

## *¿Las mutaciones inmobiliarias, factor de crecimiento urbano? Las ventas de casas en Valladolid entre 1845 y 1862*

PHILIPPE LAVASTRE  
Casa de Velázquez

Entre el principio de los años 1840 y la mitad de los años 1860, la ciudad de Valladolid conoce un crecimiento urbano nunca visto desde la época Moderna, que reviste formas plurales. Es consecuencia de elementos destacados como son la desamortización y las numerosas reconstrucciones que conlleva, el despegue económico y el crecimiento demográfico. A principio de los años 1840 el número de habitantes no ha conocido cambios desde hace dos siglos, girando alrededor de 20.000<sup>1</sup>. Después, la población se duplica en veinte años, alcanzando 43.361 almas en 1860<sup>2</sup>. Este fuerte crecimiento, esencialmente debido a la inmigración<sup>3</sup>, se lleva a cabo junto a cambios importantes en el tejido urbano. El final de la construcción del Canal de Castilla y la estructuración del primero espacio industrial a su alrededor, las primeras obras de mejoras urbanas emprendidas por el Ayuntamiento a partir de 1840 y, más tarde, la llegada del ferrocarril son los más importantes. En el mismo periodo la actividad económica se diversifica en torno a las industrias harinera, textil, curtidora y metalúrgica, seguidas del aumento del comercio a partir de 1855 y de la aparición de entidades financieras entre 1860 y 1864.

Si esta primera serie de elementos explicativos del crecimiento urbano han sido objeto de varios trabajos<sup>4</sup>, otros factores menos visibles, como las mutaciones inmobiliarias no se han tomado en cuenta para analizar el auge de la ciudad. Durante este mismo periodo la propiedad sufre profundas modificaciones. La legislación liberal, puesta en marcha en los años anteriores, crea una propiedad plena y entera, suaviza las reglas de su transmisión y tiende a crear una nueva clase de propietarios.

---

<sup>1</sup> Germán Rueda Hernanz y Pedro Carasa Soto indican la cifra de 18.000 habitantes para 1840. Ver: G. RUEDA HERNANZ y P. CARASA SOTO, (1983), pp.229-271. Hemos encontrado un documento de 1841 que la eleva a 20.100 habitantes. Archivo de la Real Chancillería de Valladolid (A.R.C.V.), serie Secretaría General, caja 297, legajo 62 : "Relación de todos los vecinos y hacendados forasteros que hay en esta ciudad con el número de personas que cada uno cuenta y sus utilidades rectificadas por la Junta." Para el año 1842, el diccionario de P. Madoz señala 19.191 habitantes (P. MADDOZ, (1850), tomo XV, p.573) y el padrón municipal solamente 18.800 (A.R.C.V., serie Padrones, año 1842).

<sup>2</sup> *Censo de la población de España en 1860*. Citado por E. MAZA ZORRILLA, (1985).

<sup>3</sup> Durante todo el periodo el crecimiento natural, o vegetativo, es negativo o nulo.

<sup>4</sup> L.S. IGLESIAS ROUCO, (1978); B. CALDERON CALDERON, (1988); M.F. REPRESA FERNANDEZ y J. HELGUERA QUIJADA, (1992); M. JIMÉNEZ GARCIA, (1989); M.A. VIRGILI BLANQUET, (1979); J.M. ORTEGA DEL RIO, (2000); J. HELGUERA; N. GARCÍA TAPIA y F. MOLINERO, (1988); J. MORENO LAZARO, (1998), (1999a) y (1999b); G. TORTELLA CASARES, (1973) y P. PEREZ GARCIA (1991).

Los diferentes periodos de desamortización acaban con las manos muertas y con los censos que pesan hasta entonces sobre muchos inmuebles. En los documentos mucha gente empieza a definirse como propietario, lo que demuestra la importancia que los contemporáneos dan a estos cambios. En España en general, la ciudad empieza a interesar y a atraer más población, lo que la convierte en un verdadero factor de crecimiento económico.

Entendemos aquí por mutaciones inmobiliarias todos los cambios que afectan a la propiedad urbana y a lo edificado. Este campo abarca las transmisiones de dominio de bienes raíces, las rentas percibidas por su posesión y las obras que cambian las estructuras de los edificios. La vía tradicional de interpretación de estos elementos tiende a considerarles casi exclusivamente como una consecuencia del crecimiento de una ciudad. Este artículo tiene como objetivo verificar la hipótesis de que deben ser considerados también como un factor importante de crecimiento<sup>5</sup>. Por ello, hay que interesarse por las estrategias inmobiliarias de las clases hacendadas y de las categorías sociales que pueden acceder a la propiedad, con el fin de destacar que la inversión urbana es un elemento de enriquecimiento y de asentamiento social como otros más tradicionales, ya sean inversiones industriales, comerciales o financieras. También, la posesión de bienes raíces forma parte de las estrategias de ostentación, sobre todo durante los momentos de redistribución de la propiedad como es el caso de España a mediados del siglo XIX.

Estudiamos aquí únicamente las ventas de casas. El análisis de las rentas y de los cambios de lo edificado, si bien es parte integrante de las mutaciones inmobiliarias, debe intervenir en un segundo momento, una vez definidos los cambios en la estructura de la propiedad<sup>6</sup>. El caso español presenta la peculiaridad de las desamortizaciones que duran más de un siglo con periodos más o menos intensos<sup>7</sup>. Muchos bienes raíces vuelven entonces al mercado inmobiliario y se suprimen los censos<sup>8</sup>, agilizando las mutaciones. Tiene un efecto directo sobre el número de traslaciones

<sup>5</sup> Este artículo se inscribe en el marco de nuestra tesis doctoral, que estudia el crecimiento de Valladolid entre 1840 y 1898.

<sup>6</sup> Hasta el momento Valladolid cuenta con un solo estudio sobre el nivel de la renta urbana. Ver : R. SERRANO GARCIA, (1999). La dinámica constructora ha sido objeto de estudios para otras ciudades de España. Los más importantes son para Madrid: A. GOMEZ MENDOZA (1986), R. MAS HERNÁNDEZ (1978), (1979) y (1986), y para Barcelona: X. TAFUNELL XAMBOLA (1989). En Valladolid, para los años posteriores ver: P. LAVASTRE, (2000).

<sup>7</sup> El tema de la desamortización ha sido bien estudiado en España. El fácil acceso a los documentos ha permitido el estudio de casi todo el territorio. Una síntesis del conjunto de los trabajos está en : G. RUEDA HERNANZ, (1997). En este libro se encuentra las referencias bibliográficas más importantes. Valladolid goza de dos monografías muy importantes : G. RUEDA HERNANZ, (1980) y J.R. DIEZ ESPINOSA, (1986).

<sup>8</sup> Se trata de los censos y memorias, de los cuales algunos perviven durante gran parte de la segunda mitad del siglo XIX. La legislación permite comprarles para su supresión. A partir de 1855, muchas escrituras de este tipo se encuentran en los registros notariales. Para mas detalles sobre este tema específico ver : M. BASOLS COMA, (1973); J.C. BILBAO DIEZ, (1983), p.119 y J.R. DIEZ ESPINOZA, (1986), pp.273 y ss.

de dominio que aumenta, lo que provoca, en muchas ciudades, el asentamiento de las nuevas elites urbanas; como es el caso de Valencia<sup>9</sup> y Madrid<sup>10</sup>. La nueva documentación, que aparece con el cambio de legislación<sup>11</sup>, permite estudiar estos procesos.

Estas mutaciones nos parecen un elemento esencial para entender el proceso de crecimiento que se emprende en muchas ciudades españolas a mediados de siglo. Así que intentamos aquí plantear algunos hitos para marcar el camino hacia una profundización de los cambios inmobiliarios, tema poco relevante en el panorama historiográfico. La segunda meta es analizar el mercado inmobiliario de Valladolid que hasta ahora carece de investigaciones para el siglo XIX<sup>12</sup>. La pretensión última de este trabajo, es medir la importancia de las mutaciones urbanas en el crecimiento económico de Valladolid durante el periodo de máximo auge de la ciudad, entre los años 1840 y la crisis de 1864, a través de su intensidad, su localización y su valor. Las ventas de casas empiezan en aquella época a constituir una parte importante de los intercambios que permanecen hasta hoy.

## 1. UN MERCADO NUEVO Y UN DINAMISMO PLURAL

Para este estudio, hemos tomado en cuenta todas las escrituras de ventas de las propiedades urbanas, casas individuales, inmuebles, solares, jardines y corrales de la ciudad de Valladolid entre agosto de 1845 y diciembre de 1862, presentes en los registros de la serie Contaduría de Hipotecas<sup>13</sup> de Hacienda<sup>14</sup>. Estos registros tienen

<sup>9</sup> A. PONS, J. SERNA, (1992).

<sup>10</sup> J. CRUZ, (2000).

