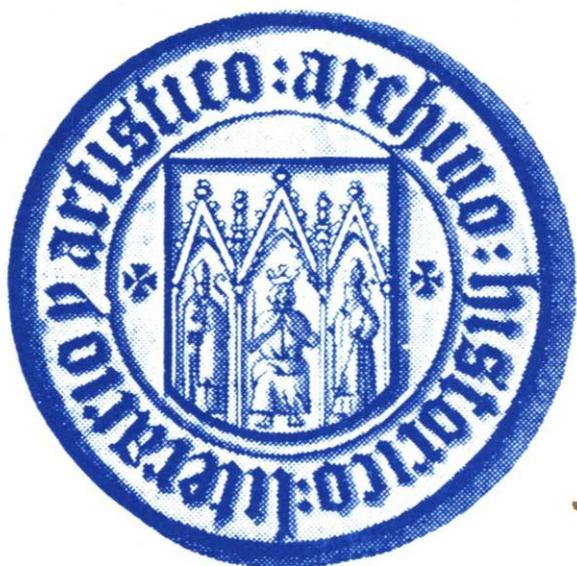


# ARCHIVO HISPALENSE

REVISTA HISTÓRICA, LITERARIA Y ARTÍSTICA



SEVILLA, 1986



Publicación de la  
REAL DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
D. ANTONIA HEREDIA HEREDIA



# ARCHIVO HISPALENSE

REVISTA  
HISTÓRICA, LITERARIA  
Y ARTÍSTICA

## ARCHIVO HISPALENSE

REVISTA  
HISTÓRICA, LITERARIA  
Y ARTÍSTICA

---

RESERVADOS LOS DERECHOS

2.ª ÉPOCA  
AÑO 1986



TOMO LXIX  
NÚM. 210

Depósito legal SE - 52 - 1928 I.S.S.N. 0310 - 4067

SEVILLA 1986  
Impreso en Tipografía S.L. - Luis Montoto, 30 - Sevilla



*Publicaciones de la*  
**EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE SEVILLA**

**DIRECTORA: ANTONIA HEREDIA HERRERA**

ARCHIVO HISPALENSE  
REVISTA  
HISTÓRICA, LITERARIA  
ARTÍSTICA

---

**RESERVADOS LOS DERECHOS**

---

---

Depósito Legal SE - 25 - 1958 I.S.S.N. 0210 - 4067

---

Impreso en Tecnographic S.L. - Luis Montoto, 30 - Sevilla

# ARCHIVO HISPALENSE

Número 210

ENERO-ABRIL

1986

REVISTA  
HISTÓRICA, LITERARIA  
Y ARTÍSTICA

PUBLICACION CUATRIMESTRAL

2.ª ÉPOCA  
AÑO 1986



TOMO LXIX  
NÚM. 210

SEVILLA, 1986

# ARCHIVO HISPALENSE

REVISTA HISTÓRICA, LITERARIA Y ARTÍSTICA  
2.ª ÉPOCA

1986	ENERO-ABRIL	Número 210
------	-------------	------------

DIRECTORA: ANTONIA HEREDIA HERRERA

## CONSEJO DE REDACCION

MIGUEL ANGEL PINO MENCHEN, PRESIDENTE DE LA DIPUTACION PROVINCIAL

ISABEL POZUELO MEÑO

JUAN A. MORA CABO

MANUEL RUIZ LUCAS

FRANCISCO MORALES PADRON

OCTAVIO GIL MUNILLA

ANTONIO DOMINGUEZ ORTIZ

MANUEL GONZALEZ JIMENEZ

ANTONIO COLLANTES DE TERAN SANCHEZ

JOSE M<sup>a</sup>. DE LA PEÑA CAMARA

VICTOR PEREZ ESCOLANO

JOSE HERNANDEZ DIAZ

PEDRO M. PIÑERO RAMIREZ

ROGELIO REYES CANO

ESTEBAN TORRE SERRANO

ENRIQUE VALDIVIESO GONZALEZ

JUANA GIL BERMEJO

ANTONIO MIGUEL BERNAL

CARLOS ALVAREZ SANTALO

SECRETARIA Y ADMINISTRACION:

CONCEPCION ARRIBAS RODRIGUEZ

REDACCION, ADMINISTRACION Y DISTRIBUCION: PLAZA DEL TRIUNFO, 1

TELEFONO 22 28 70 - EXT. 154 Y 22 87 31

SEVILLA (ESPAÑA)

## SUMARIO

### ARTÍCULOS

Páginas

- CARMONA GARCÍA, Juan Ignacio: *Caserío y arrendamientos urbanos en la Sevilla del siglo XVII* ..... 3
- CORTS GINER, M<sup>a</sup> Isabel: *Un sueño para la Sevilla de principios de siglo: las Escuelas de luz y aire libre de Alejandro Guichot y Sierra* ..... 29
- GARNICA, Antonio: *Las Hermandades de Penitencia de Sevilla en la primera mitad del siglo XVIII* ..... 41
- GÓMEZ NAVARRO, Soledad: *La documentación notarial y su utilización en el estudio de la muerte y la religiosidad: los testamentos por "abintestatos" en Córdoba durante la segunda mitad del siglo XVIII* ..... 49
- GONZÁLEZ-JIMÉNEZ, Manuel: *Los municipios andaluces en la Baja Edad Media* ..... 63
- KINDER, A. Gordon: *Dos cartas hasta ahora desconocidas de Juan Pérez de Pineda, protestante sevillano del siglo XVI.* 85
- RIDAO LÓPEZ, Juana M<sup>a</sup>: *Blanco White y la Capilla Real de Sevilla* ..... 97
- BRUZZI COSTAS, Narciso: *Una carta latina de Juan de Robles.* ..... 113
- FERNÁNDEZ LÓPEZ, José: *El relieve de Paolo y Francesca de Antonio Susillo* ..... 127
- MARÍN FIDALGO, Ana: *Unos dibujos de Murillo en el Alcázar sevillano* ..... 131

MARTÍN MORALES, Francisco Manuel: *Aproximación al estudio del mercado de cuadros en la Sevilla barroca (1600-1670)* ..... 137

PALOMERO PÁRAMO, Jesús M.: *Juan Bautista Vázquez el viejo y el retablo de la Virgen de la Piña, de Lebrija* .... 161

## LIBROS

**Temas sevillanos en la prensa local (sept.-dic. 1985)**

REAL HEREDIA, José Joaquín ..... 169

### Crítica de libros

MORALES, Alfredo J.: *La Sacristía Mayor en la Catedral de Sevilla*. Alfonso Jiménez ..... 177

CANO NAVAS, M<sup>a</sup> Luisa: *El convento de San José del Carmen de Sevilla. Las Teresas. Estudio histórico-artístico*. M<sup>a</sup> Jesús Sanz Serrano ..... 179

RAMÍREZ DE ARELLANO, Rafael: *Inventario monumental y artístico de la provincia de Córdoba*. M<sup>a</sup> Jesús Sanz Serrano ..... 180

DÍAZ GARCÍA, Antonio: *Archivo Histórico diocesano de Albalade. Inventario y Microfilm*. Antonia Heredia Herrera ..... 181

*Guía de los Archivos y Bibliotecas de la Iglesia en España*. Vicenta Cortés Alonso ..... 182

## CASERÍO Y ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LA SEVILLA DEL SIGLO XVII

### ARTÍCULOS

Un número muy elevado de las personas que residían en Sevilla en la época moderna habitaban casas que no eran de su propiedad. Y a no hay duda de que la mayoría de las fincas que constituían el caserío urbano pertenecían a instituciones eclesásticas, sobre todo a la Catedral y a los establecimientos hospitalarios, así como a conventos y otros organismos religiosos. La Iglesia no era propietaria de la ciudad, todavía más si pensamos en cuenta de que la nobleza parece que no mostró excesivo interés por la propiedad inmobiliaria, y los sectores burgueses de la ciudad, una vez pasado el periodo de especulación del suelo correspondiente a la segunda mitad del siglo XVI, motivado fundamentalmente por el crecimiento demográfico de la ciudad, tampoco se hicieron notar en este terreno.

En la amortización eclesástica se incluían las propiedades de los centros asistenciales, más concretamente de los llamados hospitales, cuyos bienes estaban considerados por entonces como eclesásticos. Entre todos los hospitales de la ciudad poseían más de un millar de casas, repartidas por todas las collaciones de la ciudad, que se cedían a particulares en arrendamientos a ser posible a largos plazos (una o varias vidas) tras la guisa correspondiente en pública subasta, por lo que la cuantía de estos arrendamientos estaba en función del libre juego de la oferta y la demanda.

Ya en un trabajo anterior (1) he analizado en profundidad el valor, la rentabilidad y las formas de cesión de una parte de la propiedad inmobiliaria sevillana en las décadas finales del siglo XVI, pormenorizando en el

(1) CARMONA GARCÍA, Juan Ignacio: "Valor, rentabilidad y formas de cesión de la propiedad inmobiliaria en la Sevilla de finales del s. XVI", *Archivo Hispalense*, n.º 105, Sevilla, 1984.



