



VIVIR DE ALQUILER CON INMUEBLE EN PROPIEDAD EN EL BURGOS DE MEDIADOS DEL SETECIENTOS

Live Rent with Property in Burgos in the Mid-Seventeenth Century

Francisco J. Sanz de la Higuera

sanzdelahiguera@gmail.com

I. E. S. «Torreblanca» (Sevilla). España

Fecha de recepción: 31/01/2017

Fecha de aceptación: 16/04/2018

RESUMEN: En un número casi similar, un puñado de hogares burgaleses del Setecientos habían optado, por una parte, por albergar a sus componentes en los inmuebles de su propiedad y, por otra, por vivir en régimen de alquiler aunque eran propietarios de uno o más edificios en el tejido urbano. La búsqueda de una mejor ubicación en el caserío –merced a la huida de calles y barrios peligrosos e indeseables– y de una mayor confortabilidad doméstica –en especial, en lo tocante a las dimensiones de los suelos hábiles para la convivencia cotidiana–, la obtención de cierta rentabilidad económica, la cercanía a sus puestos de trabajo y a sus «iguales» o el medrar en la cultura de las apariencias y en la cultura material explican, en la medida de lo posible, tales decisiones estratégicas.

Palabras clave: Burgos; Siglo XVIII; Propiedad; Alquiler; Inmuebles urbanos; Confort; Rentabilidad.

ABSTRACT: In an almost similar number, a handful of homes in Burgos in the 18th century had opted, on the one hand, to house their components in their property and, on the other, to live on a rental basis even though they owned one or more buildings in the urban fabric. The search for a better location in the hamlet – thanks to the flight of dangerous and undesirable streets and neighborhoods – and greater domestic comfort – especially in terms of the dimensions of the floors capable of daily coexistence – obtaining of certain economic profitability, the proximity to their jobs and their «peers» or the thriving in the culture of appearances and material culture explain, as far as possible, such strategic decisions.

Keyword: Burgos; Eighteenth-Century; Property; Rent; Urban real estate; Comfort; Profitability.

SUMARIO: 1. Introducción, fuentes documentales y bibliografía. 2. Un puñado de propietarios y una legión de alquileres. 3. ¿Por qué vivir de alquiler con inmuebles en propiedad? 4. A modo de conclusión. 5. Referencias bibliográficas.

1. INTRODUCCIÓN, FUENTES DOCUMENTALES Y BIBLIOGRAFÍA

¿Qué razones explican que algunos hogares, dotados con la propiedad de uno o varios inmuebles en el tejido urbano del Burgos de mediados del siglo XVIII (1751), optaran, sin embargo, por residir, en régimen de alquiler, percibieran rentas por sus patrimonios arrendados y abonaran, a su vez, arrendamientos para substanciar el alojamiento de sus personas y allegados?

Lo habitual, y casi universal, era, en el Burgos del Setecientos, y en las ciudades preindustriales en general, que los hogares o bien albergaran a sus componentes en inmuebles en régimen de propiedad –suponen 41 edificios, es decir, el 1.8 % de los hogares burgaleses¹– o bien recurriesen al alquiler –91.1 % de las ocurrencias–. En régimen de arrendamiento se detectan, empero, tres posibilidades. En primera instancia, aquellos hogares que ocupaban el inmueble al 100 %, es decir, con el edificio al completo, en su totalidad, sin ninguna interferencia por parte de otros hogares –hablamos de 894 hogares, o sea el 40.3 % de los núcleos de residencia–. En segundo término, los hogares que se veían abocados a ocupar tan sólo uno o varios cuartos-casa, porque por sus niveles de renta y de fortuna se veían incapacitados para abonar en solitario los arrendamientos –esto le sucedía a 1.125 hogares, el 50.8 % de los hogares burgaleses de mediados del XVIII–. En este parámetro, caben, a su vez dos opciones. Por una parte, quienes tenían, en su cabeza, el alquiler original del edificio –401 hogares (18.1 %)–, y, por otra, quienes usufructuaban uno o varios «*Quartos*» en régimen de subarrendamiento, por lo general en los pisos más altos y desvanes– 724 hogares (32.7 %)². En última instancia, era posible otra opción. La de aquellos hogares que se beneficiaban del usufructo de unas estancias –generalmente un edificio al completo, aunque existen notables excepciones– con carácter gratuito, estancias cedidas por instituciones eclesiásticas para las que efectuaban quehaceres profesionales o por familiares consanguíneos –se trata de 156 hogares, es decir, del 7.1 % de los espacios de coresidencia urbanos–.

No obstante, como hemos indicado, a pesar de la norma usual, un pequeño, pero muy significativo, número de hogares se encontraba en una situación quizá anecdótica, aunque circunstancialmente relevante. La reconstrucción de las maneras de habitar las ciudades preindustriales no debe obviar el tratamiento de estas circunstancias que, a pesar de su carácter residual, dicen mucho de las problemáticas de la propiedad y del alquiler en el Antiguo Régimen. Propietarios de uno o varios inmuebles en el tejido urbano del Burgos del mediados del Setecientos, tales hogares habían optado por colocar sus propiedades en el mercado del alquiler y, a la postre, recurrir ellos mismos al arrendamiento de estancias –por lo general edificios completos– en los que albergar a sus componentes.

¹ En, por ejemplo, Toledo en el siglo XVIII, «sólo 91 inquilinos viven en casa propia», es decir, en el 2.8 % de las 3.290 casas estudiadas. Véase Fuente Lázaro (2014).

² Véanse Sanz de la Higuera (2002) y (2017).

En esta singladura de investigación, científica en la medida de lo posible –aunque siempre atenta a las vicisitudes a que nos arrastra una imprescindible dialéctica de proposición/refutación³–, nos acompaña, como referencia obligada, el tratamiento, crítico, del elenco bibliográfico disponible, o, al menos, accesible. Descuellan, sin un ánimo exhaustivo ni de efectuar un estado de la cuestión, las propuestas de Bravo Lozano⁴, Hernández Luis⁵, Madrid Cruz⁶, Fuentes Lázaro⁷ o Sanz de la Higuera⁸.

2. UN PUÑADO DE PROPIETARIOS Y UNA LEGIÓN DE ALQUILERES

En esencia, estas páginas suponen un contraste crítico entre varias estrategias de usufructo del caserío preindustrial. Comportamientos habitacionales que, a la postre, respondían a las posibilidades y opciones que sus niveles de fortuna y la materialización de sus culturas de las apariencias les permitían y exigían. Nos topamos, por una parte, con un exiguo número de propietarios de, al menos, un inmueble urbano que, sin embargo, vivían de alquiler, merced al arrendamiento de una vivienda, por la cual estaban obligados a desembolsar un alquiler anual. Son los 49 hogares a que hemos hecho referencia anteriormente, hogares que serán analizados en profundidad en este trabajo de investigación. Por otra, descubrimos la existencia de 41 propietarios que se alojaban en, probablemente, el mejor de los inmuebles a su alcance. Eran inquilinos de edificios por los que, obviamente, no abonaban arrendamiento y que ocupaban al 100 %, sin el inconveniente de toparse en las escaleras con ninguna persona extraña.

Estas dos soluciones –estrategias de comportamiento ante la necesidad de alojarse en la urbe, en realidad–, compartieron ciudad con otras prácticas en las que la tónica fundamental era la ocupación de un alojamiento en régimen, forzoso, de alquiler. Caben tres opciones. En primera instancia, 894 hogares –el 40.3 % de los hogares implicados en el alojamiento urbano en el Burgos del Setecientos– precisaban escriturar un arrendamiento para alojar a sus componentes pero les era innecesario compartir edificio con algún otra unidad familiar, de modo que se atribuían el 100 % de las estancias del inmueble. En 401 ocasiones –es decir, el 18.1 % de los hogares–, el edificio era ocupado por un hogar que tenía «*en su cabeza*» el alquiler, pero, por razones de sostenibilidad económica, se veía obligado a compartirlo con uno o varios hogares más. Por lo general, el citado hogar

³ Popper (1991).

⁴ Bravo Lozano (1992).

⁵ Hernández Luis (2009) –este trabajo contiene, en las notas 2 y 5 a 11, un excelente repertorio bibliográfico sobre alquiler de viviendas– y (2012).

⁶ Madrid Cruz (2008).

⁷ Fuentes Lázaro (2014).

⁸ Sanz de la Higuera (2017). Este artículo contiene, igualmente, un amplio repertorio bibliográfico sobre las problemáticas de los alquileres urbanos en el Setecientos –véase notas 40 a 56–.

usufructuaba no sólo un mayor número de metros cuadrados sino también el piso más agraciado y confortable, el nivel «noble», o sea, el intermedio entre los entresuelos y las segundas y demás alturas, incluidos los desvanes. Era en dichos espacios, por lo general más fríos y/o más húmedos –amén de más hacinados, con muchos menos metros cuadrados, y más dañados por el ímpetu de los hielos, las aguas y el deterioro estructural–, donde se aposentaban el 32.7 % de los hogares burgaleses –es decir, la nada despreciable cantidad de 724 unidades de habitación–, acogidas al régimen de sub-alquiler. A la postre, 156 hogares –el 7.1 % de los establecimientos humanos residenciales en el Burgos del siglo XVIII– se beneficiaban de concesiones excepcionales, generalmente por parte de instituciones religiosas, según las cuales ocupaban inmuebles, pero sin la obligación de abonar arrendamiento alguno. Se trata de hogares que mantenían con el dador una relación profesional, de forma que, en la práctica, la ocupación de dichas estancias era una fórmula de beneficencia –de carácter gratuito– del empleador hacia el empleado.

La globalidad de lo enunciado en los párrafos anteriores no debe enmascarar, empero, que existían notorias diferencias a la hora de materializar las estrategias, y costumbres, de ocupación de las viviendas en las ciudades pre-industriales, en general, y en la ciudad de Burgos en el Setecientos, en particular. Es imprescindible, a mi juicio, contextualizar qué ocurría en la globalidad de la propiedad y el alquiler, en el seno de una ciudad castellana del Antiguo Régimen. Después, hemos de descender al tratamiento de la problemática puntual de aquellos hogares que decidían vivir de alquiler aunque disponían de uno o varios inmuebles en propiedad.

CUADRO I	RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS. BURGOS (1751)											
			ALQUILER EN				ALQUILER CON					
	PROPIEDAD (1)		CABEZA (2)		VECINOS (3)		SUBALQUILER (4)		GRATUITA (5)		TOTAL	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
HILANDERAS	5	1.4	40	11.2	53	14.8	240	66.8	21	5.8	359	100
JORNALEROS	0		82	32.1	36	14	132	51.6	6	2.3	256	100
LABRADORES	1	0.5	168	77.4	31	14.3	11	5.1	6	2.7	217	100
ARTESANOS	9	1.3	286	42.9	164	24.7	193	28.9	14	2.2	666	100
COMERCIANTES	0		26	57.8	11	24.4	7	15.6	1	2.2	45	100
BURÓCRATAS	1	0.6	73	47.8	35	22.8	30	19.6	14	9.2	153	100
SERV. PÚBLICOS	3	1.2	95	38.1	55	22	64	25.6	33	13.2	250	100
NOBLES RENTAS	15	53.6	6	21.4	3	10.7	1	3.6	3	10.7	28	100
ECLESIAÍSTICOS	7	3.7	106	55.8	11	5.8	9	4.7	57	30	190	100
MILITARES	0		12	23.1	2	3.8	37	71.2	1	1.9	52	100
TOTAL BURGOS	41	1.8	894	40.3	401	18.1	724	32.7	156	7.1	2216	100
(1) Vivienda en propiedad al 100 %.												
(2) Vivienda en alquiler al 100 % sin subarriendos.												
(3) Vivienda en alquiler con subarrendamientos.												
(4) Viviendas en subalquiler de cuartos al arrendador en cabeza.												
(5) Viviendas disfrutadas en régimen de gratuidad.												
Fuente documental: Archivo de la Diputación Provincial de Burgos. Catastro de Ensenada. Burgos.												
Respuestas Particulares. Libros 344-349 (1751).												

