

# LA GÉNESIS DE UN ESPACIO SOCIAL DESIGUAL: LOS “RISCOS” DE LAS PALMAS DURANTE EL ANTIGUO RÉGIMEN

*Pedro C. Quintana Andrés*

## *Introducción*

La vivienda y el hábitat durante el Antiguo Régimen ha sido uno de los principales focos de atracción de numerosos trabajos desde hace más de medio siglo en España y gran parte de Europa, con evidentes logros historiográficos.<sup>1</sup> Estos han permitido profundizar aún más en la historia urbana y de la vivienda, en el estudio y análisis de los núcleos, de su estructuración, distribución interna, las funciones desarrolladas dentro de las grandes tramas urbanas regionales y supranacionales, y, a la vez, han permitido trascender la inmovilidad en la perspectiva histórica del concepto de vida y estructura urbana al desentrañarse, según la calidad de las fuentes consultadas, una sustancial parte de las realidades internas del espacio urbano. El estudio de los lazos de parentescos de los asentados en cada calle o barrio, de los procesos de concentración artesanal, de la presión del grupo de poder sobre ciertas áreas o de la marginación de otros en función de algunos factores (nivel económico de sus habitantes, lugar de procedencia) han sido parámetros decisivos para ahondar en la realidad de un tejido urbano siempre en continuo cambio, ebullición y transformación en virtud a los acontecimientos sociopolíticos o económicos internos y externos.<sup>2</sup>

En Canarias, la propiedad urbana y la evolución de los núcleos de población ha recibido importantes y meritorias aportaciones en los últimos años, aunque, de forma habitual, dichos estudios han tratado la distribución de los grupos urbanos, de las propiedades, de la estructuración y de sus funciones de forma muy somera.<sup>3</sup> En todo caso, se han convertido en pioneros en analizar y estudiar un espacio que, de forma habitual, quedó relegado a un segundo plano frente al agrario, al enclavarse en él uno de los factores claves de la producción y circulación de capitales durante el Antiguo Régimen como era la tierra.

## *La propiedad y espacio urbano en Gran Canaria durante el Antiguo Régimen*

Tras la colonización castellana el único hábitat registrado en la isla -salvo el fundado en el Real de Las Palmas- fue el aborigen, localizado comúnmente en las áreas cercanas a la costa y junto a los principales barrancos caracterizados por su feracidad agrícola y el permanente abastecimiento de agua. El fin de la estructura socioeconómica aborigen no impidió que su impronta se mantuviera latente durante largo período en los trazados de los núcleos y la perduración de ciertos hábitat -cuevas, casas exentas- en algunos núcleos de población (Gáldar, Acusa, Agaete, Agüimes, Tunte),<sup>4</sup> al permanecer en ellos descendientes de los antiguos habitantes de la isla. A ellos se sumaron, por su nivel social y económico, grupos como los esclavos, trabajadores y asalariados que no dudaron en utilizar el antiguo hábitat aborigen como vivienda. Estas áreas de población marginal, de escasa renta o las bolsas de reserva de manos de obra de trabajo quedaron relegadas y reducidas en Gran Canaria a determinados núcleos hasta los inicios del siglo XVII, cuando se registra una evidente redistribución

de las zonas de hábitat y de su jerarquía en función del papel desempeñado por cada una de ellas dentro del nuevo sistema económico regional donde se inscribe la isla.

Si hasta el siglo xvii la marginación social estuvo relacionada básicamente con la ascendencia sociocultural y religiosa de cada habitante (moriscos, negros, aborígenes, judíos, conversos) en una sociedad de frontera donde la movilidad social era una constante, desde finales del quinientos la situación se transforma a causa del asentamiento de una importante fracción de la población y con el predominio de un grupo de poder cada vez más afianzado y omnipotente, encabezado en una isla como la de Gran Canaria por los grandes propietarios agrícolas, profesionales liberales o miembros del Cabildo Catedral, parte de los cuales desempeñaban también los cargos políticos en la isla. En esta etapa se produce una clara transformación en la jerarquía urbana interna de Gran Canaria con un claro predominio de la ciudad de Las Palmas, donde se concentran las entidades de mayor peso sociopolítico de la isla y algunas de las más notables de la región (Real Audiencia, Cabildo Catedral, Obispo), a la que se añaden las cabezas comarcales de Telde, Agüimes y Guía, donde se emplazan grandes propietarios con intereses en la explotación cerealera y ganadera dirigidas hacia el suministro de los mercados de Las Palmas y Tenerife. Pero dentro de las propias comarcas y núcleos, también se registró en dicho período unas profundas transformaciones generadas por el nuevo papel desempeñado por cada lugar en el sistema de complementariedad regional y por el nivel de riqueza alcanzado por cada familia, elemento que limitó las condiciones impuestas por la ascendencia social. Es decir, ahora la jerarquía social fue fundamentalmente económica, añadiéndose a las bolsas tradicionales de marginación los sectores campesinos y artesanales pauperizados en las diversas coyunturas negativas por las que atravesó el sistema en este período.

En los pujantes núcleos de población de Agüimes, Telde o Guía las áreas de localización de los grupos con menores ingresos se encuentran siempre, en concordancia a lo sucedido en otros espacios insulares, alejadas de las zonas cercanas a los centros del poder, caso de la iglesia o los conventos. Así, en Guía la situación social y urbana es compleja pues su condición de núcleo predominante en el noroeste es tardía, ya que sólo se independiza política y religiosamente de Gáldar en el primer tercio del siglo xvi para, de forma progresiva, imponerse su grupo predominante a medida que pasaron a detentar gran parte de las tierras más productivas de la comarca, abarcando incluso hasta Agaete. En Guía se distingue desde inicios del siglo xvii la presencia de dos espacios diferenciados: los barrios de “Arriba”, cercano a la ermita de San Roque, donde predominan los menestrales y campesinos, viviendo en casas de una sola planta y de reducidas dimensiones; y el llamado de “Abajo”, lugar de residencia del grupo de poder comarcal. Sólo a mediados del siglo xvii surge el llamado barrio “Del medio”, donde se asientan protoburgueses, medianos campesinos, prestamistas, etc. Por contra, en Gáldar, Agaete y Artenara la pauperización del vecindario es progresiva, observándose este hecho en el propio valor de la vivienda -en muchas ocasiones disminuida en cinco o seis veces con respecto a la registrada en Guía- en el mantenimiento de múltiples viviendas aborígenes, donde vive la población más humilde, o en el propio trazado urbano, con manifiesta huella del pasado prehispánico.

En Telde, los barrios aborígenes de Tara y Cendro se ven colapsados con la llegada de un nutrido grupo de campesinos necesitados de viviendas de bajo precio -habitualmente casas de tapias o aborígenes, cuevas- mientras las áreas cercanas a la iglesia de San Juan eran copadas por los miembros más conspicuos del lugar.

