

LA PROPIEDAD URBANA EN ZARAGOZA, EN FUNCION DE LA ESTRUCTURA SOCIAL, HACIA 1723

Por Rosa María BLASCO MARTINEZ

El estudio de la propiedad urbana de Zaragoza se aborda a partir de dos fuentes documentales: el Censo realizado en 1723, y los protocolos notariales de la época.

El manuscrito del Censo o Vecindario se encuentra en Zaragoza, en el archivo de la Diputación (1). Se trata de un Censo de tipo itinerante, donde —calle por calle— quedan registrados todos los edificios de la ciudad con especificación de sus moradores. Se detallan las casas vacantes y las ruinosas.

Este Censo (2) aporta datos de interés en lo relativo a aspectos urbanos y socioeconómicos. Para salvar el peligro de utilización de una fuente única —aunque muy digna de crédito, es unilateral— he consultado los fondos documentales del archivo de Protocolos de Zaragoza, correspondientes a la época, tratando de cotejar y verificar las noticias conocidas por el Censo.

Zaragoza, al filo del primer cuarto del S. XVIII, es una ciudad de 29.000 habitantes que viven alojados en 4.677 edificios.

La propiedad urbana se encuentra desigualmente repartida. El sistema de amortización y la vinculación a mayorazgos han contribuido a la concentración de los inmuebles en manos de unos pocos. Estos grandes propietarios son —sobre todo— gentes de la nobleza o del estado eclesiástico.

Según se desprende de los registros del censo de 1723, un 44% del caserío zaragozano pertenecía al clero; exactamente 2.016 inmuebles, en esta proporción:

(1) Z.A.D., ms. 628.

(2) Ha sido objeto de un estudio profundo en mi tesis doctoral «Urbanismo y sociedad de Zaragoza. 1719-1728». Abril, 1973. Inédita.

Clero secular:

Cabildo metropolitano	40
Capítulos parroquiales	
Pilar	190
S. Pablo	181
Magdalena	96
S. Miguel	79
La Seo	67
S. Felipe	63
Santiago	60
Sta. Cruz	57
S. Gil	44
S. Lorenzo	32
S. Juan el Viejo	15
S. Pedro	7
S. Andrés	2

893

Otras Iglesias

Ntra. Sra. del Portillo	27
Capítulo de Longares	3
Capítulo de Tierga	2
Santuario de Leciñena	1

33

Clero regular

Monasterios (Sta. Engracia, Cartuja de Fuentes, Cartuja de Aula Dei, Sta. Fe, etc.)	56
---	----

Conventos

Sto. Domingo	78
Carmen	67
Victoria	65
S. Agustín	63
S. Ildefonso	47
S. Lázaro	40
Sta. Catalina	39
Sta. Fe	30
Sta. Inés	27
Sto. Sepulcro	25
Altabás	24
Agustinos Descalzos	22
S. Lamberto	18
Encarnación	16

Jerusalem	14
Sta. Lucía	14
Trinitarios Descalzos	12
Sta. Mónica	12
Descalzas de S. José	11
S. Antón	10
S. Cayetano	8
Capuchinos	4
Mercedarios de Valladolid	4
Agonizantes	2
Mínimos de la Frasneda	2
Monjas de Gelsa	2
Dominicos de Ayerbe	1
	657
Colegios	
Carmen	41
Mantería	28
Compañía	25
S. Diego	23
Trinidad	22
S. Vicente	20
Vírgenes	14
S. Pedro Nolasco	11
Enseñanza	8
Recogidas	6
Compañía de Tarazona	6
Agustinos Descalzos	5
S. Juan de los Navarros	4
Torrejón	2
	215
Hospitales	
Ntra. Sra. de Gracia	32
Huérfanos	24
Misericordia	12
Convalecientes	5
	73
Ordenes Militares	
S. Juan de los Planetas	14
Temple	2
	16
Cofradías	33

El grupo de la nobleza controla 666 fincas urbanas. Junto a ellos destaca una minoría de vecinos a los que hemos de considerar también como grandes propietarios, aunque no pertenezcan al mismo rango social. En ocasiones se trata de individuos que han perdido la condición titulada por su carácter de partidarios del archiduque austriaco durante la guerra de Sucesión. Ambos núcleos son propietarios del 18% del caserío.

