

La propiedad inmobiliaria urbana, su distribución y rentas en Mérida a mediados del siglo XVIII

JOSÉ ANTONIO BALLESTEROS DÍEZ

RESUMEN

En este artículo se estudia, a partir de las Respuestas Generales y particulares del Catastro de Ensenada (1752) el conjunto de edificios que componían la ciudad, se hace una valoración económica y se analiza en relación a la estructura social; también se determina la tipología dimensional de las edificaciones, tanto en superficie como en altura.

ABSTRACT

In this article we are going to study, from the General and Particular Answers of Ensenada's Catastre (1752), the whole of building that formed the town, we're going to make an economic valuation and an analysis in relation to the social structures; we also are going to determine the dimensional tipology of the edifications, as in superficies as in height.

LA PROPIEDAD INMOBILIARIA URBANA

La propiedad de la tierra era el cimiento sobre el que se asentaba jerárquicamente la estructura estamental del Antiguo Régimen, y no sólo porque ella, a través fundamentalmente de las amortizaciones y vinculaciones, daba seguridad para la continuidad a lo largo del tiempo del usufructo de la fuente de riqueza más estimada, sino porque el propio hecho de ser poseedor de tierra ya confería una evidente consideración social. Otra característica de aquella sociedad era la que nos manifiesta la extendida figura del rentista, mediante la proliferación de los juros y los censos. Estas dos realidades, la de la propiedad de la tierra y la del rentismo en dinero, han dejado en un plano posterior a la

propiedad inmobiliaria urbana, cuestión que a través de las Respuestas Generales y Particulares del Catastro de Ensenada (Mérida, 1752)¹ nos permite conocer esa realidad tan inmediata a la vida de los vecinos como es la de las casas que ocupaban y donde se desarrollaba su vida familiar, informándonos, por un lado, de lo que representaba desde el punto de vista económico este tipo de propiedad, y de otro dándonos a conocer una tipología urbana en cuanto a las dimensiones y número de plantas de las edificaciones que caracterizaban el medio urbano emeritense. En este estudio analizaremos las relaciones entre propiedades y propietarios, entre la propiedad de los seglares y las de los eclesiásticos, entre las de los vecinos y los forasteros, entre la propiedad individual y la colectiva o institucional, y, finalmente la que había entre los pecheros y los dones y miembros de la oligarquía local.

En las Respuestas Generales del Catastro, a la pregunta 22, se respondía: “*Hay 840 casas habitables, 63 yermas, 13 bodegas, 1 carnicería, 1 matadero, 1 casa que llaman de la Tercia, donde se recogen los granos de la Mesa Maestral, 50 pajares, 4 tarazanas, 4 tenerías, la Cárcel real y casa del Ayuntamiento, la casa eclesiástica y su Audiencia, que está en las casas que llaman conventuales, y el Pósito, donde se guarda el trigo para los vecinos y labradores*”. Aunque no se mencionan en el detalle que hemos citado, también había 5 mesones, 15 molinos de harina y 3 de aceite, 3 hospitales y 7 conventos, según conocemos por las Respuestas Particulares, donde todos ellos aparecen detallados en sus dimensiones, rentas y titulares.

Como el Catastro tenía una finalidad fiscal, no hacía una valoración de las casas por el precio que hubiera costado construirlas, o por su valor en venta, sino que registraban el importe posible de percibir por el arrendamiento de las mismas, y, como consecuencia de este criterio, aunque en las Respuestas Particulares se registraba la propiedad sobre los solares, detallándose sus dimensiones, sin embargo a éstos no se les asignaba ningún rendimiento monetario puesto que al no estar edificados no se podrían arrendar.

A partir de las Respuestas Particulares, resumimos el conjunto de propiedades de inmuebles urbanos, distinguiendo entre sus propietarios los seglares de los eclesiásticos, los vecinos de los forasteros, los propietarios personales de los institucionales, o, en otros términos, distinguiendo entre la propiedad libre

¹ Archivo Histórico de Mérida (En lo sucesivo AHM): Legajos 20 y 21.

y la propiedad vinculada o amortizada, componiendo con los datos globales la siguiente tabla, en la cual la unidad de medidas es la vara castellana², por lo que las superficies están expresadas en varas cuadradas.

Propiedad inmobiliaria urbana

Propietarios	Nº de titulares	Nº de casas	Nº de pisos	Superficie	Renta (reales)
Seglares:					
• Vecinos	292	506	571	71.277	53.227
• Forasteros	46	108	118	15.428	14.155
• Vínculos de seglares	9	31	35	3.758	4.488
Subtotal Seglares	347 76,4 %	645 63,3 %	724 65,1 %	90.463 68,6%	71.870 6,4
Eclesiásticos					
• Vecinos	57	173	174	20.738	18.177
• Forasteros	19	39	43	4.022	4.785
• Instituciones	31	161	171	16.618	13.420
Subtotal Eclesiásticos	107 23,6 %	373 36,7 %	388 34,9 %	41.476 31,4%	36.382 33,6
Total	454	1.018	1.112	131.939	108.252

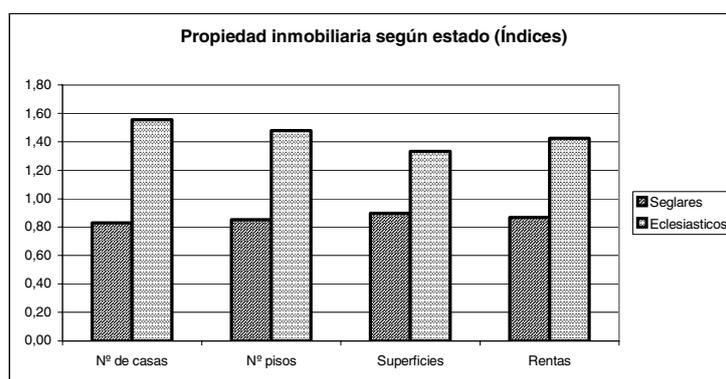
² La vara castellana era una unidad de medida de longitud, equivalente a tres pies, y en la unificación de las diversas medidas que se utilizaban en Castilla se tomó como patrón a la vara de Burgos, que equivale, en el Sistema Métrico Decimal, a 0'838 metros.