## CASERÍO Y ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LA SEVILLA DEL SIGLO XVII

### I

Un número muy elevado de las personas que residían en Sevilla en la época moderna habitaban casas que no eran de su propiedad. Ya no hay duda de que la mayoría de las fincas que constituían el caserío urbano pertenecían a instituciones eclesiásticas, sobre todo a la Catedral y a los establecimientos hospitalarios, amén de monasterios y otros organismos religiosos. La Iglesia se nos muestra, pues, como la gran propietaria de la época, todavía más si tenemos en cuenta que la nobleza parece que no mostró excesivo interés por la propiedad inmobiliaria, y los sectores burgueses de la ciudad, una vez pasado el período de especulación del suelo correspondiente a la segunda mitad del siglo XVI, motivado fundamentalmente por el crecimiento demográfico de la ciudad, tampoco se hicieron notar en este terreno.

En la amortización eclesiástica se incluían las propiedades de los centros asistenciales, más concretamente de los llamados hospitales, cuyos bienes estaban considerados por entonces como eclesiásticos. Entre todos los hospitales de la ciudad poseían más de un millar de casas, repartidas por todas las collaciones de la ciudad, que se cedían a particulares en arrendamientos a ser posible a largos plazos (una o varias vidas) tras la puja correspondiente en pública subasta, por lo que la cuantía de estos arrendamientos estaba en función del libre juego de la oferta y la demanda.

Ya en un trabajo anterior (1) he analizado en profundidad el valor, la rentabilidad y las formas de cesión de una parte de la propiedad inmobiliaria sevillana en las décadas finales del siglo XVI, pormenorizando en él

(1) CARMONA GARCÍA, Juan Ignacio: "Valor, rentabilidad y formas de cesión de la propiedad inmobiliaria en la Sevilla de finales del s. XVI", *Archivo Hispalense*, n° 205, Sevilla, 1984.

los diferentes tipos de contratos de arrendamientos y las condiciones en que se pactaban. No voy, pues, a volver sobre ello, más aun si tenemos en cuenta que a lo largo del siglo XVII fueron pocos los cambios que se produjeron respecto a la centuria anterior en relación con estos contratos. Sí en cambio, y éste es el motivo principal del presente trabajo, me centraré en la evolución de los alquileres de estas casas y en las distintas circunstancias que influyeron sobre ellos en el transcurso del Seisciento.

Como muestra he utilizado las propiedades del hospital del Espíritu Santo (2), establecimiento muy representativo del conjunto de centros asistenciales de la ciudad y que, junto con el del Amor de Dios, era uno de los que más fincas urbanas poseía, sobre todo a raíz de la reducción de hospitales efectuada en la ciudad en el último tercio del siglo XVI (3). Sin contar las propiedades urbanas sometidas a tributo perpetuo que el hospital controlaba (cerca de 400), este establecimiento tenía arrendadas en la época del Barroco unas 320 fincas, repartidas por toda la ciudad y normalmente cedidas a particulares por una o más vidas, ya que por entonces por parte de la jerarquía eclesiástica se preferían los contratos a largos plazos, siendo muy escasos los alquileres mensuales o por pocos años.

La gran mayoría de las fincas de la muestra eran casas viviendas; tan sólo unas pocas se destinaban, además, a otros usos, a saber: había cuatro atahonas, cuatro bodegas, tres tiendas, dos curtidurías, dos almacenes, un mesón, un tinte y una tabla de cortar carne; aparecen también dos casas con cochera y dos pedazos de corral. Alguna que otra casa no estaba ocupada totalmente por un inquilino, ya que se especifica en la documentación que el arrendamiento era, en un caso, por la mitad de la casa, en otro, por la tercera parte, y, en un tercero, por la cuarta parte. En contraste surge el alquiler de dos casas juntas (no confundir con el "par de casas" o casa de dos pisos).

La renta que se estipulaba venía expresada por regla general en una cuantía anual en mrs. más un número determinado de gallinas. Pero hay que hacer constar que en la práctica las gallinas no se entregaban; se moderaba su valor según el precio que tuviera el animal en el momento de la cesión del inmueble y se entregaba su equivalente monetario junto con la cantidad en dinero fijada como renta. Por la época que nos ocupa,

(2) La documentación se encuentra depositada en el Archivo Histórico de la Diputación Provincial de Sevilla. La información para la realización de este trabajo procede del Libro protocolo de posesiones del hospital del Espíritu Santo y de los libros de cuentas de los sucesivos mayordomos de este hospital. Las citas están tomadas de ellos, salvo que se indique lo contrario.

(3) Una amplia información sobre esta cuestión puede verse en CARMONA GARCÍA, Juan Ig.: *El sistema de hospitalidad pública en la Sevilla del Antiguo Régimen*, Dip. Prov. de Sevilla, 1979.

el precio de las gallinas giraba alrededor de unos cuatro reales cada una. La renta de los arrendamientos que aparecen en este trabajo engloba, en cada caso, la cuantía inicial más el equivalente monetario de las gallinas.

## II

En el año de 1600 el hospital del Espíritu Santo tenía arrendadas unas 320 casas. En el cuadro número 1 se recoge su distribución por las distintas collaciones de la ciudad y los precios de los alquileres según grupos de renta. Vemos claramente que las rentas más frecuentes (el 68%) no superaban los 10.000 mrs. anuales: un 34% no pasaban de 5.000 y, exactamente, otro 34% se encontraba entre 5.000 y 10.000. Un 20% oscilaba de 10.000 a 20.000, siendo más numerosas (el 12%) las comprendidas entre 10.000 y 15.000 que las situadas (el 8%) entre 15.000 y 20.000. Un 8% estaban entre 20.000 y 30.000, y tan sólo algo menos del 4% superaban los 30.000 mrs. anuales.

Es lógico comprobar que a medida que la cuantía va aumentando va disminuyendo su frecuencia. De lo expuesto podemos deducir que hay un umbral muy destacado en los 10.000 mrs. de renta anual, a partir del cual la proporción va siendo cada vez menor. En conjunto se puede establecer que casi el 90% de las rentas referidas no superaban los 20.000 mrs. anuales.

Si ponemos estas cantidades en relación con las zonas donde estaban ubicadas las casas, se observa que las collaciones que presentan rentas más altas son las de la Iglesia Mayor, San Salvador, la Magdalena y San Isidro. En efecto, once de las doce casas cuyas rentas superaban los 30.000 mrs. se localizaban en las citadas collaciones, destacando de entre ellas la de la Iglesia Mayor; y, asimismo, veinte de las veintidós que rebasaban los 25.000 mrs. estaban también en ellas.

Si comparamos los casos recogidos en las collaciones de Omnium Sanctorum y de la Iglesia Mayor la diferencia salta a las claras: en aquella casi el 90% de las 43 casas que presentamos no pasan de 10.000 mrs. de renta anual, mientras que en ésta sí lo hacen casi el 50% de sus 40 casas. Lo mismo ocurre al comparar la collación de Santa Lucía con la de San Isidro: en la primera casi el 90% de sus 25 casas no franquean el umbral de los 10.000 mrs., y en la segunda tan sólo el 23% de sus 22 casas están en la misma situación.

En líneas generales podemos afirmar que las rentas más frecuentes, es decir, aquéllas que no superan los 10.000 mrs. al año, aparecen en casi todas las collaciones; por contra, a medida que el precio de los arrendamientos se eleva, las casas van perteneciendo a las mejores collaciones hasta llegar, sobre todo, a la de San Salvador y a la de la Iglesia Mayor, donde aparecen con más frecuencia las rentas más altas.

¿Quiénes eran las personas que tomaban en arriendo estas casas? Primeramente se detecta la presencia de muchas mujeres, especialmente las denominadas "viudas" (que no siempre eran tales en el sentido actual de la palabra, sino mujeres que vivían solas), como inquilinas, lo que nos reafirma en la idea del fuerte estrago que causaba en la población masculina las guerras, la emigración y las epidemias. Respecto a los hombres, su caracterización profesional no siempre es posible, por no aparecer a veces reflejada en la documentación o simplemente por no tenerla.

De los muchos casos en que consta la profesión, destacan los artesanos. Como tales se muestran unos 60 inquilinos, siendo entre ellos los más repetidos los carpinteros (ocho casos), los plateros (ocho), albañiles (siete) y sastres (seis); surgen varios zapateros y guadamacileros, y luego una lista bastante extensa con un solo caso de batihoja, herrero, guarnicionero, sillero, cordonero, oropelero, odrero, albardero, chapinero, tejedor, dorador, etc. De otro grupo que podríamos denominar de tratantes, comerciantes y mercaderes, se pueden rastrear unos veinte, siendo los más frecuentes los tratantes o mercaderes de vino (seis), los mercaderes de seda (cuatro) y los de lienzo (dos); otros son mencionados sólo como "mercaderes", sin especificarse nada más.

Caracterizados como "labradores" aparecen cinco. Pertenecientes al estamento eclesiástico son una quincena: once señalados como clérigos, más un racionero, un beneficiado, un canónigo y un presbítero. Una profesión que se repite en siete casos es la de escribano. Licenciados surgen cuatro y doctores dos. Un procurador de la Audiencia arzobispal, un Maestro Mayor del Alcázar, un relator de la Real Audiencia, un secretario de provincia, un veedor de obras y dos jurados son otros tantos puestos que ocupan los inquilinos de estas casas. Asimismo hacen acto de presencia un portero, un pregonero, un "cazador", un marinero, dos semilleros, dos barberos, un cocinero y hasta un "capitán" y un conde. Como vemos, una amplia gama de profesiones y personalidades.

