

EL ESTUDIO DE LA VIVIENDA EN EL SIGLO XVIII. UNA PROPUESTA DE METODO (*)

MARIA BEGOÑA VILLAR GARCIA

La historia de la cultura material es una parcela historiográfica bastante reciente, si bien es cierto que las líneas fundamentales a seguir fueron ya enunciadas por Marc Bloch y Lucien Febvre. A F. Braudel debemos la primera gran síntesis en este campo (1) e impulsadas por su ejemplo se están llevando a cabo en la actualidad una serie de investigaciones que abarcan las más diversas facetas del entorno material y diario de las sociedades. La alimentación, la vivienda, la enfermedad o el vestido —observados a través de su evolución temporal y en marcos espaciales bien definidos— son algunos de los temas que centran la atención de los investigadores y dan forma a los más sugestivos programas de investigación abriendo direcciones a futuros estudios que iluminarán las respuestas colectivas a ese amplio abanico de estímulos materiales con que el hombre se ha enfrentado siempre en su acontecer diario (2).

Una velada acusación de mero empirismo hacia este tipo de estudios se ha podido hacer desde algunos sectores historiográficos. No obstante, es indudable que en el marco de unas ciencias sociales interdependientes la historia ha de contribuir con sus propios métodos y materiales a una construcción teórica sobre el entorno material y la vida diaria de las sociedades pretéricas aunando sus esfuerzos con las aportaciones de otras disciplinas. La geografía, la sociología, la antropología, la etnología e incluso la medicina son parcelas científicas a cuyo concurso acude la historia con una frecuencia cada vez mayor. De ellas toma los métodos y el utillaje mental necesarios para sostener el intento de clarificar y analizar las bases de la cultura material y el marco de la vida diaria en el pasado (3).

El concepto de cultura material es difícil de definir, principalmente por la complejidad de los diversos aspectos que abarca. De ahí deriva también la imposibilidad de sistematizar con claridad una metodología que permita abordar su estudio de manera integral. Por ello, será preciso referirse al en-

(*) Este trabajo fue presentado como comunicación a las II Jornadas de Metodología y Didáctica de la Historia (Cáceres, diciembre de 1981).

(1) BRAUDEL, F.: *Civilización material y capitalismo*. Barcelona, 1974.

(2) Cf. la bibliografía pertinente en el artículo de J. M. PESET, *Histoire de la culture matérielle*, en *La Nouvelle Histoire* (J. LE GOFF, dir.) Paris, 1979, pp. 98-130.

(3) A este respecto baste recordar los esfuerzos considerables que la escuela de los Annales ha venido consagrando a estos temas desde hace quince años. Los numerosos artículos aparecidos en sus páginas bajo el epígrafe "Vida material y comportamientos biológicos" o los números extraordinarios dedicados a cuestiones como "Historia biológica y sociedad", "Historia y urbanización", "Historia del consumo" o "Clima e Historia" dan idea del interés suscitado por tales temas y de su situación de vanguardia en el quehacer histórico (Vid. J. M. PESET, *Opus cit.*) D. HERLIDAY ha puesto de manifiesto recientemente el carácter interdisciplinar de estas cuestiones; vid. *Urbanización y cambio social en Historia Económica. Nuevos enfoques y nuevos problemas*. Barcelona, 1981, pp. 111-144.

torno cotidiano que ciertas masas documentales dejan entrever. Desde ellas se intentará la delicada tarea de reconstruir el marco diario de la vida social (4).

* * * * *

La vivienda malagueña del siglo XVIII y sus contenidos han centrado hasta ahora nuestra atención, sin olvidar, claro está, que en torno a ese eje se insertan otra serie de temas como el tiempo, la iluminación, el agua, la dieta o la enfermedad, necesitados a su vez de planteamientos singulares y coordinados con los anteriores. Por otra parte, la respuesta documental ha sido desigual para las dos cuestiones principales: mejor conocimiento de los interiores que de la propia vivienda (5). Sin embargo, en el curso de la investigación se van incorporando nuevas fuentes que permiten entrever un enriquecimiento de los resultados ya obtenidos.