Para analizar mejor los valores de esta tabla, relacionando propiedades y propietarios, haremos otra sobre la base de unos números índices calculados dividiendo los porcentajes de los subtotales de las columnas de número de casas, número de pisos, superficies y rentas por el porcentaje del número de titulares de cada estado, lo cual nos da los valores siguientes:

Índices de propiedad inmobiliaria según estados

Estado	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
Seglares	0,83	0,85	0,90	0,87
Eclesiásticos	1,56	1,48	1,33	1,42

La interpretación de estos índices es sencilla, y de modo cierto concluyente, pues vemos que todos los correspondientes a los seglares son inferiores a la unidad mientras que los de los eclesiásticos son superiores, lo que nos dice que la propiedad de los eclesiásticos era superior a la de los seglares en relación a su proporción como titulares propietarios, lo cual visualizamos en el gráfico correspondiente:



Es evidente, por los datos de la tabla anterior, que los eclesiásticos disponían de más casas, pisos, superficie y renta de la que proporcionalmente les correspondía según su porcentaje sobre el total de titulares propietarios.

A fin de conocer cual era en detalle la estructura de la propiedad inmobiliaria urbana, vamos a ir analizando la correspondiente a los distintos grupos que antes hemos reseñado en la tabla.

Propiedad individual de seglares

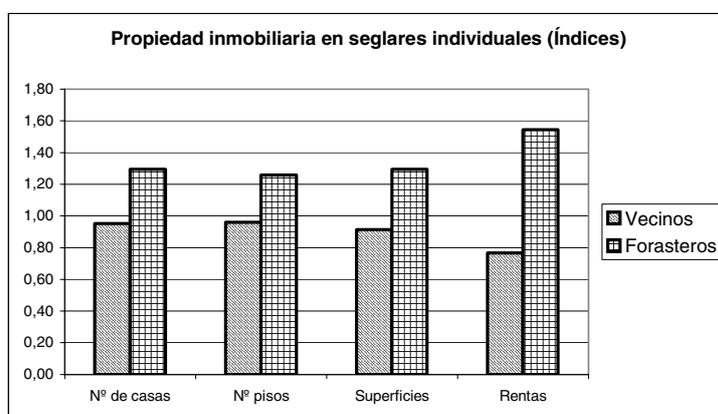
Propietarios	Nº de titulares	Nº de casas	Nº de pisos	Superficie	Renta reales
• Vecinos	292 86,4%	506 82,4%	571 82,9%	71.277 82,2%	53.227 79%
• Forasteros	46 13,6%	108 17,6%	118 17,1%	15.428 17,6%	14.155 21%

Para vecinos y forasteros del estado seglar también podemos hacer el análisis cuantitativo mediante el procedimiento que antes hemos visto de establecer unos números índices, los cuales exponemos en la tabla siguiente

Índices de propiedad inmobiliaria en seglares individuales

Seglares individuales	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Vecinos	0,95	0,96	0,91	0,77
• Forasteros	1,29	1,26	1,29	1,54

El gráfico correspondiente a esta tabla de números índices nos facilitará la comprensión de estas relaciones

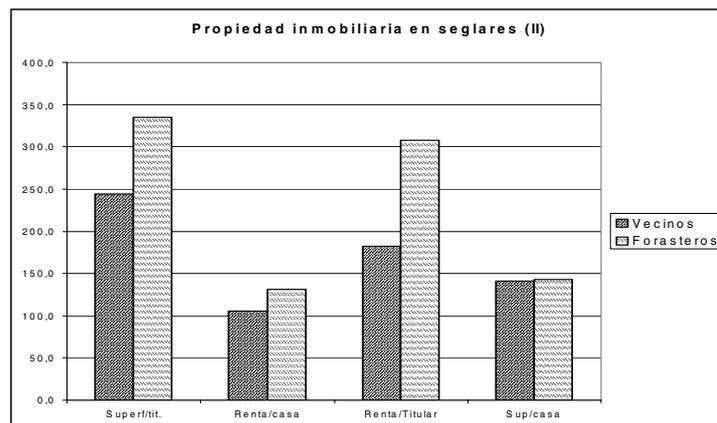
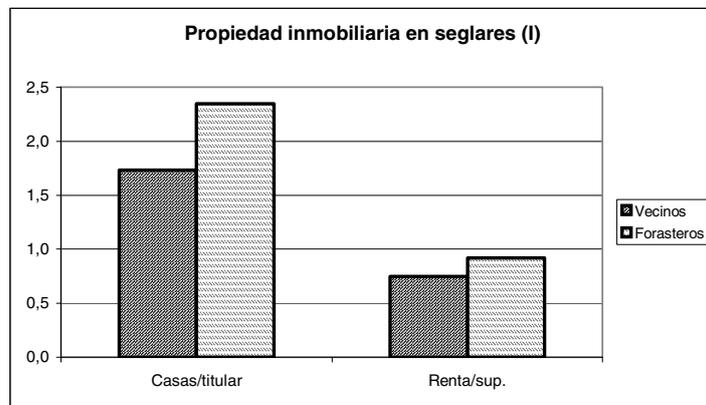


En relación al número de propietarios, los forasteros disponían de más propiedades que los vecinos de Mérida, por ello, para afinar más en la comparación y análisis, vamos a determinar los valores de un conjunto de razones que nos puedan ayudar en esta tarea:

Análisis de la propiedad de vecinos y forasteros

Razones	Vecinos	Forasteros
• Casas por titular	1,7	2,3
• Superficie por titular	244,1	335,4
• Renta por casa	105,2	131,1
• Renta por superficie	0,7	0,9

La representación gráfica de estas razones nos va a permitir visualizar cómo los forasteros disponían proporcionalmente de una riqueza inmobiliaria urbana superior a la que se registra para los vecinos de Mérida:

