid. Sería interesante realizar sondeos por años para conocer el grado de movilidad de la propiedad; aunque da la impresión que dicha movilidad era bastante grande, no sabemos si fue suficiente. Por otra parte, fue más bien hacia los años ochenta cuando se empezó a detectar una mayor incorporación a la inversión urbana por parte de estos grupos de comerciantes. Teniendo en cuenta su condición mayoritaria de inmigrantes hay que pensar en una mayor diversificación de las inversiones de sus excedentes. Francisco Guardamino dedicó una parte importante de su capital a la fundación de una escuela de primeras letras en Ranero, su aldea natal en el Reino de Vizcaya⁴⁵. Esta fue una práctica bastante extendida entre aquellos hidalgos provincianos enriquecidos en la corte, que sintieron la necesidad de perpetuar su memoria y la de los suyos en sus lugares de origen. Por último, la escasa importancia de las inversiones de este grupo en renta urbana nos hacen pensar en sus propias limitaciones, estructurales al menos, en los años centrales del siglo. Al fin y al cabo los años dorados del comercio de lujo y, por tanto, de los Cinco Gremios Mayores y sus componentes fueron los de la segunda mitad del siglo. En los años ochenta-noventa la incorporación de los comerciantes-hidalgos al mercado inmobiliario se aceleró, y ellos fueron uno de los grupos que más se beneficiaron con las desamortizaciones.

6. *Conclusión*

Hemos visto cómo en Madrid, a diferencia de otras capitales europeas de la misma época, la especulación urbana no tuvo un carácter extensivo, sino intensivo. Dicho de otra manera, la ciudad aumentó su número de habitantes y, como consecuencia, los alquileres se encarecieron, pero la extensión del suelo urbanizado se mantuvo estable. La ciudad mejoró notablemente su urbanismo pero sólo por la remodelación de áreas ya urbanizadas en épocas anteriores. La única posible explicación para este proceso es que todavía en el siglo XVIII se mantuvo el equilibrio entre la oferta de espacio habitable y el crecimiento de la población, es decir, todavía se pudieron seguir alojando familias en los edificios existentes. Esta es la razón por la que la inmensa mayoría de los edificios de la ciudad estaban arrendados en mayor o menor medida y por lo que la clase rentista no reinvertió sus capitales en la construcción de nuevos edificios. Sin embargo, el equilibrio entre población y

⁴⁵ AHPM, Protocolo núm. 20821, fol. 55.

espacio habitable era bastante precario. No faltan testimonios en la literatura y en la publicística de la época sobre la falta de confort e insalubridad de la mayor parte de las viviendas madrileñas. Familias completas que habitaban sótanos sin ventilación, desvanes, huecos de escalera o, en el mejor de los casos, compartían un cuarto con otros grupos familiares tan desafortunados como ellos. Pero ¿cuál era la razón para explicar este estado de cosas? ¿Por qué en Madrid no se habilitaron nuevos espacios urbanos como sucedió en otras capitales europeas?