Desde la perspectiva del régimen de tenencia de la vivienda –véase CUADRO I–, se descubren, en la práctica, tres situaciones básicas. En un primer estadio, aquellas categorías socio-profesionales en las que el predominio de la fórmula de habitación transitaba por albergar el hogar en casas de su entera propiedad. Ello sucede, al 53.6 %, entre los nobles rentistas⁹, que se supeditaban, además, al alquiler con el inmueble en arrendamiento al 100 % en su dominio –sin ningún otro hogar en las mismas escaleras– en el 21.4 % de los casos. El 10.7 % de tales hogares nobles vivían en edificios en alquiler junto a algún otro establecimiento familiar y otro 10.7 % en casas cedidas gratuitamente por instituciones religiosas o por familiares consanguíneos. Estos hogares de nobles rentistas eran, con mucho, los más dotados desde la óptica del nivel de rentas que obtenían anualmente en contraste con las demás categorías socio-profesionales. Los militares (71.2 %), las hilanderas (66.8 %) y los jornaleros (51.6 %) habitaban, sobre todo, en régimen de subalquiler. Los labradores (77.4 %), los comerciantes (57.8 %), los clérigos (55.8 %), los burócratas (47.8 %), los artesanos (42.9 %) y los profesionales de los servicios públicos (38 %) se decantaban más por disfrutar de un inmueble en alquiler pero sin la incomodidad de compartirlo con ningún otro hogar.

CUADRO II												
NIVEL DE RENTAS (Útil) Y DIMENSIÓN DE LAS VIVIENDAS (m2) EN BURGOS (1751)												
	PROPIEDAD (1)		ALQUILER EN CABEZA (2)		ALQUILER CON VECINOS (3)		SUBALQUILER (4)		GRATUITA (5)		TOTAL	
	Útil	m2	Útil	m2	Útil	m2	Útil	m2	Útil	m2	Útil	m2
HILANDERAS	304	85.1	315	71.9	237	63.1	170	36.5	277	118.2	204	49.8
JORNALEROS			308	72.4	306	54.7	247	33.7	410	79.2	279	50.1
LABRADORES	2.349	320.5	1.089	215.1	925	200	378	129.8	1.870	296.8	1.057	211.4
ARTESANOS	11.610	180.5	1.535	153.2	1.354	107.9	745	58.7	1.832	129.8	1.269	114.6
COMERCIANENTES			6.135	286.6	1.746	157.4	1.127	71.1	6.651	1.001	4.295	237.4
BURÓCRATAS	3.525	188.1	5.439	336.8	3.139	301.4	2.479	141.5	3.783	317.9	4.169	287.7
SERV. PÚBLICOS	1.774	539.1	1.754	205.9	1.314	82.4	774	65.3	2.320	175.7	1.493	142.5
NOBLES RENTAS	25.936	1.473	25.807	801.9	15.704	665.6	517	33.8	1.640	451.7	21.301	1.082
ECLESIAÍSTICOS	4.107	291.6	5.081	279.4	2.874	357.2	2.101	183.1	3.266	163.8	4.231	245.1
MILITARES			2.004	190.7	2.704	267.1	1.623	71.9	11.500	512.5	1.943	115.3
TOTAL BURGOS	10.853	690.6	2.349	198.1	1.391	130.9	598	54.2	2.461	185.9	1.771	147.1
(1) Vivienda en propiedad al 100 %.												
(2) Vivienda en alquiler al 100 % sin subarriendos.												
(3) Vivienda en alquiler con subarrendamientos.												
(4) Viviendas en subalquiler de cuartos al arrendador en cabeza.												
(5) Viviendas disfrutadas en régimen de gratuidad.												
Nota: El Útil en reales de vellón y laas dimensiono de las casas en metros cuadrados (m2).												
Fuente documental: Archivo de la Diputación Provincial de Burgos. Catastro de Ensenada. Burgos. Respuestas Particulares. Libros 344-349 (1751).												

⁹ Se denomina «nobles rentistas» a los hogares de la aristocracia burgalesa, gran parte de ellos alcaldes mayores y regidores perpetuos del Concejo, familias con abultados niveles de fortuna y perceptores de múltiples ingresos derivados de sus mayorazgos y propiedades rurales y urbanas.

Se observa, merced a los promedios de cuantificación de sus alcances anuales –véase CUADRO II–, que los nobles rentistas propietarios de sus viviendas disponían de casi 26.000 reales/año, cifra muy cercana a la de aquellos hogares que ocupaban la vivienda en alquiler al 100 % (25.807 reales). Un tercer supuesto es el de quienes disfrutaban la casa gratuitamente (21.301 reales), todos ellos bastante más afortunados que los hogares con alquiler compartido (15.704 ½ reales) y, por supuesto, de quienes residían en subalquiler (517 reales) (1). Similares tendencias se obtienen al tomar como referencia de análisis las dimensiones de las viviendas –véase CUADRO II–. Los propietarios se acogían en 1.473'1 m² de suelos habitables; los alquiladores al 100 % en 801'9 m²; los arrendadores obligados a compartir el espacio con otros hogares 665'5 m²; los hogares con vivienda gratuita 451'7 m² y, a la postre, el hogar en subalquiler tenía disponibles unos escasos suelos, unos modestos 33'8 m².

Un segundo estadio en las circunstancias de tenencia de la vivienda afectaba a las categorías socio-profesionales caracterizadas por disfrutar de una muy reducida capacidad de propiedad de los inmuebles y, por tanto, abocadas a recurrir al alquiler, aunque con el aspecto positivo de dominar en su totalidad los edificios que albergaban a los hogares –véase CUADRO I–. Ello sucede en un 77.4 % para los labradores y hortelanos, en un 57.8 % para los comerciantes al por mayor y tenderos, en un 55.8 % para los eclesiásticos, en un 47.8 % para los burócratas, en un 42.9 % para los maestros y oficiales artesanos y en un 38 % para los profesionales de los servicios públicos. Los promedios de los niveles de rentas anuales y de las dimensiones de las viviendas atribuibles a cada una de estas categorías socio-profesionales –véase CUADRO II– siguen las pautas, aunque con algunas excepciones, a lo señalado anteriormente. Lo habitual es que los propietarios tengan tanto más útil/año como suelos habitables disponibles para el disfrute de sus hogares, con los perfiles descendentes, de mayor a menor, según revisamos a los propietarios, a los arrendadores al 100 %, a los de vivienda gratuita, los hogares con alquiler compartido o los subalquilados –que, casi por definición son quienes sufrían peores niveles de renta, y de fortuna, y una mayor estrechez en las dimensiones de sus cuartos-casa–. Según enfatizan Davidoff y Hall, «... gran parte de la clase media vivía en una casa de alquiler, aún vinculada a la empresa. A principios del período que nos ocupa, «el hogar» era tanto un concepto social y un estado de la mente como una realidad de ladrillo, y el régimen de alquiler, es decir, el vivir en casa ajena, constituía uno de los indicios de pobreza de la clase media»¹⁰. En las categorías socioprofesionales más paupérrimas es un marcador esencial en el diagnóstico de su precariedad.

A la postre, la tercera opción de tenencia es aquella en que la mayor parte de los hogares se veían abocados al subalquiler de estancias –véase CUADRO I–. A tal fórmula recurrían los oficiales y tropas con vivienda independiente (1), los cuales se hallaban en tal situación en el 71.2 % de los casos, las hilanderas y pobres de solemnidad,

¹⁰ Davidoff y Hall (1994).

con el 66.8 %, y los jornaleros, forzados a semejante circunstancia en el 51.6 % de los hogares. Los niveles de renta y las dimensiones de la vivienda de los hogares en subalquiler eran peores, y con mucho, que los disponibles para los propietarios, los alquiladores al 100 %, los «gratuitos» y los edificios compartidos –véase CUADRO II–.

El análisis, en contraste, de algunos de los parámetros vitales de los 41 hogares que residían en sus edificios en absoluta propiedad al 100 % –véase CUADRO III– y de los 49 hogares que eran propietarios de algún inmueble pero habían decidido habitar en régimen de alquiler –véase CUADRO IV–, posibilita perfilar una reconstrucción aproximada de sus existencias urbanas.

CUADRO III		CIRCUNSTANCIAS VITALES DE LOS PROPIETARIOS DE CASAS (1751)							
							Promedio	Nº total	
	Hogares	%	Útil/año (1)	Patrimonio (2)	M2Hogar	K (3)	casas (4)	casas	%
ECLESIÁSTICOS	7	17.2	4.107	17.856	291.6	3.7	3	22	17.2
NOBLES RENTAS	15	36.6	25.936	253.245	1.473	10.8	6	84	65.6
SERV. PÚBLICOS	3	7.3	1.774	32.326	539	3	1	3	2.3
BURÓCRATAS	1	2.4	3.525	97.579	188.1	7	1	1	0.8
ARTESANOS	9	21.3	1.610	8.917	180.5	5.9	1	9	7.1
LABRADORES	1	2.4	2.349	7.430	320.5	4	1	1	0.8
HILANDERAS	5	12.2	304	2.141	85.1	3.4	2	8	6.2
TOTAL	41	100	10.853	102.844	690.6	6.8	3	128	100
(1) Promedio del nivel de rentas/año, en reales de vellón.									
(2) Promedio del nivel de fortuna, en reales de vellón.									
(3) Promedio del Coeficiente de conversión vecino/habitante ("K").									
(4) Promedio del número de casas en propiedad.									
Fuente documental: ADPB. Catastro. Respuestas Particulares. Burgos. Libros 344-349 (1751).									

En el seno de los hogares que se alojaban en viviendas de su entera propiedad –véase CUADRO III–, descuellan, con luz propia, los nobles rentistas, 15 hogares, es decir, el 36.6 % de los implicados, dueños de 84 inmuebles –el 65.5 % de los edificios computados!–, con un promedio de 6 inmuebles por hogar. El promedio de sus niveles de renta –25.936 reales/año–, de sus niveles de fortuna –253.245 reales de vellón–, de las dimensiones de sus viviendas –1.473'1 m²– y del número de sus integrantes –10.8 personas de media–, les posiciona como la categoría socio-profesional más aventajada –y, por supuesto, privilegiada– en la sociedad de Antiguo Régimen castellana y burgalesa. Se trata de hogares de alcaldes y regidores perpetuos del Concejo y de familias terratenientes y rentistas, entre las que destacan personajes de notorio significado para la historia de Burgos en el Setecientos como don Fernando de Salamanca¹¹ o el conde de Villariego, don Ángel de Riaño¹² –residentes

¹¹ Archivo de la Diputación Provincial de Burgos. Catastro de Ensenada. Respuestas Particulares –en lo sucesivo citado como ADPB. CE. RP–. Libro 344, folios 996-1013.

¹² ADPB. CE. RP. Libro 344, folios 3-9.

en la calle San Juan—, don Cayetano Arriaga¹³, doña Josefa de Neira Rivadeneira¹⁴ o don Felipe Antonio de Salamanca y Moreda¹⁵ —radicados en la calle Cantarranas la Mayor—, don Gaspar Fernández de Castro¹⁶ —ubicado en el Huerto del Rey—, don Jerónimo Gutiérrez¹⁷ —calle Avellanos— o, a la postre, don Miguel Antonio Torre y Berna¹⁸ —calle San Lorenzo—. Sus niveles de renta y de fortuna y las dimensiones de sus inmuebles y de sus hogares eran, con mucho, de los mejor dotados en el contexto urbano burgalés de mediados del siglo XVIII.

En un segundo término, los eclesiásticos, 7 hogares (el 17.2 % del universo analizado), eran, con 22 inmuebles (el 17.2 % de las viviendas computadas) —con un promedio de 3 inmuebles/hogar—, la categoría socio-profesional, después de los nobles rentistas, con mayor acceso a la propiedad de edificios entre los hogares habitantes de sus viviendas en propiedad. Ni los promedios de sus niveles de renta (4.107 reales/año) o de fortuna (17.856 reales) ni las dimensiones de sus viviendas (291.6 m²) ni de sus hogares (3.7 personas/hogar) les hacían especialmente significativos. En sus filas, nos topamos con un canónigo, don José Peñas Celis, residente en La Calera¹⁹, cinco beneficiados parroquiales —don Manuel Salamanca²⁰, don Manuel Villandiego²¹, don Gabriel Brizuela²², don Tomás Pérez Camino²³ y don Joaquín de la Canal²⁴— y un capellán del Patronato de Legos, don Juan de Escalada²⁵.

Los maestros artesanos aparecen, en tercera instancia, como la entidad socio-profesional con la segunda mayor presencia entre los hogares que concitan, de forma simultánea, residir sin alquiler en un inmueble de su propiedad. Se trata de 9 hogares, es decir, el 21.3 % de la muestra analizada, aunque únicamente se documentan en su favor 9 inmuebles (el 7.1 % de las casas implicadas) —en efecto, con un inmueble/hogar—. Tanto los promedios de los niveles de renta (1610 ½ reales) como los niveles de fortuna (8.917 ½ reales) como las dimensiones de las viviendas (180.5 m²) o el número de sus integrantes (5.9 personas/hogar) les sitúan en una posición

¹³ ADPB. CE. RP. Libro. 344, folios 526-540.

