

La propiedad urbana en Bilbao durante el s. XVIII

Dña. Elena Catalán Martínez

Bilboko hiri ondasunaren jabetza XVIII mendean barrena

Urban property in Bilbao during the XVIII century

La sociedad bilbaína estuvo marcada por su carácter abierto, comercial y emprendedor. Franceses, ingleses, belgas, andaluces o madrileños cerraban sus negocios en la plaza de Bilbao y muchos de ellos se afincaron en la villa. Por ello cabría suponer que Bilbao albergaría una estructura social más abierta que otras ciudades eminentemente agrícolas. Pero esto era sólo una verdad a medias: enclavada en un entorno pobre y tradicional, Bilbao vivió condicionada por la rigidez de las tradiciones y el poder de los nobles terratenientes.

La Carta Puebla otorgada en su fundación marcaría las características de la villa: privilegios económicos en torno a la ría y una amplia autonomía municipal al acogerse al Fuero de Logroño lo que implicaba unos derechos diferentes a los del resto del Señorío². Con estas premisas Bilbao pudo aprovecharse de la bonanza económica del siglo XV, lo que se manifiesta en un importante crecimiento económico y una intensa actividad artesanal, relacionada en su mayor parte con la manufactura del hierro y el comercio de redistribución hacia Flandes³. El florecimiento económico permitió que muchos de los linajes rurales se enriquecieran, sobre todo con el comercio del hierro, e intentaran salvaguardar su primacía participando en la lucha de bandos⁴. La construcción de casas torre - Leguizamón, Arbolancha y Zubialdea - en las entradas de la ciudad será el símbolo más evidente del poder que ejercen sobre la villa.

La prosperidad comercial se redobló a lo largo del siglo XVI cuando al comercio tradicional de productos intermedios con el norte de Europa se le añadió el control del tráfico americano a través del puerto de Sevilla⁵. En el

¹ Parte del contenido de este artículo fue presentado en el XII Congreso Internacional de la AIHE en Madrid (1998) y publicado bajo el título "La formación de la propiedad burguesa en una ciudad mercantil. Bilbao (1700-1850) en Landi, F (ed); *Accumulation and dissolution of large estates of the regular clergy in early modern Europe*. Rimini 1999 pp, 165-197.

² Carta Puebla de Fundación de la Villa de Bilbao por D. Diego López de Haro en 1300 (en Guiard, T (1978) *Compendio de la Historia de Bilbao*. El Fuero de Logroño otorgaba al ayuntamiento de la villa el que sus miembros fuesen elegidos únicamente entre los propietarios de bienes inmuebles dentro del termino municipal . Guiard (1978) pp. 20-22) describe la composición del ayuntamiento bilbaíno en los siglos XIV -XV. Aquí se ve la importancia no sólo de poseer un inmueble en la villa sino de su ubicación ya que los regidores se elegían entre los vecinos próximos a Santiago, tal vez cabezaleros - es decir habitantes de las casas torre-.

³ Bilbao, L.M. (1977) "Crisis y reconstrucción de la economía vascongada en el siglo XVII". *Saioak*. p, 160.

⁴ Agirre García, J (2000) "Crónica del siglo XV" en *Bilbao 700*. Ayuntamiento de Bilbao. pp, 31-32.

⁵ Durante el siglo XVI, el incremento de consumo de productos intermedios - hierro- creció en toda Europa lo que incrementó su producción y comercialización y Bilbao como punto tradicional del comercio con el norte de Europa redobló su importancia (aumento de las exportaciones de materia prima, lana castellana, y aumento de las importaciones de manufacturas textiles). A este comercio tradicional vino a añadirse el Americano a través del puerto de Sevilla al decretarse la prohibición de géneros extranjeros dejaba libre el camino para el hierro vizcaíno a través del puerto sevillano. (Bilbao, L.M. (2000) "Crónica del siglo XVI. Villa de comerciantes" en *Bilbao 700*. Ayuntamiento de Bilbao. pp, 34-36).

siglo XVII, frente a lo que sucedió con otras villas cantábricas, Bilbao no salió mal librada de la crisis ya que había logrado controlar buena parte de la lana castellana de la meseta norte y del hierro en barras de Vizcaya y de Guipúzcoa, en contrapartida de los cuales traía textiles y bacalao para abastecer a los consumidores de la provincia, de Castilla y la Rioja, de manera que entre sus muros habitaba una rica burguesía comercial, cuyos negocios alcanzaban Madrid, Sevilla, Londres o Amsterdam⁶. Tal es la importancia de los asentamientos extranjeros, que se inicia una reacción de la burguesía mercantil local, que evita la creación de un Consulado inglés en la villa, con jurisdicción sobre el tráfico portuario de Bilbao y promulgan la reforma de las Ordenanzas Municipales de Bilbao, donde se sanciona *que ningún extranjero sea osado a tener directa ni indirectamente por sí ni por otra persona... factorías ni haga negocios*⁷.

Si la burguesía lucha por mantener el control económico, los grandes linajes nobiliarios harán lo propio con el poder municipal mediante la vinculación de la mayor parte de sus propiedades. El interés es doble: poseedores de caserías y viñedos en las anteiglesias garantizaban la venta de su chacolí mediante unas leyes municipales especialmente restrictivas con los caldos foráneos. Además, la caída de la rentabilidad de censos y juros, en el XVII, propició el cambio de orientación en la inversión de las clases privilegiadas: muchos capitales que tradicionalmente se habían destinado a la deuda pública o privada pasaron a invertirse en la compra o reforma de edificios cuya rentabilidad no dejaría de crecer habida cuenta de la escasez de inmuebles, el crecimiento de la población y por lo tanto el alza del precio del suelo y de los alquileres.

1. La propiedad inmobiliaria en Bilbao

En una ciudad como Bilbao, las características físicas - ubicada en el fondo de una cubeta fluvial encajonada y con un término municipal de a penas 60 Km²- y la presión demográfica serán determinantes en el desarrollo de la propiedad urbana. En la primera mitad de siglo XVIII, el incremento de población pudo ser absorbido por la urbanización de las huertas y jardines que quedaban libres entre las Riberas y la Plazuela de Santiago y la construcción de casas nuevas en las calles del Correo y en el Arenal. También se construyó con intensidad, aunque con un carácter social más modesto, en la calle Ronda, las Calzadas y en los Arrabales de Achuri y Allende la Puente⁸. Con este primer ensanche del casco urbano no quedaron solares libres que edificar por

⁶ Fernández de Pinedo, E. (2000) "Crónica del siglo XVIII. Consolidación" en *Bilbao 700*. Ayuntamiento de Bilbao. pp.42-44

⁷ Javier del Vigo (1990) *Arte y Urbanismo en el Casco Viejo de Bilbao*. p. 62

⁸ GARCIA MERINO, L.V. (1987) *La formación de una ciudad industrial. El despegue urbano de Bilbao*. p.341-342. Véase Mapa del apéndice.

lo que se optó por dividir los edificios e incrementar su altura para así poder albergar mayor número de vecinos. La saturación que sufre la ciudad queda reflejada en el grado de ocupación de cada edificio que pasa de 7 habitantes por finca en 1704 a 14 en 1795. El progresivo proceso de concentración inmobiliaria culminaría a finales del siglo XVIII cuando tan sólo el 1% de la población posea casi las tres cuartas partes del caserío urbano⁹.

