ARCHIVO HISPALENSE

REVISTA HISTÓRICA, LITERARIA Y ARTÍSTICA

Homenaje a José Joaquín Real Díaz

SEVILLA, 1973

Precio: 240 Pesetas

ARCHIVO HISPALENSE

REVISTA

HISTÓRICA, LITERARIA

Y ARTÍSTICA

ARCHIVO HISPALENSE

REVISTA

HISTÓRICA, LITERARIA

Y ARTÍSTICA

Publicaciones de la
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
DIRECTOR: ANTONIA HEREDIA HERRERA.

RESERVADOS LOS DERECHOS

Depósito Legal, SE-25-1958

Impreso en España, en los Talleres de la IMPRENTA PROVINCIAL. — SEVILLA

ARCHIVO HISPALENSE

REVISTA

HISTÓRICA, LITERARIA

Y ARTÍSTICA

PUBLICACIÓN CUATRIMESTRAL

2.ª ÉPOCA
AÑO 1973

TOMO LVI
NÚMS. 171-173

SEVILLA, 1973

ARCHIVO HISPALENSE

REVISTA HISTÓRICA, LITERARIA Y ARTÍSTICA

2.ª ÉPOCA

1973	ENERO-DICIEMBRE	Núms. 171-173

DIRECTOR HONORARIO: MANUEL JUSTINIANO Y MARTÍNEZ

DIRECTOR: ANTONIA HEREDIA HERRERA

SECRETARIO DE REDACCIÓN: JOSÉ MANUEL CUENCA TORIBIO

CONSEJO DE REDACCIÓN:

MARIANO BORRERO HORTAL, PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL.

JOSÉ HERNÁNDEZ DÍAZ. JESÚS ARELLANO CATALÁN.

FRANCISCO LÓPEZ ESTRADA. ANTONIO MURO OREJÓN.

OCTAVIO GIL MUNILLA. JOSÉ GUERRERO LOVILLO.

LUIS TORO BUIZA. FRANCISCO MORALES PADRÓN.

SR. SECRETARIO Y SR. INTERVENTOR DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL.

ADMINISTRADOR: ARACELI SHAW GARCÍA.

REDACCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DISTRIBUCIÓN: PLAZA DEL TRIUNFO, 1.

APARTADO DE CORREOS, 25. - TELÉFONO 223381. - SEVILLA (ESPAÑA)

SUMARIO

I

PAGINAS

CUENCA TORIBIO, JOSÉ MANUEL.—*Semblanza de José Joaquín Real Díaz*... XIII

HISTORIA

ABADIE AICARDI, ANÍBAL.—*Tucuman y la frontera Atlántica. Aspectos de la integración colonial rioplatense.* 1

AGUILAR PIÑAL, FRANCISCO.—*Conmoción espiritual provocada en Sevilla por el terremoto de* 1755... 37

ANDRÉS GALLEGO, JOSÉ.—*La iglesia de Sevilla y las polémicas sobre la acción política de los católicos españoles* 1900 - 1906... 55

ANTÓN SOLÉ, PABLO.—*Vida y obra del historiador y almojarife gaditano Agustín de Horozco*... 75

ALVAREZ PANTOJA, M.ª JOSÉ.—*La Hacienda municipal sevillana en* 1819... 97

BARNADAS, JOSEP M.—*Resonancias andaluzas de la decadencia*... 109

COLLANTES DE TERÁN SÁNCHEZ, ANTONIO.—*Puente de Viar ¿un empeño frustrado?*... 117

DOMÍNGUEZ ORTIZ, ANTONIO.—*El problema de la vivienda en Sevilla en la segunda mitad del siglo* XVIII... ... 125

GONZÁLEZ JIMÉNEZ, MANUEL.—*El concejo de Alanís en el siglo* XV... 135

HEREDIA HERRERA, ANTONIA.—*Las Ordenanzas del Consulado de Sevilla*... 149

MÁLAGA MEDINA, ALEJANDRO.—*Andaluces en la fundación de Arequipa*... 185

MARTÍNEZ SHAW, CARLOS.—*El tercio de frutos de la flota de Indias en el siglo* XVIII... 201

NEWTON, LOWELL.—*La leyenda negra y la historia de la fuerza naval española. Algunos comentarios*... ... 219

PONSOT, PIERRE.—*Los navazos de Sanlúcar de Barrameda: origen y etimología*... 233

PAGINAS

RAMOS, DEMETRIO.—*Walter Ralegh y la hispanificación de sus ideas, como motivo de su decisión sobre la Guayana*... 237