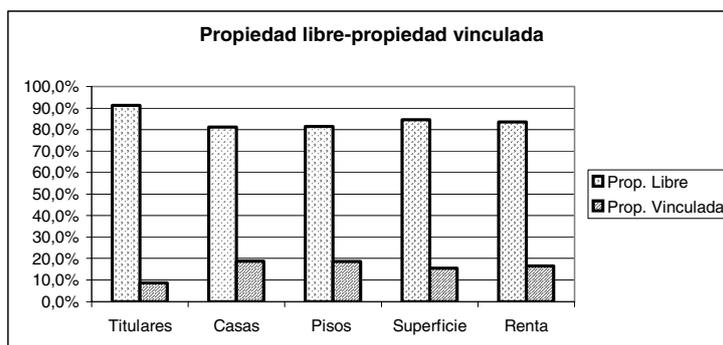


El tercer grupo que nos queda por comparar es el que distingue entre la propiedad libre y la vinculada o amortizada; entre la propiedad libre englobamos las de los seglares individuales, tanto vecinos como forasteros, y las de los eclesiásticos individualmente considerados; la propiedad vinculada es la que está amparada por un vínculo, en el caso de los seglares, o está amortizada por ser su titular una institución eclesiástica. Los datos de ambos grupos los exponemos en la tabla siguiente:

Propiedad libre y propiedad vinculada

Tipo propiedad	Titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Libre	414 91,2%	826 81,1%	906 81,5%	111.563 84,6%	90.444 83,5%
• Vinculada	40 8,8%	1921 8,9%	2061 8,5%	20.3761 5,4%	17.908 16,5%
Total	454	1.018	1.112	131.939	108.252

El gráfico establecido sobre los valores porcentuales de la tabla es:

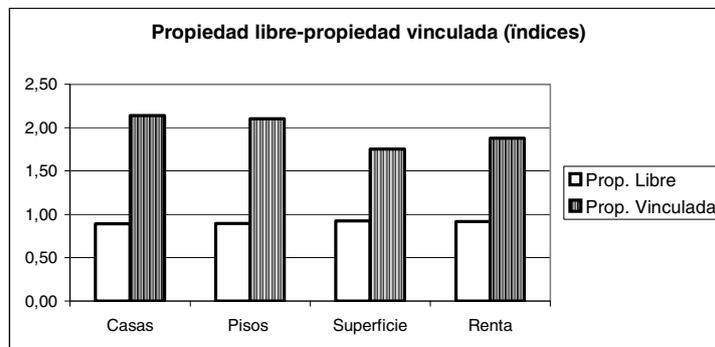


Tanto la tabla como el gráfico están referidos a la totalidad de la propiedad de cada subgrupo, y a su vista parece que la propiedad libre era mayor que la vinculada, pero si relacionamos estos datos con el número de titulares de cada subgrupo, haciendo una tabla de números índices igual que las anteriormente expuestas, tenemos

Propiedad libre-propiedad vinculada en números índice

Tipo propiedad	Número de casas	Número de pisos	Superficie	Renta
• Libre	0,89	0,89	0,93	0,92
• Vinculada	2,14	2,10	1,75	1,88

Y la correspondiente representación gráfica:



Es evidente la preeminencia proporcional de la propiedad en poder de manos muertas frente a la libre, y aquí vemos, en este caso de Mérida, la justificación de los políticos ilustrados que pedían la limitación de la capacidad para amortizar bienes raíces.

Llegados a este punto, vemos cómo se distinguen nítidamente dos grupos sociales en base a su mayor, o menor, riqueza inmobiliaria urbana, y así, como grupo favorecido, tenemos la secuencia eclesiástico-forastero-vinculado, y como desfavorecido el que tiene por caracteres seglar-vecino-libre. Pero esta apreciación, notoria y visible, no deja de ser una generalización, por ello, y para profundizar en el análisis de la propiedad inmobiliaria, vamos a ir haciendo estratificaciones en cada grupo de modo que conozcamos al detalle la distribución de esa riqueza.

Consideremos en primer lugar al conjunto de los seglares con propiedad libre, y en ellos vamos a distinguir entre vecinos y forasteros, y también entre dones y llanos. Los datos de partida son los siguientes:

Propiedad inmobiliaria urbana de seglares individuales

Tipo de titular	Titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Llanos vecinos	240	324	339	36.397	28.680
• Dones vecinos	52	182	232	34.880	24.547
• Llanos forasteros	20	27	28	3.291	3.708
• Dones forasteros	26	81	90	12.157	10.447
Total	338	614	689	86.725	67.382

Comparando llanos con dones, y ambos con respecto a las cifras totales, tenemos los valores porcentuales siguientes:

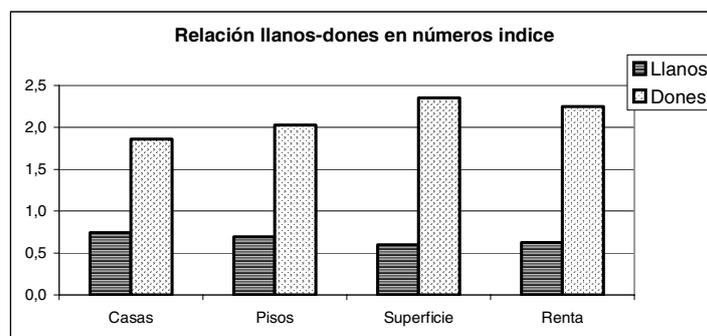
Comparación llanos-dones (en valores porcentuales)

Tipo de titular	Titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Llanos	76,9%	57,2%	53,3%	45,8%	48,1%
• Dones	23,1%	42,8%	46,7%	54,2%	51,9%

Estos datos ponen de manifiesto la neta superioridad de los dones respecto a los llanos, y para su mejor comprensión visualizaremos esta comparación en un gráfico construido con números índices iguales a los antes expuestos, es decir, dividimos los valores porcentuales de cada una de las cuatro últimas columnas por el de la segunda, la del número de titulares, que nos da la siguiente tabla

Relación propiedad llanos-dones en números índice

Titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Llanos	0,7	0,7	0,6	0,6
• Dones	1,9	2,0	2,4	2,3



Avanzaremos en el análisis de la relación llanos-dones estudiando, primero, el grupo de los que eran vecinos de Mérida, y después el de los forasteros

Llegados a este punto, vemos cómo se distinguen nítidamente dos grupos sociales en base a su mayor, o menor, riqueza inmobiliaria urbana, y así, como grupo favorecido, tenemos la secuencia eclesiástico-forastero-vinculado, y como desfavorecido el que tiene por caracteres seglar-vecino-libre. Pero esta apreciación, notoria y visible, no deja de ser una generalización, por ello, y para profundizar en el análisis de la propiedad inmobiliaria, vamos a ir haciendo estratificaciones en cada grupo de modo que conozcamos al detalle la distribución de esa riqueza.