La vivienda es el núcleo del acontecer diario de los hombres. La posesión de la misma, su tamaño y ubicación dentro del espacio urbano les atribuye una consideración social. El contenido determina su status y modo de vida, traduce sus ideas sobre el confort o la comodidad y, a veces, orienta hacia aspectos más sutiles de la personalidad del dueño como pueden ser los gustos artísticos, la cultura, el disfrute del ocio o el papel otorgado a las apariencias sociales.

Un planteamiento ambicioso sobre el conocimiento de la vivienda en el pasado ha de incluir en primer lugar preguntas sobre sus características formales: materiales de construcción, tamaño, volumen de edificación, distribución de las habitaciones, servicios disponibles y, por supuesto, su ubicación diferencial dentro del espacio urbano.

Un segundo bloque de interrogantes tratará de dilucidar el régimen de tenencia en que tales viviendas eran disfrutadas por el conjunto de la sociedad: propiedad o arrendamiento. En cuanto a la propiedad, la cuestión fundamental será determinar el volumen y calidad que corresponde a cada estrato social, destacando aquellos casos más singulares. Por su parte, los arrendamientos son también de esencial importancia entre los componentes de la vida diaria. Su cuantía y las matizaciones diferenciales en relación al tamaño de la vivienda y a su ubicación espacial, los plazos de arrendamiento, las condiciones generales de los contratos y, finalmente, los gastos de mantenimiento de los edificios serán las preguntas principales que se hagan en torno a estos temas.

Por último, la distribución sociológica en el ámbito urbano en relación a la vivienda ocupa el tercer escalón dentro de la investigación. Su objetivo será tratar de poner en conexión las distintas categorías socio-profesionales con un tipo de vivienda y con su distribución urbana.

(4) En un reciente libro G. THUILLIER ha enumerado de forma certera algunos de los componentes fundamentales del transcurrir cotidiano de los hombres señalando, al mismo tiempo algunas de las fuentes más idóneas para su estudio: los inventarios post mortem y las escrituras de dote. (*Pour une histoire du quotidien au XIXe. siècle en Nivernais*. Paris, 1977).

(5) En mi tesis doctoral he abordado el estudio de los interiores examinando con detenimiento dotes e inventarios post mortem. La metodología aplicada ha tratado de descubrir tipologías de muebles, ropa y adornos procurando al mismo tiempo recrear el estilo de vida del grupo social investigado. (*Los extranjeros en Málaga en el siglo XVIII*, Córdoba, 1982).

FUENTES

Resulta evidente que tan amplio abanico de interrogantes escapa a la capacidad de respuesta de una única masa documental. Por ello, nuestra propuesta metodológica incluye fuentes variadas y complejas. Entre ellas destacaremos:

—Los *libros del Catastro de Ensenada* (6), en especial los tomos de respuestas particulares, que contienen en buena parte la solución al conjunto de temas planteados. A través de ellos podemos conocer a los dueños de fincas urbanas y su dedicación profesional (7), la calle y demarcación parroquial en que estaba situada la casa, el tamaño —frente por fondo, expresado en varas—, al alzado, si tenía más de un piso, una somera descripción de sus habitaciones y dependencias y, finalmente, la renta atribuida expresada en reales de vellón.

A la vista de este conjunto de datos es fácil deducir que las características formales de la vivienda malagueña del XVIII, su ubicación diferencial en el espacio urbano, así como la distribución social y la rentabilidad pueden ser descifrados a través de esta fuente. No obstante, su uso ha de ser matizado con algunas observaciones que graduen el alcance exacto de su importancia y las dificultades de la explotación.

