

# MERCADO URBANO, JERARQUÍA Y PODER SOCIAL

LA COMARCA NOROESTE DE GRAN CANARIA  
EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO XVIII

PEDRO C. QUINTANA ANDRÉS



PATROCINADO POR EL ILUSTRE  
AYTO. DE LA VILLA DE AGAETE

**LIBRERÍA**  
**LA PALMA** S.L.  
Sonador, Castillo Olivares, 7  
Teléfono: 37 31 00 - 36 70 14

# MERCADO URBANO, JERARQUÍA Y PODER SOCIAL

La Comarca Noroeste de Gran Canaria  
en la primera mitad del siglo XVIII

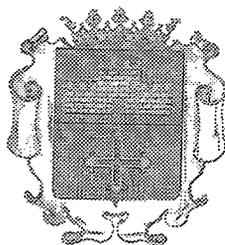
|                            |         |
|----------------------------|---------|
| BIBLIOTECA UNIVERSITARIA   |         |
| LAS PALMAS DE GRAN CANARIA |         |
| N.º Documento              | 195.714 |
| N.º Copia                  | 195.731 |



# MERCADO URBANO, JERARQUIA Y PODER SOCIAL

La Comarca Noroeste de Gran Canaria  
en la primera mitad del siglo XVIII

PEDRO C. QUINTANA ANDRÉS



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGAETE

1995

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Cubierta y composición:  
Antonio E. Carmona Suárez

© Pedro C. Quintana Andrés

I.S.B.N. 84-605-2560-0

DEPÓSITO LEGAL: G.C. 173-1995.

Impreso en España - Printed in Spain

***A Pedro, Carolina y Gloria,  
por siempre***

La Cultura es cosa muy distinta. Es organización, disciplina del yo interior, apoderamiento de la personalidad propia, conquista de superior consciencia por la cual se llega a comprender el valor histórico que uno tiene, su función en la vida, sus derechos y sus deberes.

**(Antonio Gramsci)**



|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>PRÓLOGO</b>               | <b>Págs.</b> |
|                              | 9            |
| <b>FUENTES Y METODOLOGÍA</b> | <b>9</b>     |

## **CAPITULO I. EL NOROESTE DE GRAN CANARIA HASTA LOS INICIOS DEL SIGLO XVIII.**

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | El medio físico.  | 13 |
| 2. | Poblamiento y ocupación del espacio.                              | 13 |
| 3. | Desarrollo de la articulación interna durante los siglos XV-XVII. | 13 |

## **CAPITULO II. EL MERCADO DE BIENES INMUEBLES DE CARÁCTER URBANO EN LA COMARCA NOROESTE DE GRAN CANARIA ENTRE 1700-1750.**

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | La propiedad inmueble urbana: venta e inversión.                             | 21 |
| 1.1.   | Introducción.  | 21 |
| 1.2.   | Compra-venta e inversión en bienes inmuebles urbanos en la Comarca Noroeste. | 22 |
| 1.2.1. | Compra-venta e inversión en casas y sitios.                                  | 30 |
| 1.2.2. | Los traspasos e inversión en viviendas y tierras.                            | 34 |
| 2.     | La transacción de vivienda en la Comarca Noroeste: un proceso a estudio.     | 38 |
| 2.1.   | La movilidad de la vivienda.   | 38 |
| 2.2.   | Tipología y valor de la vivienda.  | 42 |
| 2.3.   | Precio y localización de los bienes inmobiliarios.                           | 48 |
| 3.     | Compradores, vendedores, razón de venta y forma de pago.                     | 56 |
| 3.1.   | Los vendedores de bienes inmuebles.  | 56 |
| 3.2.   | Los compradores; grupo social, sexo y vecindad.                              | 58 |
| 3.3.   | La propiedad inmobiliaria: forma de adquisición y razón de venta.            | 61 |
| 3.4.   | Forma de pago de los bienes inmuebles adquiridos.                            | 62 |
| 3.5.   | Receptores de los gravámenes impuestos sobre los bienes inmuebles.           | 63 |
| 3.6.   | Hipotecas realizadas por la venta de propiedades.                            | 67 |

## **CAPITULO III LA FIANZA HIPOTECARIA Y LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROESTE EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO XVIII.**

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | La hipoteca de viviendas en la Comarca Noroeste.              | 75 |
| 1.1.   | Fianza y diezmo: captación de rentas e hipoteca de viviendas. | 77 |
| 1.2.   | Censos y viviendas.   | 79 |
| 1.2.1. | Análisis de un proceso de acumulación: el censo consignativo. | 81 |
| 1.2.2. | Imposiciones de censos perpetuo.                              | 86 |

## **CAPITULO IV. EL DESARROLLO URBANO EN LA COMARCA NOROESTE ENTRE 1700-1750.**

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 1.     | Un proceso urbano jerarquizado: La Comarca Noroeste en la primera mitad del siglo XVIII. | 93  |
| 1.1.   | La Comarca Noroeste: su evolución urbana hasta el siglo XVII.                            | 97  |
| 1.1.1. | Guía: localización de núcleos y número de viviendas.                                     | 100 |
| 1.1.2. | Número de viviendas y distribución por vecinos.  | 104 |
| 1.2.1  | Gáldar: localización de núcleos y su entidad.  | 106 |
| 1.2.2. | Viviendas y su número de propietarios.   | 110 |
| 1.3.1. | La distribución del hábitat en Agaete.   | 111 |
| 1.3.2. | Número de viviendas y propietarios.  | 115 |
| 1.4.1. | Artenara: espacio, asentamiento y economía.  | 116 |
| 1.4.2. | Número de viviendas y propietarios.  | 120 |
| 1.5.1. | Moya y sus pagos: relación y jerarquización.   | 121 |
| 1.5.2. | Número de viviendas por propietarios.  | 124 |
| 2.     | El desarrollo de los cascos urbanos en la Comarca noroeste (1700-1750).                  | 130 |
| 2.1.   | El casco de Guía: desarrollo urbano y proceso económico.                                 | 130 |
| 2.1.1. | Tipología de la vivienda y distribución en el núcleo.                                    | 135 |
| 2.1.2. | Funcionabilidad y crecimiento: Vías de comunicación y abastecimiento.                    | 140 |
| 2.1.3. | Vivienda y gravamen en la Villa de Guía.   | 141 |
| 2.2.   | Gáldar un crecimiento urbano complejo.   | 146 |
| 2.2.1. | Funciones y vías de abastecimiento.  | 148 |
| 2.2.2. | La transformación del plano urbano entre 1700-1750.                                      | 150 |
| 2.2.3. | Viviendas y gravamen en Gáldar   | 156 |
| 2.3.   | La evolución urbana de Agaete: de núcleo aborigen a pago marginal.                       | 159 |
| 2.4.   | Artenara: un hábitat troglodita secular.   | 165 |
| 2.5    | Moya: un modelo entre la dispersión y la concentración.                                  | 166 |
|        | <b>CONCLUSIONES</b>  | 181 |
|        | <b>FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA.</b>   | 187 |

## PROLOGO

El presente trabajo es un resumen de nuestra Memoria de Licenciatura en la que hemos querido estudiar la propiedad y el crecimiento urbano en la Comarca Noroeste de Gran Canaria entre 1700-1750. A través de ella analizaremos no sólo la formación social en sus manifestaciones económicas y los conflictos emanados por la apropiación de la renta entre los diversos grupos sociales, sino también las transformaciones ejercidas por estos procesos sobre el hábitat y las estructuras urbanas.

En Canarias se dan una serie de particularidades en el análisis del mercado y de su urbanismo al encontrarse fraccionada su geografía, tener una economía dependiente, existir una amalgama de las diferentes culturas arribadas al Archipiélago que influye en el establecimiento y desarrollo de los núcleos poblacionales añadiéndose a estos factores la supeditación social y cultural del exterior.

Los objetivos de este estudio se centran en la evaluación de la distribución espacial - social de la propiedad urbana y la articulación-estructuración de los núcleos localizados en la Comarca, así como otras variables inmersas en el proceso. El trabajo, a grandes rasgos, constará de:

- 1) Una somera referencia a la metodología y fuentes consultadas.
- 2) El análisis de la evolución socio-económica-urbana de la Comarca hasta el siglo XVII.
- 3) El estudio del mercado de la vivienda entre 1700-1750 y los factores que lo determinan.
- 4) La funcionalidad de la vivienda, no sólo como espacio habitable sino también como patrimonio que sirve, por ejemplo, como base de hipotecas. Asimismo, se analizará las transformaciones, distribución, tipología y número de propiedades inmuebles urbanas en el Noroeste.
- 5) Finalmente, se estudiará cada uno de los núcleos, su evolución urbana, las cargas que existen sobre las viviendas, su distribución por grupos y el peso específico de cada núcleo dentro de la Comarca.

Por tanto, se propone delinear la jerarquía urbana de la Comarca que permita sistematizar un modelo extensible al resto de la isla durante el Antiguo Régimen. A la vez, que examina y evalúa la propiedad urbana y su mercado para determinar su movilidad, fraccionamiento y concentración.

La definición de los parámetros básicos permitirán entender las fluctuaciones coyunturales, su tendencia y su realidad económica, a la vez que la radicación, dimensiones y distribución del circuito comercial de bienes inmuebles urbanos.

## FUENTES Y METODOLOGIA

En Canarias para fines del siglo XVII y comienzos del XVIII no tenemos ningún registro de carácter fiscal válido para conocer su producción y población. Es necesario, por tanto, buscar a través de otras fuentes la posibilidad de evaluar de forma aproximada la riqueza de la región. Ante este vacío de información hemos recurrido a los protocolos notariales que están depositados en el Archivo Histórico Provincial de Las Palmas. La información que aporta la documentación es dispar, aunque este hecho se soslaya por la abundancia de datos.

A través de estas fuentes hemos realizado un estudio cuantitativo y cualitativo de los datos registrados sobre la propiedad y los procesos de crecimiento urbanos. Entre

otros aspectos cuantitativos destacan la evolución del mercado, el valor de la vivienda, sus cargas censales, etc., y de los elementos cualitativos sobresalen: la concentración de la propiedad, la disponibilidad de los inmuebles, su estructuración, etc. Dentro de la información ofrecida por los protocolos notariales la documentación consultada de mayor importancia fue:

- 1) Las compra-ventas: En su estudio se observa la fuerte relación entre crisis económica y evolución del mercado, como acontece en el Noroeste entre 1700-1750.
- 2) Donaciones: Se reseña en ellas las propiedades entregadas con sus cargas, hipotecas y posibles vinculaciones.
- 3) Los testamentos: Permiten precisar la disgregación de bienes, los que se encontraban bajo amortización y las formas de adquisición de la propiedad.
- 4) Las hipotecas: En la Comarca se centran en fianzas para diezmos y censos consignativos. La fianza ayuda a precisar, hasta cierto punto, la estructura socio-económica del Noroeste y la distribución de la mayoría de los pequeños y medianos propietarios, cuantificando a través de ellas los bienes inmuebles detentados, pues la vivienda y la tierra serán las propiedades que integren con más asiduidad las hipotecas. Su máxima explicitación la alcanza en lo que denominamos "cuerpo hipotecario", es decir, el bloque de bienes entregados como fianza por un propietario reiteradamente durante un período de tiempo prolongado para cualquier transacción sin cambios en su composición interna formal.
- 5) Finalmente, se tomaron otros datos de interés como: los arrendamientos de fincas y viviendas; la venta de terrenos cercanos a los núcleos con obligación de construir en él vivienda, etc.

Junto a la documentación notarial se consultó los expedientes de la Real Audiencia de Canarias y Sevilla que ofrecen datos cualitativos de gran interés, los Fondos de Conventos y Hospitales, básicos para evaluar las imposiciones de memorias y cuantificar los préstamos monetarios otorgados, y, por último, los fondos de los Archivos Parroquiales de la Comarca en los que se consultó los libros de gestión de su fábrica, los documentos de transacciones de bienes realizadas ante los párrocos y los libros de defunciones, donde a veces se localizan las propiedades legadas por los abintestatos y pobres imposibilitados de acudir ante el escribano.

La serie de datos aportados por esta información permiten aproximarnos a la evolución de la propiedad urbana y el crecimiento de los núcleos. Una Comarca de gran interés para su estudio histórico al encontrarse articulada morfológicamente, con una considerable vinculación entre el grupo dominante y la estructuración urbana global.

**CAPITULO I.  
EL NOROESTE DE GRAN CANARIA  
HASTA LOS INICIOS DEL SIGLO  
XVIII.**



## **1. El medio físico.**

La ocupación y explotación de los recursos naturales ha sido determinante para la evolución de la demografía y el desarrollo de los núcleos de población en Canarias. En el Noroeste su peculiaridades económicas -feracidad de sus vegas, combinación de agricultura de exportación y abastecimiento al mercado interno, etc.- facilitaron la existencia y consolidación de una correlación entre sociedad-economía y la presencia-distribución del grupo dirigente.

La geografía de la Comarca es compleja al estar surcada por numerosos barrancos que, aunque permitieron las comunicaciones entre la costa y la cumbre, por contra, dificultaron los intercambios entre sus interfluvios y, por tanto, entre sus núcleos provocando el atraso de diversas zonas.

En los fondos de los barrancos existían suelos de gran fertilidad y una apreciable masa acuifera que se convirtieron en los elementos básicos para el desarrollo económico, a lo que se añadía la benignidad del clima. Estas condiciones naturales permitieron que se desarrollara desde finales de la Colonización, entre los 0-300 metros, la plantación de cañaverales y con ello la entrada del Noroeste en el sistema capitalista-mercantilista, que adquiría en ese momento en Europa Occidental un carácter definitivamente omnipresente.

## **2. Poblamiento y ocupación del espacio.**

Tras la colonización castellana en la zona se produjo una profunda transformación en los asentamientos y en su desarrollo económico-demográfico. La influencia sobre el urbanismo es patente, produciéndose una diferenciación entre los núcleos de nueva planta (Guía, Moya) de los protourbanos aborígenes (Agaete, Acusa, Gáldar), además de una red de pequeñas poblaciones que surgen al calor de los primeros balbucesos de la economía de mercado.

Los efectivos demográficos de los núcleos de nueva planta estuvieron regidos por unas mínimas normas urbanas que propiciaron su desarrollo, al no contar con unas estructuras urbanas heredadas y al existir menos presión social sobre sus habitantes. Por contra, de lo que sucedía en Gáldar al realizarse un control estricto del poder por las diversas familias de prosapia asentadas en el término, impidiendo la aparición de un dinamismo grupal.

A fines del siglo XVI en la Comarca destacan dos villas por su importancia: Gáldar y Guía que concentran la mayor parte de la población y las funciones burocráticas y de intercambios (milicias, artesanos, escribanía, mercaderes). Junto a estos núcleos aparecen otros de pequeña entidad repartidos entre medianías y costa, especialmente en los términos de Guía y Moya, cuya génesis se debía al fraccionamiento en el reparto de tierras y aguas de la postconquista, que hasta cierto punto impidió y congestionó el desarrollo de las fuerzas productivas y, por tanto, de los asentamientos.

## **3. Desarrollo de la articulación interna durante los siglos XVI-XVII.**

La crisis de las exportaciones azucareras a fines del siglo XVI y la introducción del viñedo van a ser el principal cambio producido en la zona durante esta etapa, además de la llegada de nuevos cultivos como el millo y la papa a mediados del XVII.

El término de Gáldar fue en donde se dio con mayor celeridad el cambio facilitando la atracción y asentamiento de la población en las zonas donde se realizaban los nuevos

cultivos, en áreas del Barranco de Gáldar, en detrimento de las tierras localizadas en las medianías escasamente pobladas y con espacios dedicados a la producción de subsistencia o de abastecimiento al mercado interno. La villa de Gáldar gracias a este impulso positivo evolucionó en su plano urbano desde el espacio protourbano aborigen hasta una trama moderna compleja que se nutría de la parcelación de las huertas, la usurpación o compra de terrenos realengos y la destrucción de viviendas aborígenes.

Por contra, en Guía se desarrolló un espacio urbano abigarrado, sobre todo en las zonas cercanas a la iglesia parroquial y la plaza principal, estando gran parte de sus viviendas arruadas convirtiéndose, de este modo, en el núcleo de mayor definición urbana del Noroeste.

Del resto de las poblaciones apenas si se tienen datos para el siglo XVII, aunque el número de sus habitantes debía ser escaso por las características de su economía (agricultura de secano, reducida dimensiones de las parcelas, captación de las mejores tierras por el grupo privilegiado, fomento de la ganadería extensiva). La dispersión de estos núcleos y el reducido número de viviendas que conformaban su espacio se debía a las peculiaridades de la relación hombre-medio y a la estructura de la propia formación social emanada de las zonas centrales, donde se asentaba el estamento dirigente.

Pese a estas diferencias internas, la Comarca tiene en el siglo XVII una gran proyección en el modelo económico insular. Su papel está propiciado por su situación geográfica privilegiada -zona de contacto entre Gran Canaria y Tenerife- y por la rentabilidad de sus tierras de labor. Estas condiciones incidieron en la evolución de los efectivos poblacionales que experimentaron una tendencia positiva, de la que no fue ajena la introducción de nuevos cultivos de bajo precio y alta calidad alimenticia (millo, papa).

## CUADRO I

### Número de habitantes y viviendas localizadas en la Comarca entre 1688-1755.

| <u>Lugar</u> | <u>Número de viviendas</u> |                          | <u>Población 1688</u> | <u>1735</u> | <u>1755</u> |
|--------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|-------------|
|              | <u>1688</u>                | <u>Mediados s. XVIII</u> |                       |             |             |
| Agáete       | 104                        | 92                       | 300                   | 714         | 868         |
| Guía         | 400                        | 730                      | 2.000                 | 2.295       | 2.787       |
| Gáldar       | 226                        | 636                      | 1.000                 | 1.942       | 1.435       |
| Moya         | 138                        | 159                      | 300                   | 637         | 963         |
| Total        | 868                        | 1.617                    | 3.600                 | 5.588       | 6.053       |

**Fuentes:** DAVILA Y CARDENAS, P.: Constituciones y nuevas adiciones synodales del obispado de las Canarias, hechas por el Ilustrísimo señor Don Pedro Manuel Dávila y Cárdenas. Madrid. 1737. JIMENEZ DE GREGORIO, F.: "La población de las Islas Canarias en la segunda mitad del siglo XVIII", en Anuario de Estudios Atlánticos número 14. Madrid. 1968. MARTIN RUIZ, J. F.: E.I.N.W. de Gran Canaria: Un estudio de demografía histórica (1485-1860). Las Palmas. 1978. SANCHEZ HERREROS, J.: Art. cit.. Protocolos Notariales, Archivos parroquiales de Agáete, Artenara, Gáldar, Guía y Moya. **Nota: Elaboración propia.**

El incremento poblacional trajo consigo nuevas roturaciones de tierras en las zonas de medianías que coadyuvaron, entre otros factores, al surgimiento y crecimiento de múltiples pagos por encima de los 400 metros de altitud, tierras que hasta esos momentos se habían caracterizado por su escasa ocupación. Este auge no significó solamente mayor volumen de los abastecimientos, sino que fue la base de las transformaciones y crecimientos de los principales cascos urbanos de la Comarca a fines del siglo XVII.

El desarrollo poblacional entre finales del siglo XVII y primera mitad del siglo XVIII, con todas las precauciones posibles por el tipo de fuente utilizada, nos da unos resultados poblacionales muy positivos. Globalmente permiten comprobar que la villa de Gáldar es la que experimenta mayor incremento poblacional (el 194%) y urbano, al aumentar en un 281% el número de viviendas. El retroceso de sus efectivos demográficos en 1755 se debe a la segregación de la Parroquia de Artenara en 1742 del Beneficio de Gáldar, al estar hasta esas fechas integrado el vecindario de la nueva parroquia en el padrón de la población galdense.

En Guía la aparición de un elevado número de pagos en la zona de medianías fomentó un auge poblacional entre 1688-1750 del 182%. Estos núcleos absorbieron los habitantes desplazados de las antiguas áreas de explotación azucarera, al no poder los nuevos cultivos (viñedos), en su mayoría de extensión, captar laboralmente estos excedentes demográficos.

La población del término de Agaete tuvo un aumento anual entre 1688-1755 del 4%, que no va a la par con el de viviendas que retrocede en el período un 12%, debiéndose esta distorsión a la escasa información que sobre estos bienes tenemos a través de las fuentes consultadas. Lógicamente, una de las principales causas de esta mínima información fue la fuerte vinculación de la propiedad en el término, que abocó a la penuria económica a la mayoría de sus habitantes.

Moya, por contra, fue el término de la Comarca que ve incrementar con mayor celeridad sus efectivos poblacionales, hasta un 321%, que se asentaron básicamente en las áreas de costa y medianías, donde se ubicaban las principales haciendas de los terratenientes. El volumen de viviendas aumenta en un 115%, aunque el número debió ser aún mayor pues hay una considerable carencia de datos sobre sus vecinos.

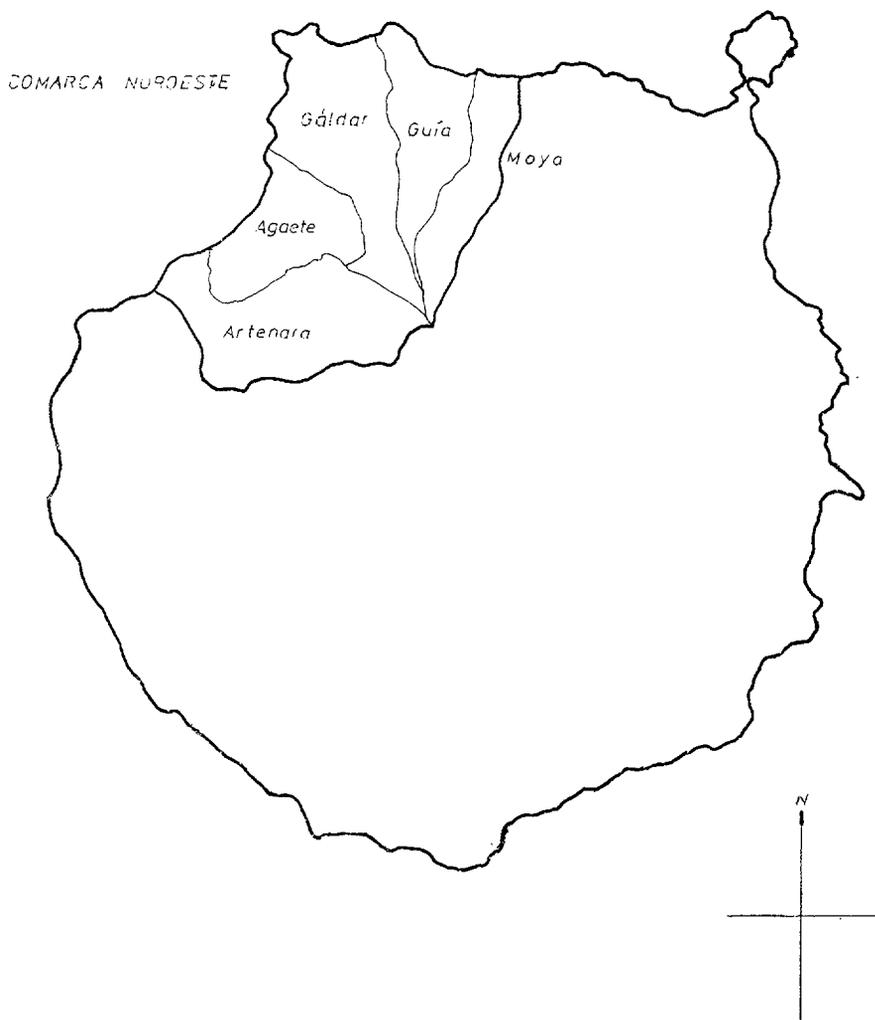
Desde fines del siglo XVII a mediados del siglo XVIII la distribución y evolución de la población incidió positivamente sobre el volumen de los bienes inmuebles, desequilibrando las relaciones y jerarquías urbanas existentes hasta ese momento.

La articulación del espacio girará en torno a la jerarquía impuesta por Gáldar y Guía, basándose la alternancia de uno u otro núcleo en función de la mayor o menor fuerza de los grupos de propietarios locales asentados en cada uno de ellos, incluyéndose en esta élite un considerable número de terratenientes que vivían en Las Palmas.

El resto de los pagos cumplían una función predeterminada dentro de la formación socio-económica abasteciendo de mano de obra barata a los terrazgos de la oligarquía, o eran vecinos que arrendaban o subarrendaban onerosamente las fincas. Otros se empleaban como pastores o jornaleros produciéndose así un continuo bombeo de capital desde estas áreas de producción hacia los lugares de asentamiento del grupo de poder.

Los capitales acumulados por el grupo privilegiado no serán invertidos en la producción de nuevo capital en la zona sino en un mero intercambio simple: compra de bienes inmuebles; especulación de rentas; adquisición de oficios públicos; fundaciones de carácter pío o vinculativo, etc.

GRAN CANARIA Y LA COMARCA NOROESTE



Hacer efectiva la articulación y distribución de la producción agraria será el objeto básico del bloque de poder, que intentará aglutinar el sistema de producción en su beneficio estructurando el ingreso de sus rentas en función de la propia explotación del terreno:

1) En las zonas comprendidas por debajo de los 400 metros predominarán los cultivos de exportación (azúcar, vid), en las que se realizarán las mayores inversiones iniciales y donde se concentrarán gran parte de la explotación directa. Junto a ellas están las pequeñas huertas y, en un segundo plano, las tierras marginales de producción cerealística.

2) La zona de medianías, entre los 400-800 metros, centralizaba los cultivos primordiales en la dieta del isleño que conocen un fuerte desarrollo desde mediados del siglo XVII, tanto por la demanda interna como por el abastecimiento a otras islas, caso de Tenerife, lo que estimuló la ocupación de este espacio por el grupo de poder, principal detentador de las haciendas que jalonaban el área, tratando de obtener unos ingresos de capitales comparables a los del comercio de los caldos.

3) Por encima de la cota de los 800 metros el número de habitantes y la ocupación del espacio es mínima en el período estudiado. Los rendimientos agrícolas, principalmente cereales, eran escasos e irregulares debido a la inexistencia de regadío y a las condiciones geoclimáticas de la zona.

En conclusión, el incremento poblacional producido en el Noroeste en la primera mitad del siglo XVIII transformó las relaciones y jerarquías internas de la Comarca, propiciando que zonas hasta entonces escasamente habitadas -medianías y cumbres- acogieran a una masa de población básica como reserva de mano de obra. Los ciclos de crisis agrarias, a fines del siglo XVII y comienzos del XVIII, influyeron acelerando la roturación de nuevas tierras y la colonización de espacios hasta ese momento marginales dentro del organigrama económico comarcal, así como la introducción de nuevos cultivos, que variaron las dietas y abarataron el mercado de suministros.

Zonas como Moya, cuyo término se encuentra enclavado en gran parte en las medianías, serán los espacios donde se inicie una considerable proliferación de pagos, convirtiéndose en los elementos básicos de una estrategia y estructura agraria determinada por el grupo de poder al fomentar, para captar y redistribuir la renta, una ocupación dispersa del terreno.

Todos los datos nos muestran una Comarca articulada a través de un determinado concepto del espacio y de las relaciones entre los elementos socio-económicos que la forman, adaptados, en parte, a la necesidad de un grupo dirigente que buscaba detraer de él el máximo rendimiento, en función de la posibilidad de concentrar el mayor volumen de renta posible.



**CAPITULO II. EL MERCADO DE BIE-  
NES INMUEBLES DE CARACTER  
URBANO EN LA COMARCA NO-  
ROESTE DE GRAN CANARIA ENTRE  
1700-1750.**



## 1. La propiedad inmueble urbana: venta e inversión.

### 1.1. Introducción.

Las islas se abocaban a principios del siglo XVIII a una crisis económica de gran envergadura, tras las restricciones a las exportaciones vitícolas y la promulgación del Reglamento del Comercio de 1718. Hechos que fueron decisivos para la agudización de las tensiones dentro del modelo de formación económica-social mantenido hasta ese momento.

El inicio de la centuria vendrá marcado también por las sucesivas alteraciones sociales, económicas y demográficas producidas por las pertinaces crisis agrícolas que se suceden sin interrupción, poniendo en evidencia las carencias del mercado interinsular, lentitud del abastecimiento, falta de provisionalidad y la fuerte dependencia que se producía por las disposiciones e imposiciones político-económicas procedentes del exterior, fundamentalmente de aquellos países y grupos de poder con amplios intereses comerciales tanto en las islas como en el comercio atlántico.

La zona Noroeste de Gran Canaria recibirá el impacto de estas coyunturas desfavorables, pero con cierta matización y amortiguación en las áreas centrales de control económico en la Comarca, como es el caso de Guía que fue la menos afectada. Gáldar, por contra, verá agudizado su proceso de recesión económica ante el crecimiento demográfico que se estaba produciendo en su espacio. En el resto de los términos periféricos, Agaete, Artenara y Moya, la impronta dejada por la crisis será considerable, ya a través de la mortalidad catastrófica, ya por la ruina de las pequeñas economías. Acontecimientos muy traumáticos para zonas que, como Acusa o Artenara, sufren una profunda alteración interna, haciéndolas retroceder en su peso general dentro de la economía comarcal.

Del mismo modo, esta coyuntura desfavorable impactará, aunque de modo diferente, en los diversos grupos conformadores de la sociedad estamental, pues fueron fundamentalmente los privilegiados los más favorecidos y fortalecidos por la acumulación de bienes. Este sector poblacional comúnmente utilizaba las coyunturas menos beneficiosas para conseguir propiedades al menor precio, incrementando así su patrimonio mediante la especulación. La citada acumulación se basaba tanto en la captación de bienes por desahucios, debido al impago de censos y arriendos, como en la compra directa a aquellos que necesitaban hacer líquido parte de sus patrimonios para poder comer.

Por contra, los grupos con menos posibilidades económicas se encontraban sometidos a los vaivenes de sus menguados medios particulares, y siempre a un paso de engrosar aquellos que integraban a los pobres de solemnidad.

La crisis repercute especialmente en la producción vitícola, la base del despegue económico desde inicios del siglo XVII, propiciando una grave carencia de ingresos solventada, en parte, gracias a la amplia diversificación agraria generada en el Noroeste durante el periodo. Pese a esto, los nuevos cultivos introducidos en la Comarca (millo y papa) y la cabaña ganadera iban a facilitar una progresiva ampliación de la renta, permitiendo a un gran sector de la población salir adelante sin pérdidas muy estimables en haciendas o miembros de la colectividad.



La multiplicidad de alteraciones coyunturales van a influir de manera determinante sobre las transacciones comerciales, sobresaliendo entre las más afectadas las enajenaciones de bienes inmobiliarios, mostrándose como uno de los parámetros más importantes para evaluar los impactos coyunturales.

### **1.2. Compra-venta e inversión en bienes inmuebles urbanos en la Comarca Noroeste.**

El análisis del mercado de los bienes inmobiliarios y el proceso de compra-venta registrado en la Comarca durante el periodo 1700- 1750, permite observar unas sensibles fluctuaciones en las transacciones. Los cambios se realizaban en función de la categoría de los inmuebles traspasados, su localización y la coyuntura del momento.

Hemos dividido el análisis de los bienes inmuebles enajenados en dos grupos: el de viviendas y solares y el de casas acompañadas por tierras, con o sin agua. El valor, cuantía y calidad de los bienes integrantes de ambos grupos era muy dispar, tanto entre los que conformaban cada uno de ellos como entre los dos. La presencia de las propiedades en el mercado también sufre considerables oscilaciones, dependiendo de que los traspasos se hiciesen en una situación de crisis o no, pues ello influye de modo determinante sobre sus precios y la tipología de vendedores-adquirientes.

Evaluando el número de compra-ventas totales (gráfica 1 y sucesivas) se comprueba una fuerte disparidad en su concurrencia en el mercado, situación típica de una economía de Antiguo Régimen. Los traspasos se encuentran mediatizados por la coyuntura temporal, disminuyendo su número en los momentos de crisis de subsistencia y catástrofes naturales, de carácter sanitario o natural, o aumentan en los periodos de auge económico. Se añade, además, otros elementos con influencia recesiva dentro del mercado de bienes inmuebles en la Comarca Noroeste, como sucedía con las numerosas sangrías económicas -estructurales y coyunturales- que habían azotado a los productores, frente al progresivo incremento de las rentas de "las manos muertas", diluyendo sus pírricos beneficios en los abonos de diezmos, rentas y contribuciones reales extraordinarias.

## **CUADRO II**

### **Ventas e inversión total (en maravedíes) en bienes inmuebles en la Comarca Noroeste (1700-1750)**

| AÑOS | COMPRA-VENTAS | VIVIENDAS | VIVIENDA Y<br>TIERRA | INVERSION |
|------|---------------|-----------|----------------------|-----------|
| 1700 | 29            | 19        | 10                   | 1.493.274 |
| 1701 | 24            | 18        | 6                    | 668.310   |
| 1702 | 36            | 23        | 13                   | 698.208   |
| 1703 | 17            | 11        | 6                    | 2.406.524 |
| 1704 | 18            | 14        | 4                    | 465.732   |
| 1705 | 17            | 11        | 6                    | 1.210.908 |
| 1706 | 13            | 9         | 4                    | 511.386   |

---

|       |     |     |     |            |
|-------|-----|-----|-----|------------|
| 1707  | 21  | 17  | 4   | 863.352    |
| 1708  | 31  | 25  | 6   | 991.498    |
| 1709  | 21  | 18  | 3   | 1.156.698  |
| 1710  | 11  | 9   | 2   | 707.232    |
| 1711  | 13  | 10  | 3   | 553.032    |
| 1712  | 11  | 8   | 3   | 641.904    |
| 1713  | 12  | 9   | 3   | 932.382    |
| 1714  | 18  | 14  | 4   | 525.948    |
| 1715  | 30  | 28  | 2   | 1.008.870  |
| 1716  | 21  | 13  | 8   | 1.060.638  |
| 1717  | 13  | 11  | 2   | 611.868    |
| 1718  | 14  | 14  |     | 992.338    |
| 1719  | 18  | 14  | 4   | 2.496.634  |
| 1720  | 12  | 9   | 3   | 244.992    |
| 1721  | 18  | 11  | 7   | 331.585    |
| 1722  | 11  | 8   | 3   | 510.460    |
| 1723  | 15  | 12  | 3   | 624.736    |
| 1724  | 15  | 14  | 1   | 532.104    |
| 1725  | 10  | 9   | 1   | 142.848    |
| 1726  | 11  | 10  | 1   | 351.408    |
| 1727  | 10  | 9   | 1   | 204.738    |
| 1728  | 21  | 15  | 6   | 403.890    |
| 1729  | 9   | 8   | 1   | 406.456    |
| 1730  | 24  | 14  | 10  | 481.796    |
| 1731  | 25  | 21  | 4   | 633.096    |
| 1732  | 19  | 15  | 4   | 335.052    |
| 1733  | 18  | 12  | 6   | 546.984    |
| 1734  | 19  | 11  | 8   | 673.344    |
| 1735  | 16  | 11  | 5   | 389.884    |
| 1736  | 8   | 5   | 3   | 261.408    |
| 1737  | 22  | 11  | 11  | 2.077.192  |
| 1738  | 22  | 15  | 7   | 580.560    |
| 1739  | 15  | 7   | 8   | 577.236    |
| 1740  | 25  | 17  | 8   | 672.954    |
| 1741  | 24  | 18  | 6   | 450.578    |
| 1742  | 20  | 14  | 6   | 1.472.540  |
| 1743  | 26  | 22  | 4   | 1.936.218  |
| 1744  | 26  | 17  | 9   | 1.808.222  |
| 1745  | 22  | 14  | 8   | 403.314    |
| 1746  | 22  | 18  | 4   | 598.486    |
| 1747  | 25  | 12  | 13  | 791.672    |
| 1748  | 24  | 17  | 7   | 316.956    |
| 1749  | 41  | 27  | 14  | 1.785.023  |
| 1750  | 40  | 30  | 10  | 944.684    |
| Total | 968 | 694 | 274 | 42.117.377 |

**Fuente:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

---

Los tres primeros años del siglo XVIII muestran un progresivo incremento en las transacciones, continuación de la tendencia generada desde la última década del siglo XVII, llegando a su momento culminante en 1702 con 36 ventas. En los cuatro años posteriores, y debido a una profunda crisis económica generada por la adversidad climática que afecta a la producción agrícola y dispara la mortalidad (1), el número de intercambios sufre una inflexión negativa.

La coyuntura desfavorable aceleró la venta de inmuebles, sobre todo por los que necesitaban transformar sus escasos bienes en dinero líquido, cuyas ventas se efectúan en los momentos previos y cumbres de la crisis, como sucede en 1702, permitiendo el intercambio de propiedades entre un gran número de vecinos, aunque las de mayor calidad se concentraron en escasas manos.

Los cuatro años posteriores, 1703-1706, fueron el reflejo de la repercusión coyuntural negativa de la crisis sobre la Comarca. En esta etapa se observa una amplia recesión a todos los niveles, que afecta al mercado de los bienes inmobiliarios en 1706, con sólo trece traspasos, el nivel más bajo de intercambio del período.

El mercado de los bienes inmuebles parece reactivarse ligeramente en 1708, debido, fundamentalmente, a pequeñas enajenaciones realizadas por beneficiados de herencias de difícil división. A estos intercambios se suman algunas ventas hechas a favor de antiguos propietarios, que intentaban recuperar sus bienes tras haberlos enajenado en la última crisis.

Los años transcurridos entre 1709 y 1713 suponen una nueva caída en el intercambio de propiedades, aún mayor que en 1706, por las reiteradas calamidades climatológicas y plagas que asolan al agro canario (2). Otra vez en la Comarca la mayoría de las ventas fueron hechas por vecinos sin medios para subsistir a causa de la cortedad de sus ingresos. A los afectados por la coyuntura se añaden aquellos imposibilitados para realizar las reparaciones y mejoras necesarias en sus viviendas, muchas derrumbadas por los fuertes temporales. La situación de la población, dependiente en su gran mayoría de la tierra, se agravó aún más cuando la plaga de la alhorra arruinara las pocas mieses germinadas.

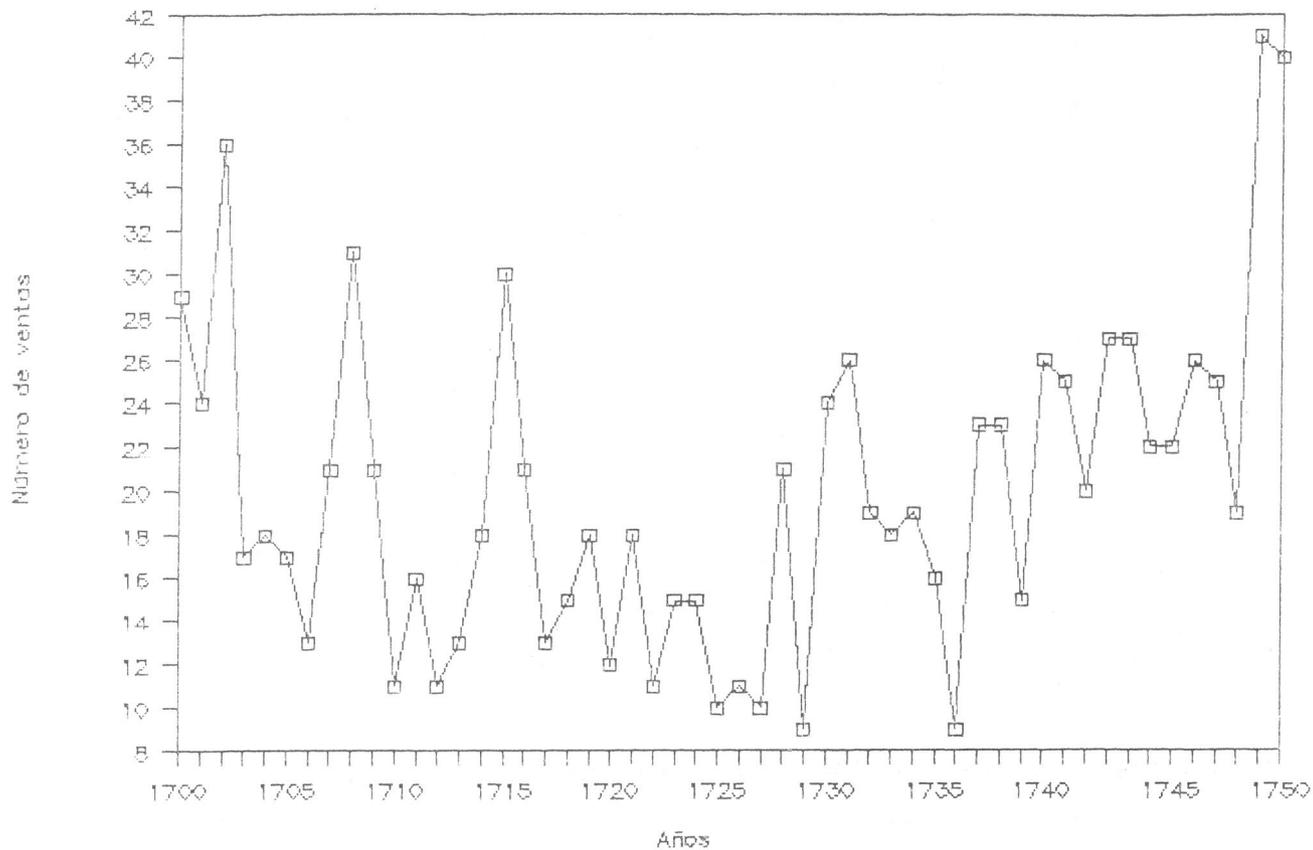
Sólo en 1715 se produce una ligera recuperación, propiciada por la enajenación de bienes del Cabildo secular en la zona de Gáldar. Estas ventas ocultan una depresión en el mercado inmobiliario de la Comarca, pues su alza no se debe a una concurrencia sostenida de bienes introducidos por los vecinos del Noroeste, es decir, a un crecimiento real endógeno de los intercambios, ya que en los años posteriores, cuando el Regimiento de la Isla no participa como vendedor, se produce una sensible disminución en el cómputo global de traspasos. La profunda crisis de la economía del Noroeste a fines y principios de la segunda y tercera década del siglo XVIII, tuvo su reflejo en el progresivo anquilosamiento del mercado de bienes inmuebles.

En años posteriores, entre 1719-1723, se produce la segunda coyuntura negativa en importancia de todo el período analizado, una vez más por causa de las perseverantes sequías. Las catástrofes climáticas naturales agostaron los campos provocando un incremento en los precios de los productos, por la carestía, y la aparición de hambrunas y de una mortalidad catastrófica, a lo que se sumó, además, el agravante de la enfermedad del tabardillo (3).

En los gráficos adjuntos se comprueba cómo la curva de ventas registra un alza en los momentos previos a la crisis, entre 1719-1720, con la normal reacción de aquellos que comienzan a vender para poder comprar productos, emigrar, etc. La situación incidió en

# Comarca Noroeste ( 1700 - 1750 )

Número total de ventas



GRAFICA 1

los lugares con mayor marginación económica dentro de la Comarca, entre los que sobresalían los de Artenara y Acusa.

Es en estas dos últimas localidades donde se registra casi el 100 % de las ventas realizadas en el año 1723, ya que parte de sus habitantes, ante carestía tan extrema, debieron vender sus escasos bienes y aún solicitar caridad (4). Los momentos posteriores a estos años, 1724-1726, son los más críticos, al agudizarse la recesión en el mercado de bienes inmuebles, una vez superado el primer momento de traspasos realizados para aliviar la situación económica de las familias, evitando ahora los vendedores de introducir bienes infravalorados en un mercado exhausto.

Con el comienzo del segundo tercio del siglo vuelve la reactivación económica, reflejada en un mayor número de transacciones de propiedades inmuebles (5). Ahora bien, ésto sólo constituye un espejismo en un mercado, que sólo se nutre de ventas entre los sucesores de herencias.

El ligero aumento se manifiesta durante apenas cuatro años, para pasar inmediatamente a una nueva recesión en las compra-ventas, ocasionándose una considerable caída en la tendencia del mercado. Así, estos años destacan por registrarse el menor número de intercambios en el mercado de la vivienda durante el medio siglo analizado. Situación propiciada por la propia idiosincrasia de los circuitos de intercambios, la crisis y la reducción generalizada de las exportaciones.

Es a partir de 1736 cuando el número de traspasos experimenta una tendencia al crecimiento generalizado, auspiciándose el cambio por la recuperación agrícola y de efectivos demográficos producida en toda la Comarca. Sólo los años de 1738, 1741 y 1748 presentan oscilaciones negativas, aunque tienen menor influencia sobre el mercado que en las etapas inmediatamente anteriores.

En los tres años mencionados el circuito de intercambios experimenta una tendencia negativa, debiendo relacionarse estas coyunturas: la primera a causa de la repercusión de la crisis de 1735; el año 1741 con la epidemia del dolor de costado y una semicrisis agraria causada por años de escasas lluvias; y, finalmente, el año 1748, que se vuelve a significar como un período de alternativas entre sequía y lluvias torrenciales propiciando las consecuentes malas cosechas (6).

En la última fase, la situación general es, en determinados momentos, de cierta alarma entre la población, ante el desabastecimiento de la Isla y las consiguientes epidemias que asolaron a la población. A éstos hechos tan graves se suman el prolongado bloqueo económico realizado por el corso inglés acosando la navegación de buques en aguas del Archipiélago, al estar España involucrada dentro de la llamada "Guerra de los Siete Años" (7).

Los dos últimos años de la primera mitad del siglo XVIII muestran ya una importante recuperación, superando a la de los primeros decenios, propiciada por varios factores: la amortiguación de las crisis agrarias, aumento en el consumo interno y de las exportaciones de caldos de la zona, crecimiento ascendente de la población, dinamismo en la demanda de productos, etc.

Las cifras permiten intuir que la población, en la última fase de nuestro estudio, alcanza de nuevo el suficiente dinamismo, no sólo para recuperar los efectivos perdidos, sino también para propiciar una tendencia positiva en la demanda de bienes, tanto muebles como inmuebles.

## CUADRO III

**Número de habitantes en la Comarca Noroeste (1735-1755)**

| AÑOS | ARTENARA              | GALDAR | GUIA  | MOYA | AGAETE |
|------|-----------------------|--------|-------|------|--------|
| 1735 | 90 (405) <sup>a</sup> | 1.942  | 2.295 | 637  | 714    |
| 1742 |                       | 2.052  | 2.326 | 812  | 837    |
| 1755 | 982 <sup>b</sup>      | 1.435  | 2.787 | 963  | 868    |

a: Primer dato vecinos y segundo habitantes (Indice: 4,5 hab/v.)

b: Datos correspondientes al Censo de Aranda de 1772.

**Fuentes:** JIMENEZ DE GREGORIO, F.: Art. cit. DAVILA Y CARDENAS, P.: Op. cit. Archivos Parroquiales de Agaete, Artenara, Gáldar, Guía y Moya: Libros de Mandatos y Fábrica. **Nota: Elaboración propia.** (8)

Evaluando los datos aportados por el gráfico número 1, se pueden distinguir tres fases a lo largo de los cinco decenios estudiados:

a) Entre 1700-1715 se produce el mayor número de ventas durante el medio siglo estudiado, con tres momentos álgidos en el traspaso de bienes, que coinciden con las enajenaciones hechas por el Cabildo de sitios realengos, principalmente en Gáldar. Paralelamente, a las etapas de incremento se unen períodos de profunda crisis en las transacciones, dando, en conjunto, una situación de tendencia generalizada al decrecimiento en los intercambios en el transcurso de los últimos años de esta etapa.

b) De 1716 a 1735: estos años centrales del estudio son reflejo de la pésima coyuntura por la que atravesó el sistema económico, la falta de una estructura de mercado interinsular capaz de enfrentarse a las crisis cíclicas, la dependencia económica exterior y la ausencia de elasticidad en la producción interna.

Las pequeñas alzas observables eran, en su mayoría, ventas realizadas en los momentos previos o posteriores a las crisis, al buscar los dueños de los inmuebles la posibilidad de transformarlos en dinero líquido para adquirir alimentos, ropas o facilitar su emigración. Otras se produjeron por razón de las desavenencias surgidas entre los herederos en el momento de repartir el patrimonio del finado -en este período las particiones de bienes aumentaron ante el incremento de la mortalidad catastrófica-, y algunas fueron enajenaciones hechas por huérfanos y viudas dejadas en precario tras el fallecimiento del cabeza de familia.

c) El último período, entre 1736-1750, será el más positivo en general, pues hay una tendencia al alza de las compra-ventas salvo momentos puntuales, ya mencionados, que no desvirtúan decisivamente su disposición, aunque el mercado no logra una regulación y sostenimiento definitivo.

Este auge tiene su reflejo en el hecho de que durante los dieciséis primeros años del siglo las enajenaciones se elevan a 326, mientras que en el último período alcanzaron las 382, retomándose en la segunda fase la dinámica en el número de traspasos anuales registrados a finales del siglo XVII en la Comarca.

En conclusión, de las tres fases examinadas es la intermedia, de 1716-1735, la que registra un menor número de intercambios, al coincidir con un momento de difícil coyuntura para la zona Noroeste, padeciendo un considerable estancamiento económico general.

Por contra, en la etapa inicial del siglo los traspasos fueron progresivamente de más a menos, mientras que en los últimos quince años se da un proceso inverso al de los decenios iniciales.

Si se considera, a su vez, el desembolso total hecho en estos cincuenta años en la adquisición de bienes inmuebles urbanos (gráfica 2), se observa una tendencia muy semejante en su evolución a la que ofrece las cifras de traspasos de bienes, aunque con ciertas matizaciones, pues no siempre coinciden las máximas y mínimos estadísticos de la gráfica de desembolsos con los de la curva de enajenaciones. Se aprecian, en conjunto, también tres momentos en este proceso:

a) De 1700 a 1719: después del gran esfuerzo inversor en la adquisición de solares y viviendas realizado en toda la zona a fines del siglo XVII, el comienzo del XVIII se muestra con debilidad en la circulación de dinero, al descender la captación de riquezas inmuebles, ya fueran residencias o de éstas con tierra y/o agua.

Aún, en 1700, existe cierta vitalidad, pero con la crisis de principios de siglo se trunca el posible crecimiento o el mantenimiento de la disposición positiva. Sólo en 1703 la inversión aumenta, a causa de ventas puntuales de viviendas con tierras y agua, cuyos poseedores se veían forzados a traspasarlas por la crisis al no poder afrontar las cargas de censos e hipotecas.

Con posterioridad a este año el volumen de los desembolsos decae, alternándose alzas y bajas sin continuidad, manteniéndose la inversión dentro de unos mínimos, con una coincidencia casi absoluta con la tendencia del mercado de transacciones. Sólo se exceptúan de esta igualdad los momentos máximos de las enajenaciones, al no producirse la misma disposición en los desembolsos, pues las cotas culminantes en los traspasos se corresponden con la masiva venta de solares y sitios realengos, habitualmente de poca cuantía.

En cambio, en los momento de máxima depresión sí hay una gran concurrencia entre ambas magnitudes, como acontece en el año 1712 con 11 ventas, sumando entre todas una escasa inversión de 0,57 millones de maravedís.

El año 1719 será el que marque el fin de la primera fase. En él los desembolsos realizados fueron los máximos a lo largo de los cincuenta años estudiados, al elevarse a 2,5 millones de maravedís el monto de la inversión. Pese a esta cifra, los traspasos sólo llegarán a 18, cimentándose preferentemente esta subida en la enajenación de haciendas con viviendas.

b) Desde 1720 a 1736: existe una fuerte depresión, coincidente con la disminución en el número de transacciones, con pequeñas recuperaciones pero sin lograr dar el dinamismo necesario para superar, desde dentro de la propia Comarca, unas inversiones mínimas. El año 1725 registra el balance más negativo de la etapa como consecuencia de la fuerte caída en los desembolsos monetarios, menos de 200.000 maravedís, lo que se debe relacionar con la fuerte penuria que se adueñó de la economía de las islas tras la crisis de 1721-1723.

El único período favorable dentro de esta fase lo encontramos entre 1731-1733, prelude de otra crisis inmediata, donde se sigue la norma apuntada de ventas hechas para mitigar la miseria. En general, se trataba de bienes con escaso valor medio que inciden, en conjunto, en un retroceso o estancamiento en los precios intermedios de los bienes inmuebles.

Sólo durante el año 1736 será cuando se genere otra inflexión positiva en la inversión, coincidiendo con un alza en la adquisición de bienes, plasmándose en un

ligero incremento general, aunque sin que esta tendencia tenga mayor repercusión posterior.

c) 1737-1750: último período donde, por contra de lo que sucede con la disposición favorable en el número de las transacciones, no parece existir un definitivo despegue en la inversión pues ésta decae, en términos absolutos, por debajo de la registrada en la primera fase.

Globalmente, se observa una contraposición entre la inversión y el valor medio de las compra-ventas, alcanzando la primera mayor auge al principio del siglo XVIII, entre 1700-1719, que en la última etapa analizada, 1737-1750. Si bien el número de inmuebles traspasados en el último período fue mayor al de los anteriores, su valor medio se redujo ampliamente. Así, mientras en 1749 la cuantía de las transacciones se elevaba a 41, con un precio intermedio de 40.000 maravedís, en 1703 la inversión por compra superaba los 120.000, y llegó a situarse en 130.000 maravedís durante 1719.

Es necesario, por tanto, matizar la idea de recuperación económica que mostraba el volumen total de compra-ventas a fines de la primera mitad del siglo XVIII, pues los datos de inversión en el mercado de los bienes inmuebles urbanos parecen demostrar que aún la posible salida a la recesión se encontraba aparentemente lejana en el Noroeste. Si se vislumbraba, por contra de lo acontecido a principios del siglo, la existencia de las condiciones adecuadas para salir de la crisis, pues entre 1730-1750, pese a las coyunturas desfavorables, concurrían un mínimo de intercambios en el mercado de bienes, posibilitando el sostenimiento del sistema, hecho que apenas si se producía en los períodos anteriores.

En conclusión se puede observar que:

a) La mayoría de los máximos de inversión corresponden, casi siempre, a las etapas de auge en la adquisición de casas con tierras. El período comprendido entre 1700 y 1719 fue el más sobresaliente, por la proliferación de este tipo de transacciones -especialmente en la zona de Moya-. La paulatina desaparición de las mejores haciendas y cortijos del circuito comercial, como consecuencia de la amortización y vinculación, repercute a partir del segundo cuarto del siglo, al remitir la inversión en esta tipología de bienes.

b) La existencia de un proceso normativo, por el que los momentos previos a las coyunturas negativas eran las etapas donde concurrían y se realizaban las mayores inversiones en compras de casas con tierras. El resto de los años, los desembolsos predominantes son los de adquisiciones de viviendas solas o con pequeños terrazgos, salvo en el período 1742-1744, por los preludios de la crisis del año 1748. Esto era debido a que gran parte de los terrazgos con viviendas vendidos, antes o en plena crisis, estaban directamente influenciados por las onerosas cargas de censos e hipotecas impuestos sobre ellos, no siendo extraño que gran parte de los propietarios lo manifesten en el momento de la venta.

c) Existe toda una inversión de carácter especulativo que se refleja en las depresiones y alzas anteriores y posteriores a cada crisis. La adquisición de tierras con viviendas es la que presenta un perfil más acusado de estas características. El proceso alcanza sus más altas cotas en los años críticos, cuando era más fácil que las mejores tierras no amortizadas pudieran entrar en el circuito de la compra-venta.

No sucede lo mismo con la inversión hecha en el traspaso de viviendas al encontrarse habitualmente la especulación en un segundo plano. Gran parte de los

gravámenes (censos perpetuos o consignativos, fianzas, alquileres) que pesaban sobre las residencias, salvo excepciones, generaban unos pagos de réditos más asequibles a sus propietarios que los situados sobre las tierras, no estando los propietarios de casas con gravámenes tan acosados para su traspaso durante las crisis.

La tierra era un bien inmueble productor y por lo tanto atractivo al especulador. La vivienda, por contra, muchas veces implicaba desembolsos en abonos de censos, reparaciones, etc., a la vez que propiciaban una rentabilidad escasa, si se compara con la del terrazgo. Este tipo de bien inmobiliario generaba menor interés para el grupo privilegiado, no encontrándose especialmente motivado en la Comarca para la adquisición y concentración de viviendas.

d) La inversión global en la adquisición de bienes inmuebles posee dos aspectos antagónicos: el desembolso en la transacción de viviendas fue moderado y continuo; y, por contra, la inversión en la compra de tierras con viviendas se caracterizó por su gran discontinuidad, aunque habitualmente se significara por una fuerte inversión puntual.

### **1.2.1. Compra-venta e inversión en casas y sitios.**

El análisis de las ventas de viviendas y solares no sólo pondera el número de bienes intercambiados y el valor medio de moradas y sitios, sino que, a su vez, permiten comprender el crecimiento urbano experimentado en la zona y hacia dónde se encaminaba en la primera mitad del siglo XVIII. Se inquiera, entre otros parámetros, la expansión o retroceso generado en la economía y el auge o decadencia suscitado en el seno de los pequeños y medianos propietarios, posibilitándoles comprar, vender o intercambiar diversos lotes de bienes, etc. De la misma manera, se desprende de este último parámetro la existencia tanto de una elevada cantidad de viviendas secundarias, repartida por los diversos terrazgos de los propietarios participantes en la captación de bienes urbanos, como la sustanciación de un proceso de concentración de las grandes propiedades en escasas manos.

La evolución de las ventas está marcada por las recesiones coyunturales especificadas y por la concentración de la propiedad. El valor de los bienes se caracteriza por la fuerte disparidad, por la diversidad de su tipología, su localización y las cargas que pesan sobre ellos.

La venta de solares representan el 22,5% del total aunque con desigual reparto a lo largo de la primera mitad del siglo XVIII: entre 1700-1715 se compran el 43,3%; entre 1716-31 el 24,6%; mientras que en la última etapa se incrementa hasta el 31,9%, coincidiendo con la evolución demográfica y económica de la zona. Las sucesivas crisis tuvieron como resultado más palpable el estancamiento de las compras e inversión en solares, que sólo comienza a resurgir en los últimos 20 años gracias a las favorables condiciones económicas.

La evolución de las compras de viviendas y la inversión sigue, a grandes rasgos, las siguientes etapas:

a) 1700-1715: período de elevada venta de sitios y escasa enajenación de viviendas, sólo el 30,9%. La inversión tiene fuertes oscilaciones, aunque en el primer decenio existe una tendencia al estancamiento para terminar la fase con un sensible

descenso en los desembolsos.

El primer quinquenio y con el advenimiento de la crisis se enajenaron bienes fuertemente gravados, por contra de lo sucedido en los momentos centrales (1704-5). La mayoría de sus dueños, implicados en transacciones económicas (hipotecas, préstamos y diezmos), al menguar drásticamente sus recursos, se vieron forzados a vender parte de sus bienes -casi todos ellos cargadas con considerables réditos-, para poder hacer frente a la crisis.

En los instantes de intensificación de la coyuntura negativa la inversión se reduce, por la pérdida de valor de los bienes y la disminución en el número de los compradores. los desembolsos se centran, por lo general, en la adquisición de partes de herencia o de casas y de viviendas pertenecientes al grupo humilde de la población, pues muchos de sus componentes se vieron en la necesidad de traspasarlas para hacer frente a la recesión.

El término de Guía fue el más dinámico dentro del mercado al traspasar su vecindario el 54,3% de las casas y sitios del total comarcal, lo que supuso el 63,1% de las viviendas y el 31,9% de los solares. En Guía los sitios adquiridos tienen dimensiones reducidas, siendo adquiridos para ampliación de viviendas, patios y serventías, aunque un pequeño grupo era comprado para la construcción de casas en las zonas altas de la Villa, alrededor de la ermita de San Roque y en las calles ubicadas sobre los barrancos que la circundaban. En estas áreas se asentaba la población económica más modesta que demandaban sitios con valores medios muy bajos, alrededor de los 6.000 maravedís, comprándolos casi todos a censo reservativo redimible.

Las viviendas tienen mayor peso por la propia estructura urbana de la Villa. Sus traspasos está propiciado por las coyunturas adversas y al deseo de parte de los vecinos de acumulación de segundas o terceras viviendas, más que por un incremento de la demanda de primeras residencias.

Gáldar se situó en segundo lugar con el 21,5% de los traspasos comarcales, que representaban el 10,4% de las viviendas y el 48,6% de los sitios. La villa de Gáldar se muestra como el núcleo donde el peso y proliferación de viviendas construidas llega a su máxima expresión en la zona, traducándose en una gran expansión urbana.

Este desarrollo se fundamenta además: a costa de la parcelación de huertas y cercados dentro del casco; de la destrucción de las viviendas aborígenes y en el desplazamiento y asentamiento en los barrios periféricos trogloditas (Pardelero, Don Pedro, Coruña, Cabucos) de la población con menos recursos.

El resto de los términos apenas si tienen presencia en el mercado por sus circunstancias socioeconómicas.

b) 1716-1731: Durante el período se da una fuerte recesión de transacciones e inversión. En la etapa sólo se traspasa el 27,7% del total de las viviendas, aunque se enajena el 42,6% de los solares. Este último dato indica que aún en la génesis de la crisis existía un considerable auge en la construcción, pero con tendencia a una progresiva disminución a medida que el deterioro de la economía se agravaba. Las zonas marginadas económica y jerárquicamente en la Comarca (Artenara, Agaete, Moya) serán las que sufran con mayor virulencia las crisis de 1721-23 y finales de la década de los veinte, pues apenas se realizan ventas e inversiones en ellas.

El mercado y la inversión siguen el mismo esquema que durante las crisis de principios del siglo: incremento de ventas al inicio de la crisis para una progresiva disminución a medida que aumenta su presión sobre la economía.

La coyuntura negativa se traduce en un aumento de la concurrencia en el mercado de propiedades que en una coyuntura favorable nunca se hubieran enajenado cayendo, la mayoría, en manos de los principales hacendados. Estos traspasos se debieron a la presión ejercida sobre sus propietarios por los censualistas, por los acreedores de prestaciones laborales o económicas no realizadas, etc.

Otra vez en esta etapa vuelven a ser los vecinos de Guía los que tengan una presencia destacada a la hora de realizar intercambios pues en el término se localizan el 49% de todos los traspasos. En cambio, en Gáldar sólo se realizarán el 16,5%.

c) 1732-1750: Se produce una tendencia general al crecimiento, salvo en los años de crisis muy puntuales de las que se recuperará rápidamente.

En Guía se realiza el 55% de las transacciones de viviendas y el 62,2% de los sitios, situación que debemos unir a la captación de bienes urbanos hecha por los medianos y grandes propietarios. Gáldar sufre un aparente estancamiento pues sólo registra el 22% de los intercambios de casas y el 24% de las transacciones de solares. Este retroceso es debido no tanto a un estancamiento demográfico como a una masiva parcelación de terrenos de cultivo repartido entre los componentes de las familias, integradas por un amplio número de jóvenes precisados de lugares de construcción para fundar sus familias, cediéndose entre ellos este tipo de inmueble del que no queda huella sino en momentos muy posteriores a través de testamentos, ventas o dotaciones.

El término de Moya en esta última etapa es la zona con mayor crecimiento proporcional en los traspasos de bienes urbanos e inversión, auspiciado por la expansión demográfica y el deseo por parte del estamento privilegiado de la Comarca de asentar parte del grupo humano como reserva de mano de obra barata, tal como sucede con las enajenaciones realizada por el Cabildo de la isla de tres sitios en el pago de Carretería (9) y por particulares. Se une a este crecimiento el de otros lugares localizados en la costa y medianías (Fontanales, Cabo Verde), donde se instalan un nutrido grupo de pequeños propietarios y jornaleros.

#### CUADRO IV

| TERMINO  | INVERSION (%) | GRAVAMEN (%) |      | NUMERO DE VENTAS GRAVADAS |
|----------|---------------|--------------|------|---------------------------|
|          |               | A            | B    |                           |
| Guía     | 84,2          | 30,9         | 78,2 | 55,3                      |
| Gáldar   | 9,2           | 25,2         | 10,5 | 19,3                      |
| Agáete   | 2,3           | 26,7         | 2,5  | 13,3                      |
| Artenara | 1,7           | 11,6         | 4,3  | 8,4                       |
| Moya     | 2,2           | 15,2         | 4,3  | 35,0                      |

A: Con respecto al total de inversión en la Comarca.

B: Con respecto al total de inversión en el término.

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

La inversión registra períodos cíclicos de elevados desembolsos en los momentos previos a las crisis. Este hecho produjo una diferenciación selectiva en el Noroeste según, el peso de cada término dentro del volumen total comarcal, dependiendo del desarrollo económico-social, urbano y de su ubicación dentro de la zona.

Las cifras globales nos muestran como en Guía entre 1700-1750 es donde se registra el mayor número de ventas y donde se intercambian propiedades con mayor capital inmovilizado debido a los fuertes gravámenes, achacables a: la relativa antigüedad de las viviendas que les hacía soportar mayor carga, al pasar por ellas generación tras generación que imponían tanto tributos perpetuos como redimibles; el alto valor medio de la vivienda, permitiendo a sus poseedores ponerlas como única hipoteca en censos consignativos de pequeña y mediana cuantía; al convertirse la Villa en centro económico y social de la Comarca existía gran movilidad de capitales y de sus vecinos, lo que influyó de forma determinante sobre este tipo de propiedades, quedando en las sucesivas ventas cargadas con las diversas cantidades adeudadas a sus antiguos propietarios que las habían traspasado, habitualmente, a censo reservativo; el asentamiento en Guía de gran parte del bloque de poder comarcal, llevando a una elitización urbana y a la reducción del espacio libre dentro del casco, sobre todo en su parte más llana, provocando un alza del valor medio de los bienes al existir una demanda progresiva.

Sólo el 30,9% de la inversión en Guía -se hace referencia con respecto al desembolso realizado en el término- queda como capital inmovilizado en mano de los nuevos propietarios para que cubran las cargas a abonar.

Gáldar, con un desarrollo incipiente de su urbanismo, en el que participan desde los pequeños propietarios y jornaleros hasta un amplio espectro de la población, aparece muy relegada con respecto a Guía debido a: la reducida evolución inicial urbana de su núcleo, el escaso valor de sus viviendas -gran parte cuevas y casas canarias-, la menor actividad económica de su término, ausencia de demanda de censos consignativos, o la mínima participación en el remate de diezmos.

La carga sobre las viviendas y solares era del 25,2% de la inversión hecha en Gáldar entre 1700-1750. El gravamen total se ve aumentado durante los períodos de crisis: en 1706-1710 alcanza el 39,8%; en 1721-1725 el 54,9%; y en 1736-1740 llega hasta el 59,8% del desembolso total. En los momentos de deflación económica se produce un proceso inverso, en muchos casos motivado por la venta de las propiedades de los más pobres que, en general, salen muy maltrechos económicamente de las coyunturas adversas. De este modo, desde 1711 a 1715 los gravámenes sólo inmovilizaron el 11,9% de la inversión, entre 1726-1730 el 11,1% y entre 1746-1750 llegan al 14,2%.