Consideremos en primer lugar al conjunto de los seglares con propiedad libre, y en ellos vamos a distinguir entre vecinos y forasteros, y también entre dones y llanos. Los datos de partida son los siguientes:

Propiedad inmobiliaria urbana de seglares individuales

Tipo de titular	Titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Llanos vecinos	240	324	339	36.397	28.680
• Dones vecinos	52	182	232	34.880	24.547
• Llanos forasteros	20	27	28	3.291	3.708
• Dones forasteros	26	81	90	12.157	10.447
Total	338	614	689	86.725	67.382

Comparando llanos con dones, y ambos con respecto a las cifras totales, tenemos los valores porcentuales siguientes:

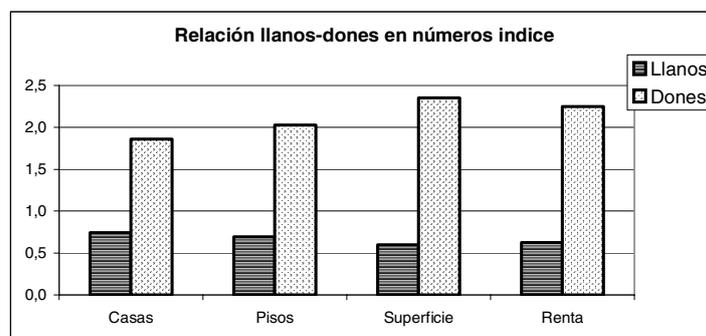
Comparación llanos-dones (en valores porcentuales)

Tipo de titular	Titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Llanos	76,9%	57,2%	53,3%	45,8%	48,1%
• Dones	23,1%	42,8%	46,7%	54,2%	51,9%

Estos datos ponen de manifiesto la neta superioridad de los dones respecto a los llanos, y para su mejor comprensión visualizaremos esta comparación en un gráfico construido con números índices iguales a los antes expuestos, es decir, dividimos los valores porcentuales de cada una de las cuatro últimas columnas por el de la segunda, la del número de titulares, que nos da la siguiente tabla

Relación propiedad llanos-dones en números índice

Titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Llanos	0,7	0,7	0,6	0,6
• Dones	1,9	2,0	2,4	2,3



Avanzaremos en el análisis de la relación llanos-dones estudiando, primero, el grupo de los que eran vecinos de Mérida, y después el de los forasteros

Comparación llanos-dones entre vecinos de Mérida

Tipo de titular	Titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Llanos	82,2 %	64,0 %	59,4 %	51,1 %	53,8 %
• Dones	17,8 %	36,0 %	40,6 %	48,9 %	46,2 %

Es notoria la superioridad de los dones respecto a los llanos, y para determinar con más detalle estas diferencias, calcularemos las razones siguientes

Análisis de la propiedad de vecinos seglares

Razones	Llanos	Dones	Diferencia
• Casas por titular	1,35	3,5	159,2
• Superficie por titular	151,7	570,8	276,3
• Renta por casa	38,5	134,9	269,3
• Pisos por titular	1,41	4,5	219,1
• Renta por titular	119,5	472,1	295,1
• Superficie por casa	112,3	191,6	70,6

Igualmente procederemos con los propietarios seglares forasteros, llanos y dones.

Comparación llanos-dones entre forasteros

Tipo de titular	Titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Llanos	43,5%	25,0%	23,7%	21,3%	26,2%
• Dones	56,5%	75,0%	76,3%	78,7%	73,8%

También en este grupo se manifiesta la superioridad de los dones respecto a los llanos, y entre este grupo de forasteros es aun más importante que la existente entre los vecinos de Mérida; como anteriormente también calcularemos las razones que nos proporcionan unos módulos de análisis

Análisis de la propiedad de forasteros seculares

Razones	Llanos	Dones	Diferencia
• Casas por titular	1,35	3,5	159,2
• Superficie por titular	151,7	570,8	276,3
• Renta por casa	38,5	134,9	269,3
• Pisos por titular	1,41	4,5	219,1
• Renta por titular	119,5	472,1	295,1
• Superficie por casa	112,3	191,6	70,6

Comparando estas razones con las que antes hemos determinado para los vecinos, vemos en los llanos, que tanto en vecinos como en forasteros, tienen igual valor en la relación casas / titular, y que esa razón, además, tiene un valor superior a la unidad, lo que nos indica que los llanos propietarios, a pesar de ser el grupo más desfavorecido entre los propietarios, disponen de más de una casa como titulares, lo que en el caso de los dones supone que estos disponen de más de tres casas por titular. La superficie y la renta determinadas, es superior en los llanos forasteros que en los vecinos, pero esa relación se invierte con respecto a los dones. La superficie media por casa es mayor en los dones que en los llanos, y muy superior la de los dones vecinos que la correspondiente de los forasteros. Finalmente, en cuanto a la renta por casa, la de los vecinos dones es superior a la de los llanos, pero en los forasteros se da el único caso en que los dones están disminuidos respecto de los llanos.

Proseguimos el estudio de la propiedad inmobiliaria urbana de los particulares analizando la del grupo de eclesiásticos, distinguiendo en ellos entre vecinos y forasteros, y, además, desglosando la propiedad particular de la co-

rrespondiente a las rentas beneficiosas que algunos de ellos usufructuaban; el cuadro general de datos de los que partimos es el siguiente:

Bienes inmobiliarios urbanos de eclesiásticos

Titulares	Nº de titulares	Nº de casas	Nº de pisos	Superficie	Renta
Vecinos					
• Patrimonial	33(64'9%)	110	116	14.593'5	12.837 (67 %)
• Beneficial	33(579%)	63	58	6.144'5	5.340(33%)
Subtotal vecinos	57	173	174	20.738	18.177
Forasteros					
• Patrimonial	14(73'7%)	18	22	2.182	2.563 (53'6%)
• Beneficial	6(31'6%)	21	21	1.840	2.222 (46'4%)
Subtotal forasteros	19	39	43	4.022	4.785
Total	76	212	217	24.760	22.962

