

TOMO XI

CAPITULO 8

El mercado inmobiliario urbano y la movilidad social en la ciudad Rioplatense (siglo XVIII).

(ha sido publicado en 1995 en la revista Ciencias Sociales [Santa Fé, Argentina], año V, n.8, pp.77-100);

La tradición historiográfica había señalado repetidamente que la movilidad social en la América Latina colonial padecía de una estabilidad asfixiante.¹ Sin embargo, admitida la inevitable movilidad social existente en el comercio, numerosos trabajos, referentes a las ciudades de Buenos Aires, Lima, La Paz, Santiago de Chile, Guatemala, Córdoba, Corrientes y Salta han proveído de materiales que nos permiten suponer, que en algunas ciudades Latinoamericanas se había dado en tiempos coloniales una intensa movilidad social.² Ultimamente, para Pastore (1991), a la luz de las teorías de Baysinger (1981), los mecanismos compulsivos en el comportamiento de los mercados le garantizaban al estado colonial mercantilista, la maximización de sus rentas y la disminución de sus costos de transacción.³ Siguiendo estos argumentos, la escasez de tierra urbana habría requerido, aunque infructuosamente, de restricciones en su circulación, mediante el derecho de abolengo (tanteo y retracto),⁴ y el régimen capellánico, a los efectos de impedir el excesivo fraccionamiento de los inmuebles urbanos.

La inversión en casas y solares urbanos revelaba para un comerciante, hacendado, artesano o liberto la fuente más importante de movilidad social vigente en ese entonces. Blackmar (1980) y Jensen (1963), hallan en el caso de las ciudades de Nueva York y Filadelfia; De Vries (1984), Hart (1989), García-Baquero (1979), Gonsález de Molina y Gómez Oliver (1987) y Cruz (1990), en el caso de las ciudades Europeas, y en los tres últimos en los casos específicos de Cádiz y Madrid, que el mercado inmobiliario urbano del Antiguo Régimen no fué tan estático como se lo solía pintar, y que la propiedad cambiaba de dueños en espacios de tiempo muy cortos.⁵ Pero lo particular de los casos que se dieron en el mundo colonial Americano es que los vecinos propietarios constituían una clase étnicamente heterogénea. Había en el Río de la Plata, a diferencia de Europa, tal como lo prueba Rosal (1988), pequeños propietarios que eran mulatos y negros libres.

Para el análisis diacrónico que aquí nos propusimos hemos elaborado un Cuadro y numerosas Tablas, y procesado la información de diversos padrones de época, y de centenares de cédulas catastrales, aún inéditas, reconstruídas por mí a partir de miles de escrituras notariales, todas ellas

depositadas en el Archivo General de la Nación (AGN), de Buenos Aires.⁶ También nos hemos servido de la información genealógica que nos proveen diversos tratados,⁷ así como de los testamentos protocolizados en Buenos Aires.⁸

El mercado inmobiliario urbano (MIU).

La inversión de comerciantes, hacendados y artesanos en bienes inmuebles urbanos (casas, sitios y solares) revelaría entonces, a semejanza de la inversión en bienes inmuebles rurales, la crónica inestabilidad de la estructura social existente, es decir lo intenso de la movilidad social ascendente y descendente vigente en ese entonces. Durante el siglo XVIII el mercado inmobiliario urbano (MIU) del litoral del Río de la Plata se mantuvo con algunos altibajos en una tónica por demás contradictoria. Mientras en Corrientes, desde 1771 hasta 1809 se registraron en total sólo 419 operaciones notariales, sobre sitios y casas,⁹ en Buenos Aires, en el mismo período se registraron 6.554 operaciones notariales, y desde 1700 hasta la misma Revolución de 1810 se registraron un total de 12.831 operaciones sobre sitios y casas. El Gráfico D-I, fundado en la Tabla E-I, ilustra las fluctuaciones del MIU. Durante la primera confiscación del Real Asiento de Inglaterra (1718-22), el MIU creció de un promedio de 25 operaciones anuales por valor de \$9.000 en el trienio 1716-18, a un promedio de 45 operaciones anuales por valor de \$17.000 en el bienio 1719-20. Durante la segunda confiscación (1727-30), el MIU creció de un promedio de 51 operaciones anuales por valor de \$14.000 en el bienio 1726-27, a un promedio de 74 operaciones anuales por valor de \$40.000 en el trienio 1728-30. En tiempos de paz, estos indicadores sufrían un relativo descenso en virtud de la cristalización provocada por otras alternativas de inversión más lucrativas. Gran parte de la baja experimentada por el MIU debió haber sido ocasionada por el loteo del ejido que se iniciara en 1730 y durara hasta 1744. Es luego de la caída de Portobello en 1740 y el consiguiente cambio de las rutas del comercio español del Caribe al Pacífico a través del Cabo de Hornos, que el MIU experimenta un boom sostenido del que no habrá de retornar. En efecto, mientras en la década previa a la caída de Portobello (1731-40), se registraron un promedio de 53 operaciones anuales por valor de \$17.000, en la década posterior (1741-49) el MIU se duplicó alcanzando un promedio de 88 operaciones anuales por valor de \$34.000. Con la Guerra de los Siete Años (1756-63) los mercados de bienes de renta también experimentaron un fuerte impacto. Según la Tabla E-I, el MIU creció de un total de 59 operaciones por valor de \$48.000 en 1756, a un total de 106 operaciones por valor de \$83.000 en 1758 y 85 operaciones por valor de \$87.000 en 1762. Esta última disparidad en porcentajes era debida a la inflación de precios experimentada por la tierra urbana, que alcanzó al 37%.¹⁰ También durante la Guerra de la Revolución Americana (1776-83), luego que España toma partido a favor de Francia y la emancipación norte-americana, el MIU saltó de un total de 122 operaciones por valor de \$82.000 en 1780, a 214 operaciones por valor de \$162.000 en 1781, y 147 operaciones por valor de \$236.000 en 1782. En la década inmediata a la inauguración de las Ordenanzas de Libre Cambio (1779-89) los mercados de bienes de renta experimentaron un movimiento alcista, el MIU creció 10 puntos de porcentaje, alcanzando un promedio del 19% del mercado crediticio, y el MH (mercado hipotecario) creció 3 puntos alcanzando el 8%. Como consecuencia de las Guerras de la Revolución Francesa, los mercados de bienes de renta de la periferia colonial española, experimentan un impacto aún mayor que en la guerra precedente debido al éxodo de comerciantes españoles de Cádiz y su consiguiente reflejo en la actividad notarial porteña. El MIU creció de un total de 118 operaciones por valor de \$54.000 en 1794, el año de más baja actividad desde la Paz de Versailles (1783), a un total de 143 operaciones por valor de \$136.000 en 1795. La tendencia alcista en el MIU fue sostenida a lo largo de lo que resta del siglo XVIII y se prolonga al inicio del siglo siguiente. El breve período de paz entre 1799 y 1802 afectó también el comportamiento de estos mercados. El MIU creció un 21% en 1799, 33% en 1800, y 55% en 1801. La tendencia alcista sufre una aguda crisis con motivo de las Invasiones Inglesas. En efecto, de un total de 211 operaciones por