<sup>11</sup> Las escrituras de ventas de casas deben ser consultadas en varias series documentales para obtener datos completos, para el siglo XIX en España. El sistema vigente durante la primera mitad del siglo XIX empieza con la Real Pragmática del 31 de enero de 1768. En los Archivos Históricos Provinciales están normalmente conservadas las series de Contaduría de Hipotecas creadas por esta norma. En estos registros, con las hipotecas, las herencias y las compras de censos, se encuentran las ventas de bienes raíces hasta 1862. Pero hay que esperar hasta 1829, y sobre todo 1845, fechas en las cuales la fiscalidad sobre las operaciones vinculadas a la propiedad se unifica, para que las inscripciones se hagan más seriamente. Ver : M. RIVAS PALA, (1978). Este sistema se acaba con la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861 que instauro el Registro de la Propiedad. Empieza realmente a funcionar en 1863 y sigue vigente, lo que dificulta su consulta. También el investigador puede buscar las lagunas en los protocolos notariales, al ser objeto de una escritura ante notario todas las ventas. En éstas, a parte de la superficie y de la forma del edificio, que casi nunca aparecen en los registros de la Contaduría, está anotada la procedencia de la propiedad, así como diversas informaciones sobre la calidad de los contratantes y la forma de pago. También pueden utilizarse las sucesiones para obtener la lista completa de los patrimonios inmobiliarios. Todas estas fuentes han sido definidas. Véase: M. TATJER MIR, (1978); M. TATJER MIR y M. LOPEZ GUALLAR, (1982); R. MAS HERNÁNDEZ (1979) y (1986) y X. TAFUNELL SAMBOLA (1989).

<sup>12</sup> Para el siglo XX, ver la valiosa tesis de J.L. GARCIA CUESTA, (2000).

<sup>13</sup> Hemos excluido las hipotecas, los reconocimientos y compras de censos, las particiones de bienes y las obligaciones con hipotecas que también se conservan en los mismos documentos.

una forma muy homogénea. En cada página hay un cuadro con columnas que indica la fecha del contrato de venta, el nombre del notario, los de los vendedores y compradores, la dirección de la propiedad objeto de la escritura, los lindes, fundamentales cuando el Estado español sigue intentando llevar a cabo un verdadero catastro, el precio, las cargas y muy pocas veces la descripción del bien raíz<sup>15</sup>. Hay que subrayar que son muy frecuentes las ventas de partes de las casas y no solamente en las transacciones entre herederos<sup>16</sup>.

### 1.1. Un momento clave

Hasta el principio de los años 1840 el mercado inmobiliario se caracteriza por su atonía, debida al bloqueo institucional. No existen informaciones fiables para el primer tercio del siglo XIX, pero podemos arriesgar una tasa de renovación de la propiedad marginal, que no supera el 2% anual. Por tasa de renovación, entendemos el volumen de las ventas comparado al número de los edificios. A partir de 1830, contamos con una lista abreviada de las traslaciones de dominio<sup>17</sup>. Los datos permiten destacar el salto cuantitativo de 1842, año en que las desamortizaciones empiezan a tener consecuencias palpables. En 1830, Valladolid cuenta con 2.500 casas, aumentando a 2.800 en 1840<sup>18</sup>. Entretanto, la tasa de renovación nunca sobrepasa el 4%, situándose debajo del 3% en los años normales, cifra, sin embargo, superior a nuestra estimación para principios del siglo que demuestra un pequeño sobresalto del mercado. Para el conjunto de los años 1830 la tasa de renovación está comprendida entre 25 y 30%<sup>19</sup>.

A partir de 1840, la coyuntura cambia radicalmente. Aunque las desamortizaciones no siguen una tónica lineal, las numerosas propiedades ya devueltas al mer-

<sup>14</sup> Estas escrituras se encuentran en 19 registros en el Archivo Histórico Provincial (A.H.P.), en la serie Administración Provincial de Hacienda, Contaduría de Hipotecas : libros nº399-401, 403-413, 452-455, 466 y 590. Los registros de los años anteriores, desde el principio del reinado de Isabel II, han desaparecido aunque existen para otras localidades de la provincia.

<sup>15</sup> En la mayoría de los casos la única mención es *una casa*.

<sup>16</sup> El proceso de fragmentación de los bienes raíces urbanos ha sido bien descrito para el barrio de la Barceloneta en : M. TATJER MIR, (1988).

<sup>17</sup> Véase el cuadro 1. Las cifras para los años 1831 y 1832 parecen muy rotundas. También es posible que la serie para 1830 no esté completa, pudiendo el registro empezar durante el año. Este documento constituye de toda, manera, el único que reseña las transacciones inmobiliarias antes de 1845 en Valladolid. Cada transacción es resumida en una línea, con una letra para indicar su tipo. Incluye las ventas directas y a censo, las herencias, las hipotecas y las ventas de censos. Solo hemos contabilizado las ventas directas y a censo. Este documento no indica las características de la propiedad (casa, solar, corral, ...), siendo muy reducida su utilización. Además no se indica el precio. Así que la única información digna de interés es la del número de ventas por años.

<sup>18</sup> G. RUEDA HERNANZ y J.R. DIEZ ESPINOSA, (1999), pp.844 y 849.

<sup>19</sup> Como la serie no está completa, en el cuadro, para los años 1830, hemos calculado una media de las ventas anuales, rebajándola ligeramente visto el gran número de ventas de 1831 y 1832. Para el número de las casas hemos tomado como media 2.650 casas para el periodo.

cado inmobiliario lo dinamizan<sup>20</sup>. Entre 1845 y 1862, están inscritas en los libros de Contaduría de Hipotecas 2.195 ventas de propiedad urbana, dando una media anual de 130<sup>21</sup>. En 1862, de los 4.000 edificios que cuenta entonces la ciudad, el 55% han sido objeto de venta en los diez y ocho años anteriores, casi un 80% desde 1836. Esta tasa muy elevada demuestra la existencia de procesos muy intensos, conlleva una profunda reestructuración espacial de la sociedad y permite también intuir una remodelación general de lo edificado.

Un análisis más detallado demuestra un aumento de las transacciones durante el periodo<sup>22</sup>. El alza es constante entre 1846 y 1854. El año que conoce el mayor número de ventas es 1856. Después, hasta 1862, la media mensual sufre algunas variaciones pero se sitúa siempre muy por encima del nivel de finales de los años 1840. En cuanto a estas ventas, no se percibe la recesión española de 1847-1848, aunque el ligero descenso de la curva en 1846 podría señalar su anticipación. Tres elementos explican el aumento a partir de dicho año. En primer lugar, los bienes comprados durante la desamortización de Mendizábal vuelven a salir al mercado, muchas veces con un beneficio importante después de obras de reformas. También puede influir, en el auge del mercado, la extensión del parque inmobiliario, generando un aumento proporcional de las ventas. Pero los documentos no lo permiten ver claramente porque muchas casas de nueva planta se construyen entonces sin licencia<sup>23</sup>, sobre todo en las afueras de la población. Las 14 oficialmente referenciadas durante el quinquenio 1855-1859<sup>24</sup> no pueden cubrir las más de mil que otros investigadores apuntan para el conjunto de los años 1850<sup>25</sup>. El último factor que hay que tomar en cuenta es el aumento de la intensidad de las ventas. Este elemento sería una clara prueba del dinamismo, que habría que vincular entonces con la inmigración y la implantación urbana a largo plazo de los que la componen.

Una rarefacción de la oferta, muy probable en una ciudad de tamaño medio como Valladolid, puede explicar la pequeña inflexión de la curva a finales de los años 1850 y principios de los años 1860. Emitimos la hipótesis de que, una vez asentadas las nuevas élites económicas, en el conjunto social de los propietarios los cambios son menores. Para averiguarla debemos analizar más detalladamente las ventas en el espacio.

<sup>20</sup> Con los datos de Germán Rueda se puede estimar que son aproximadamente 110 las casas desamortizadas en Valladolid entre 1836 y 1841.

<sup>21</sup> Consideramos estos documentos como fiables. Los propietarios tienen interés en oficializar su título de propiedad en una época donde no existía catastro. Las propiedades no registradas son escasas en los documentos notariales. Los pocos casos encontrados se refieren a bienes patrimoniales, perteneciendo a una misma familia desde muchas generaciones.

<sup>22</sup> Ver cuadro 2 y gráfico 1.

<sup>23</sup> Hemos analizado este fenómeno para otro periodo : P. LAVASTRE, (2000).

<sup>24</sup> A.R.C.V. serie Secretaría General, caja 390 : *Valladolid, estadística de edificios. Quinquenio que termina en fin de 1859.*

<sup>25</sup> G. RUEDA HERNANZ y J.R. DIEZ ESPINOSA, (1999).