RODRÍGUEZ CASADO, VICENTE. — *El valor histórico de lo dado*... 213

URQUIJO, M.ª JESÚS.—*Menciones de Sevilla, en el primer semestre del año 1500, en la sección del sello del Archivo General de Simancas* 257

VALDEÓN BARUQUE, JULIO.—*Un ordenamiento de Enrique II a Sevilla*... 285

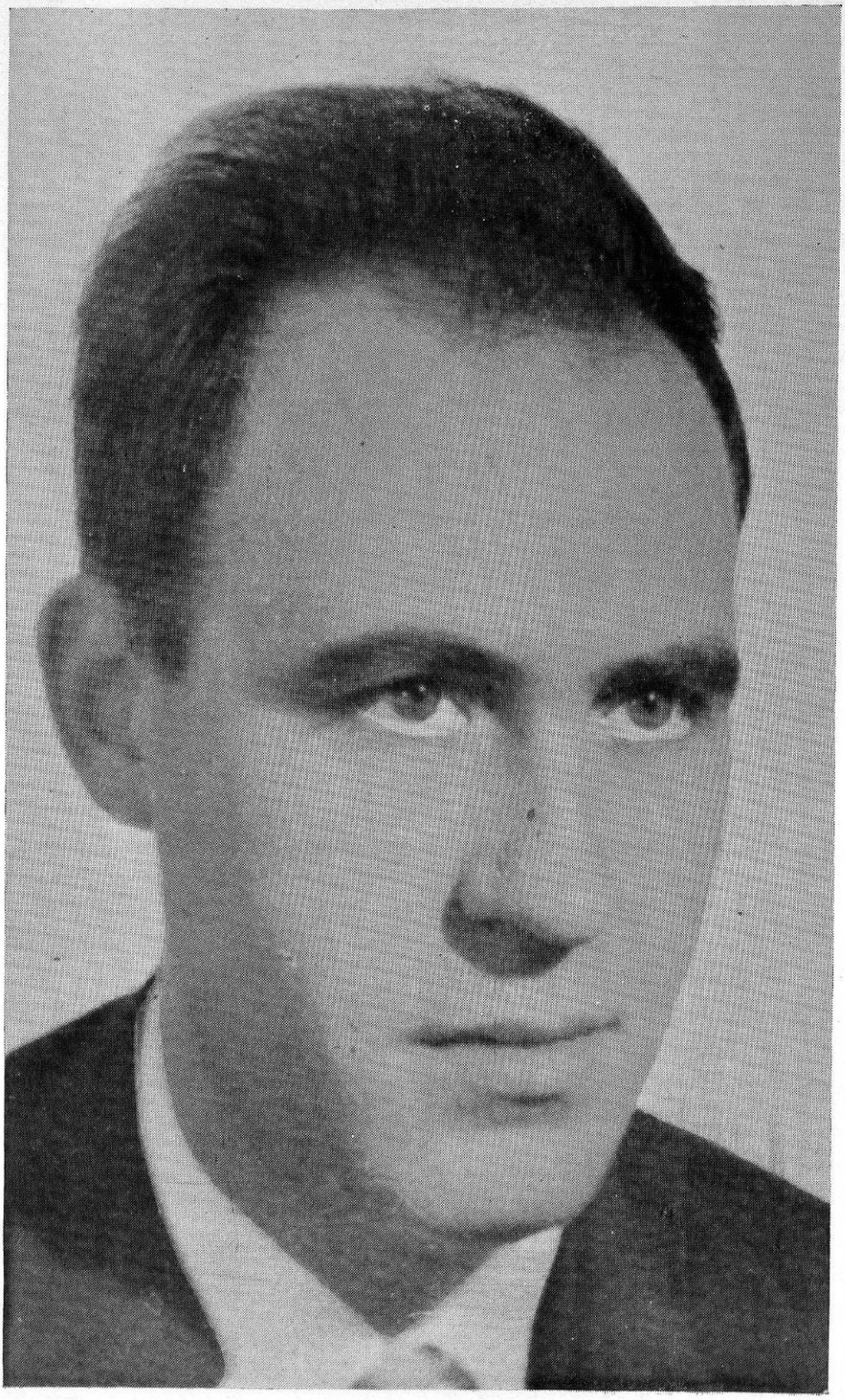
VEGA Y DE LUQUE, CARLOS DE LA.—*Relaciones entre Sevilla y China en el siglo* XVI... 301

VILAPLANA MONTES, M.ª ASUNCIÓN.—*Documentación del príncipe don Alfonso* (XII) *en el Archivo Municipal de Sevilla*... 307