¹⁴ ADPB. CE. RP. Libro 345, folios 571-574.

¹⁵ ADPB. CE. RP. Libro 347, folios 86-91.

¹⁶ ADPB. CE. RP. Libro 345, folios 1-15.

¹⁷ ADPB. CE. RP. Libro 345, folios 16-21.

¹⁸ ADPB. CE. RP. Libro 346, folios 120-121.

¹⁹ ADPB. CE. RP. Libro 349, folio 410.

²⁰ ADPB. CE. RP. Libro 349, folios 425-442.

²¹ ADPB. CE. RP. Libro 349, folio 470.

²² ADPB. CE. RP. Libro 349, folios 198-201.

²³ ADPB. CE. RP. Libro 344, folio 666.

²⁴ ADPB. CE. RP. Libro 349, folios 354-357.

²⁵ ADPB. CE. RP. Libro 349, folios 352-353.

intermedia, ni entre la aristocracia urbana ni entre las categorías socio-profesionales más paupérrimas. Tales artesanos se ubicaban en algunas de las calles más populares, y escasamente elitistas, de la ciudad. Nos topamos con el maestro carpintero Narciso Cortés del Valle (calle La Puebla)²⁶, el maestro cordonero José Martínez (calle Trascorales)²⁷, el maestro herrero Juan Sáiz (calle Cantarranillas)²⁸, el maestro alfarero Tomás Rodrigo (Santa Dorotea)²⁹, el maestro herrador Miguel Vivanco (calle san Gil)³⁰, el maestro escultor Manuel Romero de Puelles (Viejarrúa)³¹, el maestro arquitecto Luis Cortés del Valle (calle Alta o Tenebregosa)³², la panadera María Josefa Ibeas (calle Alta)³³ y el maestro sastre José Leiva (San Esteban)³⁴.

Los cinco hogares de hilanderas y pobres de solemnidad (el 12.2 % de los propietarios viviendo en casas de su propiedad) eran titulares de 8 inmuebles –el 6.2 % de la muestra, con un promedio de 1.6 casas/hogar–. Sus niveles de renta (304 ½ reales/año) y fortuna (2.141 ½ reales) y las dimensiones de sus viviendas (85.1 m²) y de sus hogares (3.4 miembros/hogar) son vivo ejemplo de lo más paupérrimo de la ciudad, alejados, como es notorio, de las categorías socio-profesionales más privilegiadas. Eran todas ellas viudas, analfabetas y pobres: Josefa Hoz de Carpintier (Hospital de Ciegos)³⁵, Juana Andrés (Avellanos)³⁶, Magdalena Acevedo (Viejarrúa)³⁷, doña María Luisa Jiménez de Luna (Viejarrúa)³⁸ y María Antonia Colomo (Alta)³⁹, residentes en calles marcadas por la pobreza, la estrechez de las viviendas y la humildad de sus economías.

El único labrador de la ciudad que tiene acreditado el disfrute de la propiedad de la vivienda en la que residía era Pedro Martínez Horna, un campesino instalado en el barrio de San Esteban –supone el 2.4 % de la muestra y era propietario del 0.8 % de las viviendas analizadas–. Sus niveles de renta (2.349 reales/año) y de fortuna (7.430 reales) y las dimensiones de su vivienda (320.5 m²) y de su hogar (cuatro

²⁶ ADPB. CE. RP. Libro 347, folio 19.

²⁷ ADPB. CE. RP. Libro 345, folios 515-516.

²⁸ ADPB. CE. RP. Libro 345, folio 566.

²⁹ ADPB. CE. RP. Libro 347, folio 489.

³⁰ ADPB. CE. RP. Libro 346, folios 465-466.

³¹ ADPB. CE. RP. Libro 346, folio 144.

³² ADPB. CE. RP. Libro 345, folio 1012.

³³ ADPB. CE. RP. Libro 346, folio 236.

³⁴ ADPB. CE. RP. Libro 345, folios 458-459.

³⁵ ADPB. CE. RP. Libro 345, folio 303.

³⁶ ADPB. CE. RP. Libro 345, folio 396.

³⁷ ADPB. CE. RP. Libro 346, folio 151.

³⁸ ADPB. CE. RP. Libro 345, folio 1017.

³⁹ ADPB. CE. RP. Libro 346, folio 558.

personas) nos posicionan ante un vecino de modesta economía⁴⁰, enclavado en un espacio urbano de marcado carácter artesanal –el 43.7 % de sus hogares eran talleres «industriales»–.

A la postre, hemos de referirnos a la presencia de tres hogares comandados por profesionales de los servicios públicos urbanos y de un hogar encabezado por un burócrata, es decir, unos establecimientos urbanos que podemos considerar, en la práctica, como instalados entre las «clases medias» –véase CUADRO III–. Todos ellos residían en inmuebles de su propiedad. Los primeros, los profesionales de los servicios públicos, suponen tres hogares (el 7.3 % de los propietarios implicados), cada uno de ellos con un inmueble –en total, el 2.3 % de los edificios computados–. Eran entidades familiares de mediocre economía. Sus niveles de renta –de promedio, 1.774 reales/año– y de fortuna –32.326 reales de media– los sitúan en los escalones menos afortunados de entre los medianos, lejos de los aristócratas y también, en gran medida, de las categorías socio-profesionales menos dotadas. Empero, las dimensiones de sus viviendas –de promedio, 539 m²– eran bastante notorias y permitían habitar a sus integrantes –con tres componentes de promedio– con cierta holgura, sin la estrechez de los más paupérrimos. En la calle La Puebla radicaba la viuda y posadera Manuela Segura⁴¹. En San Lorenzo, el administrador de nobles don Diego Morcate⁴² y en la calle Alta el músico catedralicio Agustín Barrio⁴³. El notario mayor de la Audiencia Eclesiástica don José Ortuño Salazar era el único burócrata con vivienda en propiedad. Su residencia, en la calle La Calera no era especialmente grande –188.1 m²– si bien sus niveles de renta (3.525 reales/año) y de fortuna (97.579 reales) no sumían a su hogar en excesivas carencias económicas⁴⁴.

Por lo que respecta a los hogares que residían de alquiler aunque disponían de edificios en propiedad, su tratamiento puede ser abordado a través de la discriminación de dos grandes grupúsculos circunstanciales. En primera instancia, las categorías socio-profesionales habituadas a una mayor precariedad y, en segundo término, a aquellas dadas a unos niveles de vida y fortuna mejores, así como unas dimensiones de las viviendas de menor estrechez.

Las hilanderas, los labradores, los maestros artesanos y los profesionales de los servicios públicos –véase CUADRO IV– disponían de escasos niveles de renta y de fortuna y las dimensiones de sus viviendas eran bastante reducidas. Las tres hilanderas (6.1 % de la muestra) disponían de raquítricos niveles de renta y de fortuna –de promedio, 663 reales y 2.864 reales, respectivamente– y los suelos habilitados para su alojamiento estaban marcados por la estrechez y el deterioro estructural –91.3 m²–.

⁴⁰ ADPB. CE. RP. Libro 347, folio 173.

⁴¹ ADPB. CE. RP. Libro 346, folio 337.

⁴² ADPB. CE. RP. Libro 344, folios 714-715.

⁴³ ADPB. CE. RP. Libro 344, folio 52.

⁴⁴ ADPB. CE. RP. Libro 345, folios 357-360.

Los siete labradores (14.3 %) y los ocho maestros artesanos (16.4 %) disfrutaban de mejores alcances anuales –1.612 y 2.263 reales, respectivamente–, sus patrimonios eran más substanciosos –19.867 y 17.096 reales, respectivamente– y sus viviendas eran más grandes –252 y 145.2 m², respectivamente–. Los seis hogares de los profesionales de los servicios públicos (12,2 %) se debatían entre la precariedad de sus niveles de renta –de promedio, 2.248 reales/año– y unos niveles de fortuna –de promedio, 52.376 reales– y unas dimensiones de las viviendas –300.5 m²– más holgadas, aunque no excesivos. Estas cuatro categorías socioprofesionales eran propietarias de un número reducido de casas (el 39.2 % del total) –en la práctica una por hogar, o a la suma dos, como mucho, salvo excepciones puntuales–.

CUADRO IV									
CIRCUNSTANCIAS VITALES DE LOS PROPIETARIOS-ALQUILADORES DE CASAS									
	Hogares	%	Útil/año (1)	Patrimonio (2)	M2Hogar	K (3)	Promedio casas (4)	Nº total casas	%
ECLESIASTICOS	5	10.2	3.953	41.728	261.6	4.6	2	8	8.2
NOBLES RENTAS	5	10.2	4.229	23.901	826.8	8.6	4	19	19.6
SERV. PÚBLICOS	6	12.2	2.248	52.376	300.5	8.7	3	15	15.5
BURÓCRATAS	11	22.4	12.127	260.384	947	7.8	2	26	26.8
COMERCIANTES	4	8.2	7.320	173.850	639.5	7	1	6	6.2
ARTESANOS	8	16.4	2.263	17.096	145.2	5.6	2	12	12.4
LABRADORES	7	14.3	1.612	19.867	252	7.2	1	7	7.2
HILANDERAS	3	6.1	663	2.864	91.3	2.7	1	4	4.1
TOTAL	49	100	7.696	131.410	474.9	6.8	2	97	100
(1) Promedio del nivel de rentas/año, en reales de vellón.									
(2) Promedio del nivel de fortuna, en reales de vellón.									
(3) Promedio del Coeficiente de conversión vecino/habitante ("K").									
(4) Promedio del número de casas en propiedad.									
Fuente documental: ADPB. Catastro. Respuestas Particulares. Burgos. Libros 344-349 (1751).									

Los nobles rentistas, los eclesiásticos, los comerciantes y burócratas se encuadraban en un ámbito socioeconómico más afortunado –véase CUADRO IV–. Los cinco aristócratas (10.2 %) no responden a lo más granado de su categoría socioprofesional, sus niveles de renta eran modestos –de promedio, 4.229 reales/año–, sus niveles de fortuna no demasiado rutilantes –de promedio, 23.901 reales– y las dimensiones de sus viviendas alquiladas eran notorias pero no mayúsculas –de promedio, 826.8 m²–. Los cinco eclesiásticos (10.2 %) se hallaban en circunstancias parecidas, con unos niveles de renta –de promedio, 3.953 reales/año– y unos patrimonios –de promedio, 41.728 reales– discretos. Las dimensiones de las viviendas alquiladas no eran, de promedio, excesivamente grandes –261.6 m²–. Los cuatro comerciantes (8.2 %) se encajan en una taxonomía socioeconómica de mayor altura que las anteriores, con niveles de renta –de promedio, 7.320 reales/año–, niveles de fortuna –de promedio, 173.850 reales– y unas dimensiones hogareñas –de promedio, 639.5 m²– de notoria envergadura.

He postergado a los últimos compases de este aspecto la mención a los burocratas con objeto de dar mayor notoriedad, y énfasis, a su tratamiento –véase CUADRO IV– como propietarios de inmuebles que, sin embargo, residían en edificios tomados en alquiler. Los 11 hogares que habían recurrido a semejante estrategia habitacional suponen un nada despreciable 22.4 % de los implicados y eran propietarios, en su conjunto, de 26 casas –el 26.8 % de las computadas–, todas ellas arrendadas a diferentes hogares urbanos, como demostraremos. Sus niveles de renta –de promedio, 12.127 reales/año– y de fortuna –260.384 reales– y las dimensiones de sus inmuebles en alquiler –947 m² de suelos habitables– son, sin duda, los parámetros más abultados, y notorios, de las categorías socio-económicas traídas a colación en esta problemática.