Es pertinente que distingamos entre los bienes patrimoniales y los beneficios, porque realmente existían esas dos formas de atribución de rentas, aunque en la práctica se manifestaba con clara evidencia que los bienes beneficios, en su mayor parte, no dejaban de ser unos bienes patrimoniales de los propios titulares, pues casi todos habían sido asignados a una capellanía en beneficio propio, y por ello, aunque en el conjunto de este estudio aparecen englobados los beneficios entre los bienes personales de los eclesiásticos, al no haberlos incluido en los patrimonios de las instituciones eclesiásticas; no obstante, en aras de un mínimo rigor, hacemos en este punto la distinción y valoración de ambos tipos de bienes. Por tanto, los valores de los bienes beneficios, tanto para los eclesiásticos vecinos como los forasteros, nos proporcionan las siguientes razones para el análisis de estas estructuras de propiedad

Bienes beneficios de eclesiásticos

Razones	Vecinos	Forasteros	Diferencia
• Casas por titular	1'9	3'5	-84,2%
• Superficie por titular	186'2	306'7	-64'7
• Superficie por casa	97'5	97'6	-0'1%
• Renta por titular	161'8	370'3	-134'4%
• Renta por casa	84'7	105'8	-24'9%

Pero, como ya se ha dicho, al considerar consolidados en cada persona eclesiástica los bienes patrimoniales y los beneficios, podemos hacer la comparación de la propiedad inmobiliaria urbana registrada entre los eclesiásticos vecinos de Mérida y los forasteros, siendo los datos correspondientes los que seguidamente tabulamos

Relación eclesiásticos vecinos-forasteros en la propiedad urbana

Titulares	Nº titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Vecinos	57	173	174	20.738	16.177
	75%	81'6%	80'2%	93'7%	77'2%
• Forasteros	19	391	431	4.022	4.785
	25%	8'4%	9'8%	6'3%	22'8%
Total	76	212	217	24.760	20.962

Y a partir de estos datos determinamos las razones para el análisis

Bienes urbanos de eclesiásticos

Razones	Vecinos	Forasteros	Conjunto
• Casas por titular	3'0	2'1	2'8
• Superficie por titular	363'8	211'7	325'8
• Superficie por casa	283'8	103'1	116'6
• Renta por titular	161'8	251'8	275'8
• Renta por casa	93'5	122'7	98'9

Conocida ya la distribución de la propiedad inmobiliaria urbana entre seculares y eclesiásticos, debemos hacer una comparación entre estos dos grupos, tomando como referencia para las diferencias porcentuales el grupo de los seculares:

Comparación seculares-eclesiásticos en propiedad urbana

Razones	Seculares	Eclesiásticos	Diferencia
• Casas por titular	1'80	2'8	-55'5
• Superficie por titular	256'5	325'8	-27'0
• Superficie por casa	141'2	116'8	17'3
• Renta por titular	199'5	275'8	-38'2
• Renta por casa	109'8	98'9	9'9

Los eclesiásticos superan a los seculares en el número medio de casas por titular, en la superficie media de sus casas y en la renta media unitaria por titular, mientras que los seculares disponían de mayor superficie media en sus casas y la renta media de cada una de sus casas era superior a la que se registra para los eclesiásticos.

Recopilando los datos para el total de la propiedad individual, comprendiendo seculares y eclesiásticos, tenemos los siguientes datos:

Propiedad individual

Titulares	Nº titulares	Nº casas	Nº pisos	Superficie	Renta
• Seculares	338	614	689	86.705	67.382
• Eclesiásticos	76	212	217	24.760	22.962
Total	414	826	906	111.465	90.394

Y las consiguientes razones son

Propiedad individual

Razones	Titulares individuales
• Casas por titular	2'0
• Superficie por titular	269'5
• Superficie por casa	135,1
• Piso por titular	2'2
• Renta por titular	218'4
• Renta por casa	109'5

La propiedad vinculada era la que pertenecía perpetuamente a un mayorazgo familiar, del cual únicamente se beneficiaban con la percepción de las rentas y el uso de los bienes, que eran inalienables, y eran los titulares, por tanto, meros usufructuarios. Aquí nos vamos a referir ahora únicamente a los

vínculos en el ámbito privado y secular, pues en el ámbito público estaban los bienes pertenecientes al concejo, como bienes de propios y bienes comunes.

En el Catastro de Mérida, y dentro de los propietarios de bienes inmuebles urbanos, aparecen bienes vinculados, cuyos datos son los siguientes:

Propiedad inmobiliaria vinculada de particulares

Vínculos	Nº de casas	Nº de pisos	Superficie	Renta
9	31	35	3.758	4.488

Determinándose a partir de estos datos las razones para el análisis de este grupo

Propiedad vinculada

Razones	Vínculos
• Casas por vínculo	3'4
• Superficie por vínculo	417'6
• Superficie por casa	121'7
• Renta por vínculo	498'7
• Renta por casa	144'8

Como propiedades amortizadas tenemos las correspondientes a las instituciones eclesiásticas, que como los vínculos también patrimonios inalienables de los que únicamente se podía disfrutar de las rentas por parte de los titulares. En el caso particular de las instituciones eclesiásticas, las podemos también considerar a muchas de ellas como un forma de propiedad colectiva, en la que los titulares sólo se beneficiaban con el usufructo. Como datos resumidos de este grupo de propiedades inmobiliarias urbanas amortizadas en manos de eclesiásticos, tenemos los siguientes

Propiedad inmobiliaria amortizada de eclesiásticos

Instituciones	Nº de casas	Nº de pisos	Superficie	Renta
31	161	171	16.617'6	13.420'7

Y a partir de éstos hemos determinados las correspondientes razones

Propiedad amortizada de eclesiásticos

Razones	Instituciones
• Casas por institución	5'2
• Superficie por institución	536'0
• Superficie por institución	103'9
• Renta por institución	432'9
• Renta por casa	83'4

Si comparamos estos valores con los similares que antes hemos determinado para los distintos grupos, vemos que el de los eclesiásticos era el que conseguía el más alto valor en la razón Casa / titular, eran los segundos en la de Superficie / titular, después de los dones vecinos de Mérida, y eran los terceros en Renta / titular, a continuación de los vínculos de seglares y de los dones vecinos.

