

anuario
2009
INSTITUTO
DE ESTUDIOS
ZAMORANOS
FLORIAN
DE OCAMPO







ANUARIO 2009

INSTITUTO DE ESTUDIOS ZAMORANOS
“FLORIÁN DE OCAMPO” (C.S.I.C.)



anuario 2009

INSTITUTO
DE ESTUDIOS
ZAMORANOS
FLORIAN
DE OCAMPO



ANUARIO DEL I.E.Z. FLORIÁN DE OCAMPO

I.S.S.N.: 0213-82-12
Vol. 26 - 2009

EDITA:
INSTITUTO DE ESTUDIOS ZAMORANOS “FLORIÁN DE OCAMPO”

Director: Pedro García Álvarez

Secretario de redacción: Blas Leal Delgado

Consejo de redacción: Miguel Gamazo Peláz, Julio Pérez Rafols, Julián Calvo Domínguez, Hortensia Larrén Izquierdo, María Concepción Rodríguez Prieto, Eusebio González García, Arsenio Dacosta Martínez, Juan Andrés Blanco Rodríguez, Jesús Carlos Portales Gato, Juan Carlos González Ferrero

Secretaría de redacción: Instituto de Estudios Zamoranos “Florián de Ocampo”
Diputación Provincial de Zamora
C/. Ramos Carrión 11 - 49001 Zamora (España)
Correo electrónico: iez@iezfloriandeocampo.es

SUSCRIPCIONES, PRECIOS E INTERCAMBIO:

Instituto de Estudios Zamoranos “Florián de Ocampo”
Diputación Provincial de Zamora
C/. Ramos Carrión 11 - 49001 Zamora (España)
Correo electrónico: iez@iezfloriandeocampo.es

Los trabajos de investigación publicados en el ANUARIO DEL I.E.Z. “FLORIÁN DE OCAMPO” recogen, exclusivamente, las aportaciones científicas de sus autores. El Anuario declina toda responsabilidad que pudiera derivarse de la infracción de la propiedad intelectual o comercial.

© Instituto de Estudios Zamoranos “Florián de Ocampo”
Consejo Superior de Investigaciones Científicas (C.S.I.C.)
Diputación Provincial de Zamora
Diseño de portada: Ángel Luis Esteban Ramírez
Imprime: DELAIGLESIA Impresores
Pol. Ind. Valcabado A
Ctra. Gijón Sevilla, Km 272,8
49002 Valcabado
Zamora (España)
Depósito Legal: ZA - 49 - 2009

ANUARIO DEL I.E.Z. FLORIÁN DE OCAMPO

I.S.S.N.: 0213-82-12

Vol. 26 - 2009

ÍNDICE

ARQUEOLOGÍA

- Petavonium*, el hogar hispano de la legión X *Gémina* y del ala II *Flavia* ... 13
Santiago CARRETERO VAQUERO
- Arqueología en las obras del abastecimiento a Benavente y varios municipios
del Valle del Tera (Zamora) 45
Francisco Javier SANZ GARCÍA y otros
- Intervención arqueológica en el solar de la Calle Carniceros nº 28-30 y
Ronda de Santa María la Nueva s/n. Zamora 65
Ana I. VIÑÉ ESCARTÍN
- Intervención arqueológica asociada al proyecto de reconstrucción de
parte de las dependencias del Convento del Corpus Christi (El Tránsito).
Zamora 85
Ana I. VIÑÉ ESCARTÍN
- Intervención Arqueológica previa a la construcción del Nuevo Edificio
de 'Las Arcadas', en la Plaza de Viriato, para oficinas de la Diputación
Provincial de Zamora 105
Francisco Javier SANZ GARCÍA y otros
- Intervención Arqueológica asociada a las obras de rehabilitación del Teatro
Ramos Carrión de Zamora 123
Mónica SALVADOR VELASCO

DIDÁCTICAS ESPECIALES

- Las redes de aprendizaje como modelo de excelencia en un proyecto de formación ocupacional de la provincia de Zamora 135
 Ana Isabel SÁNCHEZ IGLESIAS