En primer lugar hay que hacer constar que se trata de una fuente estática, es decir, referida a un tiempo breve y bien definido; por tanto inhábil para dar cuenta de la evolución temporal, cuestión ésta de vital importancia en la perspectiva histórica. Los criterios de ordenación con que se reflejaron en los libros catastrales las respuestas particulares —orden alfabético del nombre de pila de los vecinos— añaden, además, dificultades a la investigación pues los resultados que se persiguen no se podrán alcanzar sino al precio de someter toda la masa documental a una encuesta uniforme y minuciosa, seguida de la posterior ordenación y sistematización de los datos obtenidos según el plan propuesto.

Tampoco se debe descartar la existencia de cierto margen de errores involuntarios en tan abultado cúmulo de información. La posibilidad de mediciones erróneas aumentando o disminuyendo el tamaño real de algunas viviendas descritas; la, a veces, imprecisa nomenclatura de las calles que hacen más compleja su identificación actual y, finalmente, su inclusión en distritos parroquiales distintos a los que realmente pertenecían son algunos de los lapsus observados que pueden restar eficacia a la fuente.

Más, a pesar de las objeciones expuestas, los datos del Catastro son prácticamente los únicos que sobre estas cuestiones presentan rasgos de homogeneidad. Por ello, su uso parece imprescindible si queremos llegar a conocer con alguna exactitud la vivienda y la organización espacial y urbana del XVIII, no sólo en cuanto a red viaria, tamaño, volumen o densidad de edificaciones sino también en relación a la distribución social que ello significa.

El Catastro da respuesta a casi todos los interrogantes del plan propuesto, pero un estudio minucioso de los arrendamientos y, por tanto, del coste de la vivienda como elemento primordial en la apreciación del tono de vida y de la categoría social atribuida a los distintos sectores de la ciudad requiere además el concurso de otro tipo de testimonios.

(6) Archivo Municipal de Málaga (A.M.M., libros 92 a 118).

(7) Los datos sobre la profesión no se consignan con regularidad.

Las *escrituras de arrendamiento* que contienen los protocolos notariales constituyen la vía principal de aproximación a ese problema como documentación complementaria a la del Catastro o quizá como fuente alternativa pues los criterios fiscales con que aquel se hizo pudieron conducir a inexactitudes y ocultamientos en los valores de los arrendamientos atribuidos a los inmuebles. Por el contrario, el carácter contractual privado de las escrituras parece descartar en esta masa documental cualquier omisión respecto a la cuantía de los arrendamientos pactados. Además de la información económica también suministran otros datos de indudable interés: filiación de los contratantes, localización del inmueble, plazos de arrendamiento, cadencia de los pagos, condiciones generales o especiales del contrato, etc.; todos ellos testimonios capaces de ser sometidos a una explotación serial que complete, amplíe y matice las observaciones obtenidas a través del Catastro.

El rendimiento económico de los arrendamientos en relación a la inversión no puede ser calculado mediante las dos fuentes anteriores ya que en ningún caso se expresa el aprecio o valor total de los inmuebles. Asimismo quedan sin solución los gastos de mantenimiento que las fincas ocasionaban. Para estas dos cuestiones las respuestas documentales son escasas y fraccionarias.

El rendimiento económico bruto de los arrendamientos en relación al valor global del inmueble sólo ha sido posible calcularlo a través de algunos *inventarios "post mortem"* en los cuales se consignan fincas urbanas arrendadas en el cuerpo general de bienes (8). Sin embargo, la aparición de tales datos es esporádica y por tanto el uso que de ellos puede hacerse resulta muy aleatorio.