### *Las Palmas en el siglo XVII*

La capital de Gran Canaria se ubicó en el área noreste de la isla en una pequeña colina a los pies del barranco Guinguada, cuyo perímetro se amplió rápidamente durante los últimos decenios del siglo XV, en especial hacia el norte (barrio de Triana). Con el arribo de un considerable número de colonos, la ciudad creció y se multiplicó, agrupándose esta población en los diversos barrios y sectores de la capital en función de su relevancia socioeconómica. La situación derivó en la existencia desde mediados del quinientos de tres zonas urbanas donde se ubicaron y agruparon los grupos menos pudientes de la ciudad: el barrio de “Los Corraletes” en Vegueta; el barrio de El Terrero en Triana; y la zona sur de este último sector de la ciudad, en torno a la laguneta de agua salobre de carácter permanente situada a las espaldas del convento femenino de San Bernardo.

En el primero se asentaba un elevado número de libertos, pequeños artesanos -guanteros, pasamaneros-, cordeleros, almocrebes y una notable fracción de los cesantes o sin oficio fijo, enfermos, leprosos e, incluso, mujeres “suestras” registradas en la ciudad. En El Terrero los barqueros, pescadores, pequeños artesanos y hortelanos se situaron en torno a los numerosos huertos que existían en dicha zona, al amparo de la acequia que se dirigía hacia el hospital de San Lázaro y el convento de San Francisco. Finalmente, en la zona situada alrededor de la laguneta de Triana se emplazaban mareantes y personas relacionadas con el mundo de la mar, algunos de ellos morando en pequeñas casas y chamizos cercanos al cascajo. A mediados del siglo XVII, de los citados barrios, sobre todo del último y de ciertas calles de Vegueta - Acequia, Carnicería, San Francisco-, se comenzaron a trasladar los menestrales y agricultores con menos recursos a causa del aumento de los réditos de los censos impuestos sobre las viviendas, de los alquileres, las reiteraciones de las crisis del sistema y la presión del grupo de poder, interesado en algunas calles en ampliar sus viviendas y elitizar sus áreas de residencia alejando a menestrales, hortelanos y pordioseros.<sup>5</sup> El valor de la vivienda y solares creció de forma geométrica en gran parte de las principales calles de la ciudad, impidiendo, a su vez, las compras de bienes inmuebles por artesanos, hortelanos, campesinos y mareantes. Los grupos desplazados se trasladaron de las zonas tradicionales de hábitat hacia otras en el exterior de la urbe, sobre todo en los pagos cercanos a ésta (El Fondillo, Marzagán, Tenoya, Tamaraceite) y a nuevas zonas urbanizadas en Las Palmas. Al unísono, el crecimiento demográfico, en especial en las áreas rurales, el evidente peso de los núcleos de población agrarios respecto a la capital y el imparable crecimiento de nuevos pagos en las medianías, influyeron en el estancamiento de la población de Las Palmas y en evitar un éxodo de mayor envergadura de los menestrales urbanos ante la demanda de mano de obra. A ellos se sumaron los efectivos de origen rural, regional o exterior arribados a la ciudad de forma periódica.

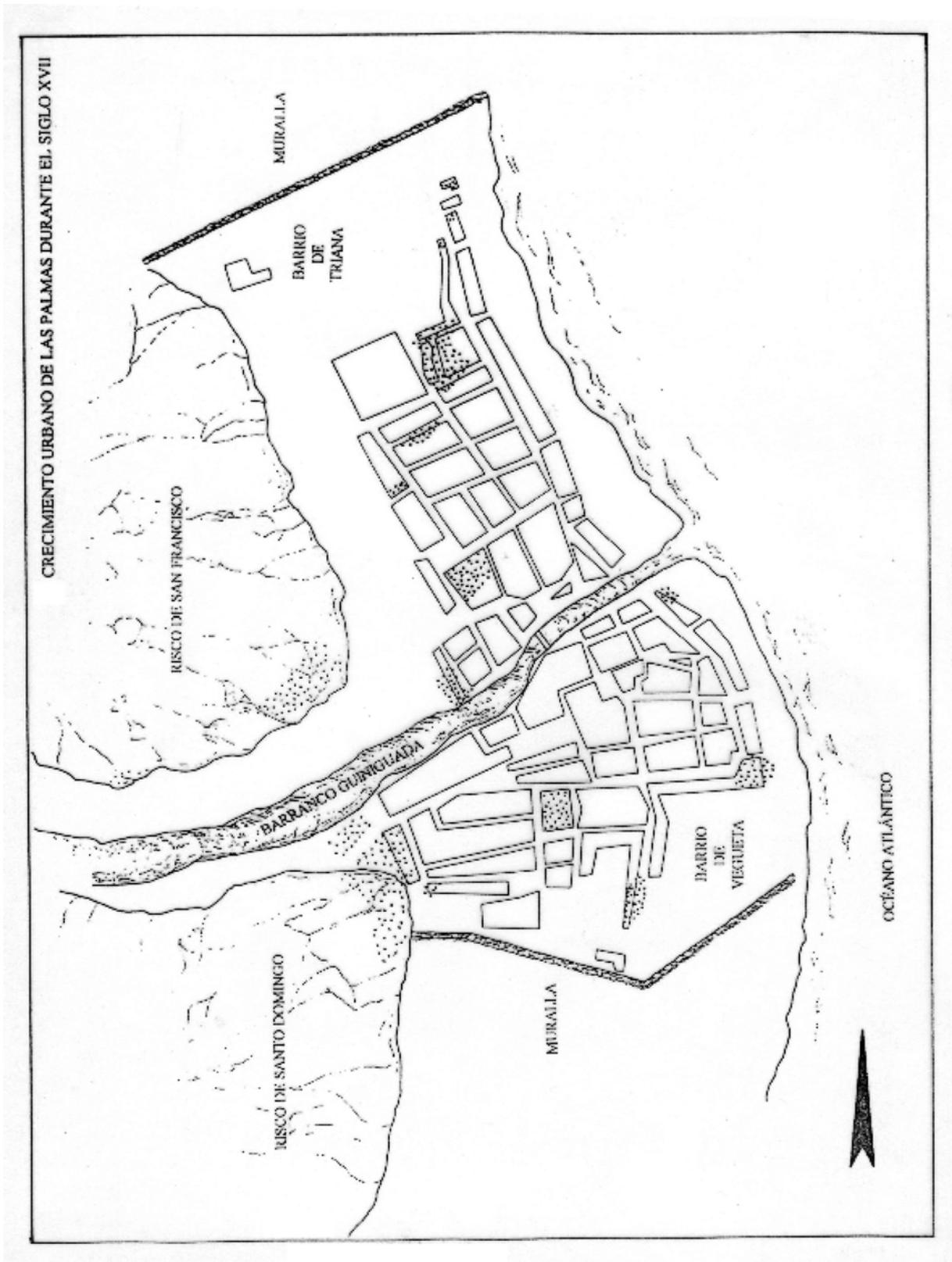
Ante la situación descrita, el grupo de poder no deseaba ni podía desembarazarse de todos los menestrales, hortelanos y campesinos sino que deseó y fomentó su reubicación en otras áreas urbanas, al servir ulteriormente esta mano de obra para la explotación -directa o a través de arrendamientos- de sus huertas y fincas urbanas, además de tener abastecida sus casas con un nutrido grupo de sirvientes, libres o no. Es decir, el grupo de privilegio debía buscar una alternativa para mantener cubiertas adecuadamente unas necesidades perentorias como eran la del servicio, el abastecimiento al mercado local de fruta y hortalizas -de gran demanda y elevados precios-, y de una mano de obra necesaria para su empleo como artesanos, menestrales en general, arrieros o mareantes que siguieran desempeñando papeles de gran importancia en el entramado sociolaboral y funcional urbano. Las tres antiguas áreas marginales no aumentaron su tamaño y población e, incluso, algunas se vieron reducidas, en

