

lencia. No conocemos referencias, quizás por falta de información, a desastres demográficos semejantes en otras regiones españolas. Es posible que se trate de un episodio local o de muy escasa difusión.

Desde 1609 hasta 1629, salvo 1615, los precios están por debajo de la tasa, a veces muy bajos. Sin embargo, no hay catástrofes demográficas similares a las estudiadas. Sólo los años 1613 y 1615-16 son de mortandad notable, coincidentes con años de precios "peligrosos", entre los cuales el que alcanza la tasa, 1615, consecuencia de la esterilidad de la labranza.

Después de 1615 hay recuperación y un par de buenas cosechas (1618 y 1624). Pero 1628 marca el punto más bajo de toda la serie. Los precios dan un fuerte tirón y al año siguiente llegan a la tasa, que se mantiene hasta 1632, consecuencia de la continuada escasez. En 1631 surge la última catástrofe en la población durante el período que estudiamos. No tan intensa como las otras tres, pero ya dijimos que sólo es aparente.

Coincide con la peste "milanesa", que procedente de Francia, contagió varias comarcas entre 1629-31, especialmente Cataluña, sembrando el pánico por toda la Península²⁰. La encontramos en Palencia en el mismo 1631 de terrible escasez, la mortalidad llega al 15%²¹, el año más mortífero de los siglos XVI y XVII. Si procede de tierras catalanas directamente o por intermedio de otras regiones, es cosa sobre la que carecemos de noticias. Recordamos ahora lo dicho sobre la peste de 1592. Quizás ese trigo sardo que fue importado a la Península en aquellos años de escasez general²² tenga la explicación. La introducción del contagio al interior de la Meseta norte es dado sospecharla, cuando conocemos que una de las causas principales de decadencia que aduce el pueblo de Palenzuela, a mediados del siglo XVII, para que sean rebajados los servicios de Millones es el contagio de 1631. Palenzuela se encuentra situado en la proximidad de la ruta del Arlanzón, que comunica con el valle del Ebro.

PRIMERA APROXIMACION AL ESTUDIO DE LAS RENTAS, INGRESOS Y ALQUILERES EN BILBAO EN EL SIGLO XVIII

POR MANUEL GONZÁLEZ PORTILLA (Univ. Bilbao)

La documentación consultada hasta el momento es limitada y no lo suficientemente amplia como para pensar en un estudio regional definitivo de las rentas de la tierra, durante el siglo XVIII. Nuestra única fuente de información ha sido las rentas de una serie de caserías, pertenecientes a una capellanía¹.

La serie del precio de las rentas de las caserías da comienzo en el año 1736 y concluye en 1800, fecha en que se venden éstas, como resultado de la enajenación de los bienes pertenecientes a comunidades religiosas de beneficencia, obras pías, capellanías, etc...².

A mediados del siglo XVIII, la duración del contrato de los arrendamientos era inferior a 9 años, predominando el arriendo de 6 y 9 años sobre el resto³. El tiempo del contrato parece que tiende a disminuir, según nos acercamos al último tercio del siglo, como consecuencia del alza que experimentan las rentas de la tierra, que los propietarios arrendadores quieren aprovechar al máximo, reduciendo la duración de los contratos para aumentar las rentas y resarcirse de la época anterior, cuando las rentas se situaban por debajo de los precios del trigo.

Hasta mediados de la década de los setenta, el alza del precio del trigo fue superior a las rentas y favorable al arrendatario. Después de 1774, "el propietario desea vengarse"⁴ de la situación anterior que había sido favorable al arrendatario, lo que se traduce en un aumento acelerado de las rentas de las caserías que se sitúan por encima de los precios del trigo. El

¹⁹ BENNASSAR, B: *Recherches sur les grandes épidémies dans le Nord de l'Espagne a la fin du XVI^e siècle. Problemes de documentation et de méthode*, París, 1969, p. 36-42.

²⁰ HERRERO, ob. cit., p. 29.

²¹ DOMÍNGUEZ ORTIZ, ob. cit., I, p. 70 y 112.

²² HERRERO, ob. cit., p. 41-3.

²³ NADAL, ob. cit., p. 41.

¹ Archivo del Marqués de Villerías. Las rentas se encuentran en dos libros de la Fundación de la Obra Pía y Capellanía de María de Basurto Acha.

² Las cinco caserías, un monte y varios terrenos se adquieren con vales reales.

³ De 33 arrendamientos vistos entre 1750 y 1760 en el Archivo Histórico Provincial de Protocolos notariales (a partir de aquí A.H.P.V.), notario Antonio de Barroeta, legs. 3182 a 3192, quince contratos se hacen por 6 años de duración, nueve por 9 años, tres por 8, dos por 5 y 4 respectivamente y uno de 7 y 3 años.

⁴ LABROUSSE, E.: *Fluctuaciones económicas e historia social*, Madrid, 1962. Pagna. 358.

crecimiento demográfico, responsable del aumento del número de campesinos arrendatarios, y el alza de los precios son las causas fundamentales del incremento de las rentas. En definitiva, estos factores de coyuntura de larga duración serán los determinantes de este incremento de las rentas.

La presión demográfica no sólo va a permitir a los propietarios arrendadores aumentar el precio de las rentas, sino también, debido a esta situación, los campesinos son forzados en el momento de protocolizar el contrato de arrendamiento a introducir mejoras en las tierras⁵ y a realizar nuevas roturaciones⁶.