ETOGRAFÍA

- El medio rural en la provincia de Zamora: usos, costumbres y creencias de su entorno natural 151
 Ruth DOMÍNGUEZ VIÑAS

HISTORIA

- Los arrendamientos de viviendas en Toro durante el siglo XVIII 175
 José Luis HERNÁNDEZ LUIS
- Documentación sobre la desamortización de Godoy en Zamora en el Archivo Histórico de Protocolos de Madrid. 1808 185
 José Antonio MATEOS CARRETERO

HISTORIA DEL ARTE

- Representaciones artísticas de la Virgen del Pilar de Zaragoza en la Diócesis de Zamora 199
 José Ángel RIVERA DE LAS HERAS
- El Puente medieval de Zamora a comienzos del siglo XX. Un estudio del alcance de la intervención del ingeniero Luis de Justo (1905-1908) 227
 Francisco Javier RODRÍGUEZ MÉNDEZ

LITERATURA

Claudio, desde la amistad 271

José Ignacio PRIMO

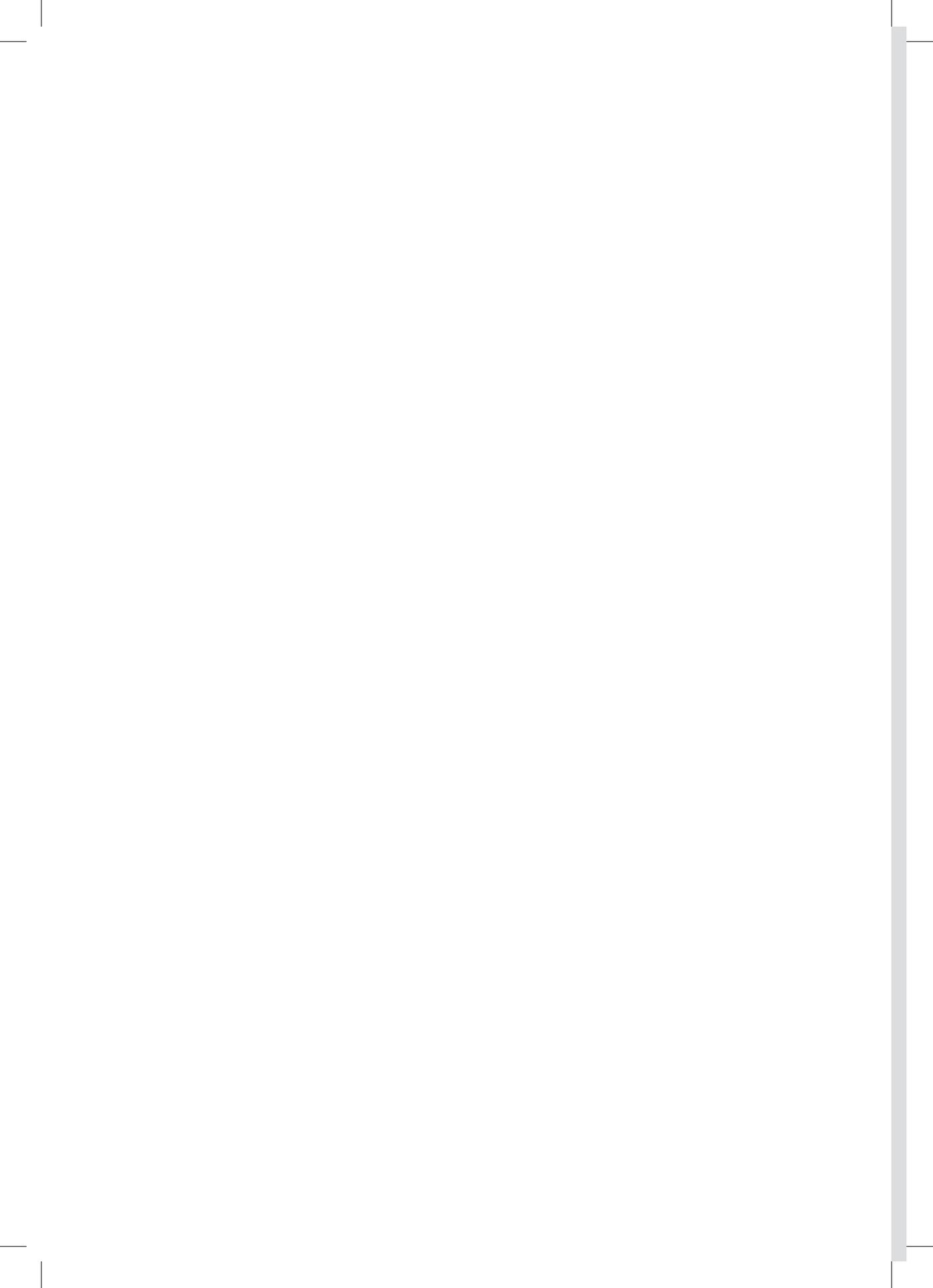
Lecturas de William Blake, William Wordsworth y Dylan Thomas
en la poesía de Claudio Rodríguez 281