valor de \$295.000 en 1806, el MIU cayó el año siguiente un 50%, a un total de 131 operaciones por valor de \$157.000. El breve período de paz entre 1799 y 1802 afectó también el comportamiento de estos mercados. El MIU creció un 21% en 1799, 33% en 1800, y 55% en 1801. Con la reiniciación de la guerra entre Inglaterra y España en 1804, los mercados de bienes de renta vuelven a recobrar la espiral expansiva. El MIU subió de \$157.022 en 1807 a \$413.018 en 1808 o el 263%, y a \$629.579 en 1809 o el 400%. Por último, para explicar con mayor precisión las alzas y bajas del volumen y valor de las transacciones en los mercados de bienes de inversión o renta, sería necesario elaborar nuevas tasas. En nuestro caso particular, la tasa del mercado inmobiliario urbano (MIU) debería medir la relación entre las operaciones de compra-venta de casas, solares y sitios, y el incremento de la inmigración masculina adulta.

Rotación sufrida por cada predio en forma individual.

Amén del estudio del mercado inmobiliario urbano es preciso también estudiar la rotación sufrida por cada predio en forma individual. A sólo 313 predios del mercado inmobiliario urbano, pertenecientes a cinco barrios del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX, que experimentaron más de una transacción, se les pudo reconstruir parte de su historia dominial. Las operaciones correspondientes a dichos 313 predios pertenecían a 1.307 escrituras, sobre un total de 11.662 compraventas, protocolizadas entre 1736 y 1820. Sobre la base de esta reconstrucción, en el barrio de Concepción, 71 parcelas experimentaron cuatro propietarios o tres rotaciones o transacciones; 32 parcelas cuatro transacciones; y 20 parcelas cinco transacciones; totalizando 123 parcelas y 441 transacciones, o casi la tercera parte del total de parcelas y transacciones. El Cuadro C-I ilustra como el barrio con el menor promedio de transacciones por parcela fué el del Socorro, con un promedio de 1,5; totalizando 53 parcelas y 190 transacciones, o la sexta parte del total de parcelas y transacciones; y el de mayor promedio el barrio de la Piedad, con una media de 14 transacciones; totalizando 47 parcelas y 174 transacciones. En el barrio del Retiro, la media alcanzó a 9; totalizando 45 parcelas y 329 transacciones. Y en el barrio de San Miguel, la media alcanzó a 8; totalizando 45 parcelas y 173 transacciones.

La persistencia en el dominio urbano.