El resto de los términos tienen unas cargas relictivas muy bajas, aunque su peso específico dentro de la Comarca tiene que ser redefinido en función del número de habitantes y sus condiciones económicas. Así, si se analiza cuantitativamente el mercado de la vivienda se observa como Artenara es una zona que muestra una gran consolidación por el volumen de inversiones hecha para la adquisición de moradas, pues es el tercer término de la Comarca. Al estudiar el número medio de compras por habitante, tomando como base las cifras del recuento de vecinos efectuado en 1737 y el número de traspasos registrados en cada término, se observa que: en Agaete se lleva a cabo 0,21 ventas/habitante entre 1700-1750: en Guía 0,92; en Gáldar 0,57; mientras en Artenara la proporción llega al 0,92, igual nivel que en Guía.

La inversión sigue unos cauces parecidos: en Guía se desembolsa 43.829 maravedís/habitante, en Gáldar 16.656, Agaete llega a 10.558, mientras en Artenara se alcanza los 15.969.

En resumen, en la Comarca se aprecia cómo a mayor desarrollo económico y urbano el volumen de inversión aumenta, al ser estos núcleos principales donde se concentraba el grueso del grupo de poder local. Por contra, en las zonas periféricas -con una economía de mayor dependencia y férrea jerarquía territorial- el volumen disminuye debido al escaso poder adquisitivo de sus habitantes, la existencia de un elevado número de ventas no protocolizadas, las usurpaciones de propiedades de particulares y de instituciones y al propio valor intrínseco de los bienes inmuebles, poco atractivos a los compradores con mayores posibilidades inversoras.

### **1.2.2. Los traspasos e inversión en viviendas y tierras.**

Los intercambios de viviendas con tierras tiene una gran variabilidad que va desde el traspaso de la casa con un pequeño huerto, donde el valor de la residencia tiene un papel primordial, hasta un gran cortijo donde las construcciones pueden valorarse en menos de 5% del total, distorsionándose de este modo la ponderación de los datos.

Los cercados o haciendas que hacen omisión de la existencia de cualquier tipo de viviendas han quedado fuera del estudio, salvo los localizados junto o dentro de los cascos, por considerarlos como terrenos potencialmente urbanos.

Aproximadamente el 80 % de los terrazgos localizados se hallan en el interior de los núcleos, mientras el resto conformaban dos tipologías contrapuestas: haciendas de amplias dimensiones o trozos de tierras de pequeña entidad, acompañadas tanto de sitios o de casas.

Gáldar fue el término donde más bienes de este tipo se adquirieron, el 44% del total, localizándose los terrazgos dentro de la Villa o en zonas adyacentes. Aunque hay un elevado número de ventas, la inversión no es continua ni tiene un peso considerable en la Comarca, ya que sólo se desembolsa el 27,3% del total con un gravamen en los bienes del 23%.

En el término de Guía la inversión posee una cierta regularidad a lo largo del período estudiado. Las propiedades enajenadas están muy cargadas de censos, por lo que se inmoviliza el 33% de su valor. Pese a sólo traspasarse en el término de Guía el 29% de los bienes de este tipo la inversión alcanza el 31,3%, con un precio medio por venta de 88.128 maravedís frente a los 38.908 de Gáldar.

Los bienes enajenados en Guía se localizaban en las zonas periféricas a su Villa y en las áreas bajas de las medianías. Las haciendas con vivienda siempre son vendidas por el excesivo peso de los gravámenes que debían abonar sus propietarios: censos, deudas o hipotecas, incidiendo aún más la presión en las etapas de depresión económica cuando no podían abonar los réditos a los acreedores.

## CUADRO V

**Inversión y gravámenes de las viviendas y de casas con tierras enajenados en la Comarca Noroeste entre 1700-1750 (en maravedís).**

| Año  | Inversión<br>CASAS | Gravamen  | G/l    | Inversión<br>CASAS Y TIERRAS | Gravamen  | G/l* |
|------|--------------------|-----------|--------|------------------------------|-----------|------|
| 1700 | 575.568            | 218.664   | 37,9   | 917.706                      | 684.000   | 74,5 |
| 1701 | 581.970            | 184.800   | 31,7   | 86.340                       | 49.200    | 56,9 |
| 1702 | 612.708            | 51.840    | 8,4    | 85.500                       | 12.000    | 14,0 |
| 1703 | 293.796            | 48.744    | 16,5   | 2.112.728                    | 366.444   | 17,3 |
| 1704 | 467.460            | 194.016   | 41,5   | 171.936                      | 48.960    | 28,4 |
| 1705 | 250.476            | 66.000    | 26,3   | 960.432                      | 399.000   | 41,5 |
| 1706 | 344.838            | 53.760    | 15,5   | 166.548                      | 14.400    | 8,6  |
| 1707 | 581.892            | 210.240   | 36,1   | 281.460                      | 38.400    | 13,6 |
| 1708 | 899.986            | 214.452   | 23,8   | 91.152                       | 28.260    | 31,0 |
| 1709 | 580.806            | 121.298   | 20,8   | 575.892                      | 320.400   | 55,6 |
| 1710 | 222.012            | 36.000    | 16,2   | 485.200                      | 410.490   | 84,6 |
| 1711 | 332.232            | 100.800   | 30,3   | 220.800                      | 176.000   | 79,7 |
| 1712 | 464.988            | 89.274    | 19,1   | 176.916                      | 38.400    | 21,7 |
| 1713 | 517.422            | 36.498    | 7,0    | 414.960                      | 132.000   | 31,8 |
| 1714 | 441.348            | 93.384    | 21,1   | 84.600                       | 21.110    | 24,9 |
| 1715 | 610.170            | 50.900    | 8,3    | 398.700                      | 38.220    | 9,5  |
| 1716 | 581.006            | 173.280   | 29,8   | 479.632                      | 22.752    | 4,7  |
| 1717 | 319.128            | 90.174    | 28,2   | 292.740                      | 107.496   | 36,7 |
| 1718 | 461.866            | 156.142   | 33,8   | 530.472                      | 68.352    | 12,8 |
| 1719 | 348.074            | 124.410   | 35,7   | 2.148.560                    | 1.166.000 | 82,1 |
| 1720 | 228.432            | 85.236    | 37,3   | 16.550                       | 990       | 5,9  |
| 1721 | 221.820            | 54.910    | 24,7   | 109.765                      | 46.802    | 42,6 |
| 1722 | 300.864            | 102.936   | 34,2   | 209.596                      | 157.996   | 75,3 |
| 1723 | 365.988            | 131.550   | 35,9   | 258.748                      | 225.256   | 87,0 |
| 1724 | 514.344            | 199.296   | 38,7   | 17.760                       | 3.600     | 20,7 |
| 1725 | 52.320             | 4.320     | 8,2    | 90.528                       | 5.196     | 6,5  |
| 1726 | 264.648            | 83.280    | 31,4   | 86.760                       |           |      |
| 1727 | 180.738            | 40.746    | 22,5   | 24.000                       | 7.200     | 30,0 |
| 1728 | 269.688            | 55.276    | 20,4   | 134.232                      | 25.980    | 19,3 |
| 1729 | 301.356            | (1)19.200 | (2)6,3 | 105.000                      |           |      |
| 1730 | 255.596            | 93.588    | 36,6   | 226.200                      | 29.813    | 13,1 |
| 1731 | 450.348            | 98.610    | 21,8   | 182.748                      | 39.252    | 21,4 |
| 1732 | 189.852            | 2.895     | 1,5    | 145.200                      | 54.660    | 37,6 |
| 1733 | 309.000            | 154.691   | 50,0   | 237.984                      | 82.800    | 34,7 |
| 1734 | 478.920            | 275.624   | 57,5   | 194.424                      | 85.080    | 43,7 |
| 1735 | 299.472            | 95.776    | 31,9   | 90.412                       | 45.200    | 49,9 |
| 1736 | 118.608            | 4.800     | 4,0    | 142.800                      | 84.976    | 59,6 |
| 1737 | 390.060            | 199.700   | 51,1   | 1.687.132                    | 253.106   | 15,0 |

|       |            |           |      |            |           |      |
|-------|------------|-----------|------|------------|-----------|------|
| 1738  | 318.984    | 277.562   | 87,0 | 261.096    | 86.020    | 32,9 |
| 1739  | 167.832    | 78.754    | 46,9 | 409.404    | 135.516   | 33,1 |
| 1740  | 465.298    | 183.984   | 39,5 | 207.656    | 88.392    | 42,5 |
| 1741  | 429.278    | 103.094   | 24,0 | 21.300     | 12.000    | 56,3 |
| 1742  | 280.104    | 61.832    | 22,0 | 1.192.436  | 406.884   | 34,1 |
| 1743  | 599.112    | 128.142   | 21,3 | 1.337.106  | 547.156   | 40,9 |
| 1744  | 388.716    | 71.284    | 18,3 | 1.419.506  | 534.424   | 37,6 |
| 1745  | 234.972    | 66.092    | 28,1 | 168.342    | 13.968    | 8,2  |
| 1746  | 523.306    | 161.116   | 30,7 | 75.180     | 29.596    | 39,3 |
| 1747  | 480.420    | 173.814   | 36,1 | 311.252    | 132.628   | 42,6 |
| 1748  | 293.040    | 37.702    | 12,8 | 23.916     |           |      |
| 1749  | 1.233.102  | 197.958   | 16,0 | 551.921    | 137.241   | 24,8 |
| 1750  | 477.200    | 168.124   | 35,2 | 467.484    | 222.024   | 47,4 |
| Total | 20.441.532 | 5.866.947 | 28,7 | 21.675.845 | 8.593.664 | 39,6 |

G/I = Gravamen/Inversión x 100

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración Propia.

- (1) El valor de dos viviendas no constan por rotura del legajo.
- (2) Los réditos de tres ventas no constan por rotura del legajo.

En Artenara y Agaete los cercados con mayor producción habían sido amortizados desde finales del siglo XVII, por lo que el movimiento de su mercado es muy puntual. En cambio, en Moya el dinamismo en los intercambios de bienes es considerable, a causa a la existencia de un amplio espacio, comprendido entre la cota de los 400-650 metros de altitud, en el cual se hallaba un nutrido grupo de terrazgos de cortas dimensiones en manos de pequeños y medianos agricultores, precisamente aquellos bienes que engrosaban el mercado de intercambios. En el término se adquiere el 18,2% de los bienes y se invierte el 33% del total comarcal con un gravamen global del 35,4%.

A lo largo del período estudiado el valor medio de los bienes vendidos en Moya disminuye, pasándose en la etapa 1700-1710 de 182.663 maravedís de media por traspaso a la fase de 1740-1750 a 68.750, que es una tendencia común al resto de la Comarca, pues habían desaparecido las grandes haciendas de principios del siglo bajo la concentración realizada por el grupo de poder.

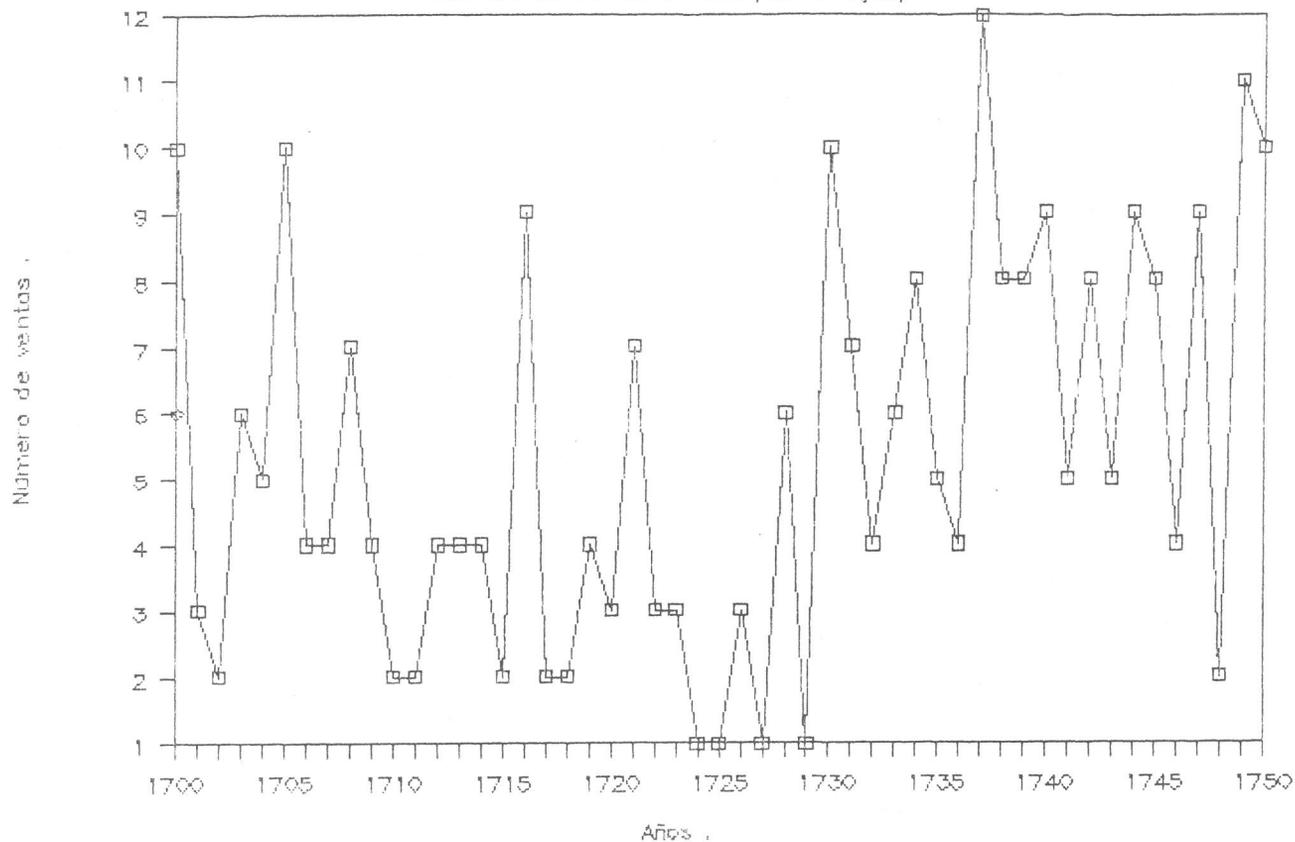
En Moya se produce dos tipos de ventas: en los veinte primeros años del siglo el de grandes haciendas y en los años finales de nuestro estudio cuando se reduce el número de traspasos, predominando el de las pequeñas parcelas que aumentan cuantitativamente entre 1730-1750, estabilizándose los intercambios a finales del período.

En general, las compra-ventas e inversión en casas y tierras en la Comarca tienen unas determinadas características:

- a) Escasa presencia en el circuito comercial de las grandes propiedades con vivienda, debido a la intensificación del proceso vinculativo desde mediados del siglo XVII y su consolidación a comienzos de la siguiente centuria.
- b) La enajenación de las haciendas se debe más a los gravámenes económicos que

# Comarca noroeste ( 1700 - 1750 )

Número de ventas de casa(tierra+agua) .



GRAFICA 2

pesan sobre ellas (censos, deudas, rendimientos decrecientes) que a la propia voluntad de los poseedores por realizar el traspaso.

c) La gran propiedad aún no amortizada tiende a desaparecer del mercado a partir de 1730, tras la fuerte presión ejercida por los grupos de poder sobre las haciendas y cortijos de mayor rentabilidad.

d) La existencia de una multiplicidad de pequeñas parcelas con sitios o casas desperdigadas en las áreas de medianías, localizadas preferentemente en Moya y Guía, siendo la base del asentamiento de parte de los excedentes poblacionales que habían sido desplazados de los primeros núcleos de población.

e) La inversión tiende a disminuir a medida que transcurre el siglo XVIII, pese a que el número de traspasos aumentan, pero éstas -por sus escasas dimensiones, localización y el aumento de la amortización de las más rentables- tienen un valor reducido. Por contra, las grandes haciendas, concentradas en manos de los mayores propietarios, progresivamente van disminuyendo dentro del mercado al ser retiradas del circuito comercial por sus poseedores.

f) La inversión, como la enajenación, se encuentra mediatizada por los altibajos de la economía, concurriendo en el mercado las grandes propiedades no amortizadas en los momentos más críticos, cuando sus dueños no pueden seguir haciendo frente al pago de gravámenes y deudas, pasando los bienes, por lo general, al acreedor más significativo. Las pequeñas parcelas, en cambio, experimentan progresivamente su número a medida que avanzaba el siglo, pero apenas tienen incidencia en el volumen de inversión.

## **2. La transacción de viviendas en la Comarca noroeste: un proceso a estudio.**

La vivienda, como ente poseedor de un valor regulado por un mercado, se ve dimensionada desde varios aspectos unidos básicamente a su transformación y evolución socio-económica: movilidad de sus poseedores, desarrollo en su valor, las diversas razones que motivan a sus dueños a enajenarlas o las hipotecas realizadas en el momento de su venta, permitiendo situar con mayor precisión los parámetros detentados por las viviendas en el contexto estudiado.

### **2.1. La movilidad de la vivienda.**

La evolución del mercado de la vivienda tiene unas peculiaridades diferenciadoras en cada uno de los núcleos que conformaban el Noroeste de Gran Canaria, estando cada uno marcado por la propia estructura social y por la jerarquización urbana interna del término. La participación de sus vecinos en el circuito de intercambio de viviendas venía determinada por la función de cada población en la formación social y por la distribución de la renta creada en cada zona.

Es necesario cuantificar y evaluar la movilidad de la vivienda para observar el número de bienes inmuebles acaparado por cada vecino, es decir, la cantidad de casas, cuevas, aposentos, etc., integradoras de su patrimonio (ver capítulo tercero). La posibilidad de que sus dueños se desprendieran de aquellos bienes secundarios a la residencia principal era

mayor a medida que su patrimonio fuera más abundante y su dueño perteneciera a una condición y estamento social inferior, al no tener sus bienes, comúnmente, un gran valor y significarse, a la larga, como propiedades generadoras de amplios gastos. Con ello el propietario buscaba así hacer líquido su patrimonio vendiéndolo al contado o a censo redimible.

Portanto, muchas de las propiedades introducidas en el mercado de la vivienda eran bienes de segundo orden, con un peso diferente dentro del volumen total de las propiedades de los vecinos en función de su posición socio-económica. Serán fundamentalmente las mencionadas moradas de carácter secundario -junto a lonjas, talleres, almacenes-, enclavadas en la zona de medianías y en los principales núcleos de población, las que proliferen en el mercado de la vivienda de la Comarca Noroeste.

En los principales núcleos, Guía y Gáldar, es donde se asienta un nutrido grupo de vecinos detentadores de varias residencias anejas a la principal, y entre los que destaca un amplio sector cuyo patrimonio se cifraba en seis o más casas, conformando muchas de ellas un considerable porcentaje de las integrantes del mercado. A ellas se sumaban las numerosas herencias o partes de legítimas que participan dentro del circuito de los bienes inmobiliarios durante las coyunturas adversas.

Parte de los bienes entrarán varias veces en el circuito de intercambios a lo largo del medio siglo estudiado para ser vendidas a censo redimible, lo que suponía una considerable ganancia para los primeros enajenadores. Los vendedores podían llegar a percibir tres o cuatro veces el valor del bien antes de que sus nuevos poseedores lograran finiquitar la deuda, debido a que las rentas entregadas por los compradores suponían el 5 % anual del precio total de la propiedad.

La existencia de un amplio volumen de casas y solares puestos sucesiva y repetitivamente en el mercado lleva a matizar el número total de enajenaciones realizadas, pues un elevado porcentaje de intercambios estaban integrados por inmuebles vendidos con anterioridad.

Aunque la generalización a todo el Noroeste de esta actitud no es posible -sólo se ha localizado esta repetitiva presencia en el mercado de una fracción de los bienes enajenados en Guía y Gáldar-, ya que en el resto de los términos la cuantía de propietarios con abundantes residencias era escaso e, incluso, los mismos traspasos brillaban por su ausencia.

Las zonas con mayor implantación urbana fueron donde la población demostrará una fuerte tendencia a participar en la adquisición de bienes inmuebles de carácter urbano. En dichos núcleos se localizaba la casi totalidad de los grandes propietarios y miembros del grupo privilegiado, los mayores beneficiados, al poder sostener a la vez los gravámenes de varias casas y solares por su capacidad económica y posibilidades de acumulación.

En Guía las viviendas y solares puestos de nuevo a venta representan el 9,01 % del total de las enajenaciones realizadas. De las propiedades urbanas vendidas por segunda vez se introducen de nuevo en el mercado, es decir, se hace por tercera vez su transacción, el 24,4%, siendo en su mayoría casas terreras. Las viviendas y solares traspasados por cuarta vez representan el 4,4 % del 9,01% inicial.

Los bienes inmuebles puestos una vez más en venta tienen una cadencia temporal en su vuelta al mercado muy variable. Así, las viviendas y solares que se integran por segunda vez en el circuito comercial eran detentadas por el primer propietario durante un tiempo medio relativamente corto: el 17,7% son vendidas en el período que oscila entre

menos de un año y un año; el 11,1% durante los dos siguientes años como máximo; las posesiones entre tres y cinco alcanzan el 8%; de 8 a 10 años, el 15,5%; de 11 a 14, el 22,2%; y más de 15 años sólo el 5,5%, hasta volver otra vez a ser enajenadas.

Las ventas por tercera, tienen un menor porcentaje en el sector temporal examinado, el 45,4% se traspasa a lo largo del siguiente año de la compra, el 27,2% entre los 3 y 10 y hasta veinte años después llegan el 27,28%.

Sólo, como se ha indicado con anterioridad, el 4,4% de las traspasadas por segunda vez se enajenaban una cuarta, tras estar entre los 3-12 años en manos del tercer propietario.

En Gáldar la movilidad fue mucho menor, pues sólo el 6,6% de las propiedades vendidas en primera instancia vuelven a traspasarse. Las ventas se deben, básicamente, a la imposibilidad de hacer frente a los censos impuestos sobre las viviendas o solares, como sucede con los sitios traspasados por el Cabildo secular. Los propietarios de los solares realengos, alegando las mencionadas circunstancias, se vieron en la necesidad de venderlos a miembros del grupo de poder local.

Del porcentaje inicial otra vez se enajenan el 36,8% en el mismo año, casi todos sitios entregados por el Regimiento de la isla, teniendo el mismo porcentaje los bienes vendidos entre uno y cinco años, y ya entre los seis y los veinticuatro años lo forman el 26,3% del resto de casas y solares fluctuantes por segunda vez dentro del circuito.

De las propiedades puestas por segunda vez en venta solamente el 10,52 % entran una tercera vez en el mercado, que representaba el 0,7% de las transacciones totales de Gáldar entre 1700-1750, haciéndose los traspasos de todos los bienes en los primeros quince años después de la segunda venta.

Se desprende de los citados datos la existencia de un considerable grupo de residencias fluctuantes, sobre todo en Guía, que tenían como característica principal estar gravadas con censos consignativos o reservativos. Muchas integran gran parte de los bienes dados a fianzas e hipotecas por transacciones financieras (diezmos, censos, arriendos), motivando que el poseedor, ante el riesgo de impago, se viera en la necesidad de venderlas para participar en otros negocios o simplemente realizar una transacción económica, intentado obtener mediante su enajenación al contado o a censo redimible una sustanciosa rentabilidad a su dinero, al considerarlas como un bien gananciable más.

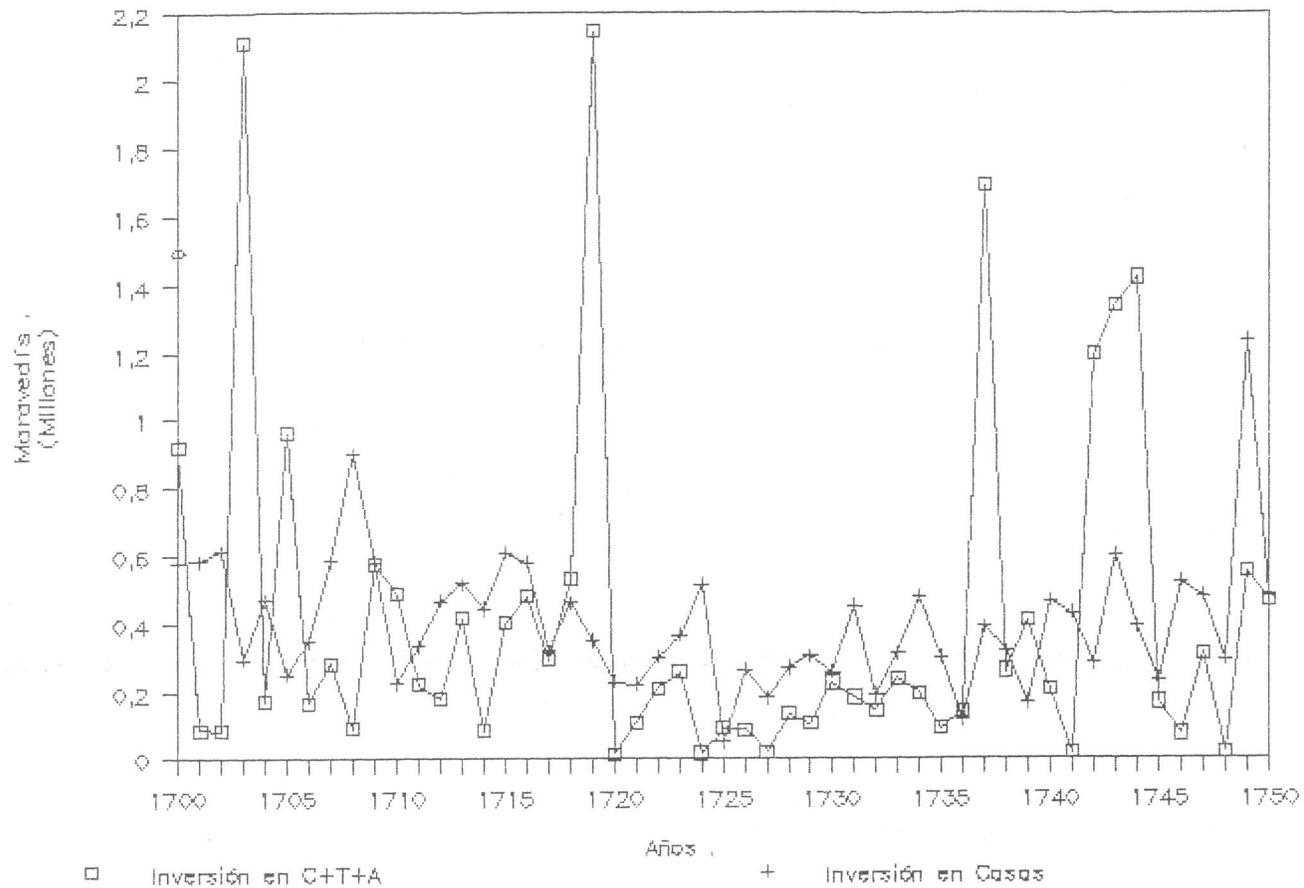
Las viviendas vendidas en el primer año de posesión siguen un proceso parecido: adquisición por parte de un miembro del grupo de poder o de los pequeños rentistas locales a un vendedor, que debe imperiosamente traspasarla por una serie de necesidades económicas, comprándola el segundo por lo general al contado. El segundo la vende con posterioridad a censo redimible en breve tiempo, enajenando incluso éste último, a su vez, a otro rentista el rédito impuesto sobre el inmueble por el último comprador, en la mayoría de los casos a grandes prestamistas de la ciudad (conventos y particulares).

Este grupo de bienes inmobiliarios múltiple veces vendidos, cuando son adquiridos pasan también, en un gran porcentaje -que no ha logrado precisarse, aunque se podría establecer en torno al 50-60%- a ser bienes inmuebles de carácter secundarios para los nuevos propietarios.

El volumen de este tipo de bienes inmuebles traspasados de mano en mano debió ser aún más amplio de lo reflejado a través de las compra-ventas, ya fuera por herencias, dotaciones, devolvimientos, deudas, etc. Parte de los transacciones podrían haberse hecho entre sus propietarios intercambiando sitios y terrenos verbalmente en momentos

# Comarca noroeste ( 1700 - 1750 )

Inversión total en Cs+T+A



GRAFICA 3

de desconcierto, como los engendrados en las coyunturas negativa, o las que pudieron volver al mercado fuera del período estudiado. Todas estas circunstancias probablemente elevarían el conjunto de propiedades que vuelven a cambiar de manos al 9-12% del total de los bienes inmuebles vendidos de carácter urbano.

## 2.2. Tipología y valor de la vivienda.

La tipología de la vivienda y su valor es uno de los elementos imprescindibles para conocer el crecimiento de los diversos núcleos y pagos en la Comarca Noroeste. Su movilidad y la concentración que en algunas zonas se produce de una determinada tipología de vivienda, se muestran como reflejo de una situación social que permite diferenciar la potencialidad económica de los núcleos, y las agudas divisiones sociales existentes entre los diversos estamentos dentro de los pagos, en razón de la ubicación de sus viviendas, dimensionalidad o calidad.

A través de las diversas compra-ventas se alcanza un cierto conocimiento de los bienes inmuebles, tanto en su distribución por los distintos lugares de la Comarca como en el interior de los núcleos principales, creándose ya claramente distinciones espaciales en éstos.

### CUADRO VI

#### Tipología de la vivienda enajenada por núcleos de población (%).

|                       | GUIA  | GALDAR | ARTENARA | MOYA  | AGAETE |
|-----------------------|-------|--------|----------|-------|--------|
| Sitios                | 17,1  | 30,7   | 2,2      | 14,0  | 2,7    |
| Casas Terreras        | 49,4  | 10,0   | 2,2      | 29,9  | 48,6   |
| Casas Alto y Bajo     | 5,6   | 0,4    |          | 3,7   |        |
| Casas Alto Sobradada  | 4,5   | 0,4    |          | 3,7   |        |
| Casas sin especificar | 10,7  | 0,8    | 4,3      |       |        |
| Casas con tierra      |       | 21,6   |          | 29,9  | 29,7   |
| Huertos en el núcleo  | 2,3   | 7,6    |          | 9,3   |        |
| Cuevas                | 5,1   | 18,5   | 89,1     |       |        |
| Casillas              | 3,1   | 2,4    |          |       | 16,2   |
| Molinos               |       |        |          | 4,7   |        |
| Otros inmuebles       | 2,2   | 7,4    | 2,2      | 4,8   | 2,8    |
| Total                 | 100,0 | 100,0  | 100,0    | 100,0 | 100,0  |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración Propia.

El conocimiento de esta diversidad en las residencias y sitios enajenados entre 1700-1750 permite destacar una serie de importantes características:

a) La presencia en los núcleos de mayor expansión (Gáldar, Guía y Moya) de una considerable venta de solares. En Gáldar y Moya sus traspasos se encuentran intrínsecamente unidos a un crecimiento potencial del núcleo. Sólo en algunas

zonas exteriores de Gáldar se enajenan escasos sitios -Barranco Hondo, Taya Pineda-, centrándose sus intercambios específicamente en el interior y barrios del extrarradio de la Villa. Comúnmente eran sitios de dimensiones apreciables, al oscilar muchos entre media y una fanegada de área.

Los traspasos de viviendas se concentran, en un principio, en el casco de Moya para, posteriormente, verse el núcleo superado en porcentaje por las enajenaciones realizadas en su exterior, centrándose la mayoría de las ventas en los pagos localizados entre la zona de costa y el propio núcleo principal.

En Guía el crecimiento es de menor entidad, si se compara con los otros dos núcleos, pues su despegue constructivo se realiza desde la segunda mitad del siglo XVII, remitiendo lentamente a medida que se adentran en el XVIII. Parte de los solares vendidos son de escasas dimensiones, siendo utilizados habitualmente para ampliaciones de las viviendas. Los traspasados para la construcción de casas -casi todos localizados en las zonas altas de la Villa, las más alejadas de su centro social- poseen unas superficies reducidas, respondiendo al tipo de residencias predominante en esa zona, compuestas de pequeñas casitas de variada tipología.

b ) La casa terrera, de azotea o dos aguas, era la vivienda base y más caracterizada de la población del Noroeste. Son las únicas que utilizan todos los grupos sociales y las conformadoras de casi la totalidad del tipo de casa de morada del estamento no privilegiado, salvo en Artenara donde su presencia será puntual.

c ) Las residencias de alto y bajo y sobradadas son aquellas que en cierto modo marcan la diferencia entre el grupo de poder y el resto de la población. Eran las de mayor valor y también las que soportaban un número de gravámenes más amplio. Su preponderancia en Guía es debida al asentamiento en la Villa del grupo de poder socio-económico de la zona, formando parte de su proceso de ostentación la construcción de sus viviendas de residencia con el mayor boato y grandiosidad posible.

d ) La presencia de huertos o residencias con cercados, dentro y alrededor de los núcleos, se va a convertir a medida que avanza el siglo XVIII en bienes con escasa representación. Lentamente estas áreas van a ir evolucionando, convirtiéndose en la reserva de solares para las expansiones subsiguientes.

Los dueños de las citadas parcelas, feraces huertas, era el grupo privilegiado -con altos beneficios para sus poseedores a través de los sucesivos arrendamientos- que fueron arrasadas a fines del siglo XVII para la expansión de sus viviendas, mientras un elevado porcentaje de población imposibilitada para adquirirlas, debido al alto valor de los terrenos, tendrá que conformarse con asentarse en la periferia. Este hecho se plasma claramente en Gáldar con el desplazamiento hacia los barrios trogloditas de sus vecinos más humildes, en la utilización de parte del antiguo hábitat aborigen y en la reutilización de las casas dejadas por los grupos ocupantes de las áreas privilegiadas.

Hay una gran diferencia entre los tres núcleos donde está presente este tipo de enajenaciones. Así, Gáldar y Moya tienen unos trazados urbanamente abiertos por la escasa concentración de sus viviendas y zonas de asentamiento, encontrándose repartidas las residencias en pequeñas aglomeraciones. Dichos barrios se acercan progresivamente entre sí gracias al número de parcelas y huertas

existentes, ocupándose casi todas por el pujante desarrollo urbano en el transcurso del siglo XVIII. Idéntica situación muestran Artenara o Agaete, no tanto por los terrazgos existentes en sus núcleos principales sino por las agrupaciones en pequeños barrios que forman nebulosamente el lugar.

Guía tiene desde el siglo XVII un proceso más definitorio en la estructura de su núcleo principal, perfilándose urbanamente sólo espacios muy concretos con posterioridad, lo que supuso la colmatación de las escasas áreas dentro de la Villa dedicadas a huertas o terrazgos. En los inicios del siglo XVIII en el casco urbano las zonas internas abiertas habían sido ocupadas casi en su totalidad por una población con un pujante desarrollo constructivo, creciendo en función de una relación interior social y económica muy compleja.

e) Finalmente, en esta globalización destaca la venta de cuevas como lugares de hábitat, en especial en tres núcleos con una fuerte tradición troglodita y muy imbricados con el pasado aborigen de las islas: Acusa, Artenara y Gáldar.

En la villa de Gáldar el desarrollo del hábitat en cuevas va a sufrir un brusco cambio a lo largo del siglo XVIII. Mientras en el siglo XVII el grupo de grandes propietarios poseía un gran número de viviendas trogloditas -símbolo de ostentación al existir una implicación del bloque privilegiado con el pasado aborigen y, en concreto, con su fracción "nobiliaria"-, a partir del primer tercio del siglo XVIII esta actitud evoluciona, debido al traslado de la citada fracción social del lugar de asentamiento, entre la iglesia parroquial y el Barranco de la Villa -espacio donde predominaba la cueva-, hacia las inmediaciones de la Plaza Real y Llanos de Gáldar, lugares donde en el siglo XVIII predominaron el reparto de sitios por la parroquia y el Cabildo secular de la isla.

El estamento no privilegiado va a ser el ocupante más destacable de las zonas abandonadas por el grupo privilegiado, desplazándose hacia las mencionadas áreas mediante compras, alquileres, etc., y por la construcción de cuevas o de viviendas en los barrios periféricos.

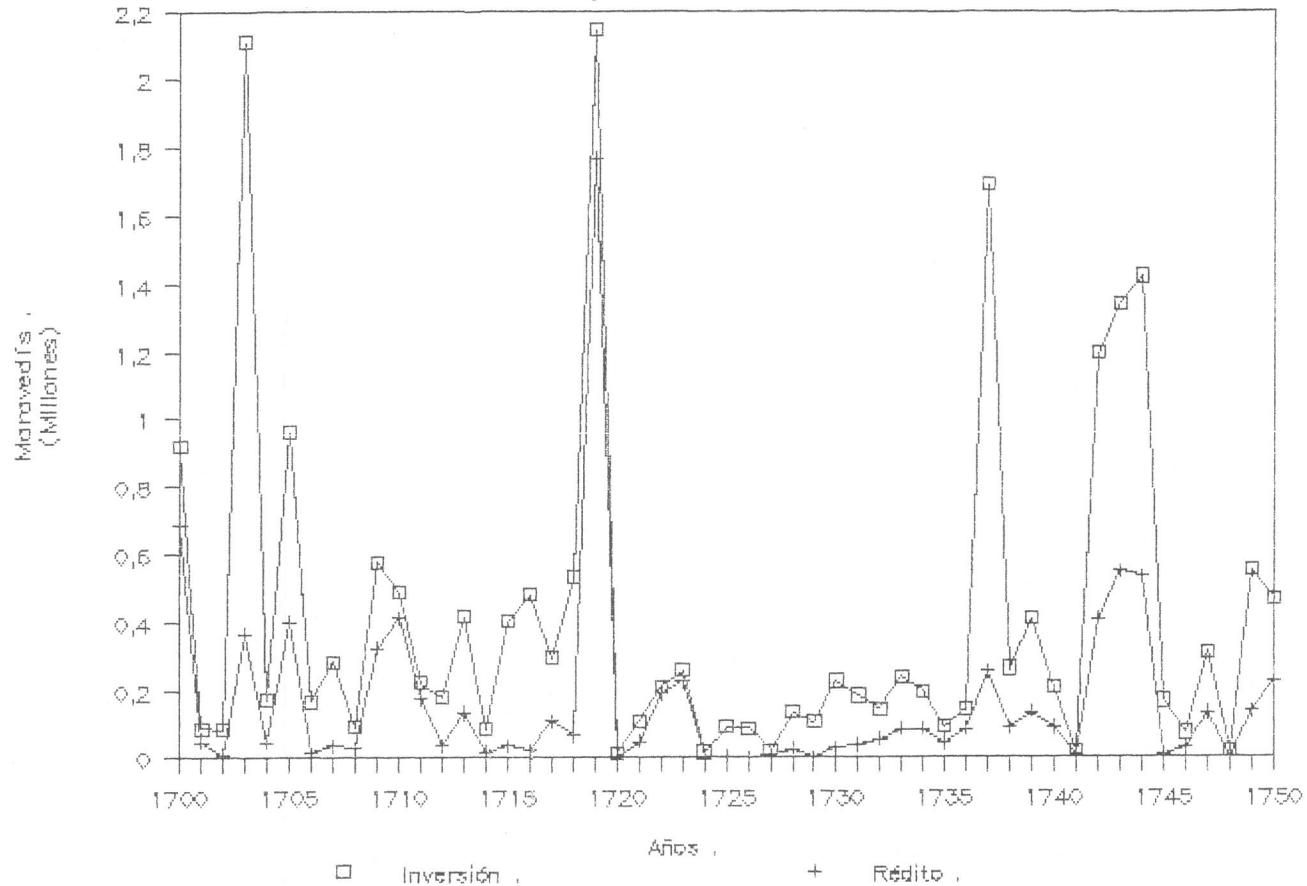
En el término de Artenara y Acusa la situación es totalmente diferente, pues la cueva se muestra como la vivienda básica para todos los grupos, sea cual sea su condición social. Este hecho es debido a sus especiales cualidades para la habitabilidad en condiciones climáticas relativamente extremas, tanto en las temperaturas como en las oscilaciones de humedad.

En general, no existe dentro de cada tipo de vivienda una uniformidad interna, pese a responder a una denominación común, pues todas añaden diversas variantes. Sólo en Guía las casas terreras traspasadas, tanto enteras como en sus diversas fracciones, tienen setenta y una características diferentes según el número de aposentos, localización de patios, estructura externa, sucediendo lo mismo con el resto de tipos de viviendas vendidas.

En muchas transacciones se hacen referencias esporádicas a elementos específicos como cocinas -sólo se mencionan en Guía en el 8,05 % de las ventas, siempre localizadas en el patio-, caballerizas, bodegas o lonjas y abacerías en las casas de los comerciantes. Las últimas sólo se han encontrado para la villa de Guía, debiendo existir en otros núcleos, aunque una sustancial parte de sus habitantes se abastecerían acercándose a los lugares de venta -Las Palmas, Guía o Arucas - o por compra a

# Comarca noroeste ( 1700 - 1750 )

Inversión y rédito total de C +T+A



GRAFICA 4



comerciantes itinerantes.

Las dimensiones de los diversos solares vendidos permite comprobar cómo las áreas de las viviendas en ciertos barrios, sobre todo de Guía, debían ser muy limitadas. Este hecho repercute directamente en el número de habitaciones construidas, hasta el punto que en las residencias de los propietarios más humildes habrían una o dos de término medio.

En aquellas detentadas por los medianos rentistas, cuyos solares adquirirían mayores dimensiones, bien por su amplitud o por compras posteriores, la distribución interna era, en general, parecida a ésta: un cuarto o recámara a la entrada o dos cuartos divididos por un pasillo o zaguán; sala y patio o traspatio -donde a veces se situaba un pozo, raramente mencionado-; y los corrales. Todas con un mobiliario reducido, no existiendo grandes diferencias entre los medianos y pequeños propietarios en el ajuar de la vivienda.

Las residencias del grupo privilegiado, de mayores dimensiones, tienen una estructura interna diferenciada de las anteriores al estar compuesta de dos o más aposentos en el piso inferior, pudiendo servir de lonja o bodega -si la vivienda no tenía entresuelo-, con escalera ubicada en el patio que da al corredor. En dicho patio o traspatio se instalan la cocina y el horno. Las salas superiores, solladas de madera, sirven tanto de habitación como de granero, siendo el remate de la vivienda una azotea, debido a las características climáticas del lugar. Este tipo de vivienda es una de las variables, registrándose otras combinaciones internas de acuerdo con su funcionalidad y su localización en el campo o en los núcleos principales.

La fachadas de dichas moradas poseen portadas de cantería azul o roja, raramente en blanco, con varios huecos -es común la presencia de tres vanos en el piso inferior, la puerta principal y dos ventanas-, y en la parte superior tres o más, repartidos habitualmente de forma irregular, con ventana o balcón poco volado.

La diferenciación y distribución socio-económica, tanto en la localización de la vivienda como en su tipología, es un hecho común desarrollado con mayor intensidad según aumente el tamaño de la aglomeración urbana (10).

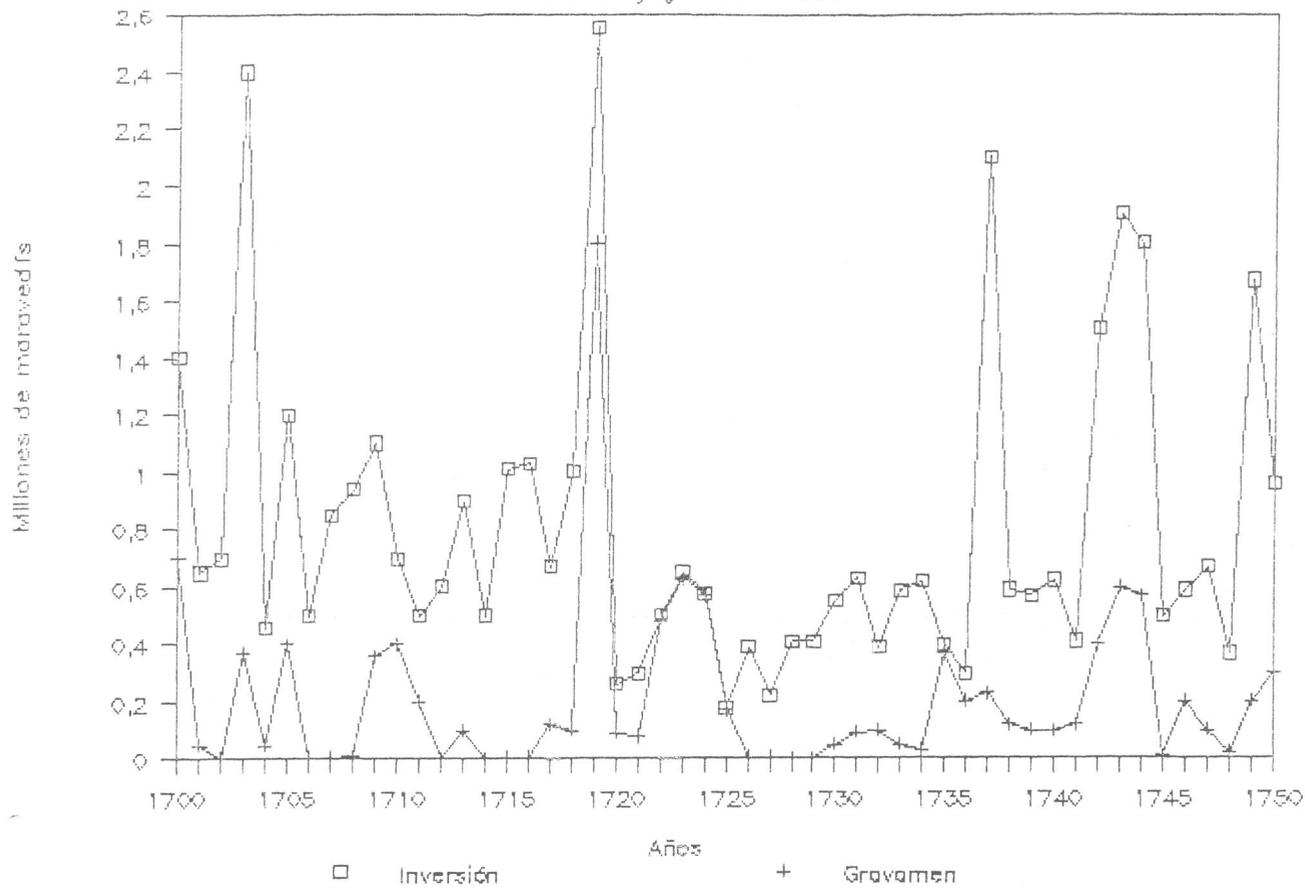
Asimismo, el mantenimiento de las residencias, cualquiera que fuera su tipología, era costoso y en muchas de las vendidas se manifiesta un fuerte deterioro. De este modo, el 9,4% de las enajenadas en Guía se encontraban caídas o sumamente destrozadas, el 6,02% en Gáldar, y el 17,12% en Agaete. En cambio, las viviendas vendidas que eran fabricadas de nuevo o por primera vez sólo representaban en Guía el 6,16% -fundamentalmente reedificaciones-, mientras en Gáldar su número se amplía hasta el 17,46%, en consonancia con los procesos de auge demográfico.

Lamentablemente las fuentes son muy parcas en datos que permitan una descripción de los materiales utilizados para la construcción de las viviendas, aunque en la mayoría de las ventas se menciona la mampostería -frente a la antigua construcción a base de tapias, deterioradas con mayor rapidez en el transcurso del tiempo y con un valor menor a la hora de su venta, empleándose en ellas piedra y mortero a base de barro, cal y agua.

La madera, principalmente tea, barbusano, viñátigo, palo blanco, etc., constituyen,

# Comarca noroeste ( 1700 - 1750 )

Inversión y gravamen total



GRAFICA 5

por su valor, una parte apreciable de los materiales utilizados, aunque su peso específico dentro de la construcción es mucho menor que el de la cantería, pues la albañilería por término medio representa el 77,58% del valor de la vivienda. La labor de carpintería sólo significaba el 22,42% del precio final como consecuencia de la escasez de madera y el control ejercido sobre su corte, dando una estructura de construcción sustancialmente diferenciadora en la utilización de los materiales con respecto a otras áreas del Archipiélago, como Tenerife o La Palma (11).

### 2.3. Precio y localización de los bienes inmobiliarios.

La multiplicidad en la tipología de las viviendas en la Comarca sigue unas pautas parecidas a las del resto de la Isla, aunque algunas tienen una mayor preponderancia en ciertos lugares, como sucede con las cuevas en Acusa-Artenara y Gáldar. Tal diferenciación va unida a un valor también cambiante, influenciado no sólo por su estructura sino también por el lugar donde se localizan, el momento de enajenación, el mantenimiento, las cargas soportadas, etc.

El valor de viviendas y suelos será fundamental para observar la posible atracción ejercida sobre un grupo humano en crecimiento, ya sea asentándose en la zona o desplazándolo hacia otras donde el precio de los inmuebles fuera más asequible.

Dentro de la tipología de los bienes inmobiliarios es el solar el que permite delimitar el crecimiento urbano potencial producido en cada término. Paralelamente a su adquisición existe un auge constructivo de edificios al poco tiempo de su compra, lo que se refleja en la proliferación de la venta de casas fabricadas en ellos.

Es necesario observar su presencia en cada núcleo -su evolución cuantitativa ya se ha estudiado- y el valor alcanzado en el momento del traspaso, pues ello indicará si existe movilidad intergrupal, procesos de acumulación, su distribución según precio o las fases de construcción y hacia dónde se podía encaminar ésta.

## CUADRO VII

### Valor de los sitios en la Comarca Noroeste entre 1700-1750 (%).

| MARAVEDIS     | GUIA | GALDAR | MOYA |
|---------------|------|--------|------|
| 1.000-18.000  | 9,8  | 30,8   | 36,6 |
| 19.000-30.000 | 15,0 | 34,6   | 45,5 |
| 31.000-55.000 | 42,1 | 24,9   | 17,9 |
| 56.000-72.000 | 18,8 | 9,7    |      |
| 73.000-96.000 | 10,2 |        |      |
| HASTA 120.000 | 4,1  |        |      |

Fuentes: Protocolos Notariales.

Nota: Elaboración propia.

Hay una clara diferencia entre los tres núcleos -en Agaete y Artenara apenas si existen traspasos-, pues las villas de Gáldar y Moya, con un mayor número de compraventas de solares, son las que adquieren un crecimiento urbano más rápido en su casco y pagos a lo largo del siglo XVIII. Ambos núcleos son los detentadores de los sitios con los valores medios más bajos en los tres términos relacionados, añadiéndose además la característica de poseer unas dimensiones intermedias más amplias que los vendidos en Guía.

La unión de los dos aspectos facilitaron la atracción de los excedentes demográficos hacia estos lugares, sobre todo al de Gáldar. En la villa de Guía el asentamiento de vecinos fue menor, por las peculiaridades urbanas apuntadas, permaneciendo o desplazándose su potencial demográfico a las zonas de medianías o hacia otros términos.

Una parte importante de los solares enajenados en Gáldar se situaban en las áreas cercanas a la iglesia parroquial y en el Llano de Santiago, en tierras pertenecientes a la iglesia del lugar y a los Propios de la isla. Estos espacios, amplias parcelas, serán los elegidos por la mayoría del grupo dirigente local para construir sus residencias principales.

Los solares tienen fuertes disparidades en sus precios de valoración en el Gáldar en función de las zonas donde se situaban y de sus magnitudes. Hasta el año 1725 los sitios en Gáldar detentan precios medios de 4.800 maravedís, con dimensiones oscilantes entre 0,03 y 0,5 hectáreas de media. A partir de 1731, con el traspaso de varios solares realengos y de parcelas pertenecientes a la parroquia, como el cercado de San Miguel, el tamaño medio aumenta, a la vez que su valor, pasando a ser éste de 16.750 maravedís, no debiéndose excluir en esta alza una posible subida del precio del suelo por su demanda y acumulación.

Los solares situados fuera del casco de Gáldar, escasos en el número total de los enajenados, tenían fuertes oscilaciones en su tasación, dependiendo de la distancia a la que el pago estuviera de la villa así como a la posibilidad o no de hacer junto a la nueva vivienda pequeños cercados y huertas.

En Barranco Hondo, por ejemplo, el precio medio de los sitios era de 1.536 maravedís, mientras que en la falda de la Montaña de Ajodar sólo se alcanzaba los 1.488 maravedís, porque en su mayoría sólo se podía construir la vivienda, por lo inadecuado de gran parte de las tierras para hacer huertas o sembraduras.

También en Moya los solares enajenados tenían amplias dimensiones, llegando muchos de ellos a la media fanegada, aunque todos con un valor relativamente bajo, aumentando su precio medio a partir del segundo tercio del siglo XVIII, cuando su oferta decae. Los ubicados entre la zona de Costa y el lugar de Moya eran los de mayor tasación, superior incluso a los vendidos en el propio núcleo. Los primeros poseían un valor promedio de 384 maravedís de renta anual -en algunos el rédito eran dos gallinas perpetuas-, mientras que en el lugar de Moya alcanzaban los 240 maravedís.

Pese al escaso precio de los solares del núcleo principal, los sitios localizados en sus zonas exteriores serán los más demandados, según se desprende de la documentación consultada, por su cercanía a las haciendas y la posibilidad de hacer en ellos tierras de labor.

Los sitios adquiridos en Guía presentan diferentes precios según su localización dentro de la Villa: un considerable número se traspasan en la parte alta de Guía, barrio de la ermita de San Roque, y en la zona de conexión entre este barrio y la llamada "Villa de Abajo". En este último espacio, los intercambios de sitios se reducen drásticamente desde los primeros años del siglo XVIII.

La primera zona, alejada de la Plaza Real y por lo tanto del lugar de asentamiento principal del grupo de poder, tiene unos precios medios oscilantes entre los 1.000 y 12.000 maravedís. Por contra, los de la segunda área, sobre todo en las zonas periféricas a la iglesia, sobrepasan estas cifras -entre 21.000 y 24.000 maravedís-, salvo que fueran pequeños trozos de corral vendidos para ampliar patios.

El precio relativamente elevado de los solares se debió, en gran medida, a su escasez en el núcleo, ante la casi absoluta colmatación del espacio interno por las residencias, mucho mayor en la zona llana de la Villa, donde se localizaban las viviendas del grupo de poder.

Se muestra así la fuerte variabilidad en la tasación de los sitios, básica para entender el asentamiento de la población en su término. Por esta razón, en Guía el número de viviendas de nueva fábrica localizadas desde fines del siglo XVII hasta la primera mitad del XVIII es escasa. De este modo, debió existir un desplazamiento de la población hacia las zonas de medianías, con mayores posibilidades de asentamiento y de localizar buenas tierras, como ya se ha señalado con anterioridad. Por contra, en Gáldar sus pagos de medianías no parecen llegar a un importante desarrollo en estos años porque el propio núcleo absorbe, gracias a la baratura de sus sitios y a la presencia en sus inmediaciones de la feraz Vega de Gáldar, a esta población creciente, atrayendo a una considerable mano de obra.

Moya también experimenta un incremento demográfico, pero con mayor dispersión en el asentamiento en función de la distribución de las grandes propiedades.

Junto a los solares, la casa terrera será la vivienda de mayor presencia en la Comarca, al aparecer en todos los términos en mayor o menor medida, aunque sometida también a una fuerte oscilación en sus tasaciones.

#### **CUADRO VIII** **Valores de la casa terrera en la Comarca Noroeste (%).**

| MARAVEDIS     | GUIA | GALDAR | MOYA |
|---------------|------|--------|------|
| 200-4.800     | 6,0  | 66,7   | 23,1 |
| 4.800-9.600   | 9,9  | 14,9   | 53,8 |
| 9.600-19.200  | 52,0 | 12,3   | 15,4 |
| 19.200-26.400 | 9,3  | 6,1    | 7,7  |
| 26.400-48.000 | 16,5 |        |      |
| HASTA 60.000  | 6,3  |        |      |

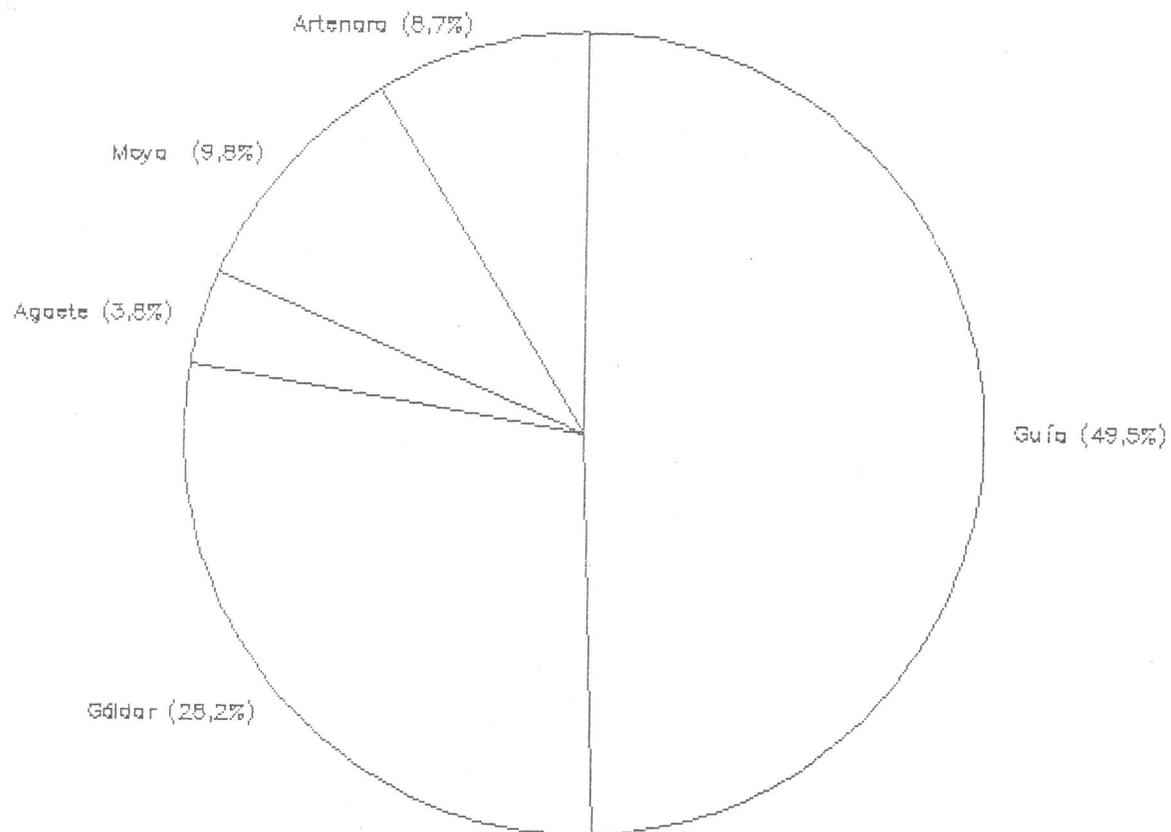
**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

Existe una fuerte dicotomía entre los datos de Guía y los de Gáldar y Moya, primando en la primera Villa el nivel de precios de viviendas comprendido entre 31.000-72.000 maravedís, el 60,9 % de todas las casas terreras vendidas en el término. En los otros dos lugares predominaba el valor inmediatamente inferior, desde 1.000-30.000 maravedís, representando el 65% y 82% del total de las viviendas terreras enajenadas en ambos.

En Guía la casa tiene su precio en función de su cercanía a la Plaza de la Villa. Las viviendas localizadas en la parte alta -la más alejada- tienen un valor medio inferior a los 24.000 maravedís, salvo las de nueva fábrica que pueden llegar a tasarse en 72.000 maravedís y las ubicadas en las cercanías de las calles y viviendas del estamento

# Comarca noroeste ( 1700 - 1750 )

Número de ventas totales .



GRAFICA 6

privilegiado alcanzan los 40.000-48.000 de evaluación media.

Este hecho es fundamental para con posterioridad comprender la estructura urbana de Guía y la concentración en ciertas áreas de residencias de una determinada tipología, así como la oscilación en las dimensiones entre ellas según los sectores del núcleo.

Fuera del casco principal de Guía la vivienda tiene comúnmente precios bajos: Los Solapones entre 12.000-14.000 maravedís, La Caldera entre 3.800-4.800, Lomo Vergara 9.000-9.600 maravedís, El Palmital Viejo entre 4.000-10.000, etc. Las cifras pueden, en cierto modo, reflejar una de las posibles atracciones ejercidas por las zonas de medianías para los vecinos de la Villa, uniéndose, además, la ausencia de gravámenes sobre dichos bienes.

En Gáldar, a lo largo de la etapa estudiada, se produce una evolución del precio intermedio de la casa terrera, pasando de los 9.600 maravedís de valor promedio entre 1700-1715, a los 28.800 entre 1720-1735, para a partir de 1740 alcanzar 48.000 e, incluso, en el último quinquenio llegar a 60.000 maravedís. Las cifras bajan sensiblemente cuando se hace referencia a las viviendas terreras en las zonas adyacentes al núcleo principal: en Taya, para el período de 1740-1750, el valor medio apenas si alcanza los 16.000 maravedís; en El Burrero sobre los 36.000; en La Montaña llegó a los 18.000-30.000, etc.

En Moya el valor de la vivienda es muy modesto y con apenas oscilaciones a lo largo de la primera mitad del siglo XVIII. El precio de las casas disminuye, como en el resto de la Comarca, en función de su alejamiento de las zonas principales del término, pero sin que existan fuertes distorsiones.

Aunque la casa terrera fue la residencia de superficie más vendida, sin embargo se ve superada por la cueva como el tipo de hábitat con mayor presencia numérica en la zona. Muchas se habilitan como viviendas secundarias en el continuo peregrinar del campesino entre sus parcelas de labor, siendo el tipo de casa más utilizada para ubicarlas en los terrenos de cultivo.

**CUADRO IX**  
**Precio de las cuevas entre 1700-1750 (%)**

| MARAVEDIS     | GALDAR | ARTENARA |
|---------------|--------|----------|
| 100-4.800     | 39,2   | 38,3     |
| 4.900-7.200   | 23,5   | 15,4     |
| 7.300-12.000  | 16,6   | 11,5     |
| 13.000-22.000 | 12,8   | 26,1     |
| 23.000-30.000 | 7,9    | 5,1      |
| HASTA 36.000  |        | 3,6      |

**Fuentes:** Protocolos Notariales.

**Nota:** Elaboración propia.

La pervivencia del trogloditismo en Gáldar y Artenara explica que históricamente persista su reutilización, enlazando con las primeras ocupaciones espaciales protourbanas realizadas por los grupos aborígenes prehispánicos.

La baratura de las residencias y el bajo nivel económico de sus solicitantes, unido a sus condiciones de óptima habitabilidad, las hacían atractivas a muchos grupos sociales en el momento de comprar una vivienda. Para una parte de la población, como sucede en Artenara y Acusa, el mantenimiento del hábitat en cuevas se debía a una clara unión y

reminiscencia con el pasado aborigen (12).

En Gáldar un amplio sector de las cuevas enajenadas se ubicaban en la vertiente que iba desde el Barranco a la iglesia de Santiago, así como en el pago de Barranco Hondo y en barrios cercanos. El precio de una cueva equivalía al de un solar, no siendo extraño la preferencia de los vecinos por dicho tipo de hábitat, por tratarse de una residencia hecha, y ser menos costoso invertir en acondicionarla o abrir nuevas dependencias que emprender la labor de construir una casa.

En la Villa es común que abunden las referencias a los barrios trogloditas de la Audiencia, Pardelero, Don Pedro, Ramiro de Guzmán, Coruña o Pineda, donde se asentaba la población con menos recursos (pequeños propietarios, jornaleros y viudas). Sólo aparecen en manos del grupo privilegiado las cuevas situadas en las inmediaciones de la antigua Plaza Real del lugar, "Plaza Vieja" o de "La Carnicería", manteniéndolas en su poder, hasta que a partir del segundo tercio del siglo XVIII comienzan a cederlas a tributo.

El precio de las cuevas oscilaba también en función de su ubicación. Así, en Gáldar su valor era menor que en otros pagos de su término. Mientras en el núcleo principal tenían un precio medio de 4.800-7.200 maravedís, en Barranco Hondo llegan a alcanzar hasta los 15.000. Dentro del casco de Gáldar existían numerosas disimilitudes: las cuevas situadas en el barrio Pardelero tenían de precio medio unos 6.240 maravedís; en La Torre 2.400; en la Plaza Vieja entre los 6.000- 9.000, si bien en ésta entre 1740-1750 se alcanzan precios cercanos a los 15.000 maravedís de media.

En Artenara el predominio de las cuevas en los bienes traspasados era casi absoluto, registrando gran variabilidad en sus precios, aunque con un denominador común: mayor valor en las de Artenara en relación con otros pagos. En Acusa las cuevas se situaban entre los 1.000-5.000 maravedís, mientras en El Andén de Acusa apenas si alcanzaban los 1.200.

Existe en Artenara una evolución en el precio de las cuevas: entre 1700 y 1715 los valores medios se situaron por debajo de los 15.000 maravedís; en los quince años siguientes el precio rebasa los 25.000; y durante la etapa transcurrida desde 1730 a 1750 se llega hasta los 33.000-36.000 maravedís. En el último período desaparecen definitivamente en el término las cuevas con valores por debajo o iguales a 5.000 maravedís, las integrantes básicas de gran parte del mercado de la vivienda al comienzo del siglo.

Las casas de alto y bajo-sobradadas, son el último tipo de vivienda que se localiza en la Comarca, aunque casi exclusivamente en la villa de Guía.

**CUADRO X**  
**Valor de la casa de alto-bajo y sobradada en Guía (1700-1750)**

---

| MARAVEDIS       | CASA DE ALTO-BAJO | CASA ALTA-SOBRADA |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 10.000-60.000   | 22,4              | 5,6               |
| 61.000-120.000  | 51,5              | 27,6              |
| 121.000-180.000 | 21,8              | 27,8              |
| 181.000-270.000 | 4,3               | 11,1              |
| 271.000-360.000 |                   | 11,2              |
| HASTA 480.000   |                   | 16,7              |

---

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

---

Este tipo de vivienda se ubicaba en la Villa en las inmediaciones de las áreas de mayor raigambre histórico, social y económico.

Las de alto y bajo estaban en manos de medianos propietarios y rentistas, así como rematadores de diezmos y campesinos enriquecidos. Un ejemplo de ello lo encontramos en la familia Felipe Ramos, que desempeñaba el papel de rentistas y censualistas de cierta importancia en la Comarca, con cuatro casas de este tipo en la parte baja de la Villa. Los Castrillos, prestamistas y rematadores de diezmos, tienen también cuatro viviendas, o el alférez Fructuoso González, principal rematador de la renta del pan de Guía en el último cuarto del siglo XVII, detentaba otras tantas, casi todas con lonjas en el piso inferior.

Su precio también oscila según el lugar que ocupen dentro del casco de Guía: en el barrio de San Roque apenas si llegan a 35.000 maravedís de valor y en las de la "Villa de Abajo" estaban sobre los 99.000 maravedís de media. Su precio dependía, independientemente de su localización, de las dimensiones, materiales y un largo etcétera, factores que muchas veces no se registran en las fuentes consultadas.

