

# EL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL CABILDO CATEDRAL DE CANARIAS EN EL ANTIGUO RÉGIMEN, SU COMPOSICIÓN Y GESTIÓN.

**PEDRO C. QUINTANA ANDRES**  
LCDO. EN HISTORIA

## **1. INTRODUCCIÓN**

El análisis de la sociedad del Antiguo Régimen europeo no sólo se ha de basar en una ponderación de la estructura económica, sino también de las superestructuras emanadas de las relaciones dialécticas sociales, pues nos ayudarán a entender la mentalidad del momento y, a través de ella, fijar con mayor precisión el devenir histórico. Durante el período comprendido entre el siglo XV y el XVIII la Iglesia será uno de los principales protagonistas del entramado histórico, no sólo por su influencia religiosa sino además por su poder económico y político.

La institución eclesiástica tenía un carácter supranacional, en un momento donde comenzaban a emerger las monarquías nacionales, y con ello unas amplias y complejas relaciones de difícil estudio para cualquier investigador, no siendo raro que hasta fechas bien recientes las investigaciones económicas y sociales sobre esta entidad hayan brillado por sus ausencias. Lentamente, en la Península y en el Archipiélago canario se han ido dando los primeros impulsos a las investigaciones históricas sobre una

entidad social que sobrevivió a lo largo de los siglos, frente a otro tipo de poderes terrenales sometidos a sucesivos cambios<sup>(1)</sup>.

La Iglesia se desarrolló dentro de unas constantes que evolucionaron mucho más despacio que la vorágine política —social generada en Europa, tras la crisis religiosas— filosóficas de principios del siglo XVI y las transformaciones económicas de su modelo productivo, es decir, del tránsito de un sistema mercantilista a uno capitalista.

Su funcionamiento interno y su relación con el resto de la sociedad apenas si ha sido esbozada —algunos de estos estudios con un claro sentido tendencioso—, pero sin llegar a conclusiones definitivas de su organigrama interno y sus mecanismos de regeneración. Para la historiografía Canaria actual la Iglesia es casi una incógnita histórica pues su estudio, como conjunto, se encuentra aún por realizar, siendo Viera y Clavijo el más importante estudioso sobre dicho tema, pese a haber transcurrido más de doscientos años en la edición de su obra histórica.

## 2. LA FINANCIACION DE LA DIOCESIS DE CANARIAS EN EL ANTIGUO RÉGIMEN

La Diócesis Canariensis, creada a fines del siglo XV, era una de las más pobres de la Corona Castellana por las rentas generadas a través de los ingresos de diezmos, censos o patrimonio, alcanzando en el año 1587 la Mesa Capitular 14.300 ducados de recaudación. La mayoría de las sedes arzobispaes —Sevilla, Valencia o Toledo— Sobrepasaban con creces el millón y medio de ducados. Los obispados de menor entidad en la Península —exceptuando los gallegos—, como Cuenca o Córdoba, generaban unas rentas cercanas a los 45.000 ducados<sup>(2)</sup>. La existencia de un Patronato Real atenuador de la autonomía del prelado, las sucesivas contribuciones al Estado —cruzada, subsidio, excusado, décimas, mesadas eclesiásticas—, las amplias limosnas a los pobres —numerosos en las islas por sus cíclicas crisis

(1) J. FONTANA, *La crisis del Antiguo Régimen, 1808-1833*. Barcelona, 1979. A. DOMINGUEZ ORTIZ, *Las clases privilegiadas en el Antiguo Régimen*, Madrid, 1985. Del mismo, *La sociedad española en el siglo XVIII*. Madrid, 1979. *Instituciones y sociedad en la España de los Austrias*. Barcelona, 1985. S. CAZORLA LEÓN, Agüimes. *Real Señorío de los obispos de Canarias (1486-1837)*. Las Palmas, 1984. J. VIERA Y CLAVIJO, *Historia de las Islas Canarias. Santa Cruz de Tenerife*, 1986. V. SUÁREZ GRIMÓN, *La propiedad pública, vinculada y eclesiástica en Gran Canaria, en la crisis del Antiguo Régimen*, Madrid, 1987.