## 1.2. Localización espacial: un dinamismo plural

La localización de ventas por parroquias permite esbozar las diferencias espaciales del ritmo de los cambios<sup>26</sup>. Las siete del centro urbano cuentan con un 51% de las ventas totales del periodo, por lo tanto las siete de la periferia con un 49% (Véase cuadro 3). Estos valores, semejantes, demuestran la variedad de las mutaciones urbanas en Valladolid. La distribución de los inmigrantes, los movimientos de la población ya existente y las estrategias patrimoniales de las elites afectan de manera casi uniforme al conjunto de la ciudad.

La parroquia que tiene el mayor número de ventas es la de Santiago, la más central, que agrupa a las calles comerciales, donde se instalan prioritariamente las elites urbanas<sup>27</sup>. Rodeada, no puede crecer de manera horizontal; su dinámica responde a otros factores. El más importante es la desamortización. En su suelo se encuentra el antiguo Convento de San Francisco que, antes de 1836, ocupa más de dos hectáreas y media al lado de la Plaza Mayor. La promoción de solares que sigue a su compra aumenta el número de ventas en la parroquia<sup>28</sup>. También los numerosos negociantes y harineros de Castilla la Vieja que deciden trasladar su residencia a Valladolid compran una o más casas en el centro para integrarse en el grupo de las elites locales. Tales son, por ejemplo, los casos de la familia Pombo y de J.M. Iztueta, personajes muy destacados<sup>29</sup>. Las otras dos parroquias que conocen un gran número de ventas son las de San Andrés y San Nicolás, situadas al noroeste y al sureste de la ciudad. Están abiertas hacia el exterior. Aprovechan la posibilidad de extensión espacial para responder a una demanda de viviendas fomentada por la llegada de inmigrantes, menos acaudalados que los anteriormente descritos.

En el lado contrario, tres parroquias se ven poco afectadas: San Lorenzo, San Esteban y la Magdalena. La primera es la menos extendida de la ciudad. Las tres están encerradas y no se benefician de ninguna renta de situación. Las ocho restantes tienen niveles de ventas medianos. A las del centro, como San Miguel, se les puede aplicar el mismo análisis que a la de Santiago; las de la periferia aprovechan, como la de San Nicolás, la posibilidad de expansión.

<sup>26</sup> La parroquia es una unidad de medida que se ha utilizado en muchos trabajos sobre Valladolid. En la serie Contaduría de Hipotecas nunca aparece la parroquia donde está ubicada la propiedad. Para conocerla, hemos tomado como referencia un documento de 1857 : *Lista por orden parroquial de los nombres que tenían las calles de esta población en 1830, variación de los mismos y fecha en que las sufrieron* (Archivo Municipal de Valladolid (A.M.V.), serie Secretaría General, caja 664, expediente 10). Puede ocurrir que una misma calle esté dividida en dos o más parroquias lo que no facilita el trabajo. La única solución es entonces, con el número de la casa, buscar en los padrones municipales, también clasificados por parroquias. Pero, como los números cambian una o dos veces durante el periodo estudiado aquí, esta tarea es muy ardua y casi imposible. Para más comodidad, cuando dos o más parroquias comparten una calle hemos incluido la vía en la parroquia que más ventas tenía.

<sup>27</sup> G. RUEDA HERNANZ, (1985), pp.296-304.

<sup>28</sup> Hemos contabilizado por lo menos 16 parcelas vendidas procedentes de este convento.

<sup>29</sup> La familia Pombo compra una casa en la calle Zúñiga en 1850 y J.M. Iztueta un solar en la calle Constitución en 1854.

### 1.3. La redistribución del espacio

En Valladolid, 17 calles conocen por lo menos 25 ventas entre 1845 y 1862<sup>30</sup>. Están ubicadas tanto en el centro como en la periferia. Se podría añadir aquí un tercer espacio, que es posible clasificar como intermedio. Nos referimos al centro de gravedad de la ciudad Moderna, en las parroquias de la Catedral, la Antigua y una parte de San Miguel, donde estaban situados los centros de poder, las residencias nobiliarias y una parte del aparato productivo de aquella época.

En la calle Santiago, más de dos tercios de las casas cambian de propietarios entre 1845 y 1862<sup>31</sup>. Esta tasa es superior a la del conjunto de la ciudad. La atracción que ejerce esta parte del centro urbano respecto de las elites es por consiguiente muy fuerte. Se nota más entre 1845 y 1853, momento en que la tasa de renovación suma ya un 33%, cuando el de la ciudad no sobrepasa todavía el 25%. Durante el mismo periodo, la calle Zúñiga, perpendicular a la de Santiago, contempla 13 ventas para 28 casas.

El estudio de los compradores pone de manifiesto una transferencia de la propiedad hacía las capas más pudientes de la sociedad en esta zona. En la calle Santiago aparecen abogados, industriales, comerciantes. El panorama no difiere para la calle Zúñiga donde se asienta el mismo tipo de población. Estos datos apuntan a que las elites eligen la parte más central de la ciudad para ubicar su lugar de residencia. La calle Santiago es un caso ejemplar. Hasta 1864, el Arco de Santiago<sup>32</sup> la divide en dos partes. La más alejada de la Plaza Mayor desemboca en el brazo sur del Esgueva y está habitada, antes del auge urbano, por categorías medias, pequeños comerciantes o artesanos. Después, la burguesía y las elites intelectuales ocupan poco a poco la zona. Se nota claramente si nos atenemos a los números de los edificios vendidos, todos superiores al 20, hasta 1854<sup>33</sup>. La primera parte de la calle está ya ocupada por los miembros de las elites locales, que no proceden de la inmigración. Los recién llegados pudientes, deseosos de estar lo más cerca posible de este

<sup>30</sup> Hablamos de datos brutos. Las calles más cortas que pueden tener una tasa de renovación superior son infravaloradas (Véase cuadro 4).

<sup>31</sup> El documento *Nombre de las calles, número de las casas*, 1859 (A.M.V., serie Secretaría General, caja 665) sirve aquí de referencia para conocer el número de edificios en cada calle. Durante el periodo estudiado este número conoce variaciones, pero el documento, cronológicamente próximo a 1862, nos parece válido para tener una aproximación a las tasas de renovación en las calles seleccionadas. Para la calle Santiago indica, por ejemplo, el total de 68 casas. Al no variar mucho la estructura de la calle durante el periodo, podemos considerar esta cifra como válida para los cálculos.

<sup>32</sup> A. AGAPITO Y REVILLA, (1937).

<sup>33</sup> El nº1 de la calle Santiago es el más próximo a la Plaza Mayor, en la zona más acaudalada. Hay que subrayar que para el conjunto urbano los números de las casas no son fiables para seguir las propiedades durante un largo periodo. Entre los años 1840 y el final del siglo XIX algunos edificios cambian de número tres o cuatro veces, pudiendo acompañarse de una modificación del sentido de la numeración de la calle. Estos cambios, debidos cada vez a una voluntad institucional, local o nacional, de racionalización de la numeración, obligan al investigador a buscar en una multitud de documentos para seguir cada edificio. En el Registro de la Propiedad conservan un libro de correspondencia pero no menciona las fechas de los cambios. Por lo que se refiere a la calle Santiago, si la numeración varía, el sentido no sufre modificaciones.

centro de “visibilidad y de sociabilidad” deben comprar en los alrededores. Este proceso lo hemos verificado para la calle Zúñiga donde todos los números de las propiedades vendidas, excepto dos, son inferiores al veinte, o sea los más cercanos a la calle Santiago<sup>34</sup>. Después de 1854, la localización de las ventas en las dos calles es mucho más heterogénea. La propiedad está ya consolidada en la zona y su transmisión no dirige ya la redistribución del espacio.

Cabe destacar también las calles que se acercan o sobrepasan el 100% de renovación. Está claro que algunas propiedades pueden ser vendidas varias veces en el periodo, pero esto no rebaja el formidable impulso inmobiliario en aquellas zonas. Dos de estas calles, Boariza y Olleros son centrales<sup>35</sup>. Otras dos, Renedo y Santa Clara son periféricas. Con el centro, una gran parte de la zona periférica forma el segundo foco de transformaciones urbanas. Mucho más difuso que el primero pone en evidencia una ciudad en plena extensión.

Se podría seguir en cada calle este análisis de los microespacios urbanos. El interés de tal vía de aproximación en historia urbana ha sido puesto de manifiesto en otros estudios<sup>36</sup>. Demuestra la validez de un análisis preciso para buscar los elementos del crecimiento urbano y sus manifestaciones. La evolución de los precios permite completarlo.