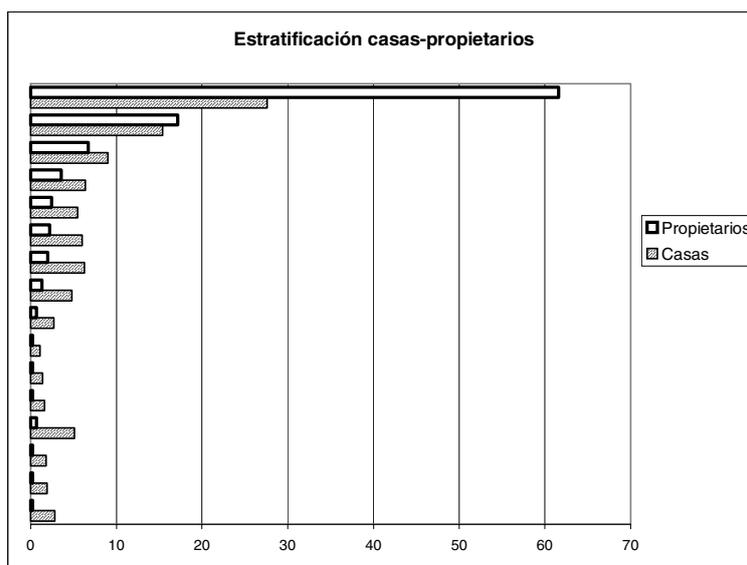
ESTRATIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y PROPIEDAD INMOBILIARIA URBANA

Hasta ahora hemos visto la estructura de la propiedad inmobiliaria urbana en relación a los distintos grupos que configuraban la estructura social del Antiguo Régimen, pero al haber estudiado el Catastro a partir de las Respuestas Particulares eso nos ha permitido identificar a los titulares de las distintas formas de propiedad; y, además, para tener una visión más precisa de todo el conjunto, seguidamente haremos una estratificación según el número de casas poseídas, y cuyo resultado es el siguiente:

Estratificación de propietarios y propiedad inmobiliaria urbana

Propiedades		Propietarios	
Nº de casas	Porcentaje	Nº propietarios	Porcentaje
28	2'8%	1	0'22 %
19	1'9%	1	0'22 %
18	1'8%	1	0'22 %
17	5'1 %	3	0'66 %
16	1'6%	1	0'22 %
14	1'4%	1	0'22 %
11	1'1 %	1	0'22 %
9	2'7%	3	0'66 %
8	4'8%	6	1'34 %
7	6'3%	9	2,00 %
6	6'0%	10	2'23 %
5	5'5%	11	2'45 %
4	6'4%	16	3'57 %
3	9'0%	30	6'70 %
2	15'4%	77	17'19 %
1	27'6%	276	61'61 %

Es evidente la falta de simetría en esta estructura, pues en el nivel superior de la propiedad sólo halla la correspondencia de un solo propietario en el grupo de los titulares, que representa el 0'22 % de este conjunto, y el cual posee 28 casas, que suponen el 2'8 %; y recíprocamente, al final de la escala, vemos cómo 276 (el 61'61 %) propietarios disponen de una sola casa, y este rango representa el 27'6 % del total de las casas. La representación gráfica de esta distribución estratificada resalta la falta de simetría entre el conjunto de los propietarios y el de las propiedades



Para conocer la identidad personal de los mayores propietarios, a continuación relacionamos a los que eran poseedores de más de 4 casas, es decir, este grupo representa al 10'66 % de todos los propietarios, pero, sin embargo, son titulares del 41 % del total de las casas de Mérida

Relación nominal de los mayores propietarios

Titular	Vecindad	Nº casas	Nºpisos	Superficie	Renta
D. Matías de Molina y Oviedo (Presbítero)	Mérida	28	28	3.128	3.652
Hospital de San Juan de Dios	Mérida	19	18	1.647	1.404
D. Isidro Leal de Cáceres	Mérida	18	21	3.714	2.541
Convento de la Concepción	Mérida	17	22	3.190	2.052
Cabildo eclesiástico	Mérida	17	18	1.789	1.243
Convento de San Andrés	Mérida	17	17	1.555	1.401
D. Alonso Gutiérrez de Barros (Clérigo)	Mérida	16	17	1.951	1.826
D. Luis de Mendoza	Jerez Caballer.	14	18	1.256	1.265
Conde de los Corbos	Madrid	11	19	1.951	1.881
Da. Rosa Hidalgo (condesa de la Torre)	Zalamea	9	9	1.259	1.023
D. Luis de Aguilar (Vínculo)	Mérida	9	9	1.104	1.470
D. Diego Fernando Vallejo (Clérigo)	Mérida	9	9	776	660
D. Pedro del Barco y Topete	Mérida	8	13	2.869	1.496
Conde de la Roca	Mérida	8	12	2.794	1.056
D. Pedro de la Hoya (Clérigo)	Mérida	8	8	1.202	1.078
D. José de Sande y Pizarro	Mérida	8	9	1.116	726
Marquesa de la Vega	Badajoz	8	8	1.054	951
Luisa Ma Fernández de Castro	Mérida	7	8	642	847
D. Alonso Ortiz Guerrero	Mérida	7	11	1.012	1.001
Convento de Santa Clara	Mérida	7	8	775	739
Convento del Monte de Piedad	Mérida	7	8	765	618
D. Juan Flores Picón (clérigo menores)	Mérida	7	7	681	605
Pedro Díaz Hurtado	Mérida	7	7	638	715
Fray Jacinto Domingo (Clérigo)	Guadalupe	7	7	624	528