PROPIEDAD INMOBILIARIA EN BILBAO DURANTE EL XVIII

		1704	1745	1795	1810
PROPIETARIOS	FINCA/PROPIETARIO	1,93	2,20	2,38	3,01
	INQUILINO/PROPIETARIO	4,25	5,23	5,56	5,40
REGULARES	FINCA/PROPIETARIO	3,00	3,70	3,22	7,63
	INQUILINO/PROPIETARIO	6,25	8,41	8,59	15,72
PERSONAS POR EDIFICIO		7	10	14	-

	1704		1745		1796	
CLERO	91	15,28%	128	20,99%	204	28,00%
LAICOS	516	87,71%	483	79,01%	565	71,28%
PROPIEDADES	607	100%	611	100%	769	100%

FUENTE: Elaboración propia A.G.S.V. (Archivo General del Señorío de Vizcaya) Fogueras 1704-1745-1796; Estadística territorial de 1810 (reg 1 nº 29); datos de habitantes MAULEON ISLA, M (1961) pp. 85-86

Esta fuerte concentración de la propiedad urbana viene así mismo determinada por la estructura típicamente feudal que tiene ésta a lo largo del siglo XVIII. Los inmuebles pertenecientes al estamento eclesiástico o secularizados como bienes dotales de capellanías, obras pías o propiedad de patronatos se sitúan en torno al 20% a lo largo del siglo, pero a esto habrá que añadirle las fincas que están adscritas a mayorazgos. Es difícil precisar la cantidad exacta de caserío que se encuentra fuera del circuito comercial, pero dado el valor añadido que tenía la propiedad inmobiliaria en Bilbao, la vinculación debió ser una práctica común entre la aristocracia¹⁰. Es difícil establecer de forma

⁹ Este fenómeno es contrario a lo que se observa en otras ciudades como Madrid donde se pasa de un 2,2 fincas por persona física o jurídica en 1750 a un 1,5 en 1835 (cit por AZAGRA ROS, J (1993) *Propiedad inmueble y crecimiento urbano: Valencia 1800-1931*. p. 25).

¹⁰ Este fenómeno queda patente en las Capitulaciones matrimoniales de Fernando Barrenechea y Salazar con Josefa de Castaños y Ocariz en 1731 [A.H.P.V.(Archivo Histórico Provincial de Vizcaya) Notario: Carlos Achutegui Leg 2.274 ff, 47 a 76.]

precisa la evolución de inmuebles adscritos a capellanías o mayorazgos pero sí se puede seguir la trayectoria de la propiedad eclesiástica como claro exponente de esta estructura feudal.

Cuando se habla de propiedad eclesiástica en Bilbao, ésta es fundamentalmente conventual ya que el cabildo bilbaíno a penas era propietario de las tiendas y tejavanas que se situaban en los contrafuertes de la Iglesia de Santiago y de algunos pisos cercanos a la misma. En cambio, el clero regular iniciará un proceso de acumulación de la propiedad que no cesará hasta el siglo XIX aunque con diferentes ritmos. Hasta la primera mitad del setecientos la construcción del primer ensanche y la ampliación de los arrabales coincidió con la caída de los ingresos tradicionales por lo que las congregaciones tuvieron la oportunidad de invertir en edificios y solares en las áreas de expansión. La escasez en la oferta de viviendas y locales comerciales produjo el alza de los alquileres¹¹ lo que fue aprovechado por sus dueños para incrementar el número de inquilinos por inmueble al máximo y de esta forma beneficiarse de la especulación de la vivienda.

El patrimonio inmobiliario de los regulares no sólo creció cuantitativamente sino que fue modificando su ubicación desde los arrabales hacia las áreas de expansión donde los edificios eran de mayor calidad, sus inquilinos de una clase social más alta y en consecuencia las rentas también debieron ser más jugosas¹².

DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA PROPIEDAD REGULAR

	1704	1745	1796	1810
SIETE CALLES	32,25%	23,77%	27,86%	21,36%
ENSANCHE XVII-XVIII	-	12,29%	11,47%	11,11%
ARRABAL	40,86%	36,88%	29,50%	28,20%
ABANDO	15,05%	16,39%	20,40%	(5,12%)*
BEGOÑA	11,82%	10,65%	10,65%	12,82%

FUENTE: Elaboración propia A.G.S.V. (Archivo General del Señorío de Vizcaya) Fogueras 1704-1745-1796; Estadística territorial de 1810 (reg 1 n° 29) *(La estadística territorial para Abando se efectuó en 1815); datos de habitantes MAULEON ISLA, M (1961) *La población en Bilbao en el siglo XVIII*. pp. 85-86

¹¹ Según González Portilla, los alquileres se mantuvieron estables hasta los años treinta del siglo XVIII, pero desde entonces comenzaron a crecer, primero moderadamente y después, tras un brusco salto -un 10% registrado en 1760- se aceleró su crecimiento que todavía se incrementaría en los años 80 en que se registra una nueva subida en forma de salto. De este modo, entre 1731 y 1803, se duplicó el precio del alquiler de las viviendas.. (Cit. García Merino (1987) p. 347)

¹² Hasta la Estadística Territorial de 1810 no disponemos de niveles de rentabilidad de los inmuebles ya que en las fogueares no lo especifican. Ahora bien, sabemos cual es la distribución espacial de las propiedades eclesiásticas y el número de vecinos que las habitan. Si esto se relaciona con la información cualitativa que nos ofrecen otro tipo de fuentes y que nos indican la composición social de los barrios de la ciudad podremos hacernos una idea de que tipo de inquilinato tenían los conventos lo que repercutirá en los niveles de renta.

A principios del siglo XVIII, las tres cuartas partes de las fincas del clero regular se situaban en las afueras de la ciudad y en las anteiglesias de Abando y Begoña. Tradicionalmente los mendicantes se ubicaron en el centro de las ciudades donde podían desarrollar su ministerio y ampliar su área de influencia entre las clases más favorecidas. En Bilbao su asentamiento tardío y la falta de espacio les obligó a instalarse extramuros de la ciudad cuando no en las anteiglesias vecinas¹³. Así los conventos de la Concepción, la Merced, San Francisco, la Encarnación o la Cruz se asientan en los barrios de Atxuri, Calzadas en Begoña o Bilbao la Vieja en Abando. Así no es de extrañar que su presencia se dejara notar en estos barrios tanto o más que en el centro de la villa¹⁴. A mediados del XVIII, los regulares no sólo incrementan sus propiedades sino que se trasladan hacia las áreas de expansión donde la burguesía comercial está construyendo edificios nuevos y por lo tanto las rentas son más elevadas: Ensanche, arrabal de San Nicolás y anteiglesia de Abando. Su presencia en estos barrios se consolida en el último tercio del siglo mientras que la propiedad del arrabal comienza a desplazarse hacia Abando que se perfila como el área de expansión con más futuro y donde, finalmente, se acabaría construyendo lo que hoy conocemos por *El Ensanche* a finales del XIX¹⁵. Analizando en detalle la distribución zonal de los inmuebles se observa que la propiedad no se incrementa en las áreas de expansión sino que se desplaza hacia ellas, quedando muy poco en los núcleos originales. Esto quiere decir que el clero vende o permuta propiedades en función de su rentabilidad sin que la amortización suponga un impedimento para ello puesto que basta el permiso del superior de la orden para que el cambio o la compraventa tuviese efecto.

A principios del XIX, la Estadística territorial de 1810 nos proporciona un elemento clave que acabará de definir a la propiedad eclesiástica: más de la mitad de las propiedades del clero regular rentan menos de 1.500 reales, y éstas tan sólo aportan el 27,79% de los ingresos en concepto de arrendamiento urbano. Las tres cuartas partes del caserío está edificado en calles con una ren-

¹³ La única excepción la constituirá la Compañía de Jesús que fundó el *Colegio de San Andrés* en un extremo del núcleo medieval, junto al Portal de Zamudio.

¹⁴ La calle Ascao, primer ensanche y prolongación natural del Portal de Zamudio hacia la Sendeja concentra casi la mitad de la propiedad inmueble de los conventos en la villa de Bilbao y aún más el 34% de los edificios de esta calle son de propiedad eclesiástica

¹⁵ El descenso de la propiedad conventual en Abando para 1810 se debe a que los datos de esta anteiglesia se tomaron en 1815 y para entonces las guerras de Convención y la de Independencia habían reducido el número de conventos y sus propiedades. Cuando se empiecen a nacionalizar los bienes del clero para sacarlos a pública subasta serán las propiedades de Abando las primeras en ejecutarse ya que ocupaban unos terrenos inmejorablemente situados para la construcción de edificios de alto standing como la casa de la Maza o de instalaciones ferroviarias como la Estación del Norte que se construyó en los antiguos terrenos del convento de la Concepción (A.H.P.V.(Archivo Histórico Provincial de Vizcaya). H-196)

ta media inferior a los 500 rs y sólo el 12,28% se localiza en zonas con alquileres medios superiores a 1.000 rs¹⁶. Es decir, los conventos acumulan gran cantidad de inmuebles pero de escaso valor¹⁷.

DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD EN BILBAO 1810.

SECUENCIAS (RSV)	LAICOS						REGULARES			
	PROPIETARIOS		FINCAS		VALORACION		FINCAS		VALORACION	
	N ^o	%	N ^o	%	RSV	%	N ^o	%	RSV	%
MAS 50.000	1	0,28	39	3,60	91.520	3,88	-	-	-	-
25.000-49.999	16	4,42	263	24,25	466.106	19,77	-	-	-	-
10.000-24.999	47	12,98	299	27,57	605.169	25,67	1	1,42	10.300	7,73
5.000-9.999	61	16,85	190	17,52	331.859	14,07	4	5,70	28.050	21,06
2.500-4.999	90	24,86	148	13,60	394.114	16,72	10	14,28	33.586	25,22
1.500-2.499	60	16,57	60	5,53	120.987	5,13	17	24,28	32.275	24,23
MENOS 1.500	87	24,03	86	7,93	348.074	14,76	38	54,28	28.945	27,73
TOTAL	362	100	1085	100	2.357.829	100	70	100	133.156	100

RENTA MEDIA DE LOS INMUEBLES EN BILBAO. 1810

	LAICOS			REGULARES		
	INQUILINOS	TOTAL	RENTA MEDIA	INQUILINOS	TOTAL	RENTA MEDIA
SIETE CALLES	878	926.484	1.058,54	50	37.787	755,74
ENSANCHE (XVII-XVIII)	553	998.967	1.806,45	47	59.214	1.259,87
ARRABALES	522	438.950	844,13	78	34.805	446,22
BEGOÑA	265	293.607	1.107,95	15	10.353	690,20
ABANDO	185	330.721	1.787,68	6	14.068	2.344,66

Fuente: Elaboración propia A.G.S.V. Reg 1 n^o 29

¹⁶ He averiguado la renta media de los pisos (Los edificios enteros no están incluidos) en Bilbao en 1810 y su distribución por calles es la siguiente: *Menos de 500 rs*: Bilbao la Vieja, Iturrubide, Ascao, Artecalles, Barrencalle, Barrencalle Barrera, Carnicería, Sendeja, Cinturería, Zabálvide. *Entre 500 y 1000 rs*: Tendería, Barrio de Achuri, Esperanza, La cruz, Somera, Belosticalle, Portal de Zamudio, Plazuela de Santiago. *Entre 1000 y 1500 rs*: Perro, Ribera, Torre, Pelota, Matadería, Somberrería, El Arenal, Santa María, Ronda; *Entre 1500 y 2000 rs*: Estufa, Bidebarrieta, Correo, Jardines. *Más de 2000* la calle Vitor. (A.G.S.V. reg 1 n^o29)

¹⁷ AZAGRA ROS (1993), p. 27) define el comportamiento del clero Valenciano de la siguiente manera: "La iglesia posee un gran número de viviendas baratas, destinadas a alquiler y convierten a la Iglesia en el típico casero rentista que prefiere acumular rentas pequeñas a invertir en la reedificación para revalorizar solares"

La zona de máxima rentabilidad corresponde a las nuevas edificaciones entre el casco medieval y el Arenal no sólo porque el alquiler medio de una vivienda supere los 1.000 rs sino también porque es aquí donde se produce el máximo aprovechamiento de las fincas con un cociente de inquilino por edificio de 3,61. Este cociente nos habla de construcciones en altura -tres y cuatro plantas- con un aprovechamiento comercial o artesanal de los bajos del edificio en la típica lonja-vivienda. Se trata de edificios de calidad, con estancias amplias y ventiladas lo que permite vivir con holgura a dos familias acomodadas más una o dos de artesanos y/o pequeños comerciantes.

Las propiedades del casco medieval no superan los 1.000 rs de renta media a menos que se arriende el edificio completo a una única persona. Aquí las casas ganan en altura -cuatro y cinco plantas- y es frecuente encontrar las buhardillas y camarotes habilitados para vivienda. Las construcciones al ser más antiguas presentan peores condiciones de habitabilidad: inmuebles estrechos con una o dos ventanas al exterior y el resto dividido en alcobas oscuras y húmedas¹⁸; Los barrios situados junto a las antiguas murallas -Ascao, Atxuri o Iturribide- se encuentran perfectamente integrados en el núcleo urbano y su fisonomía no dista mucho de aquel. Tal vez los edificios tiendan a estar más poblados por clases sociales más humildes, y se realicen más actividades artesanales¹⁹. Otra cosa será el arrabal de Bilbao La Vieja donde se registran los niveles de renta medios más bajos -292 rs- y por lo tanto albergará a las clases más desfavorecidas y donde el grado de hacinamiento es el mayor de la villa 5,5 vecinos por inmueble.

En general, las propiedades de los regulares tienen una ocupación más intensiva que la del resto y esto hace que el nivel medio de renta sea inferior al global. Ahora bien, si en lugar de computar el importe de cada arrendamiento lo hacemos por la totalidad del edificio la relación se invierte: los edificios del clero tienen una rentabilidad superior que los de similares características. Es poco frecuente encontrar un edificio arrendado a un único inquilino -8% de los casos-, lo normal es que cada planta se adjudique a un vecino -62%- y que los primeros pisos formen un lote completo con la lonja/tienda inmediatamente inferior donde vivirá el comerciante o artesano que la utiliza. Sólo en el arrabal de Bilbao la Vieja se intensifica la ocupación hasta el hacinamiento ya que en cada planta se habilitan dos viviendas: la exigüidad de los

¹⁸ En los estadillos de tasación de fincas del clero para su desamortización se describe de esta manera un piso de 52 m² de planta perteneciente a las dominicas de la Encarnación en la calle Tendería.: *“El piso consta de sala con alcoba, tres alcobas en el pasillo mezquinas y oscuras. La cocina está al final, sin puerta y recibe luz de un patio. La escalera es estrecha y torcida y lleva a la tienda. Esta sólo tiene una puerta y el servidero en la portalada con una lonja oscura.”* A.H.P.V. H-212

¹⁹Se contabilizan 4 obradores 3 cuadras y 40 tiendas

arrendamientos en esta zona les obliga a realizar una ocupación más intensiva para mantener los niveles de renta.

Si dejamos al margen a conventos y cabildos, a principios del siglo XVIII, treinta y siete familias poseían el 46% de los edificios de la ciudad²⁰. El predominio de los propietarios de origen aristocrático es claro durante la primera mitad de siglo.

DISTRIBUCION SOCIAL DE LOS PROPIETARIOS BILBAINOS EN EL SIGLO XVIII.*

GRUPO SOCIAL	1704	1746	1797	1810
MUNICIPIOS	0,81%	1,18%	1,62%	0,70%
CLERO SECULAR	2,64%	2,95%	3,13%	2,04%
CLERO REGULAR	6,96%	9,74%	7,63%	6,39%
NOBLEZA TERRATENIENTE	17,60%	21,48%	18,39%	16,06%
GRAN PROPIETARIO	15,10%	14,39%	15,63%	13,06%
PEQUEÑO PROPIETARIO	40,84%	31,22%	25,12%	24,44%
COMERCIANTES	16,06%	19,04%	28,49%	37,08%

FUENTE: Elaboración propia. A.G.S.V. (Archivo General del Señorío de Vizcaya). Fogueras de la Villa de Bilbao en 1704, 1746 y 1797. Estadística territorial de 1810 (reg 1 n° 29)

* Incluye propiedades en la villa de Bilbao y las anteiglesias de Begoña, Abando y Deusto.