## 2. LOS PRECIOS

Frente a los diferentes tipos de ventas encontrados hay que resolver el problema de la unidad de cálculo para construir series de precios. Las ventas de inmuebles enteros son las más comunes, pero la porción de solares y de fracciones de casas no es nada desdeñable. Como en los registros consultados casi nunca aparece la superficie del bien raíz vendido, la única solución es tomar como unidad la casa, eliminando las ventas de terrenos y las que se refieren solamente a dependencias o corrales. Cuando se vende solo una porción de casa hemos calculado el precio para el total del edificio, partiendo del valor de dicha porción<sup>37</sup>. A las críticas que podrían aparecer sobre esta unidad de cálculo, hay que contestar que el gran número de ventas estudiado refuerza su validez<sup>38</sup>. De otra parte, no se puede olvidar que la

<sup>34</sup> Hemos podido localizar las propiedades de algunos miembros de las capas altas de la sociedad vallisoletana y verificar estos datos. Ver : P. LAVASTRE, (s/f).

<sup>35</sup> Estas dos calles cambian de nombre durante el periodo, llamándose respectivamente Duque de la Victoria y Maria de Molina.

<sup>36</sup> B. LEPETIT, (1988), p.81.

<sup>37</sup> Si la porción no está indicada no se toma en cuenta la escritura. Por esas razones los cálculos de precios solo se refieren a 1.985 ventas.

<sup>38</sup> Hay que añadir que si la superficie de la propiedad está indicada, es muy difícil conocer la extensión útil para la vivienda. Las partes edificadas y la de los corrales casi no aparecen en la serie. De otra parte, el precio por metro cuadrado de un entresuelo, donde el volumen de las habitaciones es menor, no puede equivaler al de un primero, normalmente reservado a la burguesía en el centro. El mismo tipo

construcción en la ciudad está regida, en el siglo XIX, por normas municipales, que completan los Reales Ordenes<sup>39</sup>. Imponen la altura de las construcciones según la categoría de las calles. En algunas partes de la ciudad está prohibido construir más de dos o, a veces, un piso. Únicamente los edificios céntricos sobrepasan dos pisos<sup>40</sup>. Estas normas afectan al precio independientemente de la superficie de la propiedad. Finalmente un cálculo tomando como medida la casa permite obtener, en este caso, una serie para todo el periodo.

### 2.1. El aumento del precio medio

La suma total de los precios de las propiedades vendidas, entre 1845 y 1862, alcanza 60,6 millones de reales, lo que da una media de 27.618 reales para cada venta. En comparación, entre 1848 y 1862, el capital de las sociedades industriales y mercantiles creadas es de 41,7 millones<sup>41</sup>. La diferencia subraya la importancia del mercado inmobiliario en la captación de inversiones y por consiguiente en el proceso de desarrollo económico.

El estudio de la variación del precio anual permite una aproximación a la coyuntura del mercado inmobiliario. En primer lugar, la curva del índice de los precios demuestra fuertes variaciones en el corto periodo estudiado, sobre todo en 1849, año de recuperación, y 1862. Estos cambios bruscos, también existen en cuanto al número de casas vendidas y en periodos anteriores. La media móvil conoce una tendencia casi continua al alza, excepto durante la recesión económica de 1848 (Véase cuadro 5 y gráfico 2). Dos periodos pueden ser definidos. El primero, antes de 1854, pone de manifiesto un mercado donde los precios son todavía razonables. Después, a partir de 1855, el aumento es muy importante y se estabilizan a un nivel alto a principios de los años 1860. Esta tendencia se puede explicar en parte por el flujo continuo de inmigrantes que provoca a largo plazo una escasez de la oferta.

### 2.2. Fuerte oposición centro-periferia

Los datos del cuadro 6 son lógicos. Las parroquias centrales son las que tienen los precios de ventas más altos, la de Santiago sobrepasa los 48.000 reales. Los precios bajan a medida que nos alejamos del centro. Las parroquias donde la media no alcanza los 15.000 reales están todas en la periferia. El precio más elevado de la de San Ildefonso se explica porque abarca también una parte de la nueva zona de asentamiento de la burguesía, después de 1855, al sur de la calle Santiago. La poca relevancia de la parroquia de San Nicolás, aunque limite con el Canal de Castilla

---

de interrogantes se puede plantear para los sotabancos. En documentos posteriores algunos aparecen como habitables, pero no todos, y sus superficies no son las mismas que las del resto del edificio.

<sup>39</sup> R. ANGUITA CANTERO, (1992).

<sup>40</sup> Al parecer, las normas sobre las alturas son mucho más respetadas en el siglo XIX que hoy en día. Ver : J.L. GARCIA CUESTA, (2000).

<sup>41</sup> Véase gráfico 4.

donde se está desarrollando uno de los primeros espacios industriales de Valladolid, no deja de sorprender. Las estrategias económicas parecen menos intensas por lo que se refiere a la propiedad urbana que a las implantaciones industriales porque la población residente de este barrio sigue vinculada sobre todo a actividades agrícolas<sup>42</sup>.

### 2.3. Variaciones espaciales y temporales

El estudio de los precios en algunas parroquias demuestra una cronología plural en la ciudad. (Véase cuadro 7 y gráfico 3). Para subrayar la diferencia del nivel de precio según la zona hemos seleccionado cuatro parroquias, la de Santiago, la más central, las de la Catedral y la Antigua donde la propiedad se renueva mucho gracias a las desamortizaciones y por último la de San Pedro que representa las zonas periféricas.

Los precios medios de la parroquia de Santiago aumentan al principio del periodo, luego se estancan, antes de volver a subir a partir de 1855 y de dispararse a principio de los años 1860. Cuando bajen los precios de Santiago las otras parroquias detalladas conocen todas un aumento. Para entender estos procesos hay que preguntarse sobre la cualidad de la demanda y las posibilidades del mercado, es decir el nivel de la oferta, sobre todo para el centro de la ciudad. El hecho de que la oferta pueda orientar en parte el mercado es evidente.

La evolución de los precios de las parroquias de la Catedral y de la Antigua permiten definir mejor la zona intermedia y el papel de la oferta. En 1854 y 1855, el coste de las casas es casi idéntico en la primera de ellas que en la parroquia de Santiago, en 1856 y 1858 es la de la Antigua la que sigue la misma pauta. Ante la escasez de bienes disponibles en el corazón urbano, demostrado por la alza de precios en la parroquia de Santiago, la demanda se dirige hacia zonas próximas donde están ubicadas estas dos parroquias. Este proceso resulta aún más acentuado en 1855, año en que las desamortizaciones representan un tercio de las ventas totales, de los cuales una proporción considerable corresponde a las dos parroquias citadas. La pugna para adquirir estas propiedades, por medio de las subastas, es entonces muy fuerte. A partir de finales de los años 1850, cuando se acaba el asentamiento de las nuevas elites económicas, la diferencia de precios según la distancia al centro vuelve a ser efectiva, incluso en la zona intermedia.

El proceso es muy diferente en la parroquia de San Pedro y en la periferia en general, las ventas y los precios aumentan a la vez. Los terrenos, de uso agrícola antes del auge urbano, adquieren cada vez más valor. Por lo tanto, la expansión se efectúa aquí de manera concéntrica a medida que aumentan las disponibilidades.

<sup>42</sup> El auge económico del Canal tiene lugar entre 1842 y 1856. Ver : M.F. REPRESA FERNÁNDEZ y J. HELGUERA QUIJADA, (1992) y P. LAVASTRE, (2001).

### 3. EL PESO DE LAS MUTACIONES URBANAS

Después de haber analizado las mutaciones del mercado inmobiliario y sus repercusiones sobre el espacio, ahora hay que medir su importancia en el marco de la economía local. La intención es verificar la hipótesis inicial de que la inversión en propiedades es muy fuerte y que hay que valorarla al mismo nivel que las otras vías tradicionales de colocación de capitales. Durante el periodo, las perspectivas económicas para la región son muy buenas, excepto en 1847-1848, momento de crisis<sup>43</sup>. Hay que hacer hincapié sobre el hecho de que, en veinte años, la economía local crece hasta convertir la ciudad en uno de los primeros centros industriales del país. En 1862, Valladolid se sitúa al mismo nivel que otras provincias de la Costa Mediterránea, Barcelona aparte, en cuanto a capital industrial y su reducido número de establecimientos les proporciona un capital medio muy alto. También, el número de máquinas de vapor sitúa a la provincia en el segundo rango nacional<sup>44</sup>. Los párrafos siguientes intentan situar la importancia del mercado inmobiliario en este crecimiento y abrir un nuevo enfoque para analizar este momento de despegue económico.

#### 3.1. Las diferentes vías de inversión

El gráfico 4 demuestra claramente que la inversión en los diferentes sectores de la economía, el inmobiliario y la industria y el comercio conoce una tendencia alcista durante todo el periodo, clara prueba del crecimiento económico de la ciudad. La riqueza disponible de las elites aumenta y su aprovechamiento también. Sin embargo, existen fuertes variaciones de un año para otro, que se notan aún más en lo que respecta a la inversión industrial y comercial.