especial la de la laguneta, desplazándose los marineros y pescadores con menos posibilidades hacia El Terrero o las nuevas zonas de asentamiento. Los barrios de acogida y habilitación fueron las faldas de los cerros de San Francisco y Santo Domingo, situadas al abrigo de las murallas de la ciudad. Ambos cerros forman parte de las divisorias de aguas integradas en las llamadas “terrazas” de Las Palmas, siendo conocidas por tales nombres al estar emplazados a sus pies los conventos de San Francisco, en Triana, y San Pedro Mártir o Santo Domingo en Vegueta. Los dos cerros fueron cambiando su toponimia a lo largo del siglo xvii en función de la población arribada y de los diversos hitos religiosos erigidos en sus terrenos. Así, el llamado de Santo Domingo se conocía con anterioridad como el “Cerrillo”, para pasar a finales del seiscientos a denominarse, según estuvieran las viviendas dentro o fuera de la portada de la muralla sur de Las Palmas, “riscos” de San Juan y San José -tras crearse ambas ermitas-, además de comprenderse en él también el núcleo de viviendas situados en las afueras de la ciudad, junto a la ermita de San Roque. La montaña de San Francisco era conocida con anterioridad como el “Cerrillo del Lavadero”,<sup>6</sup> otras denominaciones dadas a la zona y al área donde se traspasaron sitios fueron: La montaña de la “Acequia de las Negras”; el camino que va a “Pambaso”; el camino a los “Molinos de Collado”; la montaña del camino a Teror; para pasar a finales del siglo xvii a denominarse dicho espacio el risco de “San Nicolás”, por la ermita erigida en él por el capitán Juan de Matos.

Hacia ellos se dirigió una notable fracción de la población desplazada en la ciudad y la procedente de algunas zonas de la isla, ya que Las Palmas desde mediados del seiscientos crecía más por el arribo de efectivos poblacionales de los núcleos rurales que por su propio crecimiento vegetativo interno. El desplazamiento se fue generalizando a partir de la segunda mitad de la centuria, a medida que el valor de la vivienda y de los solares en Las Palmas se incrementó, al igual que el gravamen medio impuesto sobre los bienes inmuebles urbanos.<sup>7</sup> La vivienda, la estructuración socioeconómica y la presión sobre los grupos con menos recursos surge y se registra en este momento de forma explícita con toda su fuerza y contradicción, al incrementarse la concentración de capitales y la fractura social entre los diversos sectores de población, situación que se agudizará y profundizará más a partir del siglo xviii.

A este poder económico del grupo predominante se une su intento de control social de los sectores poblacionales que no podían acceder a la redistribución de capitales, mediante el fomento de las fiestas cívico-religiosas, el incremento de la piedad y las manifestaciones de religiosidad. La multiplicación de ermitas en este período no sólo indican un aumento de la población en cada área, sino también la idea de apaciguar los ánimos de una fracción de la población cada vez más amplia y pauperizada. Así, al primer “cinturón” de ermitas creadas en la ciudad en los inicios del siglo xvi para asistir y alejar de los centros cívico-religiosos más importantes a la población menos pudiente (San Sebastián, San Telmo, Nuestra Señora de los Reyes, San Marcos, San Roque, San Justo y Pastor, además de las externas a la urbe) se añadieron a fines del siglo xvii un segundo perímetro de ermitas -localizadas en las nuevas áreas de asentamiento- para dar socorro espiritual a sus nuevos vecinos, caso de las ermitas de San Juan, San José o San Nicolás fundadas y sostenidas por algunos de los máximos propietarios de parcelas en las zonas colindantes.<sup>8</sup> Atraer a la población a sus terrenos de explotación y tenerla controlada social y mentalmente fueron factores de importancia, tal como manifestaba el capitán Juan de Matos en el momento de solicitar al obispo Bernardo de Vicuña el permiso para edificar la ermita de San Nicolás, alegando que la hacía por la “muchísima utilidad y provecho a todos los vecinos que en él viven, que por ser pobrísimos y no tienen vestuario decente para vaxar a nuestra santa Iglesia Cathedral, parrochia del Sagrario y

conventos de dicha ciudad a oír missa; en dicha hermita y hospicio la podrán oír, sin que la desnudez le ssea motivo para incurrir en algunas omisiones del precepto”.<sup>9</sup>



Como se ha apuntado con anterioridad, lo que impulsó la movilidad de esta población fue el aumento medio del valor de los solares en las zonas tradicionales, además de la considerable alza en los alquileres de viviendas y las necesidades del grupo de poder, a lo que se añadió la llegada de efectivos poblacionales desde algunos núcleos enclavados en las medianías de la isla, donde la población tendía a un crecimiento sostenido. La posibilidad de adquirir solares de dimensiones más amplias para familias que podrían tener varios hijos, la perentoria necesidad de pagar rentas bajas -por debajo de los 3.000 maravedís al año- a causa de los ingresos familiares y el uso permanente de la propiedad, al serles vendida a censo reservativo, debió motivar a una considerable cifra de agricultores, menestrales y hortelanos a conseguir uno de los sitios ofertados por las instituciones eclesiásticas, civiles y particulares.

CALLES/BARRIOS	1650-1686		1687-1700	
	NÚMERO DE SOLARES	VALOR MEDIO	NÚMERO DE SOLARES	VALOR MEDIO
+TERRERO	6	6.304	1	33.630
+MAYOR	7	19.302	1	7.800
+BERNARDAS	2	8.400	-	-
*ACEQUIA	4	47.844	-	-
*SAN ANTÓN	3	19.200	-	-
*CARNICERIA	3	24.512	1	12.000
+DIABLITO	5	14.016	-	-
+PERDOMO	4	13.200	-	-
*CORRALETES	5	6.768	-	-
·SAN JUAN/SAN JOSÉ	7	7.268	14	7.621
·SAN NICOLÁS	45	7.586	9	7.200

\*: Calles localizadas en el barrio de Vegueta.

+: Calles localizadas en el barrio de Triana.