Cuando relacionamos las caracterizaciones socio-profesionales de estas personas con las collaciones en las que están las casas que habitan, no aparecen collaciones rígidamente determinadas por los oficios. Sí se observan ciertas relaciones entre algunos oficios y ciertas collaciones; por ejemplo, los plateros aparecen mayormente en la de la Iglesia Mayor, y los sastres en ésta misma y en la del Salvador; por contra, los albañiles están en Omnium Sanctorum, San Gil, Santa Lucía o Santa Marina, al igual que los labradores. Es decir, oficios humildes para collaciones pobres y oficios más destacados para collaciones ricas. Pero aun así se detecta una muy extendida distribución de las profesiones por las collaciones, sin condicionamientos zonales.

La relación profesión-renta también es muy diversa, ya que el precio del alquiler de una casa estaría en función del estado físico del inmueble,

de su localización y de su superficie, siendo la caracterización socio-profesional del que la habitase sólo una muestra de su status social y de su disponibilidad económica. Por ello podemos observar grandes diferencias al relacionar las profesiones de los inquilinos con las rentas que pagaban.

Dentro del grupo de los artesanos nos encontramos con rentas que van desde 20.000 a 25.000 mrs. hasta otras que no llegan a 5.000 mrs. Si algunos oficios gremiales muestran rentas algo similares es quizás más por la localización de las fincas que por las profesiones de los arrendatarios: los sastres pagan casi todas rentas por encima de la tónica general, pero los inmuebles que ocupan están en las collaciones de la Iglesia Mayor o del Salvador; algo parecido se podría decir de los plateros. En el extremo opuesto están los albañiles, con rentas que no pasan de 5.000 a 10.000 mrs., pero las casas estaban, como dijimos, en las collaciones de Omnium Sanctorum, San Gil, Santa Lucía o Santa Marina; lo mismo ocurría con los labradores, que pagaban unos 5.000 o 6.000 mrs. de renta anual por casas situadas en estas mismas humildes collaciones.

Pero si nos fijamos en el grupo de los carpinteros la diversidad de rentas es amplia, pues las que algunos satisfacen están sobre los 3.000 o 4.000 mrs. mientras que hay otras que superan los 15.000 mrs. Del resto de artesanos no podemos generalizar en absoluto, tan sólo señalar expresamente el enorme contraste que surgen según los casos: un batihoja paga 25.440 mrs. de renta anual por una casa en la collación de la Iglesia Mayor y un cordonero la misma cantidad por otra en la del Salvador; 20.000 mrs. al año le cuesta a un guadamacilero el arriendo de una casa en San Marcos, y 15.900 mrs. a un chapinero otra en San Miguel; pero también un sombrerero paga 7.632 mrs. por una casa en Santa Marina, un barrilero 5.774 mrs. en la Iglesia Mayor, un atahonero 4.071 mrs. en la Magdalena o un oropelero 2.544 mrs. en Omnium Sanctorum.

En el grupo de tratantes, mercaderes y comerciantes vemos la misma diversidad, contrastando los 30.100 mrs. que satisface un mercader de aceite por el alquiler de una casa en la collación de la Iglesia Mayor, los 42.000 mrs. de un lencero en la misma collación o los 25.000 mrs. de un tratante de vino en la de Santa Catalina, con los 6.816 mrs. que paga un mercader de seda por una casa en San Gil, los 5.724 mrs. de un tratante de vino en la de Omnium Sanctorum o los 2.448 mrs. de otro tratante de vino en la de San Vicente.

Los denominados clérigos, por contra, presentan una mayor uniformidad en cuanto a las cantidades que pagan por el arriendo de sus casas, a pesar de que éstas pertenecen a muy distintas collaciones. Las rentas y las collaciones que nos hemos encontrado de los clérigos son las siguientes: 8.588 mrs. en la de la Iglesia Mayor, 9.676 mrs. y 6.360 mrs. en la del Salvador, 4.632 mrs. en la de la Magdalena, 7.632 mrs. en la de Omnium Sanctorum, 4.632 mrs. en la de San Andrés, 6.648 mrs. en la de Santa Lucía, y 3.816 en San Esteban. Es decir, rentas que oscilan desde los casi

4.000 mrs. a otras que se aproximan a los 10.000 mrs. Los otros eclesiásticos que aparecen también se mueven en estos niveles: un racionero que paga 9.540 mrs. por una casa en San Esteban, un presbítero, 6.500 mrs. por otra en la de San Lorenzo y un beneficiado 5.088 mrs. por otra en la de Omnium Sanctorum. Tan sólo un caso rompe esta relativa uniformidad: un canónigo al que le cuesta 19.080 mrs. el arriendo anual de una casa en la collación de Santa Catalina.

Al parecer los escribanos podían hacer frente a rentas algo más altas que los clérigos, ya que los casos conocidos sobrepasan casi todos los 10.000 mrs., elevándose algunos hasta los 20.000 mrs., como los demuestran los 22.124 mrs. que uno de ellos pagaba por una casa en San Ildefonso, los 19.080 mrs. de otro en San Lorenzo y los 18.000 mrs. de un tercero en San Juan de la Palma. Otros tres casos están más cerca de los 10.000 mrs.: dos en la collación del Salvador con rentas de 12.820 y 11.448 mrs. respectivamente, y uno de 7.268 mrs en la de la Magdalena. Tan sólo un caso nos hemos encontrado por debajo de los 5.000 mrs.: el de un escribano al que le costaba 3.560 mrs. el alquiler de una casa en San Martín.

Gran diversidad vuelve a ponerse de manifiesto en el grupo de los licenciados y doctores: dos licenciados satisfacen rentas por debajo de los 10.000 mrs. (uno, 6.500 mrs. en San Marcos, otro, 8.268 en el Salvador) y otros dos superan los 20.000 mrs. (uno, 20.352 mrs. en San Andrés, otro, 27.000 en San Vicente). Lo mismo ocurre con los doctores: a un doctor-relator le cuesta 7.448 mrs. al año el arrendamiento de una casa en la Magdalena, y a dos doctores-médicos, 10.000 mrs. y 30.000 mrs. en Omnium Sanctorum y San Isidro respectivamente.

En la variada gama de profesiones que resta, de las cuales nos hemos encontrado solamente algún elemento, el contraste de rentas lógicamente se mantiene, dependiendo ésta más de factores de conservación, superficie y localización, como ya dijimos, que no de la caracterización profesional del inquilino.

### III

En la época que nos ocupa es normal que se dé una cierta estabilidad en la cuantía de los contratos de arrendamientos, fundamentalmente porque éstos se hacían para largos períodos de tiempo, por lo cual la cuantía fijada en el momento de la contratación se mantenía años tras años, lo que lleva al investigador a tener que buscar casi siempre la firma de nuevos contratos para poder detectar algunas subidas apreciables en las rentas. No obstante, analizando conjuntamente un determinado número de fincas en el transcurso del tiempo, se pueden descubrir ciertas evidencias que nos alumbren en este tema de la evolución de los arrendamientos. Y eso es lo que vamos a hacer a partir de aquí. Veamos, pues, lo que nos

indica el estudio de las casas que nos están sirviendo de muestra, comparando lo ya expuesto para el año inicial del siglo con lo que nos depara el comentario de la situación años más tarde.

En el cuadro n° 2 se recogen los datos referidos al año de 1613. A grandes rasgos se mantienen casi todas las deducciones que hemos extraído del cuadro n° 1, referido a 1600. Sin embargo, hay matizaciones que pasamos a comentar. Las rentas más numerosas siguen siendo las que no sobrepasan los 10.000 mrs. anuales, pero surge una diferencia respecto al comienzo de la centuria, pues ahora la proporción ya no es igual al comparar el grupo primero, es decir, rentas de hasta 5.000 mrs., con el segundo (las comprendidas entre 5.000 y 10.000 mrs.), sino que este segundo grupo presenta un porcentaje más alto que el primero: 35% frente a 29'5%, lo que nos indica que las rentas más frecuentes son ahora más claramente las del segundo grupo, habiendo perdido importancia relativa las del primero.

Esta tendencia suave al aumento de las rentas la comprobamos igualmente al ver el porcentaje global de las rentas inferiores a 10.000 mrs respecto al total de la muestra: si para 1600 ellas suponían un 68%, en 1613 no llegaban al 65%. Por contra, los dos siguientes grupos han aumentado, lo que supone que las rentas entre 10.000 y 20.000 mrs. han pasado de representar el 20% al 23'5% del total; por grupo han crecido más las situadas entre 10.000 y 15.000 mrs. (de un 12% han pasado a un 15%) que las de 15.000-20.000 (aumento tan sólo de medio punto: de 8 a 8'5%).

También presentan un porcentaje mayor las rentas entre 20.000 y 30.000 mrs., a saber, en 9% frente a 8% de 1.600, aunque se refieran al mismo número de unidades. Por último, las rentas superiores a 30.000 mrs. bajan un poco sobre el total: del 3,5% al 3%.

El estado de todas estas rentas un decenio más tarde, concretamente en 1624, queda recogido en el cuadro n° 3. La tendencia de un suave aumento de las rentas, ya comentada para 1613, se vuelve a poner de manifiesto ahora. Se mantienen como rentas más repetidas las que no superan los 10.000 mrs. al año, pero su frecuencia sigue disminuyendo respecto al total, pues si para 1600 representaban el 68% y para 1613 el 64'5%, en 1624 son el 59%. El grupo primero (rentas hasta 5.000 mrs.) sigue siendo el que marca la tónica del descenso: 34% en 1600, 29'5% en 1613 y 25% en 1624, manteniéndose el segundo grupo sobre el mismo porcentaje del 34-35%.