Homenaje
al Dr. José Joaquín Real Díaz

PRIMERA PARTE

PRIMERA PARTE



SEMBLANZA DE JOSÉ JOAQUÍN REAL DÍAZ

Avanzada la década de los 50, la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Sevilla ofrecía un perfil recoleto. En el medio millar de sus alumnos era aún posible anudar lazos de amistad e intercambiar proyectos, ilusiones y experiencias. Entre los escasos varones que por aquel entonces frecuentaban sus aulas, destacaba por su cordialidad y pronta sonrisa José Joaquín Real Díaz —J. J. para sus íntimos—. La vela de armas de la promoción de 1957 pronto quedó, sin embargo, desasistida de su ayuda a causa de una larga estancia en el extranjero. Más tarde regresó a Sevilla, tras haber dado a los caminos de su vida un golpe de timón.

Consolidada su vocación americanista, José Joaquín Real se integró en la escuela de Estudios Hispanoamericanos, donde su primer trabajo despertaría grandes esperanzas. Ante las "Ferias de Jalapa", maestros y compañeros comprendieron que se hallaban en presencia de una empresa historiográfica renovadora y ambiciosa. Al mencionado estudio —que tantas veces habría de ser citado desde su aparición— siguieron sin tardanza otros, unidos todos ellos por el común denominador de la sagacidad analítica y la firmeza documental, y, a menudo, también por el enfoque novedoso. Pero con competencia ausente de la pluma del autor de estas líneas, sus amigos americanistas juzgarán de la calidad y significado de su obra en dicha parcela en el homenaje que próximamente se le tributará por el Anuario de Estudios Americanos.

* * *

En el marco de "Archivo Hispalense" solamente recordaremos su preocupación indesmayable por la potencialización

cultural de su ciudad, a la que amó lúcida y hondamente. "Es una pena...", era la frase que solía pronunciar cuando alguien apuntaba el estancamiento de alguna institución, la incuria de un monumento, el olvido de figuras que brillaron antaño con luz astral. Constructivo por naturaleza, no dejó que su pesar se anclase, como el de otros muchos sevillanos, en las aguas del narcisismo. Así, al ocupar la dirección de esta revista, su agenda de proyectos se hallaba nutrida de ideas, materializadas en gran parte sin demora, con realismo y eficacia.

Afianzado el prestigio de que gozara en otras épocas merced a la abnegada y generosa labor de Manuel Justiniano y Martínez, "Archivo Hispalense" se hallaba dispuesto a surcar nuevas rutas. El campo temático de la revista se amplió y autores de todo el país se dieron cita en sus páginas. En plena fase experimental al producirse la muerte de José Joaquín Real, resulta sin duda prematura enjuiciar los frutos de su iniciativa, aunque no así su audacia y sugestividad.

Otros afanes atrajeron también su atención durante el corto tiempo que estuvo al frente de "Archivo Hispalense" y de los servicios culturales de la Diputación Provincial de Sevilla. Sobre todos, centró su esfuerzo en el lanzamiento de una colección de monografías de alta divulgación. Al igual que en "Archivo Hispalense", esta serie artística la ideó como lugar de encuentro generacional, cuyos títulos fueran a la par el resultado de una dilatada labor y el fruto ilusionado de una carrera comenzada...

* * *

Como siempre ocurre, la empresa intelectual que José Joaquín Real aspiraba a realizar, reflejaba sus preocupaciones vitales. Educado en un ambiente tradicional, el contacto lacerante con la realidad de algunos pueblos hispanoamericanos junto con ciertas experiencias personales le hicieron sentir la urgencia de una participación sincera y auténtica en todos los órdenes de la vida social. El trabajo en equipo, la colaboración, la lucha contra los taifismos de cualquier especie, constituyeron

en él eje vertebrador de un ideario, testimoniado cada día sin fisuras ni quiebras.

Y, no obstante, la búsqueda de derroteros vedados a la rutina, el desvelamiento de horizontes abiertos a la creatividad y a la imaginación, no se asociaron en su personalidad a un banal iconoclastismo. En pocos miembros de su generación sevillana, la espuela del inconformismo se vio tan equilibrada con el freno del sentido de las proporciones, de los límites de la condición humana.

En obligado escorzo, tal fue el hombre, tal fue el amigo que se nos marchó en el alba naciente de una tibia mañana de enero, dejándonos "duelo en el corazón, llanto en los ojos".