·: “Riscos”

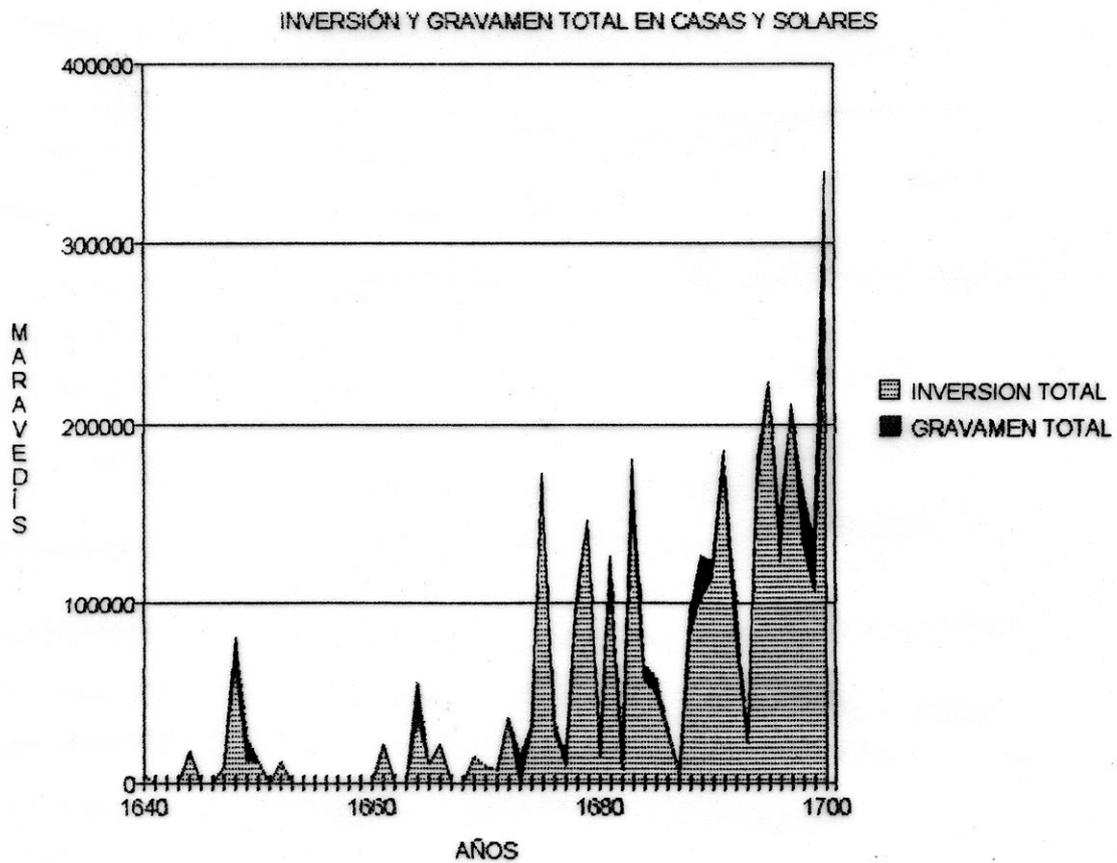
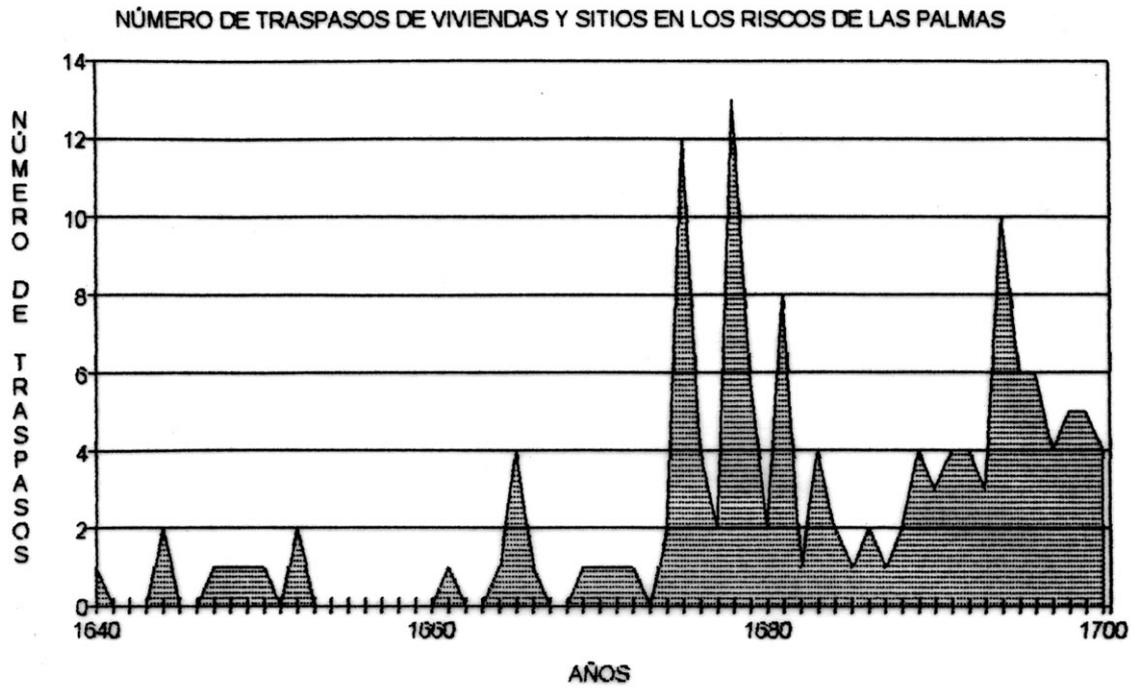
*Valor medio de los solares traspasado en Las Palmas en la segunda mitad del siglo XVII (en maravedís).  
Fuentes: Protocolos Notariales.*

La media del valor de los solares enajenados en los “Riscos” de San Juan, San José y San Nicolás es baja, si se comparan con las tasaciones de los traspasados en el resto de la ciudad. Sólo en los Corraletes y el Terrero el precio promedio de los sitios entre 1650-1686 es inferior, ya que la mayoría de los solares enajenados eran de corta dimensión, utilizándose por un amplio número de compradores para la ampliación de viviendas.

En los “Riscos” se registra una expansión urbana de gran relevancia, manifestándose como una de las más significativas del siglo XVII, superando incluso a la producida en la zona del barrio de Triana, donde se había urbanizado definitivamente a lo largo del período estudiado la calle de la Arena, la de Salvador Perdomo, La Laguneta y se parcelaron varios cercados frente a las ermitas de San Sebastián y San Telmo. Es decir, hay un incremento urbano larvado que está acorde con el propio auge demográfico, el aumento de la pobreza y las fuertes contradicciones del modelo económico.

El crecimiento urbanístico de los “Riscos” sólo se ve afectado por los graves pleitos que sostienen el Cabildo de la isla con varios propietarios, debido a la posesión y titularidad de los

solares.<sup>10</sup> Los litigios son múltiples, afectando a instituciones, como los conventos de San Pedro Mártir y San Bernardo, y a particulares (don Sebastián de Betancurt y Franquis, don Diego Ponce, don Francisco de Padilla).