Si a los datos del capital bruto que se utiliza para comprar casas pudiéramos añadir los costes de las obras de construcción o de renovación de casas<sup>45</sup>, el total sería, entonces, bastante superior al de las otras inversiones, finanzas aparte. Se podría deducir una influencia de las mutaciones urbanas sobre la creación de sociedades. Cuando empieza la desamortización de Madoz, el Estado vende 70 casas en Valladolid en 1855 y 1856. En 1856 y 1857, con una diferencia de un año, baja la inversión en otros sectores. Esto podría ser el resultado del dinero empleado en las obras emprendidas en casas procedentes de la desvinculación, generalmente en mal

<sup>43</sup> A. BRODER, (1998), p.54.

<sup>44</sup> Estos datos se pueden comprobar en F. GIMENEZ GUITED (1862).

<sup>45</sup> Los documentos no permiten hacerlo. En los protocolos notariales existe un tan reducido número de contratos de obras de construcción que resulta imposible construir una serie. Además, a pesar de haber buscado en las más de 330 cajas de la serie Secretaría General del Ayuntamiento, que cubren la segunda mitad del siglo, no podemos afirmar tener referencias de todas las licencias de obras mayores. Los Libros de Actas del Ayuntamiento reseñan todas las licencias acordadas pero no indican a que tipo de obra se refiere.

estado<sup>46</sup>. Pero si se emplea este método habría también que incluir, en la curva de las inversiones industriales y comerciales, el capital invertido en el mantenimiento y en la modernización del aparato productivo. Esto rebajaría entonces las diferencias. Así que los dos indicadores empleados aquí nos parecen válidos para este intento de medir el peso de las mutaciones urbanas en la economía.

Se pueden definir dos fases muy distintas. En primer lugar, hasta 1859, domina la inversión inmobiliaria. Durante estos años, en el campo puramente económico, la creación de sociedades industriales es mayor que la de las sociedades comerciales<sup>47</sup>. La industria necesita un cierto nivel de inversiones, pero interesa a un reducido grupo de gente especializadas en algunos sectores. Al contrario, interviene en el mercado inmobiliario un abanico social más amplio. Si añadimos que el grupo de los inversores industriales suele buscar también un patrimonio de bienes inmuebles importante en aquella época<sup>48</sup>, se explica la diferencia en el gráfico. El cambio se produce en 1860, cuando, sin dejar el mercado inmobiliario, las elites buscan otras vías de inversión. A finales del periodo, el sector de las finanzas, que aparece en Valladolid con la creación de varias sociedades de crédito, debe superar notablemente, y en un plazo muy corto, los otros niveles de inversión. Pero no lo valoramos aquí ya que es una inversión muy especulativa. Y habría que añadir también las inversiones ferroviarias, de los años 1850, que tienen el mismo carácter, para obtener una serie lógica.

A primera vista, los hechos demuestran claramente que el capital captado por el mercado inmobiliario no constituye un freno al desarrollo económico, ya que a finales de los años 1850 la inversión en sociedades pasa a ser superior, sin que el dinero destinado a las compras de casas sea inferior. Más bien, durante todo el periodo el capital inmobiliario sigue las pautas de la coyuntura económica, demostrando así que la posesión de bienes raíces no responde a la búsqueda de un valor refugio en periodo de crisis. El capital bruto invertido en las casas baja durante la depresión de 1848 y conoce en seguida una recuperación, aún más fuerte que la del sector industrial-comercial. Su ritmo de crecimiento, después, sigue también una tónica cíclica como cualquier sector económico<sup>49</sup>.

Ahora, hay que definir los rasgos de este tipo de inversión en Valladolid, ya que se diferencia claramente de los de las grandes ciudades<sup>50</sup>.

<sup>46</sup> Esta diferencia temporal ha sido puesta en evidencia para el caso francés. Véase : M. LESCURE, (1982).

<sup>47</sup> Estas afirmaciones y los datos gráficos proceden de un estudio minucioso del Registro Mercantil que se detallará más en nuestra tesis. Este registro ya ha sido objeto de estudio: J. MORENO LAZARO, (1999b).

<sup>48</sup> P. LAVASTRE, (s/f)

<sup>49</sup> M. LESCURE, (1980).

<sup>50</sup> X. TAFFUNELL, (1989); M. TATJER MIR, (1988) y R. MAS, (1979).

### 3.2. Ausencia de las compañías inmobiliarias

La aparente mediocridad del mercado local y de sus perspectivas, vistas desde fuera, explican fácilmente la inexistencia de inversores foráneos en el mercado inmobiliario de Valladolid. Las expectativas de crecimiento en Madrid y Barcelona captan localmente las iniciativas de las elites económicas de ambas ciudades. Aunque, el desarrollo de la Banca, hecho posible gracias a la inversión de fondos de Madrid y Barcelona, hubiera podido favorecer la emergencia de sociedades inmobiliarias en Valladolid.

En aquella época, hemos encontrado solo un par de sociedades de este tipo. Una, la Peninsular, actúa en el ámbito nacional y tiene poca relevancia en Valladolid<sup>51</sup>. La otra, la Constructora Castellana, no tiene como primera vocación la especulación sobre el suelo. Se crea en 1863 para construir un nuevo teatro en la ciudad, comprando el Palacio del Almirante para derribarlo y aprovechar su amplio terreno. Esta operación se inscribe en un movimiento más general que tiene lugar en otras muchas poblaciones españolas donde una gran parte de las clases acomodadas locales invierte en el mismo tipo de sociedad, buscando más la ostentación que un beneficio importante. En Valladolid, una vez acabado el teatro, los miembros más activos deciden transformar la sociedad en anónima para dar más amplitud a sus actividades, sobre todo inmobiliarias, actuando como en los grandes centros urbanos de la Península, donde este tipo de operación es también muy frecuente. El capital previsto debe alcanzar los 40 millones de reales. Pero este ambicioso proyecto se ve detenido repentinamente por la crisis de 1864 y no se lleva a cabo ninguna operación de gran envergadura.

### 3.3. Y también de especuladores

En Valladolid tampoco hay especuladores individuales, al contrario de otros lugares y de otras épocas para la ciudad. La especulación sobre el suelo no tiene relevancia, excepto en el caso del antiguo convento de San Francisco. El inmenso solar comprado por Pedro Ochotorena se divide y se vende en muchas parcelas. Durante todo el periodo la serie Contaduría señala por lo menos 16 ventas de terrenos procedentes de dicha operación. Pero el beneficio no aparece claramente a través de los documentos. El solar del convento se compra por más de un millón de reales y las 16 ventas, incluidas las casas construidas por el propio Ochotorena, no sobrepasan 825.000 reales<sup>52</sup>.

También otros particulares adquieren, renuevan y vuelven a vender propiedades desamortizadas con una plusvalía nada desdeñable, pero ninguno se especializa en esta actividad. Entre 1845 y 1862, solamente 17 personas compran más de 7

<sup>51</sup> Hemos encontrado solamente una licencia de obra pedida por esta entidad en 1863. Para más información véase : A. BAHAMONDE MAGRO, (1992), pp.379-404.

<sup>52</sup> Sin duda se ha podido alcanzar cierto beneficio gracias al modo de pago de las propiedades desvinculadas. Se podía pagar mediante títulos del Estado y a plazos durante más de diez años. Para más detalle ver G. RUEDA HERNANZ, (1980).

casas en la ciudad. La especulación no parece el motivo de tal actuación, ya que únicamente dos se desprenden, después, de más de la mitad de sus adquisiciones (Cuadro 8). La composición social de este grupo no es muy variada, con una mayoría de comerciantes e industriales, seguidos por las profesiones liberales, encabezadas por los abogados. Desde la época Moderna este último grupo sostiene un papel relevante en la ciudad. Su nivel de renta puede llegar a ser muy alto. Algunos invierten entonces en sociedades mercantiles o industriales y los bienes raíces constituyen para ellos una vía de colocación de capital prioritaria.

La ausencia generalizada de toma de riesgos en este mercado encierra mucho significado comparado con la Banca, por ejemplo. Demuestra una búsqueda de renta segura con los alquileres de las casas compradas<sup>53</sup>. Asimismo, la posesión de bienes raíces en cantidades importantes, en el caso de la burguesía, puede estar al servicio de estrategias de control del espacio. Las elites económicas intentan crear espacios privilegiados de residencia en el centro, excluyendo poco a poco a las otras categorías sociales. Habría que comprobar esta hipótesis estudiando el nivel de los alquileres y la evolución de la estructura espacial de la sociedad. El escaso número de ventas masivas de una sola persona permite intuirlo.

## CONCLUSIONES

La importancia del mercado inmobiliario es mucho mayor en el periodo estudiado que en la primera parte del siglo. Las desamortizaciones tienen un impacto directo, sobre todo en 1857, en cuanto al número de ventas, y una consecuencia indirecta, agilizando las transacciones a largo plazo. Este aumento de la oferta no impide el alza general de los precios, por que el flujo continuo de inmigrantes provoca una demanda superior. El año 1855 constituye un momento de inflexión de los índices. Todavía la futura llegada del ferrocarril, ya decidida, no se ha oficializado. Hay que buscar más bien esta subida en el aprovechamiento de capitales escondidos hasta entonces que se invierten en la industria o en el mercado inmobiliario.