(2) L. FERNÁNDEZ MARTÍN, "Aspectos económicos, administrativos y humanos de la diócesis de Canarias en la segunda mitad del siglo XVI" en *Anuario de Estudios Atlánticos*, n. 21, Madrid -Las Palmas, 1975.págs. 95-129 A. DOMÍNGUEZ ORTIZ, *Las clases...* o. c.

agrarias—, los conflictos jurisdiccionales y la lejanía del Archipiélago de la Península motivaron un grave absentismo eclesiástico y el desarrollo de una fuerte desidia en las costumbres religiosas del clero, que influyó directamente en la grey<sup>(3)</sup>.

Esta problemática estructural de la sede de Canarias, además de su idiosincrasia y tipología geográfica, conllevó un gasto extra en la financiación de sus servidores, aparato burocrático y eclesiástico en general, fundamental para entender parte de sus carencias. En el presente trabajo sólo intentamos situar y valorar un aspecto de las rentas adquiridas a través de su patrimonio inmobiliario, encauzado habitualmente hacia un mercado libre. Los capitales obtenidos por estas ventas fueron conducidos básicamente hacia su cada vez más ingente maquinaria administrativa, las mandas pías y el culto.

Los inmuebles patrimoniales del obispado canario tenían un marcado carácter urbano, siendo una de sus principales características, correspondiéndose dicho hecho a la tipología de los asentamientos y a las fluctuaciones de capitales internas de la región. Dicho patrimonio estaba conformado por viviendas —casi el 75%— de diversas tipología, aunque predominando las terreras y aquellas sin ninguna determinación específica, siendo el resto: huertas, casas con terrazgos y parcelas agrícolas, localizándose casi todos los bienes en el ámbito urbano de la ciudad de Las Palmas, sede del obispado, de los grupos privilegiados y de un nutrido artesanado, principales compradores de este tipo de propiedades.

Estos bienes patrimoniales de la diócesis se adquirieron por medio de dotaciones y fundaciones hechas a su favor: tanto por eclesiásticos, como la realizada por el obispo Frías —la primera de la que tenemos noticias, integrada por dos huertas y varias casas— o la de los canónigos Zoilo Ramírez, Manso, etc.; como por una pléyade de propietarios de carácter pío, que mediante su generosidad económica buscaban la compra del perdón eterno.

A fines del siglo XVII, con el auge del crédito consignativo, se produce un sustancial cambio en la forma de adquisición de los bienes entregados pues no tienen ya, en su gran mayoría, un carácter dotacional, sino que serán fundamentalmente inmuebles procedentes de incautaciones y remates de propiedades censatarios incapaces de devolver los réditos en el tiempo preestablecido en sus contratos de préstamo a interés.

La Mesa Capitular de la diócesis gestionó el patrimonio inmobiliario en función de la propia evolución de las estrategias del sistema socio-econó-

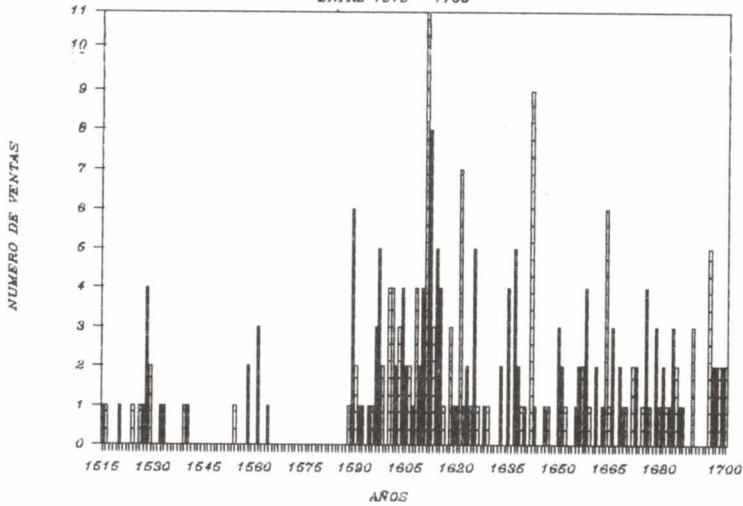
---

(3) A. DOMÍNGUEZ ORTIZ, "Absentismo eclesiástico en Canarias" en A.E.A. n. 10, Madrid-Las Palmas. 1964.

mico a lo largo del período estudiado, 1515-1700, para la apropiación de la renta generada. Fundamentalmente, los bienes se entregaron a censo, en sus diversas variantes, y en arrendamiento. En la primera mitad del siglo XVI, la