El principal contencioso lo incoa la Real Audiencia por las desavenencias entre el Cabildo insular, el convento de Santo Domingo y don Sebastián Betancurt por todos los sitios que estos dos últimos litigantes habían enajenado en los barrios de San José y San Juan desde mitad de la centuria sin poseer una clara titularidad. El pleito comienza el 22 de diciembre de 1690 y se prolonga hasta marzo de 1694, después de varias apelaciones y deslindes. A través de las sucesivas descripciones de las zonas, se observa un rápido aumento de los vecinos asentados en estos barrios, pues sólo en el sector de San José se localizan dieciocho viviendas cercanas a la ermita, la mayoría desperdigadas, que tenían como fecha de construcción, según los testigos, entre los cuarenta años y apenas unos pocos meses antes de la visita judicial.

El litigio se agudiza al no reconocer ni saber ninguno de los testigos si los bienes eran realengos, particulares o donados al convento. La Real Audiencia viendo la imposibilidad de aclarar la verdadera propiedad toma una decisión salomónica por la que las rentas de los sitios se entregaban al convento de Santo Domingo,<sup>11</sup> aunque: “en cazo de haverze de fabricar cazas en dichos sittios y solares se dé primero liçencia al Cavildo, para lo que mira a la forma de calles y poliçia del lugar, señale el modo cómo se an de fabricar”.<sup>12</sup>

La titularidad del Cabildo secular es reconocida en otros contenciosos, como el sostenido por esta entidad contra don Diego Ponce por unos solares vendidos por éste en los barrios de San Francisco y San Roque, obligándosele por sentencia de 1697, al reconocimiento y traspaso de las rentas a la institución insua.<sup>13</sup> Tras la resolución de cada pleito se inicia en los barrios afectados una masiva venta de sitios<sup>14</sup> o el reconocimiento de los usufructuarios de la titularidad del beneficiado en la resolución judicial.<sup>15</sup>

El surgimiento de estos barrios “populares” fue un elemento fundamental para seguir manteniendo una mano de obra barata en la reserva cercana a la ciudad que, ante posibles expansiones de los parámetros comerciales, tuviera la capacidad de integrarse con rapidez dentro de las nuevas labores encomendadas. La relegación económica de la capital frente a otras ciudades de la región influyó en que Las Palmas dejara de ser uno de los principales puntos de convergencia de la migración interior, pasando, por las nuevas bases sobre las que se fundamentó la producción, a ser las citadas áreas de medianías las grandes aglutinadoras de la mayoría de los efectivos poblacionales. La élite buscó, creó y remodeló un espacio a su medida mediante la reconstrucción, ampliación y concentración de las propiedades urbanas. Los grupos menos favorecidos se tuvieron que conformar con asentarse en viviendas de escasas dimensiones, con abonar elevados réditos para sus economías, con un alto grado de insalubridad, situadas en las áreas de ocupación históricas más deterioradas (Corraletes, Carnicería, Moriscos, Diablito) o se vieron en la obligación de desplazarse hacia otras zonas donde el tamaño de la parcela, su valor y la presión de los gravámenes eran bajos (“Riscos”, calles de: Perdomo, Laguneta, Padilla, Camino a San Roque, San Justo).

Esta dialéctica urbana generada en el interior de Las Palmas es el reflejo de la realidad socioeconómica en la que se encontraba la formación social de la isla en unos momentos, como los de finales del diecisiete, donde la economía de la región se deslizaba hacia un colapso de considerables dimensiones. La ciudad a lo largo del período estudiado no se encuentra aletargada sino que posee un dinamismo mucho más importante que el meramente constructivo, el social. Los cambios internos y externos de cada grupo les hizo asumir un rol dentro del nuevo sistema y, por tanto, en el espacio ideado por parte de la sociedad.

Todos estos factores influyeron en la periodicidad y volumen de traspasos recogidos entre 1640 y 1700, cuyo total se elevó hasta los 140 bienes, de los que 57 fueron viviendas, la mayoría construidas en solares adquiridos por sus dueños con anterioridad, y 83 eran sitios. La distribución de los bienes traspasados por barrios fue desigual pues 85 propiedades -60,7% del total-, se localizaron en el risco de San Francisco, registrándose ventas en él desde 1664; otras 24 -17,1%- se emplazaban en el barrio de San Roque, con un volumen de traspasos limitados por la multiplicación de huertas y cercados en la zona; sólo 5 -3,5%- se registraron en San José, el área más alejada de la ciudad, donde comienzan a producirse ventas desde el último tercio del siglo; finalmente, en el risco de San Juan el total de solares y viviendas enajenados llega a 26 -18,5%-, predominando los traspasos entre 1689-1699, ya que en ese decenio se registran en la zona el 69,3% de las ventas de ese sector.

El valor medio de los bienes se situó en 21.275 maravedís aunque esta magnitud experimentó un considerable incremento entre 1640 y 1700, ya que si en 1640/50 el promedio era de 17.405 maravedís, en el decenio 1671/80 pasó a 12.427, para alcanzar en la última década de la centuria los 32.236 maravedís, un 146,1% y 161,5% más que en los anteriores periodos. Las razones se encontrarían en el incremento del número de viviendas enajenadas respecto al total de solares, al aumento de los precios medios de los bienes inmuebles debido a la demanda, a los gravámenes situados sobre las propiedades, etc.

AÑOS	VENTAS	C	S	VALOR RÉDITO	VALOR	VALOR TOTAL	CARGA CENSAL
1640-1650	7	1	6	43.120	78.720	121.840	26.880
1651-1660	2	-	2	-	11.520	11.520	-
1661-1670	9	3	6	51.840	61.440	113.280	19.200
1671-1680	43	7	36	397.400	136.992	534.392	14.400
1681-1690	28	18	10	178.248	535.248	713.496	110.400
1691-1700	51	28	23	616.176	1.027.862	1.644.038	265.892
TOTAL	140	57	83	1.286.784	1.851.782	3.138.566	436.772

C: Casa, S: Solar.

*Número total de ventas, capital invertido, cargas censales y tipología de los bienes enajenados en los "riscos de Las Palmas" entre 1640-1700 (en maravedís).*

*Fuentes: Protocolos Notariales. Elaboración propia.*

Los citados desplazamientos internos y la llegada de población de las áreas rurales incidió en el crecimiento de los "riscos", palpable al localizarse nueve compradores provenientes de Moya, San Lorenzo, Tafira, La Vega o Teror, así como de ocho vendedores vecinos de Telde, San Lorenzo o Teror, residiendo en este último lugar tres, aunque, lógicamente, la mayoría de los implicados moraban en Las Palmas. Como se ha citado, los bienes enajenados eran básicamente solares, un total de 83, aunque en dos traspasos se enajenaron dos sitios a la vez. Las dimensiones de los solares fueron muy variadas, destacando por sus tamaños medios los traspasados en el risco de San Nicolás donde de los 26 localizados con medidas, el 50% tenían una superficie de unos 900 metros cuadrados, el 38% se encontraba entre los 900-450 metros y el resto por encima de los 900, llegando uno de ellos a los 1.800 metros.<sup>16</sup> En los barrios de San Juan, San Roque y San José los sitios tenían unas áreas medias situadas por debajo de los 400 metros cuadrados, aunque con unas tasaciones parecidas e, incluso, superiores a los de San Nicolás. A los solares le siguió en número las casas terreras, un total de 48, más dos traspasos en los que se enajenaron dos viviendas, como las vendidas en 1679 por Lorenzo González, heredero de su hija Inés, en favor de Alonso Núñez por 4.800 maravedís de renta anual.<sup>17</sup> Todas las viviendas enajenadas se construyeron en sitios adquiridos con anterioridad, ya fuera a través de compras, donaciones o permutas. Así,