El precio del trigo⁷ y las rentas de las caserías siguen una evolución parecida a la analizada por E. Labrousse para el siglo XVIII francés⁸. A mediados de la década del setenta, los precios del arrendamiento de las caserías remontan a los del trigo. A partir de esta fecha, los beneficiarios de la nueva situación serán los propietarios rentistas y los propietarios potenciales que presionarán por todos los medios posibles y creíbles, como veremos, con vistas a aumentar la propiedad territorial, expropiando a los campesinos de sus tierras, y apropiándose de las comunales.

INDICES EN CADENA DE LOS PRECIOS DEL TRIGO, RENTAS DE LAS CASERIAS, Y GRAFICA DE ESTAS

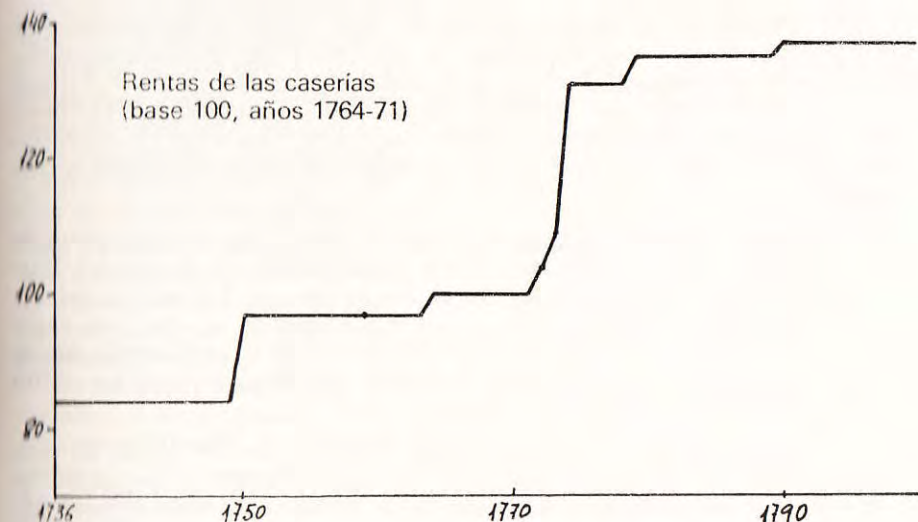
Períodos	Trigo	Rentas
1736-49	100	100
1750-63	117	115
1764-71	133	102,6
1772-80	101	127,1

⁵ A.H.P.V. Legs. 3182 y 3184. Los campesinos "han de plantar sarmientos" (leg. 1384), y tienen la obligación de beneficiar los parrales y viñas: podar, cavar, ataduras... El estiércol lo pone el propietario y su acarreo el inquilino, no pudiendo sembrar debajo de los parrales yñados, siendo la cosecha del vino a medias.

⁶ A.H.P.V. Leg. 3182. En el leg. 3188 del 15 de julio de 1756, se arrienda una casería "con la calidad y condición, de que dicho landa (arrendatario) ha de quebrantar a su costa el terreno que está hasta el vallado viejo... sin que por ésto pague mas renta...". En el leg. 3190, se arrienda otra casería y los inquilinos se comprometen a "quebrantar a este presente año (1758) toda la cabecera de la viña...".

⁷ Los precios de trigo de la gráfica 1, están tomados del libro de MERCEDES MONTEÓN ISLA, *La población de Bilbao en el siglo XVIII*. Pág. 206. La serie es muy incompleta.

⁸ E. LABROUSSE. En castellano se ha publicado una síntesis de su obra, titulada: *Fluctuaciones económicas e historia social*. Madrid, 1962.



El crecimiento de las rentas de las caserías por encima del precio del trigo desde 1774, acelerará los cambios que se estaban introduciendo en la estructura de la propiedad en el último tercio del setecientos y principios del siguiente.

El repliegue que conoce Bilbao del comercio de exportación de hierro y lana en la década de 1770 es el reflejo de la coyuntura internacional: primero, la revolución industrial inglesa basada en el algodón, que se convertirá en la materia básica de la industria textil, mientras que la lana se situará en cuanto a importancia en un plano más secundario; segundo, el hierro de Vizcaya encuentra en el hierro sueco un serio competidor que le irá desbancando de los mercados europeos⁹. La lana y el hierro eran los dos sectores claves a donde iban a parar las inversiones de la burguesía mercantil de Bilbao. La contracción de estos dos sectores a partir de la década de 1770 determinará que la burguesía mercantil invierta cada vez más capitales en el sector agrario, pues el crecimiento de la renta de la tierra supone por sí solo un buen incentivo como para pensar en la propiedad de ésta. Los comerciantes de Bilbao se hacen con la propiedad de tierras y caserías o la aumentan a partir de este cambio coyuntural¹⁰.

Los censos hipotecarios jugarán cierto papel en el cambio de la estructura de la propiedad. Los prestamistas avanzaban dinero al campesino pro-

⁹ E. FERNÁNDEZ DE PINEDO: *La desamortización en Vascongadas. Planteamiento y primeros resultados*. I Coloquio de Historia Económica de España. Barcelona, mayo 1972.