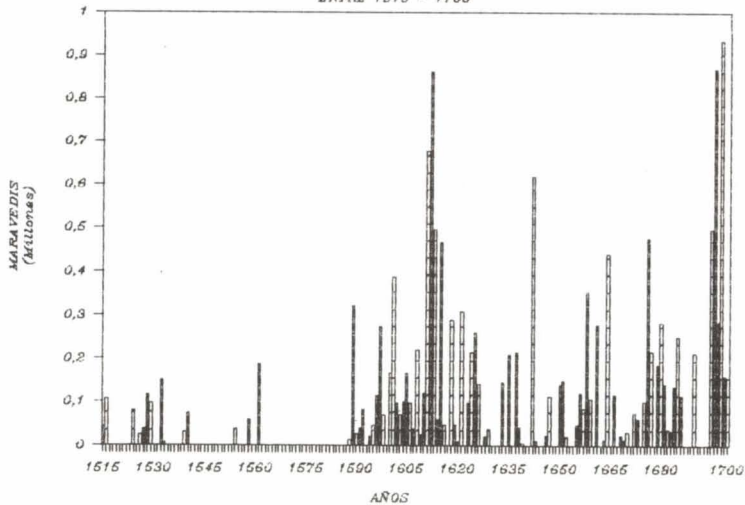
### VENTA DE BIENES INMUEBLES

ENTRE 1515 - 1700



### PRINCIPAL DE LOS BIENES INMUEBLES

ENTRE 1515 - 1700



falta de una documentación en adecuadas condiciones no permite mayores precisiones, destacan las ventas a censo enfiteúutico —donde no existe un dominio pleno del propietario de los bienes adquiridos— por dos vida que, lentamente, durante la segunda mitad del siglo XVI y la primera del XVII se aumentan a tres. A mediados del siglo XVII, se impone rápidamente las enajenaciones a censo reservativo —con dicho tipo de contrato se introduce el dominio pleno del bien por parte del comprador—, primero a rédito perpetuo y con posterioridad, en el último tercio del XVII, pasa a redimible. La evolución en la tipología contractual estaba en función de las propias características de los bienes detentados —casas, molinos— pues el necesitar éstos una permanente reparación, restando una apreciable porción de la renta generada por ellos, motivó una gestión diferente mediante el intento de ir transformando dichas propiedades en dinero líquido, a través de su venta a censo redimible, y poderlo invertir en propiedades mucho más rentables, caso de la tierra y el agua.

Durante el período estudiado son numerosas las quejas de los propietarios de las viviendas hacia el cabildo por su deterioro, la imposibilidad de abordar cualquier tipo de reparaciones y lo elevado de los censos. Las rebajas en los réditos, las sucesivas condonaciones de los pagos a realizar por los propietarios —desviándose los capitales hacia la reparación de los bienes— y las cada vez más numerosas ruinas de las casas, tanto por causas naturales (temporales, avenidas del barranco) como por extraordinarias (quema de la vivienda por piratas, humedades), hacían imposible vender unos bienes cada vez más deteriorados, sirviendo algunos de vertederos y muladares a la población.

Las tierras no presentaban tanto problemas para su gestión, pues tenían unas características bien diferente en su mantenimiento y un peso específico mucho mayor dentro de la economía del Antiguo Régimen. Los terrazgos tienen menos importancia dentro del conjunto de las ventas, salvo a fines del siglo XVII, cuando se introducen dentro del mercado de la tierra varios terrazgos adquiridos mediante la incautación de bienes. Este tipo de inmueble era rápidamente enajenado, pues las parcelas se vendían a baja renta —entre 1 y 4 doblas— pudiendo proporcionar unos sustanciosos rendimientos a sus nuevos propietarios.

Los terrazgos de mayor valía, huertas con casa y viviendas, eran eminentemente urbanos, localizados en la zona trasera a el palacio episcopal, en la calle de los Reyes, zonas alledañas al convento de Santo Domingo, iglesia de San Telmo y Vera Cruz. Se entregaban siempre en arrendamiento, pues las rentas substanciadas por ellos eran altas, si las comparamos con las viviendas, pero muy variables en su conjunto, oscilando entre los 150 a 600 reales,

con predominio de las situadas entre los 300-600 reales. El tiempo medio del arrendamiento era muy diverso aunque como media se puede señalar entre 6-9 años<sup>(4)</sup>.