Ángela de Carvajal, negra libre, recibió en dote de sus antiguas amas, doña Francisca y doña María de Carvajal, un sitio donde fabricó una casa en el risco de San Francisco, la cual enajenó en favor de Marcos de Acosta en 1675 a cambio de un rédito anual de 1.440 maravedís.<sup>18</sup> En algunos casos, la venta se generó por mala división del bien, atraso en el pago de censos o para abonar deudas.<sup>19</sup> A dichos inmuebles se sumaron el traspaso de cuatro aposentos y un derecho a vivienda, este último enajenado en el barrio de San Roque por María Rodríguez en favor de Francisco de Betancort a cambio de 3.600 maravedís, de ellos se pagaron 1.536 en trigo y el resto al contado.<sup>20</sup>

Los intercambios de solares fueron propiciados por diversas razones, aunque destacó entre todas el deseo de instituciones -conventos de San Bernardo o San Pedro Mártir, Cabildo insular- y particulares de retener parte de la mano de obra desplazada o arribada a Las Palmas, distribuyéndola en las inmediaciones de la urbe como mano de obra dirigida al cultivo de las huertas, cercados y servicio doméstico. El interés de los propietarios porque en los solares sus nuevos usufructuarios fabricaran viviendas y se asentaran es notorio en las diversas cláusulas de cumplimiento que introducen en cada escritura. En muchas de ellas se obliga a construir a los compradores en un tiempo mínimo de dos años una o dos casas de mampostería, tal como hace el capitán Simón Jorge Perera en todas sus ventas e, incluso, llega a retirarle la propiedad a algunos de los adquirientes por incumplir su mandato.<sup>21</sup> Además, en otros casos se obligaba a los compradores a dejar libre el espacio de una plaza o vía,<sup>22</sup> abrir un camino o calle,<sup>23</sup> etc.

La propiedad fue tomada por los enajenadores a través de herencias, 68, en el 48,5% de los casos, el 28,5% la adquirió por compra y un 8,5% por dote, mientras el resto, 22, la consiguieron mediante remate, mandas pías, etc. Dentro de la forma de pago sobresale el abono a rédito, el 64,2% de todas las transacciones, siempre mediante censos de carácter reservativo y con la posibilidad de intervención del vendedor en la toma del bien si no se cumplía algunas de las cláusulas del traspaso. El 21,4% fueron abonadas en pago al contado, mientras que sólo el 7,1% eligieron la modalidad de los plazos, a contado y plazo, en especie o se adelantó la paga de bien con anterioridad a la compra.

El grupo de vendedores está encabezado por los labradores y hortelanos, pues realizan 46 transacciones que suponen el 32,8% del total de las registradas, elevándose su valor hasta el 54,3% de los capitales. A corta distancia se encuentran los milicianos que enajenan el 29,2% de los bienes inmuebles aunque sólo con el 10,7% del capital invertido, alejado del anterior porcentaje ya que mientras los primeros intercambiaban especialmente viviendas terreras los segundos, propietarios de los terrenos, casi sólo venden solares a rédito. Entre los milicianos más notables estaban el capitán Pedro Espino Quintana, enajenador entre 1674 y 1687 de 24 inmuebles, y el capitán Simón Jorge Perera que entre 1678 y 1689 vendió un total de 9 solares y casa terreras. El primero heredó los bienes de su abuelo, el capitán Pedro Espino, al cual se los habían donado en 1598, decidiéndose el nieto a vender las parcelas al tener en las inmediaciones de las faldas del risco de San Francisco varios cercados y huertas, ante lo cual procuró por estos traspasos atraer hacia ellas a un buen número de labradores.

A estos dos grupos enajenadores se unió el Cabildo de la isla, tanto mediante la venta directa de solares como a través del reconocimiento del pago de los censos a su favor tras las resoluciones de los pleitos entablados a fines de la centuria, el convento de San Pedro Mártir o don Luis Cervellón, este último como sucesor en el vínculo de Alonso de Herrera, el cual enajenaba una casa terrera en el barrio de San Juan por 3.576 maravedís anuales.<sup>24</sup> En un segundo plano quedaron los artesanos, pues sólo realizan siete traspasos, los eclesiásticos o

las viudas, éstas casi siempre vendían bienes obtenidos mediante dotes, adquisiciones gananciales o como herencias de sus maridos.

	VENDEDORES			COMPRADORES		
	NÚMERO	VALOR	RÉDITO	NÚMERO	VALOR	RÉDITO
ABOGADOS	-	-	-	1	53.160	-
ARTESANOS	7	77.040	4.800	7	65.280	11.360
CONVENTOS	12	142.248	-	-	-	-
DON-DOÑA	14	274.656	85.776	3	140.472	19.200
ECCLESIASTICOS	1	62.880	24.000	2	10.080	-
INSTITUCIONES	9	115.368	-	-	-	-
LABRADORES	45	1.832.150	266.036	116	2.585.918	370.212
MÉDICOS	-	-	-	2	79.968	12.000
MILICIANOS	41	336.960	14.880	5	146.088	19.200
OTROS	2	52.800	-	2	48.000	-
VÍNCULOS	1	71.520	-	-	-	-
VIUDAS	8	172.944	41.280	2	9.600	4.800
TOTAL	140	3.138.566	436.772	140	3.138.566	436.772

*Grupos vendedores y compradores de casas y sitios en los riscos entre 1640-1700 (en maravedís).*

*Fuentes: Protocolos Notariales. Elaboración propia.*

Los compradores son, ante todo, integrantes de los sectores más humildes de la población, sobresaliendo por el volumen de compras el grupo de los labradores. Estos fueron atraídos por las instituciones y miembros del grupo de poder urbano para que, como ya se ha dicho, se asentaran en las cercanías de sus tierras de labor y poder tener abastecidas sus casas de sirvientes. Su volumen de compras llegó hasta el 82,3% de la inversión, la mayoría del capital fue pagado a rédito, y el 82,8% de los intercambios. A estos le siguen los artesanos, en especial molineros, zapateros y carpinteros, tal como sucede con Roque Díaz, maestro de carpintero, que adquirió a Bartolomé Bendito, albañil, un sitio en el risco de San Francisco, comprado con anterioridad al capitán Pedro Espino.<sup>25</sup> Singular es la participación de miembros del grupo de poder en la adquisición de solares y viviendas en estas áreas de la ciudad, aunque siempre sus compras están encaminadas a posteriores ventas para conseguir una ganancia, cederlas a criados a cambio de una renta o entregarlas a campesinos que potencialmente le pudieran servir con sus trabajos en los terrenos de labor. Entre los casos más notables estaba el médico don Domingo Ramos de Feyo que compró dos casas en San Nicolás, fabricadas por los vendedores en sitios adquiridos al capitán Espino, por un total de 79.968 maravedís, 12.000 de ellos destinados a abonar el gravamen, que fueron vendidas con posterioridad por su viuda.<sup>26</sup> El mismo caso se plantea con doña María Espinosa de los Monteros cuando adquirió dos casas terreras en el risco de San Nicolás a dos artesanos, posteriormente las revendió sin elevar sus precios, 116.472 maravedís de los que 19.200 eran de tributos, pero, en cambio, las ventas se realizaron a censo reservativo a un interés del 5%.<sup>27</sup> Dicho ejemplo se puede extender a fines de la centuria a las compras realizadas por don Alonso Westerling Pacheco, don Melchor Borges del Manzano o don Alejo Amoreto Manrique.