¹⁰ T. GUIARD LARRAURI: *El consulado de Bilbao*. Tomo II. Págs. 546-548. V. PALACIO ATARD: *El comercio de Castilla y el puerto de Santander en el siglo XVIII*. Págs. 179-191. SÁNCHEZ RAMOS: *La economía siderúrgica española. Estudio crítico de la historia industrial de España hasta el siglo XIX*. Pág. 92. Madrid, 1945.

¹¹ F. RUIZ MARTÍN: *La banca en España hasta 1782*. Pág. 185, publicado por el Banco de España: *El Banco de España. Una historia económica*. Madrid, 1970. E. FERNÁNDEZ DE PINEDO: *Crecimiento en Vizcaya (1700-1850)*. Inédito.

pietario a cambio de un interés, que en el siglo XVIII es siempre inferior al 3 por ciento anual, y de hipotecar las caserías y tierras como garantía. Ahora bien, si se compara el rédito que producía el censo, inferior al 3 por ciento, con los réditos que devengaban los capitales invertidos en otros sectores económicos, como el siderúrgico o mercantil, nos llevará a desentrañar el por qué se invierte en el sector agrícola aun con el bajo interés que producía.

En el sector mercantil, el tipo de interés es del 6 por ciento, "como se practica en esta plaza" —Bilbao—¹². Los comerciantes, a través del Verlangssystem, controlaban la producción de los ferrones y obtenían un interés que como mínimo oscilaba alrededor del 6 por ciento, aunque por regla general solía situarse entre un 10 y un 15 por ciento¹³, alcanzando cuotas usurarias increíbles, como el caso de un ferrón que llegó a pagar un rédito de 747 por ciento en la década de 1730¹⁴.

¿Cómo se explica que se invirtieran importantes sumas de dinero en censos hipotecarios con un interés tan bajo? Sin lugar a dudas, la respuesta ha de ser múltiple. El sustancioso aumento de la renta, sobre todo a partir de 1774, y del precio de la tierra son causas económicas suficientes como para procurarse con la propiedad de la tierra; y a largo plazo los censos supusieron uno de los caminos para llegar a la propiedad de la tierra o de la casería. Es bastante frecuente encontrar en los protocolos notariales que una misma casería estuviese gravada con varios censos. Y cuando la presión de los censos y sus intereses sobre la propiedad se hacía insostenible, al deudor no le solía quedar otra alternativa que la venta de la propiedad o de parte de ella, a cambio de que el comprador pagase los censos y sus intereses. En esta operación, los comerciantes de Bilbao y, en general, los poseedores de dinero contante y sonante, como ciertos mayorazgos, ricos campesinos, eclesiásticos, etc... invirtieron importantes cantidades de dinero en censos o en su compra, para alcanzar la propiedad de la tierra, pues, a largo plazo, podía suponer si se llegaba a efectuar la hipoteca un buen negocio y un medio de incrementar el capital con la compra de la tierra, ya que después de tasada y valorada ésta se descontaba "la tercera parte, cuya baja se hace en todas las ventas de bienes raíces por práctica y costumbre inconcusa y general de este dicho señorío"¹⁵. He aquí una buena razón que ayuda a explicar las cuantiosas inversiones en censos.

¹² A.H.P.V. Leg. 3186. 12 de julio de 1754.

¹³ El comerciante solía avanzar el dinero al ferrón en los meses de septiembre a diciembre, y éste se comprometía a devolverlo en hierro con las primeras fundiciones en invierno y primavera, con la consiguiente rebaja de tres reales por quintal. Hemos de tener en cuenta que entre 1720 y 1750, el precio medio del quintal de hierro comprado a los ferrones oscila alrededor de los 50 a 65 reales. Sobre el tema se está preparando un trabajo.

¹⁴ Archivo del Corregimiento, leg. 737. "...por la anticipación de 3.000 reales en solo diez días, cargó (el comerciante) los tres reales por quintal en partida de 207,5 quintales de hierro, y los bajó de su importe".

¹⁵ A.H.P.V. Leg. 3191, junio de 1759. Leg. 3192, septiembre de 1760. Leg. 3191, fol. 275.

Asimismo, los comerciantes adquirieron propiedades pertenecientes a nobles con el consabido descuento del tercio sobre el valor de la tasación¹⁶.

En el siglo XVIII, hubo una gran movilidad de censos. Su compra y venta estaba muy generalizada y las mismas deudas se llegaban a pagar con censos¹⁷. Por ésto, los censos deberían ser analizados también como una forma monetaria que contribuye al aumento de la circulación monetaria.

Por otra parte, el endeudamiento de los pueblos a fines del siglo XVIII, que se encontraban recargados de censos y deudas contraídas por las guerras, ayudará a explicar el proceso desamortizador de terrenos del común que da comienzo a fines del setecientos y que aún continúa en nuestro siglo, contando con el apoyo de una corriente ideológica "liberal", favorable a las enajenaciones de la propiedad comunal y defensora de la propiedad individual¹⁸.

Tenderos y comerciantes de Bilbao practicaban la venta al fiado de "mercaderías y otros géneros" entre la gente del campo, que se comprometía a reintegrar el valor de lo fiado en un plazo estipulado y renunciando ante notario a "las leyes de Duobus Reix debendi, y la auténtica presente. Hoc ita de fide yusoribus epistola del Dibo Adriano, con el beneficio de la división y excursión de bienes, de pósito de las expensas y demás de esta razón", y poniendo como garantía o bien la cosecha o los animales¹⁹ o la misma tierra²⁰.