Las rentas entre 10.000 y 20.000 mrs. también son más numerosas que en años anteriores: el 20% en 1600, el 23'5% en 1613 y el 27'5% en 1624, habiendo experimentado un aumento cada uno de los dos grupos que las abarcan, tanto el de 10.000-15.000 como el de 15.000-20.000 mrs. Asimismo presentan un porcentaje mayor las comprendidas entre 20.000 y 30.000: 8% en 1600, 9% en 1613, 10'5% en 1624, siendo en este nivel el

grupo de 25.000-30.000 el que experimenta la subida. Finalmente, las superiores a 30.000 mrs. permanecen estables en el mismo nivel del 3% respecto al total, porcentaje idéntico al de 1613 y muy parecido al de 1600.

En consecuencia podemos resumir diciendo que para el primer cuarto del siglo XVII, sobre una muestra superior a las 300 fincas urbanas, los arrendamientos más frecuentes no pasaban de 10.000 mrs. al año, pero su frecuencia, todavía en unos altos porcentajes, era cada vez menor. Le seguían en importancia los alquileres de 10.000 a 20.000 mrs., los cuales se mostraban más frecuentes a medida que iban pasando los años, aunque sin llegar nunca a alcanzar la frecuencia de los anteriores. Las rentas que pasaban de 20.000 mrs. podían considerarse ya como altas y lógicamente su porcentaje era mucho menor, a pesar de que relativamente su número iba también en aumento. Los arrendamientos más caros estarían por encima de los 30.000 mrs. al año, siendo por tanto muy escasos y se mantenían siempre en unos bajos porcentajes.

Manejando otros datos e informaciones dispersas, Domínguez Ortiz estima que los arrendamientos de casas en la Sevilla del siglo XVII resultaban baratos en comparación con las tasas actuales (4).

La distribución por collaciones, la relación collaciones-grupos de rentas y la caracterización socio-profesional de los inquilinos no presentan alteraciones dignas de comentario respecto a lo ya dicho, por lo que no insistiremos sobre ello para no hacernos reiterativos.

#### IV

Lo que sí produjo un fuerte impacto en el tema que nos ocupa, fue la inundación del río acaecida el 25 de enero de 1626. Ortiz de Zúñiga evaluaba en tres mil las casas derruidas por el río en esta ocasión, cifra que a Domínguez Ortiz le parece bastante elevada, aunque reconoce que si "no fueron tantas, es seguro que aquella riada, la más terrible de cuantas ha experimentado Sevilla, dejó en ella grandes ruinas y tristes recuerdos" (5). Las riadas fueron frecuentes en la primera mitad del siglo XVII (unas 16 entre 1587 y 1650), pero está claro que la de 1626 (conocido como el "año del diluvio") fue la más desastrosa. Según Morales Padrón, "cuando el agua se retiró se vio miles de casas caídas o en ruina, solares anegados de agua, docenas de ahogados, muchos barcos rotos o perdidos y una capa de légano o fango cubriendo a toda la ciudad" (6).

(4) DOMÍNGUEZ ORTIZ, A.: *La Sevilla del s. XVII*, Univ. de Sevilla, 1984, pag. 41.

(5) DOMÍNGUEZ ORTIZ, A., AGUILAR PIÑAL, F.: *El Barroco y la Ilustración*, Univ. de Sevilla, 1976, pag. 20.

(6) MORALES PADRÓN, F.: *Sevilla y el río*, Ayuntamiento de Sevilla, 1980, pag. 92.

Las avenidas del río venían a incidir negativamente en un caserío ya de por sí muy deteriorado. Las casas normalmente estaban necesitadas de grandes reparaciones y las condiciones que muchas de ellas presentaban dejaban mucho que desear, a pesar de que se intentaba que por lo menos la fachada diera una buena imagen, aunque por dentro la casa se estuviese casi cayendo.

Los inquilinos, que estaban obligados por contrato a hacer frente a las reparaciones, normalmente no las hacían, y cuando el propietario (la mayor de las veces una institución eclesiástica) no tenía más remedio que realizarla la hacía tarde y no siempre como la casa lo necesitaba. Los libros de cuentas de los establecimientos hospitalarios muestran claramente estas circunstancias, reflejándose continuamente en ellos los gastos ocasionados por los reparos de las propiedades que tenían arrendadas (7).

Para Domínguez Ortiz el escaso rendimiento de la propiedad era la causa de que el caserío de tipo medio y bajo estuviera tan mal entretenido (8). Por ésta u otras razones añadidas, entre las cuales podríamos mencionar la excesiva concentración de fincas urbanas en manos eclesiásticas, los tipos de cesiones y contratación que éstas llevaban a cabo o la desproporción entre la oferta y la demanda en determinados momentos, lo cierto es que las condiciones de habitabilidad de muchas casas no eran buenas y que el estado del caserío sevillano en general era deficiente, como se ponía de manifiesto en las palabras de un procurador por Sevilla en las Cortes de 1623 acerca de que en la ciudad había "muchas casas cerradas y sin vecindad y otras caídas" (9).

Este problema no era privativo de Sevilla. Otras ciudades españolas pasaban también por situaciones parecidas. Así, por ejemplo, Valladolid, donde a lo largo del siglo XVII muchas casas fueron abandonadas y se fueron cayendo poco a poco sin que nadie las volviera a edificar. Gutiérrez Alonso coincide con Domínguez Ortiz en la causa de este abandono, precisando que, en el caso de la ciudad del Pisuerga, la mala conservación del caserío era la lógica consecuencia del escaso rendimiento de la propiedad urbana (10).

Sobre este deficiente caserío actuaba cada cierto tiempo el río con sus inundaciones, como ya hemos comentado. Veamos las consecuencias de la avenida de 1626 sobre las casas que nos están sirviendo de muestra en el presente trabajo. Sin contar las casas que sufrieron daños parciales, la

(7) Véase CARMONA GARCIA, Juan Ig.: "Exposición y posibilidades de una contabilidad hospitalaria", en *Actas II Coloquios H<sup>o</sup> de Andalucía*, Córdoba 1983, y "La quiebra de las instituciones benéficas como reflejo de la crisis económica del s. XVII", *Archivo Hispalense*, n.º 195, Sevilla, 1982.

(8) DOMÍNGUEZ ORTIZ, A.: *El Barroco...*, pag. 17.

(9) Citado por DOMÍNGUEZ ORTIZ, A.: *El Barroco...*, pag. 22.

(10) GUTIÉRREZ ALONSO, A.: *Valladolid en el s. XVII*, Valladolid 1982, pag. 36.

inundación afectó gravemente a algo más de una veintena de casas de las trescientas y pico que el hospital del Espíritu Santo tenía en régimen de alquiler, lo que supuso que casi un 7% de ellas se vinieron abajo. Posteriormente la reedificación en muchos casos no fue posible, ya porque los inquilinos no pudieron o no quisieron hacerla, ya porque el hospital no quiso correr con nuevos gastos en momentos en que su economía empezaba a pasar por apuros. El resultado fue que en estas circunstancias las casas permanecieron caídas y pasado el tiempo se convirtieron en solares, lo que vino a significar un factor más de deterioro de una parte del caserío sevillano.

Como ya puse de manifiesto en otra ocasión (11), no hay que tener en cuenta solamente el deterioro de los inmuebles, sino también las propias circunstancias de algunos inquilinos, quienes al no poder hacer frente a los graves contratiempos que venían a empeorar su ya precaria situación económica, se declaraban insolventes, no pudiendo continuar con el alquiler de la casa ni teniendo medios para reparaciones. La documentación que hemos manejado es bien explícita respecto a lo que acabamos de exponer. Concretemos algunos casos:

- “la casa número 129 se cayó con la inundación del río y está caída y, aunque se han hecho diligencias no se ha podido arrendar. Juan Ramírez, arrendador de ella y Juan de las Casas, uno de los fiadores, son muertos, y Gerónimo de Ceballos, albañil, otro fiador, es pobre y no tiene de qué pagar”;
- “la casa número 138 se cayó con la inundación del río y doña Leonor de Valderrama, poseedora, es monja pobre en el monasterio de la real, contra quien no se pudieron hacer diligencias por serlo, y el hospital visto esto reparó esta casa a su costa”;
- “la casa número 148 se cayó toda con la inundación y doña Francisca de Medina, poseedora de ella y sus fiadores son pobres y no parecen poder pagar nada, y así el hospital ha de rematar estas casas de nuevos”;
- “la casa número 141 se cayó con la inundación y está de presente caída, y los obligados principales y fiadores son muertos y eran muy pobres y no ha habido contra quien hacer diligencias”.

Ya dijimos que las reparaciones de las casas, ante la dejadez o imposibilidad de los propios inquilinos, tenía que hacerlas el propietario, si no quería que el inmueble se viniese abajo definitivamente. Tras la inundación de 1626, los hospitales tuvieron que incrementar las partidas

---

(11) Véase mi artículo anteriormente citado: “La quiebra de las instituciones benéficas...”.

de gastos dedicadas a este menester. Así, en las cuentas del hospital del Espíritu Santo se hace mención de "180.676 mrs. que se descargan por los gastos hechos en reedificar la casa nº 8 que se cayó con la inundación del río; 55.742 mrs., por los reparos de la casa nº 274, caída con la inundación; 26.162 mrs., por la nº 128, y 12.290 mrs. por la nº 107, ambas igualmente caídas con la inundación..." etc.