Las propiedades que padecieron una persistencia en el dominio que sobrepasara la de una sola generación fueron muy escasas. Las pruebas de la persistencia en el dominio estaban dadas por el régimen del derecho de abolengo, manifestado a través de las prácticas del tanteo, y el retracto, y el régimen capellanico. Es de presumir que el derecho de abolengo, institución típicamente feudal, prevaleciera más en el campo que en la ciudad. Sin embargo, en Buenos Aires, Pedro Caro, marido de Antonia Martínez Aguirre, inició juicio de retracto a Miguel Antonio Requejo, por la venta de un sitio que fuera de su suegro Pedro Martínez Basualdo, natural de Corrientes, y de su suegra Luisa Aguirre, que le vendieran Juan Pérez y Antonio Pita, marido éste último de Francisca Martínez Aguirre.¹¹ El Cap. Baltasar de Quintana Godoy inició a comienzos del siglo XVIII juicio de tanteo al Cap. Francisco de la Cámara y Anastasia de Quintana, por la venta de las casas de su padre Francisco de Quintana.¹² En 1715, el Cap. Francisco de Merlo pidió por el tanto el sitio que perteneciera a sus padres, el Cap. Alejandro de Merlo de Lafuente y María Ardiles de la Mota, vendido por su sobrino el Alf. Francisco López al Cap. Pedro de León.¹³ En 1793, el Dr. Mariano Zavaleta inició juicio de retracto a su tío materno carnal Toribio de Aramburu por la casa que fuera de sus abuelos maternos el Cap. Bartolomé de Aramburu y María Ruiz de Ocaña.¹⁴ En 1816, Manuel de Arribáizaga dedujo una acción de retracto a favor de Francisca Pereyra, mujer de Pedro José de Arroyo, contra su coheredero Ilario Niquilson.¹⁵

El régimen capellánico y la propiedad urbana.

El régimen capellánico, con sus instituciones de la primogenitura, el grado, la línea sucesoria y el sexo, esgrimidas en los litigios por la sucesión de los Patronatos y los beneficios capellánicos, era otro mecanismo que favoreció la perpetuidad y la concentración de la propiedad urbana. En La Paz, Alto Perú, se siguió en 1780 un dilatado pleito, que llegó a la Real Audiencia de Lima, entre Marcelina de las Cuentas y Sayas y el Lic. Fernando Valverde de Contreras y Ampuero, sobre la propiedad del Patronato de las memorias pías, que fundó en el siglo XVII el Deán de la Catedral de La Paz Don Pedro de las Cuentas y Valverde, tío abuelo de Marcelina.¹⁶ El patronato se fundó, entre otras numerosas propiedades, sobre una casa frontera a la del Sr. Dr. Miguel Núñez de Sanabria, Oidor que fué de la Real Audiencia de Charcas, por el principal de \$4.000.¹⁷ Dicho Patronato quedó en manos del Obispo de Popayán Don Basco de Valverde, con facultad de nombrar a quienes lo sucediesen, para lo cual nombró al Maestre de Campo y Caballero de Santiago Francisco de Balverde Contreras y Solórzano, y este a su vez nombró a sus cuatro hijos. Habiéndose extinguido la línea correspondiente a los dos primeros hijos José y Sebastián, pasó la sucesión a la línea que al momento del pleito se hizo primera, que era la de Francisca de Balverde y Contreras, quien tuvo por hijo mayor a Francisco de Balverde y Ampuero, quien casó en el Cuzco con María Teresa de Balverde y Costilla, padres del Lic. Fernando de Valverde y Ampuero.¹⁸ De resultas del pleito, el Tribunal de Lima declaró que el Patronato pertenecía al Lic. Fernando Valverde y mandó que a Doña Marcelina se le enterasen \$3.000 con descuento de lo que había percibido.¹⁹ En Córdoba, la crisis desatada en su Cabildo en 1766 obedeció en parte a una causa judicial por el Patronato de una Capellanía de \$2.100 de principal, que servía Fr. Pablo de Allende, afincados en unas casas propiedad de su hermano Santiago de Allende y Loza, y cuyo patronato retenía Catalina de Arrascaeta.²⁰ Dicho patronato lo hubo Arrascaeta por herencia de Francisco de las Casas y Manuela Soberón y Salas, sus suegros, y había sido fundado en 1737 por Doña Josefa de Salas, abuela de Manuela Soberón.²¹ Fallecido, Fr. Pablo de Allende, la nueva patrona de la capellanía María Ana Rodríguez, mujer de Francisco Soberon, reclamó la capellanía para su nieto José Ignacio de las Casas.²² Pero como el General Tomás de Allende, como apoderado de Santiago Allende, había vendido las casas sobre las cuales estaba impuesta la capellanía, su Patrona insistió hasta lograr el reembolso de la suma correspondiente.²³ En Buenos Aires, Don Ambrosio del Casal y Sanabria, hijo de Don Pedro del Casal y nieto de Pedro del Casal y Sanabria,²⁴ compareció en 1795 ante el Alcalde de segundo voto y dijo que conforme al testamento instituido por Ana del Casal y Sanabria,²⁵ a comienzos del siglo XVIII, se designó por su albacea a su pariente el Deán de la Catedral de Buenos Aires Francisco de los Ríos y Gutiérrez,²⁶ para que fundara dos capellanías laicas destinadas para clérigos --entendiéndose por estos generalmente a los seculares-- de dos mil pesos de principal cada una.²⁷ Fundadas ambas capellanías en 1768, sobre las casas antigua y nueva de Nicolás de Acha y Juana Tirado, los patronos llamados a éstas lo fueron en el primer caso los hijos y descendientes de sus legítimos hermanos Pedro y José del Casal y Sanabria,²⁸ vecinos del Paraguay,

"...primero a los de la línea de Don Pedro que a los de la línea de Don José; y por su falta a los hijos y descendientes legítimos de la línea de mi prima hermana Doña Ana [Domínguez] Rabanal y Don Ignacio Bustillo Cevallos; y por la de estos a los hijos y descendientes legítimos de las líneas de mis primas hermanas Doña Francisca Rivarola y Don Pedro Arismendi, y de Doña Rosa Rivarola y Don Lázaro Umeres [y Basauri], vecinos de Santa Fé, entendiéndose primero los de la línea de dicha Doña Francisca que los de la de Doña Rosa".²⁹