José Manuel CUENCA TORIBIO

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN SEVILLA EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XVIII

El título de este artículo puede suscitar extrañeza. ¿Problemas de vivienda en la Sevilla del XVIII? Parece difícil de admitir teniendo en cuenta que después de la catástrofe demográfica de 1649 el recinto urbano resultaba demasiado grande para una población de unas 80.000 almas. Sin embargo los hubo, aunque solo se dejó sentir con agudeza en el sector comercial del centro por las razones que veremos a continuación.

Mientras que en casi toda España imperaba la vivienda unifamiliar en Sevilla tenían muy antigua tradición las *colmenas* donde, como ocurre hoy, se aglomeraban multitud de familias dentro de un mismo edificio: los sevillanísimos *corrales*, de los que todavía quedan algunos, mencionados ya en el padrón de 1561 (1). Las diferencias entre estos edificios colectivos y los actuales son profundas; los de hoy suben verticales y están destinados a oficinas o a viviendas de familias de clase media. Los corrales se extendían horizontalmente en torno a un gran patio y en ellos encontraban acogida las familias más pobres. Había también casas que albergaban solo dos o tres familias, y el resultado era que el número de vecinos casi duplicaba al de casas: 11.558 de éstas y 19.143 de aquéllos en el referido padrón de 1561. La proporción se mantuvo en adelante casi idéntica.

El incremento demográfico de Sevilla impulsó las construcciones y dio más valor al suelo urbano, aunque con tal diferencia de los que hoy rigen que en 1633 un solar en la calle Catala-

(1) Este padrón, documento de valor inestimable, más estudiado hasta ahora por los extranjeros que por los sevillanos, se halla en el Archivo de Simancas, *Expedientes de Hacienda*, legajo 170. El legajo consta de unos dos mil folios y comprende además un padrón de profesiones. Por cierto que, entre los *corrales* que enumera está el del Conde, lo que demuestra que su nombre no deriva del Conde Duque de Olivares, como algunos han pensado. Sobre los problemas demográficos de la Sevilla del XVI arroja mucha luz Ruth Pike en *Aristocrats and Traders. Sevillian Society in the XVI Century*, capítulo I, Ithaca. 1972.

nes se cotizaba a tres reales el pie cuadrado (2). En la segunda mitad del siglo XVII sobró espacio, se aclaró el caserío, y barrios antes populosos se llenaron de huertas y solares.

A comienzos del siglo XVIII la situación siguió siendo la misma. Pero el impulso demográfico registrado en aquella centuria planteó el problema de la vivienda en varias capitales. Por supuesto en Cádiz, donde ya era antiguo. También en la Corte, motivando una ley de 31 de julio de 1792 que reguló los alquileres y traspasos y prohibió tener las viviendas cerradas y vacías (3). Por la documentación del Consejo de Castilla conocemos litigios de análogo origen que se suscitaban en Jaén, Burgos, Cartagena, etc. En todos estos casos el Consejo intervenía para impedir los deshaucios, reprimir el encarecimiento excesivo de los alquileres y defender la prioridad de militares y marinos que eran los que, con sus frecuentes y obligatorios cambios de residencia, sufrían más aquellos perjuicios (4).

Concretándonos a Sevilla, la situación se agravó a causa de los destrozos causados por el terremoto de 1755; pero, con independencia de éste, la ciudad estaba llena de solares y casas ruinosas porque en gran parte pertenecían a *manos muertas* que no cuidaban de su reedificación, y también porque las situaciones jurídicas de muchas de las fincas eran tan embrolladas que era difícil determinar la propiedad de las mismas. El resultado era que, sobrando terreno edificable, el Asistente informaba en 1761 "ser cierta la escasez de casas y el crecido precio de su arrendamiento" (5), daños que se mitigaron con las construcciones impulsadas por Olavide y otros insignes asistentes, y que renovaron partes considerables del casco urbano.

Pero la situación más grave era la del sector comercial, limitado entonces al área comprendida entre la catedral y la parroquia del Salvador y entre la plaza de San Francisco y la calle Francos. En tan reducido recinto se aglomeraba, en parte por costumbre y en parte por leyes no derogadas expresamente, lo más selecto del comercio sevillano, lo que producía, inevitablemente, conflictos y abusos, expresados en una representación de los gremios afectados, de fecha 29 de julio de 1777, que fue el origen del expediente que estudiamos a continuación (6).

---

(2) LÓPEZ DE ARENAS: *Tratado de carpintería de lo blanco*, Sevilla, 1633.
(3) Ley 8.ª del título 10, libro X de la Novísima Recopilación.
(4) A.H.N. *Consejos*, 644-2 (Granada), 1.010-9 (Cartagena), 1.046-17 (Burgos), 1.051-1 (Madrid) y 1.222-6 (Jaén).
(5) Citado por F. AGUILAR PIÑAL, *La Sevilla de Olavide*, págs. 39-40.
(6) A.H.N. *Consejos*, 1.152-8.