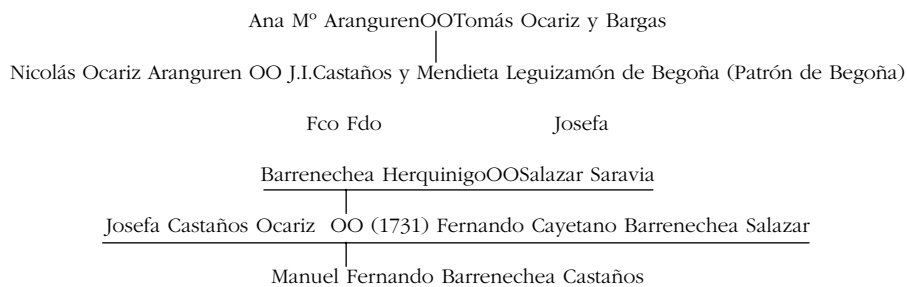
La nobleza busca en la posesión de inmuebles una manifestación de poder político y nivel social. Por ello, independientemente de donde estén localizados sus edificios presentaban un excelente nivel de conservación sin alcanzar la saturación de otras construcciones por lo que la rentabilidad de sus posesiones

²⁰ La clasificación social de los propietarios que constan en las fogueras bilbaínas es bastante aleatoria y presenta algunos problemas que restan precisión al análisis que de ellas derivan aunque en modo alguno los invalidan. El estamento eclesiástico es el que se define con mayor nitidez por lo que su clasificación no ofrece ninguna duda. Los clanes aristocráticos no gozan de la precisión que el clero pero están suficientemente documentados en las historias locales (Iturriza y Zabala, 1967 y Labayru, 1968) y además suelen aparecer consignados con el título nobiliario que les corresponde. A medida que nos alejamos de la nobleza terrateniente se va complicando la tarea de adscribir a uno u otro grupo social a tal o cual familia. Contamos con listas de cargadores de hierro, lana o bacalao a lo largo de la edad moderna (Guiard (1972) *Historia del Consulado y Casa de Contratación de la Villa de Bilbao*; Basurto (1983) *Comercio y burguesía mercantil de Bilbao en la 2ª mitad del siglo XVIII* y Feijoo (1991) *Bizkaia y Bilbao en tiempos de la revolución francesa*) que nos permiten determinar con bastante exactitud los propietarios bilbaínos que pertenecen a la burguesía comercial, pero a partir de ahí la confusión es total. He establecido la frontera entre pequeño y gran propietario en la posesión de diez inmuebles aún siendo consciente de la arbitrariedad de esta decisión. Muchos de los que figuran como grandes hacendados puede que en realidad sean burgueses o pequeña y mediana nobleza. Así mismo, es probable que la mayoría de los que aparecen como pequeños poseedores de fincas sean en realidad comerciantes al por menor y en el caso de las anteiglesias se trate de campesinos parcelarios.

es moderada si se la compara con la que obtenían, por ejemplo, los conventos. No era rentabilidad lo que buscaban, la adscripción a un mayorazgo o la vinculación a un patronato laico daba prestigio, poder político y preservaba los vínculos de solidaridad entre los estamentos privilegiados. Los principales linajes van emparentando entre si como el de Barrenechea- Castaños²¹ o bien amplían sus lazos del poder con las nuevas familias cuya fortuna se fundamenta en el tráfico comercial - Gómez de la Torre - Xarrabeitia²²-. En este tipo de familias el núcleo de origen burgués se va diluyendo en comportamientos y pautas aristocráticas si bien se puede observar una clara diferenciación en sus preferencias inmobiliarias: mientras que las ramas de origen nobiliario continúan diversificando el patrimonio en fincas rústicas y urbanas con una fuerte tendencia a la vinculación, las de origen burgués buscan la integración plena en las estructuras políticas concentrando sus inversiones entre los muros de la Villa.

La relación entre la aristocracia y el clero que extiende y refuerza sus vínculos de poder contrasta con la pretensión ejercida por la burguesía cada vez más poderosa pero sin un hueco en el gobierno municipal. A partir del siglo XVIII las grandes fortunas mercantiles buscan un lugar en la elite municipal para lo cual es imprescindible el hacerse con un inmueble dentro de los márgenes de la ciudad. El matrimonio, la compra, o el préstamo son las tres vías que permite una sociedad estática que asegura mediante la vinculación la clave de su poder.

²¹ El clan familiar más poderoso es el formado por dos de las más rancias familias vizcaínas: *los Barrenechea-Castaños*. Su origen se remonta a principios de siglo con el matrimonio de Ana M^o de Aranguren con Tomás Ocariz y Bargas. En 1730 emparentan con los Barrenechea y a partir de aquí se convierten en los máximos poseedores de fincas rústicas y urbanas en Bilbao y sus anteiglesias, especialmente al adscribir buena parte de sus nuevas adquisiciones al patronato de Begoña del cual era detentador la familia Castaños. En el clan Barrenechea- Castaños se encuentran integradas las familias Bargas, Aranguren, Leguizamón, Allende Salazar, Herquinigo y Lezama-Vitoria. Arbol genealógico de los Barrenechea Castaños. (Elaboración propia a partir de AHPV. Carlos Achutegui Leg 2274.)



²² Los Gómez de la Torre figuran entre los grandes cargadores de lana y hierro de Bilbao. El matrimonio clave que acabó uniendo la fortuna comercial de éstos con el abolengo de los linajes más importantes de la tierra llana vizcaína fue el de la única hija de Ventura Gómez de la Torre y Beatriz de Xarrabeitia, M^o Francisca con Juan Rafael de Mazarredo Salazar de Muñatonos y Gortazar. Basurto, R (1983) pp. 255-263 incluye el árbol genealógico de los Gómez Xarrabeitia.

El avance de la amortización de bienes laicos es evidente a finales de siglo cuando la adscripción de propiedades a capellanías, obras pías o patronatos alcanza su punto culminante. En Bilbao, este fenómeno es doblemente importante. Por un lado, existe una estrecha relación entre la aristocracia y la iglesia a través del derecho de patronato y que se materializa en un trasvase de propiedades y rentas a la iglesia para que lo administren en favor de las ramas secundarias de las principales familias²³. Por otro lado, la adscripción de bienes inmuebles o la dotación de censos a obras pías, capellanías, etc. era, junto con las alianzas matrimoniales, los únicos vehículos que tenía la burguesía comercial para acceder a la propiedad privilegiada.

2. La liberalización del mercado inmobiliario

En el último tercio del siglo XVIII, la crisis agraria junto a la presión demográfica que sufre la villa acentúan la contradicción en la que vive la sociedad bilbaína. La caída de las rentas tradicionales de las clases pasivas -renta de la tierra, juros y censos- agudizan su interés por el negocio inmobiliario con unos parámetros feudales mientras que la burguesía pugna por introducirse en este mercado que le proporcionará la llave del poder municipal. Así pues, estas dos fuerzas centrífugas acabarán disolviendo la inercia tradicional y prepararan a la ciudad para su futuro liberal y burgués.

Muchas de las grandes familias de comerciantes que consiguen acceder a la propiedad urbana en el siglo XIX inician su inversión inmobiliaria a través del recurso del crédito en el área rural del partido judicial de Bilbao. El préstamo en las anteiglesias cercanas a la villa a los campesinos que acometen desbroces y roturaciones animados por la bonanza económica de expansión demográfica, espejismo al fin. El desarrollo de la economía mercantil y de la comercialización de los productos agrícolas fue acompañado de un crecimiento de las deudas de los campesinos. El alza de los precios y las transformaciones agrícolas motivaron que los propietarios de las caserías decidieran el alza de los arriendos y la reducción de los plazos de los mismos como único medio de luchar contra la inflación. Estas medidas redujeron el margen de excedente del colono y llevó a muchos de ellos a endeudarse²⁴.

²³ En el caso de Bilbao el fuerte incremento de inmuebles secularizados se debe a las propiedades del Patronato de Begoña que en 1795 lo detentaba Jose Mº de Castañón, Marqués de Vargas, y que se convirtió en el mayor propietario de la Villa.