Se ha repetido en muchas ocasiones que la obligación de pagar la regalía de aposento impidió hacer de Madrid una ciudad con un urbanismo más atractivo. No cabe duda que esta ley constituyó un freno para la construcción de edificios de más de una altura, pero no parece muy posible que fuera la única razón, ni siquiera la más importante. Resulta difícil aceptar la idea de una demanda creciente obstruida una y otra vez por una legislación inadecuada. En efecto, si esa demanda hubiera sido tan fuerte no habría quedado más remedio que suprimir los obstáculos legales que impedían resolver el problema. En definitiva, fue lo que se hizo a partir de 1798 con la apertura de los procesos desamortizadores. Entonces lo que debemos preguntarnos es si de verdad existió una auténtica demanda capaz de hacer crecer a la ciudad en extensión. La respuesta es obvia: dicha demanda no existió hasta bien entrado el siglo XIX. La clave de este raquitismo en la demanda de viviendas más confortables y de espacio mejor urbanizado hay que buscarla en la peculiar estructura social que Madrid había generado. La sociedad madrileña se caracterizaba por un fuerte predominio del sector terciario derivado de su papel de capital imperial. Una sociedad fuertemente polarizada en la que dominaba un grupo minoritario situado en torno a la corte a cuya sombra vivía una variada mayoría de servidores con escaso poder adquisitivo. Entonces lo que faltó en Madrid fue una auténtica clase media demandante de viviendas confortables y con deseos de demostrar su capacidad como grupo ascendente. Y no es que, como han pensado algunos historiadores, faltara iniciativa empresarial para construir y urbanizar nuevos espacios. La industria de la construcción en Madrid, de acuerdo con los datos del catastro de Ensenada, generaba una importante cantidad de renta (utilidad industrial). Los ingresos de algunas ocupaciones en dicho sector se aproximaban a los 20.000 reales anuales, lo que les situaba en un nivel similar al de algunos funcionarios y comerciantes. Tampoco se puede aducir la inexistencia de una burguesía urbana dispuesta a invertir su capital en la construcción de casas para la clase funcional. Hemos visto cómo el mercado inmobiliario de Madrid no se mantuvo estático, cómo un grupo importante de familias e instituciones invirtieron sus capitales y cómo hicieron rentables dichas inversiones. Si estas inversiones se mantuvieron en un nivel especulativo de creci-

miento sobre lo que ya estaba construido se debió fundamentalmente a que la inmensa mayoría de los demandantes de espacio habitable eran personas o grupos familiares con escaso poder adquisitivo. Gentes obligadas por las circunstancias a habitar cuartos sin ventilación y a soportar el hacinamiento. Mientras tanto, los propietarios obtenían más rentabilidad para sus inversiones remodelando espacios interiores para poder alquilarlos que aventurándose a construir nuevos edificios sin saber ni siquiera si los iban a poder vender.

La preponderancia del sector servicios en la estructura de la sociedad madrileña se percibe en nuestro análisis sobre la propiedad urbana. Del mismo podemos derivar algunas conclusiones sobre la reproducción de las élites de poder en la España del siglo XVIII. Cuando se habla del impacto de los procesos desamortizadores en la historia de España se ha tendido a pintar un cuadro de colores bien poco matizados. Así, a un siglo XVIII de inequívoco color aristocrático le sucedió un siglo XIX incuestionablemente burgués. A un mercado relativamente inmóvil le sucedió otro de un dinamismo sin precedentes. En definitiva, da muchas veces la impresión de estar hablando de dos Españas completamente diferentes transformadas en un espacio de tiempo bastante corto. Esto se puede percibir en algunos trabajos que tratan del impacto de las primeras desamortizaciones sobre el mercado inmobiliario de Madrid. Antes de 1798 todo era propiedad aristocrática y eclesiástica; a partir de esa fecha irrumpe la burguesía como nueva clase propietaria. Y la verdad, las cosas no sucedieron de una manera tan lineal.

En primer lugar, el mercado no fue tan estático. En las partidas de los asientos de casas de 1749 se puede observar cómo la propiedad cambiaba de dueños en espacios de tiempo muy cortos. Sería importante, repetimos una vez más, realizar sondeos anuales sobre la cantidad de propiedades transferidas para conocer cambios a medio y largo plazo en el mercado. Pero vistas desde esta óptica las desamortizaciones de la propiedad urbana pudieron responder más a desequilibrios en los mecanismos de oferta y demanda y sus efectos sobre las rentas inmobiliarias, que a la irrupción de una nueva clase revolucionaria. En segundo lugar, del análisis de la composición social de los propietarios de fincas urbanas podemos deducir que, en efecto, la propiedad eclesiástica y la propiedad aristocrática eran hegemónicas. Pero esto no quiere decir tampoco que esa estructura social se mantuviera inamovible. Muy al contrario, hemos podido observar cómo hay un importante grupo de rentistas urbanos que había adquirido dicho *status* por la inversión de sus capitales en una secuencia temporal que transcurrió entre 1680 y 1749. Además, ese sustrato social tiene rasgos homogéneos de comportamiento que no cambiaron en el transcurso de los veintiún años del período estudiado. En primer lugar, su origen aristocrático, pero en los niveles medios y bajos del men