Las viviendas dadas en régimen de alquiler fueron muy escasas durante la etapa estudiada, siendo todas casas rematadas por deudas de censos, diezmos o hacimientos<sup>(5)</sup>. Sólo durante el siglo XVIII los arrendamientos aumentarán, en proporción lineal a las sucesivas crisis de la economía insular y a la imposibilidad de devolver los principales de los préstamos.

La enajenación a censo daba la posibilidad al censalista de permitirles unas entradas permanentes de dinero durante un tiempo prolongado, tres generaciones, pero en un siglo tan inflacionario como el XVII cualquier renta elevada a principio de la centuria se convertía en una nimiedad en su mitad, engullida por el progresivo deterioro económico —financiero. Por contra, el arrendamiento permitía unas rentas modificables en función de la fluctuación económica pero también la posibilidad de que, en un momento de crisis, un bien no fuera arrendado durante períodos más o menos prolon-

- 
- (4) Las huertas se localizaban en diversas zonas de la ciudad, así tenemos: Cercado de 4 fanegadas en Santo Domingo, en el camino del risco al Quemadero, con dos horas de agua arrendado por 600 reales y 9 años (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: José García. Legajo: 1388. 1682); Huerta de hortaliza y casa con agua junto iglesia de la Vera Cruz, entregado por 26 doblas anuales y 6 años (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pedro Bravo de Laguna. Legajo: 1213. 1641); Hacienda de viña, tierra calma, agua y casas en el barranco Tenoya, arrendada por 3 años y 300 reales anuales (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Francisco de la Puerta. Legajo 1076. 1623); Cercado Grande en Vegueta con casa, árboles y 11 horas de agua por 600 reales y un año (A.H.L.P.L. Protocolos Notariales. Escribano: Antón de Zerpa. Legajo: 1039. 1622); Huerta del Chantre Segura en la calle Acequia en 18 doblas y 1 año (A.H.P.L.P. Prcocolos Notariales. Escribano: Francisco Amado. Legajo: 1407. 1611); Huerta de Benítez en San Telmo con casa terrera por 300 reales y 9 años (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Juan Vega de Vergara Renda. Legajo: 1.306. 1661); Tierra y casa en la Angostura por dos años y 200 reales (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Juan García Cabezas. Legajo: 1.100. 1635); Huerta del Toril en 150 reales por 1 año (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Cristóbal de Roteta. Legajo: 1.487. 1691); Huerta en el Toril de Soberanis por 250 reales (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Melchor Gumiel de Narváez. Legajo: 1.387. 1681); Huerta frente a la Pescadería con casa y agua por 300 reales y 6 años (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Melchor Gumiel de Narváez. Legajo: 1.378. 1670); Huerta del Tesorero Manso en San Justo por 6 años y 500 reales anuales (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Lázaro Figueroa Vargas. Legajo: 1.427. 1691); Huerta, árboles y casas que dicen de Aguilar en el Terrero por 260 reales y dos años (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Francisco Ortega. Legajo: 1.410. 1690); Tierra, agua y casa en El Dragonal por 300 reales anuales y 4 años (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Lázaro Figueroa Vargas. Legajo: 1.425. 1688); y la Huerta del obispo Frías en Pambaso.
- (5) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano; Tomás de Melo. Legajo: 1.356. 1666. Se arrienda casa alta a Isabel Telles en la calle Gradas perteneciente a Andrés de Silva y Brígida de la Cruz, padres del licenciado Miguel de Silva, hacedor de El Hierro y la Gomera, que debía de su gestión entre 1654-55, 4.951 reales y 1.400 de la orchilla. Se arrendó por 16 años y 200 reales anuales.

gados y, por tanto, deteriorarse más rápidamente. Así, se prefirió dar las viviendas a censo y las tierras más productivas en arriendo, pues éstas siempre tenían una fuerte demanda como productoras de hortalizas para el consumo de la ciudad.