Para su puesta en práctica, el albacea estableció que los Patronos entrarán al goce de su Patronato

"...según su orden y clase, siempre el que fuere mayor, y en caso que el mayor fuere mujer, pase

al varón aunque sea menor, porque mi mira es que en cada línea se conserve dicho Patronato con la preferencia del varón a la mujer".³⁰

En 1773, el Provisor y Vicario General Juan Baltasar Maciel, a pedimento del Capellán de la Iglesia de San Isidro, trabó embargo a la fundadora de la correspondiente capellanía, Tomasa Acasuso, por los \$2.000 que estaban afincados sobre su casa.³¹ Quince años después, en 1787, el Mro. Narciso Cabral puso demanda en Buenos Aires al Cap. Francisco Piera,³² propietario de una casa gravada con una capellanía por valor de \$2.020, por adeudarle los réditos caídos "...correspondientes a 17 años en que no se dignó avisarme de mi derecho".³³ A fines de siglo, en 1799, el Cura colado y Vicario de la Doctrina de Carasa Pbro. Juan José Rodríguez Pestaña reclamó en Buenos Aires de su tío materno el Capitán de Dragones Juan Amaro Pestaña,³⁴ los intereses recaudados pertenecientes a una capellanía de \$2.000, fundada en 1784 por el Teniente Francisco Sánchez, sobre las casas de su tía Josefa Gabriela Rodríguez,³⁵ existentes en Montevideo.³⁶ En vísperas de la revolución de independencia, en 1809, el Dr. Pedro José Denis,³⁷ demandó en Buenos Aires a Miguel Planes,³⁸ dueño de una casa-panadería, por el cobro de los réditos de una capellanía fundada por su tío abuelo el Dr. Francisco de Cossio y Terán,³⁹ situada o fundada en la casa de Planes.⁴⁰ Una década más tarde, en 1819, el hijo de Miguel Planes, el Pbro. Dr. Saturnino Planes,⁴¹ le inició a su propio padre una acción ejecutiva por los réditos vencidos de una capellanía impuesta a su favor sobre la casa-panadería de su propiedad.⁴² En represalia, su padre alegaba, con el patrocinio letrado del Dr. Miguel García de la Huerta, que estando

"...en una edad avanzada, cerca de ochenta años, sin entretenimiento ni ejercicio lucrativo alguno ni en aptitud de poderlo practicar, debiendo el referido mi hijo por tan dobles obligaciones, respetarme, atenderme, y alimentarme, cumpliendo con el 4o. precepto del Decálogo",⁴³

no sólo como hijo legítimo "...sino también como eclesiástico y de conocimientos en la moral",⁴⁴ tan lejos de llenar estos deberes, "...es el que más se interesa en mi destrucción, en mi ruina, en mi oprobio, y en las continuas afrentas, con que sin intermisión me dilacera".⁴⁵ En 1812, como el Pbro. José Reyna,⁴⁶ reclamaba los réditos de su capellanía, el Gobierno se la suprimió otorgándosela en su lugar al Dr. José Luis Planchón.⁴⁷

Indivisibilidad y alta rotación de la propiedad inmueble urbana.

Asimismo, los censos y reconocimiento de censos coadyuvieron al proceso de indivisibilidad y la alta rotación de la propiedad inmueble urbana. En el caso de Buenos Aires, por cuanto la mayoría de los censos y reconocimientos de censos celebrados en Buenos Aires fueron practicados simultáneamente con las compraventas o traspasos de dominio de los inmuebles, la cifra del total de estas operaciones no refleja el número real de las mismas. De estas últimas operaciones dobles o combinadas (compraventas y reconocimientos) hemos podido ubicar sólo unas 65 operaciones sobre bienes inmuebles urbanos, los cuales se hallan incluidos en la Tabla E-II. Una veintena de comerciantes contrajo censos y reconocimientos de censos con más de un par de instituciones religiosas.⁴⁸ Con los años muchas casas fueron tan desmedidamente gravadas que toda la renta proveniente de sus alquileres iba para el pago de los réditos debidos a los censos contraídos. Quince ricos vecinos, detallados en la Tabla E-II, formalizaron a lo largo del siglo XVIII 55 operaciones de censo con instituciones eclesiásticas por valor de \$134.392, sobre un total de 1.063 operaciones con instituciones de igual índole por valor de \$1.094.332, es decir el 13%. Cuando el comerciante Francisco Alvarez Campana contrajo entre 1752 y 1758 cuatro operaciones de censo por valor de \$24.000, y entre 1751 y 1763 tomó fiado en una docena de operaciones mercadería por valor de \$86.056, adelantó entre estos últimos