cionado estamento, es decir, en la hidalguía. En segundo lugar, su origen geográfico, generalmente alejado de Madrid, casi siempre relacionado con una región específica o con un pequeño pueblo, a veces con una insignificante aldea. En tercer lugar, su alto grado de parentesco en el lugar de encuentro: ya fuera la cofradía, la institución de enseñanza, la institución administrativa o la compañía comercial. Inmediatamente se nos plantea la duda: ¿estamos hablando de una nueva clase social o simplemente de una fracción de la vieja aristocracia? Si se trata sólo de una fracción de la aristocracia, ¿cuál fue la clase que la sustituyó y cuándo? Desde luego, en el estado actual de las investigaciones parece arriesgado dar respuestas categóricas a estos interrogantes, pero algunas observaciones fundadas en datos más empíricos sí son posibles. Volvamos de nuevo a las familias: a los Goyeneche, a los Arizcun, a los Garro. ¿Eran tan diferentes de los Pando en su primera y segunda generaciones, de los Ponce de León, de los Feloaga o de los Zorraquin? Podemos avanzar en el tiempo e incluso en el espacio, situarnos al lado de las familias del comercio de los Cinco Gremios Mayores o de los grupos financiero-comerciales de finales del siglo como los García de la Prada, los Aguirre-Murga, los Dutari-Fagoaga o los Sainz de Baranda. Familias que se reproducen en el siglo XIX y que incrementan su protagonismo en el mundo de los negocios y de la vida pública. ¿Eran realmente tan diferentes de aquellos grupos de principios de siglo? Desde luego pudieron no ser las mismas dinastías, incluso cambiaron bastante sus hábitos económicos, pero resulta sorprendente observar cómo seguían obedeciendo a unas pautas de comportamiento social cuyo mínimo común denominador era exactamente el mismo de finales del siglo XVII, es decir, la hidalguía, el paisanaje y el parentesco.

En definitiva, parece que, al menos en lo que a las élites madrileñas se refiere, sería más correcto hablar de reproducción que de irrupción de una nueva clase social. Reproducción, además, de una fracción del estamento nobiliario con bastante solera, cual era el caso de la hidalguía local. Estos hidalgos fueron los que realmente produjeron la fractura del Antiguo Régimen y no una burguesía revolucionaria como convencionalmente se ha venido pensando. Otra cosa es la forma en la que estos hidalgos produjeron dicha fractura. Dicho de otra manera, si los desequilibrios de la revolución liberal y del proceso de modernización en España podrían ser explicados a partir del entendimiento de esta paradoja social. Claro que ésa ya es otra historia.

APENDICE I

*Principales propietarios de Madrid, 1749-1770.
Aristocracia titulada*

<i>Nombres</i>	<i>Renta (reales)</i>	<i>Dimensiones (pies cast.)</i>	<i>Número de propiedades</i>
Conde de Saceda	90.900	94.632	5
Duquesa del Infantado	90.350	462.050	14
Duque Uceda	90.000	47.907	1
Duque de Medinaceli	76.400	311.612	4
Conde de Oñate	69.970	157.941	8
Marqués de Santiago	64.842	68.004	14
Marqués de Tolosa	56.426	55.881	6
Duque del Parque	54.402	246.697	9
Conde de Altamira	52.268	119.348	8
Marquesa de Villena	49.905	60.091	4
Marqués de la Solana	47.670	38.829	3
Conde de Villafranca	42.886	77.010	4
Conde de Torrubia	40.580	59.773	6
Marqués de Villa López	40.000	38.919	6
Conde de Baños	38.932	319.825	13
Vizconde de Zelina	38.440	115.019	1
Conde de Salvatierra	38.275	55.863	5
Marqués de los Balbases	38.100	39.732	2
Marqués Villacastel	37.720	60.025	6
Duque de Arco	36.347	47.160	2
Marqués de Villafranca	36.400	68.836	3
Conde de Siruela	36.000	37.128	1
Duque de Alburquerque	35.400	36.000	3
Duque de Alba	33.019	71.574	3
Vizconde de las Torres	32.856	32.805	4
Marqués de Ugena	31.662	24.417	6
Conde de Noblejas	30.610	35.518	3
Marqués de Castromonte	30.296	37.986	3
Duque de Arcos	29.760	54.602	4
Conde de Villapaterna	29.550	18.100	1
Conde de Torrehermosa	28.853	104.107	4
Marqués de Villagarcía	28.030	35.062	4
Marqués de Mejorada	27.780	57.716	2
Conde de Cazalla	27.748	25.534	7
Mayoraz. Lucas Orcasitas	27.296	30.090	4
Duque de Berwich-Liria	27.264	260.625	5
Conde Vega del Pozo	27.101	26.436	4
Marqués de Murillo	26.120	30.768	3
Conde de Bornos	25.794	36.744	4
Duque de Montealeón	25.216	623.305	2