²⁴ Fernández de Pinedo, E (1974) *Crecimiento económico y transformaciones sociales en el país Vasco. 1100-1850*. p. 288 analizando la evolución de la renta de la tierra y de los ingresos procedentes de la comercialización de la cosecha de la fábrica de San Vicente de Abando dice: "Hasta 1773, si no caía en el círculo vicioso de la usura, el arrendatario pagaba una renta igual o ligeramente inferior a los ingresos percibidos por la venta de sus cosechas, pero a partir de 1774 hasta 1796, tuvo proporcionalmente que vender más para compensar una renta que desbordaba la subida de los precios..."

**TIPOS DE CONTRATOS EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS DEL
PARTIDO JUDICIAL DE BILBAO**

	CENSO	OBLIGACION	VENTA	DONACION	ENFITEUSIS	HIPOTECA	PERMUTA
1760-69	43	2	-	1	1		
1770-79	115	-	7	6	-		
1780-89	187	75	93	3	13	1	4
1790-99	408	225	407	29	22	3	16

FUENTE: Elaboración propia. A.H.P.V. Registro de Hipotecas. Lb 92

El recurso al crédito estaba en manos de quienes tenían acceso al capital. Una parte de los censos se adscriben a mayorazgos o bien forman parte de los bienes dotales de fundaciones pías que administra el clero. Habitualmente los bienes procedentes de las quiebras de los deudores de las clases pasivas pasan a engrosar los bienes amortizados de éstas, mientras que los del clero parroquial se transforman en capital para reinvertirlo en un nuevo préstamo. En el área de Bilbao y su alfoz, la dificultad de acceso a la propiedad inmueble por parte de la burguesía comercial propició que este grupo se consolidara como uno de los grandes poseedores de censos en la segunda mitad del XVIII²⁵. Su interés era doble, por un lado con el cobro de los intereses les permitía obtener el equivalente a la renta y por otro si el deudor quebraba tenía una oportunidad inmejorable de hacerse con una casería. Así hay grandes familias de comerciantes - Achutegui, Arana, Nobia, Josue o de la Hormaza - con un patrimonio inicial casi exclusivo de fincas rústicas en Abando y Begoña y más excepcionalmente en Deusto²⁶. Esto les sirve como trampolín para acceder a la propiedad en Bilbao primero en los arrabales donde las rentas eran más bajas y los edificios de peor calidad, para más tarde trasladarse a las áreas de expansión donde las rentas son muy elevadas. Otras familias - Gardoqui o Barbachano²⁷- acceden indirectamente a la propiedad a través de la fundación de obras pías o capellanías a las que dotan de un capital con el cual el convento o parroquia gestora compra o construye edificios, pisos o lonjas. Cuando los regulares tuvieron necesidad de vender sus pro-

²⁵ Los comerciantes protagonizan el 5,86% de las escrituras censales que se ejecutan en el partido judicial de Bilbao entre 1760-1800, aunque el importe del dinero prestado asciende al 28,44% del total prestado. Estas estimaciones hay que considerarlas a la baja por los problemas de adscripción de un determinado grupo social de los prestamistas. (A.H.P.V. Registro de Hipotecas del Partido Judicial de Bilbao Lb. 92).

²⁶ El 30,35% de los inmuebles de la anteiglesia de Abando eran propiedad de importantes comerciantes y cargadores, mientras que en 1745 sólo representaba el 18,18% de las fincas de la anteiglesia. En Begoña, la proporción es algo inferior con un 26,46% a finales de siglo con una subida del 10%. La evolución de los patrimonios de estas familias en Catalán Martínez, E (1999).

²⁷ Sobre la familia Gardoqui véase Rueda Soler, N. (1992) *La compañía comercial Gardoqui e Hijos. Sus relaciones políticas y económicas con Norteamérica. 1760-1800*. p. 20; Sobre José Ramón Barbachano véase Basurto, R (1986) p. 242.

piedades darán prioridad aquéllas familias que poseían fundaciones en sus instituciones.

**VENTA DE FINCAS EN BILBAO Y SUS ANTEIGLESIAS
(Según origen social del vendedor)**

	CLERO REGULAR	CLERO SECULAR	MUNICIPIO	COMERCIO	PEQUEÑA PROPIEDAD	GRAN PROPIEDAD Y NOBLEZA	SIN DETER- MINAR
1780-89	0,11%	0,39%	-	6,54%	19,34%	42,03%	31,60%
1790-99	38,96%	3,95%	26,34%	4,50%	6,79%	4,96%	14,51%
1800-09	88,70%	5,38%	1,64%	0,26%	2,11%	0,89%	1,02%
TOTALES	67,15%	4,69%	11,14%	2,06%	4,37%	3,55%	7,04%

FUENTE: ELABORACION PROPIA. A.H.P.V. Registro Hipotecas de Bilbao Lb. 92

A finales del XVIII, el crecimiento demográfico en una ciudad donde las posibilidades de expansión eran prácticamente nulas provocó un grado de hacinamiento tan grave que el personero de la villa - Loredo- elevó una petición al Consejo Real para que se construyeran ochenta y seis casas con doscientas cincuenta y ocho viviendas que permitieran remediar la urgente necesidad de almacenes y viviendas. Esta remodelación estaba planteada a través de la reedificación de casas bajas o tejavanas ya que sólo veintisiete de las casas se podían construir sobre solares vacíos²⁸. La mayor parte de estos solares procedían de terrenos municipales que se pusieron a la venta con la condición de que se les diera el uso asignado por el plan urbanístico. Aún así, esta medida resultaba insuficiente por los que se utilizaron fórmulas que conjugaran el privilegio de la amortización con la salida de los terrenos al mercado. La división de dominios en la propiedad feudal permitía un cambio de titularidad y uso de la finca sin perder por ello ninguno de sus derechos. El mecanismo era simple: se otorgaba perpetuamente en censo enfiteutico el dominio útil del terreno en cuestión a condición de que se edificase una casa en ese solar y a cambio de una renta anual. La casa y sólo esta pertenecía al enfiteuta mientras que el otorgante se reservaba el dominio eminente con todos sus derechos y privilegios²⁹. Con la reforma liberal, muchos

²⁸ Del plan Loredo sólo se levantó en los antiguos solares de la Estufa la Casa palacio de Fco Gómez de la Torre junto a San Nicolás y se retrasó la construcción de la Plaza Nueva hasta el siglo XIX. El descenso de los alquileres que supondría esta medida provocó la radical oposición de los propietarios que hizo fracasar el plan al igual que había sucedido veinte años antes con los proyectos de expansión en Abando. (García Merino (1987) p. 348)

²⁹ La anteiglesia de Begoña otorga a Francisco Puente un censo enfiteutico por " un terreno de 22,5 estados que se halla frente a las casas que fueron de Villavaso, encima del muelle de la ría en el barrio de achuri y a la proximidad del nuevo camino carretero dándole facultad de que en dicho terreno pueda edificar una casa de nueva planta por la cantidad anual de 33 rsv" A.H.P.V. Registro Hipotecas de Bilbao. Libro 92

de estos terrenos fueron vendidos a los dueños de las casas en ellos edificadas y otros muchos pasaron a ser inquilinos de sus propias viviendas.

En pleno proceso expansivo de la ciudad las primeras medidas desamortizadoras supusieron una bocanada de aire fresco en un mercado sobresaturado. La venta de las temporalidades de los Jesuitas y la desamortización de los bienes dotales de fundaciones y obras pías permiten a la burguesía la adquisición de inmuebles y solares en zonas que hasta entonces habían sido mayoritariamente propiedad de eclesiásticos. Así la totalidad de los bienes incautados a la Compañía de Jesús -ocho edificios, cuatro lonjas y una tejavana en Bilbao además de tres caserías en varios pueblos de la provincia- son adquiridos en 1793 por la cantidad de 583.476 rsv por *Ignacio Pérez de Nenin*, exportador de hierro³⁰.