En el cuadro nº 4 he recogido las rentas de las casas que más directamente se vieron afectadas por la avenida del río en 1626, indicando sus cuantías antes de la inundación y en dos fechas posteriores, para así aproximarnos a conocer su evolución. El deterioro económico es palpable. Exceptuando alguna casa que se reedifica bien (la nº 8), revalorizándose por ello bastante, casi todas las demás sufren disminución en su rentabilidad o mantienen ésta con el solo aumento producido por la elevación del precio de las gallinas. Pero no todas se repararon; algunas permanecieron caídas tras la inundación, perdiendo valor claramente, incluso alguna que otra aparecía como solar una década después.

## V

Si importante fue el impacto de la riada, más determinante fue en todos los aspectos de la vida sevillana la horrible calamidad que supuso la epidemia de peste de 1649. No podemos saber exactamente el número total de fallecidos, pero según Domínguez Ortiz es probable que llegara a 60.000, lo que significaba la mitad de la población sevillana. Sin embargo, como el mismo autor señala, en los años siguientes se produjo una recuperación parcial que redujo la pérdida neta a la tercera parte de la población de la ciudad, concurriendo a esta recuperación dos factores principales: la espontánea reacción vital que seguía a toda gran epidemia y la inmigración. Así, pues, si Sevilla había tenido unos 120.000 habitantes al comenzar el año 1649, se quedó en 60-65.000 inmediatamente después de la peste, oscilando después su población entre 75.000 y 85.000 durante cerca de dos siglos (12).

Lógicamente el fuerte descenso de población tuvo que producir el abandono de muchas casas, una menor rentabilidad de los arrendamientos e incluso mayores dificultades para conseguir renovar los alquileres, pues en las circunstancias que se dieron a raíz de la epidemia la oferta de inmuebles superó a la demanda de éstos, produciéndose los lamentos de determinados organismos religiosos, en cuanto grandes propietarios que eran, ante los problemas que suscitaba la no rentabilidad de muchas de sus posesiones, lo que suponía un fuerte quebranto para sus economías. En concreto, muchos hospitales vieron así disminuir en proporciones

(12) DOMÍNGUEZ ORTIZ, A.: *La Sevilla del s. XVII*, pag. 77.

alarmantes su principal fuente de ingreso, repercutiendo este hecho de forma inmediata en una menor capacidad de asistencia y de hospitalidad pública, como claramente se pone de manifiesto en la propia documentación de estos centros caritativos.

La fuerte pérdida de población de las ciudades influyó asimismo en la ordenación y composición de su espacio urbano y caserío. Domínguez Ortiz también resalta este fenómeno para Sevilla: "la tremenda baja de población en la segunda mitad del siglo XVII motivó la transformación de muchos solares de viviendas, y aun de calles enteras, en espacios baldíos y huertas, sobre todo en los barrios populares, que fueron los más afectados" (13). Igualmente señala que los precios de los alquileres se derrumbaron a consecuencia de esta pérdida de población. Por su parte Gutiérrez Alonso nos pinta un cuadro muy parecido para la ciudad de Valladolid: "el descenso de población y, consecuentemente, de la demanda de viviendas provocaron la caída de los arrendamientos; y fue la pérdida de rentabilidad de la propiedad urbana el factor que explica que las casas se fueran degradando y que las que se caían no volvieran a ser levantadas... Los propietarios de casas, debido al escaso o nulo provecho que de ellas obtenían, bien por falta de inquilinos, bien por los bajos alquileres existentes, ni reparaban los edificios, ni hacían frente a los derrumbamientos" (14). Como en Sevilla, en Valladolid muchas casas quedaron abandonadas y se fueron cayendo poco a poco, sin que nadie las volviese a edificar. Se fue reduciendo así la superficie edificada y aumentando los espacios vacíos. Según Gutiérrez Alonso, la ciudad del Pisuerga se fue pareciendo cada vez más a un viejo barco semiderruido y semiviviente.

Esta imagen podemos hacerla extensiva a la ciudad hispalense, sobre todo para la segunda mitad del Seiscientos. Pero nos gustaría resaltar el hecho de que aunque la epidemia de peste de 1649 fue un hecho muy determinante para la normal marcha de la ciudad en múltiples aspectos, sin embargo podemos observar, antes de este fatídico año, síntomas evidentes de que Sevilla estaba pasando ya por un período de crisis socio-económica que, lógicamente, se vio agudizada y ampliada a raíz del contagio. Por ejemplo, en el tema que nos ocupa es frecuente encontrar en la década de los años cuarenta múltiples referencias a las dificultades que por entonces ya había para el arrendamiento de inmuebles, fundamentalmente por la ausencia de personas dispuestas a ello, y a la existencia de bastantes casas vacías y "arruinadas", término éste que aparece con cierta repetición en las relaciones de posesiones alquiladas de los hospita-

(13) DOMÍNGUEZ ORTIZ, A.: *El Barroco...*, pag. 17.

(14) GUTIÉRREZ ALONSO, A.: *Obra citada*, pag. 36.

Volvamos de nuevo a la muestra con la que estamos trabajando para concretar algo más la incidencia de la epidemia respecto a los arrendamientos. De las aproximadamente 320 fincas urbanas que el hospital tenía arrendadas, unas 70, es decir, más de una quinta parte, se vieron afectadas por el contagio al morir sus inquilinos y quedar por tanto deshabitadas. Como para el hospital era de gran importancia la percepción de las rentas de sus casas, en la medida que sus finanzas se lo permitieron hizo los reparos y diligencias necesarios para intentar de nuevo alquilarlas. A tal fin se dijeron pregones, se colocaron papeles impresos en las puertas de las iglesias y cédulas en las de las casas vacías, se establecieron contactos con escribanos y alarifes, etc. Pero como veremos a continuación una serie de casas quedaron sin rentabilidad.

En el cuadro nº 5 queda recogida la información referida al año de 1650. Lo primero que destaca es el número total de casas que rentan respecto a cifras anteriores. Si en las relaciones del primer cuarto de siglo aparecían unos totales de 312 o 320, para el año central de la centuria sólo consta 232. El impacto primero de la riada de 1626 y después de la epidemia de 1649, dejaban así su huella evidente por medio de la disminución del número de casas que le rentaban al hospital, lo que indicaba que una buena parte de sus posesiones estaban vacías o caídas.

Las cuantías de los arrendamientos en 1650 confirma que la tendencia que apuntábamos para el primer cuarto de la centuria se había mantenido en el segundo cuarto, ya que las cifras de los grupos de renta recogidos en el cuadro nº 5 se refieren más bien a este último período, no reflejándose todavía, salvo en el número total de casas ya comentado, la incidencia del contagio en la cuantía de los alquileres, cuyos contratos, no hay que olvidarlo, se hacían a muy largos plazos y ellos se habían firmado por regla general bastantes años antes de 1649.

Las rentas que más se repiten siguen siendo las que no suben de 10.000 mrs. anuales, pero continúa disminuyendo su importancia relativa respecto a la distancia con los otros grupos. Ahora representan el 49% del total de la muestra, mientras que en los años anteriormente reseñados habían supuesto el 68%, el 64,5% y el 59% respectivamente. Ello se debe fundamentalmente a que las rentas no superiores a 5.000 mrs. cada vez son menos frecuentes, alcanzando en estos momentos tan sólo el 18%, cuando en los otros años habían supuesto el 34%, el 29,5% y el 25%. Los arrendamientos entre 5.000 y 10.000 mrs. siguen destacados como los más frecuentes, aunque también con menor fuerza, pues si para el primer cuarto de siglo se habían movido sobre el 34-35%, ahora aparecen con el 31%.

La tendencia ya insinuada de un suave aumento de los alquileres de las casas, se vuelve a manifestar si tenemos en cuenta la frecuencia cada vez mayor de las rentas entre 10.000 y 20.000 mrs. En 1600 supusieron el 20%, en 1613 el 23,5%, en 1624 el 27,5% y en 1650 suponen el 33%. Aquí

el grupo que marca la tónica ascendente es sobre todo el formado por aquéllas que oscilan entre los 10.000 y 15.000 mrs., que desde aquél 12% de 1600 pasó luego al 15% y al 16,5%, siendo ahora el 22%. Confirma aún más la tendencia citada el hecho de que este grupo sea ya por primera vez el segundo en importancia, superando claramente al que hasta ahora ocupaba ese lugar; es decir, en relación a los arrendamientos más frecuentes continúa con un mayor porcentaje los comprendidos entre 5.000 y 10.000 mrs., seguidos por los situados entre 10.000 y 15.000 mrs., quedando relegados a un tercer lugar aquéllos que no superaban los 5.000 mrs.

Los alquileres de 20.000 a 30.000 muestran asimismo mayor repetición, pues tras haber pasado por un 8%, un 9% y un 10% alcanzan ahora un 12%. Estas rentas son más elevadas ya y lógicamente su frecuencia es mucho menor que las más módicas, pero aún así ésta poco a poco va aumentando, tanto por lo que respecta al grupo de 20.000 a 25.000 como al de 25.000-30.000. Por último se puede decir casi lo mismo de los arrendamientos más caros, a saber, los que superan los 30.000 mrs. anuales, ya que aunque son los menos frecuentes sin embargo su significación relativa también crece: si en años anteriores representaban el 3% del total, a la altura de mediados de siglo eran el 6%.