En dicha representación, los mercaderes de Lencería y Pañería hacían presente que "por escritura de 23 de diciembre de 1669, otorgada en consecuencia de una concordia antigua aprobada por S. M. en 1598, se hallaban precisados a vivir en las calles de Escobas, Chicarreros, plazuela de los Polaineros, Arquillo y calle de los Cuenteros hasta fin de la de los Forreros, sin poder poner sus tiendas en otras calles". El motivo de esta prohibición era evitar los fraudes de los derechos que gravaban sus mercaderías, y de tal situación se habían aprovechado los dueños de las casas de dichas calles "para subir los arriendos a un precio tan desmedido que ya les era intolerable, usando además del artificio de arrendarlas por un término muy corto, de dos o tres años, y concluido, cuando ya el inquilino tenía acreditada la tienda y por consiguiente le sería muy gravoso dejarla, le amenazaban que le despojarían de ella si no pagaba mayores cantidades". También se había introducido la costumbre, por haber muchos pretendientes, de conceder el arriendo a quienes ofrecían, a más de la renta, otras cantidades, en concepto de *guantes*, que a veces excedían al valor del arriendo.

Para evitar tales abusos, algunos años antes el Regente de la Audiencia, don Luis A. de Cárdenas, había mandado tasar algunas casas, reduciendo el alquiler al 3 %, más otro 2 % para reparos: pero los alquileres más corrientes oscilaban entre el 11 y el 20 por 100 del valor de la finca. Casi todas ellas pertenecían a manos muertas, que las administraban por sí o en arriendo por dos, tres o más vidas: pero cuanto más largo era el plazo del arriendo, más frecuentes eran los abusos de los subarriendos. Por ejemplo: el Hospital de la Sangre había hecho arriendo vitalicio de una casa a don Manuel de Mier en cien ducados, y don Manuel la subarrendaba en 300, haciéndose pagar además hasta cien doblones de regalía o *guantes* a cada renovación del contrato. Otra casa que el Cabildo arrendaba en cien ducados a don Manuel de Viera la subarrendaba éste a corto plazo en 400. Otra, propiedad del convento de Santa María de los Reyes, que en 1771 arrendó de por vida don Mateo de Ureta en 666 reales al año, la había dividido, arrendando la parte más pequeña en 1650, más las regalías. Además, los dueños se negaban a efectuar las reparaciones indispensables, que corrían de cuenta de los inquilinos. A consecuencia de lo pesado de estas cargas habían quebrado en los últimos treinta años setenta miembros de aquellos gremios, y el público también

resultaba afectado por la inevitable repercusión en el costo de las mercaderías.

A esta situación contraponía el gremio de Lencería y Pañería la muy distinta de que disfrutaban otros gremios; el de Sederos, por ejemplo, aposentado en la calle Francos, sólo pagaba (como el de la Mercería, ubicado en la misma calle) un cinco por ciento como máximum de alquiler. Por ello pedía que, como hizo el Regente en 1761, se dictara una tasa que fijara en el 5 % el alquiler de sus viviendas.

Al recibir la citada representación, el Consejo de Castilla pidió informes a diversas autoridades y organismos. El de la Audiencia recopilaba declaraciones relativas a subarriendos abusivos. Por su parte, los subarrendadores alegaban que eran de su cargo las obras mayores y menores que necesitaban las fincas.

El Síndico Personero, don Agustín Antúnez, en 23 de diciembre de 1777, expuso que era cierta la subida de los alquileres desde muchos años atrás, y con mayor exceso desde el año del terremoto. Que la subida de los precios había sido general en todos los artículos en los últimos treinta años. Que las casas de los mercaderes, por ser a la vez viviendas y locales comerciales, debían pagar más, pero no con tal exorbitancia, y terminaba su informe pidiendo se suprimiesen las regalías y se pusiese tasa de alquileres, no sólo en las calles comerciales, sino en toda la ciudad.