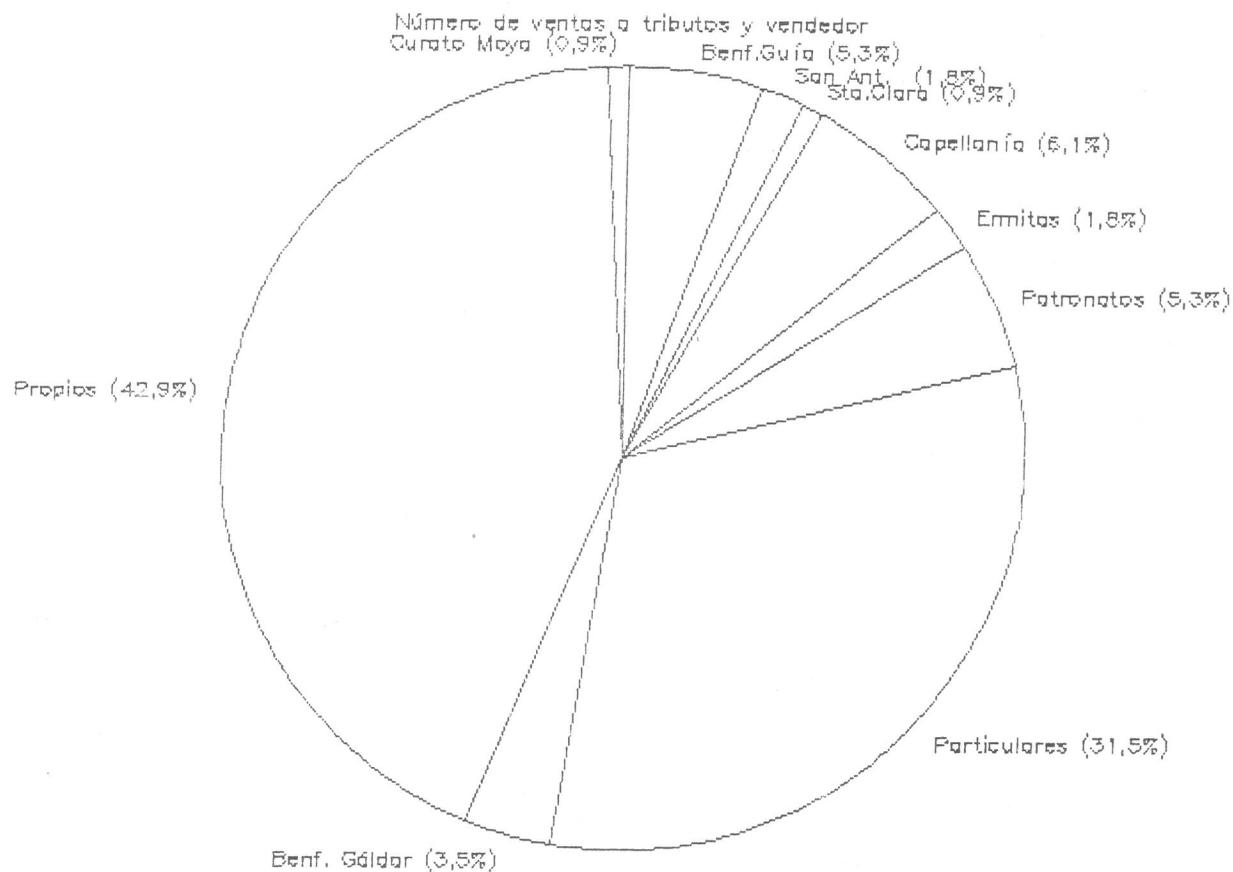
Las de alto y sobradadas eran el tipo de vivienda más común en las inmediaciones de la iglesia de Santa María y Plaza del lugar, tal y como sucede en otros términos de las islas o de la Península (13).

Eran las viviendas que soportaban las mayores cargas económicas debido a las hipotecas, en algunos casos hasta el 80% de su tasación, pues su valor intrínseco le permitía a su dueño la solicitud y la imposición sobre ellas de varios préstamos con interés, remates de diezmos, fianzas, etc., y, por tanto, de la consiguiente inmovilizaciones de parte de su valor en caso de venta (14).

Su presencia fuera del casco de Guía era escasa, registrándose sólo una en Verdejo, a través de un testamento, así como otras en Gáldar y en las grandes haciendas en Agaete. Su número va aumentando con cierta rapidez en los dos primeros núcleos a lo largo del siglo XVIII, y ello es debido a la fuerte unión existente entre el grupo oligárquico, a través de la localización de sus viviendas, y el lugar urbano donde se ubican, uniéndose a estos condicionamientos la ostentación, el poder y el control ejercido sobre la Comarca desde las áreas de residencia.

En conclusión, la tipología y valor de la vivienda está unida intrínsecamente al

# Comarca Noroeste ( 1700 - 1750 )



GRAFICA 7

desarrollo económico del lugar, el papel que éste desempeña en la formación social del Noroeste, la existencia en ella del grupo de poder preeminente en la Comarca, así como el lugar jerárquico-territorial ocupado.

El predominio en Guía de una tipología de viviendas de alto precio está relacionada con el papel de lugar central en la distribución de los bienes, que ocupa a lo largo del siglo XVII y el XVIII. Por contra, en el resto de los términos, aunque existe un incremento en el valor de sus inmuebles éste estaba basado, fundamentalmente, en la demanda de residencias por los grupos económicos más modestos. En la Comarca no se produce durante esta etapa la cristalización de un cambio radical del poder, al no existir una redistribución del grupo de poder fuera de la villa de Guía.

### **3. Compradores, vendedores, razón de venta y forma de pago.**

La enajenación de viviendas en el Noroeste de Gran Canaria se encuentra influida por una serie de factores que periódicamente se repiten, produciendo, en conjunto, que ciertos aspectos se comporten como si la Comarca estuviera encerrada sobre sí misma.

El Noroeste se presenta como una zona de comunicaciones privilegiada, al ser un punto de contacto con islas como Tenerife, existiendo con ella un considerable número de intercambios comerciales, además de tener un destacado peso económico en el conjunto de la isla y un nudo fundamental en las relaciones dentro de Gran Canaria. Pero estas circunstancias no parecen haber sido determinante para el crecimiento del mercado de bienes inmuebles e incluso, en ciertos momentos, llegan a convertirse en una rémora.

#### **3.1. Los vendedores de bienes inmuebles.**

El análisis de los vendedores de viviendas nos revela la existencia de un importante comparecencia de vecinos de la Comarca y escasa participación de los foráneos. Una de las causas que determinan esta peculiaridad se fundamenta en la posición geográfica de gran parte de los términos del Noroeste, habitualmente zonas marginales dentro del conjunto insular, tanto en sus asentamientos como en su posición económica -caso de Agaete o Artenara-. Las áreas más atractivas para el desembolso por su alta rentabilidad -costa de Lairaga y Guía- ya se encontraban, en gran parte, en manos del grupo de poder local y, por tanto, fuera de toda posible concurrencia en el mercado.

Las posibilidades de rentabilidad eran muy limitadas para los inversores exteriores a la Comarca, basándose la introducción de capitales, en gran medida, en el préstamo monetario o la compra de grandes haciendas. Otras operaciones de desembolsos (adquisición de bienes para la posterior venta a censo, la inversión en viviendas y su alquiler, etc.), se centran casi exclusivamente en lugares con mayor ganancia: Las Palmas, La Vega de Santa Brígida o Telde. Dichos términos se encontraban más cercanos a la Ciudad, siendo ella el principal mercado de demanda de productos, con mejores comunicaciones, y mayor posibilidad de captación y distribución de los beneficios.

Ambos grupos, vendedores y compradores, se presentan bastante abigarrados y heterogéneos en su composición interna, manteniéndose dicha constante tanto para su procedencia como para su categoría social. Pese a esta situación hay posibilidades de vislumbrar ciertos rasgos diferenciadores entre los compradores y vendedores de los di-

versos pagos del Noroeste.

Uno de los hechos más destacable dentro del grupo de vendedores es la existencia de una amplia participación de la mujer, pues el sector femenino llega a representar casi el 40% del total. Asisten ante el escribano acompañadas por lo general con sus maridos, hermanos y padres. Si eran viudas concurrían comúnmente solas, debiéndose realizar una investigación previa por parte de la Justicia para ratificar sus derechos de propiedad y así poder enajenarla. Las limitaciones jurídicos-sociales para la participación de la mujer en la realización de cualquier tipo de transacción económica, fundamentalmente como vendedoras, no es un hecho singular en Canarias durante el Antiguo Régimen (15).

En Guía, por ejemplo, su participación está muy influida por su condición civil, pues un 16,26% de las mujeres eran viudas y un 2,4% confiesan ser doncellas. En su gran mayoría venden sin ningún tipo de acompañamiento y son también las que alegaban los más amplios grados de pauperización económica.

Otro aspecto a destacar a la hora de su comparecencia ante el escribano es la categoría social detentada por el vendedor, al actuar directamente sobre la tipología, valor de las compras, el propio volumen de la inversión, la forma de abono y en su captación.

### CUADRO XI

#### Vendedores del grupo privilegiado en la Comarca Noroeste (%).

|              | GUIA | GALDAR | ARTENARA | AGAETE | MOYA |
|--------------|------|--------|----------|--------|------|
| DON          | 1,3  | 7,0    | 2,9      | 9,4    | 0,5  |
| DOÑA         | 4,8  | 6,8    |          | 4,0    | 1,1  |
| MILICIANO    | 1,7  | 3,8    | 1,4      | 2,7    | 2,9  |
| ECLESIÁSTICO | 1,2  | 2,3    | 5,1      | 6,7    | 3,5  |
| OTROS        | 0,9  | 11,2   |          | 2,7    | 1,7  |
| TOTAL        | 9,9  | 31,1   | 9,5      | 25,5   | 9,7  |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

La existencia de cifras tan dispares entre los núcleos están directamente relacionadas con su volumen de ventas y tipologías, pues a mayor cuantía de los traspasos existían más posibilidades de que fueran enajenadas por miembros integrantes del grupo de poder, concentrándose dicho estamento en los grandes pagos.

En Gáldar, por ejemplo, existía un elevado número de viviendas con terrazgos vendidos por intitulados, "don" y "doña", alegando como razón de la enajenación el estado de penuria en el que estaban, por las sucesivas recesiones económicas. En Agaete la alta cuantía de este tipo de vendedores, 25,5%, se debe especialmente a la abundancia de traspasos de cercados con viviendas, que, normalmente, se intercambiaba entre los miembros del mismo estamento privilegiado.

En el resto de los términos su presencia es mínima, debido a que se muestra como un grupo económicamente fuerte, con escasa intervención en los traspasos, pese a las coyunturas adversas -caso de Guía y Moya-, o por la casi inexistencia de vecinos intitulados, como sucede en Artenara.

**CUADRO XII**  
**Procedencia de los vendedores (%)**

| LUGAR<br>PROCEDENCIA<br>VENDEDOR | GUIA | GALDAR | AGAETE | ARTENARA | MOYA |
|----------------------------------|------|--------|--------|----------|------|
| GUIA                             | 795  | 4      | 6      | 7        | 21   |
| GALDAR                           | 26   | 347    | 7      | 10       | 4    |
| AGAETE                           | 8    | 5      | 50     |          |      |
| ARTENARA                         | 1    | 10     |        | 94       | 12   |
| MOYA                             | 14   |        |        | 1        | 109  |
| LAS PALMAS                       | 61   | 29     | 4      | 1        | 8    |
| RESTO ISLA                       | 17   | 14     | 7      | 22       | 11   |
| TENERIFE                         | 13   | 7      |        |          |      |
| OTRAS ISLAS                      | 7    | 1      | 1      | 2        |      |
| INDIAS                           | 2    |        |        |          |      |
| TOTAL                            | 944  | 417    | 71     | 137      | 165  |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

La procedencia de los vendedores es muy variada aunque existe una fuerte presencia de los vecinos de la Comarca que representan el 70,35% del total. El resto corresponde a enajenadores avocados en Las Palmas, el 13,23%, y, el 10,79%, repartido entre los núcleos del resto de la Isla, sobre todo de lugares cercanos al Noroeste: como La Aldea, Firgas, Arucas o Tejeda.

Los vecinos de Tenerife (casi un 75% aparecen representados a través de poderes otorgados a otros desplazados a Gran Canaria o a habitantes de Guía o Gáldar) alcanzan el 3,1% del total de los enajenadores. La mayoría de estos tenían su residencia habitual en el Puerto de la Cruz, La Laguna y Santa Cruz, traspasando, comúnmente, bienes inmuebles urbanos adquiridos en el Noroeste por compras o herencias.

Junto a los moradores de Tenerife destacan los procedentes de Fuerteventura, Lanzarote (sobre todo en el período de las grandes hambrunas de 1701-1703 y 1719-1723) y La Palma -representados casi el 60% a través de poderes- que significaban, en conjunto, el 2,15% del total de los vendedores. Los conejeros y majoreros, obligados por sus necesidades, traspasan fracciones de casas heredadas, al igual que los palmeros. Del 0,2% de los vendedores no existen referencias de su procedencia por la rotura de la documentación o por no constar su vecindad.

### 3.2. Los compradores: grupo social, sexo y vecindad.

El conocimiento del número de adquirentes, vecindad, grupo social, sexo, etc., permite que se determinen unas variables a tener en cuenta para comprender la movilidad de la propiedad. Su estudio ayuda a comprobar si se dio una concentración de bienes inmobiliarios, hasta dónde llegó a desarrollarse su captación por los vecinos de la zona y el papel desempeñado por el grupo de poder, especialmente sobre los inmuebles de mayor cuantía.

Las mujeres compradoras disminuyen considerablemente, si se compara con el número de vendedoras, pues apenas si representan entre el 10-15% del total. Una elevada cuantía de las adquirentes fueron viudas que pertenecían en un alto número al grupo privilegiado. Así, en Guía el 64,1% de las mujeres compradoras eran viudas, o un 50% en el término de Moya. El resto de las compradoras, 70%, eran casadas.

Además de la variable que introduce en el estudio la condición civil femenina destaca el análisis del grupo privilegiado en su participación dentro del mercado de compra de bienes inmuebles urbano en el Noroeste, uno de los aspectos básicos para proceder a su cuantificación y conocer la concentración social de propiedades. A la vez, fue necesario localizar dónde se aglutinaron las ventas a lo largo de la primera mitad del siglo XVIII, permitiendo su ubicación y distribución observar las ampliaciones o disgregaciones de los patrimonios.

**CUADRO XIII**

**Miembros del grupo privilegiado que adquieren bienes (%).**

|              | GUIA | GALDAR | ARTENARA | AGAETE | MOYA |
|--------------|------|--------|----------|--------|------|
| DON          | 1,9  | 15,3   | 1,0      | 5,0    |      |
| DOÑA         | 1,7  | 1,0    |          |        |      |
| MILICIANOS   | 7,4  | 9,7    | 4,1      | 17,5   | 4,5  |
| ECLESIATICOS | 2,6  | 3,4    | 1,0      | 7,5    | 0,9  |
| OTROS        | 2,4  | 3,8    |          |        |      |
| TOTAL        | 16,0 | 33,5   | 6,2      | 30,0   | 5,4  |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

El predominio del grupo de milicianos -en el que figuran integrados algunos vecinos de Las Palmas-, se fundamenta en la adquisición de tierras con casas. De este modo, en Agaete los milicianos y eclesiásticos, estos en menor medida, compran viviendas con tierras donde invierten el 90,13% del capital total desembolsado en el término. En cambio, su inversión en la compra de viviendas es mucho más modesta, pues sólo adquieren el 9,17% del total de las intercambiadas en el término.

El tipo de adquisiciones realizadas por el estamento privilegiado fue selectiva, centrándose sobre terrazgos con una alta rentabilidad. Las residencias compradas, por contra, eran de escasa cuantía, conformadas por pequeñas casas junto a las de los compradores sirviendo, tras su reedificación, para la ampliación de sus residencias principales.

En Gáldar la concentración de la propiedad, sobre todo a partir del segundo tercio del siglo XVIII, tiene una importancia vital para el grupo de poder que adquiere el 30% de los traspasos realizados en el término, integrados esencialmente por viviendas con huertos, solares entregados por el Cabildo de la Isla -en primera o segunda compra- y cercados aledaños a la Villa. Los traspasos de casas y cuevas apenas si estaban representados dentro del volumen de sus compras, siendo la mayoría transferidos entre los miembros del estamento no privilegiado.

El proceso es contrario al que se produce en el resto de los términos de la Comarca. En Guía los bienes inmuebles más rentables se encontraban ya amortizados y, por tanto, sin ninguna presencia en el circuito comercial. De este modo, la inversión en la adquisición

de parcelas o viviendas en lugares no privilegiados dentro de la Villa no atrajo al grupo de poder o a vecinos con considerables patrimonios.

Se circunscribe el grupo de poder a la compra de grandes cercados cuyos propietarios los venden, por no poder hacer frente al pago de sus censos, deudas, etc., o en viviendas y solares ubicados junto a las ya detentadas como residencias principales para ampliarlas.

En Artenara la inexistencia de propiedades de alta productividad, su escaso peso específico comarcal y la pobreza de sus habitantes, motivó la ausencia casi absoluta de compras por el grupo de poder, tanto del lugar como foráneo.

Los reducidos miembros de la milicia y campesinos enriquecidos, vecinos tanto de Artenara como de Acusa, serán los catalizadores de la mayoría de las enajenaciones, significándose también por aglutinar en sus personas los remates de diezmos, arrendamientos de cercados, mayordomía de la ermita de San Matías, etc., como sucede con la familia Díaz del Río que, en el último tercio del siglo XVII y primero del XVIII desarrolla una considerable actividad económica-social en toda la zona.

La vinculación de las haciendas más productivas y la presencia de bienes realengos no permitieron que en el término de Moya la prodigalidad de propiedades atractivas para amplias inversiones, salvo en los casos ya puntualizados. En el mercado de bienes sobresalía la presencia de un pequeño grupo de medianos propietarios, que adquieren parcelas de escaso o regular tamaño para explotarlas directamente aunque, por contra, apenas si comparecen miembros del grupo privilegiado.

Los compradores proceden en su mayoría del Noroeste, el 97,53% del total de los adquirentes, lo que refleja la fuerte endogamia económica y concentración de propiedades. Esta actitud del mercado es debida a la escasa vertebración estructural de la Comarca con el resto de los términos vecinos.

#### CUADRO XIV

##### Vecindad de los compradores de bienes inmuebles entre 1700-1750.

| LUGAR<br>PROCEDENCIA<br>COMPRADORES | GUIA | GALDAR | ARTENARA | AGAETE | MOYA |
|-------------------------------------|------|--------|----------|--------|------|
| GUIA                                | 503  | 7      |          | 3      | 10   |
| GALDAR                              | 4    | 263    | 4        | 2      | 1    |
| AGAETE                              | 1    | 3      |          | 34     |      |
| ARTENARA                            |      | 1      | 90       |        |      |
| MOYA                                | 3    |        |          |        | 90   |
| LAS PALMAS                          | 13   | 6      |          | 2      | 3    |
| RESTO ISLA                          |      | 6      | 3        |        | 5    |
| TENERIFE                            | 2    |        |          |        |      |
| NO CONSTA                           | 2    |        |          |        |      |
| TOTAL                               | 528  | 286    | 97       | 41     | 109  |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

Los datos son de gran importancia y no se pueden desunir de los procesos de

incremento de la adquisición de bienes por parte del grupo privilegiado en el primer tercio del siglo XVIII en Guía, Moya y Agaete -para Gáldar en el segundo tercio-. El estamento dirigente se mostró, por la inversión y el número de compras realizadas, como el mayor generador de la movilidad en el mercado de bienes inmuebles urbanos del Noroeste.

Sólo el 2,4% del total de los compradores eran vecinos de Las Palmas, localizándose sus compras en Moya y Agaete y en contadas haciendas de Guía, en este último caso los conventos femeninos fueron los adquirientes más destacados, como consecuencia de los remates realizados sobre bienes inmuebles por gravámenes no abonados por sus propietarios.

Los vecinos de Tenerife representan al 0,2% del global, sobresaliendo el capitán Esteban Porlier, cónsul de Francia en Santa Cruz de Tenerife, que, mediante el sistema de apoderados, compra varias viviendas en Guía para volverlas a integrar en el mercado en fechas posteriores. Se trataba de viviendas de descanso que eran utilizadas en los desplazamientos temporales del comprador o sus apoderados entre Tenerife-Gran Canaria y viceversa a través de los puertos del Noroeste.

El resto, 1,64%, pertenece al grupo de compradores avecindados en diversas localidades de la isla de Gran Canaria pero cercanas a la Comarca, en especial Arucas cuyos vecinos dirigieron sus preferencias hacia terrenos en la costa de Lairaga, barrancos de Azuaje y Moya.

### **3.3. La propiedad inmobiliaria: formas de adquisición y razón de venta.**

El estudio de las formas de adquisición de los bienes, así como la razón básica de las ventas, ayudan a acercarnos al conocimiento de parte de los mecanismos que habitualmente tenían más influencia sobre los propietarios para introducir sus posesiones dentro de los circuitos del mercado de intercambios.

La forma más común de adquirir las propiedades enajenadas por los vendedores era la herencia, el 47,9% de los casos, predominando el número de los que alegaban este tipo de toma de posesión en los momentos inmediatamente posteriores a las grandes crisis económicas, cuando el número de defunciones y, por tanto, de herencias, aumenta significativamente.

En un segundo lugar aparece la venta de bienes comprados con anterioridad, 25,4%, en gran medida integradas por propiedades de carácter secundario dentro de los patrimonios de los vendedores, cuya imposibilidad para mantenerlas o cubrir sus réditos es manifiesta. Otra pequeña parte se vuelve a traspasar por sus propietarios a censo redimible, con la intención de substanciarse importantes beneficios.

El 6,07% eran bienes realengos cuyas rentas revertían en los Propios de la Isla, localizados en Gáldar, Agaete y Moya. No obstante será en Gáldar donde se ubiquen la mayor parte de las compra-ventas, cuyos traspasos buscan incrementar aún más los ingresos de la institución insular y mantener el asentamiento de la población en su término.

Las dotaciones realizadas por los fundadores de vínculos fue otra de las formas comunes de tenencia de los bienes. Este tipo es mencionado por los propietarios a la hora de su venta, aunque sólo representa el 1,7% del total, a las que se suman, además, las adquiridas por dotes para ayuda a matrimonios, suponiendo apenas el 7,29% del conjunto.

El 10,9% restante no mencionan la procedencia de los bienes que detentan. En los

núcleo de Gáldar y Guía fue donde se registraron menos omisiones en su señalización, pues en ambos se asentaba el grupo de poder y se localizaban los bienes de mayor cuantía, lo que influía directamente sobre la precisión de los términos de traspaso.

Los datos están en concordancia con las causas alegadas por los vendedores para la enajenación, al exponer un 18,08% que el elevado número de herederos no permitía aprovechar la propiedad, lo que motivaba la necesidad de venderla entre ellos o a un tercero. Este argumento se registra en abundancia en la documentación a partir del segundo tercio del siglo XVIII, cuando el crecimiento positivo de la población influyó considerablemente en la presión sobre las parcelas y viviendas de los medianos y pequeños propietarios, por el aumento de sus familias y las sucesivas subdivisiones.

El resto de los motivos alegados para los traspasos son muy variados: 2,86% tienen como causa la necesidad extrema de los dueños de la propiedad, al no poder mantener a sus familiares, desempeñando las viudas el papel más destacado dentro de este grupo; 2,4% deben vender su vivienda o solar al no poder abonar su valor, o ser incapaces de entregar el rédito anual; 1,83% son debidas al gasto de sepelios; 2,17% fueron vendidas por razón de mandas realizadas a través de testamentos, obligándose a los albaceas al traspaso para el pago de entierro y misas; 6,07% de los bienes se enajenan para cubrir parte de la demanda de solares para la construcción de viviendas, coincidiendo con las razones alegadas por el Cabildo de la isla para Gáldar, Agaete y Moya; y un 1 % dan variadas razones para la venta desde la marcha a Indias hasta la lejanía de la vivienda de su residencia habitual. Las transacciones que no aducen causa alguna se elevan al 65,5% del volumen total de ventas, por lo que toda reflexión sobre este aspecto queda mediatizada por la escasez de los datos localizados.

Así, el principal factor que influye en los vendedores para realizar el traspaso es la imposibilidad de dividir o sostener el bien heredado. El movimiento del mercado de bienes inmobiliarios urbanos en el Noroeste no es posible cuantificarlo y ponderarlo sin precisar el peso de las herencias y las situaciones sociales y económicas que éstas provocaban entre los sucesores. Las herencias estaban integradas, en su mayoría, por bienes secundarios, gravados con censos perpetuos, o fraccionados obligando, en muchos casos, a los beneficiados con la herencia a desprenderse de ellos.

En general, estos factores indican una movilidad de la propiedad adquirida por el individuo, en especial de las heredadas y compradas, intentando desprenderse lo más rápidamente posible de ella para hacer líquido su valor, poder comprar otros bienes con mayor rendimiento en el transcurso del tiempo o conseguir su mejor aprovechamiento mediante la venta a censo.

#### **3.4. Forma de pago de los bienes adquiridos.**

La forma de abonar la compra de un producto permite precisar los mecanismos de intercambio, crédito e inversión predominantes en la sociedad, donde el aumento o disminución de algunas de las variables nos pueden dar cierta visión del desarrollo de las fuerzas productivas y la formación social, así como del sistema de intercambios de la comunidad.

La fórmula de abono fundamental es la de entrega del valor al contado, ya que en el 66,6% de las escrituras de compra se menciona tal modalidad, produciéndose la entrega en metálico antes de la protocolización de la escritura o delante del escribano. Se añade

a este tipo de pago un 1,4% donde el valor del bien es entregado en viviendas, en dinero y animales: bueyes, yeguas, ganado menor o cereales, bienhechurías en casas o en productos mercantiles (ropa, joyas, vino).

En varias escrituras de traspasos (3,7%), el comprador ha entregado con antelación a la compra el valor del bien, en algunos casos hasta más de treinta años, aunque hasta esos momentos no se le había hecho ratificación legal de su adquisición. Este tipo de abono predominaba en las transacciones de bienes inmuebles de reducido valor localizadas en zonas periféricas de la Comarca: Barranco Hondo, Tres Palmas, Acusa, etc.

Sólo el 1,7% de los compradores pagan a plazos el bien comprado, dividiéndose, comúnmente, la cantidad a abonar en tres tercios, que se paga entre unos pocos meses hasta, como límite máximo, los tres años, sin que existiera un aumento de la cuantía por interés, hecho que sólo se producía si se sobrepasaba el tiempo acordado.

La modalidad de venta a censo reservativo es muy escasa a lo largo de toda la Comarca concentrándose en Guía, los tipos de pago, manifestándose de modo diferente según los núcleos y tipología del bien: en Guía se centrará tanto en las viviendas cuyos precios oscilan entre 30.000-120.000 maravedíes y se venden en varias ocasiones; como en sitios de escasa cuantía (alrededor de 4.800 maravedíes de valor intermedio).

En Gáldar y Moya las ventas a censo se localizarán fundamentalmente sobre los solares vendidos por el Regimiento de la isla y por las respectivas parroquias. Existe un escaso desarrollo de esta modalidad de pago -practicada con más abundancia en otros lugares de la isla-, estando en función de la tipología de los bienes, su valor, las características de los compradores y de la propia coyuntura del momento y la forma de la adquisición, además de otros condicionantes particulares de cada vendedor.

Otras modalidades, pago de parte de la cantidad al contado y el resto a plazos, por abono de deudas, etc., representaban sólo un 5,6% del total. El resto de las compra-ventas estudiadas, el 3,58%, no dan ningún tipo de información sobre la forma de abono de su precio.

En el Noroeste de Gran Canaria la presencia de un significativo grupo de pequeños propietarios -con reducidos patrimonios- integrantes de un amplio sector de vendedores y compradores, influyó en la existencia de un gran número de transacciones pagadas al contado. Dicha modalidad permitía la pronta utilización del dinero para otros menesteres, sobre todo en momentos de crisis. En estas coyunturas negativas la cuantía de ventas a plazo aumenta, al igual que el abono del precio al contado en especies (animales, cereales, vino), disminuyendo los traspasos a censo entre el estamento no privilegiado.

### **3.5. Perceptores de los gravámenes impuestos sobre los bienes inmuebles.**

La identificación de los perceptores de los gravámenes establecidos sobre las viviendas tienen gran trascendencia a la hora de evaluar las razones de la enajenación de aquellos inmuebles más cargados con censos y mandas, tanto por la presión ejercida por éstos sobre las propiedades rentantes a su favor -en un paso previo para su integración en su patrimonio-, como por el peso que los préstamos, hipotecas y cargas en general, tenían en el valor total de la propiedad.

El Noroeste va a ser, después de Las Palmas y Telde, la zona donde los bienes inmobiliarios sufran una mayor carga rediticia. La razón viene dada por la proliferación en

la Comarca de numerosos bienes productivos, localizados preferentemente en zonas de costa (Lairaga, desembocaduras de los barrancos del término de Moya, la hacienda del Valle de Agaete) o de medianías (cortijos de Cabo Verde, San Juan, Fontanales o Buenavista), utilizados por los grandes propietarios, asentados o no en el Noroeste, como fianza de sus múltiples negocios.

Las tierras con viviendas serán las más gravadas, en función de su rendimiento y valor intrínseco, distinguiéndose dos zonas por la importancia de las cargas que soportan sus bienes: Agaete y Guía. En estos dos lugares y, en menor medida, en la villa de Gáldar, destacan, sobre todo, las ventas de casas con terrazgos, localizadas fundamentalmente en sus cascos principales y sus alrededores, marcando una sustancial diferencia el porcentaje de sus cargas con el resto de los bienes localizados en la Comarca.

El cuadro adjunto se ha realizado contabilizando el número de cargas que rentan los bienes traspasados en las diversas transacciones realizadas entre 1700-1750, reseñándose, a su vez, los perceptores de los censos que gravan dichas propiedades, con independencia de su participación o no en el traspaso.

### CUADRO XV

#### Perceptores de los gravámenes de los bienes enajenados (%).

| PERCEPTORES      | GUIA | GALDAR | ARTENARA | AGAETE | MOYA |
|------------------|------|--------|----------|--------|------|
| PARROQUIA DEL    |      |        |          |        |      |
| LUGAR            | 18,2 | 13,7   | 22,2     | 40,0   | 17,5 |
| OTRAS PARROQUIAS | 2,2  | 2,3    | 11,1     | 6,7    |      |
| COMUNAL CATEDRAL | 0,6  | 1,4    |          | 6,7    |      |
| CONVENTOS        | 35,0 | 18,3   | 33,3     | 6,7    | 40,4 |
| ERMITAS          | 1,4  | 2,3    |          | 6,7    |      |
| CAPELLANÍAS      | 12,3 | 6,8    |          |        | 1,8  |
| PATRONATOS-      |      |        |          |        |      |
| VINCULOS         | 2,2  | 5,9    |          |        | 14,0 |
| COFRADIAS        | 2,8  | 1,4    | 33,3     | 6,7    | 1,8  |
| PARTICULARES     | 24,6 | 12,3   |          | 20,1   | 8,6  |
| CABILDO ISLA     |      | 33,3   |          |        | 5,3  |
| OTROS            | 0,6  | 2,3    |          | 6,7    | 10,6 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

Dentro de esta relación sobresalen varios grupos: las instituciones religiosas, conventos y beneficios, las fundaciones de carácter pío o eclesiástico (cofradías, capellanías) y un notable sector de particulares, con gran heterogeneidad interna pues en él se encontraban representados desde los pequeños censualistas locales a los grandes prestamistas insulares, como era el caso del mayorazgo de Matos.

En Guía será el convento femenino de San Bernardo de Las Palmas el principal censualista con el 7,5% del total de los gravámenes propiciados en la zona, lo que significa un importe de 275.646 maravedíes de renta anual, percibida sólo a través de los bienes vendidos. Es esta una institución a la que secularmente acudía un elevado número de vecinos de la zona a solicitar préstamos consignativos entre 7.200- 18.000 maravedíes de renta anual. La mayoría de los censatarios, pequeños y medianos propietarios, imponían sobre sus tierras y viviendas estas cargas de las que, en momentos de crisis particular

o general, debían desprenderse para hacer frente al impago de los réditos.

El convento recibía, además, esenciales ingresos de las diversas cargas realizadas a su favor por dote de monjas, al ser varias las profesas originarias de Guía, quedando los gravámenes de las dotaciones sobre los bienes vendidos posteriormente. Otros haberes eran generados por tierras y viviendas patrimoniales del convento, detenidas tanto por remates como por ajuste de deudas, siendo traspasadas habitualmente a tributo redimible. A éstas se añadían las compras de viviendas, con o sin tierras, hechas para obtener un beneficio con su posterior traspaso a censo perpetuo o redimible.

Los demás conventos tienen un menor peso específico, salvo el regentado por los franciscanos de Gáldar, bajo la advocación de San Antonio, por el significativo número de censos perpetuos impuestos a su favor para decir misas, aniversarios y ceremonias, el 7,8% de todos los localizados. Las cargas percibidas de cada venta por el convento de San Antonio eran bajas, entre los 180-360 maravedíes, que aportaban un importe global anual de 13.674 maravedíes, de los que 5.136 eran de carácter perpetuo.

El Beneficio de Guía fue otro de los grandes receptores gracias al volumen de censos perpetuos recibidos por las dotaciones de mandas testamentarias. La cantidad de maravedís anuales percibidos por dichas cargas era de 28.012, oscilando la cuantía media por misas impuestas sobre viviendas entre 48-360 maravedís, y por aniversarios entre los 180-1.200. Las citadas memorias de misas se localizaban, por su reducido rédito, sobre las viviendas de la Villa (de ahí su predominio cuantitativo aunque no numerario), mientras los aniversarios, por su carga más elevada, se situaban sobre cercados o viviendas con tierras. El otro gran grupo predominante en Guía es el de los rentistas particulares que, como se ha mencionado, era muy heterogéneo. Un sector lo integraban los grandes prestamistas, capaces de entregar censos consignativos situados por encima de los 1.000-2.000 reales, impuestos por los solicitantes sobre residencias principales del núcleo -de alto y bajo o sobradadas-, o terrazgos de gran rentabilidad. Otro sector lo formaban los pequeños prestamistas, de carácter local, que cedían dinero a interés -cantidades entre los 100-600 reales de principal-, a los pequeños propietarios necesitados de transformar con urgencia sus bienes inmuebles en dinero, hipotecando los censatarios sus viviendas, solares y huertos localizados en la Villa.

El resto de los perceptores (capellanías, patronatos de legos, etc.) de los gravámenes en Guía apenas si juegan un papel destacado, pues reciben mínimas cantidades anuales inferiores a los 5.000 maravedíes.

En Gáldar, debido a las escasas posibilidades económicas de su población para poder solicitar censos consignativos, limitado impulso financiero y de desarrollo del grupo dirigente local, apenas si se hallaron grandes cargas sobre las propiedades de carácter urbano. El censalista con más amplias percepciones es el Cabildo de la isla con 11.924 maravedíes anuales -de los que 11.718 eran de nuevas imposiciones por ventas de sitios-, generados por la enajenación de varios solares pertenecientes a la Corona. Estos datos simbolizan el proceso de descapitalización en el que aparece sumida la población de Gáldar en estos años.

El resto de los grupos censualistas estaban integrados por instituciones o particulares cuyos préstamos eran de corta cuantía, inferiores o iguales a 600 reales, destacando la presencia de pequeños fiadores de Guía como el alférez José Rodríguez o Ana Felipe Arias.

Los conventos no tienen un peso tan decisivo como en Guía, por las causas

generales mencionadas; entre estos sobresale el de San Antonio, gracias a las diversas capellanías de misas impuestas a su favor, en su mayoría establecidas a fines del siglo XVII sobre propiedades dentro del casco de Gáldar. Las rentas percibidas a través de los bienes enajenados eran precarias, con medias por venta entre 96-288 maravedís, suponiendo para sus arcas menos de 20.000 maravedíes anuales en ingresos.

En conjunto, en Gáldar se subraya la reducida presencia de gravámenes sobre los bienes vendidos a favor de los grandes censualistas insulares -conventos como San Bernardo o el mayorazgo de Matos-, achacables a la escasa demanda de censos. Cuando éstos se producían, los solicitados eran de pequeña cuantía, cubiertos con el dinero facilitado por los prestamistas comarcales. Por lo tanto, salvo excepciones, especialmente sobre algunos cercados, el resto de los bienes no se encontraban gravados.

En Agaete existen escasas referencias para evaluar las cargas impuestas sobre sus bienes inmuebles urbanos, pues el volumen de compra-ventas de tierras con viviendas son muy limitadas, al ser las únicas cargadas con algún tipo de gravamen, pues las viviendas enajenadas escasamente soportaban alguna obligación rediticia.

Las instituciones religiosas fueron las más representadas como las principales perceptoras de las cargas censales, sobre todo a favor de la Cofradía del Santísimo Sacramento de Agaete y de la parroquia del lugar, beneficiados de las rentas impuestas sobre los bienes del capitán Imperial, uno de los patrimonios de mayor rentabilidad de la zona. Junto a éstas se encontraba el convento de Santa Clara de Las Palmas, por los censos que tenía a su favor sobre la hacienda de La Palma-El Sao-Lomo Gordo.

Los particulares tienen una tímida presencia, relacionada con préstamos hechos a vecinos de otros lugares con propiedades en Agaete imponiéndolas sobre los bienes detentados en el lugar.

En Artenara la información es aún más parca pues además de ser escasos los bienes gravados, sus cargas son cantidades poco significativas en el conjunto del Noroeste. El convento de San Antonio de Gáldar fue uno de los beneficiados con 144 maravedís anuales perpetuos por misas. La más favorecida será la ermita de San Matías, sobre todo a partir del año 1720, cuando empiece a recibir dotaciones para su fundación como parroquia, tanto en dinero como en especies (aceite fundamentalmente) impuestas sobre cuevas.

En Moya la presencia de los conventos como principales censualistas vuelve a ser el hecho más destacable, ya que la existencia de importantes terrazgos se convierte en el principal aliciente de gran número de inversiones. El convento de San Bernardo de Las Palmas aglutinará así el 73,9% de todos los tributos impuestos a favor de los cenobios y, en segundo lugar, el de Santa Clara con el 21,7% de las rentas. El predominio de San Bernardo fue consecuencia de los préstamos realizados por el convento a los grandes propietarios, así como otros ingresos a través de pequeñas rentas por causa de sitios enajenados en el propio casco de Moya.

Patronatos, vínculos y el mismo curato de Moya perciben cantidades modestas, no superiores a los 600 maravedís anuales, ya por ventas de sitios como por misas impuestas sobre los bienes traspasados. Aproximadamente, las mismas cantidades de dinero ingresan la mayoría de los censualistas privados.

Como conclusión, se observa la comparecencia de tres grupos de censualistas con especial relevancia dentro del conjunto de la Comarca: las parroquias de cada lugar, con predominio de los ingresos por imposiciones perpetuas realizadas a su favor por

dotaciones intervivos y mandas; los conventos, especialmente femeninos, que reciben réditos de préstamos consignativos y usufructos de diversas dotaciones de monjas, por vecinos de Guía y Moya; y los censualistas particulares locales e insulares, integrados, mayoritariamente, por milicianos y eclesiásticos.

Las parroquias y los censualistas locales cubrían los préstamos inferiores a los 600 reales -demandados por medianos propietarios-, mientras los situados por encima de esta cantidad se solicitaban a los conventos y censualistas particulares, habitualmente vecinos de Las Palmas.

Junto a estos existe un nutrido número de vecinos perceptores de pequeños réditos por el traspaso de bienes a censo reservativo, pues este tipo de pago es preferido por los vendedores antes que el efectivo, al permitirles un ingreso continuado y, a la larga, mayores beneficios netos debido a posibles impagos.

### **3.6. Hipotecas realizadas por la venta de bienes inmuebles.**

La venta de una vivienda con terrenos implicaba la transacción de un objeto de valor siendo necesario a veces, cuando se entregaba a cambio de una renta por parte del comprador, que el adquiriente diera una fianza o seguro que, en caso de desaparecer el bien, disminución de éste o no desearlo reintegrar el comprador, sirviera para resarcirse del impago por parte del tenedor de la propiedad.

La hipoteca significa, por tanto, un seguro para el comprador y para el vendedor, pues ambos pueden participar como fiadores del bien, tanto por venta como por compra, ante la posibilidad de la realización de algún tipo de dolo. Se deseaba con ello asegurar al nuevo poseedor y al enajenador que el valor, gravámenes y pago declarados eran reales y todo incumplimiento significaría un engaño, debiendo ser subsanado por la parte incumplidora. Estas fianzas se realizaban especialmente sobre propiedades de igual o mayor valor a las entregadas por la venta, con intención de salvaguardar las cantidades abonadas o por pagar.

El número de hipotecas impuestas en el momento de las compra-ventas variaba en función del término de la Comarca donde se realizaban las transacciones y de su valor: en Guía para el 16,63% de los bienes vendidos se realiza una fianza; en Gáldar para el 12,32%; Agaete alcanza el 18,42% por causa del peso específico de las cargas sobre los terrazgos; en Artenara el 18,09%; y en Moya se incrementa hasta el 33,3% de todas las ventas, implicando un significativo porcentaje influenciado por los mismos condicionantes mencionados para Agaete.

En el cuadro adjunto se señala el porcentaje de bienes inmuebles urbanos por la tipología de construcción que son receptores de fianzas en el momento de su traspaso. El apartado (A) es el porcentaje de bienes que perciben una hipoteca dentro del volumen total de escrituras de intercambio registradas en cada término. El segundo apartado (B), es el porcentaje de ese tipo de bien que recibe una hipoteca en el momento de su venta en el conjunto de los traspasados con esa característica en cada término.

**CUADRO XVI**  
**Hipotecas por compra-venta de bienes inmuebles (%).**

|                | GUIA |      | GALDAR |      | AGAETE |      | ARTENARA |       | MOYA |       |
|----------------|------|------|--------|------|--------|------|----------|-------|------|-------|
|                | A    | B    | A      | B    | A      | B    | A        | B     | A    | B     |
| CASA TERRERA   | 43,8 | 7,7  |        |      |        |      | 11,8     | 100,0 | 37,1 | 21,6  |
| CASA SOBRADA   | 7,5  | 27,7 |        |      |        |      |          |       |      |       |
| CASA ALTO-BAJO | 7,5  | 22,2 | 2,8    | 100  |        |      |          |       | 14,3 | 100,0 |
| CASAS          | 8,8  | 7,9  | 48,6   | 21,6 | 42,8   | 12,0 |          |       |      |       |
| CASITA         | 6,3  | 5,1  |        |      |        |      |          |       |      |       |
| CUEVAS         | 5,0  | 16,0 | 22,9   | 11,1 |        |      | 70,6     | 8,2   | 22,8 | 20,5  |
| SITIOS         | 12,5 | 12,9 | 14,3   | 6,3  |        |      | 11,8     | 100,0 | 14,2 | 7,8   |
| HUERTAS        | 6,3  | 12,8 | 11,4   | 3,3  | 57,1   | 44,4 |          |       | 11,4 | 25,0  |
| OTROS          |      |      |        |      |        |      | 5,9      | 50,0  |      |       |

A: Porcentaje de bienes con hipoteca dentro de cada término.

B: Porcentaje de bienes que reciben hipoteca dentro de los de su misma característica en cada término.

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

En Guía fueron las casas terreras vendidas las integrantes en un 43,8% de todos los bienes receptores de fianzas, aunque sólo el 7,7% del total de las enajenadas llegan a tener a su favor, en el momento del traspaso, hipotecas.

Las residencias de alto y bajo -solamente representan el 7,5% de los bienes sobre los que el vendedor o el comprador realizan hipotecas para asegurarlos- llegan a estar en un 22,2% de sus enajenaciones cubiertas por fianzas, ante el alto precio alcanzando por dichas casas en el mercado.

Las casas altas y sobradada son las que reciben, en porcentaje, el mayor número de hipotecas en el momento de su venta, el 27,2% -aunque su peso dentro del total de los bienes vendidos con fianzas sea sólo del 7,5%- , pues eran las propiedades de mayor valor dentro de la diversa tipología de viviendas en Guía. El resto es poco destacable, salvo las huertas que, pese a sus escasas dimensiones, reciben fianzas cuando se venden al ser bienes utilizados por sus dueños como hipoteca cuando solicitaban censos (16).

En Agaete predomina la hipoteca en los traspasos de huertas y de casas terreras. Las pequeñas huertas reciben hipotecas en casi todas las ventas por estar gravadas con altos censos y, además, ser vendidas habitualmente a rédito que se abonaban a instituciones eclesiásticas o rentistas particulares.

Los términos de Artenara y Acusa destacaban por las fianzas hechas sobre cuevas vendidas con cualquier tipo de gravamen y de aquellas con un valor elevado con respecto a la media de la zona. Las casas terreras enajenadas en todos los casos recibían

hipotecas, pese al estado en el que estuvieran o a sus dimensiones.

En Moya aparece el sitio como el bien inmueble receptor de mayor número de fianzas con el 35,71% del total, el 33% de los vendidos, por ser traspasados gran parte de ellos a rédito.

En un segundo lugar está la casa terrera con o sin terrazgos, recibiendo hipotecas aseguradoras de su renta en el 21,4% de las ventas, aunque sólo representan al 9,3% de todas las enajenadas. Estas eran seguidas de cerca por la casa de alto y bajo, con el 14,28% del volumen total de traspasos en el término de Moya, registrándose en todas las transacciones donde intervenían fianzas.

En general, la fianza en la compra-venta de bienes inmuebles en la Comarca es escasa; la media apenas si sobrepasa el 15% de los bienes traspasados, achacable a sus bajos precios y por el pago al contado de la mayoría de las transacciones. Sólo una parte de los traspasos de mayor valor reciben hipotecas, como las casas de alto y sobradadas, los terrazgos y la mayoría de los bienes que se venden a censo reservativo.

Si analizamos los patrimonios dados como fianza en los momentos de las transacciones de bienes inmobiliarios observamos un fuerte componente de viviendas o propiedades que permitieran asegurar la devolución de la integridad del precio de la mercancía al comprador

### **CUADRO XVII** **Bienes que se dan a fianza.**

| BIENES           | GUIA | GALDAR | ARTENARA | AGAETE | MOYA |
|------------------|------|--------|----------|--------|------|
| CASA TERRERA     | 11,5 | 11,4   | 6,1      | 14,2   | 28,5 |
| CASA Y HUERTA    | 14,4 | 8,5    | 10,9     |        | 21,4 |
| CASA ALTO-BAJO   | 4,3  |        |          |        |      |
| CASA SOBRADA     | 4,3  |        |          |        |      |
| CASA             | 11,5 |        |          |        | 7,1  |
| PARTES CASAS     | 8,6  |        |          |        |      |
| DOS O MAS CASAS  | 4,3  | 2,8    |          |        |      |
| CUEVAS           |      | 2,8    | 29,9     |        |      |
| TIERRAS          | 36,2 | 74,4   | 52,9     | 85,7   | 35,9 |
| MOLINO Y TIERRAS | 2,8  |        |          |        |      |
| OTROS            | 2,2  |        |          |        | 7,1  |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

La tipología de la fianza varía según la categoría de la propiedad adquirida, la forma de pago y el estamento social de los sujetos que intervienen en el traspaso, ejemplificándose aquí sólo el caso de Guía y Gáldar, al poseer ambas el mayor número de fianzas y variedad.

En la villa de Guía se comprueba que en las hipotecas formalizadas para asegurar la adquisición de casas terreras el 10,3% de las fianzas realizadas ponen por seguro otra residencia del mismo tipo, el 3,4% una casa de alto y bajo, el 6,8% una vivienda alta y sobradada, dos moradas el 6,8%, parte de casas el 24,3%, los terrazgos son el 24,3 %

y las casas que no especifican su tipología llegan al 17,21%. El resto de los bienes hipotecados estaban por debajo de estos porcentaje.

En el estudio de las fianzas hechas para la enajenación de las casas terreras se contrasta la importancia que en las hipotecas los bienes iguallen o sobrepasen, aunque no de modo excesivo, el valor del bien adquirido. Así, los terrazgos ocupan un lugar secundario dentro de las hipotecas realizadas para este tipo de inmueble por su elevado valor si lo comparamos con el bien traspasado.

En las casas de alto y bajo el número de hipotecas de terrazgos y huertas alcanzan ya el 40%, mientras el 60% restante se reparte entre casas terreras y partes de moradas. Para las de alto y sobradada el 80% de las fianzas hechas las conformaban cercados y terrazgos rondando entre las cinco y diez fanegas, mientras el 20% de los bienes restantes dados como seguros eran viviendas acompañadas por huertas y tierras.

Los sitios, básicamente los vendidos a censo reservativo, tienen a su favor fianzas repartidas por igual entre tierras (siempre inferiores a una fanegada) y viviendas.

En Gáldar la enajenación de las casas terreras tenía como base de sus hipotecas en un 71,4% terrazgos -entre una y cinco fanegadas-, en un 14,28% tierra y agua, y en la misma proporción se daban por seguro parte de herencias, que no especificaban ni sus valores ni composición.

La venta de viviendas terreras con cercados o huertas implica hipotecas a su favor repartidas por partes iguales entre terrazgos, de considerable oscilación en la dimensión, y de otra casa de igual tipo acompañada por tierras. Los sitios en un 66% de los casos tienen como fianzas tierras, el resto se integra por aguas y casas.

Las cuevas reciben en la mitad de los casos como fianza tierras, con unas dimensiones inferiores a las dos fanegas, y viviendas terreras, una por cada hipoteca. Los terrazgos y huertas vendidos dentro del núcleo de Gáldar, así como las viviendas de alto y bajo, obtienen siempre fianzas de bienes realizados sobre tierras, oscilando desde las 3 fanegadas hasta más de 50.

En conclusión, los bienes vendidos cargados con hipotecas son relativamente escasos en la Comarca, comparados con el volumen de transacciones realizadas, distribuyéndose éstas en función de la rentabilidad de las propiedades, la forma de pago, tipología de la casa, solar o terrazgo y en el seno de qué grupo se realice la transacción.

La calidad de las fianzas está directamente relacionadas con el valor del objeto entregado y con la posibilidad de que el comprador pagara las cantidades acordadas, no siendo raro que los bienes de mayor envergadura económica no reciban hipotecas, al adquirirlo grandes patrimonios lo suficientemente solventes. En cambio, aquellos otros compradores pertenecientes al grupo de medianos y pequeños propietarios eran los más obligados a realizar mayor número de aseguraciones, ante la probable insolvencia de sus patrimonios en los momento en que se desencadenara alguna coyuntura negativa.

**NOTAS CAPITULO II:**

(1) VIERA Y CLAVIJO, J.: Noticias de la Historia General de las Islas Canarias. Tomo II, pág. 295. S/C de Tenerife. 1982. QUINTANA, I., CAZORLA, S.: La Virgen del Pino en la Historia de Gran Canaria, pág. 237. Las Palmas. 1971.

(2) Ver las repercusiones en VIERA Y CLAVIJO, J.: Op. cit. PEREZ VIDAL, J.: "El aluvión de Gran Canaria en 1713", en Revista del Museo Canario nº. 4, pág. 56. Las Palmas. 1934. Las lluvias arruinaron gran parte de las cosechas y destruyeron muchos cercados en la Comarca. Así, el vecino de Las Palmas, don Juan del Saz y Tejada, alegó que "*con el dilubio de aguas que paresió en esta isla el año pasado de mill septesientos y trese, se inundó de forma dicho zercado (se refiere al de La Grama en el barranco de Gáldar que pagaba 63 reales perpetuos a la Cofradía del Santísimo Sacramento de Gáldar), que quedó hecho Barranco, y todo el un pedregal, de forma que para que fructificase fue preciso cercarlo, limpiarlo de piedras y sorribarlo y costo 800 reales*", ver Archivo Histórico Provincial de Las Palmas. Protocolos Notariales. Escribano: Pablo de la Cruz Machado. Legajo: 1.629. Fols. 19-35. Año: 1743.

(3) HERNANDEZ ZUMBADO, F.: Novena en obsequio y culto de María Santísima madre de Dios y Señora nuestra cuya Sagrada Imagen con el título de Nuestra Señora del Pino se venera en la iglesia Basílica Parroquial del lugar de Teror de la isla de Gran Canaria. Las Palmas. 1782. SANTIAGO, M.: "Compendio anónimo de Historia Canarias compuesto en el primer cuarto del siglo XVIII", en R.M.C. nº 8. Las Palmas. 1946. En esta última se menciona que "*Las Yslas se vieron (en) el mayor conflicto en los años 1720, 1721 y 1722, por la falta de cosechas y de todos los frutos en general, lo que hizo arruinar el comercio y puso a sus habitantes en la mayor miseria habiendo vendido prendas preziosas y, los mas, muebles, para subsistir*".

(4) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: José Cabrera Betancort. Legajo: 1.530. Fol. 365. Año: 1721. "*hallándose los dichos lugares con muchas calamidades an ocurrido a los Señores Deán y Cavildo (...) remediasen con algunas fanegas de trigo para comer y simiente y dichos Señores fueron servidos en consedersele quarenta fanegas*", obligándose a pagar en enero de 1723 la deuda a 25 reales y 44 maravedís la fanega (1.036 reales y 32 maravedís totales), cuando la fanega estaba a 18 reales en tiempos de abastecimientos normales.

(5) Los años 1728-1729 están escasamente representados por el deterioro del legajo principal, el de la escribanía de Guía, que tiene el número 2.394.

(6) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pablo de la Cruz Machado. Legajo: 1.634. Año: 1748. Isabel de Quintana, viuda y vecina de La Vega, pide ayuda ya que no puede mantener a sus hijos tras la muerte de su marido, "*sin tener con que mantenerlos y vestirlos*".

(7) VIERA Y CLAVIJO, J.: Op. cit., págs. 363 y 589.

(8) MARTIN RUIZ, J. F.: Op. cit., pág. 195. 1978. JIMENEZ DE GREGORIO, F.: Art. cit.

(9) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Lucas Betancourt Cabrera. Legajo: 1485. Fols. sf. Año: 1734. Se acuerda dar tres sitios por sesión de 2 de enero de 1728, por 540 maravedís de renta anual.

(10) El estudio de este grupo privilegiado y su asentamiento demuestra unos comportamientos muy parecidos al de otros territorios de Castilla. En una ciudad como Santiago de Compostela en dicho siglo "*Las clases urbanas medias poseen su vivienda en posición excéntrica (...) la casa de alto y bajo, o bien 'de tienda y alto', que predominan en las clases medias, o en las casa 'terreras' que componen sin excepción las viviendas*

*del artesanado y pueblo menudo casi siempre en los arrabales*", ver EIRAS ROEL, A.: "Las élites urbanas de una ciudad tradicional. Santiago de Compostela a mediados del siglo XVIII", en Actas del II Coloquio de Metodología Histórica Aplicada. Salamanca. 1984.

(11) Los materiales que se usaban para fabricar las viviendas estaban íntimamente relacionados con la posibilidad de encontrarlos en los alrededores de la zona de construcción y con la capacidad de desembolso de los propietarios. En el Noroeste habían graves problemas para la adquisición de madera, extensible a toda la Isla, influyendo su carencia en la escasa presencia de grandes obras de carpintería. En las islas occidentales, gracias a sus importantes reservas forestales, siempre dentro de la prudencia que debe existir en el manejo de datos puntuales, la utilización de la madera fue mayor como se observa en los precios de obras de albañilería y carpintería. Así, por ejemplo, en la tasación de una casa en La Laguna los carpinteros evaluaron las maderas en el 46,9% del total del precio de la vivienda, ver MARTIN RODRIGUEZ, F.: Arquitectura doméstica canaria S/C de Tenerife. 1978.

(12) QUINTANA ANDRÉS, P.: "La reutilización de la vivienda aborigen en la Comarca Noroeste de Gran Canaria en el primer tercio del siglo XVIII", en Almogaren, nº 21. Karlsruhe. 1990.

(13) Este hecho se comprueba en zonas urbanas de las islas, caso de Santa Cruz de Tenerife: "En los siglos XVII y XVIII las casas de las personas más gravadas se concentran en dos plazas del pueblo, la de la Iglesia y la del Castillo", ver CIORANESCU, A.: Historia de Santa Cruz de Tenerife S/C de Tenerife. 1976. En otras zonas de la Península como Teruel, por ejemplo, se comprueba que "existe un espacio público común que integran tanto espacios públicos como privados (...) en el que los distintos poderes se ven representados en diferentes núcleos (...). La clase más privilegiada vive en el centro, los más pobres en los arrabales", ver GARCIA MARQUEZ, M.: Geografía urbana de Teruel. Zaragoza. 1983. Las mismas pautas se reflejan en Santiago de Compostela donde "los grupos de élite urbana emplazan su vivienda en las calles nobles y porticadas del corazón de la ciudad que convergen en la catedral", ver EIRAS ROEL, A.: "Las élites de una ciudad tradicional. Santiago de Compostela a mediados del siglo XVIII", en Actas del II Coloquio de Metodología Histórica Aplicada Salamanca. 1984. También es interesante consultar para analizar este tipo de asentamiento V.V.A.A.: Historia de Sevilla. 5 tomos. Sevilla.

(14) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Juan Ruiz de Miranda. Legajo: 2.396. Fols. 94 - 98. Año: 1733. Luis Felipe de Herrera y Tomasa Gordillo venden a Francisco González Déniz una casa alta y sobradada en la calle que bajaba al barranco de Guía por 110.700 maravedís, con un cargo de principal de 90.000 maravedís a favor del convento de San Bernardo de Las Palmas.

(15) Es un fenómeno generalizado a lo largo de la Edad Moderna en toda Europa. Así, en Estrasburgo "la clientèle des notaires jurés municipaux se caractérise en premier lieu par une forte présence féminine, de l'ordre de 50% à 60%", ver VOGLER, B.: "Les Testaments Strasbourgeois et L'Histoire sociale au XVIIIe siècle", en Actas del II C.M.H.A., pág. 95.

(16) El capitán Juan de Victoria y Guevara es uno de los máximos hipotecadores en los comienzos del siglo XVIII, pues da a fianza varias veces la hacienda de San Juan, valorada en 5.235.360 maravedís, aunque con una carga censal de 4.923.060 maravedís. En 1700 da en fianza esta propiedad para el remate de los diezmos de parrales de Gáldar (403,5 doblas y 1,5 real de plata), por un censo que solicita a San Bernardo de 10.000 reales (26-10-1701), además para este censo hipoteca otros bienes terrazgeros.

**CAPITULO III. LA FIANZA HIPOTE-  
CARIA Y LA VIVIENDA EN LA CO-  
MARCA  
NOROESTE EN LA PRIMERA MITAD  
DEL SIGLO XVIII.**





## 1. La hipoteca de viviendas en la Comarca noroeste.

El proceso hipotecario como fianza de bienes realizada para asegurar las mercancías transferidas en una relación económica, jurídica, financiera, etc., se muestra como uno de los aspectos sustanciadores de mayor información y complejidad a la hora de enfrentarse con el estudio de las relaciones entre los bienes inmuebles y la circulación de capitales.

En la Comarca las hipotecas se realizan dentro de las características generales dadas en la isla, con un volumen de hipotecas de cierta importancia centrado, especialmente, en dos tipos de transacciones económicas: el diezmo y los censos consignativos.

De las fianzas realizadas en el Noroeste sólo se han seleccionado aquellas que involucraban entre los bienes dados a hipoteca algún tipo o parte de vivienda, ya fuera ésta la base del seguro o no.

En la zona son cinco las variables de hipotecas donde se incluyen casas o solares: las entregadas por la compra de viviendas con o sin tierras, ya vistas con anterioridad; las realizadas por la solicitud de censos; las hipotecas producidas ya sea para la adquisición de tierra y agua o de ellas cada una por separado; las hechas a favor del remate de diezmo; y, finalmente, otras de gran diversidad tipológica, dentro de las que se encuentran las fianzas por remates de la renta del tabaco, avales para presos, a favor de los compradores de oficio de escribanía, arriendos o comercio. El conjunto de datos es parcial por los aspectos sobre los que se centran, aunque no por ello deja de tener un cierto significado e interés para una evaluación general de la hipoteca, por el número de reseñas y su calidad.

En las fianzas estudiadas se busca ante todo cuantificar una serie de parámetros: proporción de viviendas en comparación con el resto de bienes hipotecados, prototipos del patrimonio inmobiliario, cómo evoluciona su composición, la cuantificación de los bienes que integran cada fianza, el porcentaje de las propiedades dadas a hipoteca con respecto al total del patrimonio del asegurador, además de otras variables de menor importancia.

Numéricamente, dentro del conjunto total de las hipotecas, se comprueba la diversidad de la morfología de las viviendas dadas a seguro, arrojando datos bastante significativos:

- a ) La residencia que no especifica su tipología integra el 12,2% del total de las hipotecadas, la mayoría terreras.
- b ) La casa terrera representa el 16,4 % de los bienes dados a seguro, acorde con su predominio. Aparece hipotecada por todos los grupos sociales, especialmente cuando se solicitan préstamos con interés, demandados en gran medida por individuos integrantes de los sectores de medianos y pequeños propietarios.
- c ) Por contra, la vivienda de alto-bajo y la alta-sobradada, a pesar de no tener una representación muy elevada en el conjunto de las fianzas (sólo el 7,2% de los bienes, al encontrarse sólo en determinadas zonas de la Comarca y en manos del grupo de élite), tenían especial relevancia en dos vitales tipos de transacción: el diezmo y el censo.
- d ) Pero quizá el bien de mayor presencia en la fianza es la vivienda acompañada de tierras, el 18,3% . Su alto valor, al ir incorporada con el terrazgo, permitía, en algunos casos, a una sola parcela con su vivienda servir a su dueño como fianza

base en un préstamo consignativo y, a la vez, la hipoteca de varias transacciones de bienes inmuebles.

Muchos de ellos son bienes secundarios de los hipotecadores con mayores fortunas -los que participaban más en todo tipo de negocios-, apareciendo una y otra vez como fianza, formando un cuerpo hipotecario donde siempre se daban como seguro las mismas pertenencias durante largos períodos de tiempo. El resultado más inmediato fue el poder hacer un seguimiento de las propiedades a lo largo de una prolongada etapa para determinar, sobre todo, como se iban cargando o no de gravámenes y los tipos de transacciones económicas para las que se utilizaban. Su papel es fundamental en el diezmo, quizá el aspecto económico de mayor relevancia dentro de la zona del Noroeste por los beneficios generados y por el tipo de individuo que concurre a su remate: mediano y gran propietario.

e) Junto a las viviendas, la tierra sobre la que gira todos los procesos económicos y sociales durante el Antiguo Régimen, será el elemento clave en la hipoteca. Si contabilizamos cada terrazgo hipotecado por unidad y no por fanega, observamos que en el 24,5% de las fianzas estudiadas el bien que la integra es sólo la tierra. Esta propiedad rústica tuvo especial relevancia como fianza en el censo consignativo, pues era el elemento básico en más de 120 censos solicitados.

f) Finalmente, un número importante de propiedades incluidas dentro del apartado "otros", el 21,4% del total, estaban integradas, casi en su totalidad, por cuevas, derechos a casas, partes de tierras -especialmente trozos de cercados-, agua (tanto suertes, días como horas) y tributos.

En el presente apartado sólo se estudiarán las hipotecas en la que figuren integradas moradas, haciendo referencia los datos al porcentaje de viviendas que son hipotecadas en relación con el resto de las propiedades dadas a fianza.

## CUADRO XVIII

| TIPO DE TRANSACCION ECONOMICA | PORCENTAJE DE VIVIENDAS EN LA HIPOTECA |
|-------------------------------|--|
| COMPRA DE AGUA                | 1,9                                    |
| COMPRA TIERRA-AGUA            | 0,7                                    |
| COMPRA VIVIENDA               | 23,2                                   |
| COMPRA DE TIERRA              | 14,7                                   |
| RENTA DEL TABACO              | 0,4                                    |
| CENSOS                        | 20,6                                   |
| DIEZMOS                       | 30,0                                   |
| OTROS                         | 8,5                                    |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

Estas cifras de viviendas en el volumen de los bienes hipotecados, sobre todo cuando se hace referencia a los préstamos con interés, deben ser matizadas, pues cuanto menor es la cuantía del censo solicitado la presencia en la fianza de la vivienda se

incrementa, disminuyendo, por contra, a medida que el volumen monetario del censo aumenta.

Parte del grupo privilegiado y, en menor medida los medianos propietarios, serán los más asiduos protagonistas en cada uno de los tipos de transacciones registradas, procurándose rentas con la participación directa en ellas, especialmente aquellas fortunas que empezaban a medrar al amparo de la nueva situación económica favorable.

Los grandes hacendados apenas si aparecen representados, pues obtenían mayores beneficios a través de la apropiación de prebendas eclesiásticas, civiles y militares, de la explotación de sus tierras, de las rentas emanadas de sus cargos o de la participación en el comercio ilegal.

### **1.1. Fianza y diezmo: captación de rentas e hipoteca de vivienda.**

El diezmo en Canarias ha sido estudiado recientemente desde sus diversos aspectos económicos y su incidencia social (1). En el presente trabajo sólo nos centraremos en examinar un aspecto de la renta eclesiástica: la vivienda, y propiedades afines, que entran a formar parte de la hipoteca y, a su vez, se ubicaban en el Noroeste.

De las hipotecas realizadas por los rematadores de las rentas decimales se observa que un elevado número de ellos, sobrepasando en algunos casos el cincuenta por ciento, aseguraban casas y bienes inmobiliarios a la hora de realizar las fianzas, en especial para el diezmo del millo de Guía, donde se alcanza hasta el 58,82% o el de Moya con el 55 %.

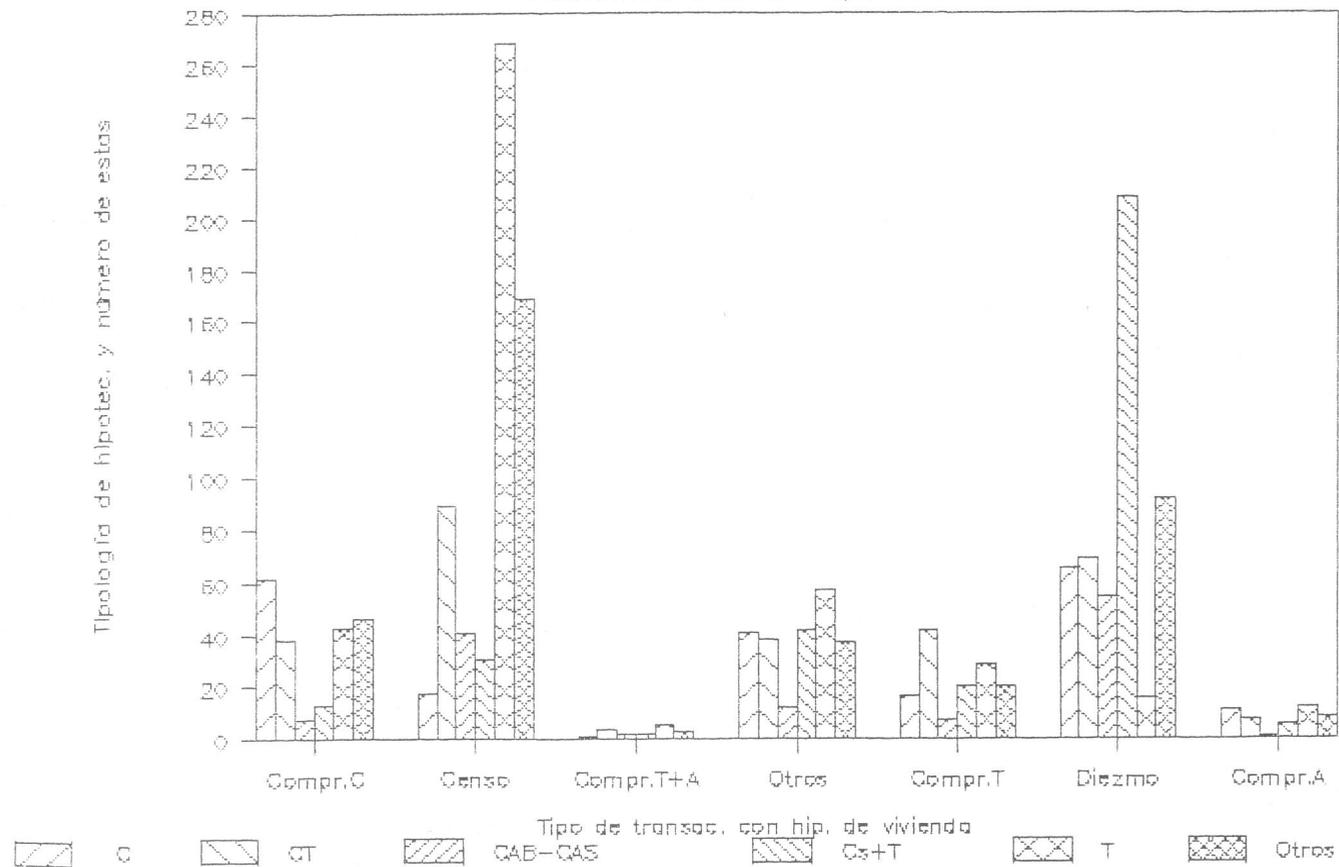
Es principalmente en este proceso donde se encuentra una mayor repetición en el número de cuerpos hipotecarios, con mayor importancia en las zonas donde era muy restringida la cifra de vecinos participantes en el remate y captación de diezmos. Año tras año serán los mismos rematadores los que figuren al frente de las adjudicaciones para la recogida y recaudación de los productos, tanto de la Comarca como fuera de ella.