Mejor suerte documental ha correspondido a los gastos de mantenimiento de los inmuebles que en algunos casos pueden ser seguidos con bastante regularidad a través de los *libros de cuentas de casas del Cabildo Catedralicio* (9). Desgraciadamente no son fuentes generalizadas sino que corresponden a un sector social muy definido, aunque esta circunstancia queda atenuada por el hecho de corresponder a uno de los grandes propietarios de fincas urbanas de Málaga. Tales libros de cuentas ofrecen una variedad de datos digna de tenerse en cuenta, como localización del inmueble, nombre del arrendatario, cuantía del arrendamiento y plazo del mismo. Todos ellos son interesantes por su valor probatorio respecto a las escrituras de arrendamiento y al Catastro, pero los más valiosos son las anotaciones marginales en que se consignan los pagos en concepto de reparaciones y obras hechas en la finca, y la fecha de los mismos. Estos apuntamientos tienen una doble lectura: por una parte, nos permiten calcular el valor neto de los arrendamientos para un período de tiempo determinado; por otra, nos dan a conocer la cadencia temporal de los reparos efectuados y especular sobre el estado general de conservación de las fincas.

En definitiva, tres tipos de fuentes para un estudio que está empezando ahora a desarrollar su programa de investigación y que espera verse enriquecido con nuevas masas documentales para poder iluminar los numerosos puntos de sombra inherentes a toda investigación histórica.

(8) Un ejemplo nos lo proporciona el inventario de Juan Galwey, irlandés fallecido en Málaga en 1794. Tenía 20 casas arrendadas y el rendimiento bruto medio era del 5% del valor otorgado a las casas (Archivo Histórico Provincial de Málaga, leg. 3.545).

(9) Archivo de la Catedral de Málaga, Libros de Casas y Censos de la Fábrica Mayor, núms. 84, 85 y 86 (años 1742-1789).

RESULTADOS

El avance de resultados cuando el volumen de explotación documental es aún muy exiguo no tiene otra pretensión que la de presentar algunas notas indicativas sobre la vivienda malagueña del XVIII y el estado actual de la investigación en curso.

Málaga tuvo un núcleo inicial de origen musulmán situado en la margen izquierda del río Guadalmedina; sus otros límites naturales eran el mar por el sur y las montañas que la ceñían por el norte y el este. La expansión urbana comenzó a fines del siglo XV. Los conventos de las Ordenes religiosas asentados a las afueras después de la conquista de la ciudad por los Reyes Católicos, marcaron las direcciones de un desarrollo radial que rebasó primero las murallas y más tarde el más vulnerable de sus límites naturales: el río. Esto reforzó y dio mayor entidad al primitivo arrabal de la margen derecha que pasaría a configurarse en dos barrios bien definidos: el Perchel y la Trinidad (10).

En el siglo XVIII la ciudad tenía ya las dimensiones y la estructura que casi han llegado hasta nuestros días. Una división cuatripartita a efectos eclesiásticos, basada en la existencia de cuatro parroquias —el Sagrario, Santiago, San Juan y Santos Mártires— servía de referencia a cualquier organización administrativa.

Estas demarcaciones parroquiales tradicionales sirvieron de base a los criterios de parcelación urbana que se aprecian en el Catastro. Sin embargo, una percepción diferencial del espacio urbano se superpone a esa visión cómoda pero inexacta. Teniendo en cuenta la evolución de la ciudad y los rasgos de centralidad, funcionalidad, expansión o estancamiento que sus diversas zonas tenían en el siglo XVIII, podemos llegar a una reagrupación de caracteres que permitan abordar el estudio de la vivienda en relación con las conexiones que ésta mantenía con tales criterios.

Tamaño y distribución. Las dimensiones de la vivienda es uno de los rasgos formales que más se ven afectados por los factores que se han enunciado antes. Así, la centralidad determina en líneas generales el menor tamaño de la misma.

En la muestra hasta ahora observada, más del 60% de los casos se han localizado en el interior de lo que había sido la antigua ciudad musulmana. Pues bien, de ellos el 72% tenía dimensiones inferiores a los 100 metros cuadrados. Es más, casi la mitad —48,3%— no llegaban a 50 m², estando el 10% de los casos en los límites de la atomización más absoluta del suelo urbano ya que las dimensiones declaradas giran en torno a los 10-15 m².