El informe del Procurador Mayor, don José Luis de los Ríos, fechado en 24 de enero de 1778, tiene especial interés porque va acompañado de dos folletos impresos que ilustran sobre los antecedentes de la cuestión. El primero se titula "Breve compendio en que se explica el beneficio grande que espera el gremio de Mercaderes de Lencería y Paños en la construcción de la nueva obra que le ha propuesto don Pedro Samaniego, marqués de Monterreal... dignísimo Asistente de esta ciudad..." Consta de siete folios y termina: Sevilla, 26 de septiembre de 1758. En él se hace referencia al exceso de rentas, empeños y regalos que los mercaderes tenían que pagar para obtener unas viviendas incómodas y proponía que el Gremio se trasladase al barrio, entonces yermo, de la Laguna. La obra costaría unos 300.000 pesos, que al dos y medio por ciento (muy barato estaba el dinero por aquellas fechas) significaría una carga anual de 7.500, mientras que se hallaban pagando por alquileres más de 10.000, y sin estar nunca seguro el mercader de que no le de-

sahuciaran. La más pequeña de las casas proyectadas en la Laguna (7) tendría catorce piezas: zaguán, tienda de seis por cinco y media varas, trastienda de cuatro en cuadro, patio y corredores, antesala, sala de estrados de siete por cuatro, dormitorio de cuatro por tres, despensa, cocina, patinillo, lavadero y tránsito (o sea, pasillo). Esta casa *ganaría* ochenta pesos anuales, y las mayores ciento sesenta.

El segundo impreso se titula "Satisfacción a las proposiciones que se expusieron en la Junta General que el Gremio de Lencería y Paños celebró el 5 de octubre de 1758 sobre la construcción de sus casas y tiendas en el sitio de la Laguna" y solo consta de dos folios, pero muy densos, como puede juzgarse por el siguiente párrafo:

"Otra proposición que tuvo 41 votos fue que para ver si era o no útil el proyecto de la Laguna se había de formar la cuenta no como la habían hecho los dos diputados nombrados por la Junta, que fue tomar razón de 108 casas que hoy ocupa el Gremio y dar en rescuento 65 de la Laguna, porque era visto que la renta de 108 había de superar la de 65. Se responde que la misma proposición acredita la utilidad de las casas de la Laguna, pues con sólo 65 se vive con más comodidad y más barato que con 108". Recordaba después el autor del folleto el pleito que entabló el Gremio en 1751 ante la Junta Particular de Comercio de esta ciudad sobre la moderación de los arriendos. De él resultó que 16 casas con un total de 801 varas cuadradas (en el folleto se detallan las dimensiones y renta de cada una) *ganaban* entonces 24.989 reales, y hoy 26.883, cuando, según el aprecio que se hizo, no debían ganar más de 5.066. Ahora bien, las casas pequeñas proyectadas en la Laguna tendrían 26 varas de fondo por diez de ancho, que son 260 varas cuadradas. La superficie de las 16 proyectadas sumarían 4.160 varas y su renta al 2,5 % (sobre un valor estimado de 48.000 reales cada una) 19.200. Saldría la renta de cada vara cuadrada a cuatro reales y medio, mientras que ahora se están pagando a 33 reales.

Después de suministrar estos antecedentes, el Procurador Mayor informaba que la situación de los inquilinos era mucho peor que un cuarto de siglo antes, por lo que debía hacerse tasa

(7) Se trata, naturalmente, de la antigua Mancebía, ya de mucho tiempo atrás desierta y arruinada. Olavide edificó en su solar las magníficas casas de la calle Castelar, convirtiéndola en calle residencial, no comercial como proponían los miembros del Gremio de Lencería y Paños.

y abolirse las regalías. Por su parte, los dueños de las fincas alegaban que la obligación de residir en las expresadas calles no era absoluta, sino producto de un acuerdo hecho por el Gremio con los arrendadores de rentas en 1663, en virtud del cual, para gozar del encabezamiento (8) se obligaban a que las mercaderías entrasen por el arco de Chapineros, pero este era un acuerdo voluntario, que no les impedía domiciliarse en otros lugares. A esto repusieron los mercaderes que el público estaba ya acostumbrado a comprar en dichas calles, y que a los que no vivían en ellas no se les consideraba miembros del Gremio. Otro alegato de los dueños era que en dichas calles había muchas casas desocupadas, ocupadas para viviendas o para obradores de otros gremios. A lo que argüían los mercaderes que las fincas que estaban en tales situaciones no se prestaban para ser tiendas.

