

En primer lugar, la autora no ha escatimado esfuerzos para indagar en aquellos archivos que pudieran tener información relacionada con los problemas que se ha planteado y éstos han sido pródigos en documentos. Su conocimiento le ha permitido darlos a conocer en diversas publicaciones de obligada consulta. Unos son de orden fiscal o catastral y proporcionan una visión estática acerca de los diversos elementos que definen la estructura de la propiedad desde la tercera década del siglo XIX hasta la actualidad. Estos son el *Índice de la Barceloneta* para 1820-23 y 1838-39, en realidad son listados de propietarios para el repartimiento de contribuciones antes de que se publicase en 1845 la ley de reforma tributaria; los *Amillaramientos Rústico y Urbano de la Barceloneta en 1848-49* y las *Fichas de Contribución Urbana de 1974*. Por otro lado, el *Repartimiento individual de la Riqueza Territorial* y los *Registros de Fincas Urbanas*, ambos de 1852, para Barcelona y los municipios del Pla permiten situar los resultados obtenidos para la Barceloneta en un contexto más general. Las otras fuentes permiten conocer las vicisitudes y los cambios que han incidido sobre la propiedad, como valor de cambio o inversión, a lo largo de un dilatado período de tiempo. Se trata de la *Contaduría de Hipotecas*, creada en 1768 para inscribir las cargas sobre la propiedad inmueble, del *Registro de la Propiedad*, creado en 1861 y los *Protocolos Notariales*.

La lectura atenta y rigurosa de estos documentos proporciona un centón de datos, unos estadísticos y otros cualitativos de diversa índole y valor desigual, que es preciso exponer de forma bien argumentada y que la autora acota y contrasta con una bibliografía muy completa. La documentación para una fecha informa acerca de cómo se distribuye la propiedad en el momento respectivo y el tratamiento de los datos es acertado y fructífero en cada caso, si bien para la última fecha el análisis por separado de la propiedad vertical y horizontal obliga a redundancias que dificultan la comprensión global del texto. Igualmente, el seguimiento pormenorizado o muestral de las fuentes seriales nos brindan una cuantificación adecuada de los hechos analizados. Pero hay otro conjunto de informaciones de carácter cualitativo (biográficas, datos sobre las propiedades o los propietarios) que requieren una exposición literaria. El desplazamiento a las notas de una parte de ellas hubiera permitido una lectura más ágil del texto sin que, por ello, desmereciese su riqueza en matices.

A mi juicio hay dos ideas básicas en el libro cuyo desarrollo ilustra lo evidente y lo oculto en torno a la propiedad y los propietarios urbanos. Una está explícita: los bienes fundiarios (solares,

viviendas o locales) tienen un valor de uso y un valor de cambio. En el primer caso, como vivienda o local utilizado directamente por el propietario, tiene una historia latente de la que sólo conocemos las características no mercantiles. En el segundo caso, las fincas se integran a través del mercado en un complejo entramado de relaciones socio-económicas de las que queda constancia escrita. El fundo es objeto de censo, muy pocos por la forma en que se cedieron los solares; de deudorios e hipotecas para obtener liquidez en condiciones leoninas y a un interés usurario en beneficio de prestamistas privados hasta después de la guerra civil; de alquiler, a partes iguales de viviendas y de locales comerciales y artesanales; y de compra-ventas que, a veces, reflejan las dificultades económicas de los vendedores, y la búsqueda, por parte de los compradores, de inversiones seguras, formándose a partir de 1920 un bloque inmobiliario que perdura en la actualidad.

La otra idea está implícita y se manifiesta en el interés por cuestiones, a veces no estrictamente geográficas, que rodean a la propiedad y a los propietarios y contribuyen, con gran variedad de matices y detalles de índole histórica, social o administrativa, a humanizar el tema tratado. A la inversa, estas circunstancias, inconexas y dispersas en una percepción vulgar, adquieren gracias al planteamiento geográfico que hace M. Tatjer, un orden y un sentido muy pertinentes, pues los hechos geográficos se incardinan en su origen, la práctica social. Así se explica que la consideración de aspectos tan dispares como la transmisión por herencia o la pervivencia de algunos patrimonios fundiarios, las relaciones de parentesco entre los propietarios o los maestros albañiles, o los aspectos jurídicos de las fuentes, lejos de caer en la erudición, se integre en una exposición científica coherente.— TOMAS CORTIZO.