Si del total de los fundos urbanos excluimos los inmuebles que cumplen funciones comunitarias —iglesias, conventos, hospitales, etc.— la cifra real de casas queda en 4.598.

Los grandes propietarios —nobleza y clero— controlan el 62 % de las fincas urbanas de Zaragoza.

Restan para el pequeño propietario 1.698 inmuebles, lo que supone el 38% del caserío.

Esta es la relación de los 40 mayores propietarios de Zaragoza en 1723.

Parroquia del Pilar	190	propiedades
» de S. Pablo	181	»
» de la Magdalena	96	»
» de S. Miguel	79	»
Convento de Sto. Domingo	78	»
Parroquia de La Seo	67	»
Convento del Carmen	67	»
» de la Victoria	65	»
» de S. Agustín	63	»
Parroquia de S. Felipe	63	»
» de Santiago	60	»
» de Sta. Cruz	57	»
Convento de S. Ildefonso	47	»
Parroquia de S. Gil	44	»
Colegio del Carmen	41	»
Cabildo	40	»
Convento de S. Lázaro	40	»
Convento de Sta. Catalina	39	»
Hospital de Gracia	32	»
Parroquia de S. Lorenzo	32	»
Colegio de la Mantería	28	»
Convento de Sta. Inés	27	»
Iglesia del Portillo	27	»
Enrique Clavero y Dara	27	»
Juana de Rocafull y Rocabertí	27	»
Marqués de Osera y C. de Montijo	26	»
Bernardo Odón	24	»

Blas de Sesé	24	propiedades
Francisco Vidania	23	»
José Urries, Duque de Villahermosa	22	»
Teresa Ciprés	21	»
Juan de Roda	20	»
Bardají	19	»
Rosa Caveró, Vda. de Esmir	19	»
Conde de Faura	18	»
José Rodrigo	17	»
Pedro Pablo Soler	16	»
Juana de Urries, Vda. de Oliván	15	»
Joaquín Ladrón	15	»
Carlos Salinas	15	»

El punto indica los que no son nobles.

Conocida la distribución de las fincas urbanas de Zaragoza y la personalidad de los grupos que se configuran como propietarios más poderosos, pasamos al análisis de otra faceta: la estabilidad de la propiedad inmobiliaria, su fluctuación y traspaso a otras manos.

La fuente básica para conocer esta evolución son las escrituras de venta de inmuebles que signan los notarios de Zaragoza entre 1719 y 1728.

La actuación del sector eclesiástico durante el decenio, con relación a la propiedad, se caracteriza por su actividad compradora: realiza 203 nuevas adquisiciones de inmuebles, frente a 112 transferencias de propiedad. El saldo es francamente positivo.

En general, tanto las casas que adquiere como las que vende, alcanzan cotizaciones elevadas: en su mayoría los precios oscilan entre 300 y 500 libras. Son más raros los casos de cifras muy altas, aunque se dan; por dos inmuebles que compran llegan a pagar 2.200 y 3.800 libras respectivamente.

El grupo de grandes propietarios no clérigos, actúa en unos niveles más modestos: firman tan solo 37 escrituras de venta y 20 de nuevas adquisiciones de inmuebles durante todo el decenio.

Se proyecta aquí la difícil situación económica de estos años. Los propietarios se encuentran con frecuencia sin recursos para hacer frente a inversiones en reformas, y no tienen más opción que la venta. Concretamente el conde de Berbedel transfiere al mercader Juan de Ochoa dos casas en la plaza del Mercado porque amenazan ruina y no tiene dinero para repararlas (3).

(3) Archivo de Protocolos de Zaragoza, Andrés, 1725, ff. 640-641.

El pequeño propietario también protagoniza escrituras de transferencia de propiedad, y en una proporción notable: 257 ventas de casas frente a 183 compras.

Los que se muestran más activos en estas transferencias son los mercaderes, labradores, maestros de obras, confiteros, boticarios, notarios, médicos, plateros, etc.

En síntesis podemos resumir: el total de transferencias de propiedades urbanas de Zaragoza, durante el decenio 1719-1728, se eleva a 406.