Se unió al expediente un testimonio de los autos seguidos en Cádiz el año 1772 a petición de la duquesa de Alcudia sobre que el escribano de número Miguel Brignon pagase por la casa que ocupaba 10 pesos mensuales en vez de cuatro. El Gobernador de Cádiz zanjó el litigio mandando que pagase siete pesos. Otro testimonio unido al expediente daba fe de un despacho del Consejo de 22 de noviembre de 1751 motivado por el recurso hecho por don Antonio Martínez de Ortega, regidor de Cádiz, contra las subidas arbitrarias de alquileres, que estaban motivando muchos pleitos en aquella ciudad. Se opusieron a la pretensión los condes de Saucedilla y San Remi, los marqueses de Camponuevo, Ureña y Pedroso y el Deán y Cabildo, como propietarios de fincas urbanas, los cuales alegaron que en Cádiz los precios de los alquileres no podían ser estables, pues dependían de la prosperidad o decadencia del comercio; en tiempos de paz acudían muchas familias naturales y extranjeras, pero en tiempo de guerra se ausentaban y quedaban muchas casas vacías. Ponían como ejemplo lo sucedido en los diez años de la última guerra (9) en la que las casas habían bajado casi a la mitad de lo que rentaban en 1737-38, y muchas que ganaban 500 pesos habían bajado a 250 y 300. También alegaban que por los temporales, humedades y salitre las casas duraban en Cádiz la mitad que en otras partes. Apreciando estos argumen-

(8) Encabezamiento era el acuerdo de pagar una cantidad fija global por los derechos que debían satisfacerse por las mercaderías en concepto de alcabala y otros tributos.

(9) Se refiere, sin duda, al período 1739-1748, caracterizado por las continuas hostilidades con Inglaterra, que perjudicaron mucho al comercio gaditano.

tos, el auto de 22 de septiembre de 1777 mantuvo la libertad de los propietarios gaditanos de fincas.

De mucho interés para la historia del comercio sevillano resultan las diligencias hechas en 1778 para conocer la situación de las fincas urbanas en las calles asignadas al Gremio de Lenceros y Pañeros. Su resumen es el siguiente: En los portales del Salvador había siete casas con tiendas de medias y otros efectos, y sólo una poseía zaguán cómodo para poner tienda de lencería y paños. En la Cruz de Polaineros (o sea, a la entrada de la actual calle de Alvarez Quintero) había seis casas con bastante capacidad en sus zaguanes para albergar tiendas de dichos géneros, pero se hallaban ocupadas con otras de roperos y polaineros. En la calle Chicarreros (es la actual de Salmerón) había 19 casas no ocupadas por los mercaderes, y de ellas sólo dos eran capaces para sus tiendas. En el arquillo de Chapineros había nueve casas, pero todas demasiado pequeñas. En la calle Escobas (Alvarez Quintero) había 34 casas ocupadas, que aunque capaces, estaban en lo más estrecho de la calle, donde no podían entrar los carros con los surtidos de ropa. En el sitio de los Tundidores, entrando por la plaza de San Francisco a la derecha, había catorce casas, también ocupadas, y sólo una con zaguán cómodo para tienda de lencería, y a la izquierda había otras catorce, y en ellas varios zaguanes proporcionados. En la calle de los Cuenteros, a mano derecha, había 18 casas ocupadas, de ellas cuatro con zaguanes capaces, y a la izquierda 20, seis de ellas con zaguanes adecuados para el comercio.

Al remitir estas diligencias al Consejo, el Regente decía que las quejas de los mercaderes eran fundadas, y proponía, entre otras cosas, que las casas de habitación se tasaran al cuatro por ciento, tres para el dueño y uno para reparos, y las de comercio al 6 %. En 27 de julio de 1778 se pasó al Fiscal del Consejo todo lo actuado, y se mostraron partes en el expediente el Cabildo Catedral y el conde Maceda; el primero para contradecir las pretensiones de los gremios; el segundo para hacer constar que desde 1765 no había subido los alquileres de las casas que tenía en la calle Escobas. Por su parte, los diputados del Gremio presentaron testimonios de que en Madrid sólo se podía cancelar el arriendo de una finca si iba a ocuparla el propio dueño. Compareció también don Antonio Martínez de Azcoitia para denunciar que por la casa que habitaba frente a Chicarreros había tenido que pagar, además de un alquiler

abusivo, mil pesos de regalía, y eso tras seguir un pleito muy complicado con el subarrendador.

El Fiscal (creo que la rúbrica corresponde a don Manuel Sisterns) no emitió su informe hasta el 11 de mayo de 1782. En resumen, se pronunció contra la tasa de alquileres y la continuidad indefinida de los arriendos como atentados al derecho de propiedad; por ello, el Consejo nunca había tomado providencias generales sobre estas materias, sino que se había limitado a resolver casos particulares, como se había hecho en Madrid. No era justo consentir que los alquileres alcanzaran niveles abusivos, pero tampoco lo sería que en las calles comerciales rigieran los mismos tipos que en el resto de la ciudad. En realidad, la mayoría de los abusos provenían de los subarrendadores, que solían ser también comerciantes. Por ello, de acuerdo con las propuestas del Regente de Sevilla, proponía: Prohibir los subarriendos, las adealas o *guantes*, las subidas de alquileres por encima del cuatro por ciento, o del seis si eran locales comerciales, y los desahucios, a menos que el dueño necesitase la finca para su propio uso. También proponía que los contratos pudieran comenzar en cualquier fecha, y no precisamente en San Juan, como era costumbre en Sevilla.