Obra Pía de Villares	Mérida	7	7	624	485
D. Juan Barrena	Guadalupe	7	7	614	946
Fábrica parroquia de Santa Olalla	Mérida	6	10	358	421
D. Diego de Vargas Carvajal	Mérida	6	8	1.681	737
D. Fernando de Ulloa y Chumacero	Mérida	6	6	1.089	814
Vínculo de Pedro Romo de la Rua	Mérida	6	6	919	957
D. Alonso Campuzano Cevallos (Clérigo)	Mérida	6	7	844	396
D. José de la Torre	Mérida	6	6	806	748
D. Juan de Robles y Contreras (Clérigo)	Mérida	6	6	628	440
D. Bernardino Ruiz Guzmán (Clérigo)	Mérida	6	6	555	495
Fábrica parroquia de Santa María	Mérida	6	6	512	473
Cofradía del Santísimo (de Santa María)	Mérida	6	6	510	452
Cofradía Cristo de la O (de Santa María)	Mérida	5	10	501	574
Dª Antonia Pantoja de Heredia	Mérida	5	6	1.374	1.034
D. Pedro Fernández de Villarreal	Mérida	5	8	1.056	715
D. Blas Caraballo (Clérigo)	Mérida	5	7	829	572
Da Isabel Samitier y Molina	Mérida	5	6	776	352
Convento freilas de Santa Olalla	Mérida	5	5	759	629
Cofradía de San Antonio	Mérida	5	5	752	309
D. Miguel Calderón	Villanva. Serena	5	6	618	704
D. Andrés Atienza y Granero	Mérida	5	5	600	627
D. Antonio de Vargas	Plasencia	5	5	580	572
Vínculo de J. Gómez Moscoso	Mérida	5	5	544	704
Obra Pía del Carpio	Mérida	5	5	355	726

Este grupo de mayores propietarios de bienes inmuebles urbanos lo forman 48 titulares, cuyos rasgos clasificatorios son los siguientes

Grandes propietarios

• Pertenecientes al estado seglar:	23 (47'9 %)
• Pertenecientes al estado eclesiástico:	25 (52'1 %)
• Dones seglares (incluidos Regidores)	19 (39'6 %)
• Vecinos	42 (87'5 %)
• Forasteros	6 (12'5 %)
• Instituciones eclesiásticas:	14 (29'2 %)
• Vínculos:	2 (4'2 %)
• Regidores:	13 (27'1 %)

Se muestra con evidencia la importancia de los eclesiásticos, tanto individual como colectivamente entre los titulares de estas propiedades, seguido del grupo de dones, en el que se incluyen los Regidores

TIPOLOGÍA DE LAS CASAS, CALLEJERO Y VECINDARIO

El detalle con que se registran cada una de las propiedades en las Respuestas Particulares, con la medición en varas castellanas de la anchura y la profundidad, así como la anotación, cuando la casa tenía dos pisos, de esa característica, nos ha permitido determinar unos valores estadísticos que perfilan cuantitativamente el conjunto de viviendas existentes en Mérida a mitad del siglo XVIII, y esos datos son los siguientes:

• Anchura media:	11 varas
• Anchura modal:	6 varas
• Anchura máxima:	40 varas
• Anchura mínima:	2 varas

• Profundidad media:	13 varas
• Profundidad modal:	14 varas
• Profundidad máxima	42 varas
• Profundidad mínima	3 varas
• Superficie media:	134'3 varas ²
• Superficie modal	84'0 varas ²
• Superficie máxima	1.440'0 varas ²
• Superficie mínima	20'0 varas ²
• Casas con superficie mayor que la media:	33'5 %
• Casas con superficie inferior a la media:	66'5 %
• Casas con dos pisos	12'0 %

Las superficies corresponden a los solares que ocupaban las casas, y no se ha tenido en cuenta si eran de 1 o de 2 pisos para su cálculo. Como conclusión podemos ver que el tipo de casa más frecuente, es decir, el correspondiente a los valores modales, era notoriamente inferior al valor medio que hemos determinado. Para identificar las casas mayores, diremos que la de mayor superficie tenía una anchura de 36 varas y una profundidad de 40, lo que daba como extensión las 1.440 varas cuadradas que hemos indicado, y que pertenecía a Isidro Leal de Cáceres, y era de dos pisos; a esta propiedad seguía una casa de Pedro del Barco, de dos pisos, con 33 varas de anchura y 42 de profundidad, lo que daba una superficie de 1.386 varas cuadradas, en tercer lugar aparece una de Diego de Vargas, de dos pisos, con 26 varas de anchura y 35 de profundidad, 910 varas cuadradas; y en cuarto y quinto lugar tenemos dos casas propiedad del Conde de la Roca, una de dos pisos, con 35 varas de anchura y 25 de profundidad, con superficie de 875 varas cuadradas, y otra casa, también de dos pisos, de 40 varas de anchura y 20 de profundidad, con 800 varas cuadradas de superficie que correspondería a su palacio (hoy desaparecido, situado donde se encuentra un grupo escolar junto a la Plaza de España); y deducimos que esta debía ser la casa palacio, aunque en la declaración no se detalla, porque aunque era menor que la primera, se dice que los dos pisos son habitables y se le asigna un valor en renta de 40 ducados, frente a los 16 que consignan para la primera. La casa palacio del Conde de los Corbos, construida sobre el templo romano llamado de Diana, tenía dos pisos, anchura de 32 varas y pro-

fundidad de 20, es decir, una superficie de 640 varas cuadradas, el valor en renta que se registra para esta casa era de 40 ducados.

CALLEJERO Y PADRÓN VECINDARIO

Todo este conjunto de casas de propiedad individual, más las edificaciones de instituciones civiles y eclesiásticas, se distribuían sobre un callejero que viene detallado en un padrón³ de pocos años después del Catastro, 1.763 concretamente, en el cual se detalla en cada calle la existencia de “*cabezas de casas distinguidas*”, viudas, vecinos (llanos) y clérigos, no figuran miembros del clero regular, masculino y femenino, que habitaban en sus conventos respectivos, pero de los que ya hemos dado detalle anteriormente

Callejero y padrón vecindario

Calle	Nobles	Viudas	Vecinos	Clérigos
• del Arrabal		6	17	
• de Zamarrona		3	13	1
• de las Parras	1		9	
• de Contreras		5	10	
• de San Francisco	2		7	1
• de Montenegro			2	1
• del Pósito			3	
• de la Concepción	1	3	7	1
• de Cárdenas	2		10	
• de los Tronchos		4	11	
• Plazuela de Santiago	3	1	3	
• de Alvarado		3	7	1
• de Obispo y Arco	3	2	1	
• de Fernando Pérez		1	5	
• de Holguín		8	28	
• San Salvador	1	5	29	4
• del Hospital			9	3

³ AHM: Legajo 21, carpeta 16.