María Antonia MEZQUITA FERNÁNDEZ

MEMORIA ACTUAL DE ACTIVIDADES 293

NORMAS PARA LOS AUTORES 335

RELACIÓN DE SOCIOS 339



HISTORIA





LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS EN TORO DURANTE EL SIGLO XVIII

JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ LUIS

RESUMEN

La investigación del mercado de la vivienda ayuda a conocer mejor la vida cotidiana en la Edad Moderna. Con tal propósito, en las líneas que siguen se analizan los arrendamientos en la ciudad de Toro durante el siglo XVIII, deteniéndose en aspectos como los precios, la duración, los propietarios y los inquilinos, la ubicación de las viviendas y las condiciones de los contratos. Además de otros resultados, el artículo pone de relieve la concentración de esta forma de tenencia de la vivienda en el eje económico y social de la ciudad y el predominio de los estratos medios de la sociedad entre los inquilinos.

LEASING IN TORO O DURING THE EIGHTEENTH CENTURY

ABSTRACT

Research into the housing trade helps us to learn more about daily life in the Modern Age. In this work, leasing in Toro during the eighteenth century is analyzed: with reference to prices, duration, owners and tenants, location and conditions. The article reflects the concentration of leasing in the main streets and the importance of middle-level groups as tenants.

1. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LA HISTORIOGRAFÍA

En 1973, en el seno de las célebres I Jornadas de Metodología Aplicada de las Ciencias Históricas, Manuel González Portilla presentó el trabajo titulado “Primera aproximación al estudio de las rentas, ingresos y alquileres en Bilbao en el siglo XVIII”¹. Este trabajo puede ser considerado pionero en el estudio de los arrendamientos urbanos del Antiguo Régimen por parte de nuestra historiografía, que en aquellos momentos estaba sometida a un profundo proceso de renovación en sus temas y métodos.

¹ *I Jornadas de Metodología Aplicada de las Ciencias Históricas*, vol. III, Santiago de Compostela, 1975, pp. 169-181.

Desde entonces hasta hoy, pocos son los autores que se han aventurado por la senda allí abierta. El más prolífico de todos es, sin duda, Juan Ignacio Carmona García². Gracias a su labor, disponemos de una amplia visión de los arrendamientos de una ciudad tan dinámica e importante como era la Sevilla de los siglos modernos.

Otro clásico es Jesús Bravo Lozano con su libro sobre Madrid durante el último tercio del siglo XVII³. En su obra ha demostrado la estrecha relación existente entre los arrendamientos urbanos y la evolución demográfica.

La propuesta metodológica más reciente, digna de mención, ha sido formulada por Pedro Quintana Andrés⁴. Quintana estudia diversos aspectos de los arrendamientos: número, coste, adscripción social de las partes, ubicación y tipología de los inmuebles, etc., utilizando para ello las escrituras notariales. Esta metodología, con modificaciones, es la seguida en nuestra investigación.

2. FUENTES Y METODOLOGÍA

Dos tipos de fuentes se han venido utilizando en el estudio de los arrendamientos urbanos: las escrituras notariales y la documentación de instituciones propietarias de inmuebles. Se han elegido las primeras porque posibilitan un análisis mucho más exhaustivo: registran la totalidad de los arrendamientos realizados en un determinado lugar y periodo, a excepción de los verbales, claro está.