Esta atomización puede ser explicada por la paulatina parcelación de la propiedad urbana en el curso de sucesivas transmisiones, pero también hay que valorar otras razones. La seguridad que proporciona vivir dentro del recinto amurallado de una ciudad expuesta a ataques piráticos o las consideraciones del rol o status social que subvaloran las áreas urbanas alejadas de los centros tradicionales podrían justificar la perpetuación de viviendas tan pequeñas aún en las calles más importantes como la Plaza Mayor, calle Granada o calle Carreterías.

(10) OLANO, C.: *El desarrollo urbanístico de Málaga*, "Jábega" núm. 10 (1975), pp. 15-20.

El tamaño exiguo de un alto porcentaje de viviendas malagueñas coincide con las apreciaciones que en Lyon, Burdeos o Rouen se han hecho sobre los alojamientos urbanos del XVIII (11), afirmándose en todos los casos que buena parte de las familias de aquella época no disponían más que de una o dos piezas para su habitación y actividad profesional. Construir en dos o más plantas, aunque las casas resultaran increíblemente estrechas y angostas, era la única solución para ampliar el espacio habitable. La distribución de tales viviendas resulta muy uniforme: “un cuarto alto, otro bajo y un portal” es una descripción habitual de las casas más pequeñas. Ciertamente, con el aumento progresivo de los metros disponibles, hacen su aparición los patios, el corral o la caballeriza, aún en las casas que no rebasan los 50 metros cuadrados; sin embargo, la distribución interior de las piezas mantiene pautas de gran simplicidad: “un cuarto alto, otro bajo, patio y cocina (45 metros cuadrados) o “un cuarto alto, otro bajo, dormitorio, portal, patio y caballeriza” (124 metros cuadrados). Parece que el aumento de la superficie edificable se aplica en beneficio de las dependencias más que de la propia vivienda.

La presencia en el centro de la ciudad de estas pequeñas viviendas, presumiblemente habitadas por las clases populares, no pueden ocultarnos que esa zona privilegiada era también el solar de los poderosos y de las clases medias, que sin duda ocupaban las viviendas de mayor superficie, pues no debemos olvidar que entre los casos observados en el centro de la ciudad un 28% superaban los 100 metros cuadrados. De ahí que el contraste resulte más llamativo.

Por el momento no es posible proceder a una distribución socioeconómica de la vivienda en relación al tamaño y a su localización espacial, pero cabe aventurar que las calles adyacentes a la parroquia del Sagrario constituían una de las zonas más importantes de la ciudad (12). La presencia allí del clero y su cercanía al puerto —centro neurálgico de la economía malagueña— deben servir de explicación a que en aquella zona se sitúen algunas de las casas más espaciosas de la ciudad. Probablemente estaban ocupadas por cosecheros y comerciantes que sin duda necesitaban las bodegas y almacenes que en ellas se describen (13).

Los factores de expansión y estancamiento urbano marcan a su vez algunas particularidades en la vivienda malagueña del XVIII:

En relación a la expansión se han señalado algunas de sus características más importantes, como la formación de arrabales abiertos y unidos al campo, con una disposición vial mucho más racional que en el antiguo y laberíntico núcleo antiguo. Ello originó calles más anchas y rectilíneas en el Barrio Alto o de Capuchinos, formado al noroeste de Carreterías y especialmente en los arrabales de la margen derecha del Guadalmedina: el Perchel y la Trinidad (14).

A esta nueva configuración urbana correspondió también otro esquema de vivienda, pues aun-

(11) Cf. BUTEL, P.; POUSSOU, J. P.: *La vie quotidienne à Bordeaux au XIXe. siècle*. Paris, 1980, pp. 146-148. GARDEN, M.: *Lyon et les lyonnais au XVIIIe. siècle*, Paris, 1970, pp. 405-422; BARDET, J. P.: *La maison rouennaise aux XVIIe. et XVIIIe. siècles. Economie et comportements; en Le Batiment. Enquete d'histoire économique XIV-XIXe. siècles*, I, Paris, 1971, 315-518.