La distribución de las rentas por collaciones recogida en el cuadro nº 5 no aporta novedades a lo anteriormente comentado en este sentido. Los alquileres más altos que aparecen en la muestra se encuentran localizados en las collaciones de San Isidro, San Salvador y, sobre todo, en la de la Iglesia Mayor, con alguna que otra excepción en la de San Vicente y en la de San Ildefonso. Por contra los más bajos naturalmente se dan en mayor número en collaciones humildes como Santa Lucía, Santa Marina, San Gil o la de Omnium Sanctorum. Los intermedios están más uniformemente distribuidos por casi todas las collaciones.

## VI

Si en esta información de 1650 que hemos comentado no se refleja con claridad, salvo en el número total de las casas que rentan respecto al conjunto de la muestra, el deterioro y desvalorización que por entonces ya sufría el caserío, no ocurre lo mismo cuando nos fijamos más concretamente y de forma individualizada en los protocolos de casas de los años inmediatamente posteriores al contagio. Así en la relación de posesiones del hospital referida a los primeros años de la década de los cincuenta, exactamente a 1651-1654, he podido descubrir un total de 62 casas que no tenían rentabilidad alguna, sin que este número englobe en realidad a todas las casas que se encontraban en circunstancias anormales, pues creo que habría más aunque no se especifique expresamente en la documenta-

ción. Según la terminología que aparece en la fuente que estoy manejando, las condiciones en que estaban estas 62 fincas eran las siguientes: "arruinadas", 21; "inhabitables", 20; "vacías", 17; "caídas", 2; "hecha solar", 2. Puede que hubiera alguna diferencia de matiz en estas expresiones, pero la realidad es que todas llevan al mismo resultado: estos inmuebles no estaban habitados y no tenían rentabilidad para su propietario, en este caso, el hospital del Espíritu Santo.

La mayoría de estas casas se habían visto afectadas por el impacto demográfico de la epidemia de 1649, siendo su estado unos años después consecuencia directa de este suceso. Otras en cambio arrastraban su deterioro de años anteriores, bien por catástrofes más atrás en el tiempo como la inundación de 1626, bien como resultado de la crisis económico-social que ya se dejaba notar en los años cuarenta. Ejemplos de lo expuesto pueden ser las casas nº 19 o nº 141 del protocolo de posesiones de 1651-1654, que eran "casas arruinadas desde la avenida del río de 1626"; la nº 103, "casa vacía desde 1648 y no se ha arrendado desde entonces", lo mismo que la nº 107, "casa arruinada con cinco puertas y lo está desde 1648"; la nº 126, "casa vacía y hecha solar muchos años hace"; la nº 76, "casa que está caída y su corral vacío muchos años ha", etc.

Suele también haber anotaciones por estos años indicando simplemente que la finca no renta nada, como podía ser el caso por ejemplo de la casa nº 143, "casa vacía y arruinada que era corral de vecinos y no ha ganado nada", la nº 49, "casas que están vacías y no se han arrendado ni ganado cosa alguna", o la nº 113, "casa vacía, no se ha arrendado ni ganado cosa alguna en estos años". En tales casos se suele acompañar la mención del estado del inmueble con la coletilla "hágase diligencias de darlas", pero al parecer los problemas existentes para una nueva cesión o arrendamiento eran ya por entonces tantos que ello se hacía muy difícil, según se desprende no sólo de lo que ya sabemos por los datos aportados anteriormente, sino también de lo que se refleja en la propia documentación, donde se hace constar, por ejemplo, al referirse a la casa nº 138 que "está vacía y no ha ganado cosa alguna aunque se han hecho muchas diligencias como con las demás para darlas".

Teniendo en cuenta estas dificultades se comprende mejor que por estos años no sea extraño encontrar una serie de casas cedidas temporalmente (por meses), práctica no usual y de circunstancias como ya dijimos. En la relación de 1651-1654 aparece expresamente indicada una decena de casas con alquileres mensuales, aunque también podrían haber algunas más que no se señalaran como tales. Otra práctica que también se da ya con mayor frecuencia, resultado asimismo de la desvalorización del caserío y de los problemas que había para los arrendamientos de por vida, era el ceder la finca a tributo perpetuo, lo que suponía menor rentabilidad para el propietario a corto plazo mas también la posibilidad de unos

beneficios durante más tiempo y en teoría algo más seguros y más libres de riesgos.

El protocolo de posesiones de 1655-1657 muestra con mayor claridad aún el hundimiento de la rentabilidad de las fincas urbanas del hospital y las malas condiciones en que se encontraban muchos de estos inmuebles. Aparecen en él unas noventa casas que no rentan nada (recuérdese que desde el comienzo del trabajo estamos analizando una muestra de aproximadamente unas 320 casas), bien porque estaban vacías en esos momentos por no poder arrendarse al no haber personas que quisieran tomarlas, bien porque no estaban en condiciones de ser habitadas por su estado ruinoso o desolado. Una tercera parte de estas casas aparece en la documentación con la expresión "vacía desde el contagio", indicándose asimismo que una serie de ellas estaban además inhabitables; unas cuarenta son señaladas simplemente como vacías, aludiéndose en algunos casos también al deterioro de sus edificios; y cerca de veinte son catalogadas como "caídas", "arruinadas" o "inhabitables". En realidad este último grupo sería algo más numeroso, pues tendríamos que añadirle los casos que en las otras denominaciones son considerados como no habitables.

Podía ocurrir, y de hecho ocurría, que ciertas casas que estaban vacías se arrendasen temporalmente con alquileres mensuales y, pasado un tiempo, volvieran a quedar sin ocupantes. En el protocolo de 1655-1657 una docena de inmuebles aparece con este tipo de cesión, pero se aprecia la corta vigencia de estos contratos pues en el transcurso de estos años se observan diferentes inquilinos en poco tiempo. El paso de algunas casas a la modalidad de "tributo perpetuo" queda igualmente reflejado en varios casos, como, por ejemplo, en la casa nº 113, "dada a tributo perpetuo desde julio de 1655 y hasta allí estuvo vacía".

La situación no cambia, más bien empeora en los siguientes años, como se desprende del protocolo de casas de 1660, donde aparecen ya más de un centenar de posesiones que no rentan. Lo primero que llama la atención en esta nueva relación de las propiedades del hospital es el mayor número de casas que son citadas como caídas, inhabitables o arruinadas, concretamente unas cuarenta, cifra que confirma nuestro comentario anterior acerca del incremento de su número en la relación de 1655-1657. Parece deducirse de este aumento que las casas que quedaban sin ocupar por falta de nuevos inquilinos, pasado un cierto tiempo, empezaban a caerse, deterioro que no era evitado por el propietario tanto porque sus finanzas no se lo permitían como porque no serviría casi para nada ante la escasa demanda de arrendamientos existentes.

Además de estas casas en estado ruinoso o caídas, se señalan en la relación de 1660 unas sesenta y cinco que estaban "vacías" y que, por tanto, no tenían rentabilidad. Las casas se fueron quedando sin ocupantes porque los arrendatarios habían ido falleciendo o porque algunos de ellos

estaban en la más completa miseria y no podían hacer frente a los alquileres, teniendo por consiguiente que abandonarlas. La documentación es bastante explícita al respecto. Por ejemplo, la casa nº 100 estaba vacía "por muerte de doña Rufina de Velasco y desde tres años a esta parte no ha ganado mrs. alguno"; la nº 113 lo estaba "por desestimiento de doña Mariana Ortiz ante el señor Provisor que se le admitió por pobre y en los tres últimos años no ha ganado mrs. alguno", o la nº 135, "vacía y caída parte de ella por pobreza de Luis de Rosales".

Ante este estado de cosas las opciones que le quedaban al hospital eran bien pocas. Por un lado acepta arrendamientos temporales por el plazo que sea y por otro procura ceder definitivamente las casas o lo que de ellas quedase a cambio de un tributo perpetuo. Esta última modalidad cobra, pues, una gran vigencia en la segunda mitad de la centuria, pudiéndose ello observar claramente en la citada relación de 1660, donde aparecen continuas llamadas para que las casas que se encontraban vacías se fueran dando en función de estos denominados "tributos perpetuos".

## VII

Al iniciarse el último tercio de la centuria, concretamente en 1671, el resumen global que presenta la muestra que venimos utilizando es bastante significativo. En el cuadro nº 6 se recoge la información. Se confirma la considerable disminución de casas arrendadas respecto a la primera mitad del siglo, pues han pasado de unas 320 a 227. Ya sabemos lo que ha ocurrido y porqué se ha producido esta disminución. Los porcentajes de los grupos de renta hablan también muy a las claras de la baja de los arrendamientos, simbolizado en el predominio de las rentas menos cuantiosas. Casi el 70% del total de alquileres no superan los 10.000 mrs. anuales, porcentaje superior incluso al 68% reseñado para 1600, que a su vez era el más alto de todos los anteriormente señalados. Vemos así que la tendencia hacia un moderado aumento de la rentabilidad de las casas que venía apuntándose a lo largo de toda la primera mitad de la centuria, se vio truncada de forma radical, llegándose por los años setenta a unos niveles inferiores a los de principios de siglo.

Esta impresión se ratifica aún más si tenemos en cuenta que, al contrario de lo que había venido sucediendo, ahora es el grupo de rentas no superiores a 5.000 mrs. el que aparece con marcada diferencia como el más numeroso, mientras que el de 5.000 a 10.000, que había sido casi siempre el predominante, en estos momentos se ve relegado a un segundo lugar. En la misma línea habría que resaltar que se ha agrandado la diferencia entre la frecuencia de los alquileres que no rebasaban los 10.000 mrs. al año y los que sí superaban esta cantidad, lo cual nos lleva a la misma conclusión apuntada hace unos momentos.