Resumiendo, nos encontramos con un progresivo endeudamiento del campesino que va perdiendo la propiedad, pero no el usufructo de la tierra, ya que éste permanecerá como arrendatario²¹.

Este traspaso de la propiedad territorial concluye, para nuestro período, con la desamortización de bienes eclesiásticos de beneficencia, capellanías, obras pías, etc... que por real decreto se inicia en 1795. De 1795 a 1810, la burguesía mercantil, poseedora de dinero en metálico y vales reales²², se prepara para la adquisición de los bienes desamortizados, enviando a sus representantes al "público remate de fincas correspondientes a obras pías, capellanías colatibas y merelegas y demás"²³, y, "valiéndose para su pago, así de los fondos en dinero efectivo, como en vales, u otros"²⁴, dan órdenes a sus representantes de comprar "todas y quales quiera fincas que se pre-

¹⁶ A.H.P.V. Leg. 2733.

¹⁷ A.H.P.V. Legs. 3663 y 4526.

¹⁸ GONZALO ANES: *Las crisis agrarias en la España Moderna*. Madrid, 1970. Pág. 446. Del mismo autor: *Economía e Ilustración en la España del siglo XVIII*. Barcelona, 1969. Artículo: "Coyuntura económica e 'Ilustración': las sociedades de Amigos del País", págs. 11-41.

¹⁹ A.H.P.V. Leg. 4526.

²⁰ A.H.P.V. Leg. 3918, fols. 92, 96, 98.

²¹ F. RUIZ MARTÍN: op. cit. Pág. 185. E. FERNÁNDEZ DE PINEDO: *Crecimiento de Vizcaya*.

²² A.H.P.V. Leg. 3512. Un claro ejemplo de lo expuesto resulta ser el comerciante Ignacio Pérez de Nenin y Tellechea que a su muerte en 1805 deja en vales reales un capital de 1.490.823 rs. 18 mvs. y 1.921.757 rs. 5 mvs. en monedas de plata y oro; además de alhajas de oro y plata, letras de cambio, acciones de barcos y fábricas, casas, caserías, tierras...

²³ A.H.P.V. Leg. 3212. Fols. 542-543. Leg. 3512, fols. 13-14. Leg. 3513.

²⁴ A.H.P.V. Leg. 3512, fol. 13.

senten en subasta, bien sean tierras, prados, dehesas, o casas y demás”²⁵ para, a continuación, arrendarlas “a quien tuviese a bien, en las cantidades en que conveniese así en dinero, como en grano”²⁶. La operación de compra de estos bienes desamortizados se efectúa, en buena parte, pagando con vales reales.

Este sistema de pago supondrá un buen negocio, pues, al pujar con vales reales en la tasación, tendrán una posición ventajosísima sobre los que sólo se presentaban con dinero metálico. Los comerciantes de Bilbao tenían ambas cosas: dinero y vales reales; y como en el remate público los vales fueron aceptados por su valor nominal, mientras que su valor real había descendido visiblemente desde 1794, como lo demuestran las cifras de Canga Argüelles²⁷, el negocio no pudo ser más lucrativo. La burguesía mercantil pagó, por regla general, la compra de bienes territoriales enajenados con vales reales²⁸.

DEPRECIACION DE LOS VALES REALES²⁹

Años	% de pérdida	Años	% de pérdida
1794	0,25 a 9	1806	36 a 49
1795	9 a 14	1807	41 a 51
1796	12 a 18	1808	50 a 66
1797	17 a 16	1809	66 a 72
1789	17 a 29	1819	68,5 a 90
1799	47	1811	90 a 96

Asimismo, de esta situación también se beneficiarán los propietarios que tenían sus caserías y tierras hipotecadas con censos pertenecientes a capellanías, obras pías, etc..., al redimirlos con vales reales³⁰.

El cercamiento de terrenos del común en el siglo XVIII es un hecho, como lo demuestra “el expediente promovido por los fieles y vecinos de la anteiglesia de Baracaldo contra D. Guillermo de Uhagón (comerciante) y D. Niceto Llano (rico propietario) vecinos de Bilbao” que “tienen plantados algunos árboles en égido de la Anteiglesia (Baracaldo). Sin embargo de no tener facultad para ello están abriendo vallados para cerrar los terrenos cuya operación es prohibida..., el terreno que trata de cerrarse es de égido común y donde acostumbran a pastar los ganados. Los otros hechos de que antes se ha ejecutado iguales cerraduras que lo ha tolerado el pueblo... Ahora tratamos de lo que se debe hacer y no de lo que se hace”³¹.

²⁵ Ibidem.

²⁶ Ibidem.

²⁷ J. CANGA ARGÜELLES: Diccionario de Hacienda. Artículo: Agio.

²⁸ A.H.P.V. Leg. 2733 y 3513.

²⁹ J. CANGA ARGÜELLES: op. cit. Art. Agio.

³⁰ A.H.P.V. Leg. 3513, 9 de abril y 11 de julio de 1808.

³¹ Archivo del Ayuntamiento de Baracaldo. Carpeta 64. Expediente 5. Año 1807, citado en la tesis de licenciatura de MANUEL GONZÁLEZ PORTILLA: *La población de la zona minera y la Ría de Bilbao en el siglo XIX. Baracaldo un ejemplo del paso de una demografía de Antiguo Régimen a la Revolución industrial*. Valencia, curso 1969-70 (inédita).