A grandes rasgos –véase CUADRO III y CUADRO IV–, el contraste entre los propietarios que residían en las viviendas de las que eran dueños tenían, en su conjunto, unos niveles de renta ligeramente superiores –de promedio, 10.853 ½ reales de vellón– que quienes se albergaban de alquiler aunque disponían de casas en propiedad –de promedio, 7.696 reales–. Esa misma circunstancia se aprecia, también, en lo tocante a las dimensiones de los suelos habilitados para la residencia. Entre los primeros, eran 690.6 m² y, entre los segundos, 474.9 m². Los propietarios/propietarios tenían mayor capacidad adquisitiva y sus viviendas eran más grandes que la de los alquiladores/propietarios. Empero, éstos tenían un nivel de fortuna de mayor calibre –de promedio, 131.410 reales– que los propietarios de su casa de residencia –de promedio, 102.844 reales–. Esta perspectiva global, enmascara, no obstante, unas divergencias puntuales que rompen la homogeneidad del aserto. Los eclesiásticos propietarios pero no dados al alquiler disponían de mejores niveles de renta aunque no de fortuna y mayores dimensiones en la vivienda que los clérigos propietarios residiendo de alquiler. Algo similar ocurre con los nobles rentistas. En las restantes categorías socio-profesionales con propiedades urbanas pero residiendo de alquiler ocurre lo contrario: tenían más niveles de rentas y de fortuna y mayores dimensiones en las viviendas que los propietarios sin alquiler.

Los propietarios de inmuebles que, sin embargo, residían de alquiler decantaban sus preferencias por ocupar viviendas en el interior de las murallas (67.3 %) frente a la ubicación extramuros (32.7 %). La opción predilecta se aglutinaba en las calles cercanas a la Catedral, en la collación de Santamaría, donde se ubicaban el 26.5 % de los implicados, en especial en la calle Sombrerería –léase La Paloma–. En segundo término, la collación de San Juan y San Lesmes, con el 24.5 % –en la calle San Juan y en la Plaza Mayor al 10.2 %, respectivamente–. Las demás collaciones y barrios periféricos de la ciudad eran requeridas en porcentajes de escasa consideración –la siguiente ubicación más demandada era el arrabal de Vega, donde se alojaban el 12.2 % de los implicados–.

3. ¿POR QUÉ VIVIR DE ALQUILER CON INMUEBLES EN PROPIEDAD?

CUADRO V	OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES (VECINOS)							
	PROPIETARIOS/PROPIETARIOS							
	Nº HOGARES/EDIFICIO							
	UNO	%	DOS	%	CINCO	%	TOTAL	%
ECLESIÁSTICOS	5	71.4	2	28.6			7	100
NOBLES RENTAS	14	93.3	1	6.7			15	100
SERV. PÚBLICOS	2	66.7	1	33.3			3	100
BURÓCRATAS			1	100			1	100
ARTESANOS	8	88.9	1	11.1			9	100
LABRADORES	1	100					1	100
HILANDERAS	3	60	1	20	1	20	5	100
TOTAL	33	80.5	7	17.1	1	2.4	41	100
	PROPIETARIOS/ALQUILADORES							
	Nº HOGARES/EDIFICIO							
	UNO	%	DOS	%	TRES	%	TOTAL	%
ECLESIÁSTICOS	5	100					5	100
NOBLES RENTAS	3	60	1	20	1	20	5	100
SERV. PÚBLICOS	5	83.3	1	16.7			6	100
BURÓCRATAS	6	54.5	4	36.4	1	9.1	11	100
COMERCIANTES	3	75	1	25			4	100
ARTESANOS	4	50	3	37.5	1	12.5	8	100
LABRADORES	6	85.7	1	14.3			7	100
HILANDERAS			2	66.7	1	33.3	3	100
TOTAL	32	65.3	13	26.5	4	8.2	49	100
Fuente documental: ADPB. Catastro de Ensenada. Burgos.								
Respuestas Particulares. Libros 344-349								

Se ha constatado que múltiples hogares –en Burgos, 41– no precisaban efectuar desembolsos para el alquiler de sus viviendas porque la que ocupaban en el entramado urbano era de su propiedad al 100 % y, en general, no precisaban de ningún otro hogar para su mantenimiento, salvo excepciones –véase CUADRO V–. En el 80.5 % de los casos no sufrían el inconveniente de soportar a otros hogares en el devenir de las escaleras de dichos inmuebles. Empero en el restante 19.5 % de los edificios se precisaba arrendar alguna estancia para hacer más llevadero el peso de su sostenimiento o quizá menos escalofriante la soledad en la urbe pre-industrial –con dos hogares por inmueble el 17.1 % y con cinco el 2.4 %–. Visto desde la óptica de cómo se comportaban las diferentes categorías socioprofesionales, sus comportamientos eran manifiestamente divergentes. El labrador no compartía el inmueble con ningún otro hogar, al contrario que el burócrata. Los nobles rentistas se decantaban por la exclusividad en el 93.3 % de los casos –únicamente se detecta

la convivencia forzosa de dos hogares en el 6.7 % de los edificios—. Los maestros artesanos solucionaban esta problemática también de una forma enérgica —el 88.9 % con la ocupación de la casa al 100 % y el 11.1 % con dos hogares simultáneamente—. Los eclesiásticos se acercan a tal evento —71.4 frente a 28.6 %—, al igual que los profesionales de los servicios públicos —66.6 *versus* 33.3 %—. Entre las hilanderas y pobres de solemnidad, la habitabilidad de sus viviendas en propiedad se solucionaba con un 60 % en absoluta exclusividad, si bien, dadas sus peores capacidades económicas, en otro 20 % se precisaba de otro hogar acompañante y el restante 20 % conocía una situación más dislocada, con cinco hogares por inmueble⁴⁵.

Los propietarios de edificios que, sin embargo, residían en régimen de alquiler generaban unas fórmulas de ocupación más abiertas —véase CUADRO V—. El 65.3 % ocupaba el inmueble con exclusividad. En un 26.5 % se aceptaba la compañía de otro hogar y en el 8.2 % restante se detecta la presencia de tres hogares. Con el detalle de las categorías socioprofesionales, se aprecian algunas tendencias significativas. Los eclesiásticos reservaban para sí los inmuebles al 100 %. Los profesionales de los servicios públicos, los labradores y los comerciantes presentan unos índices similares —con la exclusividad en la ocupación del edificio en el 83.3, el 85.7 y el 75 %, respectivamente, y el recurso a un segundo hogar en el 16.7, el 14.3 y el 25%, en cada caso—. Los nobles rentistas, los burócratas y los artesanos se decantaban por un proceso más complejo. Se aprecia un índice poco rotundo de exclusividad —60 % para los nobles, 54.5 % para los burócratas y un 50 % entre los artesanos— y la convivencia de dos hogares en un porcentaje significativo —37.5 % en los edificios comandados por los maestros artesanos, 36.4 % para los burócratas y un 20 % entre los nobles rentistas—. Las hilanderas se veían obligadas a compartir edificio con otro hogar en el 66.7 % de los casos y aparecen tres hogares en el 33.3 % de los inmuebles, signo evidente de su debilidad y precariedad socioeconómica.

Llegados a este punto, es preciso plantearse abiertamente qué razones explican que los 49 hogares señalados, propietarios de al menos un inmueble urbano, prefieran vivir de alquiler, con el correspondiente desembolso económico. Son múltiples las hipótesis que se dibujan en el tablero de análisis del historiador. La respuesta al interrogante señalado —¿qué explica que algunos propietarios de edificios urbanos prefirieran alojarse de alquiler en casas arrendadas?— transita, a mi entender, por la consideración de varias propuestas de análisis crítico sobre los motivos que inducían a tal comportamiento. El renunciar al usufructo vital de una casa en propiedad para recurrir a la toma en alquiler de un edificio en arrendamiento devenía de la existencia de múltiples estrategias, simultáneamente pergeñadas por los implicados, para dar respuesta a sus inquietudes y necesidades.

En primera instancia, hemos de plantear la búsqueda de una mejor ubicación en el tejido urbano. Ello induce a pensar en la definición de agrupaciones diferen-

⁴⁵ Sanz de la Higuera (2002).

ciales desde la óptica socioeconómica y, por tanto, la exigencia de concretar una cultura de las apariencias acorde a sus expectativas. En la mayoría de los casos se aprecia un acercamiento a sus *compadres* profesionales o a sus *iguales* estamentales. No hemos de descartar un poderoso sentimiento de huida por parte de los propietarios y simultáneamente arrendadores de las calles y barrios o collaciones en las que se encontraban ubicados sus inmuebles en propiedad por el carácter indeseable y problemático que para ellos mismos tenían tales segmentos espaciales.

En un segundo término, y en conexión con lo anterior, la consecución de unas dimensiones materiales del hogar preñadas de más metros cuadrados en los que albergar el hogar, estrategia que se explica por la búsqueda de una mayor confortabilidad material. Es probable, además, que los inmuebles arrendados tuvieran unas condiciones de edificabilidad mejores, con unos interiores –tejados, fachadas,...– y unos exteriores –estancias y diferentes «*Quartos*»– de mayor calidad que los suyos propios. La rehabilitación de los edificios va a estar asociada con mayor rotundidad a las exigencias de los arrendadores que efectuaban notables desembolsos en los alquileres, y además tenían el respaldo de sus elevados rangos socioeconómicos, que el derivado de hogares más paupérrimos, peor cualificados en la taxonomía urbana y devengadores de alquileres mediocres o raquíuticos. Los propietarios alargarían los quehaceres de reconstrucción todo lo posible en función de las presiones de sus arrendatarios.

En última instancia, no es baladí la consideración de la rentabilidad neta ocasionada por el contraste entre el alquiler que se obtenía por arrendar la casa en propiedad y el desembolso exigido por la ocupación del inmueble tomado en usufructo. Aunque el alquiler dimanado del arrendamiento del edificio en propiedad era menor que el pago del alquiler de la casa usufructuada, en general, se huía de una propiedad con unas dimensiones pequeñas y una ubicación peligrosa para encajarse en inmuebles más grandes en el tamaño total de los metros cuadrados disponibles para la convivencia y mejor situados en el entramado urbano, por la calidad socioeconómica y socioprofesional de sus residentes.

A la postre, considero que en las decisiones adoptadas por los propietarios alquileres se daban, simultáneamente, todas ellas. Ubicación espacial, confortabilidad material, cultura de las apariencias y rentabilidad económica estaban implicadas, en lo grueso y en lo delicado, en dichas operaciones residenciales, y existenciales. No eran fruto de la improvisación ni emergían de circunstancias accidentales. El alquilar una casa aún disponiendo de inmuebles en propiedad era una gestión pensada, meditada y, en absoluto, alocada. Los hogares traídos a colación delineaban la ubicación y las peculiaridades de sus alojamientos en función de fundamentadas necesidades.

La respuesta al interrogante planteado, y a las hipótesis de fondo, se va a efectuar a través de un análisis detenido de las estrategias y comportamientos de los

hogares y las categorías socioprofesionales implicados. ¿Qué hay detrás de las actuaciones de cada uno de los hogares burgaleses traídos a colación?

Los cinco eclesiásticos resolvieron dicha problemática de diferentes maneras, pero, a la postre, con unos patrones muy cercanos y convergentes. La cercanía a sus puestos de trabajo, la mejora, a veces substancial, de las dimensiones de sus viviendas, el obtener rentabilidad a sus propiedades, el habitar sin verse obligados a soportar ningún otro hogar junto al suyo –con el alquiler en exclusividad, al 100 %– y el poder codearse con sus *iguales*, con la prestancia de las apariencias, y su cultura, como telón de fondo, animaba sus contratos de arrendamiento. Don Felipe Carrera, canónigo en la Catedral, era propietario de tres inmuebles⁴⁶. Don Felipe percibía de alquileres, en total, 467 reales/año y, a su vez, se alojaba en un inmueble de la calle La Paloma, propiedad de la Mesa Capitular de la Catedral, por el que pagaba anualmente 550 reales –lo que le daba acceso a 462.9 m² de suelos hábiles para la residencia–⁴⁷. Resulta improbable que un prebendado catedralicio fijara su alojamiento en calles de dudoso prestigio –preñadas de labradores–, sitas en la periferia urbana, extramuros, y con unas dimensiones reducidas. En la calle La Paloma se instalaba en las cercanías de su puesto de trabajo, la Catedral, donde podía desplegar todo el arsenal mediático que le otorgaba su cultura material y rivalizar con otros hogares en una competición habitual por las apariencias, ganaba en confort y con lo recaudado por los arrendamientos sufragaba gran parte de sus propias necesidades residenciales.

Don Francisco Ordóñez, medio racionero en la Catedral, era propietario de un inmueble en la calle Gallinería –alquilado al oficial sombrerero Manuel Pereira que le daba 198 reales/año por 96.4 m²–⁴⁸. La vivienda de don Francisco, propiedad del clérigo con Gerónimo Valencia, estaba ubicada en la calle San Águeda. Se trata de un edificio con 374.9 m². Desembolsaba 400 reales/año⁴⁹. Con este alquiler se hurtaba de la problemática calle Gallinería, incrementaba los metros cuadrados de vivienda, abonaba el arrendamiento en Santa Águeda con lo que redituaba su inmueble en propiedad y se radicaba en una calle por otros clérigos –de hecho, en esa calle el 16.2% eran eclesiásticos–.