El Consejo de Castilla no resolvió nada y la cuestión no volvió a tratarse hasta que, varios años después, en 20 de junio de 1787, el Asistente de Sevilla, don José de Abalos, volvió a plantearla, pero no limitada al barrio comercial, sino con carácter general, indicio claro de que entre tanto se había agravado la situación, por un aumento de población no contrapesada con un aumento paralelo de las edificaciones y también por el crecimiento general de los precios, que forzosamente afectaría a los precios de los arriendos. "Hasta junio —escribía el Asistente— no es costumbre celebrarse en esta ciudad las escrituras de arriendo; y con todo, hace ya muchos días y meses que están llenos los tribunales de recursos difíciles de resolver... Figúrese V. E. cuantos embrollos trae consigo el precisársele a todo inquilino a vivir la casa por el número de años que se contrata. En este tiempo suele morir el que la vive, y es obligación de sus herederos cumplir la escritura. Si en ella se capitula la facultad de subarriendo, suelen subir los alquileres para que les quede ganancia, y no temen darla a vivir a personas que hacen graves perjuicios a la casa, de que resulta clamar el propietario. Otras veces se forma monopolio de las casas, y hay persona que arrienda muchas para subarrendarlas a más

precio... También se ve con frecuencia estar un inquilino contento con su casa y obligarle el propietario a que se mude, so pena de pagar mayor precio. Para evitar estas pujas, cuando arriendan las casas procuran hacerlo por algunos años, pero de aquí suelen resultar otros enredos, por muerte del inquilino o porque se vea obligado a vivir en otro pueblo..."

Casi al mismo tiempo, el Consejo había tomado providencia respecto a problemas semejantes en Málaga, prohibiendo que se subieran los arriendos o se desahuciaran los inquilinos. Pero respecto de Sevilla no sabemos qué extrañas influencias paralizaban la acción de aquel alto Tribunal. Lo cierto es que, después de pedir nuevos informes, la cuestión quedó de nuevo en suspenso.

Detrás de estas demoras interminables se escondían no pocos intereses creados. Ambos Cabildos tenían casas propias; la Audiencia administraba las de varios patronatos; los regidores las de sus mayorazgos, y por eso se hacían los sordos y dilataban los informes que les pedía el Consejo. La proporción de la propiedad de *manos muertas* en el barrio comercial era tan alta como en el resto de Sevilla. En una exposición, muy extensa, del cabildo de la Colegiata del Salvador, del año 1778, se dice que de las 74 casas que habitaban los del gremio de Lencería y Paños, 20 pertenecían a hospitales, 13 a conventos, 11 a la catedral, 6 al Salvador y 5 a capellanías. Con sus productos, decía, "se sostiene un crecido número de individuos que están rogando a Dios por vivos y difuntos, se curan multitud de enfermos, se dotan huérfanas, se socorren necesidades..." e insistía una vez más en que los abusos no eran imputables a los dueños sino a los subarrendadores.

Ante nuevas instancias de los comerciantes, la Audiencia se limitó a responder: "Nos parece conveniente y oportuno se extienda a esta ciudad el auto acordado por el Consejo de 31 de julio de 1792". Dicho auto, del que hay ejemplar en el expediente (cuatro hojas impresas) apenas hacía más que renovar disposiciones anteriores sobre la tasa de alquileres, prohibición de tener viviendas vacías, prohibición de subarriendos, etc. El inquilino tenía derecho a continuar indefinidamente en el disfrute de la casa, y sus herederos directos, pero se reservaba al dueño la facultad de modificar el alquiler cada diez años, y de desalojar la casa si necesitaba habitarla él mismo. Los traspasos de tiendas se harían por el precio de los efectos y enseres, sin exigir nada por otros conceptos.

Parece que con esta resolución quedó zanjado el problema, pues con posterioridad al año 1798, fecha del informe de la Audiencia, sólo existen en el expediente datos sueltos referentes a casos particulares. La impresión final que obtenemos es que, aunque en grado infinitamente más mitigado que en la actualidad, la Sevilla del XVIII también conoció un *problema de la vivienda*. Por lo menos, de la vivienda comercial.

Antonio DOMÍNGUEZ ORTIZ