APENDICE II

Principales propietarios de Madrid, 1749-1770.
Hidalgos y propietarios
 (Rentas superiores a 10.000 reales)

<i>Nombres</i>	<i>Renta (reales)</i>	<i>Dimensiones (pies cast.)</i>	<i>Número de propiedades</i>
Antonio Pando Sabugal	67.004	75.424	11
José Alfaro	41.450	32.443	3
Pedro Yermo	34.618	15.116	6
Vicente Juez Sarmiento	34.596	20.005	3
Antonio Moreno Villodas	31.330	25.995	4
Fernando Alencastel	31.000	12.417	2
Juan Bautista Crota	27.461	62.248	8
José Palacios Santander	26.772	37.201	6
Ambrosio Sánchez Aguilera	25.787	109.005	11
Juan Bautista Giraldeli	23.435	47.435	10
Francisco Parte Arroyo	23.405	22.271	4
José Ponce de León	23.047	22.155	4
Juan Pereda	22.977	22.212	5
Diego Altamirano	22.800	51.538	3
María Feloaga	22.400	14.522	2
Agustín Aldecoa	22.224	42.651	7
Jacinto Aranaz Mazmela	21.158	15.093	3
Joaquín Orejón	21.120	85.143	4
Antonio Muriel Secret	19.822	32.842	4
Juan Barrancho	18.900	238.369	1
Francisco Salazar Rogibal	18.559	30.622	6
Antonio Castro Arayto	18.536	7.401	3
José Sugnot	18.500	12.698	2
José Lastiri	18.272	17.571	4
Diego Ortiz Guinea	17.966	21.191	7
Cándida Ledesma	17.808	23.671	1
Angela Cisneros	17.580	28.809	5
José A. Velázquez Lara	17.110	19.369	2
Miguel Cuadros	17.060	14.972	4
Felipe Brizuela	16.432	14.984	6
Nicolás Dupón	16.000	35.275	1
Mateo Ugarte	15.793	8.439	4
Juan Luján Arce	15.600	20.485	2
Juan Muñoz	15.528	7.059	4
Lorenzo Tarsis	15.500		1
Vicente Fernando	15.464	44.712	4
José Manuel Olivares	15.228	15.041	2
Diego Francisco Quadra	15.100	16.125	1
Pedro Martínez Feijoo	15.070	11.746	1
Andrés Díez Navarro	15.000	19.890	1
Antonia Ezquerria	15.000	23.553	1
Santiago Bivian	14.939	10.994	3
Francisco Orejudo	14.897	15.274	5
Juan Corral Díaz	14.240	9.991	2

APENDICE II (Continuación)

Principales propietarios de Madrid, 1749-1770.
Hidalgos y propietarios
 (Rentas superiores a 10.000 reales)