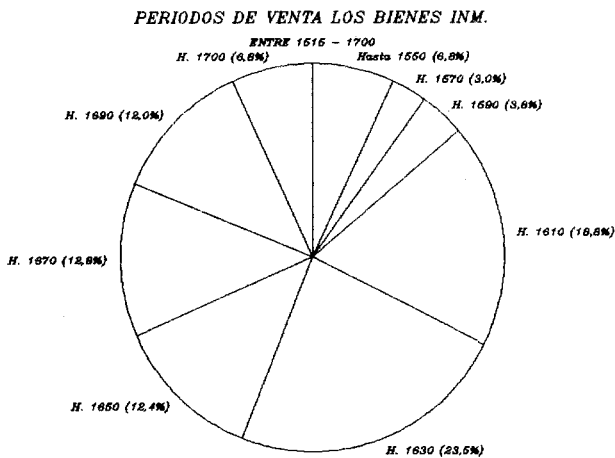
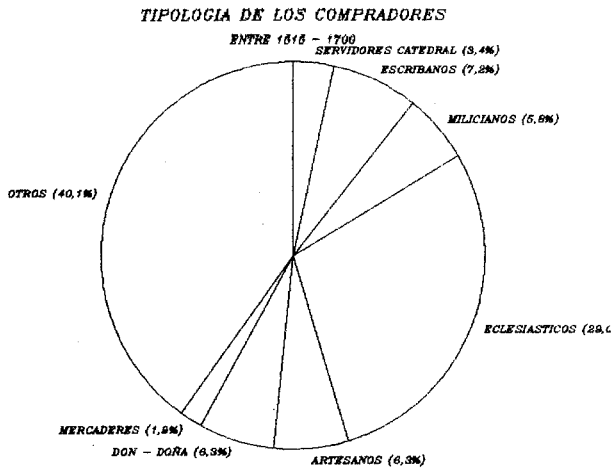
La venta de los bienes se encuentran mediatizadas por diversos factores de índole socio-económico, además de la integridad o no de la fuente, por lo que el resultado que aportamos en este trabajo debe estar sometido a toda una serie de lógicas precauciones. Durante los primeros setenta y cinco años del siglo XVI apenas si se puede obtener unas series continuas en las enajenaciones, por el deterioro de la documentación consultada, aunque se observa un cierto dinamismo en el primer tercio del siglo XVI, momento de asentamiento de un gran volumen de población atraída por los repartimientos de tierras y el auge de la industria azucarera. Las series comienzan a ser más consistentes a partir del último decenio del siglo XVI, produciéndose una tendencia muy positiva al comienzo del XVII debido: al ataque y destrucción de la ciudad de Las Palmas por Van der Doez, cuyas repercusiones económicas fueron muy negativas, motivando que el Cabildo Catedral se viera en la necesidad de ceder varias propiedades para remediar tal situación; el proceso de saneamiento de bienes menos rentables, para dirigir la inversión hacia otras iniciativas económicas; el deseo de afrontar nuevas obras en la Catedral, como las del Sagrario, la techumbre o el estudio; la posibilidad de transformar dichos bienes en dinero líquido e imponerlos a censos consignativos o invertirlos en bienes mucho más seguro; y la transformación del interés de los censos pasando del habitual 14.000 el millar (7,5%) a 20.000 el millar (5%) en 1608, propiciando la demanda de créditos y la compra de bienes a rédito.

Será los primeros treinta años del siglo XVII los más dinámicos en tras-pasos, pues en ellos se vende el 42% de todos los bienes en el período estudiado y se dan propiedades por un valor equivalente al 33% del volumen total de los principales.

En etapas posteriores, la introducción de inmuebles en el mercado se encuentra mediatizada por el propio dinamismo de los bienes entregados en etapas anteriores, es decir, la renuncia o el fin del período acordado de tenencia del bien a censo enfiteútico por los antiguos usufructuarios, llevaba automáticamente a la propiedad a integrarse dentro del mercado inmobiliario, así como a los bienes incautados a los deudores. Se mantiene de este modo un constante tendencia en las ventas por parte del Cabildo con una media entre una o dos anuales. Por contra, los principales de dichos bienes sufren un espectacular incremento a fines del siglo XVII, motivado por un aumento de la moneda —tras la reforma de 1686 que las revaloriza un 25%— y la puesta en venta de bienes de mayor entidad económica —hacien-

das, casas de alto y sobradas, huertas— rematadas a los censatarios y deudores de rentas, vendiéndose en esta etapa bienes por un valor superior al 30% del total.

Los principales compradores eran tanto miembros de la iglesia, centrándonos en dignidades, canónigos y capellanes, como de su personal de servicio —cereros, pertigueros, apuntadores— a los que se unían grupos con ingresos relativamente elevados: milicianos, escribanos, artesanos. Existe un amplio sector de compradores que no aportan su profesión o grupo social aunque muchos, por la localización de los bienes solicitados parecen dedicarse al mercado, la agricultura y a la artesanía.