⁴⁶ Al labrador Blas Rangel en San Román –158.1 m² por 280 reales/año–. ADPB. CE. RP. Libro 344, folios 470-472. Al también labrador Andrés Gómez en San Andrés –263.4 m² por 132 reales/año–. ADPB. CE. RP. Libro 344, folio 46 –en lo sucesivo citado únicamente con sus números de referencia– y al jornalero Mateo Pérez en San Martín –27.5 m² por 55 reales/año–. ADPB. CE. RP. 346, 428-429.

⁴⁷ ADPB. CE. RP. 349, 562-563.

⁴⁸ ADPB. CE. RP. 346, 575.

⁴⁹ ADPB. CE. RP. 349, 180.

Don Andrés Sedano, capellán del número en la Catedral y beneficiado en Villatoro⁵⁰, Don Juan Simón Rada Almansa, beneficiado en la parroquial de Santiago de la Capilla⁵¹ y Don Manuel Calvo, beneficiado en San Esteban⁵² presentan algunas peculiaridades diferenciales, pero responden a un sesgo similar a los clérigos citados.

Los cinco nobles rentistas que vivían de alquiler pudiendo residir sin desembolsar arrendamiento alguno por sus alojamientos presentan, también, distintas idiosincrasias, pero sus estrategias convergen, como los eclesiásticos, alrededor de la consecución de unos objetivos bien marcados. Los edificios de su propiedad no eran idóneos para su estatus socioeconómico, en general obtenían rentabilidad de sus alquileres, las dimensiones de las casas eran, salvo excepciones, apropiadas a sus niveles de renta y fortuna y, de esta guisa, satisfacían su necesidad de habitar en la cercanía de sus *pares* estamentales.

Don Antonio Fernández de Castro y Zornoza, regidor perpetuo en el Concejo y vividor de las rentas generadas por sus mayorazgos y patrimonio libre, disfrutaba de una casa de alquiler, al 100 %, en la calle San Juan, inmueble que le detraía anualmente de sus cuentas 550 reales a cambio del usufructo de 609 m² de suelos aptos para el alojamiento. Era propietario de tres casas en la ciudad, que generaban 1.396

⁵⁰ Era propietario de una modesta casa en San Esteban –alquilada al medidor de granos Felipe Gallo en 88 reales/año (63.8 m²). ADPB. CE. RP. 347, 56–. Aunque en ella residían varios clérigos, don Andrés había preferido alojarse en la más concurrida y elitista Llana de afuera, cerca de la Catedral. El alquiler anual le suponía un desembolso de 242 reales, del que era beneficiario su propietario, el Hospital del Rey. Ello le otorgaba el disfrute de 137.8 m² de suelos hábiles para la residencia. Con el alquiler percibido no resolvía el arrendamiento de su vivienda. Empero, se alejaba de un barrio poco recomendable, se adentraba en un espacio urbano más gratificante y se acogía a unas dimensiones más acordes con su estatus profesional y socioeconómico.

⁵¹ Llevaba en alquiler un edificio en la calle Alta o Tenebregosa, propiedad de la Capilla de la Visitación de la Catedral. Por él pagaba 220 reales/año, lo que posibilita la ocupación de 136.4 m² de suelos hábiles para su hogar, y, en la práctica, el disfrute de un inmueble cercano al lugar en el que ejercía sus quehaceres diocesanos. Era propietario de una casa en la calle del Juego de Pelota –alquilada al alguacil del Real Adelantamiento Gabriel Balluerca, que pagaba 457 reales/año por el usufructo de 1.136 m². ADPB. CE. RP. 345, 74– y otro inmueble en Villagonzalo Arenas, en las afueras de la ciudad, arrendado a un labrador, Nicolás Ruiz, que abonaba 209 reales al año por el uso de 330.4 m² para el alojamiento de su hogar. –ADPB. CE. RP. 347, 20-26–. Don Juan Simón perdía en dimensiones, pero ganaba en rentabilidad –con 446 reales a su favor–. ADPB. CE. RP. 349, 372-373.

⁵² Disponía de un inmueble en dicho barrio –alquilado al maestro tejedor de lienzos Luís Sáiz de Quintanilla por 220 reales/año (56.8 m² de suelos habitables). ADPB. CE. RP. 345, 998-999–. El clérigo se había decantado por un alquiler en las cercanías de su parroquia, en San Esteban, propiedad del convento de Santa Dorotea, a quien entregaba anualmente de renta 176 reales. Su hogar se alojaba en los 176 m² de dicha casa. La rentabilidad era mínima (44 reales) pero la operación le daba unas dimensiones vitales mayores y probablemente más cercanía al puesto de trabajo. ADPB. CE. RP. 349, 473.

reales/año⁵³. La ganancia neta se cifraba en 846 reales por año⁵⁴. Era inadmisibile para un noble de su rango vivir extramuros, lejos de sus *iguales*. Únicamente se mantiene las apariencias en el roce diario con aquellos a los que tienes declarada la «guerra» del consumo por el boato y el confort. Era preciso residir en las calles de mayor, y más rancio, abolengo.

Don Francisco Antonio Fernández de Castro y Cárdenas, marqués de Lorca, regidor perpetuo y terrateniente, había fijado su residencia en la calle San Lorenzo —el propietario del inmueble era don Fernando Salamanca, quien percibía 700 reales/año por una casa con 961 m² de suelos habitables, con absoluta exclusividad—. Las cinco casas de las que era propietario estaban, todas ellas, en el barrio de Villimar, con un promedio, en sus dimensiones, de 199 m² y un alquiler conjunto anual de 632 ½ reales⁵⁵, cantidad casi idéntica al desembolso del alquiler en la calle San Lorenzo⁵⁶. El ser propietario de múltiples inmuebles y bienes raíces urbanos y rurales no obligaba a radicar el hogar en calles y barrios preñados de campesinos y artesanos de rudimentaria economía.

Don Bernardo Antonio Íñigo Angulo, regidor perpetuo y rentistas, ponía la nota excéntrica, al decantarse por habitar en la calle La Calera, extramuros, en un inmueble propiedad del Conde Garcier —457 reales/año y 1.439 m²—. Era propietario en Burgos de seis inmuebles que generaban 2.481 reales/año de renta —el promedio de sus dimensiones no era excesivo, con 254 ½ m² de suelos aptos para el alojamiento—⁵⁷. La rentabilidad de tales operaciones era bastante significativa: don

⁵³ Uno de esos edificios se hallaba en la calle La Calera y, en 1751, estaba arrendado al canónigo catedralicio don Manuel Bermúdez —1.000 reales/año y 394 m²— ADPB. CE. RP. 349, 463 —. Los otros dos estaban ubicados en Santa Dorotea, a las afueras de la ciudad. El primero en manos del maestro alfarero Manuel Rábanos, —264 reales/año y 215 m². ADPB. CE. RP. 346, 356— y el segundo alquilado al labrador Juan Andrés —132 reales/año y 137 m². ADPB. CE. RP. 345, 842-843—.

⁵⁴ ADPB. CE. RP. 344, 262-263.

⁵⁵ Los dichos inmuebles fueron alquilados por el labrador Andrés Martínez (209 reales/año y 327.9 m²). ADPB. CE. RP. 344, 371-374; el maestro carretero Santiago Alonso (66 reales/año y 154.3 m²). ADPB. CE. RP. 347, 413; el también labrador Francisco Ayuso (148 reales/año y 115.7 m²). ADPB. CE. RP. 344, 1075-1080; el maestro sastre Félix Castrillo (44 reales/año y 132.2 m²). ADPB. CE. RP. 347, 244-246 y el labrador José Martínez (165 reales/año y 264.5 m²). ADPB. CE. RP. 345, 685-686.

⁵⁶ ADPB. CE. RP. 344, 943-949.

⁵⁷ Una de las casas se encontraba en el Mercado Mayor, arrendada al escribano del número Jacinto del Río —440 reales/año y 211.4 m²— ADPB. CE. RP. 345, 500-501. Otro estaba en la Plaza Mayor, tomada en arrendamiento por el maestro confitero Juan López de Cotar —700 reales/año y 116.5 m²— ADPB. CE. RP. 345, 592. Otras tres en la calle Trascorrales, una en manos del alquilador de mulas Andrés de Cantabrana —176 reales/año y 190.5 m²— ADPB. CE. RP. 344, 239, otra alquilada por la viuda e hilandera Teresa Miñón —209 reales/año y 83.5 m²— y otra por el maestro tornero Pedro Palomar —418 reales/año y 156.3 m² ADPB. CE. RP. 347, 180—. A la postre,

Bernardo se embolsaba 2.024 reales al año. El hecho de residir en La Calera no era una mera casualidad ni un extraño accidente. Se trata de un noble rentista un tanto discrepante con respecto a sus *iguales*. Con ellos compartía la Torre de Santamaría, sede del Concejo burgalés, pero no la territorialidad de la residencia. Prefería mantenerse bastante aislado en su inmensa casa-palacio, exterior a la muralla, con todos sus suelos en exclusividad, sin las molestias dinamadas de la convivencia con otros hogares en el mismo inmueble ni la cercanía de otros aristócratas⁵⁸.

Don Rafael Antonio Gil Delgado, regidor perpetuo y rentista, había instalado su hogar en la elitista calle Avellanos, en un inmueble propiedad del don Antonio Zapata Lerma, por el que abonaba anualmente 350 reales. Las dimensiones de la vivienda lo merecían $-1.091'6 \text{ m}^2-$, si bien compartía inmueble con otros dos hogares. Sus propiedades urbanas, cuatro casas, no se ubicaban en lugares demasiado recomendables para la presencia de un aristócrata⁵⁹. Dichos alquileres producían una significativa cantidad, 2.173 reales/año –la rentabilidad de tales operaciones estaba asegurada– y la calle Avellanos le permitía codearse con algunos de sus *iguales* y desplegar su cultura material y de las apariencias⁶⁰.

En peores condiciones se encontraba doña Teresa García Valdivielso, viuda, poco dotada económicamente y residente en régimen de subarrendamiento en un inmueble de la calle San Gil, propiedad del marqués de la Lisera. Además de la estrechez de sus estancias -33.8 m^2- , se veía obligada a compartir escaleras con un calesero. Era propietaria de una casa en la calle La Paloma, arrendada a Nicolás Martínez Huertos, un maestro platero⁶¹, del que percibía 335 reales/año de alquiler –las dimensiones de los suelos habitables eran muy notorias, 665.4 m^2 , demasiado grandes para su reducido, y casi paupérrimo, hogar–⁶².

De los seis profesionales de los servicios públicos a que nos vamos a referir, cinco estaban directamente relacionados con la sanidad y uno era mesonero, calesero y labrador. En efecto, José Hidalgo era propietario de una casa mesón en Vega,

el sexto inmueble se ubicaba en Villimar –el labrador Pedro Rábago pagaba de renta 450 reales/año y ocupaba sus 248 m^2- ADPB. CE. RP. 347, 239-240.

⁵⁸ ADPB. CE. RP. 344, 473-479. Véase Sanz de la Higuera (2004). Las calles en las que radicaban sus propiedades urbanas eran un compendio de artesanos, labradores y burócratas con los que no deseaba codearse muy a menudo.

⁵⁹ Una en El Morco, arrendada a un labrador, Ventura García -645 reales/año y 815.5 m^2 . ADPB. CE. RP. 344, 428-429-. Otra en Santa Dorotea, al panadero Leonardo Llanos -699 reales/año y 385.8 m^2 . ADPB. CE. RP. 345, 962-. Otra más en la calle Alta, tomada por el procurador del número Fernando Ruiz de la Viñuela -440 reales/año y 684.8 m^2 . ADPB. CE. RP. 344, 748- y, a la postre, una en Villatoro, al labrador Francisco Arenas -394 reales/año y 248 m^2 . ADPB. CE. RP. 344, 1067-1069-.

⁶⁰ ADPB. CE. RP. 347, 248-264.

⁶¹ ADPB. CE. RP. 347, 4.

⁶² ADPB. CE. RP. 347, 454.

alquilada a Casilda Soto por 600 reales/año –con 760.5 m² de suelos⁶³–. A su vez, él había tomado en arrendamiento otra casa mesón también en el arrabal de Vega, propiedad del cabildo de San Cosme, por la que abonaba 700 reales/año, lo que le permitía ocupar 507.6 m². Se trata de una extraña operación, de nula rentabilidad y notoria pérdida de espacio, si bien ocupaba el mesón de forma exclusiva⁶⁴.