<i>Nombres</i>	<i>Renta (reales)</i>	<i>Dimensiones (pies cast.)</i>	<i>Número de propiedades</i>
Antonio Cisneros	14.237	7.450	1
Manuel Miranda (Testam.)	14.000	9.747	1
Juan Sesma	14.000	12.556	1
Ana Higuera	14.000	17.138	1
José Enríquez Guzmán	13.997	17.192	2
Agustín Cana	13.980	13.996	8
Francisco Cañaveras	13.880	17.637	2
Tomás Azcuedo (Testam.)	13.800	9.490	1
Francisco Salcedo Tapia	13.800	31.484	1
Manuel Reynalte	13.624	13.507	4
Manuel Fernández Molinillo	13.588	17.476	4
Juan Domínguez	13.514	24.867	8
Francisco García	13.500	1.957	2
Antonio Torre	13.402	7.278	4
José Mazmela	13.392	21.109	3
José Larrarte	13.300	9.377	2
José Portocarrero Pallarés	13.250	16.301	2
Catalina Pérez	13.086	24.525	4
José Güell	13.052	42.722	10
Antonio Valle Román	13.043	25.891	7

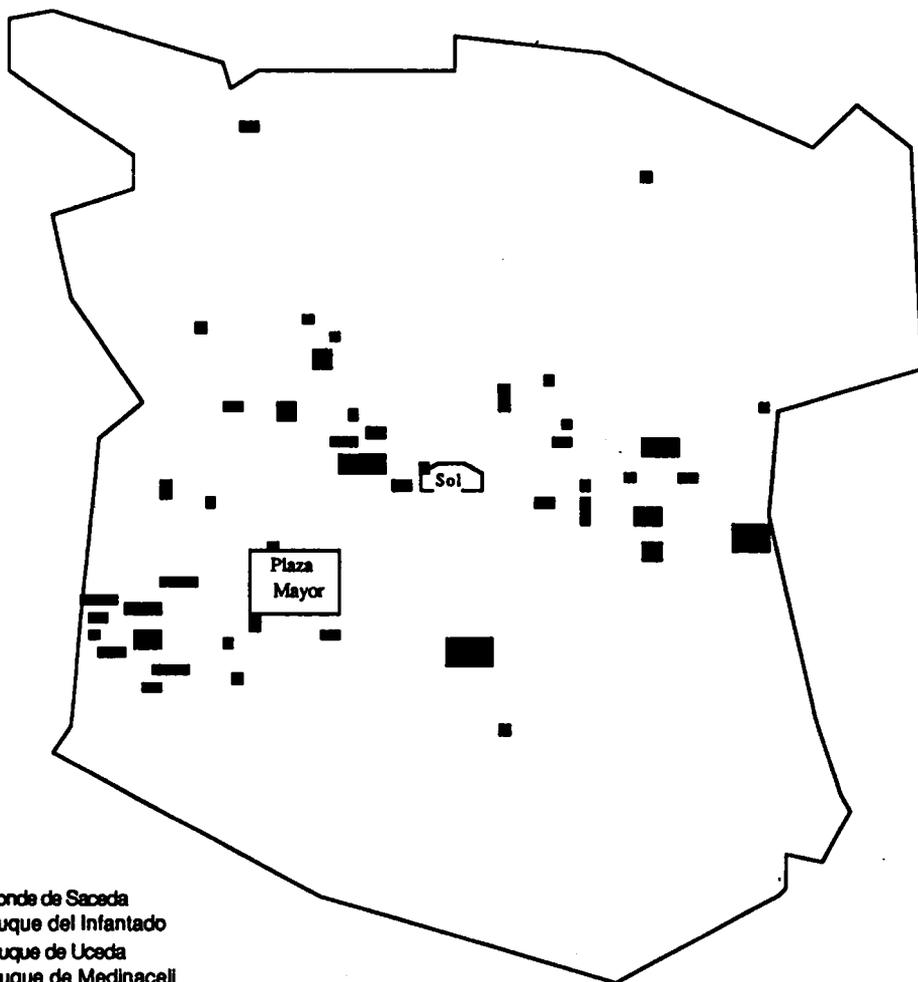
APENDICE III

Principales propietarios de Madrid, 1749-1770.
Estado llano
 (Rentas superiores a 5.000 reales)