La documentación notarial tiene ventajas, como hemos visto, pero también inconvenientes. En toda investigación de cierta complejidad, son varios cientos los tomos repletos de escrituras que hay que examinar. Abordar el trabajo de forma individual obliga al historiador a utilizar técnicas como el muestreo. Para este artículo se han vaciado los protocolos de los escribanos toresanos del siglo XVIII correspondientes a los años terminados en cero y cinco⁵.

El propósito último de esta investigación es acercarnos a la vida cotidiana del pasado. Por esta razón, decidimos limitarnos al análisis de los arrendamientos de viviendas excluyendo los de cualquier otra clase de edificios.

² “Valor, rentabilidad y formas de cesión de la propiedad inmobiliaria en la Sevilla de finales del siglo XVI”, *Archivo Hispalense*, 205, 1984, pp. 3-38; “Caserío y arrendamientos urbanos en la Sevilla del siglo XVII”, *Archivo Hispalense*, 210, 1986, pp. 3-28 y “La evolución de los arrendamientos en la Sevilla del siglo XVIII”, *Archivo Hispalense*, 212, 1986, pp. 57-91.

³ *Familia busca vivienda –Madrid, 1670-1700–*, Madrid, 1992.

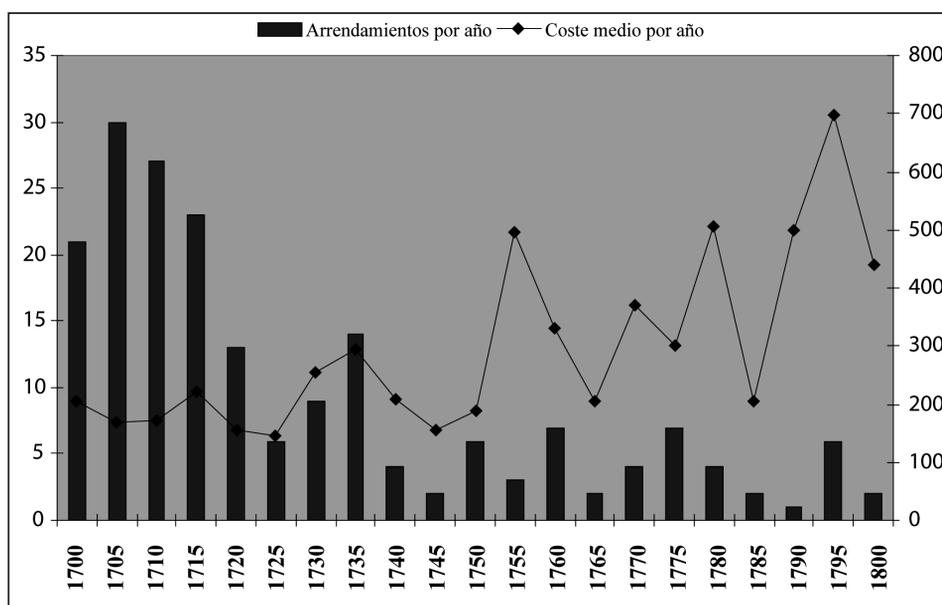
⁴ “Alquileres e inquilinos. Los arrendamientos urbanos en Las Palmas entre 1600-1660”, *Vegueta*, 1, 1993, pp. 97-115.

⁵ De esta manera, se han manejado 193 escrituras de arrendamiento. Los protocolos notariales se conservan en el Archivo Histórico Provincial de Zamora (AHPZa). Nuestro agradecimiento a sus trabajadores por la atención dispensada. Gratitud que hacemos extensiva a John Palmer y Eva Carro por su ayuda en la corrección del borrador.

3. EVOLUCIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

Como han demostrado diversos estudios⁶, existe siempre una directa relación entre la evolución de los arrendamientos en un lugar y la situación económica y demográfica de éste. La vida en la ciudad de Toro durante el siglo XVIII giraba en torno a las actividades agrarias. Se calcula que el sector primario ocupaba aproximadamente a un 59% de la población activa⁷. Su evolución demográfica, y también la de los arrendamientos de sus viviendas, van a depender de la coyuntura agrícola.