Esta pauta se observa, sobre todo, en las zonas periféricas a los dos grandes núcleos (Guía y Gáldar), siendo en Moya donde tuvo una presencia porcentual más destacada. De este modo el alférez José de Armas, vecino del lugar, pequeño rentista y propietario de varias casas en el casco principal, remata diversas rentas diezmeras, fundamentalmente la del millo, en trece ocasiones; Pedro Marrero, paisano del anterior, finiquita ocho; José de Medina seis, etc. En Artenara, Cosme Suárez de Peralta aparece como principal obligado en cinco ocasiones, todas de la renta del pan, lo mismo sucede con José de Medina Falcón con tres remates, añadiéndose, además, el registro de otras tantas obligaciones hechas por los citados vecinos donde no realizan hipotecas de viviendas. Eran esencialmente pequeños propietarios y arrendadores en las zonas periféricas los participantes en los remates, siendo éstos los principales elementos con los que cuenta el poder para perpetuar el sistema. A la vez, dichos vecinos eran los primeros en acceder a parte de las rentas generadas en su término, gracias a este proceso de colaboración con el grupo de élite económica.

En Gáldar, durante la etapa de transición generada en el interior de su estamento dirigente en el transcurso del fin del siglo XVII y comienzos del XVIII, surgió y destacó un grupo de pequeños propietarios y rentistas como Angel Sánchez y Juan Pedro de Saavedra, que durante los primeros veinticinco años del siglo monopolizarían gran parte de los remates. Pero éstos en el segundo tercio del siglo XVIII serán relevados por miembros del grupo de poder local, formado por terratenientes y milicianos enriquecidos

# Comarca Noroeste ( 1700 - 1750 )

Transacciones económ. e hip.de vivienda



GRAFICA 8

por el comercio de cereales. Ambos tipos de rematadores inciden sobre los diezmos del millo, ganado y viñedos, pues eran los que generaban proporcionalmente mayores beneficios.

El citado proceso no se produce con tanta asiduidad en los diezmos de zonas como Guía, al ser parte de su grupo dirigente el que concentra la mayoría de los remates, el 31,3%, aunque a partir del final del primer tercio del siglo XVIII empezarán a ser copados por vecinos foráneos a la Comarca (Las Palmas, Arucas) o por medianos rentistas locales, como el alférez José Rodríguez, produciéndose un hecho inverso al de la zona galdense.

El diezmo fue uno de los principales procesos hipotecarios con una variada repercusión a lo largo de la Comarca y sus términos según el peso de las hipotecas realizadas por sus vecinos: en Guía sólo el 26% de las fianzas estudiadas se hacen a favor de los remates de la renta eclesiástica; en Gáldar llega al 22,7%; el 29,87% en Artenara; y sólo el 10% en Agaete; por contra, en Moya éste alcanza el 51,8% del conjunto de las fianzas hechas en su término, correspondiendo justamente a los procesos donde se implica un elevado grupo de medianos propietarios y arrendadores deseosos de recibir importantes rentas para seguir avanzando dentro de su grupo social.

Estas circunstancias reflejan la predominante posición estratégica detentada por el Noroeste al estar situado entre varias comarcas y nudos de comunicación, facilitando a sus vecinos poder captar y optar a mayor número de rentas.

Dentro de la tipología de los bienes dados a seguro para el remate de diezmos la vivienda, cuantitativamente, representaba aproximadamente la mitad de las propiedades hipotecadas en Artenara, Agaete y Guía. En Moya y Gáldar eran básicamente las tierras y las casas con terrazgos las integrantes de más del 90% del total de las fianzas realizadas.

La localización de las propiedades dadas a seguro en Moya y Gáldar depende directamente de dónde se ubiquen las mejores tierras y si éstas se encuentran o no cerca de la población. De este modo, un 95% de los bienes dados a fianza en ambos términos estaban situados en los alrededores o dentro de sus dos núcleos principales.

En el resto de las localidades, especialmente en Guía, los terrazgos y las viviendas que formaban parte de las hipotecas no se encontraban situadas en torno a las poblaciones, los grandes cercados o dentro de los núcleos principales, sino que de modo generalizado se ubicaban en las zonas de medianías.

## **1.2. Censos y vivienda.**

El censo, en la Comarca fundamentalmente de carácter agrario, aparece como uno de los máximos exponentes de los procesos socioeconómicos en el Antiguo Régimen (2), estando estrechamente unido a la captación de la propiedad por parte del estamento privilegiado.

Si en un comienzo significó un aspecto positivo para los pequeños propietarios de tierras al permitir la mejora de sus propiedades, a la larga se convirtió en una importante vía de acumulación de bienes tanto por los grandes propietarios como por las instituciones eclesiásticas, especialmente, los conventos, debido a las fuertes cargas que se iban acumulando sobre los bienes hipotecados que al no poder ser abonadas por sus poseedores pasaban a manos del prestamista. El préstamo consignativo es ante todo especulación y no producción, con una circulación simple del dinero que no desemboca

en una capitalización.

Hasta el siglo XVII el interés de los censos no estará regulado por una legislación específica que afectara a la totalidad del Estado, fundamentándose a través de las reales pragmáticas de 1534 y 1536 la futura línea de la política real sobre los préstamos, al señalarse como límite a su interés el 7,14%. En época de Felipe II las disposiciones reguladoras anteriores se mantendrán aunque se otorgarán pragmáticas normalizadoras a título individual en favor de grandes señores.

Será en los primeros años del siglo XVII cuando la monarquía tome cartas en el asunto, debido al peso ejercido por los préstamos sobre los bienes de los nobles y del propio Estado, ante la imposibilidad de pagar los réditos. Así, por la pragmática de Felipe III de 1608, el interés de los censos se rebajó del 14.000 el millar (el 7 %), habitual en la centuria anterior, aunque, incluso, se llegó a préstamos con un interés del 6.000 el millar (16,6%), al 20.000 el millar, o sea, al 5 %, pero no con carácter retroactivo a los censos antiguos, consiguiéndose ésto con la pragmática de 1621. Pese a estas modificaciones, en las islas hasta los años sesenta del siglo XVII se hacen referencias al pago de réditos, básicamente perpetuos, a 30.000 el millar (3,3 %).

El interés al 5% fue el utilizado a lo largo del siglo XVII y comienzos del XVIII, modificándose otra vez el rédito censalista por la Real Pragmática de Felipe V el 12 de febrero de 1705, pasando del 5% al 3% de interés, retro trayéndose la ley a los censos hasta entonces establecidos, ya fueran de carácter perpetuo o redimible.

La idea principal que motiva el cambio regulador por el monarca fue evitar la especulación realizada con los préstamos en momentos de tanta pobreza como era la que sufría el Estado en esa etapa, debido a las continuadas guerras que arruinaron campos y haciendas. La penuria sirvió para que los censualistas ejercieran mayor presión sobre las economías modestas y aristocráticas, pues gran parte de sus propiedades estaban totalmente hipotecadas. Las cargas sobre las haciendas aristocráticas se debían a la imposibilidad de vender parte de sus bienes al estar sometidos a procesos de vinculación, viéndose obligada la nobleza a la solicitud de préstamos en su deseo de mantener un ritmo de vida de gran ostentación y derroche que consumía progresivamente sus haciendas.

El censo consignativo redimible es la principal base de estas hipotecas, quedando en un segundo lugar el perpetuo, con unas características sensiblemente diferentes, salvo en el tipo de interés de la renta anual que se había de abonar. Este último significa una imposición económica hecha sobre bienes a través de los diversos tipos de vinculaciones y de imposiciones por mandas pías. A estas dos tipologías se añaden aquellos censos reservativos o enfitéuticos impuestos por las ventas de inmuebles. Todos ellos con la aparición del estado burgués en el siglo XIX serán modificados, los primeros con la ley de febrero de 1861 alcanzando ya una legislación específica, y los segundos, desapareciendo definitivamente desde los momentos iniciales de las desamortizaciones decimonónicas.

Los censos son un instrumento básico para evaluar la economía de una amplia fracción social, abarcando desde los pequeños a los grandes propietarios, los únicos que podían solicitar un préstamo que se fundamentaba en los bienes hipotecados. El análisis de los patrimonios hipotecados permite clasificar cuantitativa y cualitativamente los bienes de los censatarios así como los sectores del vecindario económicamente más dinámicos.

La importancia de los censos perpetuos es considerable, al participar en ellas todos los estratos sociales de la población, aunque también predominan los propietarios, pero lamentablemente la información sobre las imposiciones tienen un carácter mucho más

reducido que los registros de los censos consignativos por la cuantía y calidad de los bienes sobre los que se imponen las mandas.

### 1.2.1. Análisis de un proceso de acumulación: el censo consignativo.

El número de censos en el Noroeste va a sufrir a lo largo del siglo XVIII los embates de las profundas alteraciones producidas dentro de la economía por las distintas crisis económicas. También influirá de modo decisivo las modificaciones en su interés tras la Pragmática del año 1705, con el paso del rédito del 5% al 3%, entrando en vigencia en la isla de Gran Canaria a partir del 12 de mayo de 1705, momento de su publicación, pasando a ser reflejado en ese día por los diversos registros de los escribanos de la isla.

El cambio se muestra a través de una sensible reducción en la prestación de dinero, debido a los escasos rendimientos proporcionados a los pequeños rentistas por los préstamos otorgados. Los censualistas de mayor envergadura continuaron concediendo préstamos aunque a menor ritmo, en especial los conventos, por la tipología de las dotaciones de sus componentes (sobre todo dinero y censos), viéndose en la obligación de colocar las cuantías de las dotes a rédito para poder conseguir un beneficio sustancioso, aunque su ganancia neta se había rebajado en un 40%.

Su mecanismo de apropiación de bienes en los momentos de coyunturas negativas para la población seguía siendo válido, incrementándose la captación de tierras y casas por impagos de censo con más asiduidad a partir del segundo tercio del siglo XVIII que durante su inicio.

La solicitud de préstamos se ve también afectada por las coyunturas económicas y por la mayor o menor prosperidad de la Comarca, independientemente de la redenciones que habitualmente se incrementan en los momentos previos a los períodos de crisis más agudas. En las etapas de desarrollo económico positivo se producía una reactivación de la demanda de censos consignativos, al incrementarse el número de propietarios y el de transacciones financieras. Por contra, decrecía rápidamente su solicitud en los períodos de crisis. Deesta forma, durante la primera mitad del siglo XVIII en la Comarca noroeste los censos consignativos tuvieron una tendencia oscilante debido a las coyunturas socio-económicas.

### CUADRO XIX

#### Número de préstamos solicitados entre 1700-1750 (en porcentaje).

| AÑOS      | NUMERO | %     | INVERSION EN |       |
|-----------|--------|-------|--------------|-------|
|           |        |       | REALES       | %     |
| 1700-1705 | 56     | 45,5  | 80.471,5     | 37,6  |
| 1706-1715 | 29     | 23,5  | 41.307       | 19,3  |
| 1716-1725 | 10     | 8,1   | 10.833       | 5,0   |
| 1726-1735 | 4      | 3,2   | 11.933       | 5,5   |
| 1736-1750 | 24     | 19,5  | 69.126       | 32,3  |
| TOTAL     | 123    | 100,0 | 213.670,5    | 100,0 |

Fuentes: Protocolos Notariales.

Nota: Elaboración propia.

Los solicitantes de los préstamos se distribuían por las localidades de la Comarca en función de todo un conjunto de procesos económicos, fuertemente enlazados con el papel desempeñado por cada grupo y término en el reparto de la renta comarcal:

## CUADRO XX

### Número de censos demandados por localidades entre 1700-1750.

| LOCALIDADES | NUMERO | %     | INVERSION EN REALES | %     |
|-------------|--------|-------|---------------------|-------|
| GUIA        | 50     | 40,1  | 119.014,5           | 55,7  |
| GALDAR      | 45     | 36,6  | 45.725              | 21,4  |
| AGAETE      | 4      | 3,5   | 22.436              | 10,5  |
| ARTENARA    | 5      | 4,2   | 8.120               | 3,8   |
| MOYA        | 19     | 15,5  | 18.375              | 8,6   |
| TOTAL       | 123    | 100,0 | 213.670,5           | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

Ambas relaciones están influidas directamente por el lugar socio-económico ocupado por los grandes y medianos propietarios en cada término y dentro de la zona, ya que eran ellos los principales demandante de los préstamos. La tipología de los bienes hipotecados y su composición estaría directamente relacionada con el grupo social al que pertenecían y a la ubicación de sus propietarios dentro de la Comarca.

En los dos cuadros se registran sólo los préstamos donde se dan a fianza viviendas o parte de ellas, por lo que sólo se recogen entre el 78-98% -según el término-, del total de los protocolizados.

La tipología de los bienes sobre los que se imponen las fianzas evoluciona según la cuantía del préstamo. Para el estudio de las hipotecas hechas a favor de las imposiciones monetarias, se ha realizado un desglose de las propiedades para ponderar el peso específico de las viviendas en el conjunto de los inmuebles dados a seguro: la tierra por fanegadas, el agua según sean horas o días, etc. Las hipotecas en las que sólo se mencionaba su composición de modo generalizado -suertes, haciendas, legítimas- se han intentado cuantificar, mediante la información cruzada -testamentos, inventario de bienes y otro tipo de fianzas-, el patrimonio que aproximadamente podría integrar esas propiedades entregadas a fianza.

El análisis de los patrimonios, el grupo social de los solicitantes, la cuantía de los censos y la entidad censalista han permitido realizar una clasificación, sin un carácter ni definitivo ni definitorio de una realidad que transcendía la propia Comarca, donde se ha intentado delimitar unos tipos de préstamos y los sectores de la población que realmente tenían posibilidad de demandarlos.

## CUADRO XXI

## Cuantía de los préstamos a interés (en maravedís) e hipotecas realizadas (%)

| CUANTIA         | CASAS | CUEVAS | FANEGAS<br>TIERRA | HORA<br>AGUA | DIA<br>AGUA |
|-----------------|-------|--------|-------------------|--------------|-------------|
| HASTA 6.000     | 21,5  | 2,7    | 63,1              | 3,1          | 9,6         |
| HASTA 60.000    | 21,7  |        | 71,6              | 0,6          | 0,2         |
| HASTA 120.000   | 6,9   | 1,4    | 77,2              | 1,9          | 12,6        |
| HASTA 300.000   | 1,5   | 0,6    | 92,2              | (1)          | (1)         |
| HASTA 600.000   | 1,6   | 0,1    | 85,3              | 1,6          | 11,2        |
| HASTA 1.500.000 | 0,2   |        | 99,8 (2)          |              |             |

(1) No se especifican en las hipotecas las horas o días de aguas. En total 4,7%

(2) Se incluye tanto tierra como agua.

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia,

a ) Censos hasta 6.000 maravedíes de principal: estos préstamos de escasa cuantía, habitualmente entregados por pequeños rentistas locales, eran solicitados por propietarios de limitados medios para necesidades perentorias: entierros, comprar alimentos, socorrer a sus hijos o para la adquisición de pequeños terrenos, entre media y tres fanegas, dependiendo de su condición o no de regadío.

Serán en estos préstamos en los que se hipotecan con mayor frecuencia las viviendas en función de la cortedad de los patrimonios de los solicitantes, o porque por sí mismas podían cubrir el préstamo si por impago tuviese necesidad de venderla. Entre sus demandantes sobresalen los vecinos de Gáldar y Moya, habitualmente pequeños propietarios localizados en la periferia del núcleo principal en la villa de Gáldar y a lo largo de todo el segundo término.

En Guía el número de solicitantes era pequeño, si lo comparamos con el resto de las categorías de los censos demandados, siendo requeridos por vecinos de las zonas marginadas del casco principal y artesanos, a los que se añadían pequeños propietarios de las medianías.

El censo hasta 6.000 maravedíes destaca especialmente por una fuerte presencia de viviendas hipotecadas, siendo en el 86,6% de los casos una sola vivienda la que integra cada una de las fianzas, en coordinación con la cuantía del préstamo y la condición económica de los solicitantes. Los terrazgos acompañan en las fianzas a la vivienda en el 74,6% de los casos, con unas dimensiones que oscilan entre unos pocos celemines y tres fanegadas. Casi todos son terrenos de sequero, pues en los registros notariales apenas si se mencionan la presencia de fuentes, manantiales o chorros de agua para su riego.

En conjunto, la vivienda integra el 21,5% de la totalidad de los bienes dados a hipoteca para estos préstamos, estando su tipología ajustada a su predominio en la zona: las casas terreras son el 60% de las entregadas en fianza; las moradas que no especifican su tipología eran el 21,6%; las altas y sobradadas el 10%; y las de alto y bajo el 6,6%. El resto de las hipotecas estaban conformadas por sitios, partes de viviendas y cuevas que representaban el 2,7% del total. El agua, tanto horas como

días, significaba 12,7% de todos los bienes.

La tierra fue el bien inmueble que intervino con mayor asiduidad en las fianzas, el 63,1% del conjunto de los bienes hipotecados, al ser una propiedad que por su rendimiento podía sostener la carga rediticia del préstamo y reintegrar mediante su venta el valor del censo en caso de impago.

El préstamo hasta 6.000 maravedíes fue el más solicitado en la Comarca, el 33,3% del global, permitiendo el análisis de una importante parte de la población y de sus patrimonios. Un gran número de los demandantes de censos hasta los 6.000 maravedíes hipotecan entre el 80-100% de sus propiedades. Dichas fianzas permiten indagar en la estructura económica sobre la que gira gran parte de sus ingresos, aunque las cifras apuntadas nunca deben ser consideradas como definitivas, tanto por el número de los vecinos participantes como por su localización.

b) Hasta los 60.000 maravedíes: dicho préstamo a interés, considerado de media cuantía, era el segundo más solicitado en la zona y supone el 24,39% del total de los solicitados.

Los censualistas estaban integrados principalmente por milicianos, eclesiásticos, conventos y grandes propietarios. Sus demandantes son esencialmente el grupo de arrendadores, rematadores de rentas o diezmeros. Los solicitantes poseen un mayor poder adquisitivo que los anteriores censos, reflejado por la propia composición de los bienes entregados a fianza. La residencia de los demandantes se localiza, en su mayoría, en los núcleos principales de Gáldar, Guía y Moya.

Las hipotecas realizadas experimentan una sensible evolución con respecto a las anteriores: las viviendas dadas a fianza oscilan, numéricamente, entre una y tres en el 98,6% de los casos; y la tierra, entre 1 y 3 fanegadas, en el 70,58% de las fianzas. La vivienda sigue manteniendo unas cotas de participación en la fianza muy parecida a la de los préstamos hasta los 6.000 maravedíes, el 21,7%, aunque se incrementa el grupo de la hipotecas compuestas entre dos y tres moradas, reduciéndose el de una sola.

Existe un cambio sensible en la tipología de la vivienda, pues la casa terrera pasa a tener sólo el 52,42% del total de las moradas hipotecadas, aumentando el porcentaje de las de alto y bajo al 21,42%. El resto, 26,16%, son residencias que no especifican su tipología, que comúnmente se localizan en los cercados ubicados fuera de los núcleos principales.

A la vez se incrementa la cuantía de las fanegadas que entran a formar parte de las fianzas, el 71,6% de todos los bienes. La proporción del agua de riego en las hipotecas no aumenta, el 6,8%, aunque sí el número de los días, disminuyendo las horas, con lo que adquieren mayor valor medio su presencia en las fianzas.

c) Hasta los 120.000 maravedíes: préstamos de carácter medio-alto, demandados en gran número por titulados y medianos propietarios de la zona, integrando su solicitud hasta el 20,32% del total de los registrados.

Este es el préstamo a interés que marca el límite entre los grupos económicos bajos y los medios y altos de la Comarca. Las cantidades integrantes de estos censos ya son entregadas por las grandes entidades prestatarias: conventos femeninos, vínculos, patronatos, etc, que, junto a particulares de cierta entidad patrimonial como el capitán Juan de Matos, son los que concentren en sus manos gran parte de la inversión.

En las hipotecas se produce un incremento en el porcentaje de fanegas de tierras, mientras que el de viviendas disminuye. La mayoría de las fianzas están integradas sólo por una casa reduciéndose sensiblemente su peso específico dentro de la hipoteca. La categoría de la vivienda aumenta, con un predominio de las altas y bajas. El 89,5% de los censatarios hipotecan una morada, por contra, el 44,56% hacen imposiciones sobre más de 6 fanegadas de tierras y un 44,64% entre 1 y 3. En conjunto, el número de viviendas sólo representa el 6,9% del volumen total de hipotecas, aumentando, a la vez, su categoría y valor: las casas terreras integran el 45,59% de las fianzas, las moradas de alto y sobradadas el 24,32%, las de alto y bajo el 8,1%, y el resto, 21,9%, casas que no especifican su tipología.

La mayoría de los solicitantes se acercaban en las zonas de Guía y Gáldar y en menor medida en Moya y Artenara. En este último lugar las hipotecas estaban integradas más del 55% de los censatarios entre 2 y 6 cuevas, mientras en el resto de los seguros sólo se impone el censo sobre una.

El crecimiento de mayor importancia entre los bienes hipotecados será el agua - días y horas - con el 12,6% del total, abarcando junto a las tierras las tres cuartas partes de los bienes entregados a seguro.

Existe un incremento progresivo de las propiedades de mayor valor y rendimiento, agua y tierra, y un acelerado descenso de las que poseían menor precio, como era el caso de la vivienda y la cueva. La casa terrera fue la que más aceleradamente desaparece en el conjunto de las fianzas, sustituidas por tipos de viviendas de mayor cuantía.

d) Hasta los 300.000 maravedís: representan el 13,82% de los préstamos solicitados, especialmente demandados por los terratenientes de la zona, utilizados sus principales para la compra de tierras y aguas o en la inversión en el arreglo de menajes y equipos productores de sus haciendas (estanques, molinos). Un segundo grupo de terratenientes solicitaban el préstamo para redimir deudas.

El censo de hasta 300.000 maravedís motivó la presencia como base de la hipoteca de haciendas y cercados de amplias dimensiones, eclipsando al resto de las propiedades. Las horas de agua y las viviendas dadas a fianzas bajan sensiblemente en sus porcentajes, alcanzando las casas sólo el 2,5% del total de las propiedades, que unidas a las cuevas, 0,6%, apenas llegan a significar el 3,1%, frente al 92,2% de la tierra.

El 60% de los censatarios sólo utilizan para la fianza una vivienda localizada, habitualmente, en las haciendas alejadas de los núcleos principales, que eran utilizadas temporalmente por el propio dueño, medianeros o arrendadores en tiempo de labranza y cosecha. El número de casas terreras aumenta hasta un 82,6%, pues eran las que predominaban en el ámbito rural como hábitats de apoyo en las tareas agrícolas, mientras disminuyen hasta 8,6% las de alto y bajo y altas sobradadas, al ser raramente utilizadas como viviendas secundarias o como residencias instaladas en zonas fuera del casco principal.

Las dimensiones de las parcelas también se incrementan considerablemente, ya que el 34,1% de los censatarios imponen los préstamos sobre más de seis fanegadas, incluso algunos la aseguran sobre más de 400.

e ) Hasta 600.000 maravedís: su demanda era escasa, sólo el 5,31% del total -por lo que los datos de las fianzas hechas están en parte distorsionados por el corto baremo evaluador-, aunque corrobora las tendencias ya apuntadas: disminución del número de viviendas dadas a fianzas, aumento de los bienes de mayor rendimiento como son los terrazgeros y el agua, incremento de la dimensión de las parcelas y de los días y horas de riego por cada hipoteca realizada.

Las casas sólo representan el 1,6% del conjunto de los bienes hipotecados. Las viviendas que aparecen son esencialmente de alto-sobradada, el 50%, y un 16,6% son de alto-bajo, las casas terreras sólo representan el 25% del total. Las viviendas que no especifican su tipología eran el 8,4% de las hipotecadas, enclavadas siempre en cercados y haciendas.

El incremento del valor medio de las residencias es paralelo a la categoría económica del grupo social demandante, los grandes propietarios vecinos de la Comarca.

e ) Hasta 1.500.000 maravedís: con sólo una incidencia del 4,16% en el global de los solicitados. Eran préstamos entregados exclusivamente por el convento de San Bernardo de Las Palmas, que se demandaban por los mayores hacendados que, en este caso, se centralizan en la figura de don Salvador Cayetano Manrique y Osorio, imponiéndolos sobre sus cercados en la costa de Lairaga y Pagador.

Las tierras y aguas conforman el 99% de los bienes entregados en hipoteca, mientras las viviendas sólo representan una parte ínfima. Sólo forman parte de la fianza los inmuebles que proporcionaban una rentabilidad como el mesón localizado en la hacienda de Lairaga.

El préstamo consignativo en Gran Canaria fue proporcionar al dinamismo económico generado por sus vecinos aunque, la demanda no tuvo la misma intensidad en toda las comarcas de la isla. El censo consignativo fue, ante todo, un factor económico de carácter especulativo que permitió a los censualistas la captación de bienes y su acumulación, debido a los impagos y deshaucios.

### **1.2.2. Imposiciones de censos perpetuos.**

El censo perpetuo registrado en los protocolos notariales y parroquiales de la Comarca durante la primera mitad del siglo XVIII se diferencia del consignativo, pues no existe una relación censualista-censatario, al no producirse un préstamo monetario, sino una espiritualización de parte o todos los bienes dejados por los fundadores, ya sea tras la defunción del fundador o a través de una cesión intervivos que es entregada a una institución o a un particular para su administración.

La imposición significa situar una cantidad fija anual sobre la propiedad amortizada, no pudiendo la carga ser modificada sino por: alguna causa extrema, destrucción del bien, escaso rendimiento, etc. Así, el análisis de los censos perpetuos es imprescindible para observar la carga tributaria ejercida sobre la vivienda.

La mayoría se compone de rentas anuales de menos de 600 maravedíes, básica-

mente impuestos sobre las casas de los dotadores que, pese a no sustanciar rendimientos de importancia anualmente, sí podrían ser abonados periódicamente por los usufructuarios del bien.

El número de misas perpetuas situadas sobre viviendas, a través de testamentos y de dotaciones en la primera mitad del siglo XVIII se elevaban a más de un millar para el primer tipo y 676 misas para las segundas. Especialmente se imponían a favor de capellanías y patronatos, acaparando ambas el 56% de las fundadas.

## CUADRO XXII

**Número de misas impuestas sobre viviendas, solares o de éstos con tierras por testamentos y dotaciones entre 1700-1750 y los perceptores de sus réditos (%).**

| PERCEPTORES          | TESTAMENTOS |            | DOTES    |            |
|----------------------|-------------|------------|----------|------------|
|                      | CANTIDAD    | PORCENTAJE | CANTIDAD | PORCENTAJE |
| BENEFICIO GUIA       | 531         | 39,1       | 80       | 11,9       |
| BENEFICIO GALDAR     | 191         | 14,1       | 37       | 5,6        |
| PARROQUIA AGAETE     | 63          | 4,7        |          |            |
| CURATO MOYA          | 22          | 1,6        |          |            |
| PARROQUIA ARTENARA   | 23          | 1,6        | 10       | 1,5        |
| ERMITAS              | 116         | 8,6        | 39       | 5,7        |
| CONVENTO SAN ANTONIO | 350         | 25,8       | 88       | 13,2       |
| CAPELLANIAS          | 31          | 2,3        | 276      | 40,6       |
| PATRONATOS           |             |            | 97       | 14,1       |
| PARTICULARES         | 31          | 2,3        | 49       | 7,4        |
| TOTAL                | 1.358       | 100,0      | 676      | 100,0      |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. Libro de Capellanías de las parroquias de: Agaete, Artenara, Gáldar, Guía y Moya. **Nota:** Elaboración propia.

Aunque las capellanías y patronatos eran las principales beneficiadas en las dotaciones y testamentos, otras instituciones como los beneficios, ermitas y conventos también fueron centro de la atención de los vecinos. Las ermitas recibieron el 8,6% del total de misas perpetuas, mientras el convento de San Antonio de Gáldar se vio beneficiado con el 12,3% de las memorias perpetuas. Las formalizadas a favor de los Beneficios venía en función de la riqueza media de la población de cada una de las zonas y de la competencia o no de otras instituciones en la captación de las rentas, destacando por el número de imposiciones dejadas para capellanías perpetuas el Beneficio de Gáldar, con el 11,8%, o el de Guía, con el 6,8%.

Hay una sustancial diferencia entre las mandas pías de misas otorgadas por testamentos y las formalizadas en dotaciones. En las realizadas a través de testamentos se imponen las mandas, en un 75%, sobre una sola vivienda, mientras el resto, 25%, son impuestas sobre casas y tierras. Estudiando, por ejemplo, las obligaciones realizadas por vía testamentaria a favor de la Iglesia de Guía se comprueba que el 60% de los bienes sobre

los que se imponen las misas son residencias que no especifican su tipología, el 22,5% son viviendas terreras, y el 12,5% eran de alto y bajo, manteniéndose el mismo porcentaje para las viviendas acompañadas de tierras.

Las realizadas a favor del convento de San Antonio de Gáldar se encuentran impuestas sobre el mismo tipo de bienes: el 48% son casas sin especificar, el 32% son viviendas acompañadas de tierras (todas estas mandas realizadas por vecinos de Gáldar), el 8% viviendas terreras y el 12% restante son moradas de alto-bajo y casas altas - sobradadas.

Las dotaciones pías tenían unas características mucho más específicas, pues las cargas debían sustanciar una renta superior a las anteriores. La mayoría de las dotaciones se realizaban para ayudar a recibir órdenes sacerdotales o hacer congruas las capellanías que gozaban los clérigos, imponiéndose las cargas por los otorgantes sobre bienes dotales.

Si se estudian, por ejemplo, las dotaciones formalizadas por los vecinos de Gáldar se comprueba como el 70,58% estaban impuestas sobre viviendas que no especificaban su tipología, registrándose este hecho sobre todo en las dotes integradas por bienes con réditos anuales inferiores a 2.000 maravedís. Las imposiciones con una renta entre los 2.000-6.000 maravedís al año, que representaban el 11,7%, se situaban sobre tierras y casas. Las que tenían de renta 6.000 maravedís, el 17,72% restante, se imponían, esencialmente, sobre haciendas entre las 40-100 fanegadas y sobre el todo o parte de molinos. Las últimas se dan con mayor siduidad en Guía y Gáldar, estando gran parte de las imposiciones hechas sobre casas y terrenos fuera de los núcleos de población y, en escaso ejemplos, sobre bienes urbanos, al existir una predisposición por parte del testador o del dotador de gravar aquellas propiedades de mayor importancia en su patrimonio, permitiendo de este modo prolongar las memorias impuestas.

La hipoteca o fianza es, tanto para la dotaciones como para la solicitud de préstamos, un elemento clave en el estudio de los bienes inmuebles, así como un aspecto básico para el conocimiento de los procesos de acumulación de capitales.

Desde el punto de vista económico permite observar una de las principales tareas desempeñada por la casa en su función de bien inmueble: servir de fianza y ser utilizada como una propiedad que podía ser transformada al tener un valor intrínseco. Esta misma variabilidad, según los bienes sobre los que se haga la fianza, será otro de sus aspectos más destacables, indicando la existencia de una heterogeneidad en los solicitantes y en sus bienes.

La espiritualización de propiedades, pese a ser un proceso contrario al descrito, significa también la imposición sobre la vivienda de unas considerables cargas rediticias. Tienen la particularidad de que gran parte de sus fundadores se concentran en los principales cascos de los términos, localizándose zonalmente según la disponibilidad de los habitantes y sus posibilidades económicas.

En Guía un alto número de moradores en la zona de San Roque dejan parte de las misas impuestas por testamento y dotación, de escasas cuantías casi todas, a la ermita de su barrio y al convento de San Antonio de Gáldar, a cuyos frailes se encargan también los aniversarios en la ermita. Este mismo caso se registra para los testadores de las zonas de los alrededores de la Villa.

Por el contrario, la mayoría de los vecinos del área central del núcleo se decantan por situarlas a favor del Beneficio del lugar y, en menor número, a favor del convento de San

Antonio. Estos fueron también los que situaron casi todos los aniversarios y misas cantadas, que tenían un valor superior a las rezadas y, por tanto, propiciaban mayor renta al beneficiado que las realizaba a favor del convento franciscano de Gáldar y de ermitas de la zona.

Los vecinos de Gáldar fundan misas perpetuas preferentemente a favor de la parroquia del lugar, lo mismo que los moradores en Moya y Agaete. En Artenara y Acusa hay una importante diversificación entre el Beneficio de Gáldar, el curato de Agaete, el convento de San Antonio de la Vega de Gáldar y a favor de la ermita y posterior parroquia de San Matías de Artenara. Esta situación se producía porque hasta mediados de la década de los cuarenta del siglo XVIII el término no contaba con parroquia y, según la ubicación del pago donde vivía el difunto, dejaba a uno u otro Beneficio las misas por su salvación.

Existen, pues, dos tipos diferentes de fianzas, aunque en el fondo muestran la amalgama de un único proceso tanto económico como mental: el que acerca al hombre moderno a las nuevas empresas financieras, propiciando el inicio del sistema capitalista de corte mercantil, donde las fianzas e hipotecas juegan un papel fundamental. Y por otro lado, la mentalidad cristiana reforzada por el auge trentino-barroco de salvación, cuyo espíritu influye sobre los testadores al intentar espiritualizar sus bienes terrenos y no dudar en utilizar las imposiciones de misas para la salvación de su alma, en un proceso de paralelo mercantilismo donde a cambio de la dotación económica de sus vicarios terrenales se intenta comprar el perdón eterno.

**NOTAS CAPITULO III:**

(1) MACIAS HERNANDEZ, A.: "Fuentes para el estudio de la producción agraria en las Islas Canarias: El diezmo en la diócesis canariense (1480 -1820)", en A.E.A. nº 32, págs. 269-354. Madrid. 1986. Para mayor información sobre los diezmos ver LEMEUNIER, G.: "La part de Dieu. Recherches sur la levée des dîmes au diocèse de Carthagène-Murcie d'après les Visitas de tercias (XVIIIe-XIXe s.)", en Mélanges de la Casa de Velázquez, vol. XII. Madrid. 1976. LEMEUNIER, G.: "Pósitos y Tercias en el Reino de Murcia (s. XVI-XIX)" en Economía, sociedad y política en Murcia y Albacete (s.XVI-XVIII). Madrid. 1990. ANES, G.: Las crisis agrarias en la España moderna. Barcelona. 1970. ANES, G.-LE FLEM, P.: "La crisis del siglo XVII; producción agrícola e ingresos en tierras en Segovia", en Economía e Ilustración de la España del siglo XVIII. Barcelona. 1969. GARCIA SANZ, A.: "Los diezmos del obispado de Segovia del siglo XV al XIX: problemas de método, modos de percepción y regímenes sucesivos de explotación", en Jornadas de Metodología Aplicada a las Ciencias Históricas. Santiago. 1975.

(2) Para el estudio de los censos hay una amplia bibliografía entre la que destaca: LALINDE ABADIA, J.: Derecho histórico español. 1983. Barcelona. MARURI VILLANUEVA, R.: La Burguesía mercantil Santanderina 1700-1850. Santander. 1990. AMELANG, J.: La formación de una clase dirigente: Barcelona 1490-1714. Barcelona. 1986. DOMINGUEZ ORTIZ, A.: Sociedad y Estado en el siglo XVIII español. Barcelona. 1988. FERNANDEZ, R.: "La burguesía barcelonesa en el siglo XVIII: la familia Gloria" en TEDDE, P. (Ed.): La economía española a finales del Antiguo Régimen II. Manufacturas. Madrid. 1982. BENASSAR, B.: "De nuevo sobre los censos e inversiones en la España de los siglos XVI y XVII", en Estado, Hacienda y Sociedad en la Historia de España. Valladolid. 1989. PERAZA DE AYALA, J.: "El Contrato agrario y los censos en Canarias", en Obras Completas Tomo II, Santa Cruz de Tenerife. 1988. ANES, G.: op. cit. LEMUNIER, G.: "Las cuentas de Melagarejo: un patrimonio murciano a mediados del siglo XVIII", en Economía, Sociedad y política en Murcia y Albacete (ss.XVI-XVIII). Madrid. 1990. YUN CASALILLA, B.: Sobre la transición al capitalismo en Castilla. Economía y Sociedad en Tierras de Campos (1500-1830). Madrid. 1987. PEREZ GARCIA, J.M.: Un modelo de sociedad rural de Antiguo Régimen en la Galicia costera. Santiago. 1979. FERNANDEZ PORTO, J.: "Fuentes para el estudio del crédito popular en el Antiguo Régimen: obligaciones-préstamos, ventas de rentas y ventas de censos", en I.J.M.A.C.H. Tomo III. Vigo. 1975. FERNANDEZ DE PINEDO, E.: "Actitudes del campesino parcelario propietario ante la usura y el crédito rural (siglos XVI a XVIII)" en OTAZO, A. (Ed.): Dinero y crédito (siglos XVI al XIX). Madrid. 1977. TERRON PONCE, J.L.: Origen, desarrollo y consolidación de la propiedad inmueble en la isla de Menorca (1287-1837). Menorca. 1988. Se suman a ésta RUIZ MARTIN, F.: "La Hacienda y los grupos de presión en el siglo XVII", en Estado, Hacienda y Sociedad en la Historia de España. Valladolid. 1989. En la misma recopilación FONTANA, J.: "Estado y Hacienda en el despotismo ilustrado". CUARTAS RIVERO, M.: "Investigaciones del Consejo de Hacienda sobre la familia Miranda de Asturias a finales del siglo XVI", en Población y Sociedad en la España Cantábrica durante el siglo XVII. Santander. 1989.

**CAPITULO IV. EL DESARROLLO UR-  
BANO EN LA COMARCA NOROESTE  
ENTRE  
1700-1750.**



## 1. Un proceso urbano jerarquizado: La Comarca Noroeste de Gran Canaria en la primera mitad del siglo XVIII.

El análisis histórico del desarrollo de los procesos urbanos, y de las estructuras que de ellos se desprenden, es una parte imprescindible de la Historia de la Humanidad. Se constituyen en un factor de capital importancia para el análisis del hombre y de las relaciones dialécticas sustentadas de su convivencia con el resto de sus semejantes, plasmándose en una tipología de asentamiento reflejo del marco de referencia en donde se desenvuelve. El ser humano es ante todo un animal social, con diversos grados de relación según el papel desempeñado por cada uno dentro de la sociedad y de las interacciones mutuas dadas en el seno de esta última.

Dicha situación se refleja en el tipo y forma de hábitat, cuya funcionabilidad responde al rol desarrollado por los grupos humanos moradores en el núcleo, dentro de una formación social determinada. La mutua influencia está directamente unida a las características en las relaciones de los seres que viven o transitan en ese espacio, así de cómo y en razón de qué se encuentra estructurado este último.

Pero no sólo se ha de ponderar y dimensionar los núcleos de población para aquellas agrupaciones urbanas que culminan en la creación de una ciudad, sino también deben evaluarse y examinarse los procesos desarrollados en las zonas de su influencia, y en los propios espacios rurales donde la ocupación humana se encuentra igualmente mediatizada -en algunos casos más que en los núcleos urbanos- en función de las formas de explotación agrícola, calidad de suelos, etc., de gran interés porque fue el lugar donde se asentó la inmensa mayoría de la población mundial a lo largo de todo el Antiguo Régimen.

El conocimiento del proceso urbanizador no debe aparecer como un hecho sesgado en un momento histórico determinado, sino que ha de realizarse una lectura de él desde su génesis hasta su culminación en la etapa contemporánea. Dicho aspecto es necesario para comprobar la evolución urbana, no sólo interna -crecimiento de edificaciones, estructuración de sus barrios, variabilidad de su funcionabilidad, etc.-, sino también la sustentada dentro de la jerarquía territorial y el rol a desempeñar en el sistema socio-económico.

La ciudad aparece como una realidad en continuo movimiento demográfico, debido a sus procesos económicos, políticos, culturales, etc., conllevando unas transformaciones paulatinas en su propia dimensionalidad espacial: ampliación de los perímetros urbanos, desarrollos internos hechos a costa de los espacios dedicados al cultivo y erial; y retrocesos poblacionales a causa de la ruina de su industria, de las graves cargas impositivas impuestas sobre sus habitantes, entre otros.

Dicho dinamismo transforma positiva y silenciosamente a los núcleos poblacionales, frenéticamente en aquellos momentos cuando se produce una coyuntura positiva y en otras ocasiones, cuando empiezan a decaer, lánguidamente, entrando en una fase de retroceso o estancamiento. Son estos períodos de crisis, pese a disminuir el crecimiento demográfico y expansivo, los que permiten observar la robustez y desarrollo funcional de los asentamientos y si se mantiene un mínimo movimiento urbano, en muchos casos, gracias a una reconstrucción, concentración y ostentación de las viviendas por los grupos detentadores de parte de la riqueza, o de los compradores de los bienes vendidos por los conciudadanos que se deslizan lentamente hacia la pobreza.

Pero la urbanización no se muestra como un hecho histórico lineal, presentando en todos sus aspectos una importante complejidad a la hora de desentrañar las múltiples variables condicionadoras. Así, para su estudio debe recurrirse a una gran masa de información, si se quiere hacer una historia total de las complejidades del núcleo, abarcando las ordenanzas municipales y fueros de la urbe, informes elevados a la administración y justicia de la Nación, protocolos notariales en cada uno de sus diversos aspectos, juicios ante la Audiencia o la variopinta información localizada en los archivos eclesiásticos, dando como resultado que, en gran medida, sólo se puedan vislumbrar aspectos muy parciales de este crecimiento si se busca fundamentalmente que:

*“el estudio de la historia urbana no debe ser meramente ese estudio de comunidades individuales, delimitadas más o menos en el tiempo y en el espacio, lo que podría llamarse el aspecto urbano de la historia local; sino la investigación de procesos y corrientes históricos mucho más amplios que trascienden por completo el ciclo vital y el abanico de experiencias de las comunidades particulares” (1).*

Trasciende el ámbito meramente formal del crecimiento de un espacio urbano, siendo sobre todo la plasmación de un sistema social, de un proceso económico que desemboca en una forma de poblamiento, integrándose dentro de una formación económico-social determinada por la explotación del medio e intercambios entre las diversas comunidades integrantes de esa sociedad. Paralelamente, ésta se encuentra imbuida por la ideología emanada del sistema instalado en el poder, el cual estructura las relaciones dialécticas entre el hombre y su entorno.

Pero quizá el aspecto inicial de mayor dificultad con el que se enfrenta el historiador es la definición de qué es el espacio urbano, sus límites y cómo poder realizar una catalogación de los núcleos de población (2). Pero no sólo existe una indefinición para las urbes, sino aún para las concretizaciones de todos los espacios ocupados por el ser humano, empezando en la actualidad lentamente a ser dimensionados.

El mencionado proceso aclaratorio ha recibido desde principios de este siglo un considerable impulso por las aportaciones de los investigadores ingleses y franceses (3), al intentar acercarse hacia el difícil entramado que implica una clasificación de las urbes, hinterlands y espacios rurales, abordándose por una historiografía cada vez más preocupada por la definición y estudio de la sociedad, y no del hecho puntual.

Si bien significaron grandes avances, los estudiosos sólo plantearon los problemas iniciales a los que se veía enfrentado el historiador. Cada espacio habitado, cada grupo que lo forma, conduce a crear alternativas diferentes para acercarse al conocimiento de sus relaciones intrínsecas, pues es un rico mundo del cual emana una vitalista información, desgranada a través de cada una de las fuentes consultadas.

La gran urbanización de Europa central y del oeste: Bélgica, Holanda, Alemania - desde las primeras fases de la época medieval-, Francia, Gran Bretaña, Italia, etc., sirvió a un amplio grupo de estudiosos, de forma interdisciplinar, para comenzar a definir el espacio urbano, no sólo desde un punto de vista administrativo sino también físico y económico. Estos determinaron y matizaron las diferencias básicas entre las áreas urbanas y rurales -necesariamente ambas zonas no eran antagónicas sino complementarias- donde elementos formales aceptados histórica e historiográficamente hasta entonces -como era la aparición de las murallas, cual navaja occaniana- quedaban ahora relegados a una separación física-visual de ambos mundos, pero no necesariamente de su formación económica la cual surgía y entrelazaba a ambos (4).

Unido a esta eliminación del determinismo se logró definir el concepto de funcionabilidad del núcleo y la irradiación que de éste surge y afecta al espacio de su entorno. La funcionabilidad permitió soslayar definitivamente las variables numéricas demográficas barajadas por algunos historiadores, basadas en cuantificar a los habitantes por núcleo para poder situarlo dentro o fuera de la categoría de urbe. El citado parámetro implicaba para algunas ciudades con poblaciones que no alcanzaran cierta cuantía de habitantes, entre 5.000-10.000 por ejemplo, no poder históricamente considerarse como tales, pese a detentar un área urbana desarrollada con unas funciones administrativas y económicas claras dentro de la región o del estado.

Este encasillamiento se produce también desde un aspecto jurídico-geográfico, imperante en un gran número de estudios dentro de la historiografía nacional e insular, dando como resultado una tipología empobrecedora y engañosa, no sólo de las funciones realizadas en las ciudades y núcleos de población dentro de las jerarquías planteadas, sino de la situación real del complejo entramado de relaciones interurbanas, desprendiéndose de todo ello un análisis superficial y poco reflexivo.

Aunque existen múltiples rasgos propicios en un núcleo para presentar una localización defensiva, marítima o agrícola éstas no impiden que deje de desempeñar otras funciones, incluso más importantes. Dicha situación se corrobora, por ejemplo, para la ciudad de Las Palmas, donde a su faceta administrativa y comercial se unen otras: concentrar el poder social de la isla, la ostentación del grupo dirigente, recalar en ella la inmensa mayoría de las rentas producidas en Gran Canaria, la aglutinación de la riqueza eclesiástica del Archipiélago a través de los diezmos, etc., necesitando un estudio dinámico de dicha multiplicidad de aspectos y su repercusión en la población que vive en la ciudad y su zona de influencia.

La presencia de núcleos de población de mayor o menor entidad da como resultado una jerarquización del espacio en razón de las funciones a realizar por cada uno. Dichas funciones, ya sean inducidas como propias, suponen crear unas redes de influencia de gran relevancia -sobre todo en aquellas regiones donde la continuidad territorial permitía una considerable proyección en los procesos históricos de la zona (5)- debiendo ser matizadas y evaluadas, hecho que es de vital importancia para el estudio de cada entidad poblacional.

El rol desempeñado por cada núcleo debe estudiarse no sólo desde un análisis de los elementos privilegiados localizados en cada una de las zonas elegidas: clero, protoburgueses, nobleza, sino en función de la concentración de servicios, y hasta qué punto éstos eran desempeñados por sus vecinos. A la vez, debe dimensionarse el peso alcanzado por las instituciones ubicadas en el seno de esa población y qué función realizaban a nivel territorial, tanto comarcal como regional.

El asentamiento de los diversos estamentos sociales dentro de los núcleos y la presión ejercida por el grupo de poder sobre su crecimiento, permitirán comprobar el control que de su desarrollo tiene el sector privilegiado. El estamento económicamente superior emprende diversos procesos, acelerados y ralentizados según la coyuntura económica, en un intento de acaparación de parte de la renta generada en ese espacio.

Junto a estos aspectos generales es importante estudiar las transformaciones intergrupales existentes entre las diversas familias -siguiendo los sucesivos enlaces realizados entre los burgueses, por ejemplo- o la continuidad de éstas en ciertas calles y barrio del núcleo debido a su condición económica, étnica -como es caso de las aljamas-

o de trabajo (barrios pesqueros, comerciales, etc.), permitiendo tener una visión más ajustada de las funciones desarrolladas en estas zonas del hábitat y su diferenciación con otras dentro de la misma población (6).

Los comienzos de las investigaciones encaminadas al análisis de las citadas variables, inmersas en el complejo mundo de la génesis y transformaciones urbanas, llegan en etapas muy tardías a la Península, si se comparan con el resto de la Europa Occidental. Esta situación se debió a que el tema era considerado como un estudio marginal -sólo para eruditos locales- dentro de las corrientes de investigación por las que discurría el país. Dichas características hicieron de ella una parte de la disciplina histórica poco estudiada, sobre todo -paradójicamente- por la abundancia de fuentes y su volumen el cual no permitía, en apariencia, a un solo investigador obtener series lo suficientemente largas para posibilitar alcanzar conclusiones definitivas y definitorias.

La pobreza en los estudios ha motivado una visión del fenómeno urbano en Castilla como un hecho no estructurado hasta bien entrada la Edad Moderna, así el historiador Vries define al urbanismo español como una realidad no desarrollada aún, pues:

*“Obviamente, la España de 1650 no se hallaba dotada verdaderamente de un sistema urbano moderno. La nueva distribución era el producto de la combinación de dos fenómenos distintos: en primer lugar, la decadencia de muchos centros regionales que provocó que amplias áreas de Castilla quedaran al margen de los bienes y servicios de la economía mercantil, y en segundo lugar, el rápido crecimiento de Madrid como el centro administrativo parasitario de un vasto imperio.” (7)*

Pese a este panorama a partir de los años sesenta comenzaron a realizarse los primeros trabajos encaminados a cubrir tan importante hueco historiográfico. Así, desde las primeras etapas los estudios obligaron a rebatir muchas hipótesis sostenidas hasta ese momento, pues se comenzó a desentrañar toda una serie de conexiones entre un considerable grupo de ciudades. Estas, aunque rebajaron sus dimensiones o pasaron a ser simples pueblos a lo largo de la Edad Moderna, formaban una red y entramado urbano jerarquizado sin un único eje, sino que debían existir múltiples variables y solapamientos de centros, con sus particularidades internas y con una respuesta diferente a la hora de mostrar una resolución urbana.

En el presente trabajo, un estudio de carácter local con unas escasas dimensiones para el análisis, se intenta aplicar dichas metodologías para calibrar ciertos aspectos que inciden directamente en las relaciones entre los núcleos del Noroeste de Gran Canaria, y su imbricación a lo largo de medio siglo en un área reducida (apenas 237 kilómetros cuadrados).

En la Comarca no encontramos ningún núcleo urbano que responda a los aspectos manejados comúnmente para caracterizar una población como ciudad, o podamos integrarlo en las denominadas agro-ciudades, sino que estos no parecen desarrollar, salvo Guía, las suficientes funciones y estructuras internas que las posibilitaran culminar y erigirse en una urbe. Sí existía una jerarquía urbana, si como tal entendemos un control del espacio por parte del estamento privilegiado el cual era utilizado en su beneficio. Este grupo de poder crea una fuerte estructuralización donde se da predominio a un escaso número de zonas dentro del área urbana y comarcal en detrimento del resto, obligando a una redistribución de la población y la renta.

La ausencia de un espacio continuado en la geografía isleña retrasó la aparición de

un proceso completo de urbanización y el desarrollo de las consiguientes relaciones, propiciándose que allí donde se asentaron los poderes emanados del estado (Audiencia, sede del Cabildo, principales instituciones militares, religiosas, etc.), se convirtieran en los núcleos preponderantes. Gran parte de ellos se beneficiaron también por el asentamiento de un considerable grupo de comerciantes, que incrementarán sus fortunas gracias a la posibilidad de abastecer a su población, participar en la apropiación de parte de los privilegios y captar el grueso de las rentas generadas.

En la isla de Gran Canaria, siguiendo esta caracterización, sólo aparece definida como ciudad Las Palmas de Gran Canaria. Gáldar o Telde, aunque tenían el título de ciudad éste no será refrendado en ningún momento por las funciones desempeñadas, la tipología de sus núcleos y las cifras de su población, así como la estructuración y localización del grupo privilegiado.

Hay pues una jerarquización desde Las Palmas sobre el resto de la isla que se ve incrementada en el transcurso de la Edad Moderna. Hecho producido por el asentamiento del grupo de poder y por concentrar en sus manos la mayoría de las rentas generadas en la isla, ya fueran éstas directas o indirectas. Las Palmas se beneficiaba además por controlar las redes de comunicación y su estratégica situación para los intercambios interiores y exteriores.

### **1.1. La Comarca noroeste: su evolución urbana hasta el siglo XVIII.**

El urbanismo en la Comarca noroeste arranca desde etapas anteriores a la colonización, cuando una importante masa de población aborigen se asentó en ella fundando pequeños núcleos protourbanos esparcidos por casi toda la zona. A la llegada de los colonizadores estos núcleos fueron reutilizados, adaptándose la nueva trama urbana a las edificaciones existentes, a la vez se crearon otros de nueva planta que empezaron a surgir al calor del negocio del azúcar y a la presencia de un gran número de asalariados y de mano de obra esclava.

El citado auge poblacional provocó una fuerte bipolarización en el Noroeste desde comienzos del siglo XVI entre los núcleos de Gáldar y Guía, ambos con momentos de esplendor y decaimiento aprovechados por el contrario para sobresalir, relegándose el resto de la Comarca en función de la jerarquía marcada por las dos en su alternancia.

Guía nace a fines del siglo XV y principios del XVI no sólo como un núcleo cercano a un ingenio azucarero, el de los Riberoles, sino también como una alternativa de poder dentro de la zona, al tener su grupo privilegiado gran parte del control de la principal riqueza de la Comarca: el agua, al encontrarse la Villa cercana a los cauces de los barrancos más sobresalientes del término (Garzas, Palmital, Guía, Frío). Pero también era Guía un núcleo de nueva planta, libre para crear un plano dimensionado en función a las necesidades del grupo de poder y del complejo entramado social latente entre los conquistadores, asentándose éstos en los alrededores de las zonas que comenzaron a tener relevancia en el nuevo núcleo: Plaza Real e Iglesia.

Cambios como los generados en Guía no se producen en Gáldar hasta el siglo XVIII, manteniéndose en gran medida las formas protourbanas anteriores, ya que la mayoría de la población sigue morando en cuevas y viviendas ocupadas en el pasado por los aborígenes. El grupo de poder, con unas rentas mucho más bajas que el guíense, se encontraba más disperso en su asentamiento y con menor peso específico en el conjunto

de la isla, en función de sus precarios ingresos.

En los dos núcleos entre finales del siglo XVII y comienzos del XVIII existe un doble movimiento: uno de entrada de población desde las zonas periféricas hacia las centrales, mediante la adquisición de bienes hecha por miembros del grupo privilegiado. La mayoría de los integrantes de este grupo hasta ese momento se localizaba lejos del centro de la Villa, sobre todo en Gáldar, pues en Guía su concentración en las zonas centrales se había realizado desde finales del siglo XVI. El otro se tradujo en un movimiento de centrifugación de los pequeños propietarios hacia la periferia, progresivamente desplazados por las compras de sus patrimonios hechas por los grupos de mayor peso económico, así como por las cargas establecidas sobre sus bienes de los cuales lentamente iban desprendiéndose por ventas o embargos, siendo determinante la influencia y presión ejercida sobre ellos por el bloque de poder económico-social.

Esta clara diferenciación de espacios se sustancia de modo definitivo en Guía con la presencia en ella de los mayores terratenientes de la Comarca: Betancourts, Riberoles, Del Castillo, etc. El grupo de poder se asentaba alrededor de los centros del poder, la Plaza Mayor. Estos intentaron controlar desde la Villa la jerarquía comarcal imponiéndose parte de su modelo, no sólo por la importancia estamental de estas familias sino porque en su seno se encontraban los principales hacendados de toda la Comarca, al controlar tierras desde la zona de Agaete hasta la costa de Moya, debiendo necesariamente estructurar ese espacio para que las rentas producidas en él revertieran en su beneficio.

En Gáldar el proceso fue mucho más lento y no culminó hasta fines del siglo XVIII, cuando se produce la ruptura con el espacio anterior; la primera plaza llamada comúnmente "Vieja" o de "la Carnicería" que hasta finales del siglo XVII concentraba a su alrededor gran parte de la población - no existiendo muchas veces una diferenciación zonal de los espacios controlados por un grupo económico y otro -, se vio remplazada por las zonas ubicadas en los alrededores de la iglesia de Santiago.

La existencia de este amplio espacio llano delante de la Iglesia parroquial no significó una aglutinación de vecinos en ella durante los primeros siglos de la etapa moderna, al ser zona preferentemente de huertos y cercados. Esta constante se mantiene hasta el siglo XVIII, fase en la que se produce su definitiva urbanización con el lento asentamiento del estamento privilegiado en el lugar, pero sin llegar éste a expandirse por toda la zona sino que preferirá distribuirse a lo largo del núcleo, caso de los Ruiz de Quesada, Quintanas, o incluso desplazarse fuera de él, como sucedió con los Pinedas y Rojas.

Los grupos económicos preponderantes situados en Guía y en menor cuantía en Gáldar, imponen una jerarquía en la Comarca en la que se implicaba dialécticamente el resto de las poblaciones ubicadas en la zona. Las últimas áreas realizaban funciones muy determinadas dentro de los complejos procesos de distribución y redistribución de la renta, es decir, en los cauces de acumulación especulativa de los grupos absentistas y de descapitalización acelerada de la Comarca.

Ejemplo de las mencionadas circunstancias era el término de Agaete muy mediatizado ante el control ejercido en su espacio agrícola por los grandes terratenientes avecindados en Guía -Cabrejas y Del Castillo-, o en Las Palmas -Mújicas y Lezcanos-. Los absentistas realizaban una labor permanente de bombeo de las rentas producidas en la zona y su sometimiento a un proceso de jerarquización urbana. El hecho impidió a la población acceder a la ocupación de las tierras de mayor rentabilidad y a buenos lugares

para la creación de asentamientos. Paralelamente, los privilegiados procuraron estructurar el término para poder conservar una considerable mano de obra que les permitiera mantener en explotación dichas tierras, reflejándose esta situación desde fines del siglo XVI en la gran concentración de las rentas generadas en las zonas en pocas manos.

El sistema dio como resultado más inmediato que una gran parte de la población debiera reutilizar o transformar los hábitats aborígenes para su habitación, coincidiendo dichas áreas con los espacios nodales para las comunicaciones en el término: el casco de Agaete, el lugar del Puerto de las Nieves, barrios de La Majada y La Majadilla -cercaños a la necrópolis del Malpaís-, Guayedra o El Risco, de escaso o nulo aprovechamiento agrícola.

Agaete tiene por tanto una jerarquía económica-urbana supeditada en función de a dónde se dirige la renta generada en su término. La mayor parte de los capitales producidos en Agaete se encauzaban fundamentalmente hacia Guía y Las Palmas. En la ciudad será el lugar donde moren los principales terratenientes de la Comarca, a causa del progresivo traslado de la residencia de los hacendados del Noroeste a Las Palmas, centro de poder económico y social, y a la compra de propiedades sitas en el término por los grandes rentistas de la ciudad.

Artenara y Acusa eran también núcleos de asentamiento aborígen, con una fuerte pervivencia de la vida troglodita. El término aparecía como un área de una doble jeraquización: por un lado eclesiástica, dependiente del Beneficio de Gáldar; y por otra económica, con una fuerte supeditación a Guía y, en menor medida, al grupo de poder galdense. El grupo privilegiado utiliza las rentas obtenidas en el término como complemento a sus haciendas, a través de la explotación ganadera extensiva y cerealística de secano.

Es un espacio donde las condiciones físicas y económicas hacían que sus habitantes se encontraran en momentos determinados al borde del caos (coyuntura de 1721), pese a ser básicamente productora de cereales, no evitando su capacidad y rendimiento agrícola el crónico estado de pauperización.

Moya sigue parecidas pautas que las anteriores: presencia de un gran grupo de propiedades en manos de los hacendados de Guía y de Las Palmas -éstos últimos centrados fundamentalmente sobre las rentas sustanciadas- que, además, utilizan a una reducida parte de los vecinos, medianos propietarios, como correas conductoras de la ideología imperante. Los medianos propietarios salían beneficiados mediante el arrendamiento de las tierras del grupo de poder y en la participación en una mínima parte de la renta emanada en el lugar.

El poblamiento en el término aparece disperso, en pequeños pagos sin una continuidad en la formación interna constructiva, salvo el casco de Moya, propiciado por el asentamiento de los agricultores y jornaleros en las cercanías de las grandes haciendas privadas o en los terrenos de Propios, donde localizaban sus modestas casas y pequeñas parcelas. Los medianos propietarios se asentaban en el núcleo principal y controlaban gran parte de los inmuebles situados en su interior, produciéndose una jerarquía interna donde los vecinos más destacados del término se asientan en la zona preponderante del casco de Moya y los propietarios más modestos, por contra, se ubican en pequeños pagos sin continuidad interna y periféricos al primero.

Los grandes hacendados se hallaban alejados del núcleo de Moya y situaban sus residencias dentro de sus haciendas, mejor ubicadas y comunicadas, al ser una gran

parte atravesadas por las vías de tránsito de mayor vitalidad entre Las Palmas y Guía - como sucedía con aquellas que transcurrían por las haciendas de la costa de Lairaga-.

La jerarquía espacial en la Comarca noroeste se encuentra mediatizada por dos factores estructurales:

a ) La jerarquía impuesta por el grupo e instituciones dirigentes asentadas en la ciudad de Las Palmas, controladoras de todas las fuentes de riqueza de la isla mediante la captación de sus rentas tanto directa como indirectamente. Dicho sector del poder ejerció una fuerte presión sobre los medianos propietarios a través de préstamos, arriendos, etc., y un férreo control sobre el reparto y traspasos de tierras realizados.

A la vez, se produce una coincidencia con el estamento privilegiado local gracias a los sucesivos enlaces entre las grandes familias: Del Castillo, Betancourt, Manrique, Sosa, etc., en un proceso acumulativo de bienes territoriales, que busca una absorción de la renta mucho más fluida mediante la estructuración del medio y la distribución de la producción.

b ) Una jerarquía interna impuesta por el propio grupo dominante de la zona, donde la villa de Guía era su eje pues en ella se concentraban los hacendados y rentistas que acaparaban parte de las grandes y medianas rentas de la Comarca.

El auge demográfico iniciado a finales del siglo XVII permitió al grupo de poder durante la etapa estudiada incrementar su posibilidad de tener y usar una mano de obra de reserva para necesidades futuras -que iba a ser desplazada hacia las medianías, hacia los cultivos de subsistencia y de abastecimiento al mercado interno- y, por lo tanto, poder mantener indemnes sus ingresos futuros.

Existe, pues, un núcleo principal captador de rentas como es Guía junto a otro, Gáldar, en pleno retroceso político hasta mediados del siglo XVIII, cuyo grupo dirigente era cada vez más reducido tanto en componentes como en la cuantía de rentas percibidas. En esta última Villa el estamento preponderante no pudo estructurar su espacio urbano y término en función de sus necesidades, que es una de las causas básicas para entender su retraso con respecto al grupo privilegiado de la primera.

Los otros tres términos: Agaete, Moya y Artenara, y las medianías de Gáldar y Guía, si bien experimentan un crecimiento demográfico importante, éste se encontraba mediatizado por el propio papel desempeñado en la formación social de la isla y Comarca. Todos ellos se erigieron como lugares de reserva de mano de obra, que abastecía de fuerza de trabajo la demanda agropecuaria de las haciendas pertenecientes a los terratenientes absentistas.

Era ante todo una jerarquía que sobrepasa los límites meramente económicos y se plasmaba también en los aspectos ideológicos y de predominio de grupos locales de poder, perdurando parte de ella hasta etapas muy recientes.

El conjunto da como resultado una perpetuación del sistema de propiedad, la escasa participación de la población en las rentas y beneficios conseguidos de la explotación de los bienes y el mantenimiento de una estructura de hábitat basada en las necesidades de la minoría.

### 1.1.1. Guía: localización de núcleos y número de viviendas.

En la última mitad del siglo XVII y comienzos del XVIII se da un fenómeno de gran

magnitud en Guía basado en el incremento numérico de sus pagos. Los nuevos núcleos de población comenzaron a ubicarse, prioritariamente, en las zonas de las medianías, entre los 400-800 metros.

Este aumento se registra a través de la documentación consultada, donde se observa una ampliación geométrica en la cuantía de viviendas, aunque este incremento de viviendas necesariamente no tienen que coincidir con el número de vecinos -al registrarse siempre mayor número de residencias que de habitantes, por ser muchas utilizadas como viviendas temporales-, debiéndose matizar los datos barajados para el incremento de la ocupación espacial de las medianías.

Este proceso se enlaza con las nuevas roturaciones de tierras, fluctuación de vecinos de las zonas de explotación habituales -afectadas por la crisis y recesión de la demanda de mano de obra- hacia lugares donde fuera posible una mínima subsistencia, etc., sin olvidar como principal motor los diversos fenómenos demográficos producidos que culminan con un alza en los vecinos.

La existencia de una considerable cifra de pequeños núcleos no impidió que la mayoría de las casas se siguieran localizando en la villa de Guía, el 78,5% del total (572 viviendas), mientras en el resto de los lugares sólo se ubicaba el 21,5%. Este fue el comienzo de un significativo cambio en la distribución de los efectivos poblacionales, dando lentamente protagonismo y mayor peso a los pagos exteriores a la villa a lo largo del siglo XVIII.

### CUADRO XXIII

#### Número de viviendas por núcleos en Guía a mediados del siglo XVIII.

| LOCALIDAD/PAGO | CANTIDAD | %    | LOCALIDAD/PAGO      | CANTIDAD | %   |
|----------------|----------|------|---------------------|----------|-----|
| GUÍA           | 572      | 78,5 | DIEGO FELIPE        | 8        | 1,1 |
| LAIRAGA        | 8        | 1,1  | HIDALGO             | 4        | 0,5 |
| MALPAIS        | 5        | 0,7  | MONTAÑA BERMEJA     | 8        | 1,1 |
| PALMITALES     | 17       | 2,3  | EL PASO DE MARIA DE |          |     |
| EL POCILLO     | 5        | 0,8  | LOS SANTOS          | 8        | 1,1 |
| SOLAPONES      | 6        | 0,9  | TRES PALMAS         | 6        | 0,9 |
| VERGARA        | 8        | 1,1  | OTROS               | 72       | 9,9 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Guía.