Si las cuantías de los arrendamientos englobadas en los dos primeros

grupos son las que más se repiten en conjunto, experimentando a la vez una mayor importancia, por contra una vez que se rebasa el umbral de los 10.000 mrs. todos los grupos muestran una pérdida de fuerza moviéndose con porcentajes casi siempre inferiores a los de años anteriores. Las rentas entre 10.000 y 20.000 mrs. suponen ahora el 21% del total, cifra bastante alejada del 33% o del 27'5% que habían alcanzado en 1650 y en 1624 respectivamente, y tan sólo un punto por encima de su frecuencia en 1600. Lo mismo ocurre con las de 20.000 a 30.000 mrs., pues el 6'5% que señalan para 1671 queda muy por debajo del 12% o del 10'5% de otros años, e incluso es menor que el 8% que vinieron a representar en el comienzo de la centuria. Y las que sobrepasan los 30.000 mrs. vuelven a estar en ese exiguo 3% de la mayor parte de la primera mitad del siglo, contrastando con el 6% que habían alcanzado en 1650.

En consecuencia, las cifras son bastante elocuentes: casi un 70% de los alquileres que componen la muestra, a la altura de 1671, no pasaban de 10.000 mrs., mientras que aproximadamente el 30% restante sí lo hacían, pero recordemos que para 1624 unos y otros representaban sobre el 60% y el 40% respectivamente, y para 1650 ambos se acercaban al 50%, repartiéndose por tanto en esta última fecha su frecuencia casi a partes iguales. Así, pues, si para el segundo cuarto de siglo el umbral de los 10.000 mrs. cada vez era superado por un mayor número de arrendamientos, llegándose prácticamente en sus últimos años a igualar los porcentajes de los que estaban por encima y por debajo de él, a medida que va avanzando el tercer cuarto del Seiscientos la tendencia se invierte, volviendo de nuevo a ser la cantidad de 10.000 mrs. de renta anual una barrera que se superaba con mucha menor frecuencia. El alza moderada de los alquileres se frenó, produciéndose un estancamiento, incluso una baja de ellos.

La distribución por collaciones también muestra esta apreciación. El caso que más sobresale es el de la collación de *Omnium Sanctorum*, en la cual de 29 casas, 20 no pasan de una renta de 5.000 mrs. anuales. En la mayor parte de las otras collaciones, los casos que se recogen no pasan normalmente de 10.000 mrs., menos en las collaciones más importantes (Iglesia Mayor, San Salvador, la Magdalena, San Isidro), donde los grupos de rentas están más repartidos y donde aparecen localizados todos los alquileres superiores a 30.000 mrs. Sobresale de nuevo la collación de la Iglesia Mayor por la cuantía de los arrendamientos que se dan en ella, seguida por la de San Salvador y la de San Isidro. En el extremo opuesto, la ya citada de *Omnium Sanctorum* y otras varias con parecidas características sociológicas y de niveles económicos.

## VIII

Sobre la ya pésima situación planteada del caserío, y por tanto de los

arrendamientos, vino a incidir nuevamente, en la penúltima década del siglo XVII, los efectos destructores de las fuerzas de la naturaleza, produciéndose una serie de calamidades y hechos desastrosos que agravaron aún más esta mala situación. Primero fueron las sacudidas sísmicas del terremoto acaecido el 9 de octubre de 1680, que aunque en Sevilla no tuvo tantas repercusiones como en otras localidades del antiguo reino, que duda cabe que sí causó fuertes daños materiales y sobabó aún más los ya de por sí precarios edificios de muchas casas sevillanas. Pero la catástrofe que tuvo más hondas repercusiones fue la serie de grandes avenidas que se abatieron sobre la ciudad en 1684.

Según fuentes de la época, las continuas lluvias trajeron consigo la terrible inundación de la ciudad en íntima colaboración con la consiguiente crecida del río Guadalquivir. Un testigo de los acontecimientos, en un documento recogido por D. Francisco Morales Padrón (15), nos cuenta cómo a partir del 29 de noviembre de 1683, tras una larga etapa de sequía, empezó a llover con gran fuerza, continuando las lluvias diariamente en los dos meses siguientes. El río aumentaba de forma peligrosa su caudal y dentro de la ciudad la situación se empezaba a poner crítica: "Lo continuo del agua, detenida tantos días por el impedimento del desagüe de los husillos, fue humedeciendo las paredes de las casas que se habían anegado por esta causa, y los cimientos llenos de agua, buscaba por dónde brotar, al paso que el río crecía, con cuya causa se iba aumentando la que había dentro de la ciudad, y le ayudaba la llovediza, detenida en las calles; por esta causa, este domingo seis de febrero, generalmente, en todas las partes inundadas se reconocía aumentarse el agua".

Como era de temer, las aguas invadieron la ciudad, entrando y saliendo de las casas, anegándolas, hasta alcanzar en algunos barrios hasta dos varas de altura, a lo que había que añadir los efectos de las aguas retenidas en las propias casas: "En muchas calles había barcos para socorrer a los anegados, cuyas casas estaban llenas de agua, y para que los que necesitaban de salir de ellas lo pudiesen hacer, porque aunque con los reparos y defensas de las puertas impidiesen la entrada de la que había en las calles, los pozos y cimientos, como habían sido las aguas tantas y tan continuas, brotaban, sin ser posible el repararlo ni remediarlo".

Por fin, a partir del martes 8 de febrero, llovió menos y el tiempo se apaciguó. Las aguas fueron corriendo y el río bajó, pudiéndose entonces desatascar con gran esfuerzo los husillos. Pero aún quedaba otro problema "porque como las casas anegadas las más eran más bajas que la calle, los patios y cuartos de vivienda contiguos a ellos quedaron llenos de agua, aunque de ésta estuviesen libres las calles, con que costó mucho dinero y

---

(15) MORALES PADRÓN, F.: *Memorias de Sevilla*, Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba, 1981, apéndice XI.

se gastó mucho tiempo en que se acabase de sacar a fuerza de brazos la que no pudo correr al tiempo del desagüe de los husillos, pero los sótanos tuvieron agua hasta el verano”.

El resultado de la catástrofe fue que “quedaron con las aguas los cimientos de todas las casas y paredes de ella sentidos, y con necesidad de repararlas, particularmente las fabricadas de tapias; y por evitar los daños que pudiesen resultar acordó el Cabildo de la ciudad que no hubiese coches, prohibiéndolo por algún tiempo, y que no anduviesen por las calles carros ni se permitiese entrar en la ciudad carretas, y así se ejecutó, cosa que fue de mucha importancia por lo maltratado de los edificios”.

A finales de este mismo mes de febrero de 1684, el Cabildo de la ciudad escribió al rey una carta (16) exponiéndole todos los males y calamidades que Sevilla acababa de padecer, especialmente el hambre y la sequía de 1683 y las recientes avenidas del río. La narración de los acontecimientos ratifica lo que ya conocemos por el testimonio anterior, al exponerse que, además de otros contratiempos, “ha querido Nuestro Sr. por nuestros pecados que se añada el del naufragio grande en que se ha visto con el riguroso invierno que ha hecho, habiéndose continuado las lluvias sin cesar más de setenta días con aires las más recias y tormentosas que se han oído de muchos años a esta parte, siendo uno y otro ocasión para haberse continuado diez avenidas del Guadalquivir tan crecidas que algunas de ellas han excedido en más de vara y media de altura del río a la memorable que esta ciudad lamentó del año de 1626”.

Tras explicar cómo se fue produciendo la acumulación de aguas, la carta de la Ciudad resaltaba el grave daño que el caserío sufrió: “Crecieron tanto que inundaron todos los barrios de inferior terreno, subiendo en las calles y casas el agua más de dos varas, necesitando valerse de barcas en que se andaban gran parte de la ciudad para socorrer a los anegados y sacar a muchos que temiendo la ruina que en algunas se experimentó, desampararon sus casas, quedando todas y los edificios tan lastimados del temporal, que esta ciudad formó luego Diputaciones de sus Regidores por los Barrios, para que con hombres peritos en la facultad visiten y reconozcan todas las casas que necesitan de apuntalarse, repararse o demolerse”. Otra medida que adoptó el Cabildo, igualmente citada en el testimonio anterior, fue la prohibición de circulación para todo tipo de vehículos, justificándose esta decisión porque “el daño que los cimientos y paredes de las casas y edificios han recibido con la continuación de aguas y vientos, y en particular las anegadas de tantos días, necesitaba del más pronto remedio, y que se experimenta que la violencia del movimiento de los coches hace temblar las paredes por donde pasan, estremeciéndolas”.

---

(16) “Carta que la ciudad de Sevilla escribió a S.M. el Señor Rey Carlos II en las aflicciones de la hambre y seca del año de 1683 y avenidas grandes de 1684, en 26 de febrero de 1684”, Archivo Municipal de Sevilla, Papeles del Conde de Águila, t. I en folio, n.º 46.