### *La propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife\**

La publicación de la Tesis Doctoral de Luz Marina García Herrera debe ser saludada, por motivos de distinta índole, como un notable impulso en la edificación de la Geografía Urbana española. Aunque conocida, no es ocioso insistir en la singularidad de su autora, cuya formación, germinada en las inquietudes metodológicas del último cambio de decenio, sorprende tanto por su consistencia como por la decidida adopción de un referente materialista.

---

\* GARCIA HERRERA, Luz Marina: *Propiedad del suelo en Sta. Cruz de Tenerife*. Universidad de La Laguna. La Laguna 1989, 221 pp.

Ahora bien, García Herrera trasciende desde luego la mera exégesis de su mentor David Harvey, tarea en todo caso suficiente como para honrar el texto que nos ocupa. Pero es que la obra tampoco se agota en la verificación local de hipótesis abstractas que, por abrir brecha en la espesura del marxismo, significan sin duda una empresa de envergadura. A decir verdad, estamos ante un trabajo de alcance bastante más hondo, desde el punto de vista de la reflexión conceptual y la investigación empírica de ciudades.

La construcción teórica que sustenta esta Tesis es provechosa para lecturas de diferente propósito. Así, los seguidores de planteamientos afines a la Economía Política pueden hallar una sistematización rigurosa de aquellos extremos relacionados con la renta del suelo, desde Marx para acá; lo cual, habida cuenta de la penuria de materiales en castellano sobre el mismo particular (*The Limits to Capital* continúa por traducir), debe interpretarse como oportuna cobertura de un vacío reconocido.

Esa aportación descubre perspectivas y reabre el debate sobre la mejor utilización de algunos conceptos marxistas; discusión relativa no tanto a la pertinencia de éstos (que entendemos demostrada) sino al perjuicio que pudiera ocasionar su aplicación escolástica, por coartar una forma de razonamiento tan esencialmente amplia como es la dialéctica. En un mismo orden de cosas, el apartado conceptual de la obra de García Herrera cumple una misión divulgadora que es preciso resaltar, pero ahora desde el interés del enseñante, puesto en la tesitura de hacer comprender cuestiones tan espinosas (aunque cruciales) como las que rodean al suelo urbano.

El armazón teórico acerca de la renta de los terrenos se adopta como una hipótesis para acceder a la lógica del proceso urbano, por mediación de los propietarios raíces. El objetivo no es entonces un análisis clásico de la estructura de propiedad, sino la reconstrucción de las relaciones de propiedad del suelo; operación que requiere integrar los mecanismos de circulación de capital a través de la tierra, así como las diferentes actitudes y estrategias que los propietarios (y otros agentes) manifiestan, en una sucesión temporal.

Al descender a la corroboración local de los supuestos planteados, el tránsito no resulta en absoluto traumático, gracias a un ejercicio de proporción que hace sobrenadar, desde la especificidad del capitalismo periférico canario (y sin sacrificarlo), conclusiones extrapolables. Eso es posible por la adecuada elección del ámbito de análisis, dos unidades bien diferenciadas en una ciudad media y de rica evolución como Santa Cruz de Tenerife. Se estudia con preferencia el sector de La Salle, antiguo dominio de grandes haciendas transformado al adquirir los contenidos urbanos de un espacio residencial pudiente; como contrapun-

to, nada más oportuno que un salto a la periferia marginal, en los asentamientos de La Gallega y Pilarito.