Las mutaciones urbanas aumentan con el número de propietarios a lo largo del siglo XIX en España. Su estudio a la escala de una ciudad es muy complejo y necesita la utilización de varios tipos de documentos. Las pistas seguidas en este artículo demuestran el interés de tal análisis. Las formas de la ciudad y sus cambios aparentes, en referencia a lo edificado, e invisibles, las transmisiones de dominio, deben ser estudiados al mismo nivel que los aspectos sociales y económicos clásicos para diversificar las aproximaciones del espacio urbano. Por tanto, hay que contestar de manera afirmativa a la pregunta del título de este artículo. Las mutaciones urbanas son un factor importante del crecimiento urbano. En Valladolid, es un conjunto de

<sup>53</sup> Las casas se suelen alquilar enteras hasta bien avanzado el siglo XIX. Una lista de datos de 330 contratos de alquileres, para los años estudiados aquí, se conserva en : A.H.P., serie Contaduría de Hipotecas, libros 424-425.

estrategias individuales las que fomentan el crecimiento urbano. Contrariamente a la visión tradicional, el mercado inmobiliario no constituye un refugio de las inversiones, ya que el capital colocado en él sigue la misma tendencia que la coyuntura económica. Esto no impide que está inversión persiga, en primer lugar, un nivel de renta alto, mediante los alquileres. Después, la posesión de una o varias casas es el resultado del desarrollo de estrategias de ostentación, como lo podría corroborar el estudio de las formas a través de las licencias de obras. Introduciéndose en una parte del centro urbano, las elites fomentan una verdadera emulación, dentro de su grupo social, que se plasma en sus estrategias. Habría que ver en qué medida se estructuran espacios socialmente heterogéneos como resultado de estas mutaciones.

Al lado de los motores tradicionales de la economía en Castilla la Vieja, como la producción y la transformación de cereales, estos cambios provocan una fuerte dinámica implicando, por ejemplo, al sector de la construcción. Una gran parte del centro urbano se reconstruye, además de las casas de nueva planta que se edifican sobre los solares de los antiguos conventos. El tipo de inmigración, la oferta del mercado y la redistribución espacial de la sociedad cuentan como algunos de los múltiples elementos a la hora de estudiar los contratos de ventas. La profundización del análisis de este tipo de transacción debe constituir un elemento primordial de las investigaciones en historia urbana.

## Bibliografía citada

- AGAPITO Y REVILLA, A. (1937), *Las calles de Valladolid. Nomenclátor histórico*, Valladolid, 542p.
- ANGUITA CANTERO, R. (1992), "Las ordenanzas municipales como instrumento de control de la transformación urbana en la ciudad del siglo XIX", *Cuadernos de arte de la universidad de Granada*, 23, pp.463-482.
- BAHAMONDE MAGRO, A. (1992), "Pascual Madoz y la modernización de la ciudad de Madrid : La Peninsular, empresa inmobiliaria, 1861-1883", in GARCIA DELGADO, J.L. (dir.), *Las ciudades en la modernización de España. Los decenios interseculares, Siglo XXI*, Madrid, 474p.
- BASSOLS COMA, M. (1973), *Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1956)*, Editorial Montecorvo, Madrid, 638p.
- BILBAO DIEZ, J.C. (1983), *La desamortización de Pascual Madoz en la ciudad de Logroño y su partido judicial, 1855-1856, aportación al estudio de la propiedad en la zona a mediados del siglo XIX*, Instituto de estudios riojanos, Logroño, 303p.
- BRODER, A. (1998), *Histoire économique de l'Espagne contemporaine*, Economica, Paris, 357p.
- CALDERON CALDERON, B. (1988), *El crecimiento urbano de Valladolid*, Cuadernos Vallisoletanos, 39, Valladolid, 30p.
- CRUZ, J. (2000), *Los notables de Madrid*, Alianza editorial, Madrid, 327p.
- DIEZ ESPINOSA, J.R. (1986), *Desamortización y economía agraria castellana*, Instituto cultural Simancas, Valladolid, 451p.
- GARCIA CUESTA, J.L. (2000), *De la urgencia social al negocio inmobiliario : promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992)*, Ayuntamiento, Valladolid, 361p.
- GOMEZ MENDOZA, A. (1986), "La industria de la construcción residencial : Madrid 1820-1935", *Moneda y Crédito*, 177, pp.53-81.

- HELGUERA, J.; GARCIA TAPIA, N. y MOLINERO, F. (1988), *El Canal de Castilla*, Junta de Castilla y León, Valladolid, 239p.
- IGLESIAS ROUCO, L.S. (1978), *Urbanismo y arquitectura de Valladolid, primera mitad del siglo XIX*, Ayuntamiento, Valladolid, 130p.
- JIMENEZ GARCIA, M. (1989), *Evolución urbana de Valladolid en relación con el ferrocarril*, Valladolid, 226p.
- LAVASTRE, P. "Diversité des stratégies patrimoniales des élites citadines en Vieille-Castille : quelques exemples à Valladolid (1850-1870)", en vía de publicación en *Mélanges de la Casa de Velázquez*.
- LAVASTRE, P. (2000), "Maniobras y construcción. Las licencias de obras : Valladolid 1880-1895", in *Actas de tercer congreso nacional de Historia de la construcción*, Sevilla 26-28 octubre 2000, vol II, pp.577-584.
- LAVASTRE, P. (2001), "Implantations en milieu urbain : stratégies entrepreneuriales et manœuvres institutionnelles à Valladolid (1847-1901)", *Rives nord-méditerranéennes*, 2<sup>e</sup> série, 8, pp.87-100.
- LEPETIT, B. (1988), *Les villes dans la France moderne, 1740-1840*, Albin Michel, coll. L'évolution de l'humanité, Paris, 490p.
- LESCURE, M. (1980), *Les sociétés immobilières en France au XIXe siècle, contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, Publications de la Sorbonne, Paris, 84p.
- LESCURE, M. (1982), *Les banques, l'Etat et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine, 1820-1940*, Editions de l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris, 621p.
- MADOZ, P. (1847), *Diccionario geográfico de España*, Madrid, tomo VIII, pp.127-243.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1978), "La actividad inmobiliaria del Marqués de Salamanca en Madrid (1862-1875)", *Ciudad y territorio, revista de ciencia urbana*, 3, pp.47-70.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1979a), "Algunas fuentes para el estudio de la propiedad inmobiliaria", in BONET CORREA, A. (dir.), *Urbanismo e Historia Urbana en España*, Revista de la Universidad de la Complutense, 115, Pp.549-556.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1979b), "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid", *Ciudad y Territorio*, 1, pp.77-86.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1986), "La propiedad urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX", in *Madrid en la sociedad del siglo XIX. La ciudad y su entorno. Madrid centro de poder político. Poder económico y elites locales*, Comunidad de Madrid, Madrid, vol 1, pp.23-87.
- MAZA ZORILLA, E. (1985), *Valladolid, sus pobres y la respuesta institucional (1750-1900)*, Valladolid, 405p.
- MORENO LAZARO, J. (1998), *La industria harinera en Castilla la Vieja y León : 1788-1913*, tesis doctoral, Universidad, Valladolid, 3 vols., 1015p.
- MORENO LAZARO, J. (1999a), *Los empresarios harineros castellanos (1765-1913)*, Fundación empresa pública, Programa de Historia económica, Madrid, 231p.
- MORENO LAZARO, J. (1999b), « Formación de capital y fluctuaciones económicas durante la primera industrialización vallisoletana (1848-1885), una aproximación », in *Valladolid, historia de una ciudad*, Tomo III : *La ciudad contemporánea*, Congreso internacional, Ayuntamiento, Valladolid, pp.1115-1138.
- ORTEGA DEL RIO, J.M. (2000), *El siglo en que cambió la ciudad. Noticias artísticas de la prensa vallisoletana del siglo XIX*, Ayuntamiento, Valladolid, 481p.
- PEREZ GARCIA, P. (1991) *La bancarota de un banco emisor : El Banco de Valladolid*, Instituto de contabilidad y auditoria de Cuentas, Ministerio de Hacienda, Madrid, 212p.
- PONS, A. y SERNA, J. (1992), *La ciudad extensa : la burguesía comercial financiera en la Valencia de mediados del siglo XIX*, Centre d'Estudis d'Història local, Valencia, 389p.
- REPRESA FERNÁNDEZ, M.F. y HELGUERA QUIJADA, J. (1992), "La evolución del primer espacio industrial de Valladolid : la dársena y el derrame del Canal de Castilla (1836-1975). Un ensayo de arqueología industrial", *Anales de estudios económicos y empresariales*, 7, pp.321-350.