El matrimonio también supuso, aunque de una forma más limitada, un medio de traspaso de la propiedad de la tierra. El aumento del valor de la tierra y el afán del comerciante por pertenecer al estamento nobiliario contribuyen a que sean bastante frecuentes los enlaces matrimoniales entre comerciantes o hijos de comerciantes con nobles o hijos de nobles, llegando la buerguesía mercantil a poseer mayorazgos³² e incluso a fundarlos³³.

La subida de los precios a fines del siglo XVIII y principios del siguiente³⁴ estimula al propietario arrendador a introducir modificaciones en la percepción de las rentas, siempre buscando la forma de obtener mayores beneficios de la tierra. Además de la renta en dinero, hemos podido comprobar la existencia en esta época de una doble forma de cobrar los arrendamientos: Por una parte, se cobran las rentas de la tierra en especies, oscilando entre 1/3 y 1/4 de la producción, y, por otra, la renta de las casas donde habitan los campesinos arrendatarios se percibe en dinero³⁵. Los mismos intereses de los censos se llegan a cobrar en especies, en trabajo, así como en bienes raíces³⁶.

Evolución de los alquileres de las viviendas y lonjas comerciales en Bilbao de 1706-1816

El archivo de la catedral de Santiago nos ha proporcionado abundantes datos sobre la evolución de los alquileres de las viviendas y lonjas comerciales³⁷. Los alquileres que no presentaban una continuidad cronológica como

³² A.H.P.V. Leg. 3192, 25 de junio de 1760. Ventura Francisco Gómez de la Torre y Jaraveitia, hombre de negocios y comerciante al por mayor, y uno de los miembros más representativos de la alta burguesía mercantil de Bilbao, gran exportador de hierro y lana como importador, se casa con María Francisca de Larrínaga y Arrazola, y a la muerte de su mujer hereda el mayorazgo de Echeverría, sito en Begoña, caserías y tierras, así como diferentes bienes en la ciudad de Santo Domingo de la Calzada y sus alrededores.

³³ A.H.P.V. Leg. 4526, 14 de diciembre de 1776. Lorenzo Domingo de Recacoechea (comerciante de Bilbao) funda un mayorazgo, que produzca de renta anual 2.000 ducados de vellón, para dar como dote a su hijo.

³⁴ GONZALO ANES: *Economía e Ilustración en la España del siglo XVIII*. Artículo: “Las fluctuaciones de los precios del trigo, de la cebada y del aceite en España (1788-1808); un contraste regional. Págs. 43-70. Para Bilbao, MERCEDES MONLEÓN: op. cit. Págs. 205-206.

³⁵ Archivo del Marqués de Villerías. Libros de rentas de casas, de molinos, de ferreterías... del mayorazgo de La Cuadra. “Cosechas de frutos que pagan los inquilinos” a principios del siglo XIX.

³⁶ Archivo del Marqués de Villerías. Libro de censos y ameterías de Don Agustín de la Cuadra.

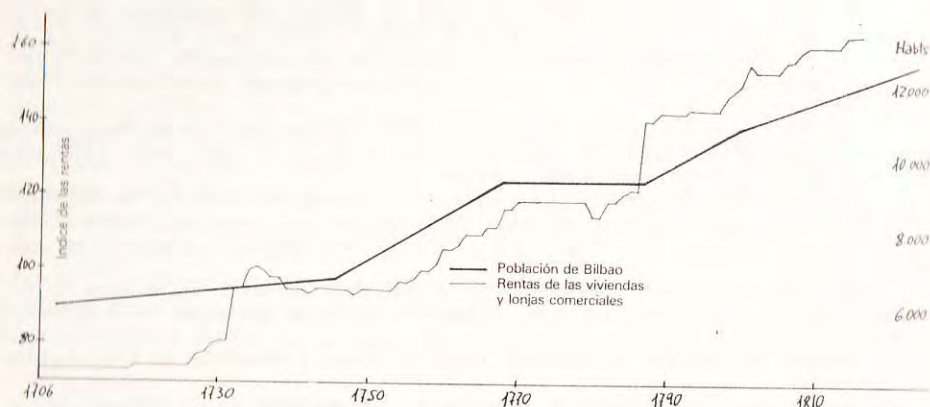
³⁷ Estudio fundamental sobre la evolución de los alquileres es el realizado por E. LE ROY LADURIE y P. COUPERIE: *Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Age au XVIII^e siècle*. Annales E.S.C. Número especial: “Histoire et Urbanisme”; y para España, B. BENNASSAR: *Valladolid au siècle d'or*. París, 1967.

La evolución de las rentas de las casas de Bilbao, la hemos obtenido de los libros de bienes raíces del Archivo Cabildo de la Catedral de Santiago de Bilbao. Las propiedades urbanas; casas, viviendas, lonjas comerciales, tiendas, etc..., pertenecientes al Cabildo, eran considerables. Así, se ha podido seguir la evolución de los alquileres: por un lado de las viviendas y, por otro, de las viviendas y lonjas comerciales. No se han localizado, tan solo en 1 caso, las lonjas arrendadas independientemente de la vivienda.

física han sido desestimados. Así, para el análisis de nuestra serie cuantitativa de 1706 a 1816, hemos escogido las casas cuyo arrendamiento no experimenta modificaciones físicas, es decir, las viviendas y lonjas comerciales que no conocen alteraciones con añadidos de nuevas unidades —viviendas, lonjas, camarotes...— o separaciones.