Más beneficios obtenía don Lorenzo Vivanco, boticario, residente en la elitista plaza de El Sarmental, en un inmueble propiedad del Cabildo de Santiago de la Fuente y Santa Águeda –440 reales/año y 166 m²–, que no compartía con nadie. Era propietario de nueve casas⁶⁵. El Sarmental le colocaba a los pies de la Catedral, en una vivienda bien dotada en sus dimensiones y rodeado de hogares de notorios niveles de renta y de fortuna⁶⁶.

Los médicos José Hernández Herce y Manuel Liaño Díaz se alojaban, de manera gratuita, en casas propiedad de los hospitales para los que trabajaban. El primero en el Hospital de San Juan –su hogar se desenvolvía en 497.4 m²–⁶⁷. Era propietario, a su vez, de dos casas⁶⁸. El segundo era médico en el Hospital de Nuestra Señora de la Concepción –la vivienda en la que alojaba su hogar era gratuita y disponía de 264 m² de suelos habitables–⁶⁹. Era propietario de un inmueble en la calle Alta, alquilada por el notario receptor de la Audiencia eclesiástica Ángel Ruiz Ogarrio –187 reales/año y 289.3 m²–⁷⁰. Ambos ganaban en cercanía a sus puestos de trabajo, en espacio doméstico y en rentabilidad económica y social.

⁶³ ADPB. CE. RP. 344, 556.

⁶⁴ ADPB. CE. RP. 345, 344-346.

⁶⁵ La mayoría de ellas, seis, en Santa Clara, alquiladas a dos jornaleros –Manuel Castrillo, 82 ½ reales/año y 114.5 m². ADPB. CE. RP. 346, 101, y José Bernabé, 88 reales/año y 115.6 m². ADPB. CE. RP. 345, 626–, el maestro alfarero Juan Iñiguez, 154 reales/año y 204 m². ADPB. CE. RP. 345, 612 y el oficial alfarero Santiago Villacián, 88 reales/año y 115.6 m² y a dos labradores –Andrés García Rosales, 88 reales/año y 200 m². ADPB. CE. RP. 344, 161-162 y Francisco Rodríguez, 400 reales/año y 115.5 m². ADPB. CE. RP. 344, 824–. Además, disponía de un edificio en la calle San Juan, arrendado al jornalero Gregorio Asenjo, 165 reales/año y 53 m². ADPB. CE. RP. 345, 65. En la calle La Puebla, el paupérrimo hogar de Matías López Yanguas, 187 reales/año y 110.2 m². ADPB. CE. RP. 346, 342 y, en Santa Águeda, doña María Izquierdo, 132 reales/año y 124 m². ADPB. CE. RP. 346, 246.

⁶⁶ ADPB. CE. RP. 345, 983-984.

⁶⁷ ADPB. CE. RP. 345, 556-557.

⁶⁸ Inmuebles que generaban una importante rentabilidad. Una en la Plaza Mayor, alquilada al maestro confitero Felipe Sánchez –800 reales/año y 330.8 m² ADPB. CE. RP. 347, 190– y la segunda en Santa Dorotea, tomada en arrendamiento por el maestro de cocina Francisco Villanueva –176 reales/año y 94 m²– ADPB. CE. RP. 344, 828.

⁶⁹ ADPB. CE. RP. 346, 46-47.

⁷⁰ ADPB. CE. RP. 344, 67.

Los dos últimos eran cirujanos. José Lanciego había tomado en arrendamiento una casa en Vega, propiedad del citado Hospital de la Concepción, el que le cedía gratuitamente los 303.7 m² que ocupaba el hogar⁷¹. La casa de la que era propietario en San Esteban, alquilada al maestro cabestrero Tomás García Vezo, era pequeña –67.7 m²– y barata –70 reales/año–, signos inequívocos de su precariedad, estrechez y probablemente pésima situación arquitectónica y socioeconómica⁷². Santiago López Sedano, cirujano igualmente, se había decantado por la Pellejería, a la sombra de la Catedral y en un inmueble de su propiedad –176 reales/año y 197.2 m²–⁷³. Es evidente que deseaba fervientemente huir de la casa de la que era propietario, enclavada en la turbia calle Cantarranillas –arrendada a Baltasara Santamaría, viuda de un maestro herrero, por 121 reales/año, de espacio escaso– 55.7 m² –y con una pésima localización en el tejido urbano–⁷⁴.

De entre los 11 burócratas con casas en propiedad aunque dados a residir en régimen de alquiler en el Burgos de mediados del XVIII descuellan, es especial, un administrador de la Santa Cruzada, varios empleados en la Administración de Rentas –léase Hacienda borbónica– y un par de hogares implicados en el derecho y la fe pública. No existe, a mi entender, un patrón homogéneo en las decisiones estratégicas de incorporarse al régimen de alquiler, que queda en manos del albur de cada hogar implicado.

Don Pedro Tomé González fue, a lo largo de su longeva existencia, tendero, asentista de pólvoras, mayordomo del Cabildo catedralicio, empresario lanero, administrador general de la Santa Cruzada y responsable del papel sellado. Durante gran parte de su vida residió en la elitista plaza de El Sarmental, a los pies de la Catedral, entidad propietaria de dicho inmueble. Los 960 reales/año que desembolsaba de alquiler posibilitaban el acceso a 1.099 m² de suelos habitables⁷⁵. Era propietario de un magnífico edificio en la también aristocrática calle Avellanos, arrendado en 770 reales/año⁷⁶, y de otra casa en Santa Dorotea⁷⁷. En la práctica, desde el punto de vista económico, era lo servido por lo comido, con escasa rentabilidad, si bien se ganaba mucho en El Sarmental en el terreno de la cercanía a la Catedral y a individuos de notoria calidad humana y profesional.

⁷¹ ADPB. CE. RP. 345, 614.

⁷² ADPB. CE. RP. 347, 461.

⁷³ ADPB. CE. RP. 347, 329.

⁷⁴ ADPB. CE. RP. 344, 408.

⁷⁵ ADPB. CE. RP. 347, 92-96. Véase Sanz de la Higuera (2011) y (2015).

⁷⁶ Don Pedro Martín de Armendáriz, administrador de las tercias Reales. 770 reales/año y 500.3 m². ADPB. CE. RP. 347, 141.

⁷⁷ Alquilada por el labrador Pedro Iñiguez, 210 reales/año y 279 m². ADPB. CE. RP. 347, 115-116.

El administrador general de las Rentas Reales don Félix Sánchez de Valencia había tomado en alquiler cuatro casas cotangentes en la calle San Juan, propiedad del marqués de Escalona, por las que pagaba anualmente 1.160 reales –las dimensiones de sus suelos habitables, 1.135 m², bien lo merecían–. A «*don Phelix*» le era imprescindible ocupar un lugar central, y eminente, en la ciudad, con varios inmuebles en los que instalar una institución tan exigente, e importante, para el régimen borbónico como la administración de Hacienda, rodeado de aristócratas y objeto de todas las miradas⁷⁸. Era propietario de cinco casas en la ciudad⁷⁹.

El contador de las Reales Salinas don Juan José Gallo⁸⁰, el cajero en la Administración de Hacienda Manuel Salinas⁸¹ y el ministro a caballo en la Administración de Rentas, mesonero y labrador Julián Barba⁸² se mueven en parámetros similares.

⁷⁸ ADPB. CE. RP. 347, 184-185.

⁷⁹ Uno, en la dicha calle San Juan, había sido tomada en alquiler por el sargento mayor del Regimiento de Milicias de Burgos, don Antonio Rebolledo Blasón, quien le abonaba 440 reales/año por 131.7 m². En la misma calle, el teniente visitador de la renta del tabaco don Alonso Álvarez Cascos, pagaba 385 reales/año por 295.6 m² de suelos habitables. ADPB. CE. RP. 344, 234. En el Mercado Mayor disponía de dos inmuebles, uno habitado por el cajero principal de Rentas Reales Juan Antonio Salvador –330 reales/año y 707.6 m². ADPB. CE. RP. 345, 513– y el otro por el maestro chocolatero Pedro Santa Olalla –330 reales/año y 105 m² ADPB. CE. RP. 347, 183–. A la postre, en la extramuros San Pedro de la Fuente, una casa arrendada por el jornalero Manuel Miñón –170 reales/año y 119.2 m² ADPB. CE. RP. 346, 441-44 –.

⁸⁰ ADPB. CE. RP. 345, 225-230. Se decantó por la elitistas y aristocrática plaza del Huerto del Rey, en un edificio propiedad del mayorazgo de los Motas, por la que satisfacía 880 reales al año –ello le daba acceso a 896.9 m² de suelos habitables–. Disfrutaba del alquiler al 100 %, sin ningún otro hogar rivalizando por las mismas escaleras. Con ello alcanzaba una cuota de centralidad urbana y de prestancia social que difícilmente hubiera obtenido en las cuatro casas de las que era propietario. Dos estaban ubicadas en la calle Cerrajería –léase La Paloma–, alquiladas, la primera a su pariente don Manuel Esteban Gallo, oficial de libros de la Administración de Rentas –286 reales/año y 164 m² ADPB. CE. RP. 346, 390–, y la segunda al maestro arquitecto Santiago Chabarría –242 reales/año y 193 m² ADPB. CE. RP. 344, 985–. En la Plaza Mayor, un inmueble de su propiedad estaba ocupado por el comerciante Pedro Soto –650 reales/año y 206 ½ m². ADPB. CE. RP. 347, 189–, mientras que en Villatoro era un clérigo, el beneficiado en Villatoro don Fernando Díez Ubierna, quien se alojaba en el interior de su propiedad –gratuita y 405 m² ADPB. CE. RP. 349, 171-174–.

⁸¹ ADPB. CE. RP. 346, 33. Optó por el arrabal de Vega –en un inmueble propiedad del convento de Santa Clara por el que pagaba 240 reales/año y recibía 205.9 m²–, lejano del Pozo Seco, en San Esteban, donde era propietario de una casa –alquilada al notario suelto don Nicolás Martínez Vivanco por 231 reales/año, con el usufructo de sus 366.4 m²–. ADPB. CE. RP. 347, 10. A pesar de la nula rentabilidad económica y de la pérdida en las dimensiones del hogar huía de una calle problemática para entregar el alojamiento de su familia a otra zona difícil en el entramado urbano.

⁸² ADPB. CE. RP. 345, 744-747. Mejores perspectivas se perciben en las decisiones de Julián Barba, quien se instaló en la céntrica y elitista calle Cantarranas la Mayor en un inmueble propiedad de don Cayetano de Arriaga –577 reales/año y 450 m²–, que compartió con otro hogar. Las cuatro casas de las que era propietario no presentaban unas condiciones idóneas

Don Félix Francisco Igay, abogado de los Reales Consejos, optó por la calle San Lorenzo, en un edificio, compartido, propiedad del marqués de Escalona –600 reales/año y 1.488 m²–⁸³. Arrendó sus dos propiedades urbanas en la calle San Juan⁸⁴ y en el arrabal de San Pedro de la Fuente⁸⁵. Unas similares tendencias se aprecian en el escribano del número y del Cabildo catedralicio Juan Antonio Fernández Guilarte, encajado en la Llana de afuera –en un inmueble propiedad del susodicho don Cayetano de Arriaga por 641 reales/año y el disfrute de 641 m² de suelos habitables–, refractario a vivir en San Esteban –la casa de su propiedad era ocupada por un artesano⁸⁶–. El escribano ganaba en ubicación urbana y en las dimensiones del hogar, si bien apenas obtenía rentabilidad económica. San Esteban no era un lugar excesivamente atractivo para sus ínfulas socioprofesionales⁸⁷.

El administrador de los Medios Racioneros de la Catedral, don José Manuel Séneca⁸⁸ y Antonio Martín Castilla, fiel registrador de las barras de la ciudad⁸⁹, reiteran unas prácticas más o menos próximas.

para su talante profesional. Una estaba ubicada en la Llana de afuera –tomada por el pasante de gramática Vicente López Valvás, quien abonaba 584 reales/año por 80.6 m². ADPB. CE. RP. 347, 518-519–, dos en San Pedro de la Fuente, una alquilada por el jornalero Antonio Barriocanal –176 reales/año y 216 m². ADPB. CE. RP. 344, 180– y otra por el Labrador José Fernández –132 reales/año y 115.8 m². ADPB. CE. RP. 345, 649-652– y, a la postre, otra más en Villimar –en cabeza del Labrador Luis Sevilla (210 reales/año por 137.8 m²). ADPB. CE. RP. 345, 1065-1069–.