De la misma manera, las órdenes religiosas comienzan a vender fincas y casas no sólo para hacer frente a la crisis finisecular sino también para relocalizar sus propiedades en otros activos que no sufrieran las miradas de las reformas liberales. La inestabilidad política y la crisis económica harán mella en las finanzas conventuales con el agravante de que muchas de sus posesiones fueron destruidas entre las guerras de Convención y de la Independencia y que, con los recursos seriamente mermados, deben hacer frente a los gastos de reconstrucción del patrimonio. Por ello, y tras el preceptivo permiso eclesiástico, se pone a la venta aquellas fincas que son menos rentables o bien los solares donde se ubican los edificios destruidos³¹. Parece ser que esta “*desamortización voluntaria*” del patrimonio fue un hecho común en la mayoría de las ciudades españolas en el primer tercio del siglo XIX³². Si, como

³⁰ A.H.P.V. /R.H.B (Registro de Hipotecas de Bilbao). L. 92. No obstante y a pesar de que compra la mayoría de las fincas de los Jesuitas en la foguera de 1795 no aparece como propietario de todas ellas, lo que parece indicar que no sólo las ha adquirido para acumular propiedades sino también como inversión.

³¹ La enajenación de patrimonio fue una práctica común en momentos de apuro económico o al fallar la rentabilidad de la finca como por ejemplo, la venta por 220 duc de la Casería de Bengouria y pertenecidos, en Lujua y una heredad contigua inculta por parte del convento de la Esperanza al dejar de percibir su renta (AHPV, Joaquín de la Concha Leg 3313). Este no será un recurso extraordinario del clero en momentos de dificultades, pero parece ser que tras la guerra de la convención y hasta la desamortización fueron especialmente intensos.

³² En otras ciudades españolas se ha podido medir esta desamortización voluntaria gracias a las anotaciones del registro de hipotecas y a los libros de actas conventuales donde se hacían constar las visitas del provincial a cada casa y es en estas visitas donde la comunidad pedía permiso para poder enajenar unos bienes que gozaban del privilegio jurídico de la amortización. En Bilbao, no he podido utilizar ninguna de las dos fuentes. En primer lugar los libros registro de hipotecas están disponibles hasta 1805. A partir de esta fecha y hasta 1835 el estado de deterioro no permite de momento su consulta pues deben ser restaurados y microfilmados. Por otra parte los únicos libros de actas que he podido encontrar son anteriores a 1800. Así las cosas sólo tenemos datos aislados procedentes de las catas en los protocolos de cuatro notarios que trabajaban habitualmente con los conventos. El caso mejor estudiado de venta voluntaria de bienes conventuales es el de Aragón en Atienza, A (1993) *Propiedad y Señorío en Aragón. El Clero regular entre la expansión y la crisis (1700-1835)*. pp. 157-178.

hemos visto, los regulares recibieron el 67% del valor de las fincas vendidas en Bilbao en el último tercio del XVIII, fueron los comerciantes quienes compraron el 74,03% del importe total de las ventas de ese periodo³³ Además muchos de los burgueses que constan por primera vez como propietarios en la foguera de 1796 aparecen consolidados en la estadística territorial de 1810 con un patrimonio concentrado fundamentalmente en las calles de la Esperanza, la Cruz, La Sendeja o Ascao³⁴, lo cual nos habla del origen inequívocamente conventual de sus fincas.

Aún con la importancia que la salida al mercado de estos bienes debió tener para el sector inmobiliario, fue a todas luces insuficiente habida cuenta de la necesidad de edificios y solares donde poder edificar que mantenía Bilbao.

En este contexto, la desamortización de bienes eclesiásticos supondrá no sólo la salida al mercado de fincas amortizadas sino la oferta de solares e inmuebles donde construir y reedificar de acuerdo con las nuevas tendencias urbanísticas en pos de la máxima rentabilidad del edificio. Así la demanda contenida de fincas urbanas en Bilbao es muy superior a la media nacional y similar a la de otras grandes ciudades españolas³⁵.

³³ Cálculo realizado sobre los contratos de compraventa de Bilbao y sus anteiglesias. A.H.P.V. Registro Hipotecas. Lb 92.

³⁴ Sarachaga, Olalde o los Pérez de Nenin A.H.P.V./ H 206

³⁵ Según Madoz (1845) *Diccionario geográfico-estadístico de España y sus posesiones de ultramar*. T.16. p. 414 el número de fincas rústicas y urbanas que poseía el clero regular de ambos sexos en Vizcaya era de 251 de las cuales se han vendido 101 (40,23%); las que poseía el clero secular era de 636 y se habían vendido 133 (20,91%). De las 233 fincas se tasaron en 5.618.750 y su remate 13.612.610. La renta anual de las fincas, calculada al 3% de su valor capital en tasación ascendía a 260.120. Germán Rueda extrapola los datos de Madoz recogiendo únicamente las cifras de las fincas consideradas urbanas y la demanda contenida se eleva al 81,1% (74 fincas desamortizadas de las que se venden 60). (Rueda, G (1986) *La desamortización de Mendizabal y Espartero en España*. p. 95)

**DEMANDA CONTENIDA EN BILBAO DURANTE LA DESAMORTIZACIÓN DE MENDIZABAL,
BIENES DEL CLERO REGULAR**

	BILBAO			ABANDO			BEGOÑA			DEUSTO		
	Tasación	Venta	Tasación	Tasación	Venta	Tasación	Tasación	Venta	Tasación	Tasación	Venta	
EDIFICIOS	BSD	2.016.896	5	5	171.633		3		3	65.514		
	BSV	6.613.779	3	3	633.550		1		1	7.000 10.000		
PISOS	BSD	290.820				1						
	BSV	965.744				0						
CASA-HUERTA	BSD	248.314	4	4	239.561		1	5.400?	3	83.614		
	BSV	797.000	2	2	78.691*		1	5.400	1	25.100 50.000		
INDUSTRIAL	BSD	296.662	2	2	3.534							
	BSV	1.363.200	2	2	12.600							
TERRENOS	BSD	15.439	4	4	16.830		3	23.518	6	33.710		
	BSV	42.954	1	1	60.100		2	80.000	5	39.120		
CASERIAS	BSD	58.674	2	2	12.533		5	50.112				
	BSV	102.000	1	1	12.533		2	188.000				
TOTALES	BSD	2.868.131	18	18	486.698		7	41.451	17	232.950		
	BSV	9.782.677	11	11	329.362		4	97.933	9	115.922 287.120		

FUENTE: **A.H.P.V./** H-196; H-206; H-211; H-212; H-224 y B.O.P.V, B.O.P.A y B.O.V.B.N.de los años 1832 a 1844.

BSD: Bienes Nacionalizados; BSV: Bienes vendidos.

La tasación se refiere únicamente a los bienes vendidos excepto cuando la cifra de tasación aparece junto a BSD.

* Sólo está tasado uno de los bienes vendidos. De los otros tres sólo conozco el comprador por citarlo MUTILOA, J.M.(1984) *La desamortización en Vizcaya*, pp. 156-160.

Como cabría esperar Bilbao acapara toda la atención de los inversores mientras que las anteiglesias con una oferta de fincas mayoritariamente agrícolas se mantienen en un discreto segundo plano. En Deusto, la más lejana, la huella de la guerra queda reflejada en la destrucción de sus fincas o en las malas condiciones de habitabilidad de los caseríos. Por ello, las que se vendieron fueron aquellas que aún en malas condiciones seguían en explotación y muy especialmente los terrenos dedicados al viñedo ya que era una de las actividades más rentables dada la proximidad del mercado bilbaíno³⁶.

En las anteiglesias de Begoña y Abando las fincas de carácter agrícola tuvieron poca demanda y cuando se vendieron lo hicieron a precios muy similares a los de tasación³⁷. En cambio los edificios industriales -lonjas, posadas, obradores, bodegas, tejavanas, etc.- suscitan la atención de inversores madrileños y bilbaínos que pujan muy alto y en ocasiones con gran rivalidad. Los edificios de Abando son adquiridos por la alta burguesía y los grandes propietarios a precios muy superiores a los de salida a pesar de estar en malas condiciones e incluso derruidos. Este interés estriba en las posibilidades naturales de esta anteiglesia para convertirse en la prolongación natural de la Villa como se había puesto de manifiesto a principios de siglo con proyecto del *Puerto de la Paz*.³⁸.