- RIVAS PALA, M. (1978), "Los libros del registro de las antiguas Contaduría de hipotecas", *Boletín Anabad*, XXVIII, n.º1, pp.57-84.
- RUEDA HERNANZ, G. (1980), *La desamortización de Mendizábal en Valladolid*, Instituto cultural Simancas, Valladolid, 686p.
- RUEDA HERNANZ, G. y CARASA SOTO, P. (1983), "Estructura socioprofesional y socioeconómica de Valladolid : 1840-1841 como prototipo de una ciudad de Castilla la Vieja", *Revista internacional de sociología*, 46, pp.305-350.
- RUEDA HERNANZ, G. (1997), *La desamortización en España : un balance (1766-1924)*, Cuadernos de Historia, 38, Madrid, 95p.
- RUEDA HERNANZ, G. y DIEZ ESPINOSA, J.R. (1999), "La ciudad de Valladolid y el proceso desamortizador", in *Valladolid, historia de una ciudad*, Tomo III : *La ciudad contemporánea*, Congreso internacional, Ayuntamiento, Valladolid, pp.827-858.
- SERRANO GARCIA, R. (1999), "Los salarios reales en Valladolid, 1760-1875 : resultados e interrogantes", en YUN CASALILLA, B. y TORRAS J. (dirs.), *Consumo, condiciones de vida y comercialización, Cataluña y Castilla, siglos XVII-XIX*, Junta de Castilla y León, Valladolid, pp.245-271.
- TAFFUNEL SAMBOLA, X. (1989), *La construcción residencial en el crecimiento económico en Barcelona, (1854-1897)*, Bellaterra, Barcelona, 2 vols.
- TATJER MIR, M. (1978), "Propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio", in BONET CORREA, A. (dir.), *Urbanismo e historia urbana en España*, Universidad Complutense, Madrid, 592p.
- TATJER MIR, M. y LOPEZ GUALLAR, M. (1982), "Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana", in BONET CORREA, A. (coord.), *Urbanismo e historia urbana en el mundo hispano*, segundo simposio, Editorial de la Universidad complutense, Madrid, Tomo 1, pp.445-494
- TATJER MIR, M. (1988), *Burgueses, inquilinos y rentistas : mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona, La Barceloneta, 1753-1982*, CSIC, Madrid, 400p.
- TORTELLA CASARES, G. (1973), *Los orígenes del capitalismo en España*, Editorial Tecnos, Madrid, 407p.
- VIRGILI BLANQUET, M.A. (1979), *Desarrollo urbanístico y arquitectónico de Valladolid (1851-1936)*, Ayuntamiento, Valladolid, 448p.

**Cuadro 1 : Ventas de propiedades en la ciudad de Valladolid entre 1830 y 1845**

Años	Ventas	Años	Ventas
1830	56	1839	73
1831	99	1840	94
1832	92	1841	76
...	...	1842	163
1836	63	1843	121
1837	78	1844	128
1838	83	1845	81

Fuente: A.H.P.V., serie Contaduría de Hipotecas, libro 478. Elaboración propia. Para el año 1845 hemos añadido, a las 43 ventas señaladas en ese libro, las comprendidas en el registro 399 de los últimos meses del año.

**Cuadro 2: Número de ventas de propiedades urbanas en Valladolid por años <sup>54</sup>**

	<i>Número de ventas</i>	<i>Media mensual</i>
1845	81	6,8
1846	85	7,1
1847	68	8,5
1848	68*	8,5
1849	35*	8,6
1850	135	11,3
1851	143	11,9
1852	134	11,2
1853	159*	13,3
1854	175	14,6
1855	146	12,2
1856	208	17,3
1857	131	10,9
1858	118	9,8
1859	141	11,8
1860	112	9,3
1861	151	12,6
1862	148	12,3
<b>TOTAL</b>	<b>2195</b>	<b>10,9</b>

*\*Años incompletos*

Fuente : *Elaboración propia a partir de los registros de Contaduría de Hipotecas. Para el año 1845 hemos incluido las ventas del registro 478.*

<sup>54</sup> Para el año 1853, solo tenemos datos para 10 meses. En los documentos las ventas del año 1848 están registradas a partir del mes de mayo. Para el año de 1849 solo contienen los meses de enero, febrero, noviembre y diciembre. Las medias mensuales se han calculado con el número de meses disponibles.

**Cuadro 3: Número de ventas por parroquias (1845-1862)**

C = Parroquias del centro, P = Parroquias de la periferia.

Parroquias	Ventas	Tasa
Antigua (C)	155	7,15
Catedral (C)	163	7,52
Magdalena (P)	56	2,58
Salvador (C)	141	6,50
San Andrés (P)	233	10,75
San Ildefonso (P)	125	5,77
San Lorenzo (C)	39	1,80
San Martín (P)	121	5,58
San Miguel (C)	204	9,41
San Nicolás (P)	220	10,15
San Pedro (P)	140	6,46
Santiago (C)	344	15,86
San Esteban (C)	64	2,95
San Juan (P)	163	7,52
<b>TOTAL</b>	<b>2168</b>	<b>100</b>

Fuente : Elaboración propia a partir de los registros de *Contaduría de hipotecas* y de *Lista por orden parroquial de los nombres que tenían las calles...* doc. cit. 27 de las 2.195 escrituras de ventas no se han podido localizar por falta de datos.

**Cuadro 4: Tasa de renovación de la propiedad en las calles que conocen más de 25 ventas entre 1845 y 1862**

Calles	Parroquias	Ventas	Número de casas (1859)	Tasa de renovación
Boariza Maria de Molina	Santiago	32	29	110
Caldereros	Santiago	30	40	75
Olleros Duque de la Victoria	Santiago	27	21	129
Santiago	Santiago	46	68	68
Zúñiga	Santiago	26	28	93
Cantarranas	San Miguel	43	71	61
Platerías	San Miguel	27	47	57
Esgueva	Antigua	26	22	118
Franco	Antigua	26	40	65
Parras	Antigua	27	30	90
Plaza Vieja Plaza Angustias	Antigua	42	59	71
Orates	San Salvador	30	46	65
Panaderos	San Andrés	56	82	68
Real de Burgos	San Juan	52	68	76
Renedo	San Juan	27	27	100
Santa Clara	San Pedro	59	58	102

Fuente : Elaboración propia a partir de los registros de *Contaduría de Hipotecas*.

**Cuadro 5: Variación anual de los precios en reales de las casas en Valladolid  
(1845-1862) (100 = 1846)**

	<i>Precio medio de una casa</i>	<i>Índice</i>	<i>Media. móvil (3 años)</i>
<b>1845</b>	12533	108	
<b>1846</b>	11608	100	
<b>1847</b>	13895	120	12613
<b>1848</b>	10095	86	11856
<b>1849</b>	17963	155	14363
<b>1850</b>	12142	105	13247
<b>1851</b>	12790	110	13716
<b>1852</b>	19299	166	14388
<b>1853</b>	14194	122	15077
<b>1854</b>	19872	171	17788
<b>1855</b>	24382	210	19483
<b>1856</b>	43332	373	29195
<b>1857</b>	30052	259	32589
<b>1858</b>	42113	363	38499
<b>1859</b>	33694	290	35286
<b>1860</b>	31013	267	35606
<b>1861</b>	51117	440	38608
<b>1862</b>	55223	476	45784

Fuente : Elaboración propia a partir de los registros de *Contaduría de Hipotecas*.

**Cuadro 6: Precio medio de las casas vendidas por parroquias  
entre 1845 y 1862 (en reales)**

<b>Parroquias</b>	<b>Precio medio</b>
Antigua	26749
Catedral	36396
Magdalena	10678
Salvador	39441
San Andrés	13999
San Ildefonso	34705
San Lorenzo	34577
San Martín	28353
San Miguel	33568
San Nicolás	17239
San Pedro	11177
Santiago	48607
San Esteban	31866
San Juan	13193

Fuente : Elaboración propia

**Cuadro 7: Precio medio de venta en algunas parroquias (en reales)**

	Santiago		Catedral		Antigua		San Pedro	
1845	15481		9375		13817		5457	
1846	21166							
1847	30673	24122		6306	10010	13276	5840	5457
1848	26716	26177		5387		11771		4769
1849	39624	32268	9533		10010		3815	
1850	20951	25668	14960	13926	21004	16355		4852
1851	15912	22488	13276	14912	16249	17984	11080	7756
1852	35580	24381	9362	13028	15369	17454	4892	8651
1853	22489	25751	21961	14863	24894	18937	8106	8394
1854	19300	25790	14269	15197	41100	27121	8465	7154
1855	60470	34086	26260	20830	25057	30350	6470	7770
1856	68204	49324	95441	45323	37412	34523	9106	8103
1857	41610	56761	8246	43315	26251	26240	16432	10759
1858	59466	46426	46431	50039	30158	31273	9620	11719
1859	56424	52500	29579	28085	27336	27915	20222	15424
1860	59080	58323	34785	36931	26966	28153	13123	14321
1861	120854	78786	60902	41755	47617	33973	22436	18593
1862	127655	102859	97168	64285	35080	36554	14231	16596

Fuente : Elaboración propia a partir de los libros de Contaduría de Hipotecas. Para cada parroquia la columna de la izquierda es la media absoluta y la de la derecha la media móvil para tres años.