El enclave geográfico de Bilbao frena toda posible expansión urbana y demográfica, si no es saltando la Ría³⁸ y ocupando las tierras pertenecientes a la anteiglesia de Abando, hecho que sucedió en la segunda mitad del siglo XIX.

La expansión mercantil de Bilbao en el siglo XVIII, con un importante comercio de exportación de lanas e hierro y de importación³⁹, posibilita el crecimiento demográfico de la ciudad, que supone para los propietarios arrendadores la percepción de unos alquileres cada vez mayores, conociendo en el caso de las viviendas y lonjas comerciales un aumento de 123 por ciento entre 1706 y 1816. A esta situación contribuye fundamentalmente la localización geográfica de la ciudad, situada en un "bocho" y rodeada de un relieve montañoso, perteneciente a la anteiglesia de Begoña, y de la Ría, lo que le impide toda posible expansión urbana. Debido a esta situación, el "ensanche" de la Villa en el setecientos fue muy limitado e inferior a las necesidades que el aumento de la población imponía. Si a esto se añade la política de impedir toda posible expansión urbana al otro lado de la Ría, seguida por los propietarios con el apoyo del Ayuntamiento, del que forman parte, del gobierno del Señorío y la Corona, nos explicaremos el fuerte alza de las rentas de las casas, que a partir de 1786 caminan más deprisa que la propia coyuntura demográfica.



La tendencia secular de las rentas de las viviendas y lonjas comerciales de Bilbao, y de la población evoluciona en el mismo sentido. Los alquileres siguen una tendencia marcadamente ascendente hasta 1786, pero inferior

³⁸ Hay un pequeño barrio al otro lado del Nervión, conocido con el nombre de "Allende el Puente".

³⁹ T. GUIARD LARRAURI: *El Consulado de Bilbao*. Tomo II.

al incremento demográfico. Desde 1787, este aumento de la población se va a plasmar en una presión cada vez mayor de la demanda de casas sobre su oferta, ocasionando el disparo de los alquileres que sobrepasan el crecimiento demográfico de Bilbao.

La evolución de la natalidad⁴⁰ y los alquileres observan una tendencia paralela y semejante, recalando aún más el vínculo existente entre el aumento o el estacionamiento de la población de la Villa con la coyuntura de los alquileres.

Los primeros años del siglo, hasta 1726, son un claro ejemplo de lo dicho. Los nacimientos y los alquileres conocen un período de estancamiento. Entre 1727 y 1735, las rentas de las viviendas y lonjas experimentan un alza, manteniéndose aún elevadas en 1739, así como los nacimientos. Esta alza nos hace sospechar que el aumento de la población del censo de 1704 al de 1746 se dio alrededor de estos años. De nuevo, se produce un estancamiento en los alquileres y la natalidad absoluta que durará hasta mediados de la década de los cincuenta; es un período de retroceso de las exportaciones de hierro y lana⁴¹. La expansión comercial de las décadas cincuenta y sesenta se refleja en un nuevo crecimiento demográfico que se detiene en 1770. La población de Bilbao aumenta un 38,8 por ciento de 1746 a 1767; y la tendencia ascendente de las rentas de las viviendas y lonjas comerciales y de la natalidad nos hace pensar que este crecimiento se centró en el período de 1756 a 1770.

La escasez de viviendas en estos años va a promover una recia protesta por parte de los comerciantes que, con el apoyo del Consulado, entablaron un pleito en 1762 contra los propietarios, que contaban con el respaldo del Ayuntamiento, del que formaban parte, y del Señorío, por la falta de casas; y solicitaron la construcción de almacenes en Albia y la reducción de los alquileres de las casas⁴². Sobre esta cuestión, el Señorío exponía "que la Villa de Bilbao es uno de los puertos más famosos de Europa, el único para el comercio y el mayor pueblo del Señorío, que en su manutención consistía quasi la subsistencia de ellas, de las comunidades seculares y eclesiásticas, de las familias ilustres y haciendas esparcidas en todo el Señorío por obtener en las casas de Bilbao sus principales rentas"⁴³. La Real Resolución de 1764

⁴⁰ Natalidad absoluta de Bilbao por quinquenios.

1691-1695	1.370	1731-1735	1.419	1771-1775	1.525
1696-1700	1.419	1736-1740	1.506	1776-1780	1.555
1701-1705	1.282	1741-1745	1.408	1781-1785	1.576
1706-1710	1.311	1746-1750	1.492	1786-1790	1.659
1711-1715	1.313	1751-1755	1.475	1791-1795	1.728
1716-1720	1.395	1756-1760	1.650	1796-1800	1.930
1721-1725	1.347	1761-1765	1.677	1801-1805	1.840
1726-1730	1.444	1766-1770	1.629	1806-1810	1.915

MERCEDES MAULEÓN ISLA: *La población de Bilbao en el siglo XVIII*. Pág. 103.

⁴¹ T. GUIARD LARRAURI: op. cit. Tomo II.

⁴² T. GUIARD LARRAURI: *Historia de la Noble Villa de Bilbao* (reproducción facsímil. Bilbao, 1971). Tomo III. Pág. 293.