Todas estas palabras nos dan una idea bastante clara de cual sería el estado del caserío sevillano tras estas inundaciones. Según el informe del Cabildo la tercera parte de las casas de la ciudad quedaron en ruinas, sin contar muchas otras que fueron apuntaladas y las que fueron demolidas. Así, pues, el deterioro del caserío es manifiesto, lo que unido a la escasez de demanda de alquileres por una población que lentamente se iba recuperando de los estragos de la epidemia de 1649, nos explica que en estos tramos finales del siglo XVII los arrendamientos continuasen en unos niveles muy bajos, tanto en su rentabilidad como en su frecuencia, manteniéndose la tónica depresiva que ya resaltamos para los años iniciales del último tercio. La situación se prolongaría en los comienzos del XVIII, reflejándose en la gran cantidad de casas deshabitadas y ruinosas que aparecen no sólo en la documentación que hemos utilizado preferentemente sino también en los padrones municipales.

Un testimonio de finales del XVII nos confirma, finalmente, la disminución del caserío sevillano y el problema de los arrendamientos: "... se ven mucho número de casas y tiendas cerradas, y muchos barrios enteros dentro de las murallas por la necesidad pública se han asolado y convertido en huertas y jardines, comprehendiendo esta calamidad al Ilmo. Cabildo de la Santa Metropolitana Iglesia y su Fábrica, quien tiene muchísimos solares, no explicando lo que les alcanza de esta fatalidad a los hospitales..., las fábricas de las parroquias y los conventos de esta ciudad... por no haber quien habite sus posesiones" (17).

En consecuencia, las instituciones eclesiásticas, o lo que es lo mismo, los grandes propietarios de la época, se vieron gravemente afectados en sus ingresos por la pérdida de rentabilidad de sus posesiones, debida por un lado al estado ruinoso de muchas de ellas, y por otro a la falta de demanda. Ambos factores influirían así en una baja de los arrendamientos, claramente apreciable a lo largo de la segunda mitad de la centuria, lo que contrastaba con la suave subida que habían experimentado en el transcurso de la primera mitad, según hemos podido ir estableciendo en el presente trabajo.

*Juan Ignacio CARMONA GARCÍA*  
*Universidad de Sevilla*

---

(17) De la Representación de los 17 Gremios de Reventa, A.M.S., Papeles del Conde del Águila, tomos en folio, 14-2°. Citado también por DOMÍNGUEZ ORTIZ, A.: *Orto y ocaso de Sevilla*, Univ. de Sevilla, 1974, pag. 169.



CUADRO N° 2

Collaciones	Grupos de renta anual en mrs., año 1613									Total casas
	Hasta 5000	5000- 10000	10000 15000	15000 20000	20000 25000	25000 30000	30000 35000	35000 40000	Más de 40000	
Iglesia Mayor	5	12	7	3	2	1	1	4		35
Salvador	4	12	7	2	3	4		1		34
La Magdalena	7	13	3	5	2	1		1		32
S. Isidro	1	3	6	3	3	2	1			19
Sª Catalina	2	4		2	1					9
Omn. Sanct.	18	17	4	3	1					43
San Gil	8	3	2							13
Sª Marina	5	6		1		1				13
San Vicente	6	9	1			1				17
San Lorenzo	2	9	2	1						14
San Miguel		1		1						2
San Andrés	1	2	1							4
San Martín	1	2	1							4
S. Juan Palma	1		1	1						3
San Marcos	5	3	1	1						10
San Román	1	1	2	1						5
Santa Lucía	13	8	2	1						24
San Julián	3	1								4
Santa Ana	4		4	1	1					10
San Esteban	4	3	2		2					11
San Nicolás	1			1						2
S. Bartolomé			1		2					3
S. Ildefonso			1					1		1
Totales:	92	109	47	27	17	10	2	6	2	312
% sobre 312:	29,5	35	15	8,5	5,5	3,5	0,5	2	0,5	

CUADRO N° 3

Collaciones	Grupos de renta anual en mrs., año 1624									Total casas
	Hasta 5000	5000- 10000	10000- 15000	15000- 20000	20000- 25000	25000- 30000	30000- 35000	35000- 40000	Más de 40000	
Iglesia Mayor	4	12	6	4	4	1	1	4		36
Salvador	3	10	6	4	2	6		1	1	33
La Magdalena	4	11	3	9	2	2			1	32
S. Isidro	1	3	6	3	2	4				19
Sª Catalina	2	4		2	1					9
Omn. Sanct.	15	18	5	4	2					44
San Gil	7	3	3							13
Sª Marina	4	7		1		1				13
San Vicente	3	9	3			1				16
San Lorenzo	2	9	1			1				14
San Miguel			1	1						2
San Andrés	1	3	1							5
San Martín	1	2	1							4
S. Juan Palma	1		1	1						3
San Marcos	5	2	1	2						10
San Román	1	2	2							5
Santa Lucía	13	8	3							24
San Julián	3									3
Santa Ana	4		4	1	1					10
San Esteban	4	3	2	1	1					11
San Nicolás	1			1						2
S. Bartolomé			1		2					3
S. Ildefonso								1		1
Totales:	79	106	51	35	17	15	1	6	2	312
% sobre 312:	25	34	16,5	11	5,5	5	0,3	2	0,6	

CUADRO N° 4

Rentas anuales, en mrs., de las casas afectadas por la inundación en 1626

N°	1625	1627-1629	1635-1637
8	9.540	21.500	21.500
9	10.176	caída	16.000
19	5.625	caída	solar
107	17.172	por meses	17.000
128	4.632	6.800	3.918
129	5.100	2.250	2.250
132	7.600	caída	1.360
141	5.724	caída	solar
142	4.000	caída	solar
148	5.724	4.080	4.080
152	7.932	4.000	4.000
153	2.544	2.612	¿
195			
201	14.852	por meses	9.792
202			
203			
244	7.632	caída	caída
274	13.356	13.500	13.500
275	3.816	4.125	4.125
281	12.920	por meses	10.000
303	6.000	4.500	4.500
306	12.720	7.500	7.500

CUADRO N° 5

Grupos de renta anual en mrs., año 1650

Collaciones	Hasta 5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	20000-25000	25000-30000	30000-35000	35000-40000	Más de 40000	Total casas
Iglesia Mayor	2	5	6	2	4	1	2	2	3	27
Salvador		6	4	5	1	5	2	1		24
La Magdalena	2	7	5	8	1	1				24
S. Isidro	1	1	4	2	1	4	1		1	15
Sª Catalina	3	2	1		1					7
Omn. Sanct.	10	11	6	3						31
San Gil	3	3	2		1					9
Sª Marina	3	2	1			1				7
San Vicente	3	5	4			1				14
San Lorenzo	2	7	1							10
San Miguel		1			1					2
San Andrés		3	1			1				5
San Martín	1	2	1							4
S. Juan Palma		1		1						2
San Marcos	1	3	3	1						8
San Román		2	1		1					4
Santa Lucía	7	5	3							5
San Julián	1	1								2
Santa Ana	1	1	4	2						7
San Esteban	2	4	3	1						11
San Nicolás	1			1						2
S. Bartolomé			1							1
S. Ildefonso								1		1
Totales:	42	72	51	26	13	14	5	4	5	232
% sobre 232:	18	31	22	11	6	6	2	2	2	

Ya desde finales del siglo pasado, a partir del gran movimiento migratorio de los campesinos hacia las ciudades, se había denunciado el hacinamiento en las viviendas de los obreros, la falta de higiene, la proliferación de enfermedades contagiosas, la deficiente alimentación de estas gentes... Esta calidad de vida tendrá una gran repercusión sobre el rendimiento escolar de los niños pertenecientes a estos estratos sociales. De ahí, que para los sectores más concienciados de la sociedad, surge la preocupación por que la educación llegue a las clases más necesitadas surge otra, prioritaria, que es la de procurarles una alimentación sana, adecuada y abundante y los hábitos higiénicos indispensables. Con estos objetivos se crean las escuelas-asilo, los comedores y casernas escolares, las colonias de vacaciones y especialmente las ESCUELAS AL AIRE LIBRE.

El movimiento a favor de las ESCUELAS AL AIRE LIBRE se inició en Alemania -pionera de tantas iniciativas educativas- a finales del siglo

CUADRO N° 6

Grupos de renta anual en mrs., año 1671

Collaciones	Hasta 5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	20000-25000	25000-30000	30000-35000	35000-40000	Más de 40000	Total casas
Iglesia Mayor	7	9	4	3	2	0	2	1	2	30
Salvador	5	5	4	5	2	3	0	1	0	25
La Magdalena	8	12	4	4	2	2	2	0	0	30
S. Isidro	1	1	5	3	2	4	1	1	0	13
Sª Catalina	1	2	0	1	0	0	0	0	0	4
Omn. Sanct.	20	5	3	1	0	0	0	0	0	29
San Gil	6	3	3	0	0	0	0	0	0	12
Sª Marina	5	2	0	0	0	0	0	0	0	7
San Vicente	7	3	1	1	1	0	0	0	0	13
San Lorenzo	4	9	0	0	0	0	0	0	0	13
San Miguel	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
San Andrés	0	4	1	0	0	0	0	0	0	5
San Martín	2	2	0	0	0	0	0	0	0	4
S. Juan Palma	1	2	0	0	1	0	0	0	0	3
San Marcos	3	2	0	0	0	0	0	0	0	5
San Román	2	1	1	0	0	0	0	0	0	4
Santa Lucía	6	1	0	0	0	0	0	0	0	7
San Julián	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Santa Ana	1	1	0	1	0	0	0	0	0	3
San Esteban	3	4	2	0	1	0	0	0	0	10
San Nicolás	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
S. Bartolomé	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2
S. Ildefonso	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Totales:	87	70	29	19	8	7	3	2	2	227
% sobre 227:	38,3	31	13	8	3,5	3	1,3	0,8	0,8	