### *Conclusiones*

La reestructuración del hábitat y redistribución de la población en Gran Canaria durante el siglo XVII afectó de manera singular a la ciudad de Las Palmas. En ella, desde mediados del seiscientos los grupos menos favorecidos y los inmigrantes rurales arribados debieron asentarse preferentemente en las nuevas áreas de expansión de la ciudad, los “riscos”, pues la presión del grupo de poder sobre las zonas tradicionales de hábitat de menestrales, hortelanos

y campesinos se incrementó a partir del citado período, gracias a la movilidad de capitales generados en la región, la amortización de bienes y a la pauperización de ciertos grupos urbanos. El aumento de los efectivos poblacionales, la ampliación de las viviendas, la acumulación de propiedades urbanas, las crecientes cargas sobre los bienes, etc., generaron una elevada presión y demanda de casas y solares que conllevó un acelerado desplazamiento de los grupos menos favorecidos hacia otros lugares de hábitat, al limitarse o destruirse todos o gran parte de los existentes hasta ese momento.

El sector de poder limitó este éxodo mediante el reparto de solares en las faldas de las montañas situadas intramurallas de la ciudad y mantuvo de este modo una mano de obra que abasteciera sus demandas de labradores y sirvientes. A su vez, los poderosos pudieron incrementar sus rentas, magnificar su hábitat, aumentar su poder económico y desarrollar en todo su esplendor el boato que le proporcionaban sus riquezas.

## NOTAS

- <sup>1</sup> BORSAY, P.: *The English Urban Renaissance: Culture and Society in the Provincial Town, 1660-1770*. Londres. 1989. BENNASSAR, B.: *Valladolid en el Siglo de Oro*. Valladolid. 1983. V.V.A.A.: *Cattedrale, città e contado tra Medioevo ed età Moderna*. Milán. 1991. NIERES, Cl.: *La reconstruction d'une ville au XVIIIe siècle: Rennes 1720-1760*. Rennes. 1972. VRIES, J. de: *La urbanización de Europa 1500-1800*. Barcelona. 1987. BRONDY, R.: *Chambéry. Histoire d'une capitale vers 1350-1560*. París. 1988. HUBERT, E.: *Espace urbain et habitat à Rome du Xe siècle à la fin du XIIIe siècle*. París. 1990.
- <sup>2</sup> GARNOT, B.: *Un declin: Chartres au XVIIIe siècle*. París. 1991. AERTS, E.-CLARK, P. (Eds.): *Metropolitan Cities and their hinterlands in Early Modern Europe*. Londres. 1990. BARDET, J.P.: *Rouen aux XVIIe et XVIIIe siècles. Les mutations d'un espace social*. Rouen. 1983. GARCIA I ESPUCHE, A.-GUARDIA I BASSOLS, M.: *La construcció d'una ciutat: Mataró 1500-1900*. Barcelona. 1989. KAGAN, R.: *Las ciudades del Siglo de Oro. La visión de Juan de Wyndegaerde*. Madrid. 1987. MAIRE VIGUER, J.C.: *D'une ville à l'autre. Structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes europeennes (XIIIe-XVIIe siècle)*. París. 1989.
- <sup>3</sup> CIORANESCU, A.: *Historia de Santa Cruz de Tenerife*. S/C de Tenerife. 1976. MARTÍN GALÁN, F.: *La formación de Las Palmas: Ciudad y Puerto. Cinco siglos de evolución*. S/C de Tenerife. 1984. RUMEU DE ARMAS, A.: *Piratería y ataques navales contra las Islas Canarias*. Madrid. 1991. HERRERA PIQUE, A.: *La ciudad de Las Palmas. Noticia histórica de su urbanización*. S/C de Tenerife. 1978.
- <sup>4</sup> QUINTANA ANDRÉS, P.: *Mercado urbano, jerarquía y poder social. La Comarca Noroeste de Gran Canaria en la primera mitad del siglo XVIII*. Las Palmas de Gran Canaria. 1995. Del mismo autor "La pervivencia aborigen en el urbanismo y el hábitat de Gran Canaria durante el Antiguo Régimen", en *Almogaren* nº 26, págs. 149-164. Karlsruhe. 1995. "El mundo aborigen y su influencia sobre el hábitat y la morfología urbana en Gran Canaria (ss. XV-XVIII)", en *Homenaje al profesor Antonio Bethencourt Massieu* Tomo II, págs. 121-141. Madrid. 1995.
- <sup>5</sup> QUINTANA ANDRÉS, P.: *Desarrollo económico y propiedad urbana. Población, mercado y distribución social en Gran Canaria durante el siglo XVII*. S/C de Tenerife. 1999.
- <sup>6</sup> En 1676 el capitán Pedro Espino vendía a Bartolomé Bendito, oficial de pedrero, un sitio de 100 pies de largo en dicho risco por 9.600 maravedís a rédito, véase Archivo Histórico Provincial de Las Palmas. Protocolos Notariales. Escribano: José Bethencourt Herrera. Legajo: 1.328. Fecha: 10-2-1676.
- <sup>7</sup> QUINTANA ANDRÉS, P.: *Producción, ciudad y territorio: Las Palmas de Gran Canaria en el Seiscientos*. Las Palmas de Gran Canaria. 1997.
- <sup>8</sup> La ermita de San Juan fue fundada en el último tercio del siglo XVII y tuvo en el canónigo Juan González Boza su gran benefactor, pues éste, además de todos su esfuerzos para llevar a cabo su construcción, erigió el altar de la Virgen y estableció su procesión y fiesta con una renta anual de 10.000 maravedís. La de San José fue fundada por don Diego Ponce de León junto a su cercado de "La Longuera", a la vera del camino a Telde. Donó el cuadro del santo, impuso una misa todos los domingos para "los vecinos pobres de aquellos cercados que por sus labranças y ocupaciones y falta de ropa y bestimenta quedavan sin ella", véase A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribanos: Tomás de Melo y Melchor Gumiel de Narváez. Legajos: 1.359 y 1.382. Fechas: 14-3-1672 y 8-5-1674.
- <sup>9</sup> A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: Francisco Ortega. Legajo: 1.416. Fecha: 31-7-1699. Folios 242 v.-246 v.
- <sup>10</sup> A.H.P.L.P. *Conventos*. Expediente: 9-12. Escritura de la Real Audiencia a favor del convento de San Pedro Mártir de Las Palmas sobre los sitios y los tributos que tiene, desde el tanque de Luis Castrillo hacia la portadilla de San José y casas en el barrio de San Justo.
- <sup>11</sup> A.H.P.L.P. *Conventos*. Expediente: 9-12. El convento de San Pedro alega para la propiedad de los sitios que le habían sido entregados por mandas "avía más tiempo de veinte, treinta y quarenta años, que estaban

pozeyendo y el convento cobrando de ellos los senssos y mandas. Y dicho mayordomo (del Cabildo insular) no avía provado ser dichos sitios de los Propios, ni públicos”.