años un total de 173 operaciones de fiado por un monto de \$159.041. En el caso del comerciante Juan Antonio Albarracín, mientras entre 1769 y 1777 había adelantado una docena de operaciones por valor de \$33.171, entre 1793 y 1796, una vez retirado del comercio activo, contrajo un par de operaciones de censo por valor de \$10.000. Francisco Pérez de Saravia, un comerciante conocido por sus proclividades intérlopes, cuando entre 1762 y 1769 adelantó media docena de operaciones de fiado por valor de \$9.132, el año de la Paz de París (1763) contrajo un par de operaciones de censo por valor de \$3.000. Francisco Rodríguez de Vida, cuando entre 1747 y 1757 contrajo cuatro operaciones de censo por valor de \$6.900, y en 1760 tomó en una sola operación de fiado mercadería por valor de \$31.200, entre 1743 y 1762 adelantó 73 operaciones de fiado por valor de \$355.865. Y Pablo Tompson, cuando en 1763 y 1767 contrajo dos operaciones de censo por valor de \$5.500, y entre 1760 y 1761 tomó fiado en tres operaciones mercadería valuada en \$13.740, entre 1759 y 1761 adelantó una veintena de operaciones de fiado por valor de \$46.860, y entre 1764 y 1778, 64 operaciones por valor de \$164.760.

La sobrevalorización inmobiliaria urbana.

La sobrevalorización inmobiliaria urbana, producto de la especulación, es factible de ser estimada. Esto puede lograrse mediante la información notarial o fiscal sólo cuando tomamos la información de los predios despoblados. El cálculo de la sobrevalorización fundiaria en los predios edificados se complica por cuanto se debería descontar el precio de las mejoras (ladrillo, madera, albañilería, carpintería, herrería, etc.).⁴⁹ Pero los predios edificados sufren también de un proceso de sobrevalorización por el simple juego de la oferta y demanda de habitación o vivienda en una ciudad donde el volumen de la población huésped, con relación a la anfitriona o residente, es abismal en períodos de paz o tregua. No contenta Doña Lucía Saravia con haber subido el arrendamiento de su tienda en la calle de las Torres de \$8 a \$9 cada mes, Juan Antonio Magariños, su inquilino, denuncia en 1785 que Doña Lucía "...me quiso hacer la subida exorbitante y extraña de \$12 cada mes previniéndome que de no pasar por ella me mudase pues tenía sujeto que se los daba".⁵⁰ Como Magariños se resistiera, la Saravia acudió al Alcalde de primer voto Don José Antonio Ibáñez, el cual luego de llamarlo, le requirió que se mudase en el término de ocho días.⁵¹ Diez años más tarde, en un incidente de nulidad contra el remate de una finca gravada con una capellanía a favor del Pbro. Lorenzo Gorostidi, Francisco Piñero alega contra Nicolasa Sotelo que "...es tal la rebaja que han padecido los alquileres desde el año de 1788 al presente [1794] que lo menos que puede darse es [un descuento] de un 25%, y este quebranto ocasiona forzosamente el de las casas que lo producen, porque no se han de estimar lo mismo cuando podían redituar veinte que cuando sólo dan doce".⁵² Empecinada la propietaria Sotelo en sostener que los sitios y casas en 1794 poseían mayor valor que en 1779 y 1780, Piñero insiste en que la Sotelo "...se engaña o pretende engañarnos, porque es un hecho que lo saben hasta los que no tienen casas propias por el menor alquiler que ahora [1794] les cuestan las que toman para vivir".⁵³ Sin embargo, dos años más tarde, en 1796, en un intento por elevar el arrendamiento de los cuartos de su finca, Don Santiago Saavedra,⁵⁴ trata de explicarle con criterios puramente mercantiles a Don Santiago de la Prida y demás inquilinos que las casas de alquiler "...son más o menos apreciables según el mayor o menor número de gentes transeúntes y sin arraigo".⁵⁵ Para avalar su aserto Saavedra se preguntaba y respondía a sí mismo "...¿que extraño será que en el día tengan un triple valor las casas de alquiler del que tenían 25 años antes?".⁵⁶ Siendo muy raras las embarcaciones que llegaban a Buenos Aires en 1770-71 y, de consiguiente, muy escaso el número de gentes transeúntes, y sin arraigo, era comprensible que, desde que abundaron éstos transeúntes, por la mayor concurrencia de buques provocada por el Reglamento de Libre Comercio de 1778 y la proclamación de la Paz de Versailles de 1783, Saavedra afirmara en 1796 que los propietarios

"...ya tuvieron derecho...para subir el precio a sus fincas de alquiler ¿y qué duda [cabe] que en

el día son sin comparación mucho mayor el número de gentes transeúntes y que tienen precisión de abitar en casa alquilada? ¿y por qué no podrán los propietarios subir de precio sus fincas a proporción de que se ha aumentado la población?"⁵⁷

Por otro lado, la sobrevalorización inmobiliaria urbana no fue uniforme en todos los barrios de la ciudad, sino que por el contrario existió un proceso de diferenciación espacial del suelo urbano, que sugiere la existencia de rentas diferenciales por razones de localización y mejoras. Es así que, tomando como período base las décadas inmediatamente posteriores a la Paz de Utrecht (1720-40) y como dimensión a mensurar los cuartos de solar (17 1/2 varas de frente por 70 varas de fondo), el valor de la tierra en la década del 50 se dobló y en las décadas previas a las Reformas Borbónicas (1760-78), se cuadruplicó en los barrios de San Pedro, Recio, y San Nicolás (\$100), y se mantuvo constante en el barrio de San Juan (\$50).