**Nota:** Elaboración Propia.

En las medianías, las viviendas se encontraban dispersas tanto dentro de los lugares como en sus barrios periféricos, dado el tipo de distribución y reparto de la propiedad de la tierra, agua, etc., hallándose contados caso de agrupaciones, en las que los propietarios de las viviendas siempre eran integrantes de la misma familia.

El número de casas por pagos tenía unos porcentajes muy reducidos por causa de la omnipresencia de la villa de Guía, destacando por las cifras de moradas asentadas en ellos el Palmital Alto, Bajo, Viejo y Nuevo, con el 2,3% de las viviendas localizadas; el 50% de ellas residencias que no especificaban su tipología, el 37,5% lo integraban casas

terreras y el 12,5% moradas de alto y bajo pertenecientes a grandes haciendas. Los pagos de Vergara, Costa de Lairaga, Barranquillo Diego Felipe y Montaña Bermeja aparecían cada uno con el porcentaje de 1,1% del total. En Vergara las cuevas y las casas terreras representaban el 50%, respectivamente, de las moradas. Lo mismo sucede para la zona de Montaña Bermeja, mientras en el pago de Diego Felipe el 100% eran casas terreras.

La mayoría de estos pequeños núcleos se hallaban situados en zonas con abundancia de agua para el riego de las tierras de cultivo y el abastecimiento humano. Los pagos proliferaron a lo largo de los márgenes y cauces de los barrancos: Guía, Las Garzas, Barranquillo Frío y Desaguaderos, quedando reflejado en unas líneas de continuación de pagos a lo largo de su cuenca. El citado fenómeno es interesante en la zona este del término, aquella lindante con el barranco del Calabozo, donde la dispersión de la propiedad y de los núcleos era aún mayor.

Habitualmente las viviendas se sitúan en los límites de los cercados y tierras del propietario y en los márgenes del camino, siendo, en general, moradas de escasas dimensiones -según se refleja en las diversas transacciones realizadas-, pues muchas sólo servían temporalmente de residencia a los labriegos desplazados desde Guía, Moya y pagos cercanos.

Asimismo, la distribución de núcleos y casas por altitud viene determinada por un incremento del número de lugares en las zonas medias, entre los 300-600 metros, donde se concentra el 61,3% del total de los pagos hallados. Este hecho propició que a mediados del siglo XVIII existiera un fuerte auge de la antropización de grandes zonas del término de Guía, lo que no significa necesariamente un crecimiento paralelo de la población de estos lugares.

#### CUADRO XXIV

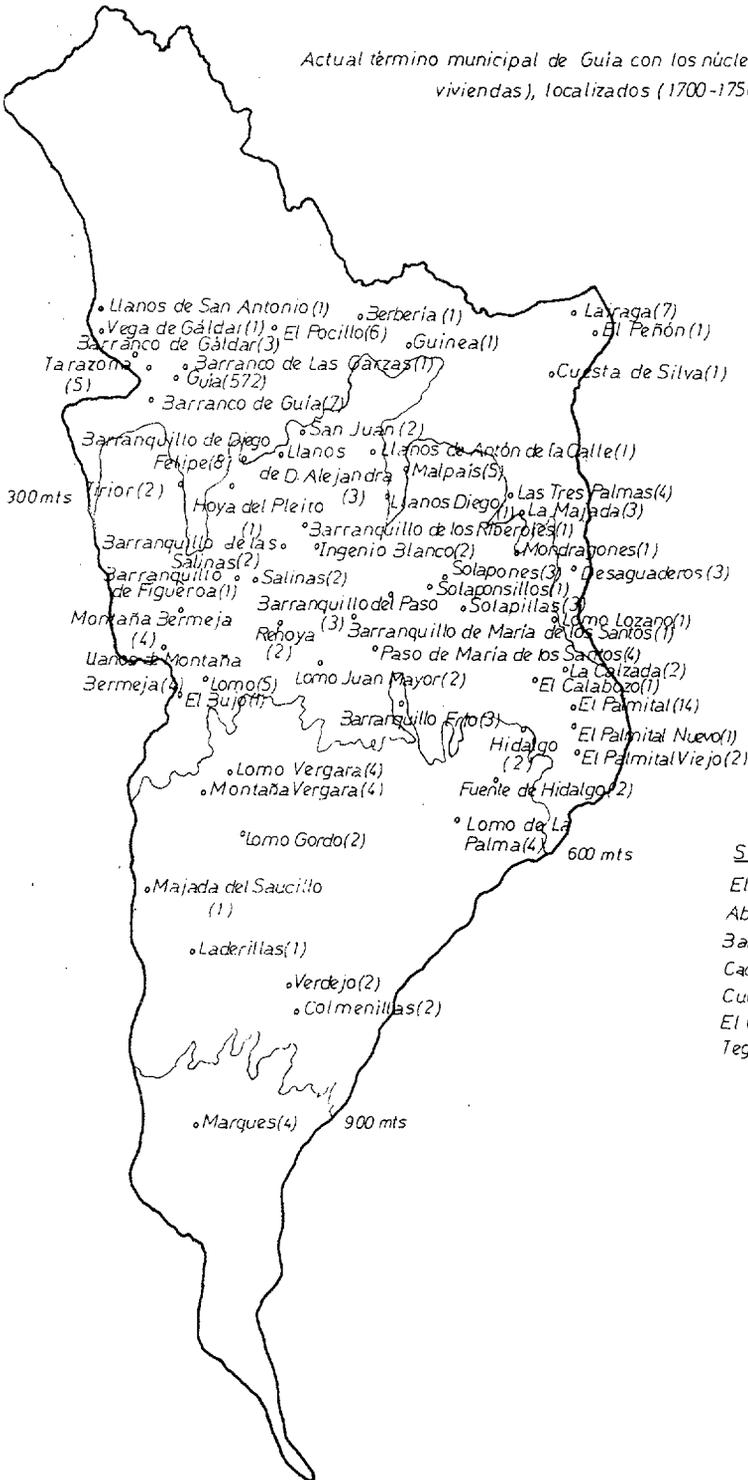
##### Número de núcleos y de viviendas en Guía según la altitud.

| METRO DE<br>ALTITUD | NUCLEOS  |       | VIVIENDAS |       |
|---------------------|----------|-------|-----------|-------|
|                     | CANTIDAD | %     | CANTIDAD  | %     |
| ENTRE 0-300         | 14       | 21,0  | 598       | 82,2  |
| ENTRE 300-600       | 41       | 61,3  | 100       | 13,8  |
| ENTRE 600-900       | 10       | 12,9  | 21        | 2,9   |
| MAS DE 900          | 3        | 4,8   | 8         | 1,1   |
| TOTAL               | 68       | 100,0 | 728       | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

Entre los 0-300 metros sólo se localizan 14 lugares, que representan el 21% del total de los encontrados, mientras que por encima de los 600 metros su número disminuye sensiblemente. Así, entre los 600-900 metros sólo hay 10, 12,9% del total, y por encima de estas cotas sólo se hallaban tres: Verdejo, Colmenillas y El Márquez, representando el 4,8% del total de viviendas del término. En los tres destacan como forma de hábitat las cuevas, el 62,5% de todas las residencias. El resto se componía de casas terreras y casas de alto y sobradadas, las últimas localizadas en Verdejo y Colmenillas.

Actual término municipal de Guía con los núcleos de población (y número de viviendas), localizados (1700-1750).



Sin localizar

- El Andén (1)
- Abalos (1)
- Barranquillo de Cueva Blanca (1)
- Cachucho (2)
- Cuevas de Godoy (2)
- El Guanche (1)
- Tegueste (1)

En estas citadas poblaciones la situación de pobreza de sus habitantes da lugar a que algún destacado propietario de la zona, caso de don Alonso de Mújica Moreo del Castillo y su esposa doña Sebastiana Espino y Guanarteme, vecinos de Las Palmas, decidan solicitar la construcción de una ermita bajo la advocación de San Francisco de Asís, pidiendo al obispo que:

*“se sirva (a dar su autorización para la construcción) atendiendo a que en aquel paraje ai más de sesenta vecinos, los quales, por lo retirado del lugar y muchos por su indeseñcias, suelen quedarse sin missa” (8)*

Estas cifras globales no se correspondían con el número de casas localizadas en cada pago: entre los 0-300 metros se hallaron 598 viviendas, lo que representaba el 82,2% del total de las viviendas contabilizadas para el término; entre los 300-600 metros sólo se hallaron 100 casas, el 13,8%; mientras que para las cotas superiores apenas si los bienes inmuebles llegaban al medio centenar, suponiendo las situadas entre los 600-900 metros sólo el 2,9% del conjunto, y ya por encima de él el 1,1% del total de las viviendas. Este crecimiento demográfico de las medianías se extiende también a los antiguos núcleos de población.

La presencia entre los 0-400 metros de las grandes haciendas en la zona de costa y en los alrededores de la villa, caso del cortijo de San Juan en poder del convento de San Bernardo (9), cercados del Ingenio Blanco (10), de Marentes (11), o de Abalos (12), etc., motivó que una parte de la población que potencialmente podía ser desplazada se quedara en sus inmediaciones para continuar siendo empleadas en su explotación.

El incremento de las viviendas en las zonas donde se encontraba la mayoría de las grandes propiedades parece indicar lo apuntado con anterioridad, pues un sector de la población trabajaba en ellas, como arrendatarios, aparceros, medianeros, etc., auspicándose muchas veces por los dichos hacendados la venta de solares cercanos con el fin de mantener una mano de obra próxima.

### **1.1.2. Número de viviendas y distribución por vecinos.**

La distribución de la vivienda y su acaparación como propiedad, con un valor determinado, es uno de los aspectos cualitativos básicos para el conocimiento de la realidad urbana y uno de los factores determinantes para la configuración de los procesos jerárquicos. Se ha intentado su análisis a través de las cuantificaciones obtenidas a través de los registros de testamentos, hipotecas y declaraciones de bienes, así como diversas por otras informaciones cruzadas donde las fianzas, imposiciones o dotaciones se revelaron como elementos básicos para su análisis.

Para Guía con un estudio de los bienes de más de 300 propietarios, los datos sustanciados son: el 56,9% de los propietarios sólo poseían una vivienda. Estos vecinos estaban localizados en las áreas periféricas del núcleo de Guía y en las zonas rurales. No entra en esta relación los datos aportados por las grandes haciendas, donde habría que contar no sólo las viviendas fabricadas dentro de sus linderos por los grandes propietarios, sino también las detentadas por los campesinos. En esta relación sólo se mencionan las casas de los propietarios que se declaraban vecinos del término, eliminándose las reseñas donde éstos aparecían como estantes circunstanciales, o cuando detentaban sus principales viviendas fuera de la Comarca.

**CUADRO XXV**  
**Bienes inmuebles y propietarios en Guía (en porcentaje)**

| NUMERO DE BIENES INMUEBLES | NUMERO DE PROPIETARIOS | %     |
|----------------------------|------------------------|-------|
| UNA CASA                   | 197                    | 56,9  |
| DOS CASAS                  | 85                     | 24,4  |
| TRES CASAS                 | 11                     | 3,2   |
| CUATRO CASAS               | 10                     | 2,8   |
| CINCO CASAS                | 4                      | 1,1   |
| SIETE CASAS                | 1                      | 0,4   |
| UNA CASA Y SOLAR/ES        | 6                      | 1,8   |
| DOS CASAS Y SOLAR/ES       | 4                      | 1,1   |
| CASA Y CUEVA/S             | 16                     | 4,7   |
| DOS CASA Y CUEVA/S         | 4                      | 1,1   |
| UNA CUEVA                  | 7                      | 2,1   |
| TRES CUEVAS                | 2                      | 0,7   |
| TOTAL                      | 347                    | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Guía.

**Nota:** Elaboración propia.

Los grupos más amplios estaban conformados por campesinos, tanto jornaleros como pequeños propietarios, asalariados o artesanos de la Villa y, en casos menos frecuentes, por rentistas o labradores enriquecidos. La diversificación en su tipología y los componentes añadidos a sus propiedades son múltiples; en las zonas altas del término aparecen vecinos que junto a la casa tienen cuevas, 3,6%, y en la periferia del casco principal el 1,8% de los propietarios tenían solares junto a sus viviendas.

Los poseedores de dos casas, el 24,4%, tenían una concentración muy destacada en la Villa. Estas son las propiedades más utilizadas en la composición de las fianzas, al ser sus dueños los integrantes del grupo de medianos propietarios, los máximos realizadores de numerosas transacciones económicas. En más del 50% de los casos las propiedades aparecen una junto a otra o, en su defecto, frente a la vivienda principal o en sus zonas aledañas, a las espaldas, en calles laterales, etc., y, en menor medida, una de las casas funcionaba de segunda morada temporal, ubicándose en alguno de los diversos terrazgos poseídos por el citado grupo en las medianías de Guía.

Sólo se localizaron dos variantes de añadidos en este tipo de propietarios: dos casas y solar/es, 1,1%, exclusivamente localizados en manos de los vecinos de la villa de Guía; y la de dos casas y cueva, 1,1%, sirviendo de habitación en las zonas de los Altos de Guía cuando su dueño realizaban las tareas de labranza.

A partir de las cifras reseñadas comienzan a disminuir considerablemente los porcentajes de tenencia de viviendas. Así, los poseedores de 3 casas representan el 3,2% del conjunto, los de cuatro alcanzan el 2,8%, y así sucesivamente hasta los propietarios que gozaban de siete viviendas- caso de la prestamista Ana Felipe Arias-. Todos se asentaban en la Villa, mientras los que tenían su vivienda y algunas cuevas se ubicaban, en general, fuera del núcleo principal.

### 1.2.1. Gáldar: localización de núcleos y su entidad.

El término de Gáldar aumenta rápidamente de población en la etapa finisecular del siglo XVII y el comienzo del siglo XVIII, aunque con las matizaciones necesarias en un crecimiento limitado aún dentro de los márgenes del Antiguo Régimen (13). El desarrollo de sus efectivos demográficos se refleja en el incremento del número de viviendas experimentado en el término en apenas medio siglo.

#### CUADRO XXVI

##### Número de viviendas por localidades en Gáldar (en porcentaje).

| LOCALIDAD | CUANTIA | %    | LOCALIDAD      | CUANTIA | %   |
|-----------|---------|------|----------------|---------|-----|
| ANZO      | 9       | 1,4  | BARRANCO HONDO | 51      | 8,1 |
| CABUCOS   | 3       | 0,5  | CAIDEROS       | 10      | 1,6 |
| LA CAJA   | 4       | 0,6  | LAS CANTERAS   | 7       | 1,1 |
| GALDAR    | 461     | 71,3 | LAS LONGUERAS  | 10      | 1,6 |
| LA MAJADA | 9       | 1,4  | LAS MESAS      | 4       | 0,6 |
| PINEDA    | 9       | 1,4  | LAS ROSAS      | 6       | 0,9 |
| TAYA      | 12      | 1,9  | LA TORRE       | 11      | 1,7 |
| LA VEGA   | 9       | 1,4  | OTROS          | 29      | 4,5 |
| TOTAL     | 644     |      |                |         |     |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de la Iglesia de Santiago de Gáldar. **Nota:** Elaboración propia.

El aumento va a tener un claro reflejo en tres sectores de su término:

a) Gáldar y los diversos barrios surgidos a su alrededor que, con el transcurso del tiempo, se irán englobando dentro del núcleo principal (La Torre, Coruña, Llanos de Santiago, falda de la Montaña de Ajodar, Jordán, etc.). En los barrios comenzó a asentarse una fracción de la población trabajadora, tanto en las parcelas del Barranco y Vega de Gáldar como en los cercados alledaños al núcleo.

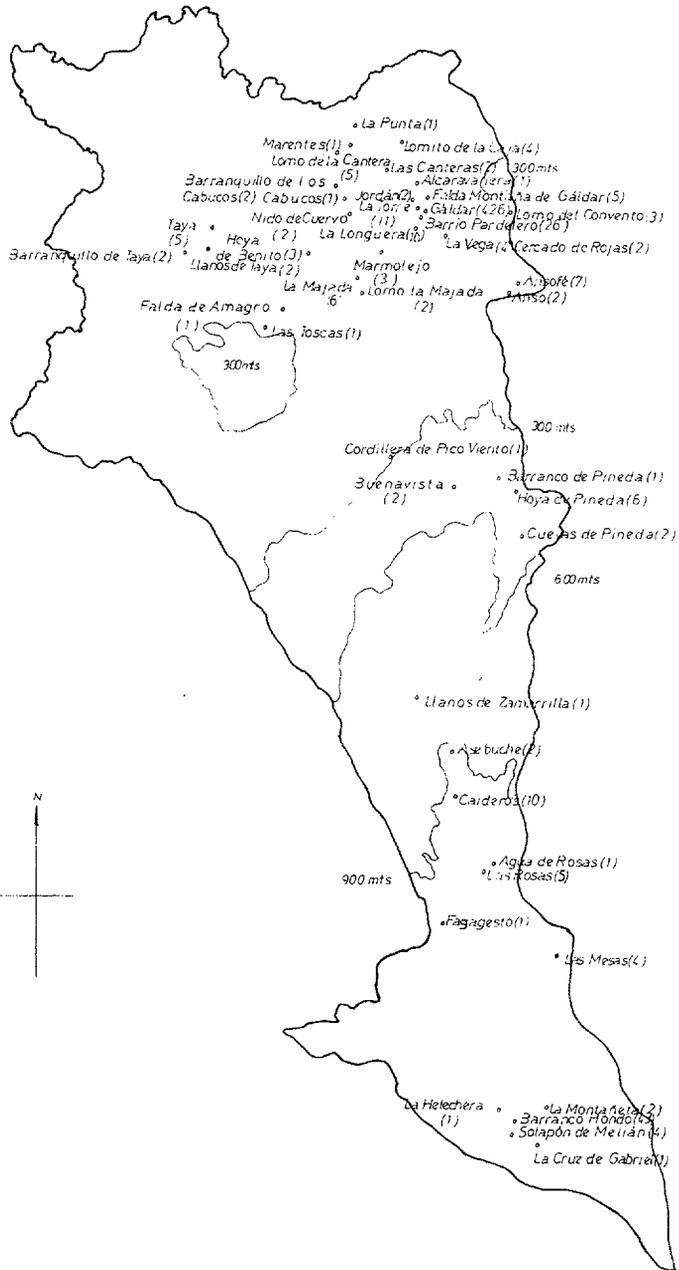
b) Los Llanos de Taya, donde se produce un cierto incremento poblacional a lo largo del siglo XVIII, gracias a la puesta en explotación de nuevas tierras, en parte patrimonio de la iglesia de Santiago.

c) El área de Barranco Hondo de Gáldar, la cual alcanza un gran desarrollo a comienzos del siglo XVIII, con un gran incremento en el número de viviendas, principalmente cuevas, no sólo vendidas sino también de nueva fábrica, surgiendo con rapidez en sus alrededores barrios de pequeñas dimensiones, como el de Las Rosas.

Otros, como era el caso de la zona de Pineda o de Anzo, se hallaban estancados desde el comienzo del siglo XVIII, de los que apenas se tienen referencia en cualquiera de las relaciones consultadas.

Dejando a un lado el núcleo de Gáldar, cuyo estudio se abordará con posterioridad,

Actual término municipal de Gáldar con los núcleos de población (y número de viviendas), localizados (1700-1750)



Sin localizar  
Lucena (4)  
El Peñón (1)

el resto de los pagos presentan diferencias acusadas, sobre todo en la tipología de las viviendas. Así, en Taya casi todas las casas eran de reciente construcción, de azotea y, en menor medida, casas terreras con tejado a dos aguas, mientras en la zona de Barranco Hondo el hábitat fundamental es la cueva, aunque hay presencia de casas que integraban el 6,9% del total de las ubicadas en el pago.

En el término de Gáldar sobresale una importante cifra de construcciones de carácter secundario que sirven de apoyo a las tareas del campo: casillas de piedra seca situadas en algunos cercados en las que se alojan sus dueños cuando van a recoger la cosecha o, simplemente, para guardar los aperos de labranza; gañanías o muladares en zonas cercanas a las tierras de los campesinos; y múltiples gallineros dispersos entre los cercados. Algunas, en cambio, cumplían una misión más específica, caso de las viviendas usadas como aposento provisional a camineros, mercaderes, etc., que transitaban por los Altos de Gáldar. Pero quizás las más abundantes eran los chamizos y casillas en medio del bosque para el descanso de madereros o carboneros. En uno de estos lugares de acogida se alojó Diego González, vecino de Las Palmas de la que :

*“salió hase uno días en compañía de Salvador de Aguirre al pinal a hacer carbón a la majada que dicen de los Carneros, jurisdicción de Gáldar, y que aviéndose agasajado y hecho noche en la cassa que allí tiene Sebastián Rodríguez, que sirve de alivio y hospedaje a todos los vecinos de esta isla que avieren por dicho paraxe y por aver hecho fuego en ella y dexarlo de madrugada, inadvertidamente, se pegó fuego en dicha casa y alpende que tenía toda la madera de tea” (14)*

La principal concentración de viviendas se localiza en el casco de Gáldar con el 71,6%. Este hecho da lugar a la existencia de una dispersión menor en los pagos y en las viviendas, debido al tipo de tenencia y distribución de las propiedades productivas, si lo comparamos con los suscitado en Guía.

Junto al casco de Gáldar aparecen otros lugares de cierto peso específico, mayores incluso que las medias poseídas por los pagos de Guía; así la zona de Barranco Hondo acaparaba el 7,9% del total de las residencias localizadas, suponiendo una parte sustanciosa de vecinos concentrados en el área alta del término donde los cultivos de secano (trigo, cebada) y el pastoreo -tanto de ganado propio como de los hacendados- eran la base de la prosperidad del lugar.

Otro lugar reseñable es el pago de Caideros, no sólo por su elevado número de cuevas sino también por la importante hacienda gozada en la zona por Pedro Alonso de Medina, escribano de Guía entre 1704-1728, en la que se encontraba ubicada casas de alto y bajo de su habitación -en los momentos que no ejercía su escribanía (15) - así como la ermita de Caidero, dedicada a la advocación de San José, mandada a edificar por el capitán José de Medina en el año 1696 (16).

Al estudiar la distribución de los núcleos de población del término de Gáldar por su altitud y localización, se observa cómo entre los 0-300 metros de altura se ubicaban 30 pagos, el 63,8% del total. Se concentran a alrededor de la feraz Vega de Gáldar, Taya y Las Rosas, donde se cultivaban la mayoría de los productos agrícolas del término y se apiñaba gran parte de la población, según se comprueba a través de la venta de sitios y viviendas.

## CUADRO XXVII

### Número de núcleos y viviendas Gáldar por altitud (en porcentaje).

| ALTITUD EN METROS | NUCLEOS | %     | VIVIENDAS | %     |
|-------------------|---------|-------|-----------|-------|
| ENTRE 0-300       | 30      | 63,8  | 556       | 86,2  |
| ENTRE 300-600     | 5       | 10,6  | 12        | 1,9   |
| ENTRE 600-900     | 3       | 6,4   | 13        | 2,1   |
| MAS DE 900        | 8       | 19,2  | 63        | 9,9   |
| TOTAL             | 46      | 100,0 | 644       | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de la Iglesia de Santiago de Gáldar. **Nota:** Elaboración propia.

Desde los 300-600 metros las zonas de población sólo alcanzan el 10,6%, con 5 pagos localizados. Entre los 600-900 hay una fuerte disminución de los núcleos de población al registrarse tres lugares, el 6,4 %, y por encima de los 900 metros se distribuyen las zonas de población en ocho, el 19,2%, con gran relevancia del lugar de Barranco Hondo y sus diversos pagos.

Aparece en Gáldar una distribución espacial diferenciada de la de Guía -con un fuerte predominio de los núcleos de medianías-, pues en el término de Gáldar serán los pagos localizados por debajo de los 300 metros los que prevalezcan, por las razones ya mencionadas.

Si en Guía, por las características apuntadas para el valor de los bienes inmuebles, la población tuvo que desplazarse a las zonas marginales de la Villa y a las medianías, en Gáldar esta situación no se produjo al existir la posibilidad de un asentamiento mucho más amplio, con solares a menor precio y sin un espacio constreñido por una rígida jerarquía, lo que fomentó el auge del núcleo en detrimento de las medianías.

La existencia entre los 300-600 metros de numerosas propiedades tanto de Propios y comunales -dehesa de Pico de Viento- como particulares, (cortijos de Buenavista o el de la Hoya de Pineda de explotación extensiva), no fue una causa suficiente para atraer a la población, por lo que el auge demográfico de la zona fue poco cuantioso debido al escaso terreno libre y a la reducida producción, al basarse la explotación de sus recursos en el pastoreo extensivo y en el cultivo de secano.

En cambio, en las zonas altas aparece claramente delimitado un espacio, que se debe unir básicamente a las labores pastoriles adaptadas a las condiciones del terreno y al cultivo de subsistencia. Estas circunstancias facilitaron el asentamiento de un importante número de habitantes, tal como se refleja en la proliferación de pagos y cuevas de habitación dispersas.

La distribución de las viviendas por altitud responde es proporcional al número de pagos localizados: entre los 0-300 metros se registran 545 bienes inmobiliarios que representan el 86,2% del total, concentrándose la mayoría en el casco de Gáldar y en sus barrios periféricos donde se acumula el crecimiento poblacional, particularmente en las zonas orientadas hacia el Barranco principal del lugar y hacia los Llanos de Santiago. A

estas viviendas se añaden las repartidas por toda la zona de Taya y la Vega, destacando entre las construcciones la presencia del convento de San Antonio (17).

Las localizadas entre los 300-600 metros apenas si sobrepasan, en conjunto, la decena de bienes inmuebles, representando sólo el 1,9% de su conjunto en el término. Esta escasez de viviendas en la zona de medianías está directamente relacionada con la presencia en ella de un elevado número de cortijos, que aglutinan gran parte de la tierra potencialmente aprovechable y de mayor rendimiento. Las mismas circunstancias se producen para el número de viviendas ubicadas entre los 600-900 metros de altura que superan la decena, 2,1%, situándose los núcleos de población en la zona de transición entre los 750-900 metros: pagos de Caideros o El Acebuche.

Las localizadas por encima de la última cota llegan hasta las 60, el 10% del total, en su mayor parte ubicadas en Barranco Hondo y sus alrededores.

### 1.2.2. Viviendas y su número por propietario.

En Gáldar durante la primera mitad del siglo XVIII el incremento poblacional afectó de modo decisivo a la distribución del número de viviendas por vecino, provocando una fuerte presión demográfica sobre los inmuebles. Lo limitado de los recursos y patrimonios de los galdenses y la cada vez mayor número de habitantes, propició que un amplio grupo de moradores poseyera una sola casa o cueva, representando los propietarios el 44% del total de los casos estudiados.

### CUADRO XXVIII

#### Número de bienes inmuebles por propietario en Gáldar (en porcentaje).

| NUMERO DE BIENES      | NUMERO DE PROPIETARIOS | %     |
|-----------------------|------------------------|-------|
| UNA CASA              | 49                     | 36,3  |
| DOS CASAS             | 21                     | 14,8  |
| TRES CASAS            | 7                      | 5,2   |
| CUATRO CASAS          | 4                      | 3,0   |
| CINCO CASAS Y CUEVA/S | 1                      | 0,7   |
| UNA CASA Y SOLAR/ES   | 12                     | 8,9   |
| DOS CASAS Y SOLAR/ES  | 8                      | 5,9   |
| UNA CASA Y CUEVA/S    | 17                     | 12,6  |
| UNA CUEVA             | 11                     | 8,1   |
| DOS CUEVAS            | 4                      | 3,0   |
| HASTA SEIS CUEVAS     | 2                      | 1,5   |
| TOTAL                 | 136                    | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de la Iglesia de Santiago de Gáldar. **Nota:** **Elaboración propia.**

Una fracción de los que alegan poseer una casa tienen además una cueva, el 12,6%, utilizada temporalmente como viviendas o dependencias de la casa principal. Un nutrido grupo de propietarios de un inmueble, el 60%, ha construido sus casas entre finales del

siglo XVII y principios del XVIII -período que coincide con el alza demográfica- estando integrado este sector poblacional en su mayoría por labradores y viudas sin titulación y, en caso muy determinados, por milicianos y clérigos.

Los dueños de dos viviendas sólo representan el 20,7% del global, mientras los que eran propietarios de un número más amplio de bienes inmuebles, hasta un máximo de cinco, apenas si llegan al 8,9%, destacando dentro de los propietarios más relevantes los milicianos y clérigos, por ser los que podían adquirir y mantener los réditos de los inmuebles. De este modo, los propietarios inmobiliarios de mayor entidad fueron el Beneficiado del lugar, licenciado José Antonio Cachaso Osorio, y el capitán Esteban Ruiz de Quesada.

El hábitat en cuevas fue el más utilizado por los habitantes del término de Gáldar, pues, por ejemplo, el 12,6% de los propietarios registrados sólo disfrutaban de este tipo de vivienda para residir. Las cuevas estaban repartidas por todo el término: en Gáldar, entre el Barranco Real y la iglesia parroquial; en los barrios periféricos como el de Coruña o Pardelero; y en los lugares de la Hoya y Cuevas de Pineda y Barranco Hondo.

La distribución de viviendas por habitantes en el término de Gáldar tiene sensibles diferencias si la comparamos con Guía. El número de propietarios con más de una vivienda en Guía era más amplio que en Gáldar, pues el sector privilegiado guinense tenía una fuerte tendencia a la acumulación de casas, utilizándolas como bienes con valor de cambio. Los propietarios obtenían beneficios mediante arrendamientos o por ventas a rédito. Del mismo modo, el grupo de propietarios de una vivienda era más amplio en Guía que en Gáldar, al impedir los precios y cargas de los bienes inmuebles su acumulación por los estamentos más humildes del vecindario.

### **1.3.1. La distribución del hábitat en Agaete.**

El proceso histórico generado en Agaete y su término llevó a que éste pasara de una situación de economía agrícola-pastoril de escasos rendimientos en la época prehispánica a incluirse, tras la colonización, dentro del mecanismo del sistema capitalista mercantilista mundial en razón de la producción azucarera.

La transformación radical significó una antropización gradualmente acelerada del medio al intensificarse su explotación. La posibilidad de enriquecimiento atrajo una cuantiosa población asalariada y esclava al lugar, y con ello la reutilización de los antiguos núcleos y la creación de nuevos asentamientos.

Tras el fin del ciclo azucarero la zona debió perder cierto número de población y la que permaneció continuó trabajando las tierras pero ahora como jornaleros, arrendadores o medianeros. Esta mano de obra fue básica para explotar los cortijos y haciendas que comenzaron a jalonar el término, originando un lento trasvase de capital hacia las zonas donde se encontraba establecido el grupo de poder.

La aludida tendencia dio como resultado un asentamiento de la población en los lugares menos susceptibles de ser aprovechados: faldas de las montañas y laderas a cuyos pies se extendían los diversos cercados donde trabajaban (la hacienda de Agaete (18), el cercado de La Torre (19), La Concepción (20), La Casa-Fuerte (21)), que junto a la abrupta orografía impedían la utilización de una parte del término como zona propicia para el hábitat, incidiendo en la restricción en el número de núcleos habitados.

**CUADRO XXIX**  
**Número de viviendas y localización en Agaete (en porcentaje).**

| LOCALIDAD            | CANTIDAD | %    | LOCALIDADES   | CANTIDAD | %    |
|----------------------|----------|------|---------------|----------|------|
| AGAETE               | 46       | 50,0 | GUAYEDRA      | 1        | 1,1  |
| EL HORNILLO          | 6        | 6,5  | LA MAJADA     | 21       | 22,8 |
| PUERTO DE LAS NIEVES | 2        | 2,2  | ROQUE BERMEJO | 2        | 2,2  |
| EL SAO               | 1        | 1,1  | EL VALLE      | 11       | 12,0 |
| OTROS                | 2        | 2,2  |               |          |      |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Agaete.

**Nota:** Elaboración propia.

Si se estudia el número de viviendas localizadas, se comprueba como más de la mitad se concentraban en el lugar de Agaete, repartidas entre la zona de la iglesia parroquial y la ermita de San Sebastián y entre la Iglesia y las calles "Honda" y "Real", ambas paralelas al barranco del núcleo. Es en este último espacio donde existe cierta continuidad en las casas, pues en el resto del casco principal aparecen aisladas y entremezcladas con cuevas y viviendas aborígenes.

El área de La Majada, Majadilla, Barranquillo de la Cruz Chiquita y zonas aledañas eran pequeños barrios en los que se asienta un crecido número de habitantes, muchos de ellos lindando con la pobreza. En esta área se encuentra el 22,8 % de las viviendas del término, casi todas antiguas construcciones de los aborígenes canarios aún en pleno funcionamiento. También era la zona donde se hacen más referencias a casas con problemas para su mantenimiento, especialmente destechadas o arruinadas, teniendo todas escasas dimensiones y un precio medio muy bajo.

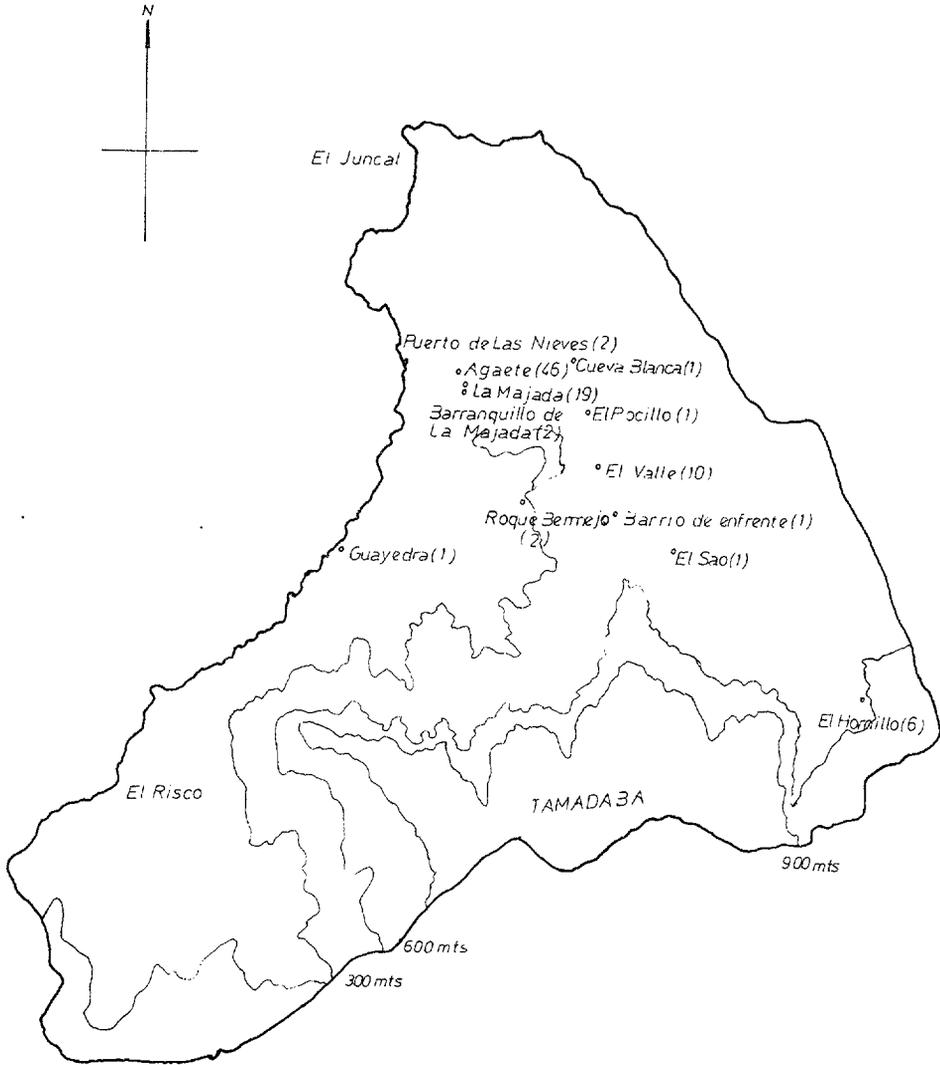
El Puerto de Las Nieves siguió siendo un lugar de hábitat primordial, aunque las viviendas no parece que fueran permanentes, según las fuentes consultadas. Existían moradas de carácter temporal (chamizos y casillas de pescadores), así como reutilizaciones de casas canarias, muchas de ellas arrasadas a fines del XVII y principio del XVIII. A éstas se unen un considerable número de residencias que forman parte de los diversos cortijos de la zona, en especial las que rodean a la Casa-Fuerte, y los chamizos de las salinas localizados en las cercanías de la ermita de las Nieves.

Las tres áreas eran las conformadoras del disperso núcleo del Agaete prehispánico, sin llegar a crear un conjunto poblacional abigarrado sino que las tres áreas se componen de pequeñas agrupaciones de casas desperdigadas por una amplia zona.

El segundo sector en importancia está formado por los diferentes pagos ubicados en El Valle donde sus habitantes, en su mayoría labradores, explotaban sus pequeñas parcelas y, a su vez, cultivaban las grandes haciendas sitas en la zona (La Palma, El Sao, Visvique) contratándose como asalariados, temporeros o subarrendándolas.

En El Valle estaban situadas el 21,8% de las viviendas: en el propio pago de El Valle el 12%, en Roque Bermejo el 2,2%, en El Sao el 1,1 %, y en El Hornillo el 6,5%. Este último pago se vio favorecido por su condición de zona de contacto con Artenara y Acusa, con la que El Hornillo aparece más vinculada, destacando este pago por la explotación ganadera y el cultivo de subsistencia.

Actual término municipal de Agaete con los núcleos de población (y número de viviendas), localizados (1700-1750)



De este modo, desde la cabecera del Valle de Agaete a su desembocadura se localiza el 96,7% de todas las viviendas sitas en el término. El citado porcentaje indica la fuerza del asentamiento en toda la cuenca, gracias a la gran fertilidad de sus tierras y la alta antropización sufrida por la creciente explotación a la que se le sometía.

El resto apenas si tiene relevancia, salvo la zona de Guayedra donde hay una multiplicidad de cuevas mandadas a excavar por la familia Cabrejas, así como por el propio capitán Bernardino Quintana Carvajal, quien abrió y acondicionó una de ellas costándole la mano de obra unos 18.000 maravedís (22).

En Agaete existió, por tanto, una fuerte concentración del hábitat en función de cuatro elementos: el relieve del terreno, asentándose los pagos en las zonas de costa y de transición entre los espacios llanos y abruptos; la localización de los principales cortijos y haciendas, en cuyo alrededor se instalan los grupos de labradores que los explotan bajo contrato; la presencia de un sustrato aborigen en la configuración de los núcleos; y, por último, la influencia de las condiciones económicas de sus habitantes en el mantenimiento de la ocupación del hábitat aborigen en zonas como Guayedra, Agaete y La Majada.

El lugar de Agaete es un espacio urbano escasamente agrupado, siendo la zona de mayor concentración de viviendas la localizada entre la Plaza, la Iglesia y la calle "Honda", el resto de las viviendas se hayan más o menos dispersas evolucionando hacia la concentración en etapa reciente.

### CUADRO XXX

#### Número de núcleos y viviendas en Agaete según altitud (porcentajes).

| ALTITUD EN METROS | NUMERO DE NU-<br>CLEOS |      | NUMERO DE<br>VIVIENDAS |       |
|-------------------|------------------------|------|------------------------|-------|
|                   |                        | %    |                        | %     |
| ENTRE 0-300       | 8                      | 63,6 | 82                     | 87,8  |
| ENTRE 300-600     | 3                      | 27,3 | 4                      | 4,9   |
| HASTA 900         | 1                      | 9,1  | 6                      | 7,3   |
| TOTAL             | 12                     | 100, | 92                     | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Agaete.

**Nota:** Elaboración propia.

La distribución por altitud de los pagos de Agaete explicita el papel histórico que ha desempeñado las condiciones económicas y geográficas sobre sus habitantes. Los pagos se distribuyen en función de la explotación de los recursos, así el 63,6% de los núcleos están situados por debajo de los 300 metros, el 27,3% entre los 300-600 metros y por encima de esta cota sólo el 9,1% predominando, frente a lo acontecido en el resto de la Comarca, los pagos de costa en vez de los de medianías. Este hecho fue propiciado porque las tierras susceptibles de ser explotadas agrícolaemente se encontraban, en su gran mayoría, en las zonas por debajo de los 200 metros, mientras las localizadas por encima de la cota eran dedicadas al pastoreo y cultivo de secano.

Sin embargo, la distribución de las viviendas marca unos porcentajes sensible-

mente diferentes, pues entre los 0-300 metros se sitúan el 87,8% del total, que corrobora la importancia que hay entre distribución de la propiedad, redistribución de la renta y asentamiento poblacional. Entre los 300-600 metros el número se reduce a sólo el 4,9%, ya que parte de este piso de transición se encuentra ocupado por algunos cortijos de gran tamaño: Visvique, Guayedra, etc., dedicados especialmente a la cría de ganado y cultivo de cereales en seco.

Por encima de los 900 metros se hallaban el 7,3% de las moradas, casi todas en la zona de El Hornillo, en la que destacan las residencias sin especificar aunque muchas de ellas, por las condiciones económicas de sus habitantes, deberían ser casas terreras y cuevas.

### 1.3.2. Número de viviendas y propietarios.

La presencia de una parte de la élite insular en la zona de Agaete, controlando la mayoría de los bienes inmuebles, influyó decisivamente en la ubicación y desarrollo de los asentamientos por la pauperización de los vecinos. Esta condición secular arroja datos determinantes en la tenencia de casas: el 85,7% de los moradores sólo posee una vivienda que, en el caso de los pescadores, se complementa con chamizos en las playas.

## CUADRO XXXI

### Bienes inmuebles por propietario en Agaete (en porcentaje).

| BIEN INMUEBLE        | NUMERO DE PROPIETARIOS | %     |
|----------------------|------------------------|-------|
| UNA CASA             | 18                     | 85,7  |
| UNA CASA Y CUEVA/S   | 1                      | 4,8   |
| TRES CASAS Y CUEVA/S | 1                      | 4,8   |
| CUATRO CASAS         | 1                      | 4,8   |
| TOTAL                | 21                     | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Agaete.

**Nota:** Elaboración propia.

La mayoría de las viviendas eran terreras y, como ya se ha apuntado, una amplia cifra tenía múltiples desperfectos o amenazaban ruina, y otras se habitaban tras acondicionar las antiguas construcciones aborígenes.

Los propietario de viviendas terreras se emplazaban esencialmente en todos los pagos exteriores al lugar de Agaete, acompañadas las viviendas con o sin parcelas de tierras. Las casas con terrazgos representan el 10,5% del total. Los vecinos que poseen viviendas con terrazgos serán los principales implicados en la fundación de mandas pías a favor de la parroquia durante la primera mitad del siglo XVIII.

Un corto número de propietarios, el 4,8%, acompañan la tenencia de la casa con una cueva, asentándose estos vecinos en la zona de El Valle y El Hornillo. La suma global de los propietarios de una sola vivienda en el término de Agaete era del 90,5%.

Los agaetenses que tienen un número de vivienda oscilante entre las tres y las

cuatro representan el 9,6%. Dentro de este grupo no sólo encontramos al sector de terratenientes sino también a sus principales representantes y apoderados en el lugar. Estos últimos, medianos y pequeños propietarios, son, a su vez, los arrendadores de la tierra de los primeros, como es el caso del ayudante Nicolás de Armas que junto a sus casas principales tenía otras en alquiler, comprándolas posteriormente a tributo (23).

Al ayudante de Armas se une el alférez Marcos de la Nuez, su yerno, también rematador de rentas y arrendador de los cercados más fértiles del lugar, así como un pequeño grupo foráneo en el que los eclesiásticos tienen un papel relevante al captar un amplio número de viviendas.

Agaete se presenta en la historia moderna como el espacio mejor estructurado por el grupo privilegiado para la captación de la renta y en el sometimiento de la población a las condiciones impuestas.

#### **1.4.1. Artenara: espacio, asentamiento y economía.**

El proceso de asentamiento en Artenara está en función de una serie de necesidades y condicionantes de vital influencia a la hora de configurar y distribuir sus agrupamientos, adaptándose la demanda y tipología de las viviendas a las posibilidades económicas de los vecinos y a las generadas por el propio medio.

Estas circunstancias dieron como resultado más inmediato que muchos de sus habitantes reutilizaran las cuevas y viviendas aborígenes -generando una proliferación de viviendas trogloditas- debido a la penuria de parte de los habitantes del término. La cueva es utilizada, además, por ser el hábitat con mejores condiciones para su habitabilidad en situaciones extremas como son la constancia de su temperatura interna frente a las grandes oscilaciones en las temperaturas, tanto entre el día y la noche como entre las estaciones del año, y el mantenimiento casi estable de su humedad ambiente.

La formación y estructuración del hábitat estaba condicionada por la forma y tipo de distribución de las tierras agrícolas y de pastoreo, al permitir la aparición de una multiplicidad de pequeños núcleos, donde los agricultores y ganaderos se situaban en los márgenes de las zonas productoras.

El proceso de captación de rentas y acumulación de bienes por el grupo de poder no fue intenso, ya que los rendimientos no atraían a los principales inversores, aunque no por ello el término escapará al panorama de contracción general. La zona sirvió tanto de área de complemento a la economía de los grandes hacendados -así sucede con el pastoreo de los hatos en los cortijos cumbreños pertenecientes a este grupo económico-, como de lugar de reserva de mano de obra susceptible de ser reclamada en futuros momentos de expansión económica de la isla, manteniéndose un grupo tan numeroso de vecinos gracias a los cultivos de subsistencia.

En Artenara había a mediados del siglo XVIII un amplio número de núcleos de población de escasas dimensiones, tanto por el número de viviendas que lo integraban como por el de vecinos, repartidos en altitud desde la cota de los 800 metros. Representaba la zona un caso atípico dentro de la Comarca -y aún de la isla-, pues, cuando en el resto de los términos comenzaba a disminuir la población desde los 800 metros de altitud -salvo el caso de Gáldar con Barranco Hondo-, en Artenara se producía una fuerte aglomeración de habitantes, fundamentalmente en las áreas cercanas a los fondos de barranco -por su fertilidad y la posibilidad de usurpar aguas- y en los llanos para el cultivo

de cereal de secano.

**CUADRO XXXII**  
**Número de núcleos y viviendas en Arténara según altitud (porcentaje).**

| LOCALIDAD  | NUMERO DE VIVIENDAS | %     | LOCALIDAD   | NUMERO DE VIVIENDAS | %    |
|------------|---------------------|-------|-------------|---------------------|------|
| ACUSA      | 65                  | 30,1  | ARTENARA    | 78                  | 36,1 |
| AYTATA     | 6                   | 2,8   | LAS CUEVAS  | 8                   | 3,7  |
| CHAJUNCO   | 1                   | 0,5   | DOÑA ANA    | 3                   | 1,4  |
| LAS HOYAS  | 1                   | 0,5   | LUGAREJO    | 3                   | 1,4  |
| LA MAJADA  | 13                  | 6,0   | LAS MORADAS | 16                  | 7,4  |
| EL PUERTO  | 6                   | 2,7   | LAS PITAS   | 2                   | 0,9  |
| EL ROQUETE | 3                   | 1,4   | EL SOLAPON  | 3                   | 1,4  |
| EL TORIL   | 3                   | 1,4   | OTROS       | 5                   | 2,3  |
| TOTAL      | 216                 | 100,0 |             |                     |      |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libro del Archivo Parroquial de la Iglesia de San Matías de Arténara. **Nota:** Elaboración propia.

El 33,3 % de los pagos se localizan entre los 800-1.000 metros de altitud mientras el 66,7% restante estaba por encima de esta cota, aunque sin llegar a sobrepasar los mil trescientos metros de altitud. Casi este mismo porcentaje se mantiene para el número de viviendas localizadas, es decir, el 34,1% se registran entre los 800-1.000 metros y el 65,9% se sitúan por encima de esta cota, repartidas por los múltiples pagos del lugar, sobre todo, en su zona oriental.

Con respecto al volumen de viviendas las dos zonas sobresalientes eran Arténara, con el 36,1% del global, y Acusa, con el 30,1%, agrupándose en pequeños núcleos cercanos unos a otros, siendo este conjunto de viviendas más o menos dispersas la que forman cada uno de lugares. Se observa en el término una bipolarización entre los dos lugares, hecho singular en la comarca, alrededor de los cuales se distribuyen pequeños pagos compuestos entre 5 y 15 viviendas, estando en la mayoría de los casos agrupadas.

Es en Acusa donde se observan mayores referencias al mundo aborigen a través de las múltiples menciones hechas a algogarenes, casi todos para guardar ganado, por la reutilización de viviendas de superficie y de cuevas, y la propia toponimia de algunos de los lugares que rodean a la localidad.

El predominio de la cueva es casi absoluto en el término, pues sólo el 1,92% de las viviendas son casas terreras, localizadas en la zona del Caidero de Doña Ana donde existe una agrupación de tres casas canarias habitadas y pertenecientes a una de las familias más importantes del lugar, los Díaz del Río.

**CUADRO XXX****Número de núcleos y viviendas en Artenara según altitud (porcentaje).**

| ALTITUD EN METROS | NUMERO DE NUCLEOS |       | NUMERO DE VIVIENDAS |       |
|-------------------|-------------------|-------|---------------------|-------|
|                   |                   | %     |                     | %     |
| 800-1.000         | 10                | 33,3  | 74                  | 34,3  |
| MAS DE 1.000      | 20                | 66,7  | 142                 | 65,7  |
| TOTAL             | 30                | 100,0 | 216                 | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libro del Archivo Parroquial de la Iglesia de San Matías de Artenara. **Nota:** **Elaboración propia.**

Acusa tenía a finales del siglo XVII y comienzos del siglo XVIII un considerable dinamismo económico, monopolizado, en parte, por los miembros de la mencionada familia Díaz del Río, principales benefactores de la ermita de San Matías, seguida de los Suárez de Peralta y otros de menor entidad. Eran éstos los principales implicados en los remates y solicitud de diezmos, rentas, etc., procediendo también gran parte de sus beneficios de sus tierras de secano, localizadas en la Vega de Acusa, de gran rendimiento cerealístico.

En Artenara las cuevas tienen una representación absoluta, salvo tres viviendas de superficie, consistentes en una casa de alto y bajo, un aposento junto a una cueva y un granero alto con corredor. Las casas exentas no se concentran sólo en estos dos núcleos, ya que también lo hacen en el pago de Las Pitas, una, y en el lugar de El Puerto (Artenara) la otra, así como un prolijo grupo de pequeñas construcciones que salpicaban los terrenos de labor: gañanías, gallineros, casas para el menaje o chamizos.

Artenara no parece ejercer a comienzos del siglo XVIII una jerarquía clara en la zona, tanto por el dinamismo económico generado en ella como por la captación de rentas. En cambio, en Acusa hay un amplio número de intercambios y un desarrollo económico pujante hasta la crisis de 1721-1723, que es catastrófica para el lugar. A partir de esos momentos hay un cambio radical en el término, un incremento en el registro de transacciones económicas de los vecinos de Artenara y un rápido eclipsamiento en las menciones de Acusa en las fuentes consultadas.

Durante la primera mitad del siglo XVIII en las zonas cercanas al núcleo de Artenara se conforman una sucesión de pequeños pagos de cuevas emplazadas en los márgenes de los barrancos, en cuyos fondos y laterales estaban las tierras de labor. Entre ellos destaca el pago de Las Moradas, 7,4% de todas las viviendas, y el conjunto de pagos que forman La Majadilla, que representan el 6% del total. Ambos eran lugares estructurados a lo largo de los cauces de los barrancos y situados en sus laderas. Esta situación determinó que dentro del término de Artenara hubiera una localización zonal de los núcleos y de la población bastante descompesada.

La zona occidental estaba prácticamente despoblada, al estar la tierra repartida entre la propiedad realenga -Tamadaba- y las haciendas de carácter privado -Tirma-, lo que unido a la orografía del terreno actuó de obstáculo para una ocupación por parte de los vecinos de los lugares lindantes.

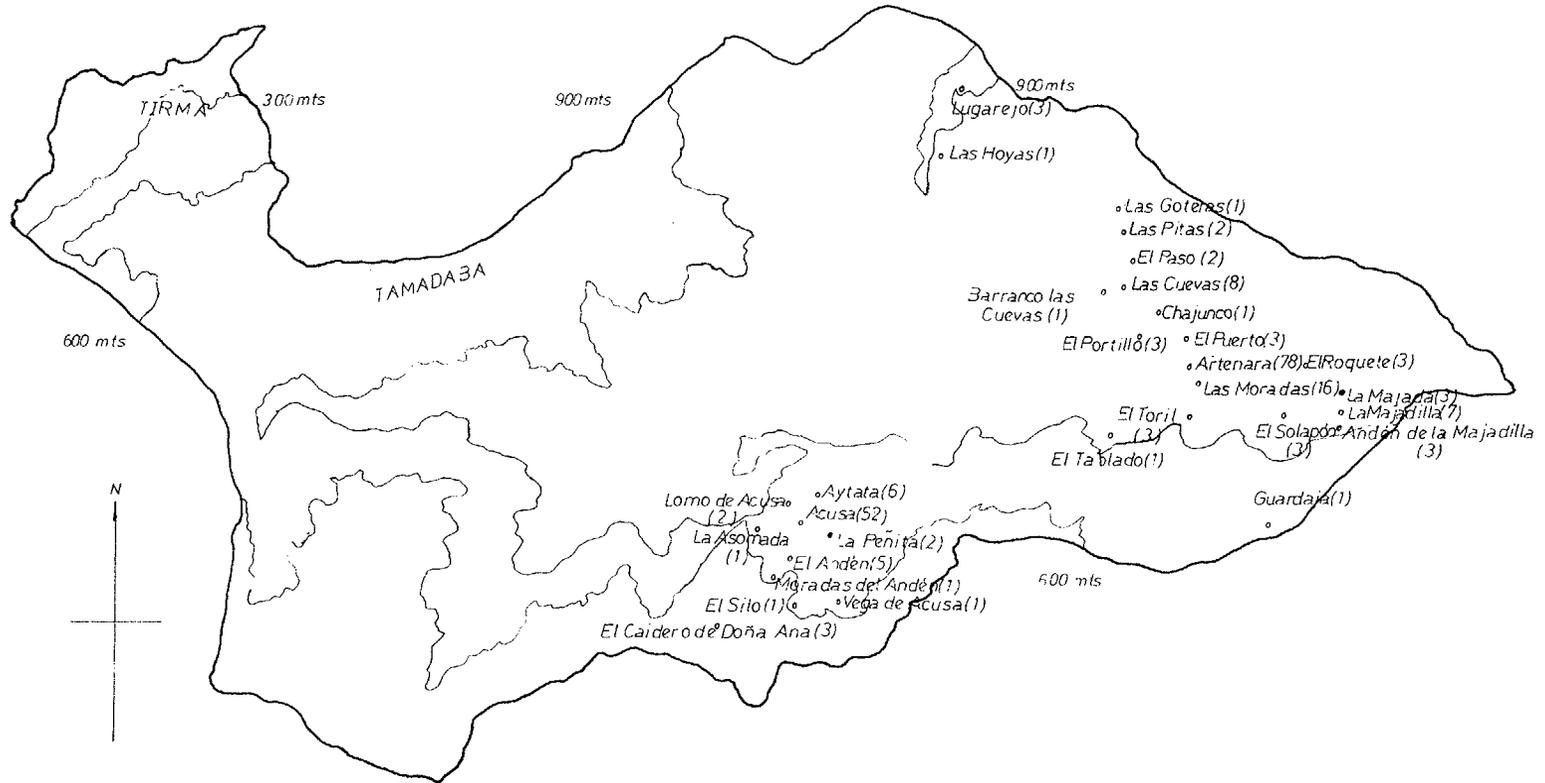
El término aparece distribuido en cuatro grandes espacios: una gran zona oeste y

Actual término municipal de Artenera con los núcleos de población y número de viviendas, localizados (1700-1750)

Sin localizar

Fartamarga (7)

Chorro de la Palma (1)



centro deshabitada, lugar de pasto y de tierras para la explotación de cultivos de secano o que quedan en baldíos; una segunda en Acusa, donde se concentra un importante número de lugares alrededor de la Vega, con una destacada producción cerealística; la tercera de ellas se centraba en Artenara; y la cuarta, fue el área de contacto con los altos de Gáldar y el camino real que se dirigía hacia Artenara a través del pago de Barranco Hondo.

Se presenta, pues, como un espacio estructurado en torno a unos grandes vértices definidos por la explotación de la tierra y la localización de los núcleos, en función de los ejes de comunicación con los principales villas y pueblos: caminos hacia Tejeda, La Aldea, Gáldar, Guía o Moya.

#### 1.4.2. Número de viviendas y propietarios.

Si bien en el resto de los núcleos de la Comarca se localiza casi el 80 % de los vecinos propietarios, no ocurre lo mismo para gran parte de los pagos de Artenara y Acusa donde su número es mucho menor debido a la escasa información generada en la zona a lo largo del medio siglo estudiado.

### CUADRO XXXIV

#### Número de viviendas por propietarios en Artenara (en porcentaje).

| NUMERO DE VIVIENDAS     | NUMERO DE PROPIETARIOS | %     |
|-------------------------|------------------------|-------|
| UNA CASA MAS CUEVA      | 3                      | 8,3   |
| DOS CASA MAS CUEVA      | 3                      | 8,3   |
| TRES CASAS              | 1                      | 2,7   |
| UNA CUEVA               | 6                      | 16,6  |
| DOS CUEVAS              | 8                      | 22,2  |
| TRES CUEVAS             | 3                      | 8,3   |
| DE CUATRO A DIEZ CUEVAS | 7                      | 19,4  |
| DE OCHO A DIEZ          | 3                      | 8,3   |
| OTROS                   | 2                      | 5,5   |
| TOTAL                   | 36                     | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales. **Nota:** Elaboración propia.

El examen de estos porcentajes muestra la presencia de una destacable cifra de propietarios, muy modestos, poseedores de entre una y dos cuevas, 37,8%, que constituyen la base de las pertenencias de los vecinos de los pequeños pagos que rodeaban a los dos principales núcleos. Las cuevas eran generalmente de dimensiones moderadas y servían tanto de habitación -algunas con varios aposentos- como de lugar donde se guardaba la cosecha, cocinándose en las zonas del exterior en covachas colectivas.

En los núcleos de rango superior era donde se concentraban los mayores propietarios con un considerable número de cuevas dedicadas a diferentes menesteres: silos, cocina, caballerizas, etc.

### 1.5.1. Moya y sus pagos: relación y jerarquización.

El término de Moya, enclavado, en su mayor parte, en la zona de medianías, tiene una distribución del hábitat muy disperso cuya repercusión principal es la multiplicidad de poblaciones. Los diversos pagos que jalonan el término están integradas por un escaso número de viviendas -salvo el casco principal-, sin que además exista una aparente continuación interna entre los inmuebles de cada pago.

Entre las diversas zonas de poblamiento destaca la de la costa de Moya, lugar en el que se concentra un elevado número de viviendas alrededor de las grandes haciendas: San Felipe, cortijo del Pagador y Horno de la Cal. Estos núcleos ocupan el espacio de costa con muy pocos terrazgos en manos de labradores, casi todos ellos por compras hechas a los principales terratenientes, interesados en la fijación de esta población en las inmediaciones de sus tierras para que sirvieran de mano de obra (24).

En uno de estos grandes terrazgos, en la hacienda perteneciente a los Manrique, existía la única fonda del término sobre la que tenemos noticias -muy cercana a otra situada en el pago de San Andrés a mediados del siglo XVII-, que era un punto básico en el itinerario de los viajeros trasladados de Guía a Las Palmas o viceversa, sirviendo de descanso tras el fragoso camino de la Cuesta de Silva, único por la costa hacia Guía (25).

Por el resto del término se distribuían múltiples cortijos. Así, entre la costa y las medianías se ubicaban amplias y feraces haciendas, como la de Cabo Verde, reduciéndose su número a medida que se llegaba a la zona de cumbres, en la que sobresalía sólo la de Fontanales, si bien todos tenían el denominador común de atraer a agricultores y jornaleros para su explotación (26).

Era un espacio que estaba determinado por la acumulación de grandes propiedades por parte del grupo de poder, situándose la mayoría de los pequeños y medianos propietarios hacia el interior del término. Estos propietarios tenían sus terrazgos en los distintos barrancos que lo atravesaban, como el de El Pinar, Moya, etc. En el término de Moya, durante la primera mitad del siglo XVIII, las pequeñas propiedades se alternaban con las haciendas de en manos de arrendatarios, al localizarse sus propietarios absentistas fuera del término: capitán Juan de Matos, convento de San Bernardo de Las Palmas, etc.

### CUADRO XXXV

#### Número y localización de viviendas en Moya (en porcentaje).

| LOCALIDADES        | NUMERO DE VIVIEN-<br>DAS |      | LOCALIDADES      | NUMERO DE<br>VIVIENDAS |      |
|--------------------|--------------------------|------|------------------|------------------------|------|
|                    |                          | %    |                  |                        | %    |
| AZUAJE             | 4                        | 2,2  | BARRANCO DE MOYA | 6                      | 3,4  |
| BARRANCO DEL PINAR | 9                        |      | CARRETERIA       | 5                      | 2,8  |
| DRAGOS             | 11                       | 5,1  | FONTANALES       | 11                     | 6,2  |
| LAIRAGA            | 3                        | 6,2  | EL LANCE         | 5                      | 2,8  |
| MOYA               | 68                       | 1,7  | EL PALO          | 3                      | 1,7  |
| EL ZARZAL          | 5                        | 38,2 | OTROS            | 48                     | 27,0 |
| TOTAL              | 178                      | 2,8  |                  |                        |      |

Fuentes: Protocolos Notariales.

Nota: Elaboración propia.

El aumento demográfico producido en Moya se traduce en una fuerte antropización del medio, existiendo una progresión en la ocupación del espacio desde la costa, donde se asienta gran parte de la población, hacia las zonas de cumbre, como era el caso de Fontanales. En el área intermedia, entre Fontanales y el casco de Moya, los núcleos de población son inexistentes por la presencia de una importante propiedad realenga - Montaña de Doramas- que impide hasta tiempos relativamente recientes los asentamientos de cierta entidad, tanto por el tipo de bien como por las repetidas expulsiones a las que fueron sometidos los usurpadores de este monte.

Del análisis de la relación entre el número de núcleos y la altitud se comprueba como hay una proliferación de pagos desde los 0 a los 300 metros, el 24,3%. Esta es la zona que experimenta mayor crecimiento desde inicios del siglo XVIII, aunque no se puede hablar de pagos sino de áreas de asentamiento disperso, en la que la cuantificación de las viviendas queda imprecisa a través de las fuentes consultadas.

Entre los 300-600 metros se ubica el mayor número de pagos, el 48,6%, asentados alrededor de los principales caminos y en las cercanías del núcleo de Moya. Desde los 600 a 900 metros apenas si se llega al 9%, debido al "taponamiento" producido por la propiedad realenga de la Montaña de Doramas. En esta última se hacían múltiples usurpaciones de tierras, aunque su grado de antropización no corresponde con el número de asentamientos humanos localizados, ya que la mayoría de las rozas, cultivos, tala de madera, etc., se realizaban temporalmente.

Finalmente, por encima de los 900 metros aparece un creciente número de pagos que a finales de la primera mitad del XVIII se circunscribe en los alrededores de Fontanales y barranco del Pinar, comenzando ambos a tener cierto peso a partir del segundo tercio del siglo XVIII.

### CUADRO XXXVI

#### Número de núcleos y viviendas en Moya según altitud (en porcentaje).

| ALTITUD EN METROS | NUMERO DE NUCLEOS |       | NUMERO DE VIVIENDAS |       |
|-------------------|-------------------|-------|---------------------|-------|
|                   | NUCLEOS           | %     | VIVIENDAS           | %     |
| ENTRE 0-300       | 9                 | 24,3  | 28                  | 15,8  |
| ENTRE 300-600     | 18                | 48,6  | 117                 | 65,5  |
| ENTRE 600-900     | 3                 | 8,2   | 8                   | 4,5   |
| MAS DE 900        | 7                 | 18,9  | 25                  | 14,1  |
| TOTAL             | 37                | 100,0 | 178                 | 100,0 |

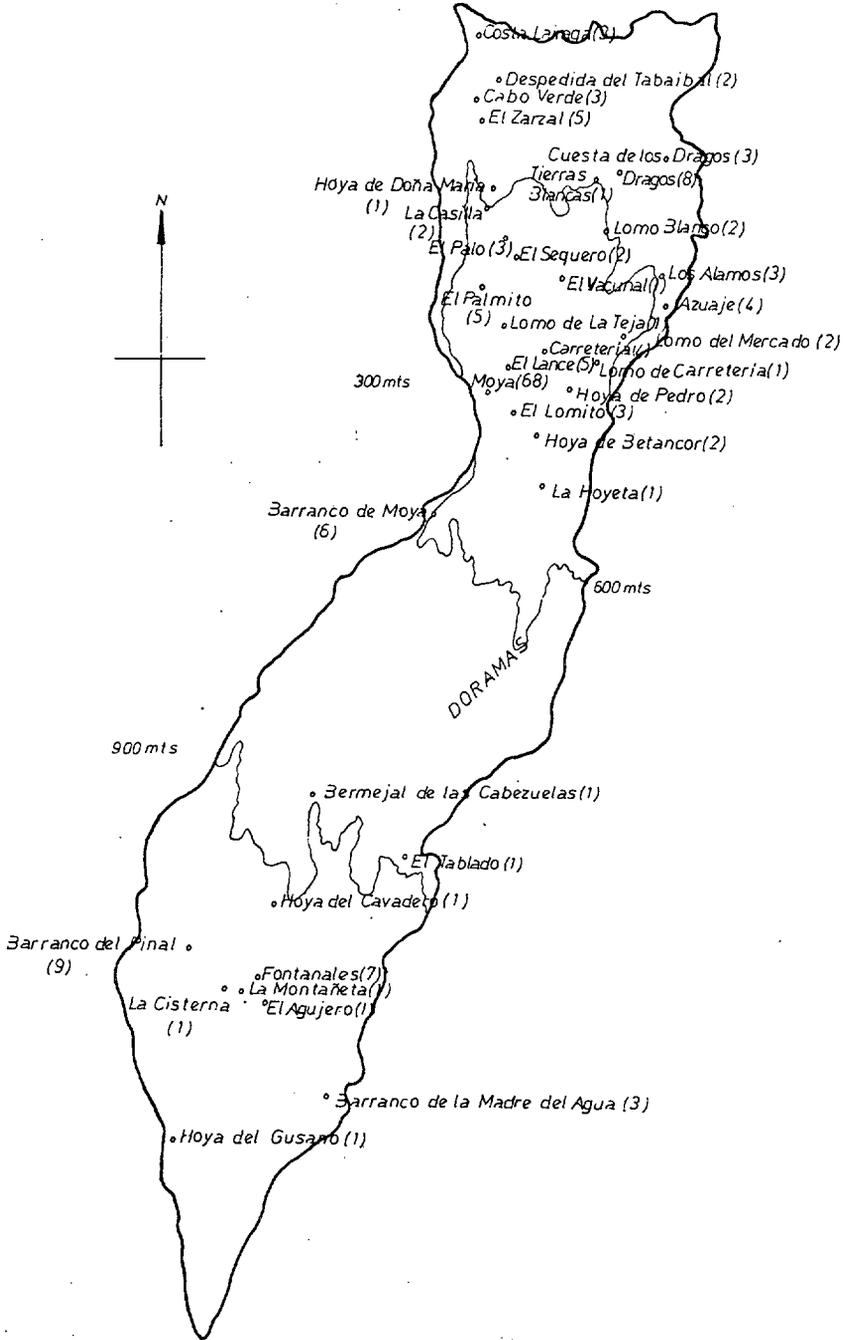
**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Moya.