El seguimiento del papel de la renta del suelo en la producción de la ciudad enfrenta a García Herrera con un trabajoso repertorio de fuentes de información. Si la utilidad de las inscripciones en el Registro de Propiedad ya nos era conocida, no cabe decir otro tanto de los papeles archivados por las Juntas de Compensación y Oficinas de Gestión de polígonos, trabajo sobre el cual existen pocos antecedentes, dada la dificultad (cuando no imposibilidad) de acceso. Y es que, hoy por hoy, una de las mayores trabas al desenvolvimiento de la Geografía Urbana es la reticencia de los Poderes Públicos a suministrar documentación, actitud diríase dictada por el temor a la detección de irregularidades en la gestión urbanística. No siendo así en el caso que nos ocupa, la autora pudo proporcionar, apoyándose también en la fatigosa labor de entrevista, un conocimiento exhaustivo sobre operaciones de compraventa, cuantía de las transacciones, ingresos netos de los promotores y otros pormenores de interés.

En un primer nivel de aproximación al objeto, se incorporan los estudios disponibles para el conjunto canario, a fin de exponer con trazo grueso el desarrollo histórico de las relaciones de propiedad de la tierra. Las peculiares condiciones en que se produjo la dislocación del Antiguo Régimen (repartimientos, desamortizaciones) provocaron la indeseable reafirmación del latifundismo y el robustecimiento de un grupo de grandes hacendados que, sumados a estratos menores en la cúspide social, no podrían considerarse como clase burguesa más que con reserva. Así lo prueba la colonización económica británica, obstáculo grande en la aplicación, al progreso, de los beneficios traídos por la agricultura comercial; en esas circunstancias, es fácil deducir que Canarias asentó durante el cambio de siglo su condición capitalista marginal, mientras el campesinado pobre se embarcaba.

En cuanto a la evolución ulterior, únicamente documentada con rigor en Gran Canaria (donde también se conoce la influencia de las desamortizaciones en el crecimiento urbano), parece que la transformación de la gran propiedad y el uso de la tierra como un activo estuvieron sucesivamente impulsados por la introducción de cultivos (el tomate, en los años treinta) y la urbanización turística (años cincuenta).

El grueso de la obra se dedica a averiguar, en el sector tinerfeño de La Salle y durante el presente siglo, los cambios en la composición y comportamiento de los propietarios de suelo. Partiendo del momento en que se forman algunos patrimonios contrastados por su diverso origen (compra, herencia), entidad y actitud de sus poseedores, se reconstruye primero la etapa inicial de fraccionamiento debido a repartos hereditarios, que introducen una

diversidad de formas de proceder en cuanto a la tierra (integración en el circuito del capital, frente al uso tradicional como riqueza).

Entre las décadas de 1930 y 1950, la demanda generada por el crecimiento urbano desencadenaría una dinámica de ventas y cambios de uso, traducida en la segregación de exigüos solares para ser edificados por grupos modestos, salpicando un espacio de plataneras. Sólo en la mitad del siglo vemos inaugurar transmisiones a pequeños promotores inmobiliarios, que construyen viviendas unifamiliares, mientras fracasó la tentativa de formar allí un patrimonio municipal de suelo al amparo del Plan Parcial de 1957.

Desde los años sesenta la expansión periférica de Santa Cruz y las inversiones públicas conceden ventajas de localización a La Salle, donde la posibilidad de una renta diferencial consigue que los mayores propietarios se erijan en protagonistas de la urbanización, desarrollando un polígono y llevando el control de otro. El primero (1966) supuso el acceso de medianos y grandes promotores, haciendo aparición junto con el capital financiero una edificación en altura para grupos cualificados. En cuanto al polígono más reciente (1974), su ejecución fue manipulada desde la Junta de Compensación, en un momento en que el alza de la demanda provoca una afluencia del capital industrial, financiero e inmobiliario, en forma de promotores profesionales a gran escala.

Pero el barrio de La Salle cobra mayor significación desde su antinomia, las parcelaciones marginales de autoconstrucción ilegal, que, por su espectacular proliferación al compás de los flujos inmigratorios, representan en las ciudades canarias un componente básico de las periferias y una fracción nada desdeñable del parque de viviendas.