⁴³ Informe enviado al Consejo por los propietarios, Ayuntamiento y Consulado de Bilbao, el 6 de marzo de 1802.

es contraria a la solicitud del Consulado y comerciantes y establece "que no se reduzcan los alquileres de las casas de Bilbao a los términos de equidad que pidió el Consulado", prohibiendo asimismo la construcción de casas y almacenes en Abando "ni en otra parte que no fuese dentro del casco y cadenas de esta Villa"⁴⁴. Sin embargo, se permitía al Consulado construir casas y almacenes dentro de la Villa. Las construcciones se tasaron en cinco millones y medio de reales, pero las edificaciones no se llevaron a cabo y entraron "sin saber por qué en un profundo silencio"⁴⁵.

Entre 1770 y 1785 cambia la tendencia, produciéndose de nuevo una correlación entre los alquileres y la demografía. Las rentas de las casas se estancan y la natalidad absoluta experimenta un retroceso en relación a la época anterior, que se traduce en una disminución de la presión de la demanda sobre la oferta de viviendas y lonjas comerciales disponibles, y cuya explicación hemos de buscar en la contracción de la exportación de hierro y lana, y del comercio en general⁴⁶.

La recuperación mercantil de los últimos años del siglo es un hecho, como lo demuestra el número de barcos que entran y salen del puerto de Bilbao a partir de 1784⁴⁷, así como la recuperación demográfica. Este cambio coyuntural deja sentir sus efectos sobre los alquileres, que van a dar un salto extraordinario en 1787, y a partir de este año el alza de las rentas de las viviendas y lonjas comerciales evolucionará más deprisa que la población. En definitiva, el crecimiento demográfico, resultado, en parte, de una inmigración individual y, lo que es más importante para nuestro estudio, de familias enteras, se traduce en una presión cada vez mayor de la demanda de casas sobre la oferta. "Es tanta la necesidad en el día de casas, que una que se edifique abre el corazón de los pueblos por el alivio que les causa... pero también para una que se construya se descubre un sinnúmero de pretendientes sin detenerse a ofrecer las más subidas rentas"⁴⁸.

Nuevamente, y cuando la presión de la demanda de viviendas y lonjas comerciales es mayor, vuelven a enfrentarse propietarios e inquilinos. Buena parte de éstos eran comerciantes, tenderos y menestrales. En 1786, se reconsidera la necesidad de construcción de nuevas casas. Los propietarios, a través del Ayuntamiento, intentan impedirlo, pues el alcalde como ciertos concejales son propietarios⁴⁹. Asimismo, éstos utilizaban una política caciquil de subyugar a los "inquilinos para el manejo de las elecciones de empleos"⁵⁰.

⁴⁴ Real Orden del 10 de mayo de 1764.

⁴⁵ T. GUIARD LARRAURI: *Historia de la Noble Villa de Bilbao*. Tomo III. Pág. 305.

⁴⁶ PALACIO ATARD: *El comercio de Castilla y el puerto de Santander*. Pág. 180. T. GUIARD LARRAURI: *El Consulado de Bilbao*. Tomo II.

⁴⁷ Barcos entrados y salidos del puerto de Bilbao que pagan Avería.

1750	537	1783	575	1786	604	1790	640
1770	535	1784	637	1787	635	1791	705
1781	447	1785	691	1788	619	1792	662

⁴⁸ MERCEDES MAULEÓN: op. cit. Pág. 76.

⁴⁹ T. GUIARD LARRAURI: *Historia de la Noble Villa de Bilbao*. Tomo III. Págs. 306-307.

⁵⁰ Ibidem. Pág. 307.

En este período se efectúa un importante traspaso de la propiedad urbana; buena parte de la cual va a parar a los comerciantes más ricos. Con la expulsión de los jesuitas da comienzo este traspaso. La enajenación de bienes pertenecientes a la Compañía de Jesús después de su expulsión en 1765, a obras pías, capellanías, fundaciones religiosas de beneficencia, etc..., conlleva un cambio importante en la composición de la propiedad urbana. Los altos alquileres de fines del siglo XVIII y principios del XIX son un buen estimulante para que la alta burguesía mercantil invierta grandes cantidades de capitales y, sobre todo, de vales reales en la adquisición de estos bienes urbanos enajenados⁵¹.

La operación de compra se efectúa con dinero metálico y vales reales⁵². Este hecho, como en el caso de los terrenos enajenados, será buen negocio para estos comerciantes, ya que pueden pujar por encima de los que tan sólo se presentan en la subasta con dinero contante y sonante.

Con este traspaso de la propiedad urbana, para principios del siglo XIX, la alta burguesía mercantil se había hecho con el control del Ayuntamiento y del Consulado de Bilbao e intentarán por todos los medios a su alcance que no se construya el Puerto de la Paz en Abando⁵³. Las inversiones que habían efectuado en la compra de casas fueron tan sustanciosas⁵⁴ como para que iniciasen una recia protesta, que terminó en los tumultos de la Zamacolada. "El Consulado se ha unido en el día a la Villa y propiedad contra las intenciones de los comisionados del Señorío por ¿qué razón habría para que habiéndose consumido tantos millones en tan gran número de casas y almacenes quedasen defraudados sus dueños con la traslación del comercio a otro sitio diferente?"⁵⁵. Parece que los comerciantes más modestos que pagaban estos altos alquileres por las viviendas, lonjas y tiendas, no miraron con malos ojos la construcción del Puerto de la Paz⁵⁶, pues, ésto les podría suponer una serie de ventajas, como pagar alquileres más bajos, librarse de la presión de los propietarios y ricos comerciantes, que frecuentemente suelen ser los mismos, y que controlaban las instituciones de la Villa, Consulado y Ayuntamiento⁵⁷.