(12) Esa importancia ha sido puesta de manifiesto por M.ª I. PEREZ DE COLOSIA y J. GIL SANJUAN en *Málaga en tiempos de Felipe IV*, “Baetica” núm. 4 (1981), pp. 209-226. Es esa zona confluían, según los autores citados, las vías cardo y decumano de la antigua ciudad romana. Sobre este mismo tema vid. también el artículo de C. OLANO citado.

(13) “Otra cada principal en la calle que desde el Muro de los Abades sube a la obra de la Santa Iglesia con portal, caballeriza, patio, huerto, corral, dos fuentes, bodega, tres salas bajas grandes, seis almacenes, otras cuatro salas bajas pequeñas, otra caballeriza, despensa y cuarto en la escalera, veinte salas altas y en segundo cuerpo una galería y encima un mirador o garita; tiene treinta y cuatro varas de frente y sesenta y cinco de fondo”. (A.M.M. libro 92, fol. 173).

(14) PEREZ DE COLOSIA, M.ª I.; GIL SANJUAN, J.: *Opus cit.*

que en líneas generales varió poco en cuanto a su disposición y confort, sin embargo aumentó sensiblemente de tamaño y sobre todo dio paso entre sus dependencias a corrales, caballerizas y pajares como signo inequívoco de una mayor incidencia del trabajo agrícola entre los habitantes de estas zonas. El aumento de tamaño fue más notorio en los barrios que se acaban de mencionar. La muestra manejada señala que en el Perchel y la Trinidad el 79% de las casas tenían una superficie media cercana a los 200 metros y en conjunto se superaban los 150 metros cuadrados de media. Otro tanto se observa en el Barrio Alto donde incluso se rebasan los 200 metros cuadrados de media, sin embargo, hay que recordar que la muestra resulta muy pequeña y por tanto poco significativa como para extraer conclusiones firmes. Estos datos y porcentajes están, pues, sometidos a las revisiones que la investigación pueda introducir.

Otro indicio más de una nueva configuración urbana en estos arrabales se obtiene al comprobar que ciertos propietarios poseían en ellas manzanas enteras que parecen construidas según un plan preciso y destinadas sin duda a satisfacer la demanda de viviendas de una población en crecimiento. Un ejemplo significativo nos lo proporcionan las siete casas que el Cabildo Catedralicio poseía en calle Mármol –barrio de la Trinidad–; todas tenían las mismas dimensiones: quince varas de frente y 21 de fondo (219 metros cuadrados) e idéntica distribución: portal, patio, dos caballerizas, dos salas bajas y cuatro en alto; su renta también era uniforme –550 reales anuales–.

Más problemático resulta comprobar rasgos de estancamiento o deterioro en ciertas áreas del espacio urbano malagueño del XVIII. Sin embargo, algunas conjeturas se pueden hacer a propósito de varias calles pertenecientes a la parroquia de Santiago que estaban situadas en los alrededores de la Alcazaba o en la subidas al monte de Gibralfaro (15).

El tamaño reducido de la mayoría de las viviendas, la extracción social de sus moradores –marineros o gentes sin cualificar en su mayoría– (16) y finalmente los tipos de arrendamiento pagados que se encuentran entre los más bajos observados, son señales que inclinan a creer que esta zona era un sector deprimido. La ciudad se expandía pujante en los espacios abiertos del oeste, mientras que en el noreste la montaña que servía de muralla natural cobijaba un habitat cada vez más residual.