Se produce una clara relación entre el precio del inmueble y el grupo social del adquirente del bien, aunque no debe tomarse estos resultados como un hecho determinante. Los eclesiásticos compraban los inmuebles en los alrededores de la Catedral y Plaza Real, los artesanos en las zonas cercanas al barranco y la mar —calles de la Herrería, La Pelota, Peregrina y Carnicería—, mientras los comerciantes se instalan en Triana y en la zona trasera a la Catedral. En las localidades de Gran Canaria donde se realizan algún tipo de venta predominan los campesinos, salvo en Telde donde varios milicianos son los máximos compradores, lo mismo que en Lanzarote y Tenerife.

#### VENTAS DE BIENES INMUEBLES DE LA DIÓCESIS DE CANARIAS ENTRE 1515-1700

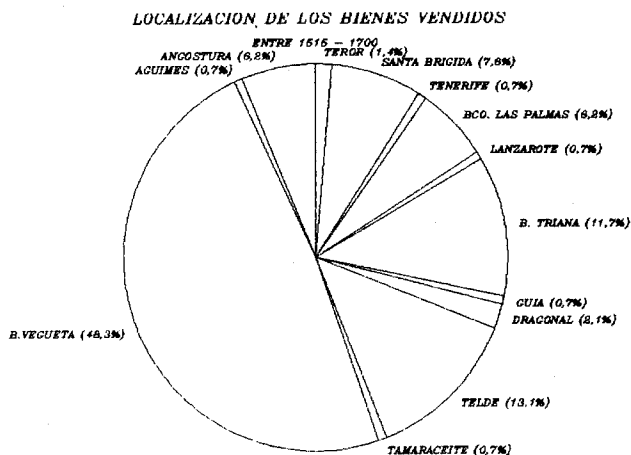
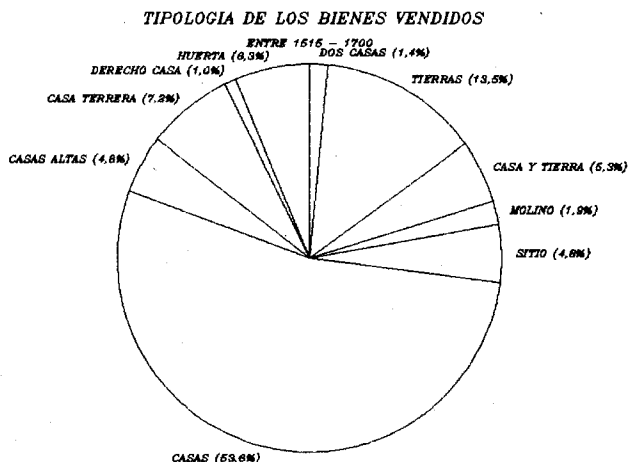
AÑO	CASAS	TERRAZGO/CASA/AGUA	PRINCIPAL (MARAVEDÍS)
1515-1520	2	1	150.666 <sup>(1)</sup>
1521-1530	8	1	356.331 <sup>(1)</sup>
1531-1540	4	—	265.573
1541-1550	—	—	—
1551-1560	2	1	112.800
1561-1570	3	1	185.400 <sup>(1)</sup>
1571-1580	—	—	—
1581-1590	7	2	362.133 <sup>(1)</sup>
1591-1600	15	3	811.697 <sup>(1)</sup>
1601-1610	24	2	1,370.059
1611-1620	28	8	2,929.746 <sup>(4)</sup>
1621-1630	17	2	1,076.880 <sup>(2)</sup>
1631-1640	11	3	611.620 <sup>(2)</sup>
1641-1650	11	4	903.240
1651-1660	7	6	1,013.240 <sup>(2)</sup>
1661-1670	14	3	899.166 <sup>(3)</sup>
1671-1680	9	5	1,392.280 <sup>(2)</sup>
1681-1690	12	2	922.400 <sup>(1)</sup>
1691-1700	8	—	2,898.280 <sup>(2)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>182</b>	<b>52</b>	<b>16,261.511<sup>(23)</sup></b>

(0): Número de ventas que no mencionan sus capitales.

FUENTES: Archivo Histórico Provincial de Las Palmas: Protocolos Notariales. Legajos: 911 al 1499. Archivo Catedral de Canarias. Actas del Cabildo números: 1 al 25.