<i>Nombres</i>	<i>Renta (reales)</i>	<i>Dimensiones (pies cast.)</i>	<i>Número de propiedades</i>
Jacinto Pérez	14.948	38.956	7
Francisco Chavarría	8.690	3.364	3
Juan Antonio Arce	8.306	4.442	1
Francisco Fernández Munilla	8.200	5.805	2
Francisco Baranco	7.496	5.823	1
Gabriel Martínez	7.016	3.202	1
Eugenio Iduquera	5.528	1.883	1

MAPA 1

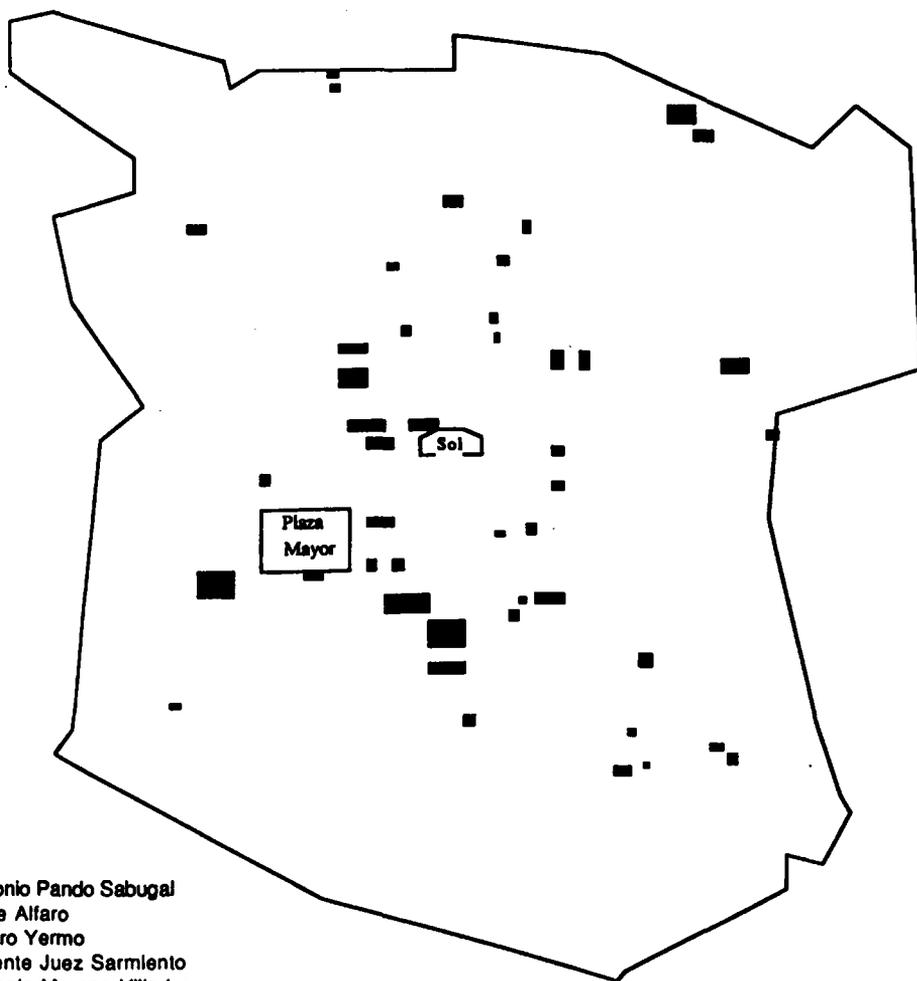
Distribución espacial de la propiedad aristocrática



- Conde de Saceda
- Duque del Infantado
- Duque de Uceda
- Duque de Medinaceli
- Conde de Oñate
- Marqués de Santiago
- Marqués de Tolosa
- Duque de Parque
- Conde de Altamira
- Marquesa de Villena

MAPA 2

*Distribución espacial de la propiedad: hidalgos-propietarios
(Mayores rentistas)*