⁸³ ADPB. CE. RP. 347, 142-147.

⁸⁴ Dicha casa fue alquilada por el visitador de estancos don José Ruiz Velasco –385 reales/año y 295.6 m²–. ADPB. CE. RP. 345, 766.

⁸⁵ Este inmueble fue arrendado por el jornalero Manuel Miñón, quien pagada anualmente de alquiler 170 reales por 119.5 m². ADPB. CE. RP. 346, 441-442.

⁸⁶ El maestro jalmero José Torres desembolsaba 120 reales/año por 101.3 m². ADPB. CE. RP. 345, 425.

⁸⁷ ADPB. CE. RP. 345, 400-401.

⁸⁸ ADPB. CE. RP. 345, 482-485. Se decantó por la calle Alta o Tenebregrosa, cercana a su puesto de trabajo, en una casa compartida pero gratuita, de monumentales dimensiones –2.085 m²–. Los cuatro inmuebles de los que era propietario no reunían las condiciones que eran apetecibles a su posición social. Ni La Paloma –este inmueble era habitado por el maestro cerero Andrés Angulo– 500 reales/año y 404.9 m². ADPB. CE. RP. 344, 133, ni la Pellejería –esta casa fue alquilada por el coronel del Regimiento de Inválidos de Cataluña don Pablo Sánchez, quien abonaba anualmente 450 reales por 162 m²–, a pesar de estar ubicadas cerca de la Catedral –ni mucho menos las dos enclavadas en San Pedro de la Fuente– una casa tomada por el maestro albartero Antonio Díez –166 reales/año y 238.5 m². ADPB. CE. RP. 344, 79, y otra en cabeza del tabernero Simón Manuel –275 reales/año y 289.3 m². ADPB. CE. RP. 347, 316-317– le resultarían atractivas, en especial por sus dimensiones interiores. De su arrendamiento obtenía una rentabilidad económica considerable.

⁸⁹ ADPB. CE. RP. 344, 163-164. Este individuo nos muestra una situación paradójica. Se había instalado en San Pedro de la Fuente, en un inmueble propiedad del Hospital de San Lázaro, al

A la postre, nos topamos con dos viudas, doña María Núñez Guzmán y doña María de los Arcos Medrano, que responden a estrategias divergentes a la hora de asentarse en la ciudad. La primera, dedicada a la administración de nobles, se alojaba en la calle San Juan, en una casa propiedad del marqués de Escalona –660 reales/año y 2.281 m²–, y no en la calle Cantarranillas⁹⁰. La segunda, mantenida por los alimentos que le proporcionaban sus hijos, muestra un recorrido inverso. La casa de propiedad en la céntrica Plaza Mayor estaba ocupada por un tendero⁹¹ y ella se había recluido en la citada Cantarranillas, en un inmueble, compartido, propiedad de la monja doña Josefa Angulo, a quien pagaba 660 reales/año por 33.8 m² de suelos habitables. Desde la perspectiva de la rentabilidad, una operación compensaba la otra. Si nos atenemos a las dimensiones y a la ubicación de la vivienda, la pérdida era mayúscula. Constituye, a mi entender, un vivo ejemplo de depauperación existencial fruto de la viudedad⁹².

Los cuatro mercaderes implicados responden a un patrón similar. Huir de sus propiedades urbanas en los barrios periféricos y problemáticos para instalarse en la calle La Paloma o en la Plaza Mayor por motivos, sobre todo, de corte profesional. Las razones socioeconómicas y la cultura de las apariencias no eran circunstancias extrañas a su proceder, y de hecho se aúnan para explicar su proceder.

Don Santiago Núñez Monedero, don Andrés García de Rozas y don Francisco Izquierdo González eran mercader de paños y sedas. Se asentaron en la calle Sombrerería –léase La Paloma–, vórtice esencial del comercio burgalés⁹³. Sus inmuebles en propiedad no eran aptos para tales cometidos. Núñez Monedero tenía alquilada una casa, ocupada en exclusividad, propiedad del Cabildo Catedral –1.000 reales/año y 1.076 m²–. Las tres casas de su propiedad estaban ocupadas por un labrador⁹⁴, un jornalero⁹⁵ y una hilandera⁹⁶, signo inequívoco de su mediocre carácter

que abonaba anualmente 132 reales por el usufructo de 108.2 m². Ello le apartaba de habitar en las casas de su propiedad en Viejarrúa, probablemente porque tales inmuebles reunían escasas condiciones de habitabilidad. Los alquileres recaían en la hilandera doña M^a Luisa Jiménez Luna –15 ducados/año y 129.8 m². ADPB. CE. RP. 345, 1017– y los pobres de solemnidad Iñigo Cubilla –42 reales/año por 10 m². ADPB. CE. RP. 345, 184–, Antonio Martínez –22 reales/año por 10 m². ADPB. CE. RP. 344, 44–, Apolonia Rodríguez –11 reales/año por 4 m². ADPB. CE. RP. 347, 153– y el jornalero José Santos –44 reales/año por 16 m². ADPB. CE. RP. 345, 712–.

⁹⁰ ADPB. CE. RP. 346, 551-552. La casa de la calle Cantarranillas fue alquilada por don Ignacio Berzosa –440 reales/año y 181.7 m²–.

⁹¹ José Gómez de Velasco –660 reales/año y 310.4 m²–. ADPB. CE. RP. 304, 526.

⁹² ADPB. CE. RP. 346, 555-556.

⁹³ Véase Peña Pérez y Payo Hernanz (2005).

⁹⁴ María López (San Esteban) –198 reales/año y 330.7 m²–. ADPB. CE. RP. 346, 206.

⁹⁵ Juan Pérez (Villatoro) –88 reales/año y 104.9 m²–. ADPB. CE. RP. 345, 865.

⁹⁶ M^a Josefa San Pelayo (San Cosme) –94 reales/año y 121 m²– ADPB. CE. RP. 346, 425.

residencial⁹⁷. García Rozas⁹⁸ e Izquierdo González⁹⁹ se supeditaban a estrategias similares. El comerciante y maestro latonero Manuel Cortés Rueda se decantó por la Plaza Mayor, en un inmueble, compartido, propiedad del Cabildo de San Gil –500 reales/año y 912.5 m²–¹⁰⁰, aunque hubiera estado cómodo en su casa de San Esteban¹⁰¹, rodeado de otros muchos artesanos¹⁰².

La mitad de los artesanos con viviendas en propiedad aunque albergados en régimen de alquiler estaba instalada en esa misma estrategia. En la mayoría de ellos, se percibe un sesgo homogéneo en sus estrategias residenciales, dado que ubicaban sus viviendas en calles o barrios de notable sabor artesano. Ventura Puente, maestro confitero y obligado del carbón prefería dicho espacio urbano, en un edificio, compartido, propiedad del convento de San Agustín –196 reales/año y 94 m²– a ocupar sus propiedades en las casas de su propiedad¹⁰³, donde se hubiera ahorrado el arrendamiento y tenido a su merced mucho más espacio doméstico. Empero, la Plaza Mayor le otorgaba más centralidad, más cercanía a los poderes urbanos y, a la postre, los alquileres más rentabilidad¹⁰⁴. Del mismo parecer era el también maestro confitero Casilda Barrio Villamor, acogida en la Plaza Mayor en un inmueble propiedad de la Congregación de La Creación –700 reales/año y 203.6 m²–, renuente a instalarse en sus casas de San Pedro de la Fuente, una de ellas alquilada a un jornalero –77 reales/año y 69.6 m²–¹⁰⁵ y la otra «*de huelga*» en el Puente Malatos¹⁰⁶. Eran viviendas extramuros, con nulas expectativas de negocio, ubicadas en una zona peligrosa, preñadas de estrechez y probablemente bastante mal conservadas.

⁹⁷ ADPB. CE. RP. 347, 330-333.

⁹⁸ ADPB. CE. RP. 344, 146. Residía en un inmueble propiedad del Cabildo Catedral –424 reales/año y 199.7 m²–. Se alojaba en un inmueble del dicho Cabildo –424 reales/año y 199.7 m²–. Su casa en propiedad (Santa Clara) era ocupada por el artesano Miguel Arroyo –40 ducados/año y 264.7 m²–.

⁹⁹ ADPB. CE. RP. 344, 752. Residía en una casa propiedad del susodicho Cabildo –1037 reales/año y 370 m²–. Era dueño de un inmueble en la calle Alta, alquilado por el canónigo don Andrés Pérez Arroyo –550 reales/año y 330.5 m²–. ADPB. CE. RP. 348, 33-34.

¹⁰⁰ ADPB. CE. RP. 347, 182.

¹⁰¹ El maestro jalmero Matías Amo había tomado en arrendamiento dicha casa por 25 ducados/año, lo que le permitía usufructuar sus 197.6 m². ADPB. CE. RP. 346, 175.

¹⁰² En la Plaza Mayor el 51.3 % de los hogares se encuadraba en quehaceres artesanos.

¹⁰³ En la Plazuela de San Juan, Manuel Amo, maestro arquitecto, le abonaba 176 reales/año por una vivienda con 169.2 m². ADPB. CE. RP. 346, 323. En La Puebla, el oficial de libros de la Administración General de Rentas don Juan Simancas desembolsaba anualmente 352 reales por 253.6 m². ADPB. CE. RP. 345, 549 y, a la postre, el tabernero Pedro Arnaiz pagaba de alquiler, en la calle Abades, 236 reales/año por 223.8 m². ADPB. CE. RP. 347, 70.

¹⁰⁴ ADPB. CE. RP. 344, 419-420.

¹⁰⁵ Nicolás Gil –77 reales/año y 69.6 m²–. ADPB. CE. RP. 347, 9.

¹⁰⁶ ADPB. CE. RP. 44, 544.

Doña Rosa María Fernández Valderrama, maestra cerera¹⁰⁷, el maestro de obra prima Diego Valdivielso¹⁰⁸, el maestro gorrero Antonio Zaldivar¹⁰⁹, José Pérez, maestro carpintero y albañil¹¹⁰, José Calvo, maestro sastre¹¹¹ y, en última instancia, el maestro cabestrero Tomás García Vezo¹¹² se debatían en circunstancias cotangentes a las indicadas para los otros artesanos.

Los labradores implicados en esta problemática a lo que aspiraban, en esencia, es a mejorar la habitabilidad de sus viviendas, permaneciendo, en la práctica, en los entornos que consideraban naturales a sus quehaceres profesionales. Mateo Páramo no escapaba de San Pedro de la Fuente. En ese barrio habitaba –en un inmueble propiedad del convento de Santa Clara, satisfaciendo un alquiler muy substancioso, 1.313 reales/año, cantidad que le permitía ocupar 215.2 m²–. Ese alquiler hurtaba su presencia en la casa de su propiedad, arrendada por un clérigo, don Manuel Calvo Bárcena, beneficiado en la parroquial de San Martín, que le abonaba 132 reales/

¹⁰⁷ Obtenía, con sus quehaceres en la cerería, el sostenimiento de su hogar, enclavado en la céntrica Plaza Mayor, en un edificio, compartido, propiedad del convento de San Agustín –330 reales/año y 296.4 m²–. ADPB. CE. RP. 347, 291-292. Declinaba, con ello, ocupar un inmueble de su propiedad en la calle Alta, alquilado al notario mayor de la Audiencia Eclesiástica Dionisio Yarto –264 reales/año por sus 227.5 m² de sus suelos habitables–. ADPB. CE. RP. 344, 689.

¹⁰⁸ ADPB. CE. RP. 344, 696-697. Encajado, como muchos de los *compadres* de su gremio en la citada Plaza Mayor, tenía alquilado un inmueble propiedad del cabildo de San Gil –440 reales/año y 220.4 m²–. En San Martín era propietario de una casa «*arruinada desde hace catorze años*» que le hubiera dado 18 ducados caso de estar en condiciones de ser alquilada –165.3 m²–

¹⁰⁹ ADPB. CE. RP. 344, 148. Residía en La Paloma –abonaba anualmente 210 reales al Cabildo catedralicio por el usufructo de 91.6 m² de suelos hábiles para la convivencia–, despreciando su casa de la calle Santa Águeda, tomada en alquiler por una hilandera, Mansuela Mansilla –99 reales/año y 24.8 m²–. ADPB. CE. RP. 346, 265-266.