GRÁFICO I. EVOLUCIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS



Fuente: elaboración propia a partir de protocolos notariales.

⁶ GONZÁLEZ PORTILLA: ob. cit., pp. 176-179; CARO LÓPEZ, Ceferino: "Casas y alquileres en el antiguo Madrid", *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XX, 1983, pp. 137-144 y CARMONA GARCÍA: "Caserío y arrendamientos urbanos en la Sevilla del siglo XVII", ob. cit., p. 13.

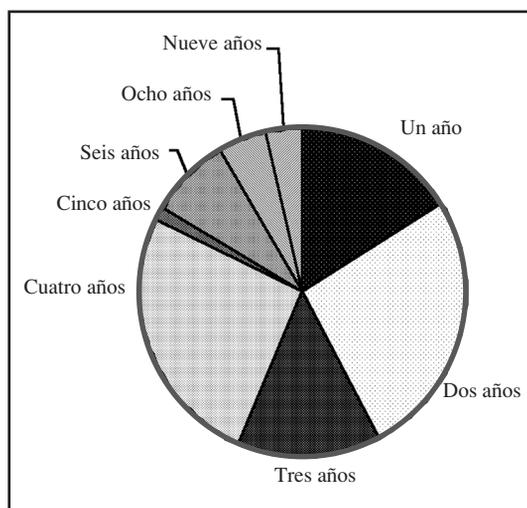
⁷ ALBA LÓPEZ, Juan Carlos y RUEDA FERNÁNDEZ, José Carlos: "La industria y el comercio en la Edad Moderna" en *Historia de Zamora*, vol. II, Zamora, 1995, pp. 147-151.

La primera mitad de siglo fue un periodo de expansión económica y demográfica⁸: los arrendamientos de viviendas fueron numerosos y los precios se mantuvieron estables, como podemos comprobar en el gráfico; a este periodo sucedió una segunda mitad caracterizada por las malas cosechas y el estancamiento demográfico⁹. Las consecuencias no se hicieron esperar: el número de arrendamientos decreció y los precios subieron.

4. DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos de viviendas en Toro en el siglo XVIII eran de corta duración: abundan los de dos (25%) y cuatro años (26%).

GRÁFICO 2. DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS



Fuente: elaboración propia a partir de protocolos notariales.

Un arrendamiento acordado en 1730 es el único de larga duración encontrado. El 21 de enero de ese año, Jacinta Repollo alquiló una casa en la plaza de Santa Marina a don Manuel de Olivares, cura de San Salvador, para que la disfrutase durante la vida de la propietaria¹⁰. Ni un solo arrendamiento por meses figura en los

⁸ ÁLVAREZ VÁZQUEZ, José Antonio: "La agricultura de Zamora en la Época Moderna" en *Historia de Zamora*, ob. cit., pp. 136-142 y RUEDA FERNÁNDEZ, José Carlos; FERNÁNDEZ VECILLA, Juan Francisco y VELASCO MERINO, Eduardo: "La población zamorana, siglos XVI-XIX", en *Historia de Zamora*, ob. cit., pp. 316 y 317.

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ AHPZa, Notariales, leg. 4349, fols. 73 r. y 73 v.