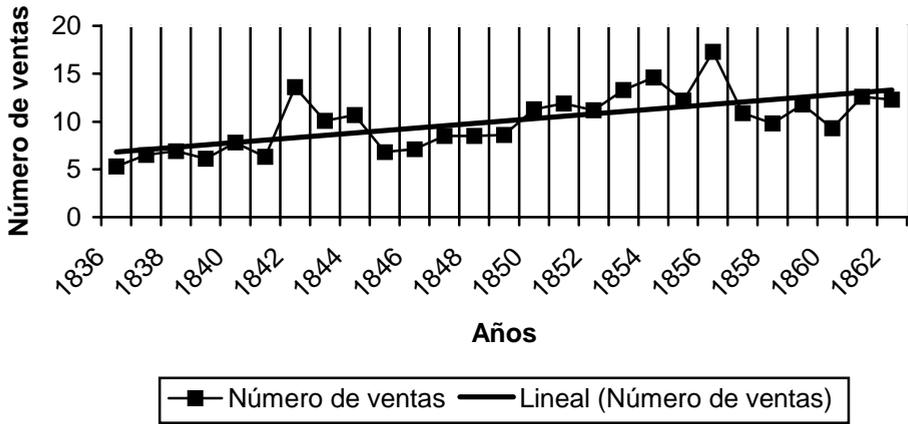
**Cuadro 8: Particulares que compran por lo menos siete propiedades en Valladolid entre 1845 y 1862.**

	Número de compras	Ubicación de las fincas (parroquias)	Número de ventas	Actividad
Alonso Francisco	13	6	3	Comerciante
Alvarez Moran Juan	7	Santiago	2	Comerciante
Alzurená Domingo	7	San Ildefonso	1	Curtidor
Caballero de Orduña Pedro	7	3	3	Notario
Criado Saturnino	7	San Miguel	1	Comerciante
Fernández Rico Juan	9	4	1	Industrial
Guerra Esteban	8	San Miguel	2	Industrial
Gutiérrez Calderón Domingo	7	Santiago	5	Abogado
Hernández Manuel	7	6	2	Profesión liberal
Illera Zacarias	16	6	3	Comerciante
Llorente Hilarión	9	Catedral	5	Abogado
Lopez Nemesio	11	San Martín	3	Abogado
Marcilla Francisco	7	Antigua	3	?
Mazariegos Clemente	8	3	2	Comerciante
Monclus Ramon	7	San Andres	4	Comerciante
Mora Vicente	8	San Nicolás	4	Labrador
Rodríguez Bonifacio	8	San Ildefonso	1	Político

Fuente : Elaboración propia a partir de los registros de Contaduría de Hipotecas. Cuando aparece una cifra en la columna de la ubicación se refiere al número de parroquias diferentes donde se hacen las compras. Cuando el número de parroquias no supera los dos, hemos anotado aquella donde se hace el mayor número de compras.

Gráfico 1

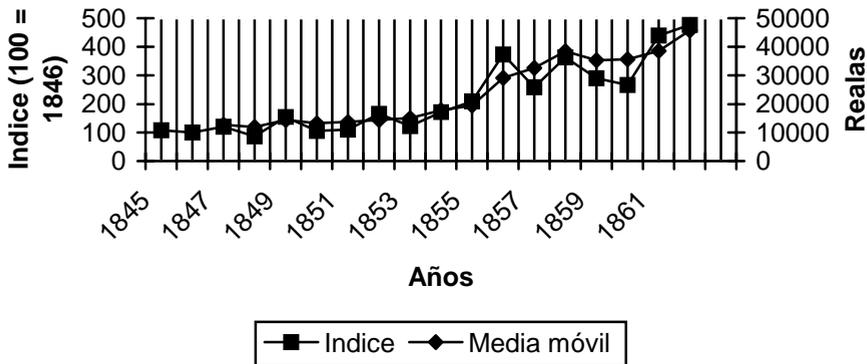
**Media mensual del número de ventas de propiedad urbana en Valladolid (1845-1862)**



Fuente : cuadros 1 y 2.

Gráfico 2

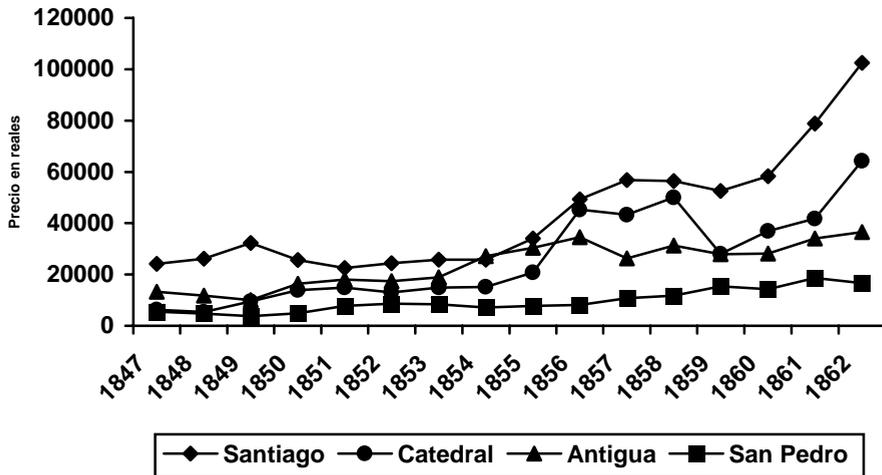
**Indice y media móvil del precio de las casas en Valladolid 1845-1862**



Fuente : Cuadro 5.

Gráfico 3

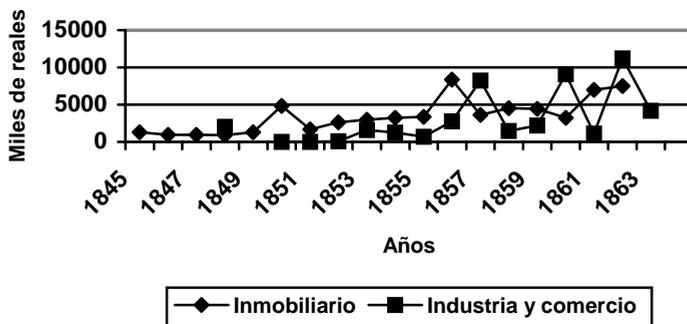
**Media móvil del precio de venta de casas en algunas parroquias**



Fuente : Cuadro 7.

Gráfico 4

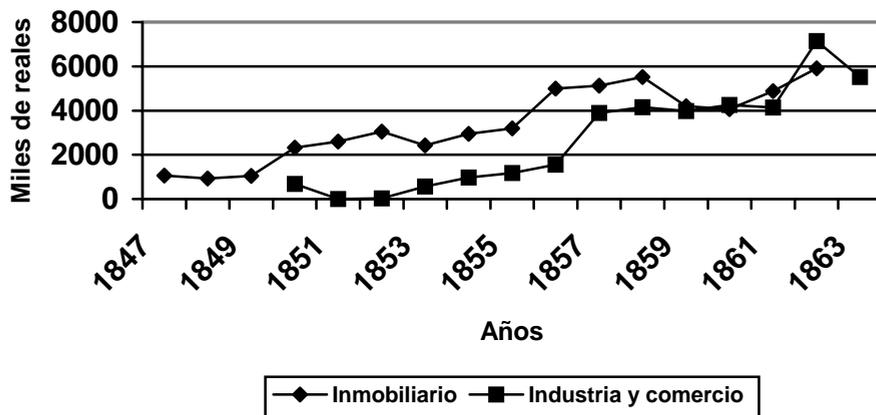
**Capital bruto invertido en Valladolid**



Fuente : Elaboración propia a partir de los registros de *Contaduría de Hipotecas* y del *Registro Mercantil* (A.H.P.V., serie Hacienda, libros 461 y 463). Para la inversión inmobiliaria se ha sumado el precio de todas las ventas para cada año. La curva de la industria y del comercio resulta de la suma del capital nominal de todas las sociedades creadas en cada año. No se ha tomado en cuenta las renovaciones de sociedades, tampoco la creación de nuevas que comprenden una mayoría de socios de una recién disuelta, ya que el capital es el mismo.

Gráfico 5

## Media móvil del capital bruto invertido



Fuente : Gráfico 4.