La propiedad y los arrendamientos. Ya se han señalado las dificultades que existen por el momento para proceder a una atribución y clasificación de la propiedad urbana malagueña del XVIII. Se sabe con seguridad que la Iglesia –Cabildo, Ordenes religiosas y clérigos a título patrimonial– encabezaba cualquier inventario de propietarios (17); sin embargo es imposible determinar con exactitud la participación de todos los estratos sociales en el reparto. La investigación continúa y esa es una de las metas que el análisis detallado del Catastro de Ensenada en Málaga intenta alcanzar.

Mejor suerte cabe a la determinación de los arrendamientos, pues aunque referidos a pequeñas muestras, han podido ser contrastados en los tres tipos de fuentes que se han propuesto para su estudio y seguimiento.

Un doble proceso de análisis se ha desarrollado. En primer lugar un bloque de propiedades –las casas del Cabildo Catedralicio– se ha sometido a la comprobación sincrónica que permiten los datos

(15) Un ejemplo de ello es la calle del Agua y, en general, el sector de Lagunillas.

(16) La dedicación profesional de los habitantes de este sector ha sido investigada a través de las matrículas de extranjeros. Cf. mi libro *Los extranjeros en Málaga en el siglo XVIII*. Córdoba 1982.

(17) Un largo pleito promovido entre propietarios y arrendatarios en la segunda mitad del siglo XVIII lo confirma (A.H.P.M., leg. 3.584).

del Catastro (18) y los Libros de Casas del propio Cabildo (19). El segundo nivel, estableciendo una desviación temporal, se ha orientado a determinar, mediante al estudio de los arrendamientos escritos en tres escribanías del último tercio del XVIII, la evolución de las cuantías y plazos pactados (20).

En relación a la cuantía de los arrendamientos el Catastro no parece contener ocultamientos u omisiones llamativas pues los valores medios que se obtienen a través de sus datos –406 reales– coinciden casi con exactitud con las referencias de los Libros de Casas –396 reales–. Tal coincidencia resulta valiosa por la credibilidad que confiere a ambas fuentes, pero no deja de ser una generalización sin matices. Estos se alcanzan al observar la existencia de una graduación en los arrendamientos que no siempre tenía en cuenta el tamaño o calidad de la vivienda, factores que sin duda marcaban algún tipo de pauta, sino que también valoraba su localización en los sectores urbanos.

En el núcleo antiguo de la ciudad se pagaban los alquileres más caros. Así en la Plaza Mayor, sede de las Casas Consistoriales y centro administrativo, las oficinas de dos escribanos –D. Nicolás del Salto y D. Juan Palau– de reducido tamaño (14 y 10 metros cuadrados– rentaban 200 reales anuales, registrando módulos de arrendamiento por metro cuadrado realmente altos: 14 reales y 20 reales respectivamente.

No todas las calles céntricas mantenían tan altas cotas en la valoración de los inmuebles, pero en cualquier caso las rentas más altas se manifiestan en calles como Nueva y San Juan, que albergaban al comercio. Otras como Cister, Santa María y las adyacentes a la parroquia del Sagrario también mantenían por regla general altos precios en los arrendamientos (21). Parecido nivel se registraba en Beatas, Granada o Carreterías (22).

Fuera de las calles más importantes, pero aún dentro del núcleo antiguo de la ciudad, se estipulaban para las casas más pequeñas arrendamientos muy por debajo de la media general. Sin embargo, el módulo por metro cuadrado aún resultaba mucho más elevado –en torno a los 11 reales por metro cuadrado– que en los barrios extramuros donde los factores de tamaño y calidad de la vivienda parecen más vinculados con los precios de los arrendamientos.

En el Perchel, la Trinidad o el Barrio Alto a mediados del XVIII se cobraban rentas que oscilaban entre los 250 y 550 reales anuales, pero como el tamaño de los inmuebles era por lo general mucho mayor que en los barrios viejos, el precio real resultaba aquí mucho más bajo. Es ilustrativo el ejemplo de una casa en La Goleta –Barrio Alto– que con 545 metros cuadrados fue alquilada en 374 reales, precio que rebajaba el módulo por metro cuadrado a menos de un real (23 maravedíes).