NOTA: Elaboración propia.

En total localizamos como bienes propios de la iglesia 204, de los que 141 eran viviendas, aunque el número de ventas, 234, y arrendamientos fue



mayor, pues eran bienes puestos varias veces dentro del mercado. Este porcentaje de propiedades, posiblemente más elevado si no estuvieran tan deterioradas las fuentes, representa en una estimación global entre el 4-6% de las viviendas localizadas en la capital de la isla y menos del 3% del total insular, mientras que su presencia y porcentaje en el resto de las localidades del Archipiélago debió ser mucho menor pues en algunos lugares, caso como el de Artenara, se limitaba a la tenencia de un granero o cilla para el diezmo, estando este edificio muchas veces tomado en alquiler durante el recuento — los ejemplos más notorios en Gran Canaria se dan en Guía y Teror durante el siglo XVII—. No fue, con todo la entidad con más bienes inmuebles urba-

nos de la ciudad de Las Palmas, pues el convento de Santo Domingo la superaba en cantidad aunque no en rentabilidad, por la tipología de los bienes del monasterio: casas terreras y pequeños solares.

Una diócesis tan pobre como la Canaria no podía proporcionar unas considerables rentas y dotaciones equiparables a la de otras prelaturas peninsulares, hecho que tenía su más inmediata repercusión sobre la cantidad y calidad de los bienes inmuebles detentados por la institución. La Catedral de Salamanca, por ejemplo, poseía en su ciudad sede 400 casas, la de Sevilla recibía en el siglo XVIII dos millones y medio de reales de renta anual sólo de sus fincas urbanas (227.000 ducados)<sup>(6)</sup>. La de Palencia, uno de los grandes obispados con bienes más modestos, gestionaba a mediados del siglo XVIII, según el Catastro del Marqués de la Ensenada, las dos terceras partes de las casas de la ciudad (70,1%) y más de las tres cuartas partes de la superficie dedicada a huerta (75.9%)<sup>(7)</sup>.

Nos encontramos en Canarias ante una realidad determinada por una sociedad embuida en una problemática diferente, como ya hemos mencionado, donde las sucesivas crisis económicas y su imposibilidad de establecer su propio futuro encauzaba irremediablemente su destino y papel dentro de la formación social en la que se encontraba inmersa. La iglesia en Canarias es pues reflejo de estas contradicciones, no sólo desde el plano social sino también económico.

### 3. CONCLUSIONES

La Iglesia no sólo fue una institución de carácter espiritual sino que era una gran entidad recaudatoria y financiera. Hemos intentado definir parte de esta riqueza económica acumulada en su seno mediante el estudio de sus bienes inmuebles, lógicamente dejando aparte los edificios de culto y administración, y con la salvedad de otros que existieran en islas distintas a la de Gran Canaria que, ya por omisión o por tener una característica diferenciada en su titularidad, no ha quedado reflejada en la documentación eclesiástica.

Las propiedades eran escasas y su gestión se limitaba al intento de que los usufructuarios mantuvieran las condiciones de habitabilidad, así como el pago puntual de su renta. El deterioro del bien o su ruina significaba la pérdi-

---

(6) A. DOMÍNGUEZ ORTIZ, *Las clases...* o. c. pág. 340.

(7) A. MARCOS MARTÍN, "La Desamortización de Godoy en la ciudad de Palencia, 1798-1808" en *De esclavos a señores*, Valladolid. 1992. pág. 219.

da de todo ingreso y un prolongado tiempo de inutilización de la propiedad. Las relativas rentas bajas emanadas de dichos bienes llevó al Cabildo Catedral a inclinarse hacia el censo consignativo y el saneamiento de los diezmos, más que a una preocupación en la acumulación de bienes urbanos que acreaban muchos gastos y pírricas rentas.

El patrimonio inmobiliario eclesiástico fue así muy escaso y su aportación a la renta general del obispado mínima, aunque sí era significativo para algunas de sus partidas de gasto, caso de las capellanías, siendo las viviendas gran parte de la base de su sostenimiento. A la vez, dichos bienes fueron básicos a la hora del asentamiento de los eclesiásticos de más alto rango en su estancia en Las Palmas, pues observamos como las viviendas del Cabildo eclesiástico son sucesivamente rematadas y ocupadas por dichas clérigos.

**Pedro Quintana Andrés**