**Nota:** Elaboración propia.

En el número de viviendas había un importante predominio de aquellas áreas emplazadas entre los 300-600 metros, en especial la zona del casco de Moya con 68 inmuebles, junto a otras cercanas como El Palmito, con cinco casas terreras todas dispersas, Lomo de Carretería o El Lance también con cinco casas terreras respectivamente, mostrándose este tipo de vivienda como la construcción más habitual en la zona.

El segundo lugar en importancia era la Costa donde se ubican más de una treintena de viviendas, en especial el área de Los Dragos, en la que todas las construcciones encontradas responden al tipo de casa terrera. Esta uniformidad se rompe en la Cuesta de los Dragos donde la familia Betancourt poseía diversas propiedades terrazgueras y

Actual término municipal de Moya con los núcleos de población (y número de viviendas), localizados (1700-1750).



viviendas de alto y bajo y sobradadas.

Un reflejo del crecimiento urbano y demográfico lo encontramos en la justificación que de él se hace en la solicitud hecha por varios hacendados para la construcción y dotación de las ermitas de San Lorenzo, San Andrés o San Felipe del vínculo de los Sosa (27).

En tercer lugar estaba la zona por encima de los 900 metros, en especial el pago de Fontanales, espacio donde se localizaban diversos terrazgos en los que aparecen diseminados, tanto en su interior como en sus alrededores, varias viviendas. El rápido crecimiento de sus vecinos permitió la fundación de la ermita de San Bartolomé en la segunda mitad del siglo XVII (28).

Pero quizá la zona de mayor eclosión demográfica y de construcciones sea la del barranco de El Pinar, con un progresivo aumento de las viviendas a lo largo de toda la primera parte del siglo XVIII, sobre todo de alto y bajo que representan el 50% de las encontradas, así como molinos de pan moler al aprovechar los vecinos las aguas que corrían por su cauce. El último espacio donde hemos localizado asentamientos humanos era el comprendido entre los 600-900 metros donde se ubicaban cinco casas terreras con terrazgos, cuyas dimensiones oscilaban entre una y tres fanegadas, pertenecientes a pequeños propietarios.

En la distribución de la vivienda destaca el núcleo principal de Moya, si bien éste sólo contaba con el 38,2% de los bienes inmobiliarios, debido a la fuerte dispersión de los vecinos y sus lugares de residencia. Fontanales y Dragos aparecían como los pagos que seguían inmediatamente al principal por el número de residencias, aunque sólo alcanzaban el 6,2% del total de las localizadas en el término, experimentando una gran ocupación desde comienzos del siglo XVIII, pues en sus inicios las referencias hechas a ellos eran casi nulas. El resto de las viviendas se ubican en pequeños pagos, pero sin alcanzar ninguno el 5% del total de las viviendas, estando la mayoría en torno a las inmediaciones del núcleo principal.

### **1.5.2. Número de viviendas por propietarios.**

La existencia en Moya de un importante número de pequeños propietarios de tierras -que muchas veces deben complementar sus ingresos subarrendando cercados o empleándose como asalariados y jornaleros en las grandes haciendas- incide directamente sobre el número de propiedades que cada vecino posee y sobre su tipología.

En Moya el 53,8% de los vecinos tienen sólo una morada, a los que se deben añadir los poseedores de una casa y una, dos o tres cuevas utilizadas cotidianamente de corral, silo o de cocina, representando otro 15,3%. Si a éstos se suman los vecinos con un solar junto a su vivienda, el 3,8%, se desprende que el 72,9% de todos los propietarios sólo detentaban una morada, aunque estuvieran más o menos complementadas con otras dependencias. Las cifras representan claramente el importante efecto ejercido sobre la economía local por la vinculación de propiedades, la cual coactó el desarrollo económico de sus habitantes, debiendo conformarse con obtener una mínima parte de las rentas producidas en su término.

**CUADRO XXXIV****Número de viviendas por propietario en Moya (en porcentajes).**


---

| TIPOS DE BIENES | NUMERO DE PROPIETARIOS | %     |
|-----------------|------------------------|-------|
| UNA CASA        | 37                     | 53,8  |
| DOS CASAS       | 14                     | 21,2  |
| TRES CASAS      | 1                      | 1,9   |
| CUATRO CASAS    | 1                      | 1,9   |
| CINCO CASAS     | 1                      | 1,9   |
| CASA Y SOLAR    | 3                      | 3,8   |
| CASA Y CUEVA/S  | 10                     | 15,3  |
| TOTAL           | 67                     | 100,0 |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Moya.

**Nota:** Elaboración propia.

---

Los vecinos que detentaban estos bienes se encontraban diseminados por todos los pagos del término y en menor medida en el casco principal, siendo su oficio el de labrador y jornalero.

Los propietarios de un elevado número de viviendas, que oscilan entre dos y cinco, es decir el 26,9%, se concentran en el núcleo de Moya utilizando las detentadas en la localidad como vivienda principal. El resto de las integrantes de su patrimonio era común que se esparcieran como residencias temporales por los diversos cercados y tierras explotados o dados en arrendamiento por los referidos vecinos en el término.

Son éstos últimos los componentes del grupo dirigente local, estrechamente ligado con el estamento privilegiado comarcal, que les servía como apoderados o arrendadores de las haciendas, a la vez que eran los rematadores habituales de las rentas concernientes a la zona, como ya se ha especificado con anterioridad. Los vecinos del núcleo de Moya eran los propietarios más destacados de todo el término: José de Armas fue dueño en el casco de cuatro casas (tres terreras y una de alto-bajo) valoradas en más de 120.000 maravedíes, o José Melián poseedor de huerto y dos viviendas que llamaban de "La Rueda", en Moya, tasadas en más de 420.000 maravedíes. Los citados vecinos eran los principales protagonistas dentro del proceso acaparador de viviendas de la zona, al invertir parte de los beneficios que acumulaban en la adquisición de bienes inmuebles de todo género.

Se registra, pues, una considerable diferenciación entre los propietarios según el papel desempeñado dentro del sistema de producción y distribución de la renta, donde el proceso de reproducción del sistema económico dominante se convirtió en el factor básico a estructurar y expandir. Situación que llevaba aparejada una implicación socio-ideológica para la perpetuación del régimen, a la vez que el mantenimiento de sus circunstancias generadoras.

**NOTAS:**

- (1) DYOS, H.J.: "Agenda for urban historians" en *The Study of Urban History*. Londres. 1968. Citado por VRIENS, J. de: La urbanización en Europa 1500-1800. Barcelona. 1987.
- (2) Para el análisis de este concepto y la problemática que plantea ver VRIENS, J. de: Op. cit. y la amplia bibliografía que cita.
- (3) VRIENS, J. de : Op. cit. BENASSAR, B.: "Treinta años de Historia Urbana en España" conferencia pronunciada en el I C(urso) de H(istoria) U(rbana). Santander. 1991. ALMARIC, J.P.: "La investigación sobre la historia urbana en Francia en los últimos años", conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991. UYTVEN, R. van : "Les villes en Belgique. Un quart de siècle de recherche historique, 1965-1990", conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991. BENASSAR, B.: Valladolid en el Siglo de Oro. Valladolid. 1983. PIRENNE, H.: Las ciudades en la Edad Media. Madrid. 1975. Del mismo autor: Historia económica y social de la Edad Media. Méjico. 1939. y la obra Les Villes et les institutions urbaines. Bruselas. 1939.
- (4) MUTO, G.: "Ciudad y territorio en la historiografía italiana de los últimos treinta años", conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991. CATEDRALE. CITTA E CONTADO TRA MEDIEVO ED ETA MODERNA: Atti de Seminario di Studi-Moderna (1985). Milán. 1990. GINATEMPO, M.-SANDRI, L.: L'Italia della città. Il popolamento urbano tra Medioevo e Rinascimento (secoli XIII-XVI). Florencia. 1990. CANOVI, A.-MIETTO, M.-RUGGERINI, M.G.: Nascita di una città. Il territorio di Santa Croce: la storia, la memoria, le "Reggiane". Milán. 1990. MÖRKE, O.: "Early Modern Towns in the Historiography of Germany since 1960", conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991. DIEDERIKS, H.: "Urban History and Urban Developments in the Dutch Republic" conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991.
- (5) FERNANDEZ ALBALADEJO, P.: "Monarquía, cortes y poderes urbanos en la Castilla de los siglos XVI y XVII" conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991. FORTEA PEREZ, J.L.: Monarquía y Cortes en la Corona de Castilla. Las ciudades ante la política fiscal de Felipe II. Valladolid. 1990. CHACON JIMENEZ, F.: "Aproximación al proceso de formación de las poblaciones urbanas en la España del Antiguo Régimen" conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991. RODRIGUEZ SANCHEZ, A.: "Espacio urbano y espacio social: la villa de Cáceres y su tierra en el siglo XVI" conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991.
- (6) Dentro de los aspectos que se refieren al estudio de los procesos internos de lucha político-social dentro de las poblaciones localizadas en el espacio urbano tenemos importantes aportaciones, sobre todo para el tránsito entre la etapa medieval y la moderna: MOLLAT, M.-WOLFF, Ph.: Uñas azules, Jacques y Ciompi. Las revoluciones populares en Europa en los siglos XIV y XV. Madrid. 1979. LE GOFF (coord.): Herejías y sociedades en la Europa preindustrial, siglos XI-XVIII. Madrid. 1987. CHACON JIMENEZ, F.: Art. cit. CUART MONER, B.: "Entre la ciudad ideal y la ciudad soñada: la utopía urbana en España, del Renacimiento al Barroco", conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991. MARTINEZ SHAW, C.: "La ciudad marítima y sus funciones en el Antiguo Régimen" conferencia pronunciada en I C.H.U.. Santander. 1991. AMELANG, J.: "Autobiografía popular y discurso urbano en la Europa Moderna", conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991. CLARK, P.: "Recent Trends in British Urban History" conferencia pronunciada en el I C.H.U.. Santander. 1991.
- (7) VRIENS, J. de: Op. cit. pág. 145. Ver así mismo apéndices de dicho estudio para completar la visión que del urbanismo castellano tiene el autor.

- (8) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Salvador Pérez Verdugo y Albiturría. Legajo: 1.577. Fols. sf. Año: 1734.
- (9) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pedro Alejandro de Medina. Legajo: 1.510. Fols. 157-160. Año: 1718. El arrendamiento del cercado se realiza por el monasterio al capitán Antonio Díaz Bilbao por 130 fanegadas de trigo anuales, puestas a tercio en las puertas del convento. Se le arrienda con las dos casas que se encontraban al lado del camino que iba a La Dehesa.
- (10) El cercado pertenecía en un primer momento a los Riberoles pasando con posterioridad a los Soria y Pimentel, vecinos de La Laguna. Ver A.H.P.L.P. Protocolos Noatiales. Escribano: Juan Ruiz de Miranda. Legajo: 2.404. Fols. 166-167. Año: 1748.
- (11) El cercado de Marentes se localizaba en el Lomo de Guillén, cercano a la villa de Guía, perteneciendo el agua de su riego al heredamiento del mismo nombre. Pasó sucesivamente de manos, así a comienzos del siglo aparece como poseedor don Agustín de Torres Zabala, vendiéndolo con posterioridad a la Compañía de Jesús. Los jesuitas lo traspasan al licenciado Salvador Fernando Alfonso para, por último, figurar entre los bienes del convento de Santa Clara.
- (12) Este cercado de Abalos y Alguacilejo se arrendaba con vivienda principal y casas de almacén y 6 1/2 horas de agua del Heredamiento del Palmital. Pertenecía a la capilla del maestro Diego Durón de la que pasó, con posterioridad, a formar parte de la dotación del convento de San Bernardo.
- (13) La población de Gáldar se cifraba, a mediados de la primera mitad del siglo XVIII, en 457 vecinos repartidos en: 30 en Barranco Hondo, 10 en Artaso, 6 en Pico de Viento, 7 en Taya, 5 en "La Gazaga", 50 en Acusa, 40 en Artenara y el resto en el pueblo, ver DAVILA Y CARDENAS, P.: Op. cit.
- (14) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Lorenzo Rodríguez Gómez. Legajo: 1.584. Fol. 512. Año: 1728. La escritura prosigue dentro de los siguientes términos: "*y porque el dicho Sebastian Rodrigues, su vecino, compadecido de nosotros por ser hombres pobres ha remitido el causarnos carestías y costas*"; pese a ello desean pagar a dicho Salvador Rodríguez, vecino de Barraco Hondo, la mitad de la madera que fuera necesaria.
- (16) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: José Rodríguez Ferrer. Legajo: 1.514. Fols. sf. Año: 1707.
- (16) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Cristóbal Suárez de Medina. Legajo: 2.383. Fols. 136-138. Año: 1696. Compra el lugar a Lorenzo Hernández de Medina 11.976 maravedís, ya que era ese sitio "*la parte mas comoda y suficiente para dicha fábrica, es un pedasso de tierra que está debajo de los riscos del cercado onde estuvo la casa de Pedro Hernádes Márques y de Catalina Gonzáles, mis abuelos*" (Fol. 136-v.). Para ampliar datos ver SUAREZ GRIMON, V.: La Propiedad ... op. cit. Tomo II. 1987.
- (17) A.H.P.L.P. Conventos. Legajo correspondiente al convento de San Antonio de Gáldar, número 42-1. El número de escrituras impositivas no se encuentran completas y muchas de las que quedan se encuentran en muy mal estado, conservándose especialmente las de finales del siglo XVII. El convento comenzó su construcción en los inicios del siglo XVI siendo sus patronos don Sebastián de Betancourt y doña Elvira de Pineda. Aunque poseía a mediados del siglo XVII una importante comunidad ésta no parece continuar a lo largo del XVIII. A comienzos del XIX tenía sólo tres frailes que administran los sacramentos y dos legos. Ver VIERA Y CLAVIJO, J. de: op. cit. Tomo II. ESCOLAR Y SERRANO, F.: op. cit. Tomo I, págs. 269-270.

(18) La hacienda de Agaete, que pertenecía a la familia Del Castillo en el siglo XVIII, estaba conformada por diversos cercados y huertas, casi todos con viñedos. La propiedad, de unas doscientas fanegadas, se explotaba por régimen de arriendos, salvaguardando ocho noches de agua para el riego de un cortijo de viña que se reservaba el propietario.

(19) El cercado de La Torre, tras sucesivos cambios de manos en el siglo XVII, queda vinculado en el siglo XVIII a la capellanía instituida por el sargento mayor Baltasar Gallego de la Guerra, que gozaba a mitad del siglo don Francisco Jacques de Mesa y Gallegos. La propiedad tenía 8 fanegas y 10 días y noches del Heredamiento de Las Fuentes además de casas terreras.

(20) El cortijo de la Concepción, junto al de Las Salinas, y demás cercadillos los compró el convento de San Bernardo a los herederos del Sargento Mayor Alonso Mújica. El año 1742 aparece dicho convento arrendándolo al capitán Esteban Ruiz de Quesada por 9 años a 1.025 reales anuales.

(21) La familia Mújica y Del Castillo eran los principales poseedores de tierras y vínculos en la zona de Agaete, entre los que destaca el cercado que llaman de La Casa-Fuerte, valorado en 22.000 reales.

(22) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pedro Alonso de Medina. Legajo: 2.394. Fols. 21-34. Año: 1724. El mencionado capitán había casado con doña Francisca Cabrejas, una de las vinculadoras del término redondo de Guayedra.

(23) A.P.A. Libro de Memoria de Misas Cantadas y Rezadas: 1710-1748. Carpeta Asuntos Varios 1681-1771. Tributos que se pagan a la Iglesia. Así como dentro de esta carpeta: Cuentas Mayordomía San Sebastián. En este último libro se menciona que eran anteriormente dadas a alquiler y se otorgaron a tributo en 1674. Eran propiedad del capitán Alonso Imperial, antiguo mayordomo de la ermita, aunque es difícil precisar este último punto "*por no haber auido libro*" (fol. 1-r.) antes de 1681, no aclarándose su procedencia.

(24) El cortijo de Lairaga y hacienda de San Felipe era patrimonio de la familia Sosa y se encontraba vinculada. Explotada indirectamente por los propietarios, se componía de diversos cercados donde se ubicaban viviendas, tanto para los dueños como para los trabajadores.

(25) Un viajero del momento nos da su impresión sobre la Costa de Lairaga cuando la recorre el Gobernador Ariza que "*Concluida la visita al lugar (Arucas), el día veinte y quatro, lunes, por la mañana, después de oír misa, salieron de él para seguir la derrota asia la Villa de Guía, acompañando la tropa el Alcalde del lugar de Arucas Don Antonio Ponce y su primo el Alférez Don Manuel de Ponce, baxando y dando buelta a la costa de la Iragra, hasta hacer alto en la casa del Sarxento Maior Don Agustín Manrique, situada en la rivera del Camino de Moya, en la que comieron y descansaron*", en ROSA OLIVERA, L. de: "Diario del ... Art. cit. pág. 171.

(26) El crecimiento de la zona de Fontanales es considerable durante el siglo XVIII y el XIX, especialmente desde que la Montaña de Doramas pasa a ser sistemáticamente roturada, atrayendo a un gran número de pobladores de los términos colindantes, asentándose en pequeños núcleos formados por escasas viviendas, siendo las más dispersas. En las estadísticas de Escolar el número de vecinos del pago se elevaba a 83.

(27) Este aumento demográfico se observó en las diversas fundaciones de ermitas como la de San Felipe Neri, bajo la jurisdicción del beneficio de Guía, integrada dentro del vínculo de los Sosa. Fue fundada por el capitán Felipe de Sosa, heredada por su hijo don Luis de Sosa, que cuando la recibió la halló muy deteriorada gastando más de 800 ducados en arreglar la ermita y poner a producir la hacienda, A.H.P.L.P. Protocolos Notariales.

Escribano: Juan Ruiz de Miranda. Legajo: 2.396. Fols. 257- 263. Año: 1734.

Quizá el creciente número de vecinos motivó que el capitán Lorenzo Manrique, pese a la existencia de la ermita de San Andrés, intentara fabricar otro adoratorio bajo la advocación de San Lorenzo en la zona, con una dotación de 330 reales por 82 misas (ver A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pedro Alonso de Medina. Legajo: 2.388. Fols. 164-166. año: 1707 y Escribano: Esteban Perdomo Castellano. Legajo: 1.475. Año: 1707).

El cura de Moya su vez eleva informe alegando que;“(...) *sería del agrado de Dios que se fabricasse dicha hermita en dicho pago, porque aunque avía otras dos hermitas en dicho pago, muchos días de fiesta fatava la missa por cuiá causa se quedaban muchos vecinos sin oirla, ni saber si avía día de fiesta, o de vigilia en la semana (...)*” (fol. 135) dándose licencia para su construcción por el obispo Don Juan Ruiz Simón el 22 de julio de 1707. (28) De la ermita de Fontanales, perteneciente al mayorazgo de don José Hidalgo, apenas si se tienen datos sobre ella, salvo los que se cuentan para fines del siglo XVIII. La ermita se hallaba “*distante de este lugar (Moya), como dos leguas, en la Montaña, que según informes hechos a Su Ilustrísima está muy necesitada de reparos en su edificio y ornamentos, cuias dos Hermitas (la otra San Lorenzo) existentes en el distrito de esta Parroquia se dicen ser de Patronato particular, pero no costa, como debiera ser en este Archivo, de la fundación de ella*” ( Ver A.P.M. I Libro de Fábrica y autos visita pastoral de 1732 ). Ver CABALLERO MUJICA, F. (1980): “Aspectos de la vida religiosa en Fontanales (Gran Canaria)”, A.E.A. nº 30. Págs. 399-444. Madrid.

## **2. EL DESARROLLO DE LOS CASCOS URBANOS EN LA COMARCA NOROESTE (1700-1750).**

### **2.1. El casco de Guía: desarrollo urbano y proceso económico.**

Guía surge como núcleo poblacional a fines del siglo XV y principios de la siguiente centuria, pero no se articula internamente hasta mediados del siglo XVII, cristalizándose entonces una estructura que poco ha evolucionado hasta etapas recientes.

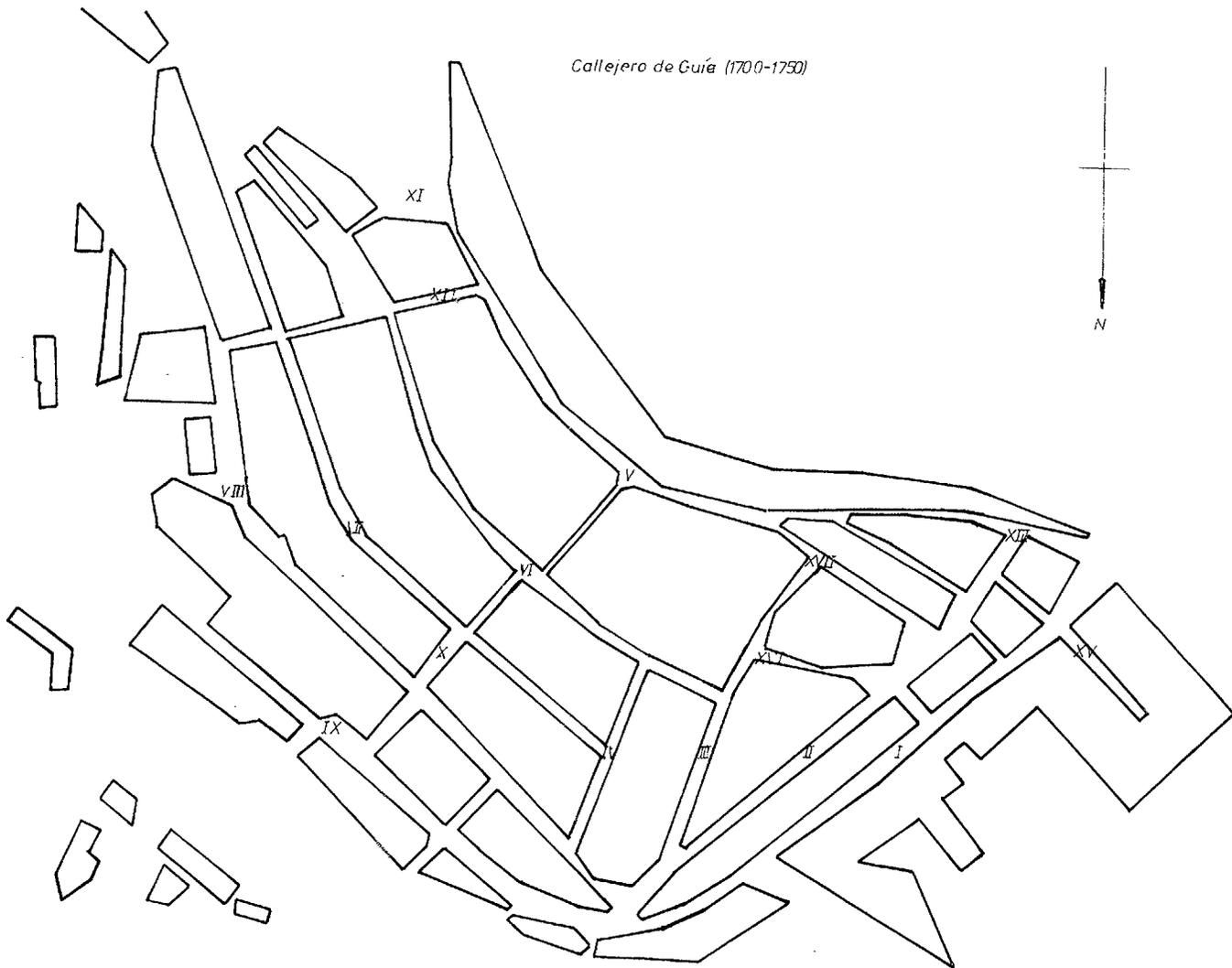
La Villa se muestra como un espacio cerrado, de crecimiento endogámico, dentro de un área determinada por un perímetro de cercados y barrancos que la hacían constreñirse en las faldas de un pequeño lomo, a cuyo pie se unen los cursos de los barrancos de Las Garzas y de Guía, por donde transcurría parte de la riqueza acuífera de toda la zona.

Guía a fines del siglo XVII aparece dividida en dos barrios surgidos en los alrededores de sendos centros religiosos: uno entorno a la ermita de San Roque, donde había una escasa presencia de viviendas, y el otro alrededor de la parroquia de Santa María, lugar donde se comenzó a formar el núcleo inicial. Si a comienzos de dicho siglo ambos se encontraban separados por una amplia zona de terrenos libres de construcciones, aunque ya parcelados como solares, estas circunstancias cambian rápidamente a lo largo del siglo XVII, al surgir un fuerte auge en la fábrica de viviendas, formándose en ese momento las denominadas "Villa de Abajo", en torno a la parroquia del lugar, donde se encuentra la Plaza Real o de "Los Alamos", y la llamada "Villa de Arriba" alrededor de la ermita de San Roque, junto la cual se localizaba varios cercados, genéricamente llamados del Llano de San Roque.

Se produce en la Villa un crecimiento urbano que tiende a ser endogámico y extendido linealmente desde la zona de San Roque hacia la parroquia y viceversa, aunque siempre manteniendo una importante diferenciación socio-económica entre una zona y otra. En el espacio de transición se situaba la mayoría de los medianos propietarios, rematadores de rentas (como es el caso del alférez Rodríguez Castrillo), o prestamistas (Ana Felipe Arias o Salvador de Palomares), que eran los principales implicados en la acumulación de viviendas y solares en esta área que se encontraba en plena expansión.

Al comienzo del siglo XVIII las principales calles de la población estaban casi formadas en su totalidad, salvo las localizadas sobre el Barranco de Las Garzas, donde aún se creaban las vías a medida que iban apareciendo las construcciones de viviendas -hecho común en las villas y ciudades surgidas en nuestras islas en el Antiguo Régimen

*Callejero de Guía (1700-1750)*



(1)-. El crecimiento fue muchas veces espontáneo, aunque debió someterse, en general, a las diversas ordenanzas emitidas por el Cabildo de la isla y por toda una serie de legislaciones anteriores (2).

El núcleo internamente estaba surcado por una serie de calles, callejuelas y callejones, creando una densa red viaria sin empedrar, por donde circulaban las diversas acequias. Estas conducciones tenían tres ramales principales que transcurrían por las calles: "Del Agua", "Enmedio" y por un lateral de la de "El Manrrubial", abasteciendo a los diversos cercados situados en los laterales y pies de la Villa, y a sus habitantes, complementándose el consumo con el propio barranco de Guía o de "beber".

Las vías seguían varias direcciones: las de la "Villa de Abajo" tenían como vértice el centro de la Plaza e Iglesia, con sentido y salida desde el Barranco de Las Garzas hasta el de Guía, de este a oeste.

Otras calles se orientan hacia la ermita de San Roque desde la iglesia de Santa María, de norte a sur, y una tercera era la seguida por los callejones transversales a éstas últimas, dirigiéndose en la orientación del barranco de Las Garzas al Barranco de Guía y viceversa.

Las calles aparecen en un primer momento sin una toponimia precisa, muchas eran simplemente mencionadas como "reales", o se les nombra según el lugar hacia donde se dirigen: a la "Cuesta de Caraballo", "al Barranco de beber", a "San Roque", etc., entremezcladas con las vías denominadas según morara en ella algún miembro destacado de la comunidad: "calle de los Riberoles", "de Tomasina Alonso".

La multiplicidad de las denominaciones permiten hacer un seguimiento en la movilidad del vecindario y la evolución de los propietarios, así como la transformación de las toponimias en función de unos cambios sociales e ideológicos.

De esta forma, a mediados del siglo XVIII el casco aparece estructurado por las siguientes calles y callejones: calle de "La Cruz", "Tomasina Alonso", "De Abajo" o "que va al barranco de beber" (en el mapa adjunto con el número I), "Carrera" o "del Medio" (II), "Carnicería", "Hospicio", "de la Sierva de Dios", "De la Gloria", "Ventas", "que atraviesa del Hospicio a la Carnicería" o "que baja al barranco de Las Garzas" (III), "Trasera al Hospicio", de "don Juan de Riberol", "de los Riberoles" o "que va al Barranco de Las Garzas" (IV), "Del Agua" (V), "San Antonio", "Moriscos", "que va a San Roque", "de Los Alamos", "Del Hospicio Viejo", "Enmedio", "Vizcaína", "que sale a la Cuesta de Caraballo", "que va a Montaña Bermeja" (VI), "Alférez Fernando Martín", "Trasera", "que va a la Cuesta de Caraballo", "Herrerías", "Herrerías", "de Los Lujanes" (VII), "Del Manrrubial", "Real", "Ultima", "De Atrás", "Nueva", "que se va haciendo", "que sale a la Cuesta de Caraballo", "Blas de Fuentes" (VIII), "que va a la ciudad" (IX), "Callejón de Rocha", "Callejón de Juan Suárez", "Callejón que atraviesa la calle Trasera" (X), "Callejón que va a Los Molinos" (XI), "Callejón Jerónimo Pérez", "Callejón de Castillo", "Callejón que va a la calle Del Agua" (XII), "Calle que sale al barranco de Guía o de beber", "De Balladares", "De Francisco Ramos" (XIII), "Calle Puertas" (XIV), "Callejón de Falcón" (XV), "Calle Matías de Mireles" (XVI), "Calle que sale a la Plaza" (XVII).

A todas éstas se unen una pléyade de callejones y serventías de casas y huertos particulares, que responden a unas características comprensible para el vecino y mostrando, incluso, una importante evolución en su nominación a lo largo del tiempo que transcurre desde finales del siglo anterior. Las vías tienen unos cambios de denominación muy rápidos, como acontece, por ejemplo, con la calle donde se enclava el hospicio nuevo

o de Santa Catalina de Siena, sustituyendo desde su aparición a comienzos del siglo XVIII al resto de los antiguos nombres.

Con esta reseña sólo se intenta significar el importante valor que ésta pequeña toponimia urbana tiene para los estudios históricos y de la mentalidad del momento, aunque seguramente su número de denominaciones pudiera ser mucho mayor.

El casco de Guía se estructura como un núcleo que alcanza la madurez a fines del siglo XVII y comienzos del XVIII, creciendo en este período endogámicamente en un proceso más de remodelación del núcleo que de construcción, de derribo de viviendas para rehacerlas y de apertura de callejones para el mejor tránsito en la Villa.

Así, sólo se puede reseñar como crecimiento en los primeros cincuenta años del siglo estudiados las casas y huertos fabricados sobre la zona del Barranco de Las Garzas, algunas construcciones a la entrada del pueblo en dirección al camino que conducía a la ciudad y una serie de viviendas surgidas junto a la plaza de San Roque, en solares vendidos a fines del siglo XVII.

Las razones de esta desaceleración al comienzo de siglo XVIII, pese al crecimiento demográfico, se debe a causas ya en parte explicadas; la población, enclavada en medio de un gran número de cercados de alto valor, propiedad de los grandes hacendados, carecía de espacio para la fábrica de viviendas o el existente tenía unos valores muy altos para aquellos que sostenían la explosión demográfica, conformada por los más pobres y pequeños propietarios. Estos vecinos se vieron en la necesidad de ir hacia las zonas de medianías, incrementando rápidamente el número de asentamientos y población en dichos pagos.

El alquiler de una casa no es frecuente en las fuentes consultadas, por lo que las referencias a este tipo de transacción es limitada -en cincuenta años se contabilizan tres arriendos- y cuando se producían alcanzaban precios elevados para las rentas medias (3).

Algunos sectores de los grupos menos favorecidos se desplazaron hacia la zona de San Roque, adquiriendo parte de los solares que aún quedaban libres, todos de escasas dimensiones y de rentas más o menos elevadas.

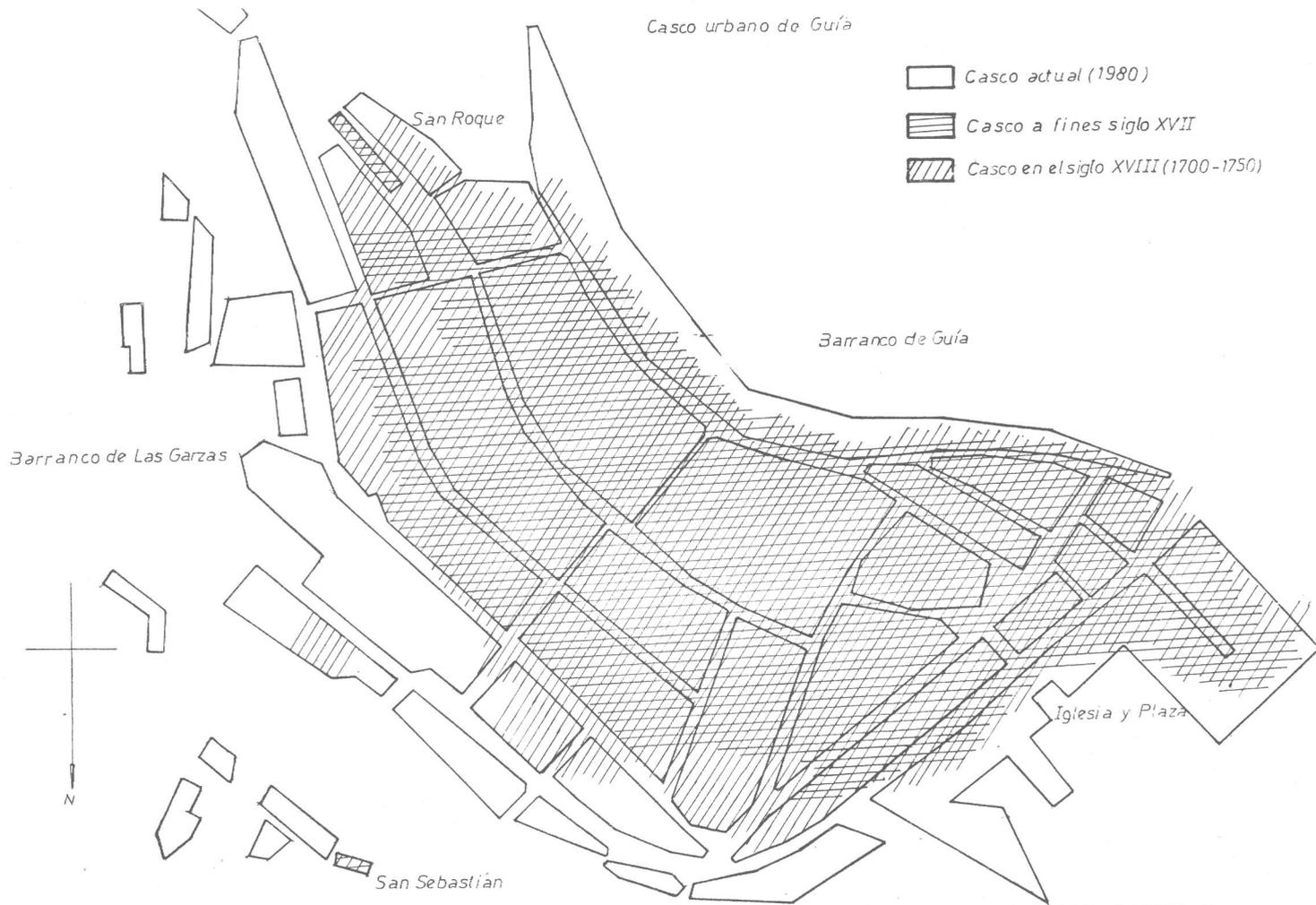
Los cercados que rodeaban a la población impedían su expansión, extendiéndose por la zona de prolongación hacia la Vega de Gáldar, norte y noroeste, donde se encontraban algunos de los mejores en rendimiento de la Comarca: el de "Falcón", perteneciente al capitán Marcos Falcón; cercado del beneficiado Acedo Péloz; el de "Pinto" del capitán Juan de Vitoria y Guevara y, a partir 1716, del convento de San Pedro Mártir (4); y el de "La Palma", entre otros.

Por las zonas del este y oeste estaban los barrancos de Las Garzas y de Guía donde se localizaban una considerable cifra de cercados. En el de Las Garzas se situaban los cercados de Juan Bustamante, de don Francisco Hernández Perera, de don Juan de Mireles, de don Esteban Cabrejas o de Catalina Ramos, que, junto a lo abrupto del terreno, no permitían la ocupación urbana, convirtiéndose en un límite a la expansión hacia el oeste de la villa. En el Barranco de Guía la situación era idéntica pues en su cauce, amén de ser la zona de abastecimiento de agua, se encontraban ubicados los tres molinos que suministraban harina a la Villa, denominados "De Abajo", "De Enmedio" y "De Arriba", propiedad de algunos de los vecinos de mayor fortuna del lugar (5).

Finalmente, en la parte superior de la Villa, zona de San Roque, la presencia de amplios cercados era omnimoda, aunque lentamente se fueron dividiendo en sitios -como el perteneciente a doña Ana de Aríñez-. A pesar de su progresiva transformación, la

Casco urbano de Guía

-  Casco actual (1980)
-  Casco a fines siglo XVII
-  Casco en el siglo XVIII (1700-1750)



mayoría continuaron en producción entre 1700 y 1750, caso del llamado cercado "De la Barrera" o los pertenecientes a Fernando Sánchez, María Ruiz o a Juan Ruiz de Miranda.

Otra área que podía haber sido potencialmente de expansión, la zona de la ermita de San Sebastián, se ve en cierto modo frustrada a causa de que en sus alrededores se hallaban tierras de labor de gran feracidad. Entre los cercados destacaba el llamado de "El Naranjo" perteneciente al convento de San Antonio (6), quedando definitivamente aislada esta zona del resto de la Villa.

Todo indica la falta de un número importante de sitios para esta expansión y, sobre todo, el de su abaratamiento, para que los grupos menos favorecidos pudieran ubicarse en el lugar. La Villa surge pues como un lugar de asentamiento cada vez más privilegiado, de donde son desplazados hacia su periferia los elementos menos importantes desde el punto de vista económico y social.

Aunque este predominio está motivado por el avecindamiento de los principales absentistas de la Comarca, la situación empezó a verse quebrantada en el segundo tercio del siglo XVIII, con el desplazamiento de cierto número de ellos a la ciudad, centro ya definitivo y definitorio del poder en la isla. Paralelamente, la cada vez mayor presión ejercida por la villa de Gáldar debido al resurgimiento de parte de su grupo privilegiado, aceleró el declive.

Guía era un núcleo dinámico económicamente ya que cataliza un elevado número de rentas, pero sin tener ningún tipo de repercusión en su urbanismo, salvo la de no experimentar cambios importantes en la primera mitad del siglo XVIII. La razón principal del escaso dinamismo se basaba en que la Villa estaba ya definida y sin probabilidades de expansión debido a su situación geográfica, que si bien era estratégica como centro vértice del control de la Comarca, no lo parecía desde el aspecto de la ampliación de su casco, pues casi se encontraba estancado en el segundo tercio del siglo XVIII.

### **2.1.1. Tipología de la vivienda y distribución en el núcleo.**

En este apartado se intentará comprender cómo era el área urbana de Guía a mediados del siglo XVIII, estudiando el espacio donde se producen los procesos de diferenciación socio-económico, básicos para poder entrever el papel de la Villa en la Comarca y su relación con el resto de los núcleos circundantes. Esta pretensión de acercamiento a su estructura, como al resto de los lugares que analizaremos aquí, no deben entenderse como una realidad sino sólo su esbozo.

La Villa era un espacio abigarrado compuesto por un prolijo número de bienes inmuebles, habitualmente de escasa superficie -si bien en el plano adjunto no se utiliza las dimensiones a escala real de las viviendas, a causa del desconocimiento de la mayoría de éstas-. La tipología de muchas de ellas es difícil de precisar, no sólo por la falta de información sino también por las contradicciones inmersas en las fuentes.

Proliferan particularmente las viviendas no que especifican sus características tipológicas, siendo utilizadas una fracción de ellas como dependencias de las residencias principales -en algunos casos se menciona la presencia de algún vecino poseedor de cinco casas, sirviéndoles de moradas y dependencias-, con una gran diversidad en sus dimensiones. Pero una gran parte de las que no mencionan sus características eran viviendas pertenecientes a los grupos menos favorecidos, con una escasa presencia ante el escribano.

En los planos adjuntos se comprueba una apreciable disimilitud en la localización de las viviendas según su tipología, respondiendo a las propias diferenciaciones sociales existentes dentro del núcleo. Así, alrededor de la Plaza principal se asentaba el mayor número de casas de alto y bajo y sobradada, correspondiendo a los principales próceres de la localidad. Estas se prolongaban por las calles traseras de la Iglesia hasta el principio de las vías que subían hacia la ermita de San Roque. Las viviendas sitas en la zona, en concreto aquellas ubicadas hacia la Vega, aparecían, en su mayoría, acompañadas con cercados (Falcón, Péloz, Pinto), imponiendo el límite de la expansión urbana hacia el término de Gáldar.

### CUADRO XXXVIII

#### Tipología de los bienes urbanos en el casco de Guía (en porcentaje).

| TIPO DE BIEN            | NUMERO | %    | TIPO DE BIEN   | NUMERO | %    |
|-------------------------|--------|------|----------------|--------|------|
| CASA TERRERA            | 181    | 31,7 | CASA SIN       |        |      |
| CASA ALTA               | 7      | 1,2  | ESPECIFICAR    | 291    | 50,8 |
| SOLARES                 | 28     | 4,9  | CASA ALTA-BAJA | 20     | 3,5  |
| CASA TERRERA Y TIERRA   | 11     | 2,0  | CASA ALTA-     |        |      |
| CASA ALTO-BAJO Y TIERRA | 5      | 0,8  | SOBRADA        | 9      | 1,6  |
| TOTAL                   | 572    | 100, | CERCADOS       | 17     | 3,0  |
|                         |        |      | CASA ALTA      |        |      |
|                         |        |      | SOBRADA Y      |        |      |
|                         |        |      | LONJA          | 3      | 0,6  |

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Guía.

**Nota:** Elaboración propia.

Esta es un área de fuerte concentración urbana donde habitualmente las viviendas tienen las dimensiones más amplias, aunque no era extraño encontrar adquisiciones de sitios y casas laterales para derruirlos y ampliar la principal (7). Quizá el ejemplo de mayor relevancia sea el de la construcción de la ermita de Santa Catalina, cuya fábrica exigió la demolición de cuatro edificaciones, indicando este procedimiento las cortas dimensiones de las casas ocupantes con anterioridad del solar.

En el espacio localizado entre la Plaza principal y la de San Roque existen grandes diferencias en la tipología de las moradas de los grupos sociales, según se hallaran más o menos cercanos a la Iglesia. En la parte inferior se asentaban los pequeños rentistas y medianos propietarios que eran los poseedores de las viviendas de alto y bajo, de amplias dimensiones, e incluso uno de ellos, el alférez José Rodríguez Castrillo, llega en cierto modo a romper la "geografía religiosa" de la Villa con la erección de la ermita de San Antonio (8).

En las calles laterales que dan sobre los barrancos "Del Agua" y "Del Manrribial", parte de las viviendas están acompañadas de cercados y huertos, sobre todo en la segunda donde predominan los solares sobre las residencias.

En tercer lugar aparecen las calles centrales del núcleo donde se producía una considerable aglomeración de viviendas, tanto sin tipología específica como terreras.

Finalmente, se registra una cuarta zona, la que rodea a la ermita de San Roque,

la que experimenta el mayor incremento urbano en la Villa en el siglo XVIII, donde lentamente se van a ir urbanizando sus solares y tierras de labor, especialmente en la parte trasera de la ermita. Esta área estaba atravesada por los caminos que van a la Cuesta de Caraballo y Lomo Bermejo.

El estudio del total de bienes inmuebles existente en el núcleo principal, 572, muestra un fuerte predominio de las casas que no especifican su tipología, agrupadas en las zonas cercanas a San Roque, de nueva construcción y, por tanto, con escasas referencias en la documentación. Muchas de ellas podían ser pequeñas casitas terreras por su precio medio, el grupo social que opta a ellas y por lo reducido de sus dimensiones, salvo en las zonas lindantes con el Llano de San Roque donde se adquieren sitios de hasta un celemín, pues la mayoría de los solares tenían unas dimensiones entre los 18 y 30 pies de cumplido (entre los 30-80 metros cuadrados).

Aparte de estas áreas, a lo largo del casco se localiza un amplio número viviendas que aparecen en la información simplemente como "casa" sin ningún tipo de descripción, realizando funciones de caballerizas, despensas o almacenes.

La residencia terrera forma el otro grupo predominante, el 31,7%, repartida por toda la localidad. No aparece ningún sector social como monopolizador de este modelo de vivienda, si bien era el único tipo de casa en la que vivían los vecinos con recursos más bajos y los pequeños propietarios, como los afincados en la parte alta de la Villa. Los medianos propietarios -caso de Inés Díaz Bilbao que en su testamento menciona ser dueña de tres casas terreras y dos de alto y bajo (9)- eran dueños de varios inmuebles, tipológicamente similares a los de los pequeños propietarios, aunque no en su tamaño y distribución interna, siendo estas dos características las que, al fin y al cabo, producen las verdaderas diferenciaciones entre las propiedades.

Quizá uno de los aspectos más importantes para entender porqué en Guía el proceso de crecimiento tiene en el siglo XVIII algo más de reconstrucción que de construcción, lo indique el restringido número de solares ubicados dentro del casco, sólo el 4,9%. La mayoría eran de escasas dimensiones, sobre todo en la llamada "Villa de Abajo" y en la zona intermedia. Lo mismo sucedía con el reducido espacio que podía ser potencialmente terreno de construcción en la zona del barrio de San Roque, tanto si se atiende a la orografía del terreno como a su explotación agrícola. Ambos factores producen un efecto inflacionario sobre los sitios de estas zonas marginales de la Villa, las únicas con posibilidades de expansión, al alcanzar valores medios superiores a los de otras áreas de la Comarca.

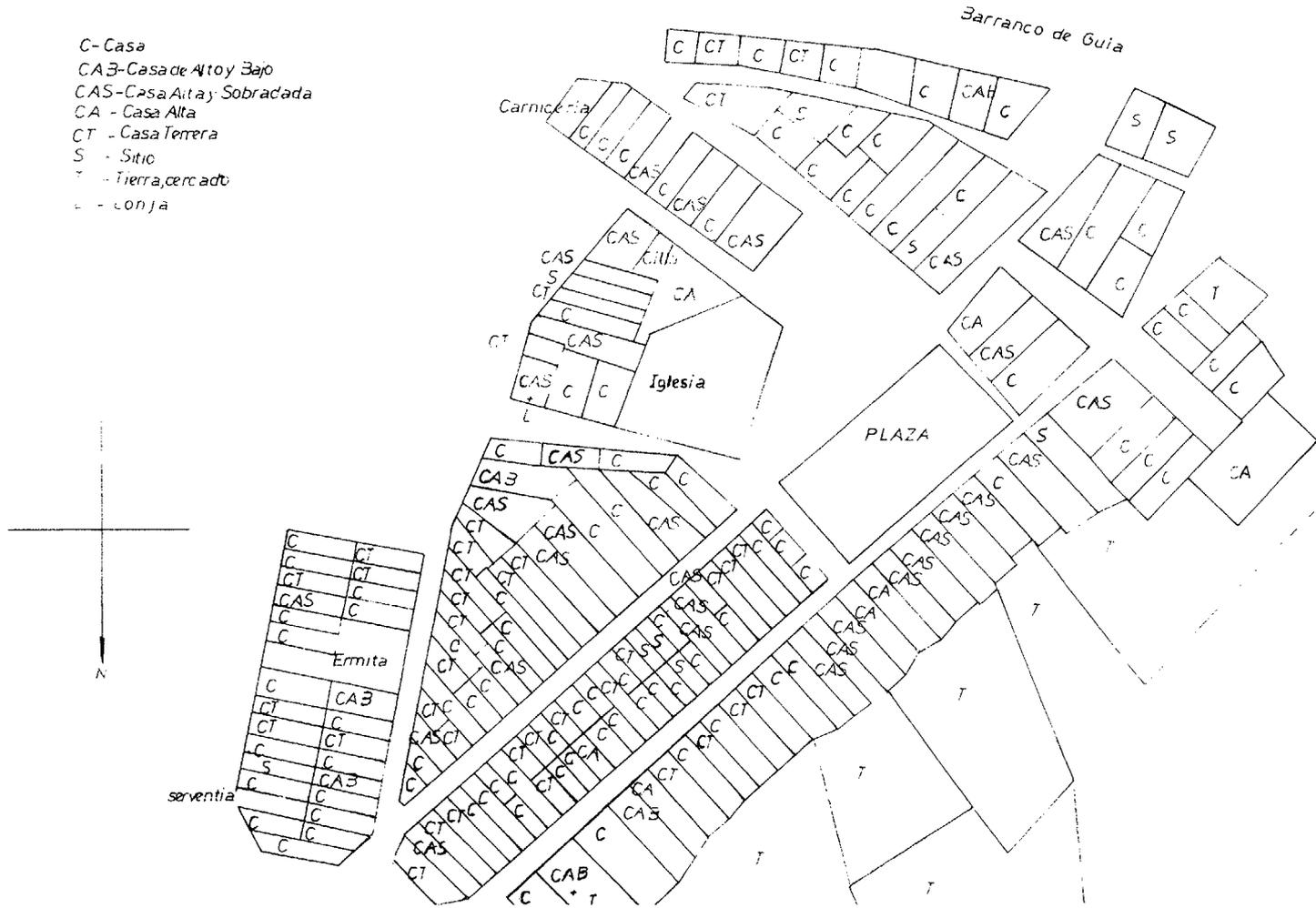
En idéntica situación que los sitios se encontraban los terrazgos dentro del núcleo y periféricos que representaban sólo el 3% del total de bienes, aunque en extensión ocupan una importante superficie. Los sitios eran propiedad, casi en su totalidad, del grupo dirigente del lugar y, en caso de cambio de dueños, como sucede con el cercado de "Pinto", quedan dentro de dicho estamento tanto a nivel local como comarcal.

Prueba de esta restricción espacial era el escaso número de huertos y tierras ubicadas en el núcleo, 2,8%, localizadas en las calles que bordean la Villa. Esta reducida cifra de terrazgos urbanos daba lugar a un plano donde las viviendas estaban adosadas unas a otras sin dejar casi áreas libres.

El último aspecto a destacar son las casas principales, tanto altas y bajas como sobradadas, pertenecientes en una elevada cifra al grupo dirigente local. Las situadas entre la Iglesia y San Roque tienen por dueños a prestamistas locales, rematadores de

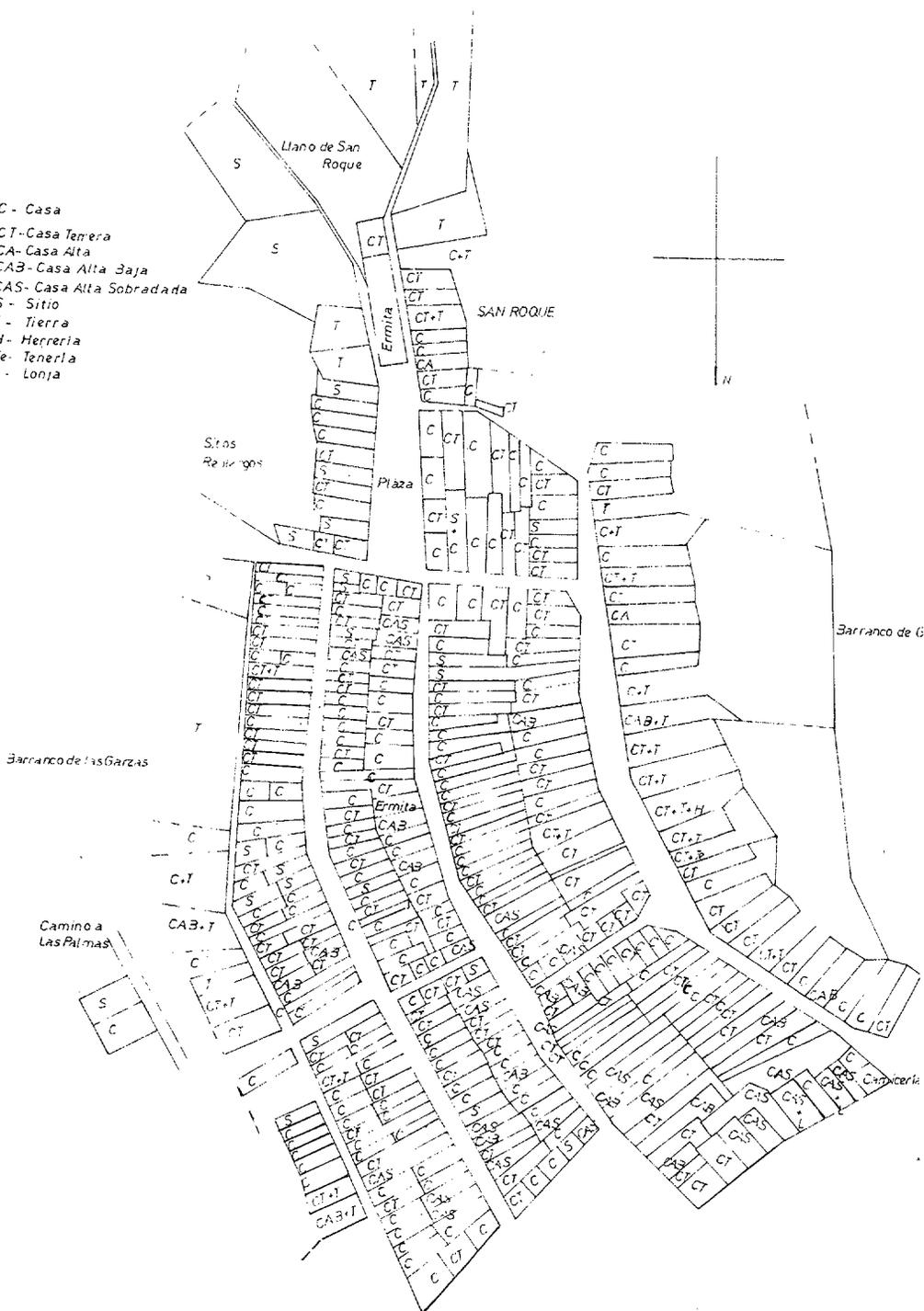
Distribución y tipología de la vivienda en Guía (1700-1750)

- C - Casa
- CAB - Casa de Alto y Bajo
- CAS - Casa Alta y Sobradada
- CA - Casa Alta
- CT - Casa Terrera
- S - Sitio
- T - Tierra, cercado
- L - Lonja



Distribución y tipología de la vivienda en Guía (1700-1750)

- C - Casa
- CT - Casa Tenera
- CA - Casa Alta
- CAB - Casa Alta Baja
- CAS - Casa Alta Sobradada
- S - Sitio
- T - Tierra
- H - Herrería
- Te - Tenería
- L - Lonja



tierras o rentas eclesiásticas, mercaderes o medianos propietarios, etc. El resto lo componen, especialmente, las viviendas pertenecientes a los terratenientes comarcales y a un crecido número de los privilegiados insulares: los capitanes Juan Porlier, vecino de Tenerife y con propiedades en la zona, José de Rojas, Diego Grimón, Cristóbal del Castillo, Pedro González Falcón, Fernando Verde de Aguilar, Miguel Díaz Bilbao o Juan de Vitoria y Guevara. Todas localizadas alrededor de la Iglesia y plaza principal, símbolo del poder en la Villa.

De estas últimas viviendas hay pocas referencias, pues su movilidad (compra-venta, hipotecas, etc.) es reducida, su concentración en poder de miembros del estamento privilegiado es escasa -su reducido número impedía su acumulación- y estar una apreciable cifra amortizada, como las integrantes del vínculo del capitán Pedro Ratón o las componentes de del patronato fundado por el licenciado Angel de la Cruz.

### **2.1.2. Funcionabilidad y crecimiento: Vías de comunicación y abastecimiento.**

La estructura interna fue un reflejo de las relaciones sociales existentes entre los diversos estamentos de la Villa con el resto de la Comarca y de la dependencia exterior de Guía, debido a los limitados servicios y funciones que poseía, no pudiendo cubrir totalmente la demanda de la población, por lo que existía una fuerte vinculación con Las Palmas como centro de rango superior.

La presencia de un pequeño grupo de artesanos no parece que tuviera la capacidad suficiente para abastecer y satisfacer la totalidad de la demanda del mercado: tundidores, herreros, laneros, albañiles, carpinteros o zapateros. Los tundidores eran propietarios de varias tenerías repartidas por los barrancos del lugar (dos en el de Las Garzas), con cierto auge gracias a la cabaña ganadera, aunque parecen no eran del agrado del vecindario (10).

Junto a estos servicios artesanos estaban los relacionados con el comercio: las lonjas, sólo tres, localizadas en la calle de "Las Lonjas" o "El Hospicio", gestionadas por mercaderes, pequeños rentistas de la localidad, como el alférez Fructuoso González o Juan José de Santa Ana. En las tiendas se vendían telas y productos suntuarios, a las que se unen una pléyade de vendederas que se arremolinaban en la mencionada calle y la trasera de la Iglesia.

En esta misma vía, cercana a la parroquia, se encontraba la Carnicería dividida en dos pequeños inmuebles separados por las calles dirigidas hacia el barranco principal de la Villa. Lo mismo podemos decir de los molineros, concentrados en la zona del Barranco de Guía, donde se situaban los tres molinos harineros con los que contaba la población.

Las formas y tipos de abastecimiento de productos a los vecinos del núcleo es difícil de precisar y cuantificar, por causa de los escasos datos sobre la cuestión en las fuentes consultadas, aunque se aprecia un importante movimiento alrededor del comercio de productos alimenticios de primera necesidad (millo, vino, hortalizas), cubierto por la producción local. Por contra, las manufacturas eran traídas, en su mayoría (salvo productos solicitados por los grupos menos favorecidos de la zona), del exterior de la Comarca, sobre todo las manufacturas textiles que eran las más demandadas.

Estos productos llegaban a Guía a través de las diversos caminos que confluyen en su núcleo principal:

- 1) El que procedía de Gáldar, por el que se traían los productos arribados al puerto de Sardina o del Juncal, que apenas se prolongaba a lo largo de dos kilómetros con múltiples ramificaciones entre éste y la costa.
- 2) El que procediendo de los Altos de Guía llegaba a la Villa por la zona de la Cuesta de Caraballo, accediendo a ella por el norte.
- 3) Las vías trazadas a través de los principales barrancos del término (Garzas, Guía).
- 4) Los de enlace con Las Palmas, ya fuera bordeando la costa ya por la fragosa vía de la Cuesta de Silva.

Las otras rutas de comunicación se disponían en función de los diversos puertos de la zona (Juncal, Sardina), que no sólo enlazaban con la ciudad de Las Palmas sino también con Tenerife, La Palma, Lanzarote o Fuerteventura, como se observa a través de la presencia de numerosos vecinos de las citadas islas en Guía.

### 2.1.3. Vivienda y gravamen en la Villa de Guía.

Quizá el elemento de mayor dimensionalidad sea un hecho que muchas veces queda obviado, aunque es de vital importancia para entender el proceso urbano y la ubicación de las viviendas dentro del espacio creado. Dicho aspecto era la carga tributaria soportada por las viviendas, permitiendo marcar la pauta y diferenciación entre las diversas zonas, las propias residencias y el grupo socio-económico al que pertenecían.

El análisis de los réditos impuestos sobre los bienes inmuebles y la evolución que cada uno de ellos tiene, es decir, si es redimido o no a lo largo del medio siglo estudiado, es un aspecto básico para entender la distribución y movilidad de los bienes. En el presente cuadro se hace referencia a las cargas impuestas sobre los bienes inmuebles que no estaban redimidas entre 1740-1750.

#### CUADRO XXXIX

##### Número de bienes inmobiliarios y cuantía de los gravámenes impuestos sobre ellos en lo cascos de la Comarca noroeste (en porcentaje).

|                        | GUIA |      | GALDAR |      | AGAETE |      | MOYA |         |
|------------------------|------|------|--------|------|--------|------|------|---------|
|                        | V    | %    | V      | %    | V      | %    | V    | %(1)    |
| CUANTIA DEL GRAVAMEN   |      |      |        |      |        |      |      |         |
| LIBRE DE TRIBUTO       | 147  | 25,7 | 37     | 8,7  | 17     | 50,0 | 26   | 38,2    |
| DE 1 A 5 REALES        | 72   | 12,5 | 38     | 8,8  | 4      | 11,7 | 11   | 17,4    |
| DE 5,5 A 10 REALES     | 49   | 8,4  | 15     | 3,5  |        |      | 11   | 17,4(2) |
| DE 10,5 A 20 REALES    | 48   | 8,3  | 35     | 8,5  | 3      | 8,8  | 3    | 4,3(3)  |
| DE 20,5 A 40 REALES    | 48   | 8,3  | 10     | 2,4  | 2      | 5,8  |      |         |
| DE 40,5 A 100 REALES   | 11   | 1,8  | 6      | 1,5  |        |      |      |         |
| MAS DE 100 REALES      | 3    | 0,4  | 2      | 0,4  |        |      |      |         |
| MAS DE 200 REALES      |      |      | 5      | 1,1  |        |      |      |         |
| SIN LOCALIZAR GRAVAMEN | 193  | 33,8 | 278    | 65,1 | 8      | 23,5 | 17   | 24,8    |
| TOTAL                  | 572  |      | 426    |      | 34     |      | 68   |         |

(1) Número de bienes inmuebles/Gravamen

(2) Entre 5,5 y 15,5 reales.

(3) Entre 15,5 y 30 reales.

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros de los Archivos Parroquiales de la Comarca noroeste de Gran Canaria. **Nota: Elaboración propia.**

---

A través de la documentación consultada se logró precisar las cargas económicas del 66,4% de las viviendas ubicadas en el casco de Guía, estando el 25,7% de los inmuebles libres de tributos. Las exentas de carga se situaban fundamentalmente en la zona de la "Villa de Arriba" y en las calles laterales del núcleo, siendo también en estos espacios donde existía un mayor número de bienes urbanos sin poder identificar si poseían o no gravámenes, por las escasas referencias y la contradicción en las diversas fuentes.

El 12,5% de las viviendas tienen de carga impositiva entre 1 y 5 reales anuales. La mayoría de estas casas se hallan situadas en la zona cercana a la ermita de San Roque, donde varios solares se habían enajenado a tributo desde el siglo XVII, pagando sus propietarios los réditos tanto a los herederos de los vendedores como a las vinculaciones realizadas. A ellas se unen una serie de viviendas, repartidas por toda la villa, que pagan esta cantidad en tributos perpetuos a la iglesia de Santa María por misas y aniversarios.

Entre los 5,5 y 10 reales se hallaban el 9,4% de los inmuebles, abundantes en los sectores cercanos a la iglesia parroquial y en aquellos de tránsito a San Roque. Se relacionaban estas contribuciones tan elevadas con las misas y aniversarios impuestos a favor de la parroquia y convento de San Antonio por los sectores de población privilegiados, sumándose además otras residencias gravadas por pequeños préstamos solicitados por modestos vecinos de la "Villa de Arriba".

Los réditos anuales desde los 10,5 y 20 reales empiezan a marcar claramente una barrera entre los diversos grupos sociales establecidos en la Villa. Su número sólo alcanza el 8,3% del total, la mayoría impuestos sobre residencias y bienes pertenecientes a pequeños y medianos propietarios, sobre las que cargan los diversos préstamos de escasa cuantía solicitados a instituciones religiosas, siendo, los menos, censos perpetuos por aniversarios.

Su número aumenta progresivamente a medida que los inmuebles se acercan a las zonas aledañas a la parte posterior de la Iglesia parroquial, donde se concentran los medianos propietarios, los únicos capaces dentro de su grupo gracias a la categoría de la vivienda detentada, de mantener unos réditos tan importantes sobre sus residencias.

Entre los 20,5 a los 40 reales las viviendas se concentraban claramente alrededor de la iglesia de Santa María, siendo las de mayor amplitud y valor. Estas residencias eran bienes del sector de medianos propietarios, caracterizándose todos los réditos impuestos por ser redimibles y realizados comúnmente a favor de instituciones eclesiásticas.

Los censos cuyos réditos se situaban entre los 40,5 reales y más de 100 al año sólo suponen el 2,2% de los impuestos sobre los bienes inmobiliarios, circunscribiéndose al área entorno a la Iglesia, situados sobre las casas y cercados de mayor entidad.

Algunas de las viviendas, debido a sus fuertes gravámenes e imposibilidad de mantenimiento, tuvieron una serie de azarosos traspasos -como la poseída por los herederos del capitán José de Rojas, que en 1734 es vendida al vecino del lugar Baltasar Hernández, debido a la imposibilidad de pagar los 1.500 reales, impuestos sobre ella por

el capitán a favor del convento de San Bernardo de Las Palmas. Hernández, a su vez, la enajena en 1734 por la misma razón a Francisco de Acosta y éste al capitán Diego Grimón y Rojas y doña Isabel de Rojas y Guzmán en 1740-, indicando, hasta cierto punto, la fuerte carga que suponía los censos sobre bienes sin un rendimiento económico habitual tan importante, salvo si se alquilaba, como las tierras o el agua.

Se observa una relación entre la capacidad económica del propietario, la tipología y ubicación de la vivienda dentro de la población y los gravámenes impuestos sobre ella.

## CUADRO XL

### Perceptores de los réditos impuestos sobre los bienes inmuebles de los núcleos del Noroeste en la primera mitad del siglo XVIII.

|                          | GUIA |       | GALDAR |       | AGAETE |       | MOYA |       |
|--------------------------|------|-------|--------|-------|--------|-------|------|-------|
|                          | N    | %     | N      | %     | N      | %     | N    | %(1)  |
| PERCEPTORES              |      |       |        |       |        |       |      |       |
| PARROQUIA DEL LUGAR      | 127  | 35,5  | 53     | 35,8  | 9      | 33,3  | 19   | 37,0  |
| INSTITUCIONES RELIGIOSAS | 110  | 29,0  | 28     | 19,2  | 9      | 33,3  | 7    | 14,8  |
| RENTISTAS PARTICULARES   | 89   | 23,5  | 11     | 7,5   | 9      | 33,3  | 19   | 37,0  |
| PROPIOS                  |      |       | 14     | 9,2   |        |       |      |       |
| SUBSTANCIAN MAS DE UN    |      |       |        |       |        |       |      |       |
| REDITO                   | 53   | 14,0  | 42     | 28,3  |        |       | 6    | 11,1  |
| TOTAL                    | 379  | 100,0 | 148    | 100,0 | 27     | 100,0 | 51   | 100,0 |

(1) Número de réditos/porcentaje

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros de los Archivos Parroquiales de la Comarca del noroeste de Gran Canaria. **Nota:** **Elaboración propia.**

Los censualistas, aunque muy diversos, se pueden dividir en varios grupos: el Beneficio de Guía fue el máximo acaparador de rentas con el 33,5 %, casi todas por debajo de los 10 reales, que eran censos de carácter perpetuo establecidos por mandas o dotaciones. La iglesia de Santa María tenía escasos ingresos de censos por venta de bienes inmuebles urbanos, pues su dotación era mínima, salvo reducidos solares. Las rentas se componían primordialmente de pequeños y medianos réditos, impuestos sobre bienes gravados localizados por toda la Villa, que en algunos casos se encontraban unidos en la propiedad hipotecada con otros censos perpetuos o redimibles.