Con posterioridad a las Reformas Borbónicas (1782-90), la sobrevalorización inmobiliaria urbana sufrió un "boom" mayor aún. Tomando igual período base (1720-40), vemos que mientras en el barrio de San Pedro el valor de la tierra se multiplicó seis veces (\$150) y en el de San Juan se cuadruplicó (\$200), en los barrios Recio y San Nicolás su valor se multiplicó ocho veces (\$200). Es así que la diferenciación espacial del suelo urbano, reflejada en los precios alcanzados en el mercado inmobiliario, confirman la sospecha de la existencia de rentas diferenciales. En tanto que en el período previo a las Reformas Borbónicas el precio de los predios ubicados en los barrios del Retiro y San Juan doblaban el alcanzado en el barrio de la Concepción (\$25), el precio de los predios localizados en los barrios Recio y San Nicolás doblaban los de San Juan y Retiro (\$50).

Diferencia espacial en el valor venal de la tierra urbana.

Con el correr del tiempo, el mercado inmobiliario se fue homogeneizando y la diferencia espacial en el valor venal de la tierra entre barrios distintos fue disminuyendo. En efecto, en las décadas posteriores a las Reformas Borbónicas, mientras que los predios ubicados en los barrios de San Pedro, Santa Catalina y Concepción excedían en un 25% el precio del solar en el barrio del Retiro, los localizados en los barrios Recio, San Nicolás y San Juan excedían en un 33% el valor de los ubicados en los barrios de San Pedro, Concepción y Santa Catalina.

Esta diferenciación espacial indica, a simple vista, la existencia de oscilaciones cíclicas en la posición relativa de cada barrio con referencia a los demás barrios. Así tenemos, por ejemplo, que si bien el barrio de la Concepción, habitado por libertos y miembros de las castas,⁵⁸ fue en el período previo a las Reformas Borbónicas (1760-78), el que más bajo se cotizara (\$25), por debajo del de Retiro, en las décadas posteriores a las Reformas Borbónicas (1783-90), el barrio de la Concepción se cotizó superando al de Retiro. En forma similar, si bien el barrio de San Juan, también habitado por libertos y artesanos, se cotizó en el período previo al Reglamento del Libre Cambio por debajo de los barrios Recio y San Nicolás, poblados generalmente por comerciantes y hacendados ausentistas, en las décadas siguientes a la equiparación de Buenos Aires a los demás puertos americanos (1783-90), el barrio de San Juan igualó su jerarquía mercantil con la de los barrios Recio y San Nicolás.

Para terminar, podemos afirmar, sobre la base de las tablas y el cuadro aquí producidos, que si bien la perpetuidad y consolidación dominial subsistente en algunos predios urbanos, había fortalecido el poder económico y social de algunas familias; la rotación y la fragmentación hereditaria de la propiedad urbana, que alcanzó uno de los niveles más altos de la América Latina colonial, había vulnerado la hegemonía y la estabilidad de los sectores más tradicionales.

NOTAS

¹ Ingenieros, 1918; y Bagú, 1952.

² Para Guatemala, Langenberg (1989); para Lima, Galdames (1964) y Molestina (1992); para La Paz y Potosí, Escobari de Querejazu (1990); para Santiago de Chile, De Ramón (1974-75, 1978); para Buenos Aires, Melo (1959, 1963, y 1964); para Córdoba, Robinson (1979) y Luque Colombres (1980); para Corrientes, Maeder (1981); y para Salta, Martínez (1982) y Caretta de Gaufin y Marchionni (1993).

³ ver Pastore, 1990, y 1991, 6.

⁴ el tanteo era la facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo con preferencia a los compradores y por el mismo precio. Se distingue del retracto por el momento de su ejercicio, que en el tanteo es previo a la enajenación de la cosa (Ossorio y Florit, 1968, XXV, 1055). El retracto era el derecho establecido en favor de los parientes colaterales para que en el caso de venderse una finca familiar o un esclavo de la familia a una persona extraña, pudiesen retraer esa finca o ese esclavo. Estas instituciones trabaron la formación de la renta y el salario, fuente material de la gestación de la burguesía (debo esta reflexión a mi amigo y colega Ezequiel Raggio).

⁵ Cruz, 1990, 261. Para el caso de Boloña, ver Bocchi (1979); para Nápoles, ver Placanica (1983), Colletta (1985) y Derosas (1991); para la Lombardía, ver Zaninelli (1986); para Padua, Pavanello (1977); y para Venecia, Pavanello (1981). La Fundación Benetton está actualmente financiando una extensa investigación sobre la campaña Trevigiani, bajo la supervisión científica de Gaetano Cozzi y la dirección de Danilo Gasparini (Derosas, 1991, 728).

⁶ Actualmente un equipo de tésistas del Departamento de Historia de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires, bajo mi dirección, se halla restaurando el catastro histórico de la ciudad de Buenos Aires. El equipo está constituido por Silvia Magrino, Fabiana Pouso, Silvia Albornoz, Alejandra Mancuso, Lucía Ruiz, Claudia Devesa, Liliana Suárez y María Rivas.