Resumiendo, la situación era muy diferente de la de mediados del siglo XVIII. En 1762, los comerciantes, con el apoyo del Consulado, habían enviado un memorandum al rey y entablado un pleito en el que se solicitaba la construcción de casas y almacenes al otro lado de la Ría, en Abando, y la reducción de los alquileres. Entonces, se habían encontrado con la oposi-

⁵¹ A.H.P.V. Leg. 2733, 3513.

⁵² Ibidem y Archivo del Marqués de Villerías. Fundación de la Obra Pía y Capellanía de María de Basurto Acha.

⁵³ La construcción del Puerto de la Paz había sido autorizada por Real Orden en 1801.

⁵⁴ Pérez de Nenin y Tellechea es un claro ejemplo. A su muerte, en 1805, dejaba 16 casas, 1 lonja y 2 tiendas, valorado todo ello en 1.626.112 rls 3 mvs. La mayor parte había sido comprada a los jesuitas, obras pías y religiosas.

⁵⁵ Informe enviado al Consejo por los propietarios, Ayuntamiento y Consulado de Bilbao, el 6 de marzo de 1802.

⁵⁶ Ibidem.

⁵⁷ No estamos negando la existencia de causas más importantes y de fondo que expliquen la Zamacolada.

ción de los propietarios, del Ayuntamiento, y de "comunidades seculares y eclesiásticas, de las familias ilustres" que eran igualmente propietarios. Que de claro que entre 1762 y 1802 se produce un cambio en la actitud de las entidades de la Villa, Consulado y Ayuntamiento, en función de nuevos intereses particulares. La alta burguesía mercantil, que las controlaba, había hecho importantes inversiones en la adquisición de propiedades urbanas, como para ponerlas en peligro sin presentar batalla.

CUADRO I

INDICES DE LOS ALQUILERES DE LAS VIVIENDAS Y LONJAS COMERCIALES
(BASE 100 EN 1736)

<i>Años</i>	<i>Indices</i>	<i>Años</i>	<i>Indices</i>	<i>Años</i>	<i>Indices</i>
1706	73	1736	100	1766	112
1707	73	1737	98	1767	112
1708	73	1738	98	1768	117
1709	73	1739	95	1769	117
1710	73	1740	95	1770	119
1711	73	1741	95	1771	119
1712	73	1742	94	1772	119
1713	73	1743	95	1773	119
1714	73	1744	95	1774	119
1715	73	1745	95	1775	119
1716	73	1746	95	1776	119
1717	73	1747	95	1777	119
1718	73	1748	94	1778	119
1719	74	1749	95	1779	119
1720	74	1750	95	1780	115
1721	74	1751	95	1781	115
1722	74	1752	95	1782	119
1723	74	1753	95	1783	119
1724	74	1754	97	1784	121
1725	74	1755	97	1785	122
1726	74	1756	98	1786	122
1727	77	1757	100	1787	141
1728	78	1758	100	1788	141
1729	80	1759	102	1789	143
1730	81	1760	106	1790	143
1731	81	1761	106	1791	143
1732	95	1762	107	1792	143
1733	95	1763	110	1793	144
1734	100	1764	110	1794	144
1735	101	1765	110	1795	144
1796	144	1803	154	1810	161
1797	144	1804	154	1811	161
1798	147	1805	154	1812	161
1799	149	1806	156	1813	161
1800	151	1807	157	1814	164
1801	156	1808	160	1815	164
1802	154	1809	161	1816	164

CUADRO II

INDICES DE LOS ALQUILERES DE LAS VIVIENDAS

(BASE 100 EN 1736)

<i>Años</i>	<i>Indices</i>	<i>Años</i>	<i>Indices</i>	<i>Años</i>	<i>Indices</i>
1706	88	1736	100	1766	129
1707	88	1737	100	1767	129
1708	89	1738	102	1768	132
1709	89	1739	102	1769	132
1710	88	1740	102	1770	132
1711	88	1741	104	1771	132
1712	88	1742	104	1772	136
1713	88	1743	104	1773	137
1714	88	1744	107	1774	137
1715	88	1745	107	1775	138
1716	88	1746	107	1776	138
1717	88	1747	107	1777	138
1718	88	1748	107	1778	138
1719	87	1749	107	1779	138
1720	84	1750	107	1780	138
1721	84	1751	103	1781	138
1722	84	1752	103	1782	141
1723	82	1753	103	1783	141
1724	82	1754	106	1784	141
1725	82	1755	106	1785	141
1726	82	1756	111	1786	141
1727	82	1757	112	1787	141
1728	82	1758	112	1788	156
1729	84	1759	117	1789	156
1730	84	1760	127	1790	156
1731	84	1761	129	1791	156
1732	89	1762	129	1792	156
1733	100	1763	129	1793	156
1734	100	1764	129	1794	156
1735	100	1765	129	1795	156
1796	159	1803	165	1810	165
1797	159	1804	165	1811	165
1798	159	1805	165	1812	165
1799	159	1806	165	1813	165
1800	159	1807	165	1814	165
1801	159	1808	165	1815	165
1802	159	1809	165	1816	165