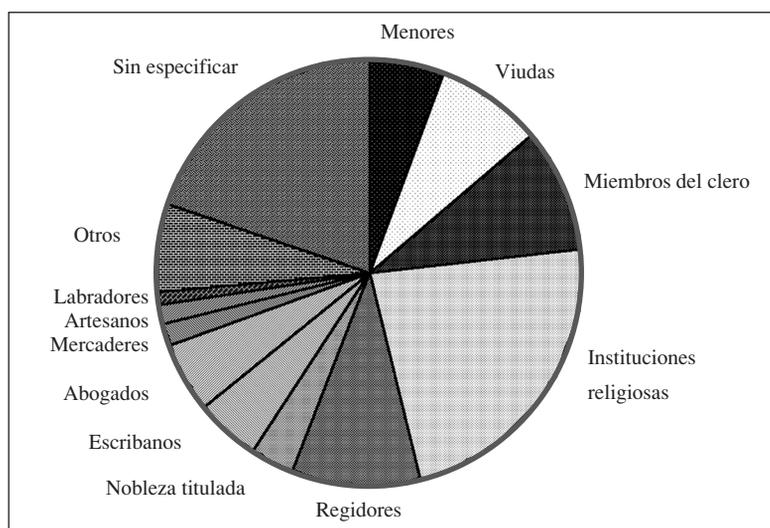
protocolos examinados. Lo más probable, al igual que sucede en otras latitudes¹¹, es que éstos se hiciesen de forma verbal. Los arrendamientos de corta duración (los de Toro lo son) resultaban más beneficiosos para el arrendador al permitirle actualizar el alquiler en un plazo razonable¹².

Para comenzar y finalizar los arrendamientos se tomaba siempre el día de San Juan (24 de junio) como referencia. Esta fecha tenía gran importancia en la sociedad del Antiguo Régimen pues marcaba el inicio de la siega.

5. PROPIETARIOS E INQUILINOS

Clero y nobleza acaparan buena parte de los arrendamientos (31% y 13%, respectivamente).

GRÁFICO 3. PROPIETARIOS



Fuente: elaboración propia a partir de protocolos notariales.

Con cuatro arrendamientos en los años 1705 y 1710, don Francisco Trejo y Monroy, clérigo de órdenes menores y poseedor de un vínculo, es el propietario arrendador más sobresaliente¹³. Los privilegiados eran grandes propietarios de viviendas en el Antiguo Régimen. A pesar de que la rentabilidad era inferior si la

¹¹ En Madrid, a finales del siglo XVII, tampoco aparecen arrendamientos mensuales; sin embargo sabemos de su existencia por la mención de alquileres adeudados en los testamentos. BRAVO LOZANO: ob. cit., p. 161.

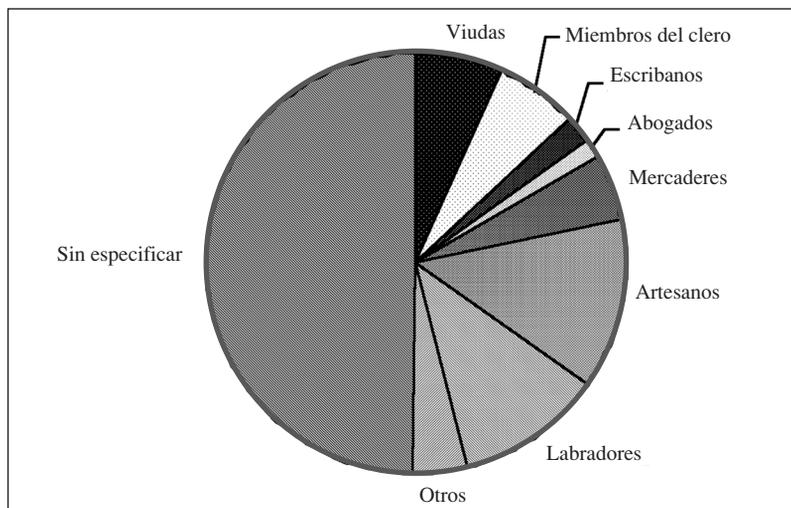
¹² QUINTANA ANDRÉS: ob. cit., p. 102.

¹³ AHPZa, Notariales, leg. 4121, fols. 70 r.-70 v. y 153 r.-153 v.; leg. 4243, fols. 326 r.- 326 v. y 387 r.- 387 v.

comparamos con otros bienes raíces, la tierra por ejemplo, invertían en ellas a fin de diversificar riesgos¹⁴. Siguen a los privilegiados en importancia las viudas (8%). Para muchas mujeres de la época, que quedaban en situación precaria tras la muerte del marido, arrendar la propia vivienda era la única forma de sobrevivir¹⁵.