¹¹⁰ ADPB. CE. RP. 345, 715. Vivía en la calle Alta, más céntrica y con mejores perspectivas de negocio y confort –sobre todo en lo tocante a sus dimensiones domésticas– que sus propiedades en San Andrés, alquiladas a un labrador, Francisco Gómez –99 reales/año y 43.7 m²–. ADPB. CE. RP. 344, 952-953 y a un jornalero, Juan Trescasa –121 reales/año y 53.5 m²–. ADPB. CE. RP. 345, 410, estrechas en dimensiones, lejanas y metidas en un caldo de cultivo primario –el 40 % de sus hogares eran labradores y otro 40 % eran jornaleros–.

¹¹¹ ADPB. CE. RP. 345, 351-352. Era propietario de una casa en Villagonzalo de Arenas, uno de los barrios de la periferia urbana, preñados de labradores (84.6 %) y jornaleros (7.7 %) –alquilada por un labrador, Manuel Gutiérrez que le daba anualmente 802 reales por sus 397.4 m². ADPB. CE. RP. 346, 711-714–. Se había avecindado en el arrabal de Vega, más cercano a sus intereses profesionales, en una casa, compartida, propiedad del convento de La Merced –153 reales/año y 77.5 m²–.

¹¹² ADPB. CE. RP. 347, 461. Estaba bastante cómodo en San Esteban, en un inmueble propiedad de José Lanciego –70 reales/año y 67.7 m²–, al margen de una casa de su propiedad en la oscura Hospital de los Ciegos, sin renta y deshabitada, probablemente echada a perder desde la óptica constructiva.

año -48.2 m^2 ¹¹³. El labrador, y administrador de nobles, don Juan López Villalobos, se movía en el entorno de San Esteban. Allí había tomado en arrendamiento un inmueble, propiedad del Cabildo de dicho barrio $-1.313 \text{ reales/año}$ y 210 m^2 ¹¹⁴, y había arrendado al mercader Manuel Morales una casa por 16 ducados/año -136.3 m^2 ¹¹⁵.

En los barrios de la periferia urbana desarrollaban sus actividades productivas los demás labradores afectados. En general, salvo excepciones, disponían de alguna casa en propiedad en el mismo entorno en el que había arrendado la vivienda que albergaba a sus respectivos hogares. José Abajo vivía en el barrio de Cortes en una casa propiedad de La Cartuja -105 reales/año y 154.8 m^2 porque su casa estaba arruinada¹¹⁶. Pedro Santidrián se hallaba en la misma tesitura, casa propiedad de la Cartuja, por 60 reales/año y estrechez garantizada -81.8 m^2 ¹¹⁷ y vivienda en propiedad casi arruinada y marcada por la estrechez¹¹⁸. José López alquiló su casa en propiedad a otro labrador¹¹⁹ y había tomado en arrendamiento un inmueble del convento de La Trinidad -352 reales/año y 308.6 m^2 ¹²⁰. En Villatoro residían Josefa Velasco y Gregorio Villalain. La primera en una casa propiedad del noble foráneo don Manuel Quijada $-40 \text{ fanegas de pan}$ (411 reales/año) y 330.6 m^2 ¹²¹, dejando a una hilandera su exíguo patrimonio¹²². Gregorio se acogía en alquiler en una casa propiedad del convento de Santa Dorotea $-1.095 \text{ reales/año}$ y 537.8 m^2 ¹²³, entorno más idóneo a sus quehaceres profesionales que la casa de su propiedad en San Esteban, tomada en alquiler por un revendedor de fruta¹²⁴. Se repite la tendencia esencial: la casa original era muy pequeña y la tomada en alquiler mucho más grande y probablemente más eficiente y mejor conservada.

Las tres hilanderas presentan unos parámetros marginales y anecdóticos. Doña Josefa Mendoza Valillo residía de manera gratuita en un inmueble, compartido, propiedad de la obra pía de Quintanadueñas, en la calle San Juan $-$ su hogar se

¹¹³ ADPB. CE. RP. 349, 471.

¹¹⁴ ADPB. CE. RP. 345, 451-456.

¹¹⁵ ADPB. CE. RP. 346, 182.

¹¹⁶ ADPB. CE. RP. 345, 897-901.

¹¹⁷ ADPB. CE. RP. 347, 220-223.

¹¹⁸ 2 metros de alto y 8.2 m^2 de suelos habitables -3.3 por $2,5$ metros $-$, se hallaba sin arrendar, dados sus escasos atractivos.

¹¹⁹ Alberto Sáiz -33 reales/año y 214 m^2 $-$. ADPB. CE. RP. 344, 284.

¹²⁰ ADPB. CE. RP. 345, 894.

¹²¹ ADPB. CE. RP. 345, 854-861.

¹²² Se trata de Antonia Val -66 reales/año y 45.5 m^2 $-$. ADPB. CE. RP. 344, 22.

¹²³ ADPB. CE. RP. 345, 113-120.

¹²⁴ Francisco Díez -88 reales/año y 70.3 m^2 de suelos habitables $-$. ADPB. CE. RP. 344, 844.

albergaba en 187 m²-. Dicha ubicación satisfacía sus ansias aristocratizantes más que su patrimonio urbano¹²⁵. Lucas Amurrio, tasador público, prefería el alquiler de la calle La Paloma, propiedad del Hospital de Barrantes, al que pagaban anualmente 83 reales -62 m²-¹²⁶, a una casa de su propiedad, ubicada en la problemática calle del Hospital de Ciegos, alquilada por varios hogares paupérrimos -desembolsaban 121 reales/año por sus 43.6 m²-¹²⁷. A la postre, Ana Ortega era una lavandera afinada en la calle Gallinería, en un inmueble compartido, propiedad del Mayorazgo de Lariz -44 reales/año y 24.9 m²-¹²⁸. Había cedido a una cuñada el alquiler de una casa en propiedad, «*herencia de su marido*», a cambio de una fanega y nueve celemines de pan/año¹²⁹. En el anonimato de la ciudad probablemente pasaría más desapercibida y se ganaba el sustento con mayor facilidad.

4. A MODO DE CONCLUSIÓN

Los hogares que residían en inmuebles de su absoluta propiedad no tenían que preocuparse por abonar alquileres y, en general, disfrutaban de sus viviendas al 100 %, sin las molestias que se podrían derivar de compartir escaleras y estancias comunes con otros residentes. Empero, aquellos hogares que, aún disponiendo de una o varias casas de su entera propiedad, se habían decantado por vivir en régimen de alquiler, se trazaron una estrategia en absoluto irracional y probablemente bastante meditada y consciente.

Los atractivos que les hacían decantarse por dicha opción devenían de la búsqueda de una ubicación en el entramado urbano más acorde a su posición estamental o a su idiosincrasia socioprofesional -huyendo de enclaves urbanos problemáticos, degradados y peligrosos-. También se detectan mejoras en sus condiciones de habitabilidad -en especial, en la disponibilidad de espacio doméstico-. No es baladí, en absoluto, contemplar la táctica, groseramente materialista, de reivindicar para sí la obtención de cierta rentabilidad económica, fruto del alquiler de sus

¹²⁵ ADPB. CE. RP. 345, 558. Disponía de una casa en la Coronería, alquilada a un clérigo, el beneficiado en la parroquial de San Pedro de la Fuente don Manuel González Onceviña -440 reales/año y 275.6 m²-. ADPB. CE. RP. 349, 449, y otra en la Llana de Afuera, arrendada al posadero Miguel Bárcena -198 reales/año y 81.2 m²-. ADPB. CE. RP. 346, 370.

¹²⁶ ADPB. CE. RP. 345, 955.

¹²⁷ En dicho edificio se acumulaban, cuan colmena de hacinamiento, el hogar de Juan Jorge, pobre de solemnidad -66 reales/año y 7.3 m²-. ADPB. CE. RP. 345, 375 y los jornaleros Andrés Santamaría -33 reales/año y 3.7 m² ADPB. CE. RP. 344, 90-, Manuel Albillas -28 reales/año y 3.7 m², ADPB. CE. RP. 346, 481-, Ambrosio Bárcena -33 reales/año y 3.7 m², ADP. CE. RP. 344, 91-, y Manuel Díaz Ríos -27 reales/año y 3.7 m², ADPB. CE. RP. 346, 488-.

¹²⁸ ADPB. CE. RP. 344, 24-25.

¹²⁹ ADPB. CE. RP. 346, 822.

posiciones patrimoniales. En última instancia, y ello no tenía un sesgo disfuncional, el postular para sí y sus hogares unas culturas materiales y una cultura de las apariencias características de su rango socioeconómico y socioprofesional.

En lo tocante a «la ubicación de las viviendas» —señala Hernández Luis, y estoy substancialmente de acuerdo con sus planteamientos e hipótesis— «[habría que] comprobar si existían áreas exclusivas de un grupo social o era posible, en cambio, encontrar únicamente cierta concentración de algunos sectores socio-profesionales en zonas concretas»¹³⁰. El alquilar casas en propiedad para vivir en inmuebles alquilados entra en ese juego de traslados en la territorialidad urbana premeditado y no casual. Se cedían las casas en propiedad —enclavadas en calles más problemáticas, con dimensiones más reducidas y una conservación arquitectónica bastante deteriorada— para alcanzar alojamientos más céntricos, más grandes y mejor dotados estructuralmente.

El seguimiento, y análisis crítico, del acontecer de los hogares que residían en absoluta propiedad de los inmuebles que alojaban a sus componentes y de aquellos que, aún siendo propietarios también, se habían decantado por vivir de alquiler, posibilita una reconstrucción micro-histórica que es imprescindible abordar en otras ciudades castellanas, en aras de efectuar un contraste de sus universos vitales y de las peculiaridades de sus maneras de vivir y de habitar. Cada uno de los hogares traídos a colación en estas páginas constituye una pequeña celda habitacional preñada de niveles de renta y de fortuna, de tamaños y dimensiones de la vivienda y de encuadramientos socio-profesionales y socio-económicos manifiestamente diferenciales y aún radicalmente extremos, en muchos casos.

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bravo Lozano, J. (1992). *Familia busca vivienda: Madrid, 1670-1700*. Madrid: Fundación Matritense del Notariado.
- Davidoff, L. y Hall, C. (1994). *Fortunas familiares. Hombres y mujeres de la clase media inglesa, 1780-1850*. Madrid: Cátedra.
- Fuentes Lázaro, J. (2014). Toledo, crisis y propiedad urbana en la segunda mitad del XVIII. *Anales Toledanos*, 10, 197-221.
- Hernández Luis, J. L. (2009). Los arrendamientos de viviendas en Toro durante el siglo XVIII. *IEZ Florián de Ocampo, Anuario*, 175-181.

¹³⁰ Hernández Luis (2012).

- Hernández Luis, J. L. (2012). Fuentes y metodología para el estudio de la vivienda en la Castilla del Setecientos. *Stvdia Zamorensia*, 11, 237-252.
- Madrid Cruz, M.^a Dolores. Rentas urbanas, tasación y otras cuitas en el Madrid del Antiguo Régimen. *Ámbitos*, 20, 55-66.
- Peña Pérez, F. J. y Payo Hernanz, R. J. (2005). *Historia del comercio de Burgos*. Burgos: Federación de Empresarios de Comercio de Burgos.
- Popper, K. (1991). *Conjeturas y refutaciones. El desarrollo del conocimiento científico*. Barcelona: Paidós.
- Sanz de la Higuera, F. (2002). Familia, hogar y vivienda en Burgos a mediados del siglo XVIII: Entre cuatro paredes, compartiendo armarios, camas, mesas y manteles. *Investigaciones Históricas*, 22, 165-212.
- Sanz de la Higuera, F. (2004). Una estancia que se mueve. Entre las calles y las casas de Burgos a mediados del siglo XVIII. *Cuadernos de Investigación Histórica*, 21, 469-506.
- Sanz de la Higuera, F. (2011). Un esperpéntico asuntillo de Estado: La casa de los Tomé en el Setecientos burgalés. *Cuadernos de Estudios del Siglo 18*, 21, 287-318.
- Sanz de la Higuera, F. (2015). La cultura material de los tesoreros generales de la Santa Cruzada en el Burgos del siglo XVIII. *Cuadernos de Estudios del Siglo 18*, 25, 317-336.
- Sanz de la Higuera, F. (2017). La vivienda en el Burgos del Setecientos. Inflación en los alquileres, escasez en los bolsillos. En Birriel Salcedo, M. (Ed.), *La(s) casa(s) en la Edad Moderna* (pp. 429-469). Zaragoza: Institución «Fernando el Católico».