⁷ entre ellos los trabajos de Calvo, Cornejo, Luque Colombres, Crespo Naón, Vásquez Mansilla, Jáuregui Rueda, y Avellá-Cháfer, estos tres últimos identificados de ahora en más con las siglas VM, JR y A-CH, respectivamente.

⁸ El fichaje de los testamentos porteños de los siglos XVII y XVIII fueron facilitados por mí al Sr. Hugo Fernández de Burzaco, --por intermedio del investigador y colega Jorge Zenarruza-- quien los aprovechara con mi autorización para su valiosa obra denominada "Aportes Biogenealógicos para un Padrón de habitantes del Río de la Plata", la cual identificaremos de ahora en más con las siglas FB.

⁹ Maeder, 1981, 313.

¹⁰ Jensen (1963), Blackmar (1980) y Salinger y Wetherell (1985) comprueban para los casos de Filadelfia y Nueva York fenómenos inflacionarios semejantes (Jensen, 1963, 126-127; Blackmar, 1980, 131-148; Salinger y Wetherell, 1985, 829; citados por Nash, 1987, 130).

¹¹ AGN, División Colonia, Sala IX, Tribunales, Leg.R-15, Exp.7.

¹² AGN, División Colonia, Sala IX, Tribunales, Leg.255, Exp.41, fs.11.

¹³ AGN, División Colonia, Sala IX, Tribunales, Leg.M-3, Exp.4.

¹⁴ AGN, División Colonia, Sala IX, Tribunales, Leg.Z-4, Exp.5.

¹⁵ AGN, Tribunal Civil, Leg.A-11, fs.20.

¹⁶ AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.20, Exp.15, fs.89.

¹⁷ AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.54, Exp.7, fs.3.

¹⁸ AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.54, Exp.7.

¹⁹ AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.20, Exp.15, fs.89.

²⁰ hija de Martín de Arrascaeta y de Urbana de las Casas; mujer de Pedro Ramos; hermana de Manuel, Mateo, Matías, Dámaso y Manuela Arrascaeta, mujer de Juan Gutiérrez; y madre de José Isaac de la Trinidad Ramos. Martín de Arrascaeta era el escribano de Córdoba hasta 1771, natural de Guipúzcoa, hijo de Francisco Arrascaeta y Manuela Soberón; marido de Urbana de las Casas y Soberón, hija de José Francisco de las Casas y Funes, y de Manuela Soberón y Rodríguez; y primo hermano del Regidor Gregorio Arrascaeta (Romero Cabrera, 1973, 27; Lazcano, II, 143). Martín de Arrascaeta hizo entrega del Registro de escribano a Clemente Guerrero en 1771 (Archivo Histórico de Córdoba (AHC), Escribanía N.2, Leg.41, Exp.5).

²¹ AGN, División Colonia, Intendencia de Córdoba, Leg.1, Sala IX, 5-9-3; citado en Saguier, 1992, nota 48. Josefa Salas era hija de Tomás Salas y Catalina Maldonado; nieta del fundador de la Capellanía Pedro de Salas; y mujer de Pascual Juan Rodríguez (Archivo de la Arquidiócesis de Córdoba, Libro de Capellanías, Leg.31, t.I [Microfilm 2680, del Centro de Historia Familiar]).

²² hijo de Francisco de las Casas y de Manuela Soberon y Salas.

²³ AAC, Libro de Capellanías, Leg.31, t.I, fs.28 [Microfilm 2680, del CHF].

²⁴ Familia de origen santafesino.

²⁵ hija de Pedro del Casal Verón y Andrada y de Maria Gómez de Sanabria, viuda del Teniente de Rey Baltasar García Ros, y Abadesa del Monasterio de Santa Teresa de Jesús de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Córdoba.

²⁶ hijo del Capitán Juan de los Ríos y Gutiérrez, burgalés, y de Ana Delgadillo y Atienza, natural de Santa Fé (Avellá-Cháfer, I, 153).

²⁷ AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.L-10, Exp.7, fs.8.

²⁸ Para su descendencia ver Alvarenga Caballero, 1978.

²⁹ AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.L-10, Exp.7, fs.8. Para la descendencia de Lázaro Umeres ver Crespo Naón, 1983 y 1984.

³⁰ AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.L-10, Exp.7, fs.8.

³¹ AGN, Protocolos, Registro 1, 1773/74, fs.63v.

³² nacido en Valencia, marido de Angela Pestaña, hija del Capitán Manuel Pestaña y de Josefa Gregoria Rodríguez; y padre de los dos Tenientes de Dragones muertos por los indios en la Costa Patagónica (FB, V, 202).

³³ AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.116, Exp.16, fs.1.

³⁴ hijo de Manuel de Pestaña, natural de Portugal, bautizado en 1734, y de Gregoria Rodríguez, natural de Santa Fé; hermano de Angela y María Ana Pestaña; marido de Josefa Rodríguez Cardoso; padre de 11 hijos y suegro de Policarpo Rodríguez Campomanes (Apolant, 1966, ítem 513).

³⁵ mujer del Capitán Manuel Pestaña (Apolant, 1966, ítem 513).

³⁶ AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.20, Exp.8, fs.4.

³⁷ hijo del Regidor Bernabé Denis y de Juana Paula de Giles y Cossio Terán (FB, II, 214; y A-Ch, I, 101).