Observando el gráfico cuatro, veremos que los usuarios de viviendas en arrendamiento eran, en su mayoría, personas pertenecientes a sectores de la sociedad de una cierta solvencia económica. No son frecuentes entre ellos miembros de la cúspide, porque posiblemente habitaban viviendas en propiedad, ni tampoco de la base, que se decantaría por regímenes de tenencia más asequibles.

GRÁFICO 4. INQUILINOS



Fuente: elaboración propia a partir de protocolos notariales.

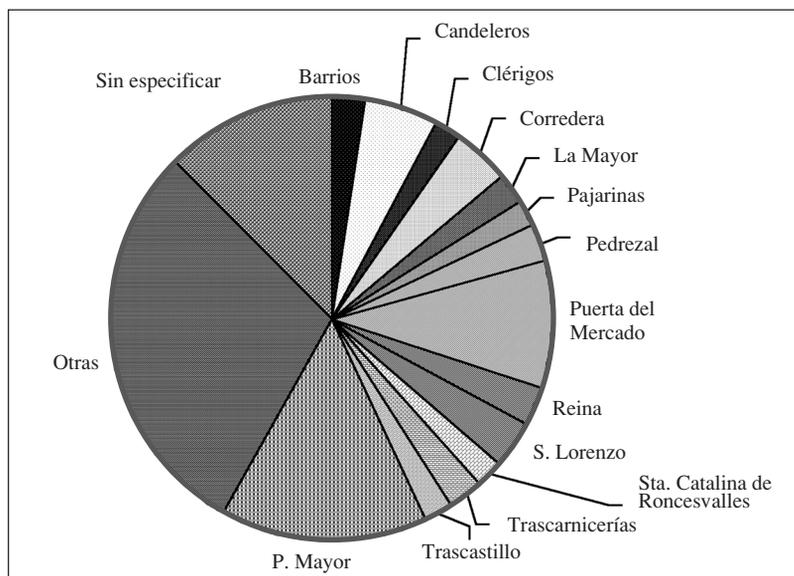
¹⁴ BRAVO LOZANO: ob. cit., p. 195.

¹⁵ En estos casos, la arrendadora reservaba alguna pieza de la casa para su servicio: “Io, la dicha Paula Gil, e de vivir en dichas casas teniendo mi avitazión en un quarto que está después de la segunda escalera, del que e de usar, y su solana para recojer mis ajuares”. AHPZa, Notariales, leg. 4309, fol. 80 r.

6. UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS ARRENDADAS

Las viviendas arrendadas se concentraban en el eje económico de la ciudad, formado en el siglo XVIII por la plaza Mayor, calle de la Puerta del Mercado y adyacentes.

GRÁFICO 5. ARRENDAMIENTOS POR CALLES



Fuente: elaboración propia a partir de protocolos notariales.

La ubicación y las características de la vivienda son los factores que determinan el alquiler. Desafortunadamente, las fuentes utilizadas son muy escuetas en lo que a la descripción de las viviendas se refiere, impidiendo el análisis de los alquileres por tipología constructiva. Hemos de conformarnos, por tanto, con estudiar la influencia de la localización en el alquiler. Y ésta es evidente: las viviendas situadas en la calle de la Puerta del Mercado y en la plaza Mayor presentan los alquileres más caros. A medida que nos alejamos del centro económico y social de la ciudad, el coste de la vivienda en arrendamiento disminuye¹⁶.

¹⁶ Según Carmona lo mismo acontecía en la Sevilla de los siglos XVI y XVII. "Valor, rentabilidad y formas de cesión de la propiedad inmobiliaria en la Sevilla de finales del siglo XVI", ob. cit., p. 12 y "Caserío y arrendamientos urbanos en la Sevilla del siglo XVII", ob. cit., p. 5.

TABLA I. COSTE POR CALLES	
CALLE O PLAZA	COSTE MEDIO (REALES)
C. de Barrios	103
C. de Candeleros	176
C. de Clérigos	118
C. de la Corredera	215
C. de la Mayor	314
C. de Pajarinas	111
C. de Pedrezal	351
C. de la Puerta del Mercado	351
C. de la Reina	274
C. de San Lorenzo	208
C. de Santa Catalina de Roncesvalles	234
C. de Trascarnicerías	284
C. de Trascastillo	172
P. Mayor	349

Fuente: elaboración propia a partir de protocolos notariales.