Las cosas cambian radicalmente en Bilbao: la falta de espacio, la necesidad de huertas o solares donde poder edificar o bien reformar las ya existentes para dedicarlos al alquiler hace que las pujas superen con creces el nivel de tasación incluso en aquellas fincas destruidas por la guerra, en mal estado o situadas en los barrios más humildes. El núcleo medieval es la zona de la ciudad que mayor presión soporta ya que se venden todos los pisos, edificios, lonjas o tejavanas a pesar de que muchos de ellos están en un estado precario - 9% derruidos y el 45% en regular o mal estado-. Los inmuebles destina-

³⁶ Los compradores de viñedos fueron en su totalidad comerciantes bilbaínos: Miguel Alzaga, Mamerto Oleaga, Francisco Briñas y Manuela Ypiña. Las caserías se vendieron muy por encima de su nivel de tasación -375%- mientras que el único edificio subastado lo hizo prácticamente por el valor de salida.

³⁷ En Abando ningún terreno de pan sembrar logra comprador, mientras que en Begoña tan sólo Francisco de las Rivas compra un viñedo.

³⁸ El Puerto de la Paz fue un proyecto de puerto comercial situado en Abando con el que se pretendía acabar con el monopolio comercial de Bilbao y atraer a sus habitantes hacia Abando. Se pensaba construir una ciudad nueva entre San Francisco, Basurto y Olaveaga. dividida en dos espacios diferenciados, el norte y más próximo a la ría dedicado al comercio y con espacio para almacenes junto a las dársenas y la zona sur para residencias. Muchos de los comerciantes que no tenían acceso a la propiedad en la villa adquirieron terrenos para construir el discutido proyecto donde también tenían propiedades los propietarios de la villa, como Manuel Vitoria de Lecea La oposición de los propietarios de la villa lo hizo fracasar aun antes de ser discutido y la Zamacolada vino a relegarlo al olvido (García Merino (1987) p. 349)

dos al alquiler de varios inquilinos y las lonjas con actividad comercial alcanzan un nivel de venta de 400% de su valor. Algo similar ocurre en el primer ensanche del siglo XVIII que es en la zona de la ciudad donde se cobran las rentas más altas ya que aquí los edificios son de reciente construcción y son capaces de albergar hasta cuatro familias cómodamente. Por otra parte, el único espacio libre dentro del término municipal eran las huertas y jardines que habían pertenecido al Hospicio de Carmelitas y que estaban comprometidos en los planes de construcción y remodelación del nuevo Bilbao y donde se acabó construyendo la Plaza Nueva tras la expropiación de estos terrenos por el ayuntamiento³⁹. El patrimonio de los conventos de San Agustín, Santa Mónica y la Esperanza se situaba fundamentalmente en el arrabal de la Sendeya y aunque estaban seriamente dañados por la primera Guerra Carlista, acapararon la atención de los grandes inversores aunque no alcanzaron altos precios de venta. En los arrabales de *Allende la puente.*, populosos y artesanales, el nivel de demanda también fue muy elevado aunque sólo las tejavanas, almacenes y posadas logran pujas elevadas⁴⁰.

Con la liberación de las fincas en manos muertas la segregación social de los habitantes de las ciudades se acentúa en función del distinto precio del suelo urbano. En los estudios sobre las ciudades españolas se ha observado una dispersión de las compras entre un elevado número de compradores, o dicho de otro modo, el deseo de éstos de adquirir una vivienda con el claro objeto de habitarla⁴¹. En Bilbao, el predominio casi absoluto de inversores madrileños nos habla de la búsqueda de negocios de alta rentabilidad y de la necesidad de tener una base en un área de indudable expansión que sirva como trampolín a futuras actividades industriales o comerciales. El caso más llamativo es el de Francisco de las Rivas, domiciliado en Madrid y promotor de la fábrica siderúrgica *San Francisco*, en el Desierto (Sestao)⁴², que adquirió el 90% de los edificios desamortizados en el primer ensanche bilbaíno y más de la mitad de los del núcleo medieval así como numerosas fincas y edificios industriales en la anteiglesia de Abando y en Baracaldo. De las Rivas no

³⁹ Las huertas y jardines entre Ascao y Correo que se pusieron a la venta con las primeras desamortizaciones y la venta de temporalidades de los Jesuitas fueron adquiridas por Pérez de Nenin, Vitoria de Lecea, Gortazar y Pedro Ampuero. Estas fincas les fueron expropiadas en 1819 para la construcción de la plaza nueva que no se terminó hasta 1851 (cit. García Merino (1987) p. 354)

⁴⁰ Las viviendas de los arrabales están en mal estado o derruidas, como la Sendeya(67%) y tan sólo 29% se califican en buen estado de conservación.

⁴¹ Rueda, G (1986) p. 105

⁴² La fábrica San Francisco, en el Desierto (Sestao), en 1871 fue puesta en marcha por la sociedad inglesa "The Cantabrian Iron Co. Ltd. y subrogada a Francisco de las Rivas, primer marqués de Mudela. Constaba de 4 altos hornos de coque y se convirtió en el centro siderúrgico más importante de España en la época (Nadal, J (1988) *El fracaso de la Revolución industrial en España, 1814-1913*. p. 178-79)

sólo fue el inversor que más inmuebles adquirió sino que él solo desembolsó el 46% del total de lo vendido. Su interés por las fincas subastadas le llevó a pujar hasta seis veces por encima del valor de tasación y en todos los lugares donde se realizaba la subasta. Al menos en doce ocasiones estuvo frente a sí mismo y tan sólo perdió seis pujas por muy poco margen. Esta práctica de concurrir tanto en Madrid como en Vitoria por la misma finca fue una práctica común a los grandes inversores nacionales ya que son los que tienen los medios para asegurarse la adquisición del bien que les interesa⁴³. La doble puja se practicó en todas las fincas del núcleo medieval donde la demanda contenida había llegado al 100% y en los edificios industriales y solares edificables del arrabal. Esta práctica contribuyó a que el precio final de compra se elevara entre un 300 y un 500 por ciento sobre el precio de salida.

Los inversores locales y los procedentes de la provincia adquirieron el 36% de las fincas desamortizadas en los años cuarenta y su interés se centra en las anteiglesias, especialmente en Abando. La demanda de suelo industrial propiciará la construcción de tinglados, talleres, lonjas, pequeños astilleros, muelles, almacenes... situándolos en ambas márgenes del Nervión tanto hacia Atxuri como hacia Deusto. Por otra parte, la burguesía local y los grandes propietarios comenzarán a desplazar su residencia hacia Abando huyendo del grado de hacinamiento y saturación que sufría Bilbao. La construcción de "*El Ensanche*" como prototipo de ciudad burguesa y siguiendo los planes urbanísticos de amplitud y funcionalidad que rigen en las principales expansiones decimonónicas, no se desarrolló plenamente hasta finales del XIX pero puso sus bases en la liberación de edificios de gran envergadura y terrenos aptos para la edificación. En la desamortización de Madoz la demanda de fincas fue casi exclusiva de la burguesía bilbaína que ansiaba construir sus residencias en una zona donde abundaban los palacetes y quintas diseminados por frondosas alamedas. Así mismo, los edificios conventuales que fueron nacionalizados al final de la primera Guerra Carlista se mantuvieron en reserva hasta final de siglo en que acogieron grandes instalaciones⁴⁴.

⁴³ Si Francisco de las Rivas fue el inversor más agresivo, Juan Basilio Dutilh fue el que peor suerte tuvo ya que no consiguió comprar ninguna finca a pesar de que concurrió a 6 subastas. Francisco Briñas es el más activo de los inversores locales ya que concurre en 10 ocasiones y tan solo consigue adjudicarse el lote en tres.