- Antonio Pando Sabugal
- Jose Alfaro
- Pedro Yermo
- Vicente Juez Sarmiento
- Antonio Moreno Villodas
- Fernando Alencastel
- Juan Bautista Crota
- José Palacio Santander
- Ambrosio Sánchez Aguilera
- Juan Giraldeli

BIBLIOGRAFIA

- ATIENZA HERNÁNDEZ, Ignacio (1987): *Aristocracia, poder y riqueza en la España Moderna. La casa de Osuna, siglos XV-XIX*, Madrid, Siglo XXI.
- BAHAMONDE MAGRO, Angel (1951): *El horizonte económico de la burguesía isabelina. Madrid 1856-1866*, Madrid, Universidad Complutense.
- (1986): «Crisis de la nobleza de cuna y consolidación burguesa (1840-1880)», en *Madrid en la sociedad del siglo XIX*, Madrid, CIDUR, vol. I, pp. 326-375.
- BASURTO, Román (1983): *Comercio y burguesía mercantil en Bilbao en la segunda mitad del siglo XVIII*, Bilbao, Universidad del País Vasco.
- BERGERON, Louis (1973): «Croissance urbaine et société à Paris au XVIII^e siècle», en *La ville au XVIII^e siècle*, Aix-en-Provence, pp. 127-134.
- BRAVO LOZANO, Jesús (1986): «Don Francisco de Horcasitas. Las posibilidades de Madrid a finales del siglo XVII», *Estudios de Historia Social*, núms. 36-37, pp. 497-452.
- CAPELLA MARTÍNEZ, Miguel, y MATILLA TASCÓN, Antonio (1957): *Los cinco Gremios Mayores de Madrid. Estudio crítico-histórico*, Madrid.
- CARBAJO ISLA, María F. (1987): *La población de la villa de Madrid desde finales del siglo XVI hasta mediados del siglo XIX*, Madrid, Siglo XXI.
- CARMONA PIDAL, Juan Antonio (1986): «Aproximación a un noble madrileño: el marqués de Alcañices», en *Madrid en la sociedad del siglo XIX*, Madrid, CIDUR, vol. I.
- CARO BAROJA, Julio (1985): *La hora Navarra del siglo XVIII. Personas, familias, negocios e ideas*, Pamplona, Comunidad Foral de Navarra.
- CARO LÓPEZ, Ceferino (1983): «Casas y alquileres en el antiguo Madrid», *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, núm. 20, pp. 97-153.
- CRUZ, Jesús (1986): «Cambistas madrileños de la segunda mitad del siglo XVIII», en *Madrid en la sociedad del siglo XIX*, Madrid, CIDUR, vol. I, pp. 454-475.
- DOMÍNGUEZ ORTIZ, Antonio (1973): *Hechos y figuras del siglo XVIII español*, Madrid, Siglo XXI.
- FAYARD, Janine (1982 a): «Los ministros del Consejo Real de Castilla (1746-1788)», *Cuadernos de Investigación Histórica*, núm. 6, pp. 109-136.
- (1982 b): *Los miembros del Consejo de Castilla (1621-1746)*, Madrid, Siglo XXI.
- FERNÁNDEZ, Roberto (1982): «La burguesía barcelonesa en el siglo XVIII: la familia Gloria», en Pedro TEDDE (ed.), *La economía española al final del Antiguo Régimen*, Madrid, Alianza, pp. 1-151.
- FRANCH, Ricardo (1986): *Crecimiento comercial y enriquecimiento burgués en la Valencia del siglo XVIII*, Valencia, Institució Alfons el Magnànim.
- FRANCO RUBIO, Gloria (1986): *La iglesia secular de Madrid en el siglo XVIII. Un estudio socioeconómico* (tesis doctoral reprografiada), Madrid, Universidad Complutense, 2 vols.
- GALLARD, Diego María (1797): *Almanak Mercantil o guía de comerciantes para el año de 1797*, Madrid, Imprenta de Ramón Ruiz.
- GARCÍA BAQUERO, Antonio (1966): *Cádiz y el Atlántico*, Sevilla, CSIC, vol. 1.
- GUIMERA, Agustín (1985): *Burguesía extranjera y comercio Atlántico. La empresa comercial irlandesa en Canarias, 1703-1771*, Santa Cruz de Tenerife, CSIC.
- HERNÁNDEZ BENÍTEZ, Mauro (1986): «Reproducción y renovación de una oligarquía urbana: Los regidores de Madrid en el siglo XVIII», en *Anuario de Historia del Derecho Español*, pp. 637-681.
- HERR, Richard (1986): «Hidalguía y desamortización bajo Carlos IV», en *Desamortización y Hacienda Pública*, Madrid, vol. II, pp. 463-478.
- MARÍN PERELLÓN, Francisco (1988): «Planimetría general de Madrid y regalía de aposento», en *Planimetría general de Madrid*, Madrid, Tabaprés, pp. 81-111.
- MAS HERNÁNDEZ, Rafael (1986): «La propiedad urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX», en *Madrid en la sociedad del siglo XIX*, Madrid, CIDUR, vol. II, pp. 24-87.
- MOLAS, Pere (1985): *La burguesía mercantil en la España del Antiguo Régimen*, Madrid, Cátedra.