7. CONDICIONES DE LOS CONTRATOS

La legislación de la época dejaba amplia libertad a los propietarios a la hora de fijar las condiciones de los contratos de arrendamiento¹⁷. En Toro fue habitual a lo largo del siglo XVIII que los propietarios reservasen para sí el uso de ciertas partes de la vivienda durante el arrendamiento, normalmente la bodega (no olvidemos la importancia del vino en la economía toresana), y también ventanas y balcones, especialmente si la casa se hallaba en la plaza Mayor, escenario de la fiesta por antonomasia¹⁸.

¹⁷ *Novísima*, lib. X, tít. X, ley III. Si bien hubo intentos infructuosos de regular legalmente los precios de los arrendamientos en Madrid. MADRID CRUZ, María Dolores: "Rentas urbanas, tasación y otras cuitas en el Madrid del Antiguo Régimen", *Ámbitos. Revista de Estudios de Ciencias Sociales y Humanidades*, 20, 2008, pp. 55-66.

¹⁸ "Eszepto el señorío de bentanas, porque ese le reserbo en mí, menos una de las altas y otra de las del medio y la portada, que esas ha de usar de ellas durante este arrendamiento para los festejos de fiestas de toros, mojigangas, cañas, fuegos y otros". AHPZa, Notariales, leg. 4232, sin fol. (5/9/1710).

Capítulo importante en los contratos era el de las reparaciones. Éstas corrían casi siempre a cargo del propietario, aunque en caso de negligencia por parte del dueño el inquilino podía llevarlas a cabo y, con los preceptivos recibos, pedir que se descontase su importe del alquiler¹⁹.

Era obligación de los propietarios arrendadores respetar el contrato en los términos estipulados y no rescindirlo unilateralmente ante una oferta mejor. Si así no lo hacían, quedaban compelidos a entregar al arrendatario una vivienda de similares prestaciones y a indemnizarle por los daños y perjuicios ocasionados²⁰.

Los inquilinos, por su lado, se comprometían a pagar el alquiler en los plazos señalados (San Martín y Pascua de Flores), en buena moneda corriente y sin pedir descuento por imprevistos que pudieran sobrevenir²¹.

8. BALANCE

En general, los arrendamientos de viviendas en Toro durante el siglo XVIII no difieren de lo apreciado en otras poblaciones²²:

- Evolución determinada por la economía y la demografía.
- Corta duración.
- Predominio de los privilegiados como propietarios arrendadores.
- Pertenencia de la mayoría de los inquilinos a estratos medios de la sociedad.
- Ubicación de las viviendas arrendadas en el corazón económico y social del núcleo urbano.

Cabe afirmar, *grosso modo*, que existen unos rasgos comunes en los arrendamientos de viviendas de la Castilla moderna. La investigación futura habrá de indagar en facetas del mercado de la vivienda (compraventas, foros, etc.) de no menos trascendencia que los arrendamientos.

¹⁹ “Si dicha casa nezesitare de algunos reparos, maiores o menores, e de avisar a la avadesa que es o fuere de dicho convento para que enbíe maestros y oficiales para que lo agan por su cuenta y si no lo hiziere con el dicho aviso lo e de poder azer yo y la cantidad que ymportaren, con carta de pago de maestro que los iziere, se me a de tomar en cuenta del precio de este arrendamiento”. AHPZa, Notariales, leg. 4118, fols. 196 r. y 196 v.

²⁰ “Dichas casas le serán ciertas y seguras y no quitadas, por más ni en el tanto, pena de le dar otras y tan buenas, con los mismos aprovechamientos, y de pagarle costas y daños que de lo contrario se siguieren”. AHPZa, Notariales, leg. 4191, fol. 98 v.

²¹ “No poner desquento en ninguna de dichas pagas aunque subzedan alguno de los casos fortuitos de cielo o tierra, fuego, ynzendio, llubia y avenida y otros que puedan subzeder”. AHPZa, Notariales, leg. 4147, sin fol. (28/3/1715).

²² Véanse las investigaciones citadas al comienzo.