Los ejemplos analizados en la última parte del libro se revelan útiles para el contraste con lo sabido de otras ciudades, por dar cuenta de la diferente motivación que alienta a los promotores, como factor del que resultan el tamaño de la iniciativa y el ritmo de fraccionamiento, condicionando incluso la naturaleza de los compradores.

En definitiva, una obra bien llegada porque fortalece el aún limitado conocimiento del archipiélago, y ofrece razón de procesos temporales sumamente útiles para quienes, a no tardar, construyan una Geografía Urbana General de España; con eso, no es menos apreciable desde el momento en que nos cerciora de la solvencia y pluralidad alcanzadas al estudiar ciudades.— SERGIO TÓME.

## *La Planimetría General de Madrid del siglo XVIII\**

La elección de Madrid como Corte, a partir de 1561, se tradujo en la búsqueda de espacio físico para alojar una Administración en crecimiento. Hasta entonces, el carácter nómada de la Corte, y su reducido aparato, no habían planteado esa necesidad, y el alojamiento se había satisfecho mediante la práctica, de origen medieval, de exigir hospedaje para el monarca, su familia y séquito. De tal práctica derivó, desde 1565, la Regalía de Aposento, carga que implicaba la cesión de la mitad de cada una de las casas de Madrid para alojamiento de los “huéspedes del rey”; éstos ascendían en 1621 a 1.602, los cuales recibían casa de Aposento o dinero para buscar posada.

Ahora bien, las casas de reducida superficie no podían ceder la mitad de su espacio y, por otra parte, el tributo resultaba oneroso, dado su carácter indefinido. De ahí que la Regalía modificase paulatinamente el sentido medieval del impuesto mediante la multiplicación de los tipos contributivos, adaptándolos a la realidad. Esa adaptación, sin embargo, generó problemas de gestión y de cobro; para resolverlos se optó por simplificar los tipos, reduciéndolos todos a la contribución monetaria; desapareció así el “huésped de aposento”, al sustituirse la cesión de alojamiento por una libranza en metálico.

Fruto de esa decisión, coherente con otras reformas fiscales de la época, fue la formación de la “Planimetría General de Madrid”, a partir de la Instrucción dictada al efecto en octubre de 1749. La operación no se limitaba al simple aspecto cartográfico, sino que, como es lógico, incluía también la producción de registros complementarios, precisos para llevar adelante la reforma del impuesto.

Esta incluía así la formación de una *Visita General de las casas de Madrid*. Para ejecutarla el primer paso necesario era el de numerar manzanas y casas, a fin de lograr una identificación precisa de los inmuebles, pues hasta entonces éstos se identificaban por el nombre del propietario y de los colindantes; sistema que, con el paso del tiempo, hacía ilocalizables las fincas en la documentación, tanto más cuanto que la toponimia no estaba fijada y el único plano disponible era el de Teixeira, de 94 años atrás. La operación de la Visita se inició, pues, con la numeración de las 557 manzanas existentes, aunque la colocación de azulejos de Talavera con el número de cada una de aquellas y el de

\* *Planimetría General de Madrid*. Tabapress, S.A., Madrid, 1988, 2 vols. de 680 y 432 pp.

La obra comprende la edición facsimilar del original de la Planimetría conservado en el Archivo de Simancas, y la transcripción de los Asientos correspondientes a las 7.553 casas con que contaba la villa en aquella época. Además, y como introducción, los tres estudios siguientes:

LOPEZ GOMEZ, A.: “Madrid a mediados del siglo XVIII”, pp. 17-40.

CAMARERO BULLON, C.: “La Planimetría General de Madrid en el contexto de las políticas de conocimiento del espacio y de reforma fiscal”, pp. 41-80.

MARIN PERELLON, F.: “Planimetría General de Madrid y Regalía de Aposento”, pp. 81-111.

La recensión se limita al contenido del último de estos estudios.