Podemos sintetizar así el movimiento de la propiedad:

	<i>Ventas</i>	<i>Compras</i>
Clero	112, el 28 %	203, el 50 %
Grandes propietarios	37, el 9 %	20, el 5 %
Pequeño propietario	257, el 64 %	183, el 45 %

La incidencia de estas fluctuaciones de la propiedad sobre el casco urbano de Zaragoza se produce de manera desigual. En muchos sectores de la ciudad los contratos de compra y venta se suceden de forma continuada durante el decenio; por el contrario, existen zonas en las que solo esporádicamente se realizan transacciones de propiedades urbanas: así en los barrios de Santa Cruz, S. Lorenzo, S. Nicolás, S. Pedro, Sta. Engracia, Santiago...

En la década que transcurre entre 1719 y 1728, las transacciones de propiedades urbanas afectan al 9 % del caserío zaragozano.

Como las diversas demarcaciones parroquiales en que se encuentra seccionada la ciudad son muy desiguales en extensión, lógicamente, el número de las edificaciones enclavadas en cada una de ellas varía notablemente.

Por ello, para conocer el ritmo de las ventas, es preciso hacer relación al número de casas edificadas dentro de cada sector parroquial.

Las cifras relativas son éstas:

sector del Pilar	las transacciones afectan al	10 % de su caserío.
* de S. Pablo	* * *	9,6 % * *
* de S. Felipe	* * *	16,5 % * *
* de S. Gil	* * *	10 % * *
* de Sta. Engracia	* * *	4,9 % * *
* de S. Miguel	* * *	5,5 % * *

sector de la Magdalena	las transacciones afectan al	7	%	de su caserío
» de S. Nicolás	»	»	»	6 %
» de La Seo	»	»	»	10 %
» de Santiago	»	»	»	6 %
» de Sta. Cruz	»	»	»	7 %
» de S. Juan	»	»	»	3,8 %
» de S. Lorenzo	»	»	»	12 %
» de S. Pedro	»	»	»	10 %
» de S. Andrés	»	»	»	1,8 %
» de Altabás	»	»	»	1,6 %

Las escrituras notariales nos permiten también conocer el valor medio de los precios en que se gestionan los contratos de compra y venta, para cada sector parroquial.

Los barrios de S. Miguel y la Magdalena acusan un promedio de cotizaciones bajas: 230 y 259 libras respectivamente, expresivas de una regularidad en la tasa de los contratos.

El precio medio obtenido en las transferencias de propiedades inmobiliarias del barrio de S. Pablo, es de 333 libras.

El nivel alcanzado por los edificios del barrio del Pilar es algo superior —405 libras por casa—; pero no llega a alcanzar la cifra de 490 libras en que se evalúa la media absoluta del precio para las transacciones de propiedades urbanas realizadas en Zaragoza.

Superan esta cifra relativa los promedios de los contratos que afectan a los barrios de Sta. Cruz, S. Gil, La Seo y S. Felipe.

Universidad de Zaragoza

Transferencias de propiedades urbanas realizadas en Zaragoza durante el decenio 1719-1728

	Pilar	S. Pablo	S. Felipe	S. Gil	S. Engr. S.	Miguel	Magdal.	S. Nicol.	Seo	Santiago S.	Cruz S.	Juan S.	Loren	S. Pedro	S. Andr.	Altab.	Total
1719	4	13	5	3	—	1	3	—	2	—	—	—	—	—	—	—	32
1720	6	18	4	3	—	3	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	38
1721	—	13	4	3	—	1	3	—	1	2	1	—	—	1	—	—	29
1722	1	15	3	3	—	2	4	—	5	1	—	—	2	—	—	2	38
1723	5	16	1	8	—	2	4	—	3	—	—	1	3	—	—	—	43
1724	3	21	1	3	3	3	2	—	3	—	2	—	—	1	—	—	42
1725	3	18	4	5	—	5	6	—	2	—	1	—	—	—	—	—	44
1726	6	19	5	1	—	1	5	1	3	—	1	—	1	—	—	—	43
1727	8	17	5	5	—	2	—	2	—	—	—	—	1	—	—	—	40
1728	16	14	9	1	—	6	6	—	1	—	—	—	3	1	—	—	57
Total	52	164	41	35	3	26	36	4	20	3	5	1	10	3	1	2	406