- <sup>12</sup> A.H.P.L.P. *Conventos*. Expediente: 9-12. La Real Audiencia toma la resolución el 17 de marzo de 1694, reconociéndole los derechos de propiedad al convento desde fuera de la muralla hasta el camino al Fondillo.
- <sup>13</sup> A.H.P.L.P. *Real Audiencia*. Expediente: 2.121. El litigio da comienzo el 21 de enero de 1696 principiado por Juan de Corredera, Lázaro de la Cruz, Juan López y otros vecinos contra Pedro Pérez Perdomo, mayordomo del Cabildo, por las rentas de los solares. El 21 de mayo de 1697, tras la condena en contra de don Diego Ponce, se reconoce la titularidad del Cabildo y realizan las oportunas rectificaciones en cada venta.
- <sup>14</sup> Don Sebastián de Betancurt, tras el reconocimiento como propietario de parte de los solares del barrio de San Juan, entrega un sitio a Francisco Gutiérrez de Aday, que había hecho ya una casa con consentimiento del vendedor, por 9.600 maravedís a rédito, A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: Lucas Bethencourt Cabrera. Legajo: 1.477. Fecha: 1695.
- <sup>15</sup> A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: Domingo de Cala y Valdés. Legajo: 1.492. Año: 1698. Don Simón Jorge Perera, sucesor de don Francisco Padilla, reconoce la titularidad y derecho a percepción de la renta por el Cabildo de la isla de un sitio vendido por don Francisco a Cristóbal Jiménez en el barrio de San Nicolás en 1670. Lo enajenó por 480 maravedís de renta anual. Sobre los propios y rentas del Cabildo de Gran Canaria véase, SUÁREZ GRIMÓN, V.: “Propios y realengos en Gran Canaria en el siglo XVIII”, en *III Coloquio de Historia Canario-americana*. Tomo I. Salamanca. 1980.
- <sup>16</sup> El sitio fue vendido por el capitán Pedro Espino de Herrera a favor de Domingo de la Peña por 2.400 maravedís de censo a redimir, véase A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: José Bethencourt Herrera. Legajo: 1.333. Fecha: 10-4-1687.
- <sup>17</sup> A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: José García. Legajo: 1.346. Fecha: 10-2-1679. Las casas se encontraban en el risco de San Francisco. Una de ellas fue comprada a Pedro Boza por su hija y la otra la fabricó. La primera la tenía en alquiler el comprador desde 1668.
- <sup>18</sup> A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: Matías Espino Péloz. Legajo: 1.392. Fecha: 10-1675.
- <sup>19</sup> En 1695 los herederos de Matías Hernández Travieso y Rufina Travieso vendían a Pedro Pérez de Villanueva, vecino de San Lorenzo, una casa terrera en el risco de San Nicolás en 223.908 maravedís, 31.908 de principal de un censo, por deber los fallecidos un total de 288.000 al doña Luisa Trujillo. Del mismo modo, Margarita Lorenzo, viuda de Pedro Gómez, vecina de Teror, traspasó una casa terrera fabricada en el citado risco a Gregorio Barreto, vecino Las Palmas, por 26.400 maravedís. La enajenó para ayudar a sus cuatro hijos a “bestir y alimentarlos, porque de rremattarse por los acreedores alcansara a pagar los créditos”, véase A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribanos: Cristóbal de Roteta y Francisco de Ortega. Legajos: 1.486 y 1.414. Fechas: 10-12-1695 y 5-6-1696.
- <sup>20</sup> A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: Francisco Ortega. Legajo: 1.405. Fecha: 24-7-1681.
- <sup>21</sup> En 1669 traspasó a Mateo Rodríguez, soldado del presidio, un sitio para la fábrica de una casa pero, al incumplirse el plazo, lo cedió a Juan Felipe en 1686, a cambio de pagar 480 maravedís de rédito y un par de gallinas perpetuas además de construir dos viviendas en el plazo de dos años, véase A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: Andrés Álvarez de Silva. Legajo: 1.448. Fecha: 28-1-1686.
- <sup>22</sup> A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: Diego Álvarez de Silva. Legajo: 1.291. Fecha: 10-8-1678. El Cabildo insular vende a Pedro Barrera, por acuerdo de 4 de enero de 1678, un solar delante de la ermita de San Juan con la obligación de dejar libre el sitio de la plaza delante de ésta, del Calvario y del molino de viento situado allí. Se le da por 672 maravedís de renta anual.

- <sup>23</sup> El Cabildo secular entregó a Gaspar Martín, oficial de herrero, un sitio en el risco de San Francisco por 528 maravedís anuales con la obligación de abrir y hacer un camino que fuera a los molinos de Collado de San Martín. Esta institución en 1696 dio por un tributo de 288 maravedís anuales a Pedro Díaz un solar situado por encima del molino del batán, con tal que dejara un camino para que “pueda caver un coche desaogadamente”, véase A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribanos: Diego Álvarez de Silva y Domingo de Cala y Valdés. Legajos: 1.281 y 1.490. Fechas: 17-10-1664 y 27-3-1696.
- <sup>24</sup> A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: Domingo de Cala y Valdés. Legajo: 1.491. Fecha: 6-11-1697. La vende a Gonzalo Álvarez tras incautársela por deudas a Bartolomé Díaz.
- <sup>25</sup> El valor era de 9.600 maravedís, entregados a rédito al citado miliciano, véase A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribano: José Bethencourt Herrera. Legajo: 1.328. Fecha: 7-2-1678.
- <sup>26</sup> A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribanos: Matías Espino Péloz y Jerónimo del Toro y Noble. Legajos: 1.399 y 1.404. Fechas: 18-1-1685 y 6-4-1684.
- <sup>27</sup> Las dos las adquiere a Pedro Gómez, oficial de pedrero, vendiendo una a Juan Trujillo y otra a Marcos Hernández, ambos campesinos, véase A.H.P.L.P. *Protocolos Notariales*. Escribanos: José Bethencourt Herrera y Andrés Álvarez de Silva. Legajos: 1.335, 1.449 y 1.450. Fechas: 29-11 y 3-12-1690, 22-10-1678 y 21-3-1691.