³⁸ viudo de Ciriaca Aguilera, Don Miguel había contraído segundas nupcias, y engendrado nuevos hijos (AGN, Tribunal Civil, Leg.P-8, "Planes, Saturnino y otro s/capellanía"). Era tío materno carnal del autor de la letra del Himno Nacional Argentino Vicente López y Planes.

³⁹ hijo del Capitán Mateo de Cossio y Terán y de María Rodríguez de Figueroa, marido de María Rodríguez de Figueroa (A-Ch, I, 98).

⁴⁰ AGN, Tribunal Civil, Leg.D, N.2, "Denis, Pedro J. c/Planes, Miguel p/cobro de réditos de una capellanía situada en casa de Planes".

⁴¹ hijo de Miguel Planes y Ciriaca Aguilera (A-Ch, I, 288; y FB, I, 46).

⁴² AGN, Tribunal Civil, Leg.P-8, "Planes, Saturnino y otro s/capellanía".

⁴³ Idem, fs.159v.

⁴⁴ Idem, fs.158.

⁴⁵ Idem. fs.159v.

⁴⁶ hijo del Teniente Coronel de Artillería Vicente Antonio Reyna Vázquez y de María Josefa Teresa de Cáceres (FB, VI, 345).

⁴⁷ Acuerdos, IV Serie, t. IV, 503; y t. V, p.68.

⁴⁸ Matías de Abaroa y Barrena, José de Arroyo, Vicente de Azcuénaga, Domingo Belgrano Pérez, Lucas Manuel Belorado, Cristóbal Cabral de Melo, Francisco Conget Cordobés, Lorenzo Fernández de Agüero, Juan de Lezica y Torrezuri, Manuel López, Isidro Lorea, Antonio Meléndez de Figueroa, Francisco Miranda, Andrés Pacheco de Malaver, Andrés Pinazo, Juan José de Rocha, Alonso Rodríguez de la Peña, José Francisco Vidal y Juan Agustín Videla de Aguiar (Ver Apéndice I).

⁴⁹ Este proceso de valorización fundiaria es factible de ser mensurado también si contamos con la superficie total comercializada. Conociendo el valor venal del lote y multiplicado éste por el de la superficie total comercializada nos dará una cifra que deducida del volumen total de las operaciones inmobiliarias, indicará el valor venal de la construcción y mejoras. Las tasaciones de los bienes inmuebles en los pleitos capellánicos solían ser en extremo detalladas. En 1800, cuando Bernarda Abreu dotó a su hijo Félix José Pérez con una capellanía, incluyó en la escritura una tasación que prescribía para la pared de cocido de 3/4 vara de grueso, a 12 reales cada vara de largo; la pared sencilla de cocido, de 1/2 vara de grueso, a 6 reales vara; la pared doble de crudo, a 4 reales vara; la pared sencilla de crudo, de 1/2 vara de grueso, a 2 reales vara; y para la pared de cocido y crudo, de 3/4 vara de grueso, a 6 reales vara (AGN, Protocolos, Registro 3, 1800, fs.18). Igualmente, cuando se vendió judicialmente en el mismo año de 1800 la casa de María Dolores Asco, viuda de Martín J. de Gainza, a Francisco Barros, se incluyó una tasación que establecía para la pared doble de tapial y ladrillo crudo, 4 reales vara; la pared sencilla de ladrillo crudo, 2 reales vara; la sencilla de ladrillo cocido, 6 reales vara; el texado con cañas y texas, 2 reales vara; el enladrillado en el patio y vivienda, 1 1/2 real vara; el embostado y blanqueo 1 1/2 real vara; la vereda a la calle, 2 reales vara; y una parra \$4 (AGN, Protocolos, Registro 2, 1800, fs.270v.). Seis años mas tarde, en 1806, los herederos de María Inocencia Guzmán venden a Manuel Tovar una casa en el barrio de Monserrat, en la cual incluían una tasación donde consta que el muro de ladrillo cosido estaba en ese año a 7 reales vara, un real más caro que en 1800, o sea con un 15% de aumento; el texado con texas y cañas a 4 reales vara, o el doble de caro que en 1800; el muro de crudo y cocido a 3 reales vara; y las palamas de 5 varas cada una a 1 1/2 real vara (AGN, Protocolos, Registro 2, 1806, fs.127v.).

⁵⁰ AGN, Sala IX, Tribunales, Leg. M-14, Exp. 2, fs. 5.

⁵¹ Idem.

⁵² AGN, Sala IX, Tribunales, Leg. P-13, Exp. 3, fs. 42. Igualmente, en los autos que seguía en 1789 contra Carlos García Perea, Juan Golovardes manifestaba que "...no se puede dudar que de algunos años [1779] a esta parte han perdido de su valor las fincas más de un 40%,...pues la casa comprada en 1779, estaban algo caras, por qué con la Guerra de los Ingleses había más abundancia de plata" (AGN, Sala IX, Tribunales, Leg. U-1, Exp. 21, fs. 230).

⁵³ Idem.

⁵⁴ padre del Brigadier Cornelio Saavedra.

⁵⁵ AGN, Sala IX, Tribunales, Leg. L-10, Exp. 8, fs. 31.

⁵⁶ Idem.

⁵⁷ Idem.

⁵⁸ ver Rosal, 1988.