Según los *libros de casas*, las rentas cobradas por el Cabildo parecen estabilizadas a lo largo de amplios períodos de tiempo, pues si bien los plazos que se estipulaban eran cortos –de uno a tres años– la renovación del contrato o el cambio de inquilino casi nunca suponía elevación de los alquileres (23).

(18) A.M.M., libro 112.

(19) Archivo de la Catedral de Málaga, libro 85.

(20) A.H.P.M., escribanos Ruiz, Martínez de Valdivia y Messa Tappi; año 1779, legs. 2.640, 2.970 y 3.231 respectivamente.

(21) 900 reales, 1.100, 1.200 y 1.400 era la renta estipulada, según los Libros de Casas, a las fincas situadas en estas calles (Archivo de la Catedral de Málaga, Libro de Casas núm. 85, años 1759-1766).

(22) En calle Beatas se pagaban 1.000 reales; 700 en Carreterías y 900 en calle Granada (A.M.M. libros 92 y 112).

(23) Archivo de la Catedral de Málaga, Libro de Casas núm. 86, 1767-1789).

Por el contrario, las *escrituras de arrendamiento* contenidas en los protocolos de tres escribanos de 1779 —que confirman casi todos los aspectos hasta ahora expuestos— difieren en este punto ya que el precio medio de los arriendos en ellas pactados duplica los señalados para mediados del siglo (24).

El incremento de población que Málaga registró en la segunda mitad del XVIII, especialmente por la llegada de inmigrantes (25), la escasez de viviendas y la fuerte demanda que debió producirse parecen explicar los altos precios de los alquileres y la aparición de fenómenos como las casas de vecindad con subarriendos o alquiler de piezas sueltas, como se atestigua en varias escrituras registradas en la escribanía de Messa y Tappi. En una se estipula el alquiler de una casa en la calleja de Ribera por 14 reales al mes, pero el inquilino tenía a su cargo las demás personas que arrendaban el resto de la casa (26). En otras dos se estipulaba el precio de 1.080 y 1.100 reales respectivamente por el alquiler de siendo portal y cocina (27). Tales alquileres resultaban realmente muy elevados si consideramos que los jornales de los artesanos estaban situados en torno a los siete reales y que otras actividades menos cualificadas tendrían un salario más bajo. Cabe pensar que esos estrechos alojamientos serían compartidos entre varios paisanos o amigos para poder aminorar este tipo de gastos.

Los plazos fijados en las escrituras corroboran también el ritmo alcista que los alquileres tenían en Málaga en la segunda mitad del XVIII. Una mayoría (57,3%) de plazos cortos —de uno a tres años— y otro grupo (37,2%) con tiempos estipulados entre cuatro y seis años avalan la hipótesis de que los propietarios fijaban de forma mayoritaria plazos breves en los contratos esperando poder beneficiarse con las renovaciones o el cambio de inquilinos. Un largo pleito promovido a propósito de estas cuestiones confirma nuestra apreciación y nos permite adivinar cuál era uno de los grandes problemas de la ciudad en el último tramo del XVIII: una vivienda escasa, pequeña y compartida que provocaba situaciones de hacinamiento y promiscuidad, especialmente graves por las precarias condiciones de higiene y sanidad de la época.

(24) En Ruiz la media resultaba de 734 reales; en Martínez de Valdivia 880 y en Messa Tappi 785 (A.H.P.M., leg. ya citados).

(25) Para el estudio de la inmigración en la Málaga del siglo XVIII vid. VILLAR GARCIA, *La matrícula de extranjeros en Málaga de 1765*, "Baetica" núm. 1 (1978), pp. 359-391 y *Los extranjeros en Málaga en el siglo XVIII*. Córdoba, 1982.

(26) A.H.P.M., leg. 3.231, fol. 172.

(27) A.H.P.M., leg. 3.231, fols. 54 y 395.