El 29% de los censos son percibidos por instituciones tanto religiosas como de carácter pío, especialmente conventos y capellanías. Entre los primeros destacan el de San Antonio de Gáldar y el de San Bernardo de Las Palmas, y entre las segundas diversas capellanías fundadas por vecinos del lugar -Blasina de San Juan, Ana Mayor, etc.-, con gran diversidad en la cuantía de las cargas, pero con predominio de las rentas medias-altas.

Los propietarios del 23,8% de los inmuebles gravados rentan a favor de particulares, especialmente milicianos y clérigos, que les vendieron la vivienda o solar a censo redimible anual o les prestaron cierta cantidad de dinero que impusieron sobre el bien.

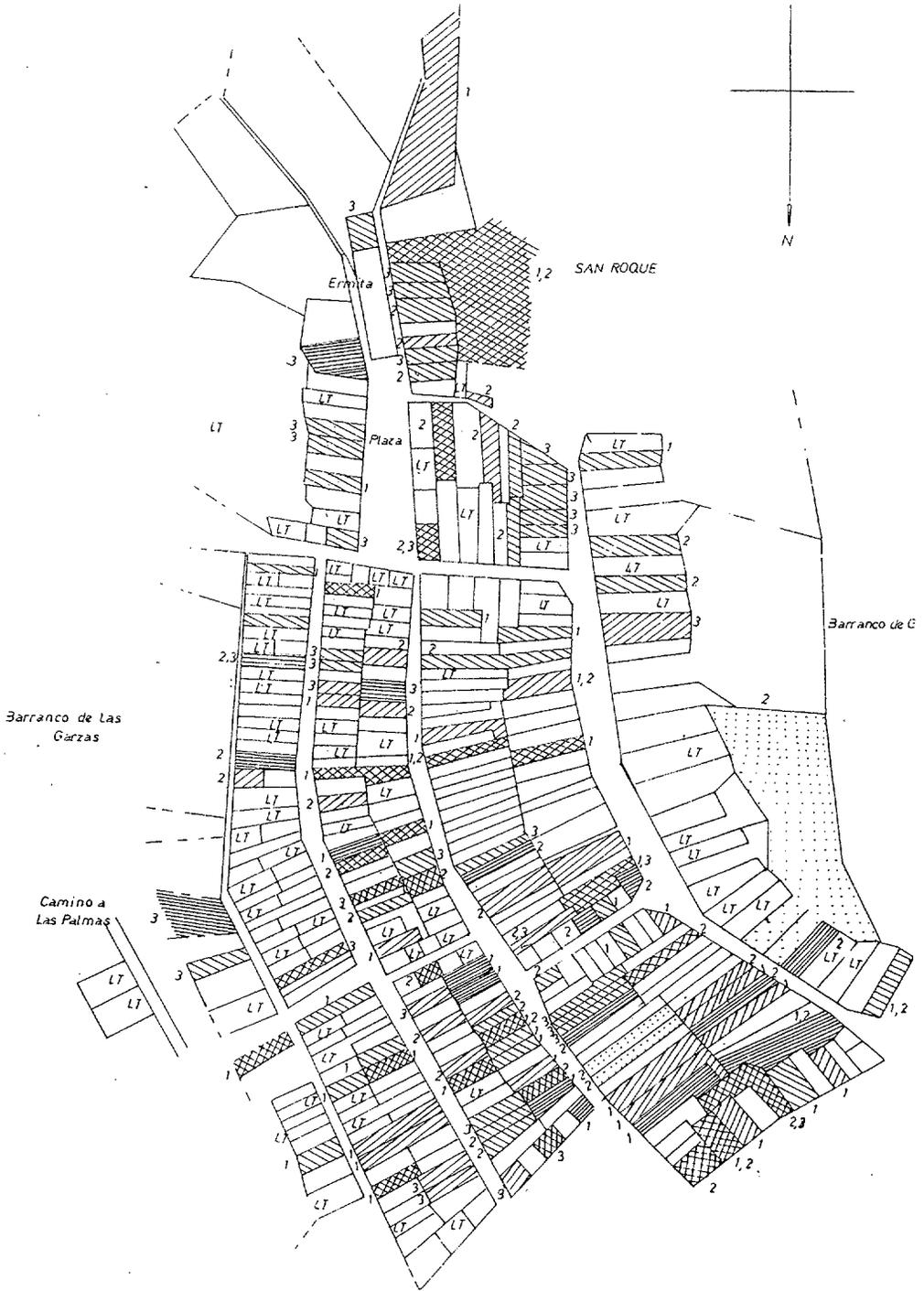
Un último grupo de bienes inmuebles está gravado con más de un censo, el 14 %, siendo lo común que uno sea perpetuo, a favor de la parroquia de Guía o del convento de

Rédito y vivienda en Guila (1700-1750)



Quantía del rédito (reales anuales)

Rédito y vivienda en Guia (1700-1750)



San Antonio de Gáldar, y otro redimible.

La villa de Guía aparece con un considerable número de viviendas arruadas formando un casco homogéneo desde el punto de vista urbano, concentrado por razones tanto agrícolas como por las características topográficas del territorio, pero heterogéneo con respecto a la distribución de los grupos sociales que conviven dentro del casco. Estos factores influyen directamente sobre la composición urbana tanto en la distribución tipológica de las viviendas como en la de las propias calles, teniendo las vías unas orientaciones específicas hacia los lugares correspondientes a cada uno de los grupos sociales.

El espacio es estructurado en función del predominio socio-económico de la minoría privilegiada, que tiende a desplazar fuera de sus lugares específicos al resto de los habitantes. El grupo privilegiado crea el centro de poder justamente alrededor de la Plaza Real, en la cual a lo largo de siglo XVII se asientan los miembros más destacados de la colectividad. En Guía se encuentra el espacio urbano más determinado de la Comarca noroeste a lo largo de Antiguo Régimen, respondiendo a su función dentro del contexto insular y comarcal.

Los procesos de construcción de la realidad urbana del núcleo, como reflejo del auge económico, a través de las diversas obras de edificación, reparación, mejora y arreglo de las viviendas no se puede seguir en las fuentes consultadas por su escasa significación e irregularidad.

## **2.2. Gáldar: un crecimiento urbano complejo.**

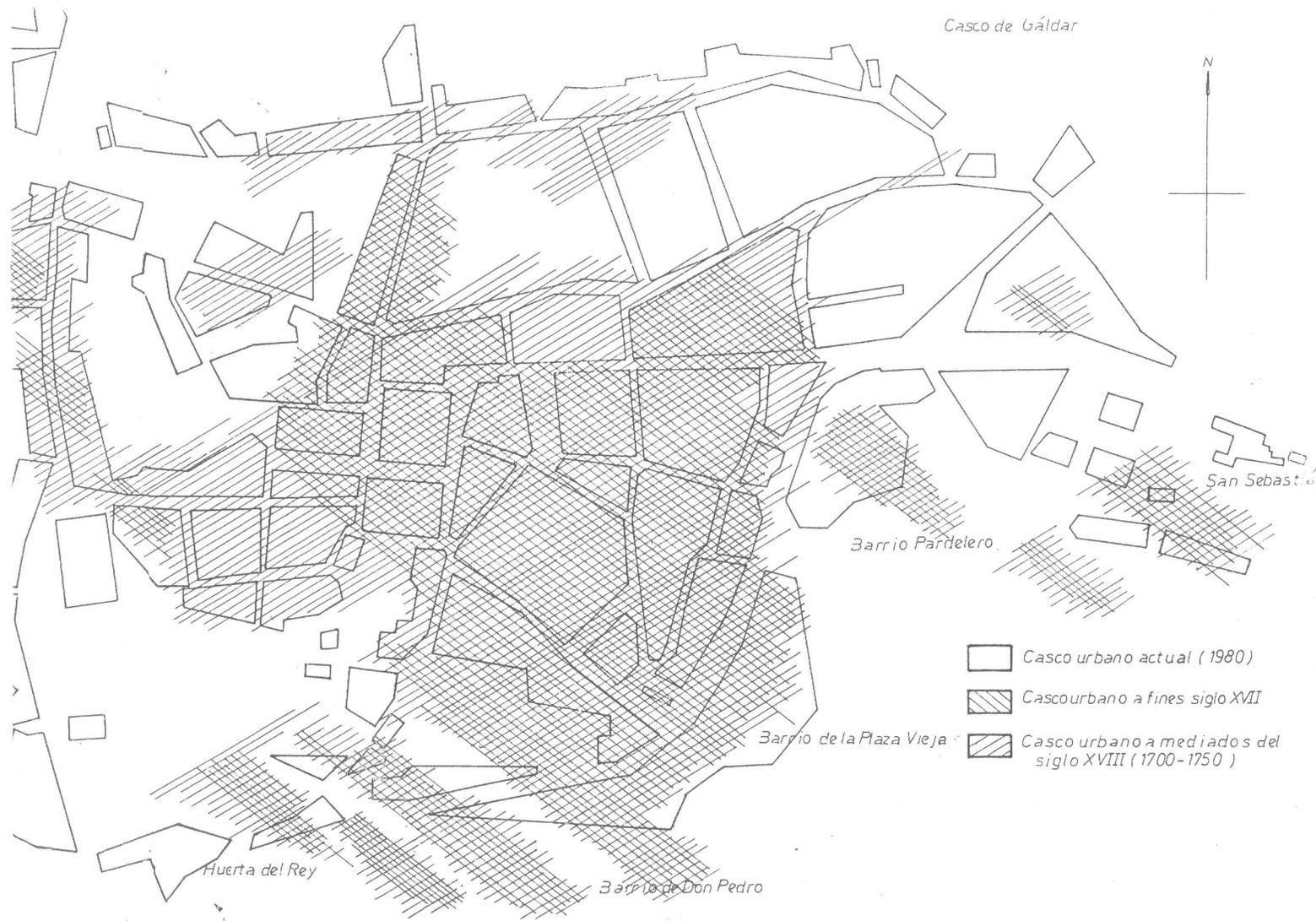
El proceso de crecimiento demográfico experimentado por Gáldar a finales del siglo XVII va a ser el elemento básico que sirva para impulsar el auge constructivo localizado en su núcleo principal y en las zonas de medianías, produciéndose gracias a él una transformación de su fisonomía y peso dentro de la Comarca, aunque con las matizaciones ya apuntadas.

El núcleo, enraizado en el pasado prehispánico, surge en una zona propicia al encontrarse a sus pies la feraz Vega del Barranco de Gáldar, en donde se cimienta las principales rentas de su clase dirigente.

Las primeras agrupaciones de viviendas se ubicaban en la ladera situada entre dicho Barranco y la Iglesia de Santiago, volcada pues directamente sobre la Vega, alrededor de una primigenia plaza llamada "Vieja" o de "La Carnicería", donde se localizaban las cuevas de las mejores familias del lugar. En el trazado interno del resto del núcleo existía un notable número de huertos y cercados de gran rendimiento, como era el caso de los que rodeaban la ermita de San Sebastián (11), la Huerta del Rey (12) o terrazgos como el de "La Monja" (13).

La presencia de estos espacios de cultivo daba como resultado unas grandes áreas abiertas en la zona sur del lugar, a la que se unen las existentes en el llamado "Llano de Santiago", en el sector noroeste, perteneciente, en parte, a la Corona y a la iglesia parroquial que, a lo largo del siglo XVIII, los entregan en lotes de tierras y sitios.

Los márgenes del camino que entra de Guía a la Plaza Real de Gáldar es otra zona donde predominan los espacios abiertos, de cultivo o erial. En esta área se localizan cercados como el de "San Miguel", propiedad de la parroquia de Gáldar, y las tierras realengas repartidas intermitentemente desde el pie de la montaña de Ajodar hasta la de



Casco de Gáldar

N

San Sebastián

Barrio Pardelero

Barrio de la Plaza Vieja

Barrio de Don Pedro

Huerta del Rey

□ Casco urbano actual (1980)

▨ Casco urbano a fines siglo XVII

▩ Casco urbano a mediados del siglo XVIII (1700-1750)

Amagro, y entre Gáldar y el mar, que forman el espacio fundamental durante el período estudiado para la expansión urbana de Gáldar.

La Villa, por tanto, no tenía un eje de construcción determinado, pues las viviendas estaban agrupadas en barrios de variadas dimensiones, en muchos casos sin una organización interna. No existía un centro de poder prestablecido, lo que imposibilitó la creación de un vértice factible para centralizar y concretar un plano urbano que, aunque tenía alguna coherencia, de carácter general en los primeros momentos, se perdió rápidamente con el aumento poblacional generado a fines del siglo XVII.

La disgregación interna es mucho más amplia que en Guía por la imposibilidad de la utilización de espacios, pues al encontrarse en manos de instituciones (Iglesia, Corona) no podían concurrir en el mercado libre de bienes inmobiliarios. Estos bienes urbanos fueron adquiridos a censo reservativo con posterioridad por el grupo de poder.

Pero quizá el aspecto más destacable en Gáldar sea la presencia de un plano mediatizado por el pasado aborigen, como se refleja en la proliferación de barrios, muchos integrados por pequeñas aglomeraciones de casas o cuevas cuya unión global forman la Villa. Este aspecto general coincide con el de la Gáldar prehispánica, compuesta de múltiples asociaciones de viviendas cuyo conjunto formaban el casco. Barrios como "El Pardelero", junto al Barranco de Gáldar, de "Ramiro de Guzmán", "Don Pedro", "La Audiencia", "Huerta del Rey", "Plaza Vieja", etc., se enlazaban con este pasado, pues todos ellos estaban formados por cuevas y algunas viviendas aborígenes. Otros más alejados ("Coruña", "La Torre", etc.), salpicaban toda la periferia del casco y acaban englobados lentamente en Gáldar, surgiendo así un plano fraccionado.

Esta traza estaba sometida a una serie de variables tanto históricas como urbanas, influyendo de manera decisiva en la lucha por la hegemonía perdida a mediados del siglo XVI a favor de Guía. Pero tal influencia no sólo se debe al aspecto institucional, sino también al económico, al encontrarse gran parte de las rentas agrarias generadas en el término de Gáldar en manos del grupo privilegiado guiense. Por estas causas, pese a su posición preponderante dentro de las zonas de cultivos y en las vías de comunicación -como el puerto de Sardina, con un papel fundamental para la exportación de productos de toda la Comarca-, Gáldar no se iba a convertir hasta el segundo tercio del siglo XVIII en un centro catalizador de su prosperidad debido, en esencia, a la falta de un grupo dirigente económicamente capacitado.

También fue determinante la carencia de una red de poblaciones y pagos distribuidos coherentemente dentro del término, impidiendo la lógica explotación exhaustiva de gran parte de él. Por contra, en Guía la mayoría de las pequeñas pedanías se desperdigaban por las áreas entre los 300-600 metros, originando una distribución más adecuada de la población y las explotaciones, así como el incremento en la acaparación de un amplio número de rentas en manos de los principales hacendados guienses.

### **2.2.1. Funciones y vías de abastecimientos.**

Las funciones y servicios en Gáldar eran bastante reducidos. Apenas se menciona la existencia de albañiles y carpinteros en el primer tercio del siglo, por lo que seguramente muchas de las viviendas se fabricaron por los propios dueños, no sólo por la posible falta de estos profesionales sino por las escasas posibilidades económicas de sus habitantes. A éstos se añadían un reducido grupo artesano entre los que destacan, por su número, los zapateros.

El abastecimiento de la Villa y sus pagos tiene unas características muy parecidas a las ya estudiadas para Guía; los productos de consumo básico procedían de la Vega del lugar y de la zonas de cultivo cerealístico (Taya, Las Rosas, Llano de los Quintanas, Anzófé).

Las manufacturas textiles llegaban de la ciudad, a través del puerto de Sardina y Juncal y por una prolija red de caminos, de los cuales sólo hay escasas referencias. Se trazan alguno de ellos hacia el puerto y dos con la costa desde Gáldar, uno por el barrio de Coruña y otro por el llamado "cercado del Puerto". Con Guía la unen como mínimo cuatro caminos dos atravesando el Barranco de Gáldar, otro por Anzófé y el cuarto bordeando la Montaña de Ajodar y luego a través del Barranco de Las Garzas.

Los caminos que enlazaban a Gáldar con Agaete eran dos, a cuyos lados se asentaban las diversas tierras de labor (cortijos como el de Marmolejo o de Las Rosas), discurriendo uno por la zona de Las Rosas y otro por Taya, aparte de los contactos existentes a través de los puertos. El camino trazado hacia Agaete por Las Rosas se ramificaba hacia el cortijo de Buenavista -llegando con posterioridad a Barranco Hondo y de allí a Artenara y Acusa-, y hacia Anzófé y de allí se encaminaba hasta los diversos pagos de Pineda y Caidero, hasta enlazar con Artenara.

Pero era quizá el problema del abastecimiento de agua a la población el de mayor importancia, especialmente a finales de la primera mitad del siglo XVIII. La situación se volvió acuciante por las continuadas restricciones y penurias padecidas por los habitantes y los diversos cultivos, debiéndose, en gran medida, al aumento poblacional. Este hecho influyó en el volumen circulante por las zonas bajas determinando el progresivo aumento de la carestía. A esta circunstancia se unió el incremento de la demanda de agua para los cultivos de las zonas de medianías y el agotamiento del acuífero de la Comarca.

El intento de solventar este problema tan acuciante estará propiciado por varios próceres de la zona, asociados para encontrar soluciones a dicho inconveniente, tomando como primera medida la apelación al Cabildo y Regimiento de la isla para dar alguna respuesta a esta situación. Así, en reunión celebrada por los vecinos el 28 de febrero de 1749 se tomó el acuerdo de recurrir a las autoridades de la isla para solucionar la cuestión, enviándose como representante popular al capitán Esteban Ruiz de Quesada, quien expone ante el Cabildo que,

*"en el distrito de Gáldar ai muchos terrenos que siempre han estado inútiles sin poderse lograr ni cultivar por falta de agua con que regarlos y hacerlos fructíferos, redundando de aquí el atraso que generalmente se padece de cortas y moderadas cosechas y no tener los pobres en que ocuparse y buscar la vida lo que les obliga, como se está experimentando, a desamparar la tierra, embarcarse a Indias y a otros parajes a trabajar y acomodarse. Asimismo, sucede que el agua de abasto de aquel pueblo pasa por devajo del de Guía cruzando el barranco y así ba siempre ificionada aruxas y muchísimas inmundicias de los labderos de Guía, del tránsito de los animales y otras asquerosidades que se dejan conciderar. Y aún dicha agua, además de su mala conformidad, sucede también que siendo cinco asadas, las quatro son para algunos regadíos de la Vega de Gáldar y barrancos, y la otra para el referido abasto y acontece de ordinario que por no bastar para el pueblo dicha asada es menester cercenar las otras quatro en que redunda daño y atraso a los predios, y en ocasiones es tal la urgencia y necesidad que por lástima de ver perder y malograr las sementeras y plantíos es forroso e indispensable valerse de dicha agua que ba al pueblo para acudir a los fructos que padecen la enunciada seca*

*siguiéndose de aquí, que siempre ai falta y escaces para remediar dichas necesidades de suerte, que en años pasados a causa de estas calamidades se intentó traer una asada de agua del Heredamiento del Palmital para socorrer el pueblo pagando la renta o tributo y después de aver hecho los costos de asequia. No tubo efecto, por no aver querido consentirlo los dueños y herederos de las aguas del Palmital” (14)*

El Cabildo acuerda el 28 de febrero que el 7 de marzo don Juan Bautista Meneses pasara a la zona y reconociera la situación y, sobre todo, evaluara si el proyecto de construcción financiado por los solicitantes para el riego de sus tierras -basado en la realización de una mina para la recogida de agua en la hacienda del capitán Esteban Ruiz de Quesada- afectaba o no a los intereses de los vecinos:

*“discurriendo, que en donde se juntan los Varrancos de Guía y de las Garsas al fin de Lomo de Guillén, en distrito de esta villa, minándolos se puede encontrar con porsión de agua, de que resultara una gran utilidad” (15)*

Entre el 10 y el 11 de marzo se toma información a diversos lugareños -ocho en concreto- sobre la viabilidad del proyecto, expresando una gran parte de ellos su consentimiento y actitud positiva, tal como lo expresa en su contestación uno de los vecinos del término Andrés Perdomo:

*“muchas propiedades de los barrancos de Gáldar los siembran sus dueños de semillas de trigo y sevada por no tener agua para ponerlos de millo, fructo doblado que se cojera y aún dos frutos iguales, como la esperiencia lo a mostrado en algunos años que a avido abundancia de agua y en quanto a sí se saca la expresada agua se podrán los vecinos apropiar de los terrenos realengos” (16)*

El Cabildo dio contestación favorable a los solicitante el 15 de marzo de 1749. Este proyecto benefactor, a la larga, sólo ayudó a los intereses de los solicitantes -todos hacendados-, e incluso la posterior evolución de las obras llevó a que sólo una fracción de ellos disfrutaran de este bien, mientras el pueblo siguió sufriendo el mismo problema de desabastecimiento (17).

### **2.2.2. La transformación del plano urbano entre 1700-1750.**

Los problemas de abastecimiento, como la carencia de agua, propiciaron en Gáldar unas transformaciones internas que condicionan su crecimiento a comienzos del siglo XVIII. El peso que a finales del siglo XVII tenía la parte sur del núcleo, integrada por los barrios de “La Audiencia”, “Plaza Vieja” y Barranquillo de “La Carnicería”, se diluye a comienzos de la siguiente centuria. En estos barrios convivían componentes de todos los estamentos sociales que se ubicaban en un gran número de cuevas y de pequeñas viviendas terreras acompañadas de minúsculos huertos de menos de un celemin.

Así, una parte sustancial de las cuevas colindantes con la plaza principal eran propiedad de destacados miembros de la sociedad galdense: doña Francisca de Betancor, don Diego Ruiz, doña Mariana Verde de Aguilar, don Francisco de Quintana o don Simón González. A ellas se unían la presencia de casas terreras, también en poder del mismo grupo, como las de doña Ana de Aguilar y Quintana o doña Francisca Gabriela de Quintana y Guzmán, etc. En las zonas internas de estos barrios se situaban los sectores de población más humildes.

Lentamente las cuevas son enajenadas al comienzo del siglo XVIII por los vecinos

integrantes del grupo privilegiado, instalándose estos a su vez en las calles cercanas a la iglesia o en las nuevas construcciones realizadas en la calle "Larga" y "Llanos de Santiago", provocando una redistribución social dentro del núcleo.

Junto a estos barrios había otros alejados del casco principal, entre los que destacaba el de "San Sebastián", donde se concentraba parte de las residencias de los hacendados más relevantes de Gáldar: capitán Diego Grimón y Rojas, don Nicolás de Vega, don José Felipe de Sosa, capitán José de Rojas y Guzmán, don Fernando Verde de Aguilar, etc., significándose como una zona de privilegio. En ella la multiplicidad de cercados apenas facilita la construcción y una continuación entre las viviendas -salvo las dos que frente a la ermita tenía el capitán Rojas- que, en cierto modo, no permitió convertirla en uno de los ejes del urbanismo en Gáldar, pues la importancia de sus tierras la hacía inviable.

En otros barrios periféricos ("Pardelero", "Don Pedro de Guzmán", "La Torre" o "Coruña") será donde, a partir de fines del siglo XVII, se asientan los grupos menos favorecidos del lugar, numerosos jornaleros, subarrendadores y pequeños propietarios que se instalaron en las múltiples cuevas existente y en viviendas exentas de reciente edificación.

Será a partir de la segunda década del siglo XVIII cuando comience a ubicarse en los alledaños de la Iglesia parroquial un elevado número de miembros integrantes del estamento privilegiado, como don Juan de Quintana o don Juan de Tobar. Estos vecinos adquieren, para la construcción de sus viviendas y huertos, a la iglesia de Santiago y a particulares viviendas, terrazgos y solares donde se localizaban antiguas viviendas aborígenes.

Dichas construcciones fueron demolidas para fabricarlas y las que permanecieron en pie se remodelaron y ampliaron. Así acontece con la casa dejada por el doctor Carrillo -con una pensión de 59 reales anuales perpetuos más la carga de otros 4 por capellanías -, adquirida por el propio beneficiado del lugar, don José Antonio Cachaso Osorio, o las heredadas por don Juan de Quintana de don Bernardino de Carvajal y Quintana, su tío, componiéndose de casa alta y sobradada y dos casas canarias, con pensión de 28 reales anuales en memorias.

Es un desarrollo larvado que en muchas ocasiones implica la sustitución de unas viviendas por otras, así como un crecimiento en altura más que una expansión horizontal, provocando transformaciones internas:

- 1 ) Traslado, en el transcurso del siglo XVIII, del grupo de poder hacia las zonas llanas y mejor comunicadas de Gáldar. Los barrios antiguos quedan marginados dentro del nuevo organigrama social urbano.
- 2 ) Expulsión de los menos favorecidos hacia la periferia de la Villa.
- 3 ) Ocupación por los medianos propietarios de la zonas de urbanismo antiguo.
- 4 ) Rápida sustitución en la tipología de la vivienda -eliminación de las cuevas por las casas al aire libre, quedando este proceso muy someramente dibujado a través de las fuentes consultadas.

El estamento privilegiado será el único capacitado económicamente para adquirir los múltiples huertos y cercados de gran valor repartidos por toda la zona y, por tanto, de poder asentarse en ellos. Se crea por este grupo un espacio selectivo en donde predominan las viviendas de grandes dimensiones -casas de alto-bajo y altas sobradadas- y amplios terrazgos huertanos.

El final del siglo XVII y comienzo del XVIII representa un cambio brusco en la dinámica de la Villa, ya que el impacto del crecimiento demográfico se dejó sentir, sobre todo en los barrios de los arrabales de Gáldar ("La Torre", "Coruña", "Pardelero"), si se atiende al número de individuos intervinientes en las compras-ventas de cuevas, casas y solares. Este incremento demográfico también influyó sobre las áreas centrales del propio casco de Gáldar, pero con menor progresión que las primeras.

La expansión de los barrios centrales se dirigía hacia dos puntos de preferencia:

a) La calle "Larga", que se prolongaba desde la entrada del pueblo hasta desembocar en la Plaza e iglesia de Santiago, donde un preponderante sector de medianos y grandes propietarios compra solares y viviendas (capitán Esteban Ruiz de Quesada y parte de su familia, don Juan del Pino Quintana, el oficial de albañilería José Raimón, Martín Custodio, Juan Cabral o Esteban de Herrera, estos últimos rematadores de diezmos y propietarios de varias casas y terrazgos). En este sector los huertos y terrazgos van a ser convertidos en espacios urbanos.

b) La otra área comprendía el espacio situado entre la iglesia y el barrio de Coruña, y desde este último pago al mar, abarcando hasta el "Llano de Santiago". Su crecimiento se basa en la urbanización de terrazgos y en la adquisición de solares a la iglesia de Santiago y al Cabildo de la isla. Las viviendas se instalaban en los puntos más cercanos al camino mientras que el resto del terreno se dedicaba a huerta. Se produce, de este modo, un proceso de urbanización volcado sobre las zonas más llanas de Gáldar, quedando en un segundo y definitivo plano su parte primigenia. La situación refleja un dinamismo económico nuevo en el grupo dirigente y en la propia población.

## CUADRO XLI

### Tipología de los bienes inmuebles de la villa de Gáldar (en porcentaje).

|                | N(1) | %    |                      | N  | %    |
|----------------|------|------|----------------------|----|------|
| TIPOLOGIA      |      |      | TIPOLOGIA            |    |      |
| CASA TERRERA   | 40   | 9,3  | CASA SIN ESPECIFICAR | 74 | 17,4 |
| CASA ALTO-BAJO | 3    | 0,7  | CASA ALTA SOBRADA    | 7  | 1,7  |
| CASA ALTA      | 3    | 0,7  | SOLAR                | 18 | 4,3  |
| CERCADO        | 95   | 22,2 | CASA ALTO-BAJA Y     |    |      |
| CUEVA          | 94   | 22,0 | TIERRA               | 6  | 1,3  |
| CASA TERRERA Y |      |      | CASA SIN ESPECIFICAR |    |      |
| TIERRA         | 53   | 12,4 | Y TIERRA             | 62 | 7,6  |
|                |      |      | QUINTA               | 1  | 0,2  |

(1) Número de viviendas/porcentaje.

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de la Iglesia de Santiago. **Nota:** Elaboración propia.

La tipología de las viviendas localizadas a lo largo de la primera mitad del siglo XVIII en la Villa tiene una gran variabilidad en sus características, tanto entre los grupos

tipológicos como en el seno de cada uno de ellos. Los huertos y cercados, pese a este abigarramiento de inmuebles, son los predominantes así como los terrazgos acompañados por casas de cualquier tipo.

Los huertos ocupan el 22,2% del global de los bienes inmobiliarios galdenses y las casas con terrazgos el 21,3%, distribuyéndose ambas a lo largo y ancho de todo el núcleo, con especial incidencia en las zonas periféricas: barrio de "San Sebastián"; inmediaciones del barrio "Pardelero", lindando con el Barranco Real; inicios de la calle "Larga", que comienza a surgir a principios del siglo XVIII como un punto de referencia vital dentro de la Villa, etc. Las casas con terrazgos, por contra, tienen una prolija presencia en el área situada a las espaldas de la iglesia de Santiago, al oeste del núcleo.

La cueva era el otro tipo de hábitat omnipresente y con los mismos porcentajes urbanos que las anteriores, que se localizan en los barrios de mayor antigüedad de Gáldar, monopolizando casi la totalidad del sector que comprenden sus vértices entre la Iglesia parroquial, ermita de San Sebastián y el Barranco Real. La inclinación y el tipo del terreno en esta zona facilitaron a la población que labrara las viviendas trogloditas o acondicionara las cuevas naturales existentes. El pequeño sector de viviendas agrupadas en los alrededores de "Coruña" y "La Torre", áreas urbanas marginales, eran también trogloditas. Este tipo de residencias desciende, ante el auge de las casas exentas, su preminencia porcentual en el casco a finales del siglo XVII, tras las mejoras económicas producidas en el término.

A medida que transcurre la primera mitad del siglo XVIII la información sobre los últimos barrios se reduce, pues era extraño constatar la presencia de sus moradores interviniendo en las diversas transacciones. Estas circunstancias indican el proceso de pauperización gradual padecido en la zona, a medida que se desplaza de ella el grueso de los medianos y grandes propietarios para instalarse en otras áreas.

Se puede decir que, mientras en el siglo XVI-XVII un amplio grupo de la población galdense vivía en cuevas, a partir de finales del XVII y principios del XVIII el proceso se invierte en favor de los vecinos instalados en casas al aire libre, pasando las cuevas a convertirse en construcciones anexas, al tiempo que se abandonaban progresivamente el modo tradicional de ocupación del espacio habitable y, con ello, de la vinculación con el pasado aborígen.

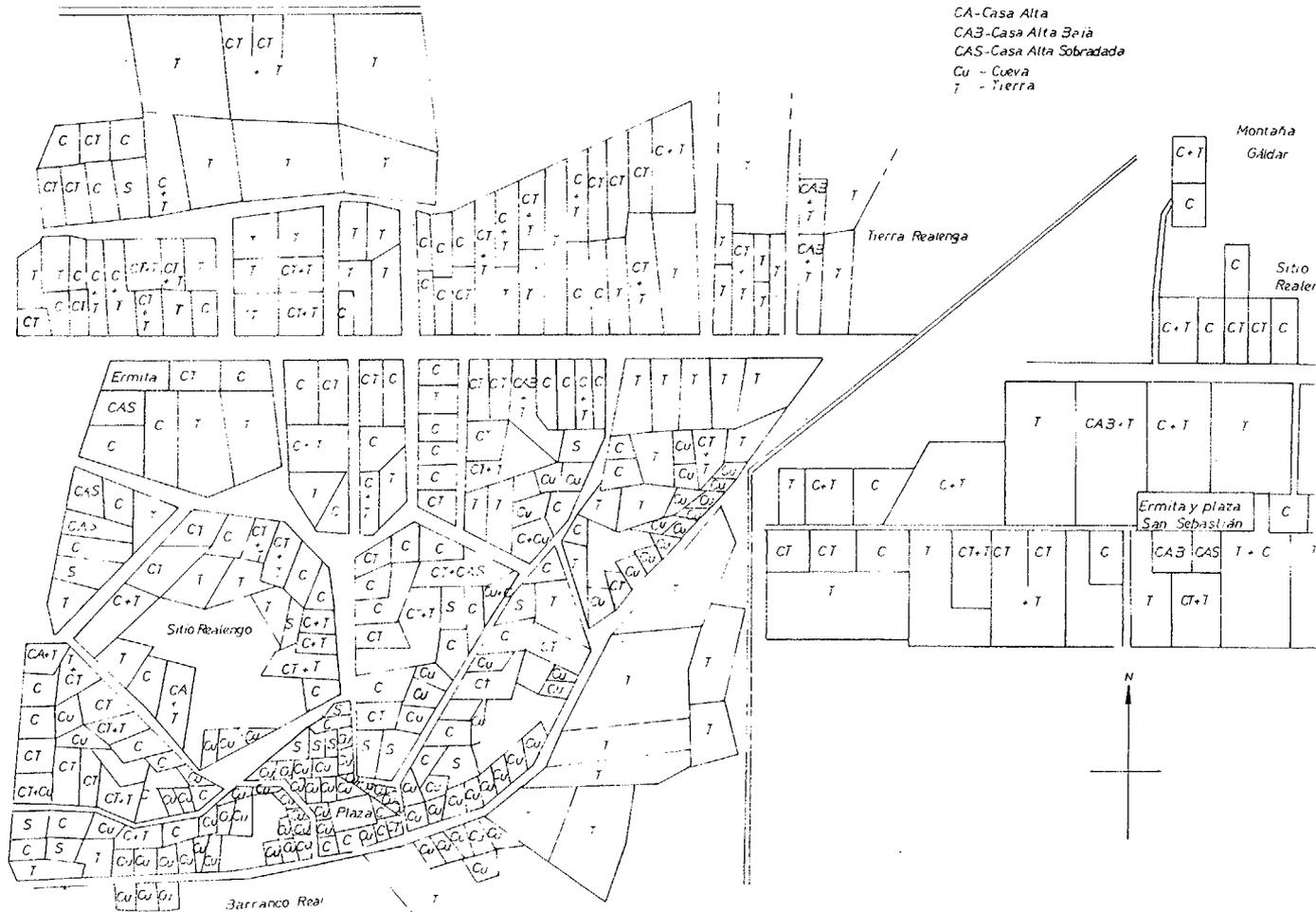
Las viviendas no especificadoras de su tipología llegan a representar el 17,4%, porcentaje escaso si se compara con el resto de los núcleos de la Comarca, aunque muchas parecen ser terreras por las características socio-económicas de sus propietarios, siendo la mayoría casas de nueva fábrica.

Pero el aspecto más importante para evaluar el crecimiento de su urbanismo es cuantificar la movilidad y ocupación de los espacios libres en la Villa, pues la proliferación o no de solares y eriales permitirían observar si era posible cubrir potencialmente la demanda de una población en crecimiento, aunque ya a mediados del siglo las solicitudes irían remitiendo en Gáldar. Si en las zonas centrales disminuyó el proceso constructivo, la compra de sitios, por contra, aumentó en los extrarradios de la Villa o en los barrios periféricos, al asentarse parte de la población proveniente del casco principal.

Sorprende que los solares a mediados del siglo XVIII representen sólo el 4,3% del patrimonio inmobiliario -en Guía, pese a la gran ocupación del espacio por casas, constituían el 4,9% del total, aunque de reducido tamaño-, lo que indica la fuerte ocupación producida desde el comienzo del siglo XVIII. La situación es engañosa pues seguían

Distribución y tipología de la vivienda en Gáldar (1700-1750)

- C - Casa
- CT - Casa Terrera
- CA - Casa Alta
- CAS - Casa Alta Bría
- CAS - Casa Alta Sobradada
- Cu - Cueva
- T - Tierra



Distribución y tipología de la vivienda en Gáldar (1700-1750)

- C - Casa
- CT- Casa Terrera
- CA- Casa Alta
- CAB -Casa Alta Baja
- CAS- Casa Alta Sobradada
- Cu - Cueva
- S - Sitio
- Q - Quinta
- T - Tierra



existiendo en Gáldar amplias zonas de terrenos de cultivo susceptibles de ser urbanizadas y amplios espacios realengos, sobre todo en la zona del Llano de Santiago.

Gran parte de las áreas potencialmente utilizables a comienzos del siglo para la construcción dentro del casco aparecían urbanizadas a mediados de la centuria. Esta circunstancia facilitó la absorción de parte del excedente poblacional, que si bien muchas veces no ocupó las zonas principales prefiguradas en Gáldar, sí se instaló en las dejadas por los propietarios desplazados hacia los lugares recientemente urbanizados.

Estas cifras son matizables, pues aquí sólo se recogen aquellos terrenos transformados para servir de solares de construcción, no mencionándose otros que potencialmente tendrían posibilidades de serlo en un futuro inmediato. Estos últimos inmuebles se localizaban en las zonas de menor demanda en ese momento (las que se hallaban cerca del Barranco de Gáldar a la altura de los barrios de "La Audiencia", de "La Plaza Vieja" y "Carnicería") y, por tanto, en un proceso marginal.

El número de casas terreras sin tierras era bajo, sólo el 9,5%, y aparecen integradas en el grupo de viviendas que no especifican sus características. Se circunscriben a las áreas de asentamiento más antiguo y en lugares muy puntuales -como sucede con la zona de la Montaña de Ajodar, calle "Larga" que desemboca en la plaza principal y en los barrios periféricos-, pero sin tener una presencia absoluta en ellas. En los mencionados espacios se generaba el mayor abigarramiento de las viviendas y, de este modo, una menor presencia de áreas susceptibles de ser utilizados como huertas.

El resto, moradas de alto-bajo y sobradas, sólo representaba el 3,1%, que es una cifra proporcional a los datos apuntados en el estudio de las enajenaciones de bienes inmuebles en Gáldar. El resultado se debe al escaso número de hacendados afincados en Gáldar y a la reducida inversión en construcción de viviendas de gran ostentación económica por el grupo de poder, por sus menguados ingresos.

Las viviendas de mayor categoría, monopolizadas por el grupo de poder, se hallan en los alrededores de la plaza y ermita de San Sebastián, inmediaciones de la Iglesia y las zonas entregadas por el Cabildo y la parroquia.

Pese a estar en manos del estamento privilegiado los terrenos de mayor importancia, la ubicación de sus viviendas no implicó una agrupación cohesionadora del casco sino que fomentó una distribución azarosa, sin intención de crear una estructuración del lugar y, por lo tanto, sin dirigir su urbanización racional. El citado hecho impedía la cristalización de unas tendencias urbanas definidas en la Villa hasta finales del siglo XVIII y comienzos del XIX. Sólo se observa un hecho diferenciador con el resto de la población en la tipología de sus viviendas, pero sus miembros no responden a unos criterios de comprensión de la realidad comarcal, del papel a desempeñar por Gáldar en ella y cómo hacerlo para catalizar las rentas de la Comarca.

En la Villa, pues, se da una fuerte tendencia al incremento de sus viviendas en el siglo XVIII, pero no hay una intención de modelar su urbanismo, que queda inconcluso durante algunos siglos más.

### **2.2.3. Viviendas y gravamen en Gáldar.**

Si el desarrollo urbano de Gáldar puede estudiarse de forma regular, la posibilidad de analizar los gravámenes impuestos sobre los bienes inmobiliarios presenta un importante obstáculo ante las escasas referencias sobre Gáldar en la documentación

consultada. La principal consecuencia emanada de tal situación es la imposibilidad de localizar el gravamen del 70,3% de las residencias y solares, aunque por su tipología -gran parte cuevas y casas de reducidas dimensiones- y zonas de ubicación, se puede decir que un alto número no debían pagar réditos, tanto por su escaso valor como por la pobreza de sus moradores, y si lo hacían las rentas no debían ser muy elevadas.

El 9,7% de las restantes estaban libres de tributos, en su mayoría integrada por cuevas y pequeños huertos situados alrededor de la calle "Larga". El grupo de las moradas que rentaban entre 1 y 5 reales anuales aparecían con gravámenes a favor del Cabildo -al estar fabricadas en antiguos sitios entregados por éste a finales del siglo XVII y el primer tercio del XVIII-. Una gran parte se hallaba en los alrededores del casco de Gáldar y cercanas a las tierras realengas y de baldíos, a las que se unían cuevas en el barrio de "La Audiencia" y de "La Carnicería", sobre las que estaban impuestas misas perpetuas a favor de la Iglesia de Santiago, ermitas del lugar y convento de San Antonio.

Las cargas impositivas desde los 5,5 a 10 reales eran ya bastante escasas, sólo el 3,8%, empezando a marcar los lindes entre las viviendas poseídas por los medianos propietarios y los menos favorecidos. Los inmuebles gravados se hallaban en las inmediaciones de la Iglesia y en las calles que desembocan en su plaza, siendo muchas cargas establecidas a favor de la parroquia -por venta de parte de los bienes dejados al beneficio de Santiago para su espiritualización, caso del cercado de "San Miguel"- o de instituciones religiosas y de carácter lego.

Entre los 10,5-20 reales, el 3,5%, ya aparecen mucho más localizados sobre las grandes propiedades situadas en los espacios centrales del núcleos, o en aquellas otras áreas que sobresalían por el asentamiento de un considerable número de grandes propietarios. En la mayoría de los casos estas imposiciones tan altas no correspondían a un solo gravamen, sino que lo habitual era réditos a favor de dos censualistas; uno perpetuo, a beneficio de instituciones religiosas o de patronatos de legos, y otro redimible.

Las cantidades comprendidas entre los 20,5-100 reales sólo suponían el 3,9% del conjunto, siempre impuestas sobre casas de alto y sobradada o en terrazgos acompañados por viviendas. Los bienes se repartían por los barrios de Gáldar, con especial hincapié en las áreas donde se agrupaban los grandes rentistas.

Los inmuebles que superan estas rentas anuales, llegando incluso a más de 200 reales, son propiedades de los grandes hacendados. Eran propiedades que producían ingresos muy elevados, como el cercado y casa de alto-bajo del capitán Juan de Westerling que pagaba renta al convento de San Antonio, las tierras llamadas "Del Hospital", perteneciente a los herederos del licenciado don Juan Verde de Aguilar, abonaban el rédito al convento del lugar o la casa de alto y bajo perteneciente al licenciado Luis Ruiz de Alarcón, que debía entregar 110 reales perpetuos a la capellanía de don Alejandro Benavente, fundada a favor de la parroquia de Gáldar.

Se trata de casos extremos en una población en la que era muy escasa las solicitudes de préstamos a interés por encima de los 500 reales de principal y las cargas elevadas sobre los bienes inmuebles urbanos.

Los receptores de los réditos estaban encabezados por el Beneficio de Gáldar con el 35,8% de las rentas anuales sustanciadas, percibidos por imposiciones realizadas a través de mandas pías, por venta de parte de su patrimonio y de bienes dejados para su espiritualización.

El resto de las instituciones religiosas y vinculares sólo reciben el 19,2% de los réditos,

siendo vínculos y patronatos los más representados. Los conventos, salvo el de San Antonio de Gáldar, apenas si aparecen como perceptores. El mínimo papel de los conventos en la percepción de gravámenes sobre los bienes inmuebles de Gáldar es debido a; las escasas solicitudes de préstamos consignativos hecha por los vecinos de Gáldar, la casi nula presencia de profesas galdenses -cuyas dotes eran administrada por la institución donde se integraban- y los reducidos bienes inmuebles en el término, lo que propició que estas instituciones apenas tuvieran representación en el núcleo.

Lo mismo sucede con los rentistas particulares, sólo el 7,5%, a causa de la inexistencia en Gáldar de un grupo de pequeños y medianos propietarios solicitante de préstamos para inversiones, y los pocos que los demandaban eran para hacer líquido el valor de sus bienes en las coyunturas económicas negativas.

La presencia de un gran número de viviendas y terrazgos que tenían gravámenes a favor de los Propios era uno de los hechos más singulares del lugar. El 9,2% del total de los bienes inmobiliarios que estaban gravados en Gáldar debían pagar una renta al Cabildo -lograda gracias a las diversas enajenaciones de sitios a censo reservativo realizada por la institución insular comienzos del siglo XVIII-, oscilando los gravámenes entre 1 y 7,5 reales anuales. Muchos de sus propietarios en el segundo tercio del siglo XVIII impusieron, además, onerosas cargas sobre los antiguos sitios realengos, con la fundación a favor de la Iglesia parroquial de diversas capellanías de misas y aniversarios (18).

Finalmente, el 28,3% de las viviendas soportaban más de un censo, donde se incluyen las que estaban gravadas a favor del Cabildo, y que, como en Guía, en la mayoría de las ocasiones sostenían un gravamen perpetuo y otro redimible o dos perpetuos a los Propios y a la parroquia, o a esta última y al convento de San Antonio.

Los gravámenes sobre los bienes inmuebles en Gáldar se pueden considerar poco significativos, debido a la escasa participación de sus propietarios, no sólo en la solicitud de préstamos a interés sino en cualquier tipo de transacción económica. A estas circunstancias se une el reducido valor medio de las viviendas, que impide situar sobre ellas cantidades que sobrepasen los 200-300 reales. El reducido gravamen ayudó en los momentos de expansión demográfica a que una amplia fracción de la población adquiriera solares y viviendas muy baratas, con la posibilidad de no pagar una carga contributiva alta, que hubiera hipotecado sus escualidas economías.

En conclusión, en Gáldar se aprecia un dinamismo urbano mayor que en otras áreas del Noroeste, cuya repercusión es el progresivo crecimiento horizontal que se extiende mediante la urbanización de las zonas realengas, de huertos y cercados del lugar. Esta ocupación se manifiesta de dos modos:

a) Traslado de miembros del grupo privilegiado hacia las zonas de nueva urbanización, "Llanos de Santiago" y calle "Larga", donde encontraban terrenos allanados, facilitadores para la construcción de viviendas y el acondicionamiento de huertas y cercados.

b) Los miembros del estamento no privilegiado se ubican en los barrios tradicionalmente de habitación dentro de la Villa y en los formados en su periferia.

El crecimiento urbano no tuvo unos ejes claros de dirección, por lo que hasta el segundo tercio del siglo XVIII no se creó una distribución del espacio entre los diversos grupos sociales. La lenta diferenciación en la localización y en la dirección del crecimiento de la población, es directamente proporcional al desarrollo del proceso de acumulación de rentas realizada por el grupo privilegiado que, en gran medida, no logra controlar ante la ingerencia de otros grupos exteriores al término.

Los bienes urbanos y rústicos con mayores rendimientos en el término de Gáldar eran propiedad del bloque de poder guinense, fundamentalmente los cercados de viñedo de la Vega del Barranco de Gáldar. La posibilidad de acumulación y concentración de rentas por los privilegiados galdense disminuían geométricamente ante la intervención de los grandes hacendados de Guía. Esta circunstancia repercutía en el propio urbanismo de la Villa y en el control de su expansión por sus principales vecinos.

En Gáldar no se logra imponer un cauce definido al proceso urbano, experimentando una fuerte proliferación de construcciones sin un control y regularidad urbana, achacable al incremento demográfico, a la vez que se producía una indefinición de la jerarquización espacial por parte de los próceres del lugar.

### **2.3. La evolución urbana de Agaete: de núcleo aborigen a pago marginal.**

Agaete aparece en el pasado de las isla como un núcleo aborigen de cierta importancia e íntimamente relacionado con la riqueza agraria generada en la explotación del valle del lugar y de las zonas de pastoreo próximas.

Con la crisis del cultivo del azúcar, la zona cayó en un progresivo retroceso socio-económico, debido a la disminución de las exportaciones, de los ingresos de capitales y, principalmente, por la concentración de las mejores propiedades en pocas manos, con la consiguiente descapitalización debido al absentismo de sus propietarios. La acumulación de los bienes de producción en escasas manos ocasionó la pobreza generalizada del vecindario, obligados a emplearse como jornaleros, medianeros o subarrendadores.

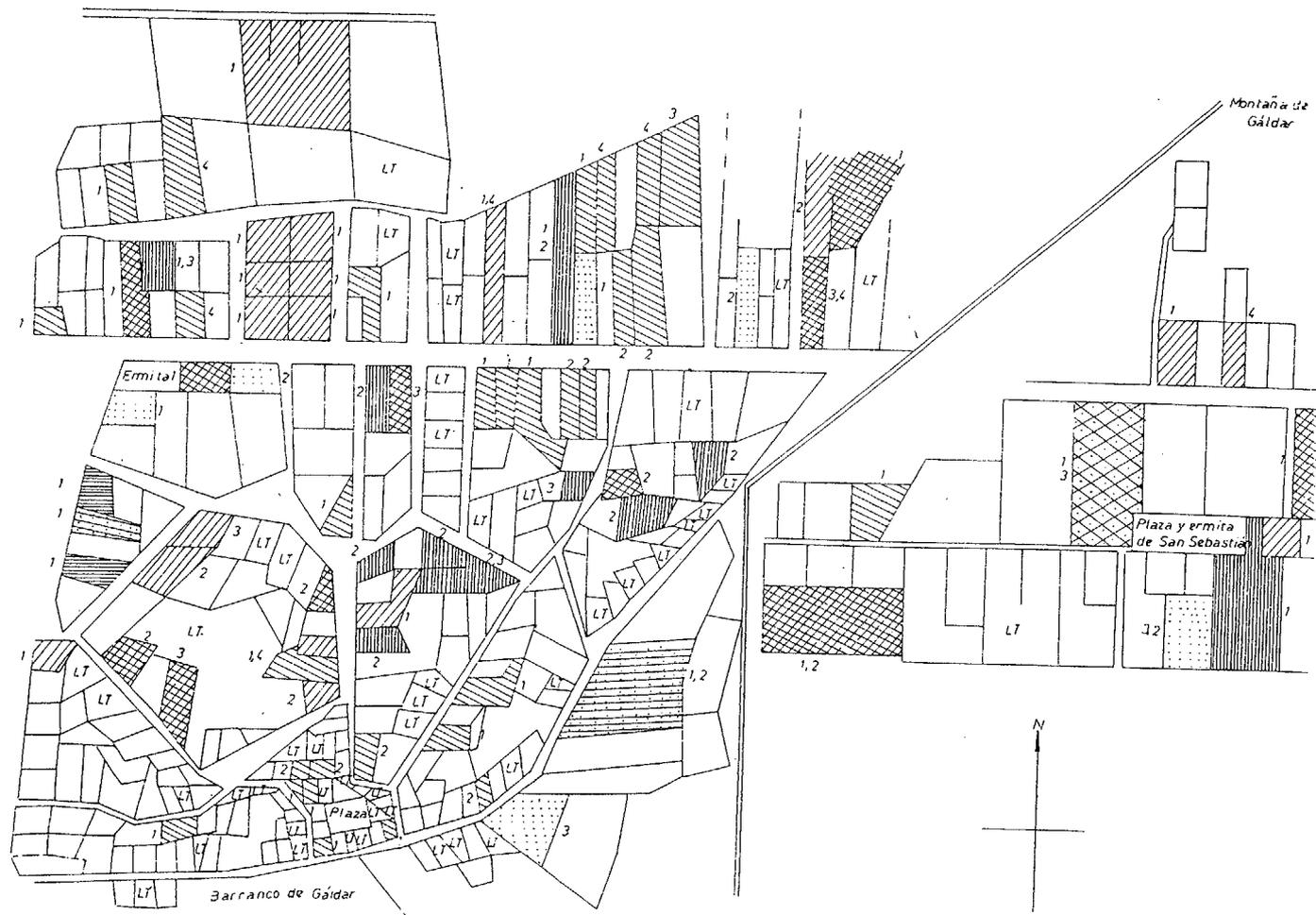
La concentración de bienes tuvo su repercusión urbana al constreñir el crecimiento del asentamiento de la población (19) y, consiguientemente, de la estructura del lugar. La localidad principal se conformaba como la unión de una serie de pequeñas agrupaciones de viviendas separadas entre sí, situándose entre cada barrio algunas residencias desperdigadas. Las casas se congregaban alrededor de los principales hitos religiosos de la localidad: la ermita de "San Sebastián", la iglesia parroquial de "La Concepción" y en las zonas de "La Majada"- "La Majadilla". En los dos últimos barrios se localizaban un gran número de viviendas de los antiguos aborígenes, cercanas a la necrópolis del "Malpaís" o "Maípez".

En todos estos barrios hay referencias a la reutilización de casas o cuevas prehispánicas, marcando con su protourbanismo el plano del lugar a mediados del siglo XVIII. De esta forma, la localidad está formada por la agrupación de barrios conformados por un reducido número de casas, que generan un núcleo internamente muy disperso (20).

A finales del siglo XVII y comienzos del XVIII ya aparecen zonas con mayor definición y crecimiento, aunque éste sea muy lento, como era el caso del en torno de la iglesia parroquial. En sus inmediaciones se agruparán las diversas viviendas de los próceres más destacados del lugar y de los propietarios absentistas del término, donde habitaban durante sus periódicas visitas.

Dicho conjunto formaba el inicio de la calle "Real" y de la llamada calle "Honda", lindante con el barranco de la Villa, dando lugar a un grupúsculo urbano abigarrado y selecto dentro Agaete. En la citada zona se concentran las viviendas de los principales rentistas del término que, a su vez, son las casas de valor más elevado y las más gravadas, con una tipología diferenciadora respecto al resto del núcleo.

Rédito y vivienda en Gáldar (1700-1750)



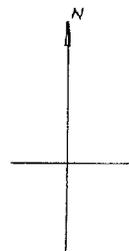
Rédito y vivienda en Gáldar (1700-1750);

(Cantidad de rédito (reales anuales))

-  Sin Datos
-  De 1 a 5 reales
-  De 5 1/2 a 10 reales
-  De 10 1/2 a 20 reales
-  De 20 1/2 a 40 reales
-  De 40 1/2 a 100 reales
-  + 100 reales
-  + 200 reales
- LT Libre Tributo

Percipidor del rédito

- 1 - Beneficio de Gáldar
- 2 - Instituciones religiosas
- 3 - Rentistas particulares
- 4 - Propios



En Agaete se dan las características más importantes para formar un plano de expansión urbana poblacional adecuado, pues en ella se registran unos grandes ejes, vías y caminos a lo largo de los cuales se construirán las viviendas; y la concentración en un punto determinado del grupo dirigente. Pero no se va a producir un desarrollo urbano de importancia. La causa principal se debió a los escasos medios económicos de sus vecinos, que impiden un despegue de tanta intensidad como el ocurrido en Gáldar, pese al expansivo y convulsivo auge demográfico de Agaete.

Además, se suma como principal impedimento los escasos períodos de residencia del bloque de poder en la Villa, por lo que fueron ajenos a cualquier impulso transformador de la urbe buscando, en todo caso, la exclusión de los grupos menos capacitados económicamente de los lugares de ocupación de la élite, creando una zona selectiva pero no determinante de un proceso tan complejo.

## CUADRO XLII

### tipología de los bienes inmuebles en las inmediaciones de la Plaza principal de Agaete a mediados del siglo XVIII (en porcentaje).

| TIPO DE BIEN         | N  | %    | TIPO DE BIEN | N  | %(1) |
|----------------------|----|------|--------------|----|------|
| CASA SIN ESPECIFICAR | 14 | 40,6 | CERCADO      | 2  | 6,3  |
| SOLAR                | 2  | 6,3  | CASA ALTA    | 1  | 3,1  |
| CASA ALTO-BAJO       | 1  | 3,1  | CASA TERRERA | 13 | 37,5 |
| CASA ALTA-SOBRADA    | 1  | 3,1  |              |    |      |

(1) Número de viviendas/porcentaje

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Agaete.

**Nota:** Elaboración propia.

Al analizar la tipología de las viviendas localizadas en el espacio ubicado alrededor de la plaza principal se observa, a grandes rasgos, que el 40,6% de los bienes inmuebles no especifican su tipología, siendo habitualmente las más alejadas de los alledaños de la iglesia. Las casas terreras representaban el 37,5% del total, que tiene relación con las medias apuntadas con anterioridad para las compra-ventas hechas en el término. Las tierras y solares conformaban el 12,6% y estaban situados en la periferia de este pequeño conjunto, en el que sobresalen los terrazgos colindantes sobre el Barranco Real y los sitios realengos, concentrándose entre la iglesia de La Concepción y el barrio de "La Majada".

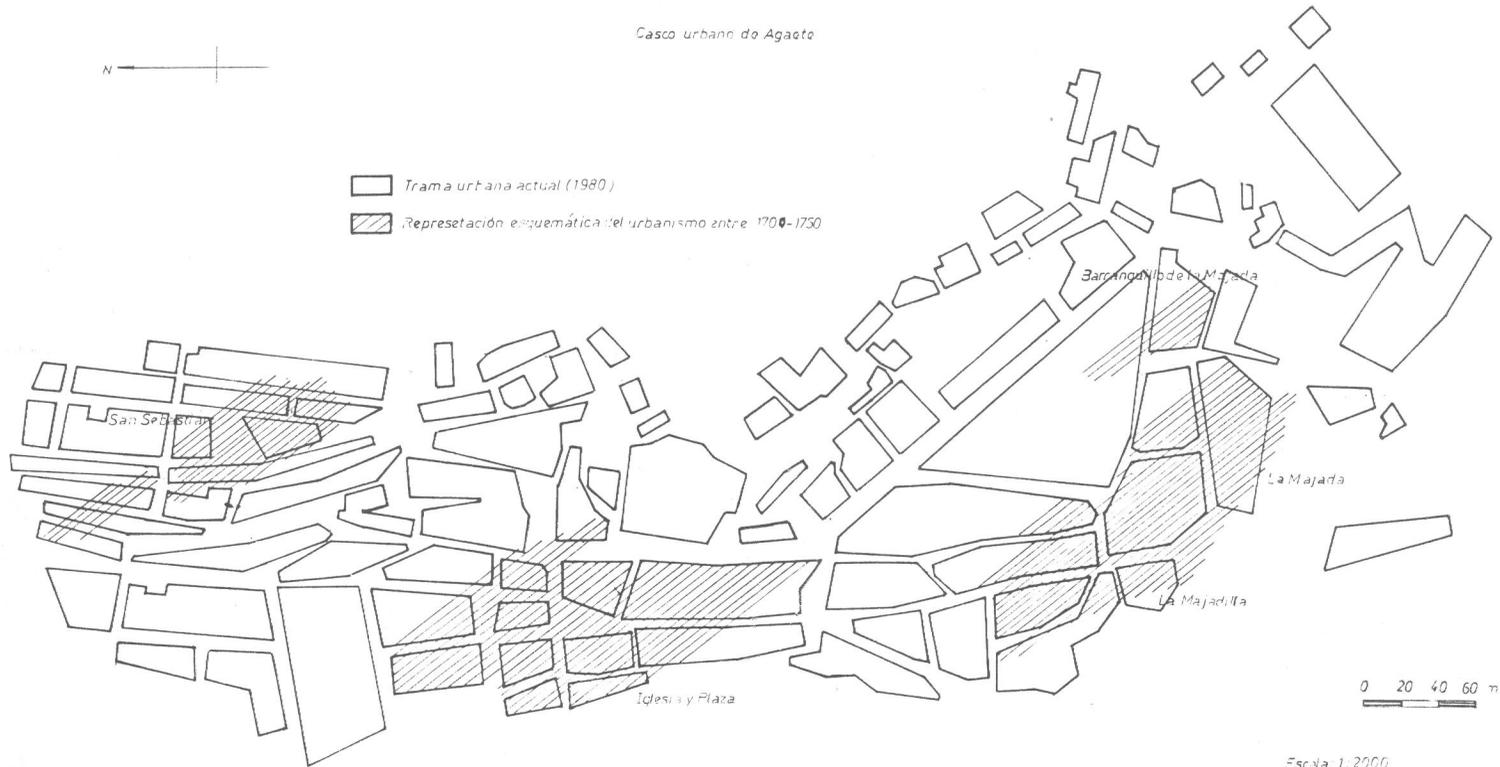
Finalmente, destacan las viviendas altas y bajas y sobradadas, el 9,3%, propiedad de los principales hacendados como el capitán Cristóbal del Castillo, el teniente capitán Matías de Armas, etc., que forman el reducido grupo dirigente. Estas viviendas eran las residencias que soportaban las cargas rediticias más elevadas -si las comparamos con el resto de los inmuebles-, entre 10,5-40 reales anuales, representando el 14,7% de todas las viviendas con gravámenes en la Villa.

Las cargas entre 1 y 5 reales eran las más usuales sobre la mayoría de los bienes inmobiliarios localizados -si no se cuentan los que no mencionaban si poseían o no carga rediticia, integrantes de más del 50% del conjunto de las estudiadas-, siendo casi todas contribuciones a favor de la iglesia del lugar por misas y diversas memorias.

Casco urbano de Agaete



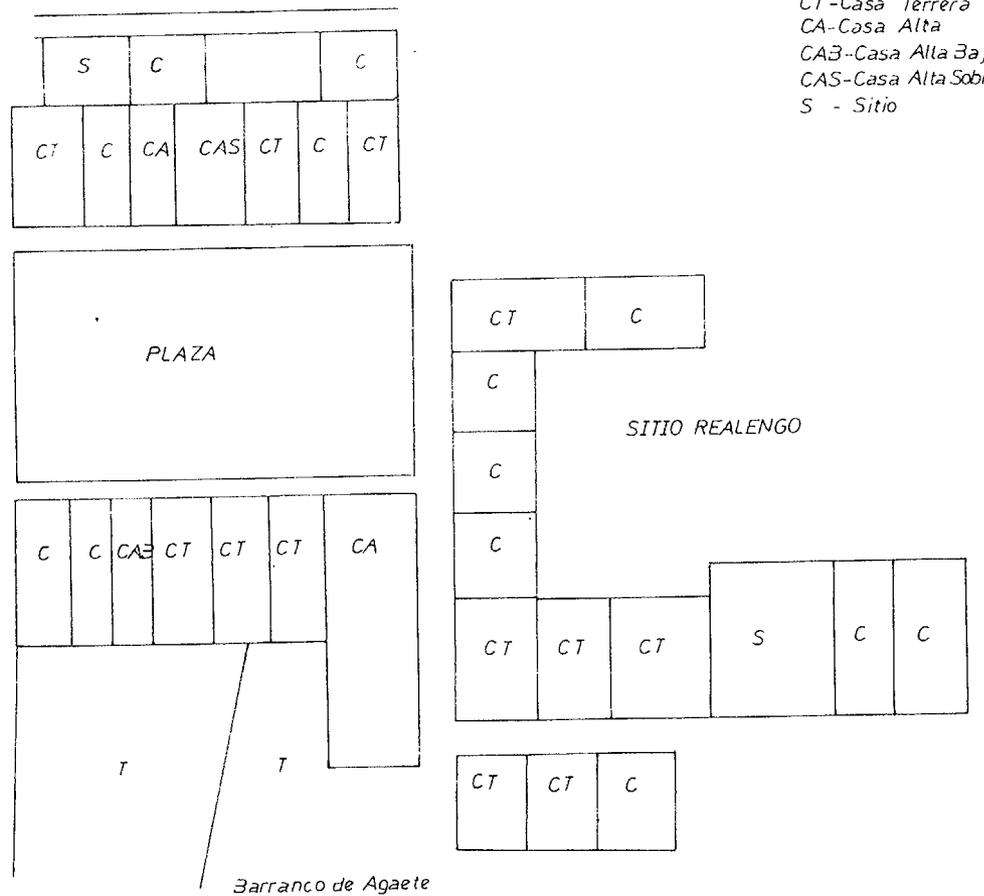
-  Trama urbana actual (1980)
-  Representación esquemática del urbanismo entre 1700-1750



Esc. No. 1:2000

Distribución y tipología de la vivienda en Agaete (1700-1750)

- C - Casa
- CT - Casa Terrera
- CA - Casa Alta
- CAB - Casa Alta Baja
- CAS - Casa Alta Sobradada
- S - Sitio



Barranco de Agaete

Las libres de tributos eran las más abundantes, el 23,3 %, convirtiéndose en una constante en la población, pues al ser sus dueños pobres no podían imponer censos perpetuos o redimibles sobre sus bienes. Al contrario, muchos de ellos en las coyunturas más negativas precisaban venderlos para poder sobrevivir.

Los grupos favorecidos por las imposiciones de los réditos de las viviendas se repartían en la misma proporción entre la iglesia del lugar, las instituciones religiosas y los rentistas particulares.

En general, el proceso urbano en Agaete en la primera mitad del siglo XVIII repite unas constantes similares a la centuria anterior sin llegar a romper con la nueva dinámica demográfica planteada, al permanecer los mismos criterios en los asentamientos: autoconstrucción, aprovechamiento de las viviendas aborígenes y de sus solares para la construcción de nuevas casas, reutilización de las diversas cuevas excavadas en la ladera de la montaña y escasa estructuración del núcleo surgiendo de la reunión de pequeñas agrupaciones de casas, casi todas de reducidas dimensiones.

Al mismo tiempo, la cifra de grandes propietarios residentes disminuye progresivamente, quedando sólo un grupo de arrendadores, los Armas y de la Nuez, que eran los encargados de mantener el sistema de explotación vigente. De él sacaban sus principales beneficios y la posibilidad de adquirir lentamente las propiedades que habían quedado fuera del dominio de los grandes hacendados, siendo las cimentadoras de sus fortunas en los períodos posteriores al estudiado.

#### **2.4. Artenara: un hábitat troglodita secular.**

El término de Acusa y Artenara no ha podido ser estudiado desde el aspecto urbano planteado para el resto de los núcleos debido a la escasa documentación, la tipología de la vivienda, en su mayoría trogloditas, la formas de agrupación, pequeñas aglomeraciones diseminadas, y la gran dispersión entre los bienes inmuebles de un mismo pago.

Su vinculación con el pasado aborígen y la reutilización de las cuevas y viviendas de superficie serán una constante secular en la zona, aunque su eco nos llega de modo somero y se prolonga durante toda la Edad Moderna y parte de la Contemporánea. No se puede hablar de este término como un lugar donde se produzca una jerarquización interna, obligando a desplazamientos claros de estamentos, sino en todo caso de procesos unidos a la gradual potenciación de unos pagos en lugar de otros.

Así, Acusa se encontraban a fines del siglo XVII en una situación más favorable que Artenara pues en ella se concentraban los miembros más destacados de la comunidad, influyendo esta preminencia en el precio de las cuevas. En el siglo XVIII será Artenara la que alcance un mayor desarrollo económico -la zona de Acusa casi desaparece de la información consultada en los últimos veinte años- convirtiéndose en la cabeza del término.

El alza del valor y el incremento de las compras de cuevas en Artenara fue un hecho destacable en los primeros cincuenta años del dieciocho, por contra de lo acontecido en Acusa con la bajada y estancamiento generalizado de su precio y demanda.

Aunque el estudio de su crecimiento urbano no es posible, por la tipología del medio y de los lugares, sí se observan ciertos rasgos positivos en su urbanismo, por el auge poblacional. El proceso se manifiesta en las múltiples compras de sitios para la

realización de viviendas trogloditas y de cuevas, fundamentalmente en Artenara, y en su valor medio que sube rápidamente en cabecera del término desde el segundo tercio del siglo XVIII y se estanca en el resto de las zonas.