- MOLINA CAMPUZANO, Miguel (1960): *Planos de Madrid de los siglos XVII y XVIII*, Madrid.
- MORALES MOYA, Antonio (1987): *Reflexiones sobre el Estado español del siglo XVIII*, Madrid, Instituto Nacional de Administración Pública.
- OTAZU, Alfonso de (1987): *Los Rothschild y sus socios en España, 1820-1850*, Madrid, O. Hs. Ediciones.
- RAMOS SANTANA, Alberto (1987): *La burguesía gaditana en la época isabelina*, Cádiz, Cátedra Adolfo de Castro, Fundación Municipal de Cultura.
- RINGROSE, David R. (1985): *Madrid y la economía española, 1560-1850*, Madrid, Alianza.
- (1986): «Ciudad, país y revolución burguesa: Madrid, del siglo XVIII al XIX», en *Madrid en la sociedad del siglo XIX*, Madrid, CIDUR, vol. I, pp. 302-323.
- (1987): *Imperio y península. Ensayos sobre historia económica de España (siglos XVI-XIX)*, Madrid, Siglo XXI, pp. 125-137.
- RUEDA, Germán (1986): «La bibliografía sobre la desamortización de Mendizábal: realidades y proyectos», en F. TOMÁS Y VALIENTE (dir.), *Desamortización y Hacienda Pública*, 2 vols., Madrid, pp. 539-561.
- RUIZ PALOMEQUE, Eulalia (1985): «Ordenación y realidad urbana del casco antiguo madrileño en el siglo XIX», en *Urbanismo e historia urbana en España*, Madrid, pp. 501-516.
- SAMBRICIO, Carlos (1985): «Sobre el proyecto y desarrollo urbano de Madrid en la segunda mitad del siglo XVIII», en *Urbanismo e historia urbana en España*, Madrid, pp. 489-500.
- TEDDE DE LORCA, Pedro (1983): «Comerciantes y banqueros madrileños al final del Antiguo Régimen», en *Historia económica y pensamiento social*, Madrid, Alianza, pp. 301-331.
- TOMÁS Y VALIENTE, Francisco (dir.) (1986): *Desamortización y Hacienda Pública*, Madrid, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, 2 vols.
- VRIES, Jan de (1984): *European Urbanization, 1500-1800*, Londres, Methuen.
- WRIGLEY, E. A. (1967): «A Simple Model of London's Importance in Changing English Society and Economy, 1650-1750», *Past and Present*, núm. 37, pp. 44-70.
- YUN CASALILLA, Bartolomé (1985): «Algunas reflexiones a partir de los Pimentel y los Enríquez (siglos XVI y XVII)», *REVISTA DE HISTORIA ECONÓMICA*, núm. 3, pp. 443-472.