Calle	Nobles	Viudas	Vecinos	Clérigos
• Plaza de Santa María	2	1	5	5
• de Cerrajeros		1	8	2
• del Pilarejo		1	12	
• Morería		14	41	
• de Abades		1		
• del Puente		5	9	
• de Zapatería		5	7	
• Plaza Mayor	2	5	32	3
• Rastro y San Andrés (Conventual)	3	5	37	2
• de Viñeros		3	13	
• del Molinillo			1	
• de Jaboneros			10	
• Alta de Zimbrón		2	3	
• de la Piedad	1		4	1
• de Mateo Guillén		1	4	
• Brudo y Gavilanes		1	8	
• Bastimentos y cuatro esquinas		6	27	1
• Nueva		4	40	
• de Baños		4	29	
• de Peñato		6	24	
• de Ávalos		5	13	2
• de Mirabeles	4	2	9	2
• de Ballesteros	2	2	12	1
• de Porras	3	8	16	3
• del Portillo		6	13	
• de Parejos		1	12	
• de Cereros		4	11	
• Berzocana y Manos Albas	1	1	20	3
• de Santa Catalina	1		3	
• de Santa Olalla	3	12	49	5
• de las bodegas y los pajares			1	

Pero las ciudades no son solamente un conjunto de edificios, mejor o pero organizados para cumplir sus funciones urbanas, ni siquiera consiguen una mayor valoración para la Historia por la singularidad arquitectónica de algunos de ellos, sino que la ciudad no deja nunca de ser el escenario donde se han producido los distintos procesos que han marcado indeleblemente el devenir de los tiempos de la comunidad de pobladores que vinculados a su lugar la consideran su patria. Por ello, para conocer mejor aquella Mérida del siglo XVIII, y en aspectos que no nos lo pueden proporcionar los análisis cuantitativos que antes hemos empleado, quiero exponer una visión gráfica de un rincón del Mérida de aquel tiempo, y nada mejor que un grabado de Laborde ⁴, quién visitó Mérida a finales del siglo XVIII, pocos años después de haberse realizado el Catastro, y cuyos grabados se editaron en Francia a principio del siglo XIX.

⁴ CABALLERO RODÍGUEZ, J.: *Alejando de Laborde y Mérida. Pequeña historia de grandes grabados*. Mérida, 2004.

En esta colección de grabados sobre Mérida, hay algunos que podrían ser valiosos para hacer un estudio sobre arquitectura popular, pero como lo que se pretende es visualizar una imagen que represente la historicidad de la ciudad, hemos elegido el que nos muestra el espacio urbano quizá más caracterizado de la identidad emeritense, el cual está articulado sobre un eje que se inicia, en el primer plano, con el obelisco de Santa Eulalia, sigue con los restos del templo romano de Marte, al que está adosada la capilla que recuerda, en su forma y en su nombre, el “hornito”, el martirio que sufrió Olalla; en último plano tenemos, de izquierda a derecha, el convento de Santa Olalla de las freilas comendadoras de la Orden de Santiago, que desde el siglo XIII hasta finales del XIX enseñoreó la ciudad, y a su lado la basílica de Santa Olalla.

Ver esta imagen como la representación de un conjunto monumental, más o menos valioso, es carecer de modo absoluto del sentido de la percepción de la Historia, pues lo que estamos viendo nos habla, en primer lugar, de la memoria viva de aquella niña que fue martirizada durante la persecución de Diocleciano en el año 304, una de las primeras santas que aportó Hispania a la Iglesia de Cristo, cuyo culto y devoción constituyeron durante siglos uno de los focos religiosos más vivos de la cristiandad peninsular, de tal modo que en Valencia, donde el diácono Vicente también había sufrido el martirio en el año 304, y que junto a Olalla son los únicos santos hispanos que está representados en el mosaico de san Apolinar, de Rávena, por ser las dos figuras más prestigiosas del martiriología hispano, cuando se pretende vigorizar su diócesis y estimular el culto a san Vicente mártir, se toma como ejemplo y guía la devoción que en toda España se tiene a santa Olalla. Esta devoción y la memoria de aquella cristiandad estarán muy presentes en el mundo cristiano castellano-leonés cuando se produzca el avance hacia el sur peninsular en la recuperación de tierras a los musulmanes.

El “hornito” solamente es una vía de culto a santa Olalla, pero el pórtico que le precede, constituido por parte de los restos del templo romano de Marte, que con la severidad de la alternancia de columnas y pilares sobre los que se asienta el dintel, parece transmitirnos la fuerza y la consistencia de la herencia de la Romanidad, la cual que no es solamente un conjunto monumental, sino un legado de civilización con unos valores que están asumidos en lo más profundo del ser español y que está vigentes en muchos de los comportamientos del hombre de hoy.

El testimonio de la Orden de Santiago, aquella organización en cuyo propio nacimiento ya se estaba comerciando con la historia de Mérida en beneficio del arzobispado de Santiago, nos trae el recuerdo de una estructura de poder y

explotación económica de este territorio a la que debemos la falta de vertebración de la sociedad extremeña y el retraso cultural, político y social que ha llegado hasta nuestros días.

La basílica de santa Olalla es, finalmente, la imagen de aquel arzobispado primado en la Hispania cristiana, aquel arzobispado cuya restauración tras la vuelta de Mérida al dominio cristiano fue abortada por un puñado de monedas; nos está hablando de los “*Padres emeritenses*”, texto que para Sánchez Albornoz es una de las fuentes más importantes en la Historia medieval de España.

La importancia de esta imagen ha sido considerada en otros ámbitos, y así, cuando se fabricó a mediados del siglo XIX, en Francia, una vajilla para el Palacio Real de Madrid, formándose la llamada vajilla de paisajes, representativa de los lugares más característicos de España, y en la cual cada una de las piezas tiene una decoración diferente, uno de sus platos está decorado con el grabado de Laborde que hemos mostrado

El plato, en azul cobalto y oro, tiene una gran riqueza decorativa, pero por encima de ésta lo que nos importa es resaltar que con él, en la regia mesa, está presente la historia de Mérida y Extremadura con una de sus páginas más hermosas, aunque muy teñida de dolor y frustración.

BLANCA