En conjunto, Artenara y Acusa aparecen como parajes donde la escasa población existente se mantiene gracias a una explotación agraria de subsistencia, complementada con la ganadería y su participación en el cultivo de tierras propiedad, muchas de ellas, de los principales hacendados de la isla (21).

Queda como resultado más inmediato el continuado empobrecimiento y retroceso de la zona, que si bien también se beneficia del proceso de crecimiento demográfico, éste se encuentra en función del mantenimiento por parte del grupo de poder de mano de obra en reserva.

El término era fuertemente dependiente del exterior con una estructura sociopolítica casi aislada, un número de transacciones comerciales escaso, salvo las compraventas de tierras y viviendas, y con una gran parte de las manufacturas demandadas cubiertas por las mercancías procedentes de otros lugares de la isla (Guía, Gáldar, Las Palmas). Pese a este aparente aislamiento, el término estaba bien comunicado pues las vías de acceso eran variadas, destacando las que lo unían a Gáldar por Barranco Hondo; a Agaete por la zona de Tamadaba a través de El Hornillo y Tirma; a La Aldea por Acusa -esta última población bastante vinculada a San Nicolás, casi tanto como con Artenara-, así como varios hacia Tejeda (por las pedanías de La Solana y El Rincón). De los caminos dirigidos hacia el resto de la isla poco se conoce a través de las fuentes consultadas, salvo uno que desde San Lorenzo seguía a Pajonales.

El término de Artenara era un lugar periférico dentro de la economía insular durante el Antiguo Régimen, donde el grupo de poder obtenía sustanciosos ingresos que complementaban la renta generada en la zona y, a la vez, se hallaba a su disposición un cuantioso grupo humano que podía ser movilizado en los momentos coyunturales favorables en la producción y exportación.

## **2.5. Moya: un modelo entre la dispersión y la concentración.**

El proceso de transformación territorial producido en el término de Moya a comienzos de la conquista está relacionado con la producción del azúcar. El cultivo azucarero se ve truncado a fines del siglo XVI con la competencia en el mercado internacional de otros lugares de cultivo, trastocando no sólo su economía, sino el modelo de asentamiento de la población.

Desde el siglo XVII al XVIII las noticias sobre el Lugar son bastante someras, aunque hay referencias constantes a un considerable número de cortijos y haciendas ubicadas en la zona de costa y de tránsito con las medianías ("Los Dragos" o "Cabo Verde"), de los que se apropian progresivamente los grandes hacendados de la cercana Guía o de Las Palmas.

La situación de la mayoría de su territorio en las zonas de medianías influyó también en sus comunicaciones y abastecimientos, con la creación de una tupida red de caminos reales. De las citadas vías era la más importante la que pasaba por la costa procedente de Las Palmas y de Arucas, a través de Transmontaña y Cardones, encontrándose a su vera las fondas situadas en San Felipe y San Andrés.

Otros caminos se dirigían, atravesando el término, hacia diversos núcleos de la isla.

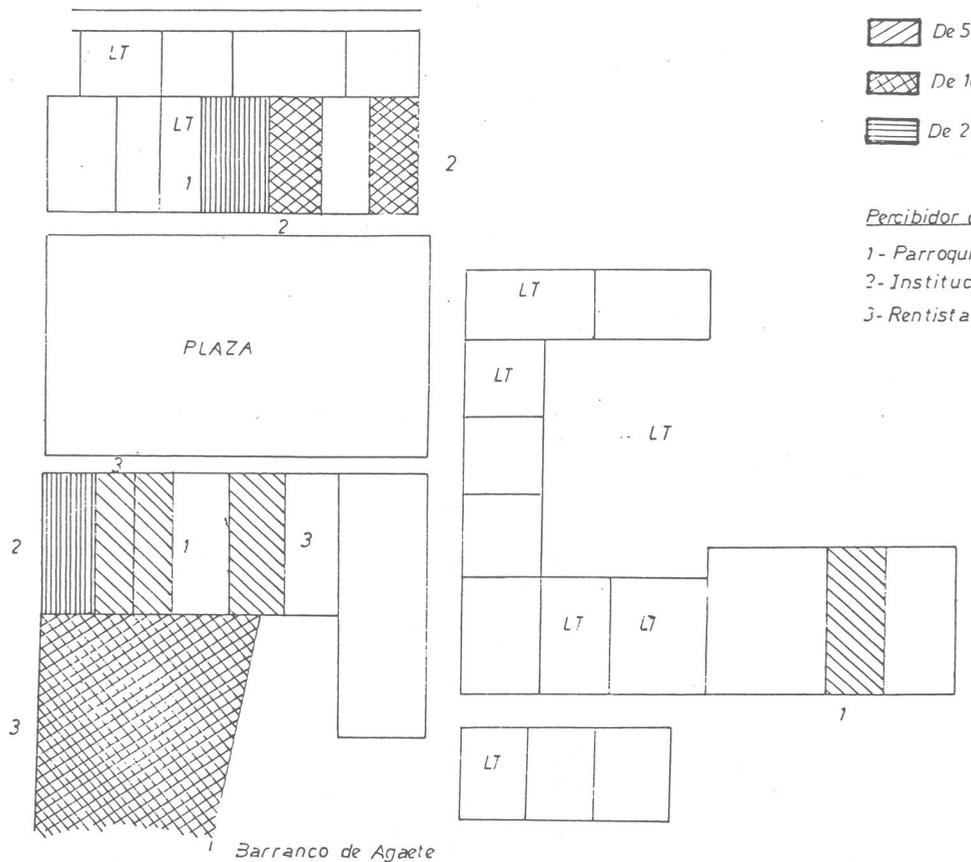
Rédito y vivienda en Agaete (1700-1750)

Cuánta del rédito (reales anuales)

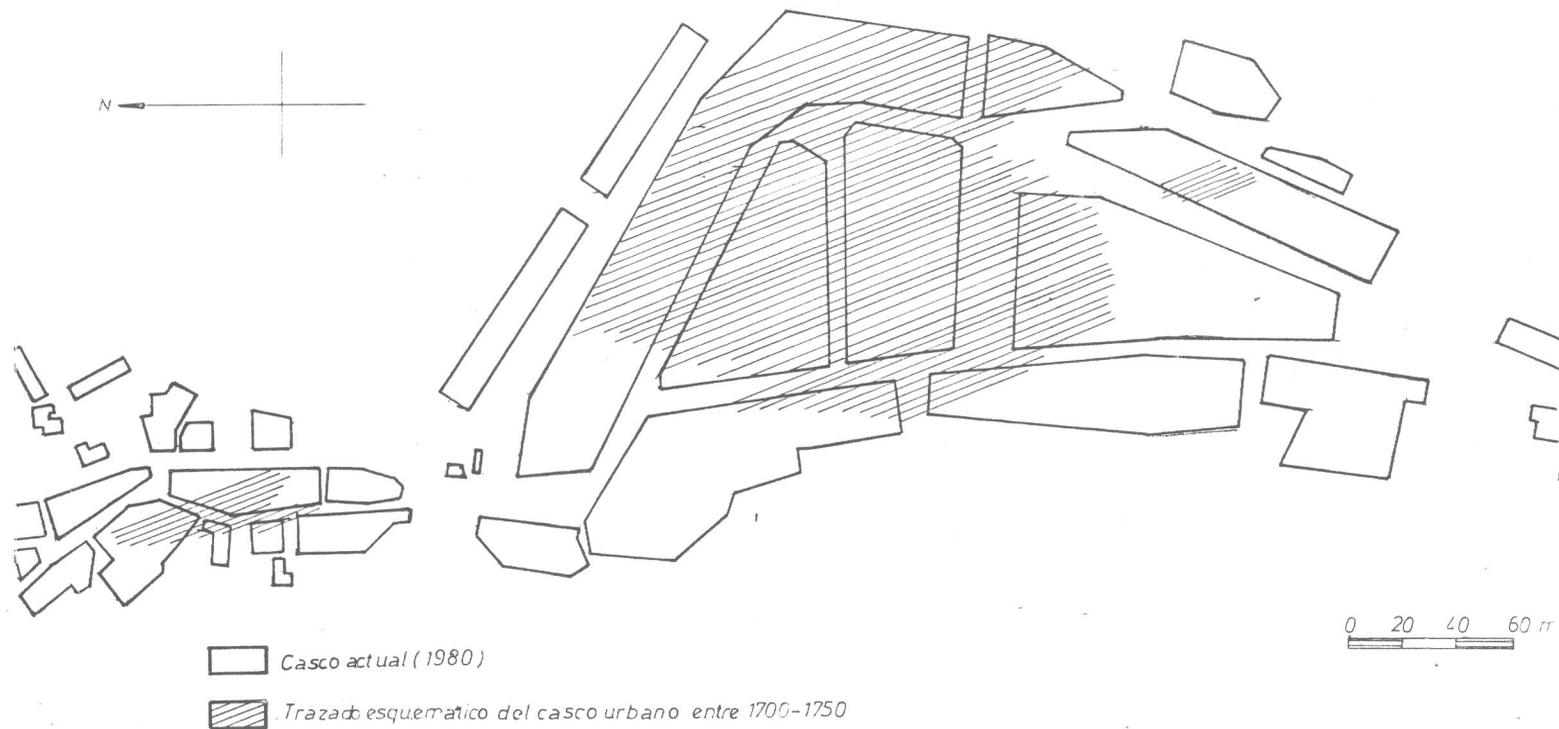


Percibidor del rédito

- 1- Parroquiado Agaete
- 2- Instituciones religiosas
- 3- Rentistas particulares



Casco urbano de Moya



El que iba a Arucas y Firgas cruzaba el Barranco de Firgas, enlazando posteriormente con Teror. Los encaminados a la Montaña de Doramas, a Artenara y los trazados por el Barranco de Moya se ramificaban hacia El Palmital y las Tres Palmas.

Se encontraba Moya, pues, en una situación de privilegio dentro de la Comarca pero la altitud, la tipología, reparto de la tierra, etc., influyeron para que sólo jugara un papel de territorio de tránsito, no de eje fundamental entre la Comarca noroeste y la ciudad de Las Palmas, impidiéndole a su vecindario el aprovechamiento económico de tan estratégica ubicación .

A fines del siglo XVII el crecimiento de su población depara un desarrollo en el alza de construcciones y asentamientos. El auge poblacional y la distribución de los vecinos, debido a las características en el reparto de la propiedad terrazgeras, ocasionó el surgimiento de múltiples pagos integrados por un número escaso de viviendas sin casi conexión entre ellas.

El surgimiento de múltiples lugares de hábitat empezó a conformar una estructura de ocupación espacial en el término de Moya muy determinada, basada en núcleos integrados por un reducido número de viviendas sin continuidad -pues cada una se encontraba fabricada al lado o dentro del terrazgo-, y el crecimiento urbano de un lugar central de reducidas dimensiones, Moya, que aparece ya desde comienzos del siglo XVII como un pago agrupado en el que se concentraban los pequeños y medianos rentistas de la zona.

El casco de Moya no es sólo el núcleo central y cabeza privilegiada del término, sino también el que marca las pautas económicas que se cristalizan en el período estudiado. El núcleo aparece a lo largo de la primera mitad del siglo XVIII como la aglomeración de un reducido grupo de viviendas, conformando con la Iglesia y las escasas calles un plano regular, regido por una serie de hitos arquitectónicos y urbanos: la parroquia y varias acequias como la "Del Drago" -que se dirige hacia esa zona- o la de "Cabo Verde".

El casco estaba rodeado por una considerable cifra de tierras de labor, raramente en su zona interna, con sólo un pequeño núcleo de casas a la entrada del lugar, en el camino hacia "Cabo Verde", rompiendo así la fuerte concentración del núcleo.

En este lugar es donde se asientan los principales propietarios y arrendadores, naturales y vecinos del término, que poseen diversos inmuebles urbanos repartidos por toda la zona de Moya. La progresiva acumulación de bienes inmobiliarios en la primera mitad del siglo XVIII se ve plasmada en la tipología de las viviendas localizadas, la relación entre el número de propietarios y las residencias -ya estudiados- o en la estructuración interna del casco de Moya.

La tipología de una amplia cifra de bienes inmobiliarios, 45,5% del total, no se ha localizado en la documentación consultada. El 4,3% de las casas sin una tipología definida se encuentran acompañadas por pequeños huertos y cercados. Se circunscribían estos a los lindes de las con las acequias que circulaban por el núcleo y de las que se abastecían para su riego.

## CUADRO XLIII

Tipología de los bienes inmuebles en el casco de Moya (en porcentaje).

| TIPO DE BIEN         | N  | %    | TIPO DE BIEN    | N | %(1) |
|----------------------|----|------|-----------------|---|------|
| CASA SIN ESPECIFICAR | 31 | 45,5 | CERCADO         | 3 | 4,4  |
| CASA TERRERA         | 6  | 8,8  | CASA BAJA       | 2 | 2,9  |
| SOLAR                | 14 | 20,5 | CASA ALTO-BAJO  | 3 | 4,4  |
| CASA ALTO SOBRADA    | 1  | 1,4  | CASA CON TIERRA | 8 | 11,7 |

(1) Número de bienes/porcentaje

**Fuentes:** Protocolos Notariales, Libros del Archivo Parroquial de Moya.

**Nota:** Elaboración propia.

Quizá uno de los aspectos a destacar sea la gran cantidad de solares existentes, el 17,4% del total de los inmuebles urbanos, pues una fracción formaban parte de las viviendas, ubicados en sus laterales, significándose sus poseedores por ser los vecinos con mayor poder económico del núcleo. Este número tan elevado de medianos propietarios responde a que la población económicamente menos favorecida se desplaza hacia las zonas donde se localizan las propiedades terrazgeras de los grandes hacendados (habitualmente arrendadas, subarrendadas o trabajadas por asalariados o jornaleros), evitándose, de este modo, una fuerte presión sobre el espacio del núcleo principal por una población en progresivo aumento. Los efectivos demográficos se dirigieron hacia aquellos lugares donde el precio de los solares y casas eran menos elevados, existiendo un amplio movimiento orientado hacia el exterior del pago principal (22).

Se produjo un cierto proceso de exclusión grupal del casco, tanto por el precio de los bienes inmuebles, excesivos para la mayoría de los jóvenes matrimonios, como por el proceso de captación de mano de obra para el trabajo de la tierra en los pagos periféricos.

La tipología de las viviendas del núcleo era muy variada, aunque fueron las casas terreras las más representadas, el 13% del global, ubicadas en su totalidad en la zona central y en su periferia, siempre en este último caso acompañadas de tierras, como se observa en las localizadas junto a la acequia de "Los Dragos".

Pero quizá el hecho de mayor relevancia sea el gran número de viviendas de alto-bajo y sobradadas situadas en el casco, casi el 10% del total. Un volumen tan amplio sólo es explicable por la presencia de ese grupo de rentistas localizados en la Villa -los principales detentadores de dichas residencias-, situadas en las calles lindantes con la acequia de "Los Dragos", la del "Calvario", la que desemboca en la Iglesia y la "Real", hacia la zona sobre el Barranco de Moya. Por contra, su presencia disminuía en el sector de la Villa enclavado junto al camino trazado hacia el pago de Carretería.

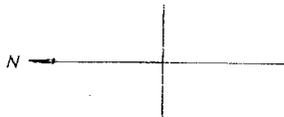
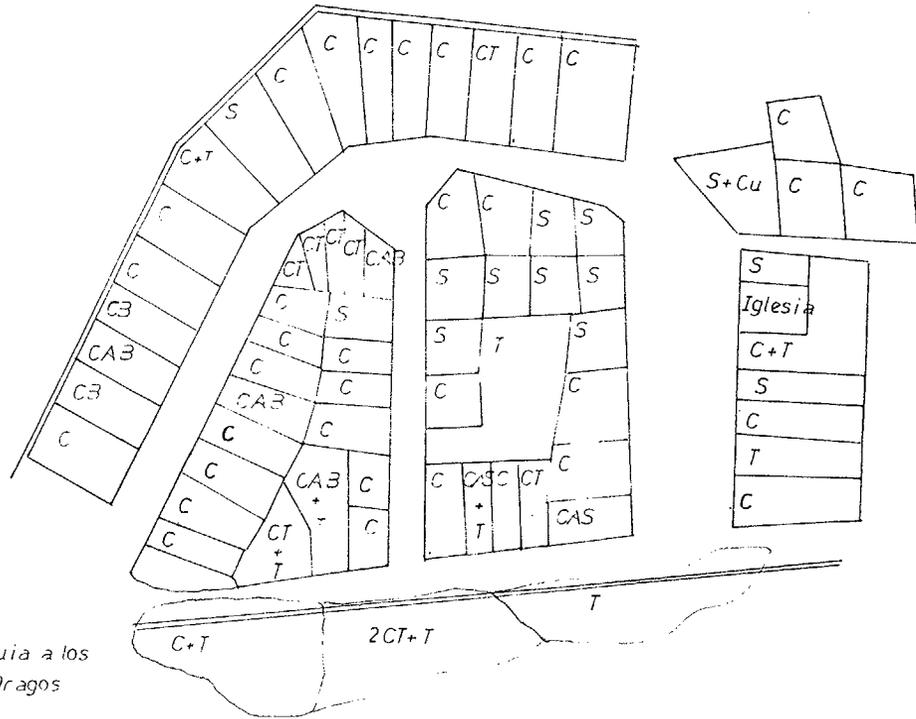
Finalmente, es destacable el escaso número de terrazgos dentro del casco, sólo uno, estando el grueso de las tierras de labor en la periferia, representando el 4,3% del total de los bienes inmobiliarios. Los terrazgos -huertas y tierras labradías- experimentaron una sensible tendencia a desaparecer, ya que en el transcurso de la segunda década del

Distribución y tipología de la vivienda en Moja (1700-1750)

- C- Casa sin especificar
- CT- Casa Terrena
- CB- Casa Baja
- CAB- Casa de Alto y Bajo
- CAS- Casa Alta y Sobriadada
- Cu- Cueva
- S- Sitio
- T- Tierra

Acequia que va a Cabo Verde

Acequia a los Dragos



siglo las escasas tierras que aún se hallaban en el interior del núcleo fueron parcialmente parcelados.

La propiedad urbana en el lugar de Moya se hallaba relativamente concentrada - como ya se mencionó- al ser una considerable parte de las casas, solares y terrazgos propiedad de los medianos propietarios y del curato de Moya. Algunos de estos bienes fueron utilizados por sus poseedores como inmuebles anexos a sus residencias principales o para darlas en alquiler, destacando dentro de este último caso Susana de Almeda, miembro de una familia con relevancia económica en el núcleo y poseedora de una casa de alto-bajo que tenía alquilada a los curas de la parroquia por cinco reales mensuales (23). La parroquia tenía por dote cuatro casillas o aposentos que entregaba en arrendamiento, proporcionándole un real mensual por cada una de ellas. Una de las casillas se arrendó como cárcel provisional aunque ésta, como el resto, estaba arruinada periódicamente, por las continuas referencias hechas a reparos, derrumbándose las cuatro definitivamente en 1760 (24).

La tipología de la vivienda y la cuantía de las cargas económicas que soportan están muy unidas. El núcleo de Moya es donde menor número de bienes inmuebles gravados con cargas se han quedado sin localizar, 24,6%, por la abundancia y variedad de documentos registrados. Esta cifra es tan baja gracias a las numerosas hipotecas realizadas con bienes inmuebles, al continuo trasiego de compra-venta, dotaciones, etc. El volumen de transacciones facilitó en muchos casos seguir las sucesivas cargas y sus redenciones a través de todo el período.

Las libres de tributo abarcan el 36,2% del total, centrándose sobre sitios, casas sin tipología especificada y terreras. Las imposiciones oscilantes entre uno y cinco reales eran el 17,4% de las encontradas, casi todas con réditos perpetuos a favor de la Iglesia por memorias y, en menor medida, rentas redimibles pagadas por la compra del solar a un particular o institución.

Desde los 5,5 a los 15 reales supone el 17,4%, con parecidas pautas que los anteriores, pues eran imposiciones a favor de la iglesia parroquial o censos exigidos a los usuarios por la utilización del solar. Entre los 15 y los 40 reales anuales eran ya escasas las propiedades gravadas, sólo el 4,3%, siendo las de mayor rendimiento -en especial los terrazgo o casas acompañadas por huertos-. La mayoría de los censos eran abonados a instituciones y a rentistas particulares, significándose siempre como imposiciones de préstamos consignativos de carácter redimible.

Los réditos eran percibidos por los mismos grupos e instituciones, siguiendo las mismas constantes que en el resto de los núcleos: un 34,5% a favor del curato de Moya, de pequeñas cuantías y casi todos censos perpetuos; las instituciones religiosas recibían solamente un 10,3%, relacionándose esta cifra con el número de censos consignativos demandados por los vecinos. Los rentistas particulares (pequeños y medianos prestamistas, eclesiásticos y milicianos) tienen una influencia decisiva en la percepción de las cargas, el 34,5%, debido a la alta cantidad de solares dados a censo y a los préstamos impuestos por los censatarios sobre sus viviendas. Sólo el 20,7% de las casas se veían gravadas por dos censos, aunque su rédito anual siempre es escaso.

Pese a la diferenciación tipológica y de gravámenes, no aparece claramente desarrollada en el núcleo una caracterización social entre zonas, a causa de su propia brevedad. Sí se encuentran desigualdades, en cambio, en la acumulación de viviendas dentro de él. De este modo, el vecino José de Armas, como se ha apuntado con

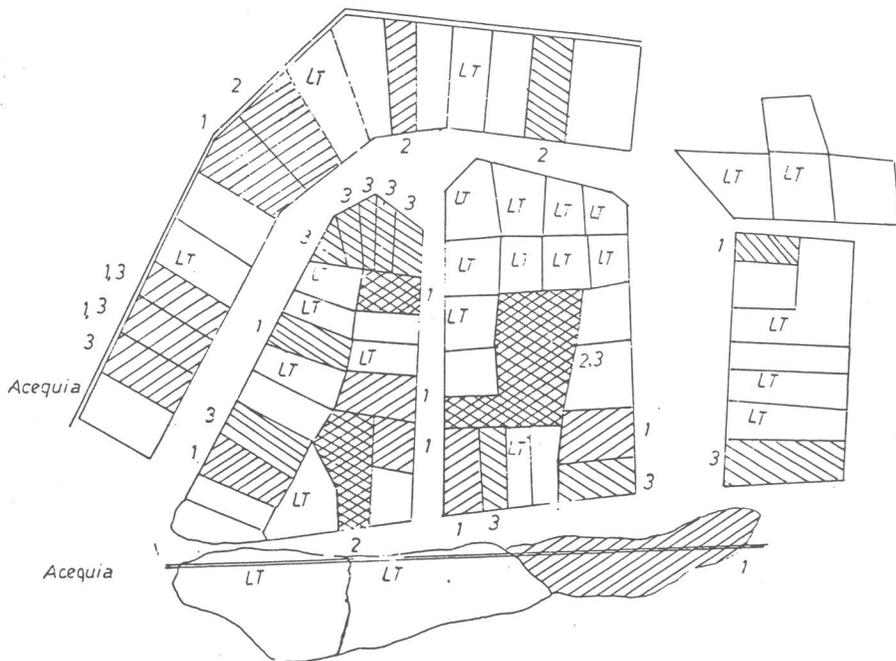
Rédito y vivienda en Moya (1700-1750)

Cuanta de Rédito (reales anuales)

-  Sin Datos
-  De 1 a 3 reales
-  De 6 a 15 reales
-  De 16 a 30 reales
- LT Libre de tributo

Pericibidor del rédito

- 1 - Curato de Moya
- 2 - Instituciones religiosas
- 3 - Rentistas particulares



anterioridad, disfrutaba de cuatro casas terreras y una de alto y bajo.

En el casco de Moya es donde se asienta lentamente este grupo de medianos propietarios, empezando a surgir con gran fuerza a partir de la segunda década del siglo XVIII, aunque algunas familias relevantes se encontraban vecindados en el Lugar ya desde el siglo XVI.

En conclusión, en Moya se da un proceso generalizado del crecimiento en el asentamiento humano realizado de modo disperso, ya que se encontraba intrínsecamente unido al proceso de tenencia de la tierra y al fraccionamiento de la propiedad.

Además existía un latente sistema de relaciones internas entre los diversos lugares: Fontanales aparece aglutinando a varios pagos situados por encima de la zona de la Montaña de Doramas; el casco de Moya influye directamente sobre un amplio número de pequeños núcleos surgidos en sus alrededores (Carretería, El Palo, etc.); la zona de Los Dragos centraliza los pagos de transición entre la costa y las medianías; mientras en el área de la Costa no hay un núcleo principal, sino que las viviendas estaban totalmente dispersas y discontinuas en función del propio fraccionamiento del terrazgo (por los diversos cercados y haciendas que se aglomeran en el área).

A su vez, el término se hallaba vinculado estrechamente a Guía y a Las Palmas por el elevado número de propietarios absentistas detentadores de haciendas, cercados y viviendas. El estamento privilegiado controlaba la mayor parte de las grandes extensiones terrazgeras y las aguas que transcurrían por sus barrancos, en un proceso de creciente acumulación que se ve progresivamente acelerado desde finales del siglo XVII.

Si bien esta dispersión de las viviendas sobre el territorio permitió un mejor aprovechamiento de la explotación del suelo, no por ello se debe olvidar a un amplio número de terrazgos con apenas suficientes dimensiones para facilitar a los agricultores obtener un mínimo excedente, convirtiéndose, en general, en una zona de cultivos de subsistencia, para el mantenimiento de una futura potencial mano de obra. Esta población en expansión conformaba la base de peones o subarrendadores de las diversas haciendas, permitiendo mantener y aún acrecentar los grandes ingresos de rentas por parte de los absentistas. La citada situación coactó el crecimiento de un área que potencialmente debería haber desempeñado un papel más preponderante dentro de la Comarca.

**NOTAS:**

(1) CIORANESCU, A.: Op. cit. Tomo I. p. 124.

(2) DIRECCION GENERAL PARA LA VIVIENDA Y ARQUITECTURA (1987): Op. cit. PERAZA DE AYALA, J.: Op. cit. 1976. MORALES PADRON, F.: Op. cit. 1974.

(3) Los alquileres son escasos en la zona. Los arrendadores son vecinos de Las Palmas, y si son de la Comarca estos poseen varias casas, sacando algunas rentas mediante su alquiler. Dentro del primer caso se encuentra Juan Gómez, vecino de Las Palmas, que arrienda por 2 años una casa terrera al vecino de Guía Juan Ramos por 12,5 reales al mes (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Cristóbal de Roteta. Legajo: 1.489, f. 27. Año: 1704).

Como segundo ejemplo encontramos a don Alonso Olivares que arrienda una casa que posee en la Villa a José Carrillo, en 135 reales de vellón anuales (A.H.P.L.P.) Protocolos Notariales. Escribano: Fernando Alvarez Trujillo. Legajo: 1.617. Fols. rt. Año: 1733). El valor de los arriendos dependía de las propias dimensiones de las viviendas y de su localización, aumentando su precio con el tamaño y con el acercamiento a las zonas centrales de los núcleos. En otras áreas, como Galicia, se registra una gran variabilidad en ellos. Así, los alquileres en Santiago tienen unos precios medios de 55 reales anuales, aunque algunos sobrepasaban los 200 reales. El artesanado de Santiago fue el que más utilizaron el arriendo de viviendas, oscilando éstos entre los 88 ducados (unos 775 reales), en lugares cercanos a la Catedral, hasta los 11 ducados (97 reales). EIRAS ROEL, A.: "Las élites urbanas de una ciudad tradicional. Santiago de Compostela a mediados del siglo XVIII", en Actas del II Coloquio de Metodología Histórica Aplicada. La documentación notarial y la Historia Tomo I p.p. 117-139. Salamanca. 1984. MARTINEZ RODRIGUEZ, E.: "El Artesanado urbano de una ciudad tradicional. Santiago de Compostela a mediados del siglo XVIII", en Actas del II C.M.H.A. Salamanca. 1984.

(4) El cercado de Pinto pertenecía a doña María Josefa de Victoria y Quintana y al capitán Domingo de Payuetas y Rojas, al fallecer ambos, dejaron a sus hijos de corta edad en manos de su abuelo, el capitán Juan de Victoria, que por deudas de los difuntos con el convento de San Pedro Mártir debió enajenarlo.

(5) Los arrendamientos de los molinos son en cambio más cuantiosos. El molino llamado de "Arriba", alias "El Afortunado", perteneciente a la familia Del Castillo, fue uno de los que se alquiló con asiduidad.

(6) El cercado con casa alta y baja en Guía es arrendado en 1704 por el convento de San Antonio a don Luis Fernández de Vega, vecino de Guía, por 9 años en 225 reales anuales.

(7) La falta de datos sobre los procesos constructivos es común en la isla, aunque esporádicamente surge alguna reseña, como sucede con la fábrica de una casita de Beatriz Trujillo de Almeda, vecina de Guía, por la que le entregó en salario a Manuel Hernández, albañil, 15 varas de lienzo (a 2 reales cada una), un par de zapatos, dos pares de piteros para su mujer en seis reales de plata, y 4,5 reales de plata en dos cuartos de carne de macho cabrio (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Juan Ruiz de Miranda. Legajo: 2.396. Fs. 232-236. Año: 1733).

(8) QUINTANA ANDRES, P: Aportación al urbanismo de la Comarca noroeste de Gran Canaria. Fundación de ermitas en la villa de Guía en la primera mitad del siglo XVIII", en IX C.H.C.A. 1990.

(9) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Lorenzo Rodríguez Gómez. Legajo: 1.582. Año: 1723. Además la difunta, viuda de Andrés García de Ojeda, ex-síndico del convento

de San Antonio, en el inventario de los bienes muebles, añade que posee vivienda con sala alta donde tiene mesa de barbusano, 6 taburetes de moscovia, otro taburete de madera blanca, siete cuadros de diferentes advocaciones, catre, cuatro colchones, 12 sábanas, dos colchas blancas de confites con rodapiés, colcha de color, doce escudillas de barro fino, siete platos y dos fuentes de lo mismo, seis servilletas de gusanillo, caja de madera (en su interior dos mantos, saya de tafetán, dos de lana y una de seda), un escritorio donde había tres recibo, otro legajo de 22 recibos, legajito de recibos pagados. En el cuarto de abajo, junto al zaguán, tenía siete pipas llena de mosto y en cuarto enfrente de éste seis barriles de mosto. En el huerto de la casa maderas de barriles de aguardiente viejas.

(10) Su dueña, María de Armas, dice que sus vecinos se quejaban de "el mal olor". Ante la imposibilidad de sacar adelante sola dicho negocio se lo cede a Matías de Torres, zapatero, para que lo arregle y ponga en funcionamiento. Ver A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pedro Alonso de Medina. Legajo: 2.388. Año: 1708.

(11) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pedro Alonso de Medina. Legajo: 2.387. Año: 1704. Arrienda el capitán José de Rojas cuatro cercados dentro de Gáldar, en los alrededores de la ermita de San Sebastián, por 550 reales anuales, dándolos para poder pagar al capitán José López de la Cruz, vecino de Tenerife.

(12) El cercado de la Huerta del Rey poseía dos horas de agua del Heredamiento de la Azada de Gáldar, pertenecía a la capellanía de don Francisco Monzón Dávila, presbítero y familiar del Santo Oficio, vecino de Las Palmas.

(13) El huerto de "La Monja" se encontraba junto al de "Los Morales", de don Juan de Quintana, huerto y casas de don Lorenzo de Córdoba y el de Luis de Villar y don Gregorio de Quintana. Don Manuel del Río y Loreto, abogado y depositario de la Inquisición, lo arrendó junto a dos cercados en la Vega de Gáldar con un día de agua a Francisco Pérez, vecino de Guía, por 9 años a 24 fanegas de trigo anuales, ver A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Lorenzo Rodríguez Gómez. Legajo: 1.593. Año: 1748.

(14) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Juan Ruiz de Miranda. Legajo: 2.405. Año: 1749. Las diversas contrataciones realizadas para la traída de aguas desde el Heredamiento del Palmital se realizaron en el año de 1745, cuando Luis de Villar y Juan Cabral, vecinos de Gáldar, se comprometen a entregar cal para la acequia, y José Raimón, maestro albañil, se obligaba a hacer toda "la obra de cal de almatriches argamasados de que nesessitare la absequia del Caydero de la Palma hasta las troneras de la dehesilla del Heredamiento del Palmital (...), los almatriches an de tener el que fuere doble, media bara de ancho y el alto que le correspondiere al agua y en donde fuere sensillo una cuarta y cada bara por precio de 2 reales de plata" (A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Juan Ruiz de Miranda. Legajo: 2.402. Año: 1745). Los principales implicados en la realización de la mina de agua fueron: don Diego Pineda de Betancurt, alcalde de Gáldar, el capitán Esteban Ruiz de Quesada, don Marcos de Medina Ruiz de Quesada, don Francisco de Medina Betancurt, ambos presbíteros, don Alonso de Olivares, don Alejandro de Tobar y Betancurt, el teniente capitán Juan Ruiz de Quesada y el alférez Antonio Ruiz de Quesada, vecinos de Gáldar y Guía.

(15) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Juan Ruiz de Miranda. Legajo: 2.405. Fol. 59. Año: 1749.

(16) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Juan Ruiz de Miranda. Legajo: 2.405. Fols. 63-64. Año: 1749.

(17) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Juan Ruiz de Miranda. Fols. 63-64. Se acuerda, tras la aprobación del Cabildo, realizar la obra repartiéndose el agua que salga

en dulas de 33 días limpios con sus noches, siendo el primer día y noche de la Cofradía de la Villa para las almas del Purgatorio, del resto se da dos días y dos noches hasta el 17 y de nuevo cada uno de los socios dos días hasta complementar las dulas.

(18) A esta capellanía se une numerosos vecinos de Gáldar imponiendo sobre sus propiedades 52 misas perpetuas anuales, una cada domingo, pagándose por cada una de ella 144 maravedís, repartiéndose entre cada uno de los firmantes entre una y dos misas, interviniendo casi todos los poseedores de tierras entregadas por el Cabildo en los años precedentes. Ver A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pedro Alonso de Medina. Legajo: 2.392. Año: 1721, a los que se añaden con posterioridad otros vecinos para cubrir las misas aún no suscritas.

(19) QUINTANA ANDRES, P.: La reutilización... Art. cit.

(20) QUINTANA ANDRES, P.: La reutilización... Art. cit.

(21) Ver notas del capítulo anterior.

(22) Ver notas sobre el crecimiento demográfico en el capítulo anterior.

(23) A.H.P.L.P. Protocolos Notariales. Escribano: Pedro Alonso de Medina. Legajo: 2.393. Año: 1722. En ese momento la alquilaba al licenciado Isidro, cura del lugar y anteriormente de Tejeda, debiéndole el antiguo párroco, licenciado Blas Rodríguez, 100 reales por los mismo conceptos.



## **CONCLUSIONES**



El acercamiento inicial que se ha realizado en el estudio de los procesos de captación de la propiedad inmueble y urbanización en la Comarca del Noroeste de Gran Canaria, sólo ha pretendido ser una visión esquematizada, debido fundamentalmente a la propia extensión temporal del presente trabajo, cincuenta años, que apenas abarca una generación. Para profundizar en la dialéctica socio-económica sería necesario, como mínimo para una Comarca como la del Noroeste, realizar un estudio a lo largo de todo el Antiguo Régimen, para entender adecuadamente el espacio donde se desarrollan las diversas relaciones entre los núcleos, cómo se estructuran y se conforman éstos internamente y las peculiaridades de la propiedad urbana.

El análisis es el primer paso de la visualización de un fenómeno, reducido a un espacio elegido por unas determinadas condiciones que sirve de base a un modelo con posibilidades de aplicarse al resto de la isla. La utilización de sus parámetros quizá facilite las respuestas adecuadas a las razones del asentamiento general, a las diversas relaciones producidas entre estos y su influencia sobre la propiedad urbana. La aproximación parte de unos presupuestos básicos determinados por la estructura física de la isla de Gran Canaria. Un espacio muy reducido y de orografía difícil para las comunicaciones, con una fuerte dependencia exterior -no sólo económica sino política y cultural- influyendo en la creación de una sociedad tributaria, modelo auspiciado tanto desde los grupos privilegiados internos como por los externos.

En conclusión, en el urbanismo, mercado de la vivienda y distribución de la propiedad urbana de la zona Noroeste se produce una serie de características que giran en torno a los procesos demográficos, económicos y sociales.

El mercado de los bienes inmobiliarios en el Noroeste de Gran Canaria durante la primera mitad del siglo XVIII tiene escaso movimiento debido a la crisis económica y por la mediatización de las carencias internas. Los traspasos tienden a disminuir entre 1700 y 1735, mientras que en el último decenio de nuestro estudio experimentan una ligera recuperación con índices comparables a los años centrales del setecientos. Los desembolsos, además, decaen en el medio siglo estudiado por la amortización de los bienes de mayor cuantía desde finales del siglo XVII.

El circuito de intercambios se encuentra mediatizado por la especulación, determinando un modelo de concurrencia basado en un intercambio de bienes del estamento menos favorecido al grupo de poder, gracias a la presión de los últimos sobre los primeros. Pero también la especulación y la crisis permitieron a medianos propietarios y prestamistas poder cimentar sus fortunas y convertirse en un grupo válido para desempeñar las funciones más necesarias al poder (transmisión ideológico-jurídica, religiosa), a la vez que se beneficiaban de su protección.

El número de transacciones registradas es sólo una parte de las realizadas, pues hay un volumen de traspasos no protocolizados: ventas hechas entre miembros de la propia familia, que son reconocidos ante el escribano con posterioridad cuando han transcurrido varios decenios; traspasos entre sujetos del pueblo llano que, por su pobreza, no acuden ante el escribano; los contratos orales; los realizados con vecinos atraídos por los hacendados a los lindes de sus tierras para trabajarlas o cederles terrazgos en situaciones precarias.

La presencia de los grupos sociales que concurrían en el mercado estaba determinada por el tipo de propiedad ostentada, la cuantía de los bienes puestos en venta y el volumen de su inversión. El sector económico privilegiado será el que traspase y adquiera la mayoría de los terrazgos con casas que se introducen dentro del mercado

de la Comarca. Este grupo compra las de mayor precio pero también las más gravadas. En cambio, esta élite económica apenas si compran viviendas y solares, salvo si están cerca de sus bienes urbanos, pues eran propiedades con escaso rendimiento y, por tanto, sin interés inversor. Sólo se registra su deseo de adquirir casas altas y sobradadas en Guía, pero sin que esto signifique una intención acumulativa.

El grupo de medianos propietarios fue el más interesado en la adquisición de bienes inmuebles urbanos, algunos más de cinco. Las compraban para su habitación, como dependencia anejas a su vivienda (lonjas, tiendas, almacenes, caballerizas). También se adquirían por este grupo económico para su utilización temporal, cuando sus propietarios se desplazaban entre sus diversos terrazgos, para su arrendamiento, aunque este hecho no es habitual en la Comarca, obteniendo pequeños ingresos extras y para cederlas a censo redimible, para captar una renta a largo tiempo.

La participación del vecindario de la Comarca en el mercado inmobiliario quedó mediatizada por las coyunturas económicas que atravesaron cada uno de los términos. Así, Artenara o Agaete quedan relegadas a fines de la etapa estudiada ante la relevancia económica de las zonas de medianías de Moya o Guía, en las que se iban trazando y fundamentando los nuevos canales por donde se encauzarían los ingresos de rentas en el Noroeste.

La influencia del incremento de los efectivos poblacionales sobre el mercado de la vivienda es relativamente reducida, al desplazarse los excedentes hacia zonas marginales (caso de Gáldar o Agaete) o de medianías (Guía, Moya), donde los terrazgos, sitios y viviendas tenían unos precios medios más baratos que en los núcleos históricos. Las referencias a este crecimiento demográfico y urbano son escasas, ya porque las propiedades fueran usurpadas o traspasadas por contratos orales entre vecinos o familiares. Este auge está protagonizado por los pequeños propietarios y jornaleros que copan gran parte de las ventas registradas en las fuentes consultadas, sobre todo las realizadas por el Cabildo secular de la isla en Agaete, Gáldar y Moya.

En el segundo tercio del siglo XVIII será cuando comiencen a observarse ventas obligadas por el excesivo número de herederos, las múltiples subdivisiones de solares y casas, la presión sobre los terrazgos internos de los núcleos, parcelados progresivamente, o la proliferación de vendedores y compradores de zonas hasta ese momento ausentes del mercado.

La propiedad urbana en la primera mitad del siglo XVIII en el Noroeste experimenta un crecimiento desigual, según la capacidad socioeconómica de cada grupo y núcleo de población. Las diversas crisis que asolaron la Comarca repercutieron sobre el aumento y mejora de la propiedad urbana, pero sin que llegara a anularlo durante períodos de tiempo muy prolongado.

La cuantía de los gravámenes impuestos sobre los bienes inmuebles era directamente proporcional al valor de las propiedades hipotecadas por los solicitantes. Estas cargas eran escasas en la mayoría de los núcleos, salvo en Guía, a causa del reducido valor de las casas y solares y a la pobreza de la mayoría de sus habitantes. Las grandes haciendas ubicadas en la zona, casi todas propiedades de vecinos de Las Palmas o de Guía, eran las más gravadas por su valor y por las necesidades de convertir momentáneamente sus bienes en dinero líquido.

En Guía el volumen de ventas, el valor medio de los bienes urbanos, la gran demanda de censos y las características económicas de parte de la población motivaron que las propiedades urbanas de la Villa fueran las más gravadas de toda la Comarca y, por lo tanto,

aquellas que soportaban mayor presión por el grupo de poder en los momentos de crisis económica.

Desde el punto de vista urbano se observa que si se utiliza para la definición de los núcleos de población el desarrollo de sus funciones, se puede decir, que en el Noroeste no existe ningún lugar capaz de alcanzar la categoría de ciudad, o meramente de agro-villa. Las localidades apenas si cubrían sus propias necesidades, dependiendo parcial, si nos referimos a los productos de primera necesidad, o casi totalmente, si son manufacturas, de la ciudad de Las Palmas y de zonas exteriores a la isla.

Se diferencian dentro de este aspecto dos tipos de núcleos: aquellos totalmente dependientes (Agaete, Artenara o Moya) y los que, como Gáldar o Guía, lograban cubrir parte de los servicios demandados por sus habitantes.

Guía y Moya eran lugares con una estructura urbana definida, aunque no concentraban servicios o instituciones que tuvieran un cierto peso específico económico y social en la zona, pues sólo Guía detentaba como máximo una escribanía. En esta última Villa era donde se localizaba el grupo de artesanos más nutrido, vital para comprender los procesos funcionales de cada núcleo. Aunque su reducida producción y la calidad de sus producciones daría lugar a que gran parte de los vecinos adquirieran los productos -ropas, utillaje- de los mercaderes y comerciantes procedentes de la ciudad.

No existen, pues, tendencias a un crecimiento urbano cuyo último término desembocara en la consecución de una ciudad, sino todo lo contrario, si atendemos al incremento y distribución de sus habitantes. A medida que avanza el siglo XVIII se produce una dispersión de los grupos humanos, al verse en la tesitura de desplazarse tanto a las zonas de medianías como a las periferias de los núcleos principales (Guía o Gáldar). La imposibilidad de adquirir inmuebles en los núcleos tradicionales por el valor que tenían y el incremento en las roturaciones de medianías fomentaron los procesos de redistribución interna de la población.

En la zona Noroeste se advierten dos estructuras en los núcleos que son herederas del período de asentamiento de su población: los que fueron fundados en la etapa prehispánicas -Gáldar, Agaete y Acusa-, caracterizados por una fuerte dispersión interna. Estos siguen, a grandes rasgos, la morfología del plano anterior a la colonización, conformado por las diversas construcciones aborígenes -ya sea por su reutilización, ya por el aprovechamiento de sus solares o parte de las viviendas-. La pervivencia de esta estructura se traduce en agrupaciones en pequeños barrios profundamente enraizados con el primer modelo de ocupación, caso de Agaete y del espacio comprendido entre la iglesia de Santiago y el Barranco de Gáldar. En la primera mitad del siglo XVIII sólo Gáldar sufre una gran evolución, acelerada por el incremento demográfico. Se marginaron las zonas de asentamiento tradicional, al ser ocupadas por los grupos menos favorecidos, adquiriéndose terrazgos y eriales que hasta esos momentos se hallaban fuera del mercado por parte del grupo privilegiado, dando lugar a la conformación de un núcleo dividido, aparentemente, en dos partes contrapuestas y urbanamente independientes.

Las otras localidades eran de nueva planta con unos trazados tendentes a un plano de carácter geométrico, algunos determinados por la misma orografía del terreno, como acontece en Guía, influidos por las diversas ordenanzas de fundación de nuevas villas y ciudades otorgadas por Felipe II. Dichas disposiciones fueron determinantes en Guía observables en el conjunto que forman su Plaza Mayor, iglesia y la estructura de la red viaria que rodea a estos dos hitos urbanos.

El espacio guiense giraba en torno a ejes preestablecidos constreñidos, muchas

veces por las explotaciones y medio que les rodea: cercados, huertos y orografía. En Guía fue donde las estructuras urbanas y la distribución de los bienes del núcleo entre los diversos estamentos sociales, aparece mejor dibujada.

El crecimiento demográfico generado en la zona a lo largo de la segunda mitad del siglo XVII y primera del XVIII, no provoca una transformación en la jerarquía interna entre los núcleos, porque no estaba en función de una mayor masa de habitantes -sobre todo cuando el 90% de los vecinos estaban integrados dentro del estamento llano-, sino sobre la centralización de funciones y rentas. Así, en el período entre 1700-1750, sigue sin romperse el control que, desde el siglo anterior, el grupo de poder guiense tenía tanto sobre los bienes inmuebles más rentables como en la apropiación de gran parte de la riqueza generada en la Comarca.

Este amplio conjunto humano será el integrante de la masa de mano de obra necesaria para el cultivo de los grandes terrenos, apropiados por el estamento privilegiado. Paralelamente, el incremento en los efectivos demográficos repercute de manera decisiva en dos aspectos: el auge vecinal y constructivo de los núcleos -caso de Gáldar-; y el de los asentamientos en las zonas de medianías, especialmente en los términos de Guía y Moya. En el primero será donde se produzcan las mayores repercusiones durante la fase inicial del siglo XVIII, mientras que la consolidación de los segundos se empieza a producir en su último tercio.

La distribución de los núcleos de la Comarca por altitud es básica para entender la estructura jerárquica del Noroeste. Desde los 0 a los 300 metros de altura se localizaban 60 localidades, siendo casi todas núcleos cuyo origen se remonta a las primeras explotaciones coloniales de la zona o eran antiguos asentamientos aborígenes.

Los ubicados entre los 300-600 metros, zona de medianías, eran más de 65, la mayoría surgidos a fines del siglo XVII y comienzos del XVIII. Los núcleos se caracterizaban por una fuerte dispersión interna de las viviendas y por la reducida cifra de moradores que se incrementa lentamente a lo largo de la primera mitad del siglo XVIII.

Desde los 600 a los 1.000 metros de altura se hallaban 33 núcleos, la misma cantidad que los situados por encima de los 1.000 metros, dispuestos, la mayoría de las veces, en función de la explotación de las tierras de pastoreo y de los terrazgos cerealísticos de secano: trigo, cebada o centeno.

El número de viviendas localizadas en cada una de las altitudes estaba claramente definido: entre los 0 y 300 metros se situaban el 68,3% de los inmuebles, -destacan los núcleos de Gáldar y Guía, por contar con mayor número de residencias en sus cascos- suponiendo un considerable predominio del poblamiento de costa. La situación irá modificándose progresivamente, al disminuir la preponderancia costera desde fines del siglo XVII, a medida que creció el contingente humano en las medianías.

Entre los 300 y 600 metros los bienes inmobiliarios llegaron a significar el 14% del total comarcal, matizando el incremento poblacional de los pagos enclavados en las medianías. Las zonas de Moya y de Guía fueron las más sobresalientes por la multiplicidad de los asentamientos, mientras que en el término de Gáldar ese incremento se centró en los barrios periféricos del núcleo principal (Coruña, Pardelero, Don Pedro, Ramiro de Guzmán).

En el área altitudinal comprendida desde los 600 a los 1.000 metros la cuantía de las viviendas era ya escasa, representando solamente el 8,2% del total, al ser una zona de explotaciones económicas de tipo agropastoril, de escaso rendimiento y de cultivos eminentemente de subsistencias. Los poblamientos a esta altitud tenían reducida o nula

presencia en Moya, Agaete y Guía, destacando en cambio en Gáldar, con los pagos ubicados en los alrededores del Barranco Hondo.

Finalmente, aquellos hábitats situados por encima de los 1.000 metros llegan a suponer el 9,5%, destacando los núcleos de Acusa y Artenara, pues era el único término en el que se localizaban viviendas por encima de esta altitud.

El concepto de jerarquía expresada en la Comarca implica un modelo de carácter geográfico, abarcando ante todo una estructura económica y social, aún más trascendentes en el Antiguo Régimen que los aspectos meramente espaciales. En el Noroeste, gran parte de las rentas generadas en una zona eran succionadas hacia otras por parte del grupo dirigente, tanto para su acumulación como para sus gastos de carácter suntuario. La captación, en gran parte, se fundamentaba en una base especulativa.

En el Noroeste fue la villa de Guía, lugar de asentamiento de los grandes absentistas de la zona y, por tanto, de los mayores propietarios junto a otro reducido grupo instalado en la ciudad de Las Palmas, la que controló, a grandes rasgos, la situación socio-económica de su espacio, mediante el predominio sobre las rentas producidas por las tierras, el comercio o la utilización del préstamo consignativo.

Este hecho permite dar un rango de preminencia a Guía sobre los demás núcleos, por el movimiento económico y social interno, lo que repercutió en un crecimiento desmesurado de la Villa en el siglo XVII y una progresiva reducción en el incremento de sus efectivos en el XVIII. Su propia dimensionalidad urbana, el reducido espacio que existía en el núcleo y el incremento del precio de sus inmuebles hizo que su población se elitizara, tendiendo más que a atraer a la población a desplazarla hacia las zonas periféricas del núcleo o de medianías.

El grupo privilegiado guinense fundamentaba parte de su poder económico en las propiedades que tenían repartida por toda la Comarca de la que detraían su capital. Este proceso de captación de beneficios provocó dentro de los pagos un permanente bombeo de rentas, siendo su resultado más inmediato su acelerada descapitalización.

Al mismo tiempo, se observa que los asentamiento se establecían, en múltiples ocasiones, en función de las necesidades de mano de obra para los diversos cortijos de los absentistas -Artenara o Moya-, transformando y determinando el surgimiento de los pagos. Dicho proceso aparece con toda claridad en la zona de Moya, a través de las diversas enajenaciones de solares realizadas por los terratenientes a labradores. Los nuevos propietarios fijan sus residencias al lado de los múltiples cercados de los hacendados, convirtiéndose en mano de obra abundante para la explotación de las haciendas.

Gáldar, el otro núcleo de importancia de la Comarca, aparece casi aislado dentro de este proceso económico, pese a su crecimiento demográfico, al encontrarse su grupo privilegiado en plena transformación de la que comienza a salir en el segundo tercio del siglo XVIII, impulsado especialmente por los miembros de la familia Ruiz de Quesada.

Existe pues una jerarquía en función de unas determinadas necesidades de captación del grupo dirigente centrado en Guía, al localizarse éste en una de las zonas claves de dominio dentro de la Comarca. Dicha situación privilegiada estaba en función de su equidistancia de los principales pagos y de las tierras más feraces, a la vez que del control de gran parte de los heredamientos básicos de agua: Palmital, Vega, Barranquillo Frío, etc., así como las vías de comunicación de mayor relevancia.

Paralelamente, se unía a ello la presencia en la villa de Guía de una mayor diversidad en prestaciones funcionales, intrínsecamente unidas a la estancia del bloque de poder,

tanto porque ellos eran los que las detentan para su utilización y rentabilidad como por ser dicho estamento su mayor demandador. Por ejemplo, Guía no sólo poseía un importante grupo de artesanos (herreros, zapateros, carpinteros, tundidores, etc.), sino también escribano, maestro de campo o coronel del Regimiento de milicias de la zona, hospicio -en el siglo XVII el llamado "hospicio viejo" y ya en el XVIII el de "Santa Catalina de Siena", impartíendose en él enseñanza de primeras letras-, etc.

Funciones que le hacía adquirir un rango superior al de Gáldar, donde la ausencia de un nutrido grupo de artesanos -escasamente se mencionan oficiales de albañilería, carpintería o cabuquería- y de las funciones burocrático-administrativas-militares desarrolladas en Guía, la obligaban a quedar relegada.

El predominio de Guía encuentra también explicación en la propia estructuración interna del núcleo con una zona central, la Plaza Principal y la Iglesia, alrededor de la cual se encuentran emplazadas las casas de mayor prosapia, pertenecientes a las familias más destacadas económica y socialmente.

Otra área se localizaba en la parte alta de la Villa y en los alrededores de la Plaza de San Roque, donde se ubicaban los pequeños propietarios del núcleo -mezclándose tanto los agricultores como artesanos -, correspondiendo a esta zona las viviendas espacialmente más pequeñas, de menor precio y escasamente gravadas por censos.

En el centro de estos dos barrios, una tercera área donde estaba asentado el grupo de medianos propietarios, rentistas y los artesanos de mayores ingresos, el sector del estamento llano más interesado en mantener el sistema de distribución desigual de la renta, al salir beneficiado de su servicio social más importante; enlace entre el productor de los capitales y su captador.

El proceso no se vislumbra en otros núcleos, ya que sólo comienza a alborear en Gáldar a fines de la etapa estudiada, debido a la fuerte jerarquización socio-económica a la cual se encuentra sometida, tanto desde el exterior de la Comarca como desde su interior.

El auge constructivo y el amplio número de núcleos de población, que surgen en la primera mitad del siglo XVIII en el Noroeste, aparece como un proceso larvado, mínimamente registrado en las fuentes.

Estas características no conducen en la Comarca a un espacio de carácter puntual dentro del complejo mundo urbano desarrollado en las Islas Canarias, pues en ella se plasma una constante urbana a lo largo del Antiguo Régimen: la dependencia existente entre los centros de población y las funciones desempeñadas dentro de una jerarquía mediatizada por la acaparación de la renta caída en manos de la élite económica-política, regidora de la formación social.

**FUENTES IMPRESAS:**

- ABREU Y GALINDO, J.de: Historia de las siete Islas Canarias. Santa Cruz de Tenerife. 1977
- CASTILLO RUIZ DE VERGARA, P.A. del: Descripción histórica y geográfica de las Islas Canarias. Madrid. 1948-1960
- DAVILA Y CARDENAS, P.: Constituciones y nuevas adiciones synodales del obispado de las Canarias, hechas por el Ilustrissimo señor Don Pedro Manuel Dávila y Cárdenas. Madrid. 1737.
- ESCOLAR Y SERRANO, F.: Estadísticas de las Islas Canarias 1793-1806. Ed. de Germán Hernández Rodríguez. Las Palmas. 1983.
- GLAS, J.: Descripción de las Islas Canarias. 1764. Santa Cruz de Tenerife. 1982.
- MADOZ, P.: Diccionario geográfico-estadístico de España y sus posesiones de ultramar. Salamanca. 1986.
- MARIN Y CUBAS, T.: Historia de las siete Islas Canarias: origen, descubrimiento y conquista. Santa Cruz de Tenerife. 1984.
- SOSA, J. de: Topografía de Gran Canaria, comprensión de las siete islas llamadas Afortunadas. su antigüedad, conquista e invasiones; sus puertos, playas, murallas, castillos y relación de sus defensas, escritas en la Ciudad Real de Las Palmas en el año de 1678. Santa Cruz de Tenerife. 1941.
- VIERA Y CLAVIJO, J. de: Noticias de la Historia General de las Islas Canarias. Santa Cruz de Tenerife. 1982.

**BIBLIOGRAFÍA:**

- ALEMAN DE ARMAS, A.: La Laguna. La vivienda tradicional y los problemas de organización del espacio urbano. Santa Cruz de Tenerife. 1976.
- "La vivienda tradicional en Canarias", en Geografía de Canarias. Tomo II, p.p. 148-164. S/C de Tenerife. 1985.
- AMALRIC, J.P.: "La investigación sobre la historia urbana en Francia en los últimos años", conferencia impartida en el I C(urso) de H(istoria) U(rbana). Santander. 1991.
- BENNASSAR, B.: Valladolid en el siglo de Oro. Valladolid. 1983.
- "Treinta años de Historia Urbana en España", conferencia impartida en el I C.H.U. Santander. 1991.
- BONNET SUAREZ, S.F.: "La villa de Gáldar en 1526", en revista de El Museo Canario, número 73-74, p.p. 115-127. Las Palmas. 1960.
- BORSAY, P.: The English Urban Renaissance: Culture and Society in the Provincial Town 1660-1770. Londres. 1989.
- BRONDY, R.: Chambéry. Histoire d'une capitale vers 1350-1560. París. 1988.
- CALVO ALONSO, C.: "El Catastro de Ensenada, proyecto de única contribución en la Corona de Castilla" en El Catastro en España 1714-1906. Vol. I p.p. 89-112. Barcelona. 1988.
- CANOVI, A. y otros: Nascita di una città. Il territorio di Santa Croce: la storia, la memoria, le 'Reggiane'. Milán. 1990.
- CATTEDRALE. CITTA E CONTADO TRA MEDIEVO ED ETA MODERNA: Atti del Se-

- minario di Studi-Moderna, 15-16 noviembre 1985. Milán. 1991.
- CIORANESCU, A.: "Los primeros pobladores de Santa Cruz de Tenerife", en A.E.A., nº 21, p.p. 61-94. Madrid. 1975.
- Historia de Santa Cruz de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife. 1976.
- CLARK, P.: "Recent Trends in British Urban History", conferencia impartida en el I.C.H.U. Santander. 1991.
- CUART MONER, B.: "Entre la ciudad ideal y la ciudad soñada: La utopía urbana en España, del Renacimiento al Barroco", conferencia impartida en el I.C.H.U. Santander. 1991.
- CHACON JIMENEZ, F.: "Aproximación al proceso de formación de las poblaciones urbanas en la España del Antiguo Régimen", conferencia impartida en el I.C.H.U. Santander. 1991.
- DIEDERIKS, H.: "Urban History and Urban Developments in the Dutch Republic", conferencia impartida en el I.C.H.U. Santander. 1991.
- DIRECCION GENERAL PARA LA VIVIENDA Y ARQUITECTURA: La Casa en España. Antecedentes Tomo I. Madrid. 1987.
- DOMINGUEZ ORTIZ, A.: Instituciones y sociedad en la España de los Austrias. Barcelona. 1985.
- Sociedad y Estado en el siglo XVIII español. Barcelona. 1988.
- EIRAS ROEL, A.: "Las élites urbanas de una ciudad tradicional Santiago de Compostela a mediados del siglo XVIII", en Actas del II Coloquio de Metodología Histórica Aplicada, p.p. 117-139. Salamanca. 1984.
- FERNANDEZ ALBADALEJO, P.: "Monarquía, Cortes y poderes urbanos en la Castilla de los siglos XVI y XVII", conferencia impartida en el I.C.H.U. Santander. 1991.
- FORTEA PEREZ, J.: Monarquía y Cortes en la Corona de Castilla. Las ciudades ante la política de Felipe II. Valladolid. 1990.
- FUMEGA PIÑEIRO, F. X.: "La percepción del sistema gallego de asentamientos", en La Ciudad y el mundo urbano en la Historia de Galicia, p.p. 349-374. Santiago. 1988.
- GARCIA I ESPUCHE, A.-GUARDIA I BASSOLS, M.: La construcció d'una ciutat: Mataró 1500-1900. Barcelona. 1989.
- GINATEMPO, M.-SANDRI, L.: L'Italia della città. Il popolamento urbano tra Medioevo e Rinascimento (secoli XIII-XVI). Florencia. 1990.
- GONZALEZ SOSA, P.: Contribución para una historia de Guía de Gran Canaria Las Palmas. 1985.
- GROHMANN, A.: Città e territorio tra medioevo ed Etá Moderna (Perugia secc. XIII-XVI). Milán. 1981.
- HERNANDO ORTEGO, F. J.: "Control del espacio y control del municipio. Carlos III y el Pardo", en Carlos III. Madrid y la Ilustración, p.p. 49-76. Madrid. 1988.
- HUBERT, E.: Espace urbain et habitat á Rome du Xe siècle á la fin du XIIIe siècle. París. 1990.
- JIMENEZ DE GREGORIO, F.: "La población de las Islas Canarias en la segunda mitad del siglo XVIII", en A.E.A. nº 14. Madrid. 1968.
- LOBO CABRERA, M. (1991): "Las Palmas: Primer núcleo urbano de Gran Canaria", en A.E.A. nº 37, p.p. 539-554. Madrid.
- MACIAS HERNANDEZ, A.: "El papel histórico de la agricultura de subsistencia en Canarias: un tema olvidado", en Canarias ante el cambio. S/C de Tenerife. 1981.
- MARTIN, J. M.: "Cathédrale et cité en Italie méridionale au moyen âge", en Cattedrale, città

- e contado tra Medioevo ed Etá Moderna, p.p. 29-40. Milán. 1990.
- MARTIN GALAN, F.: La formación de Las Palmas: Ciudad y Puerto. Cinco siglos de Evolución. Santa Cruz de Tenerife. 1984.
- MARTIN RUIZ, J. F.: El N.W. de Gran Canaria: Un estudio de demografía histórica (1485-1860). Las Palmas. 1978.
- MARTINEZ SHAW, C.: "La ciudad marítima y sus funciones en el Antiguo Régimen", conferencia impartida en el I.C.H.U. Santander. 1991.
- MENDEZ MARTINEZ, G.: "La morfología urbana de Pontevedra hasta 1900", en La ciudad y el mundo urbano en la Historia de Galicia, págs. 253- 268. Santiago. 1988.
- MILLARES TORRES, A.: Historia General de las Islas Canarias. Las Palmas. 1974-1981.
- MILLARES CANTERO, A.: "Arrecife, el puerto de la barrilla", en Boletín Millares Carló, nº 5. Las Palmas. 1982.
- MORALES PADRON, F.: Historia de Sevilla. Tomo III. Sevilla. 1977.
- - - Canarias: Crónicas de su conquista. Sevilla. 1978.
- MÖRKE, O.: "Early Modern Towns in the Historiography of Germany since 1960", conferencia impartida en el I.C.H.U. Santander. 1991.
- MUTO, G.: "Ciudad y territorio en la historiografía italiana de los últimos años", conferencia impartida en el I.C.H.U. Santander. 1991.
- NIERES, C.: La reconstruction d'une ville au XVIIIe siècle. Rennes 1720-1760. Rennes. 1972.
- NEGREDO DEL CERRO, F. (1992): "La propiedad inmobiliaria en el Madrid moderno", en Torre de los Lujanes nº 21, p.p. 105-120. Madrid.
- PERAZA DE AYALA, J.: Obras (1928-1986). Santa Cruz de Tenerife. 1988.
- PEIRO, A.: "La Unica Contribución", en El Catastro en España 1714-1906, p.p. 75-88. Barcelona. 1988.
- PEREZ VIDAL, J.: "La vivienda canaria. Datos para su estudio", en A.E.A. nº 13, p.p. 41-113. Madrid. 1967.
- QUINTANA ANDRES, P.: "La reutilización de la vivienda aborigen en la Comarca Noroeste de Gran Canaria en el primer tercio del siglo XVIII", en Almogaren, número XXI, p.p. 43-68. Karlsruhe. 1991.
- - - "Aportación al urbanismo de la Comarca noroeste de Gran Canaria. Fundación de ermitas en la villa de Guía en la primera mitad del siglo XVIII", en IX Coloquio de Historia Canario Americana. 1990.
- RANZATO, G.: La aventura de una ciudad industrial. Sabadell entre el Antiguo Régimen y la modernidad. Barcelona. 1987.
- RODRIGUEZ SANCHEZ, A.: "Espacio urbano y espacio social: la villa de Cáceres y su tierra en el siglo XVI", conferencia impartida en el I Curso de Historia Urbana. Santander. 1991.
- ROSA OLIVERA, L. de la: "Sobre los orígenes cristianos de la ciudad de Gáldar", en R.H.C., número 165-168, p.p. 67-68. La Laguna. 1970.
- RUMEU DE ARMAS, A.: Piratería y ataques navales contra las Islas Canarias. Madrid. 1991.
- SALOMON, N.: La vida rural castellana en tiempo de Felipe II. Barcelona. 1982.
- SANCHEZ HERRERO, J.: "La población de las Islas Canarias en la segunda mitad del siglo XVII (1676-1688)", en A.E.A. nº 21, p.p. 237-418. Madrid. 1975.
- SANTINI, G.: "Cattedrale, città e contado in Emilia-Romagna nel medioevo: dalla 'civitas' romana alla città vescovile", en Cattedrale, città e contado tra Medioevo ed Etá Moderna,

p.p. 7-28. Milán. 1990.

SANTIAGO, M.: "Índices del compendio anónimo de 'Historia de Canarias' compuesto en el primer cuarto del siglo XVIII", en R.M.C., nº 8, p.p. 60-108. Las Palmas. 1945.

SOLANO, F. de: "Abastecimientos de la ciudad hispano-americana, siglo XVI-XVIII. Orientaciones metodológicas", en Actas de I J.M.A.C.H.. Vigo. 1975

SUAREZ GRIMON, V.: "Propios y realengos en Gran Canaria en el siglo XVIII", en III C.H.C.A. Tomo I, p.p. 175-292. Salamanca. 1980.

- - - "La hacienda de Guayedra y el heredamiento de Agaete ante la ocupación de realengos", en R.H.C., nº 173, La Laguna. 1983.

--- La Propiedad pública, vinculada y eclesiástica en Gran Canaria, en la crisis del Antiguo Régimen. Madrid. 1987.

TATJER MIR, M.: Burgueses, inquilinos y rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: La Barceloneta, 1753-1982. Barcelona. 1988.

UYTVEN, R. van: "Les villes en Belgique. Un quart de siècle de recherche historique, 1965-1990", conferencia impartida en el I C.H.U. Santander. 1991.

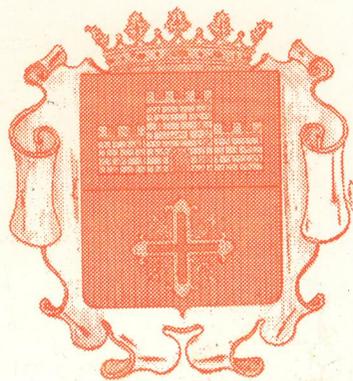
V.V.A.A.: "Ciudades y núcleos urbanos", en Geografía de Canarias, Tomo II, págs. 197-242. Santa Cruz de Tenerife. 1985.

V.V.A.A.: Cittá italiane dell'500 tra Riforma e Contrariforma. Lucca. 1988.

V.V.A.A.: Cittá portuali del Mediterraneo. Génova. 1989.

V.V.A.A.: Villes et territoire pendant la période napoléonienne (France et Italie). París. 1987.

VRIES, J. de: La urbanización de Europa 1500-1800. Barcelona. 1987.



ILUSTRE AYTO. DE LA VILLA DE ACAETE

MERCADO URBANO, JERARQUIA Y PODER SOCIAL. LA COMARCA NOROEST



8-0165-2560-1

0436 QUINTANA  
12 Sep 95

GEOGRAFIA E HI

00000D