⁴⁴ El Convento de San Agustín, situado al final de la Sendeya, sirvió de cuartel en la guerra carlista; sobre las ruinas de el de Santa Mónica se levantó la Aduana y posteriormente la estación del ferrocarril Bilbao- Las Arenas. En el de la Concepción se construyó la estación de ferrocarril de Bilbao a Tudela. El solar del convento de la Cruz fue ocupado por el Instituto Vizcaíno y en la actualidad es la Plaza de Unamuno; El de San Mamés de Abando se edificó la actual Casa de la Misericordia; sobre la huerta del convento de San Francisco se erigieron viviendas en lo que es la calle de su nombre y el de Santa Clara fue vendido a Mamerto Oleaga por 60.000 rs y convertido en una extensa finca. (cit. García Merino (1987) p. 355)

Como acabamos de ver, la remodelación urbanística que sufrieron todas las ciudades con la liberalización del suelo y la redistribución de la propiedad afectó especialmente a la anteiglesia de Abando. En Bilbao, los efectos destructivos de las guerras y la entrada en el mercado de muchos edificios en mal estado de conservación permitió su reconstrucción y reasignación de funciones de acuerdo con las nuevas necesidades de la ciudad. Los nuevos modelos de inmuebles que surgen de la desamortización incrementaron la altura e intentarán que vivan con comodidad al menos dos familias por planta lo que elevará el grado de ocupación del edificio a una media de doce a catorce familias por finca y explica el enorme incremento de la densidad bruta de la villa a 650 habitantes por hectárea⁴⁵. Si durante el XVIII, este modelo de vivienda era propio de los barrios más pobres y marginales tras la remodelación urbanística será el tipo de edificio que predomine no sólo en los arrabales más populosos sino en las calles de Ascao, La Esperanza, la Cruz o la Sendeja que tradicionalmente habían sido de propiedad conventual.

La fisonomía de la ciudad cambió no solo con la elevación de la altura de las construcciones sino por los materiales y ornamentos utilizados. Abundarán los inmuebles con fachada de sillería hasta la primera planta y en los más lujosos también eran de sillería los cantos de las esquinas. En las casas en mejor estado los muros eran de cal y canto como la mejor forma de prevenir los incendios y en contraposición a los tabiques de madera tradicionales. Se generaliza el uso de pinturas en los techos *-cielo raso-* así como el uso del vidrio y contraventanas en los vanos de los edificios *-ventanas con cerrazón a la francesa-*. Los balcones de hierro y las rejas, que tradicionalmente habían sido considerados ornamentos de lujo reservados a las clases altas y a las residencias oficiales se popularizaron a finales de siglo en las nuevas construcciones y muy especialmente en Abando. El incremento de la actividad industrial y comercial motivó que se proyectaran lonjas y locales comerciales en los bajos de los edificios que poco tenían que ver con los primitivos pisos-tienda sin acceso directo a la calle del siglo anterior⁴⁶. Así mismo se habilitaron lugares de recreo y esparcimiento con plazas y jardines que tuvieron más importancia en Abando que en Bilbao ya que aquí la falta de espacio no permitió más que

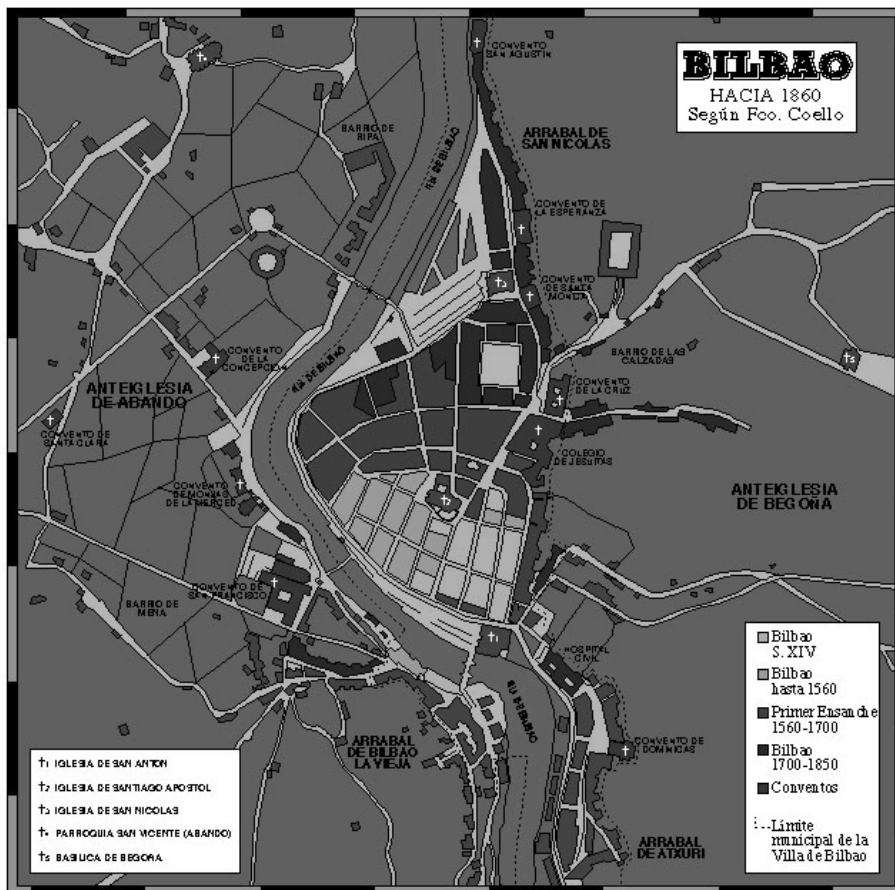
⁴⁵ El caserío tradicional cuenta con dos o tres plantas y como mucho vive una familia por planta. Así mismo se introduce la estratificación social en altura, ya que el edificio es menos confortable a medida que van ascendiendo las plantas (Quirós Linares (1991) *Las ciudades españolas a mediados del S. XIX*. pp. 63-64) y García Merino (1987) p. 354)

⁴⁶ Los estadillos de tasación y venta de las fincas desamortizadas detallan el tipo de construcción, materiales y ornamentos de las fincas nacionalizadas e incluso de aquellos edificios de nueva construcción que se edificaron sobre solares desamortizados. esto nos permite comparar las construcciones de la primera desamortización con las posteriores.

la construcción de la *Plaza Nueva*, donde se ubicó el Ayuntamiento y el *Paseo del Arenal*, único logro del fracasado plan Loredo.

Tras la entrada de la propiedad urbana en el circuito comercial, la relación de fuerzas de la ciudad se habrá equilibrado. Las grandes familias de propietarios siguen asentándose en las mejores zonas residenciales de la Villa aunque sus fincas carecerán del amparo de la vinculación y por lo tanto están sujetas a las leyes del mercado. La burguesía ha entrado a formar parte del elitista grupo de propietarios por la puerta grande ya que ha sido la encargada de reconstruir los barrios periféricos de la ciudad, donde tradicionalmente se ubicaban los conventos: la sustitución de las pequeñas casas-huerta por magníficos edificios de nueva construcción ha contribuido al cambio de fisonomía y valoración de estas zonas. Con la desamortización de los bienes municipales este grupo social completará su hegemonía en tres ámbitos: en Abando donde se materializa el concepto burgués de ciudad; en Getxo donde, tras sanear los arenales y ciénagas, ubican las residencias de verano y lugares de ocio y en Baracaldo donde acondicionan terrenos pantanosos e improductivos y se instalan los primeros Altos Hornos de Coque⁴⁷.

⁴⁷ La desamortización Municipal afectó al municipio de Getxo donde la burguesía saneo sus arenales edificando las residencias de verano y el Balneario de lo que se llamaría en un principio Villa Victoria, en honor a la Reina y más tarde serían Las Arenas-Neguri, residencia de toda la burguesía financiera e industrial. En anteiglesias como Baracaldo, los antiguos conventos de Burceña serán adquiridos por Francisco de las Rivas, Uhagon, e Ibarra donde acabaran instalándose los primeros hornos Puddler y más tarde los Hornos Bessemer.



Fuente: Elaboración propia a partir del mapa de Francisco Coello publicado por Quirós Linares, F (1991)