

# La propiedad del espacio periurbano en la Valencia del Ensanche: apuntes para un estudio de Historia Urbana

JUAN ROMERO  
 GONZÁLEZ,  
 JOAQUÍN  
 AZAGRA ROS

## La propiedad urbana como expresión final de una época: 1812-1828

Convento y fortaleza, mercado y taller, banco, plaza... toda una serie de facetas configuran la Valencia que desde el recinto de sus murallas vertebraba una sociedad rural y fuertemente jerarquizada. Pero también y a veces sobre todo, una ciudad generadora en sí misma de rentas para quienes desde su posición privilegiada —terratenientes nobles o eclesiásticos— o su éxito económico —sederos, comerciantes— completan, amplían, diversifican e incluso basan en la propiedad urbana sus fortunas. Asentada dicha riqueza sobre un bien forzosamente limitado, suelo y espacio urbano, su propiedad deviene factor de progreso o retraso en uno de los rasgos fundamentales de la época contemporánea: el proceso de urbanización. Durante el mismo, la revalorización de la propiedad supone inevitablemente, una transferencia de renta disponible de la sociedad a los

grupos propietarios, que puede significar merma de recursos para la inversión en otros sectores si los intereses de la propiedad llegan a imponerse sobre los demás. Sin pretender aquí analizar una cuestión donde inciden factores variados y no siempre de naturaleza estrictamente económica, parece razonable situar uno de los momentos previos a tal análisis, en el estudio de la evolución de la propiedad del espacio urbanizado —la ciudad intramuros, los arrabales— y urbanizable —el espacio periurbano, planificado como ensanche o reconvertido libremente— durante la época de tránsito a la gran ciudad moderna.

Tránsito que en lo que a propiedad respecta implica la apertura de un mercado inmobiliario cuyo origen podemos fijar en la oferta extraordinaria de fincas urbanas supuesta por la llamada desamortización de Godoy —en realidad una «enajenación concordada» (Clavero, 1989: 333)— particularmente bien acogida en Valencia por los beneficiados del crecimiento del XVIII. Concurrían en ellos los mismos problemas de falta de rentabilidad de otras opciones inversoras —depreciación de los Vales Reales, recesión comercial y crisis bélicas, restricciones legales a la propiedad inmobiliaria, etc.— que habían empujado a tomar tal decisión a un rega-

lista como Soler (Fernández de Pinedo, 1980: 81).

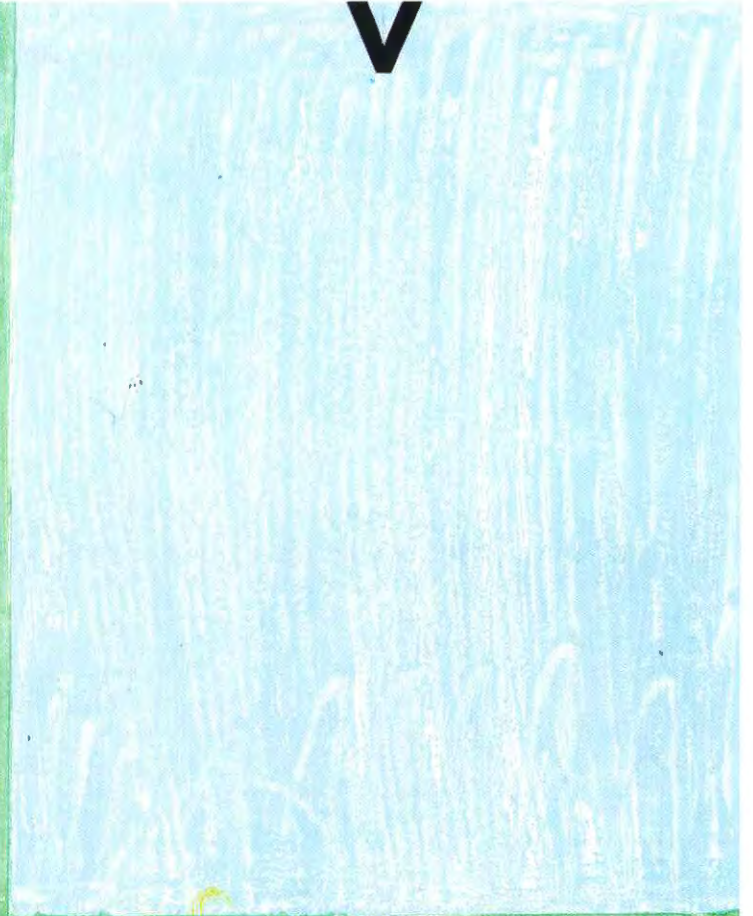
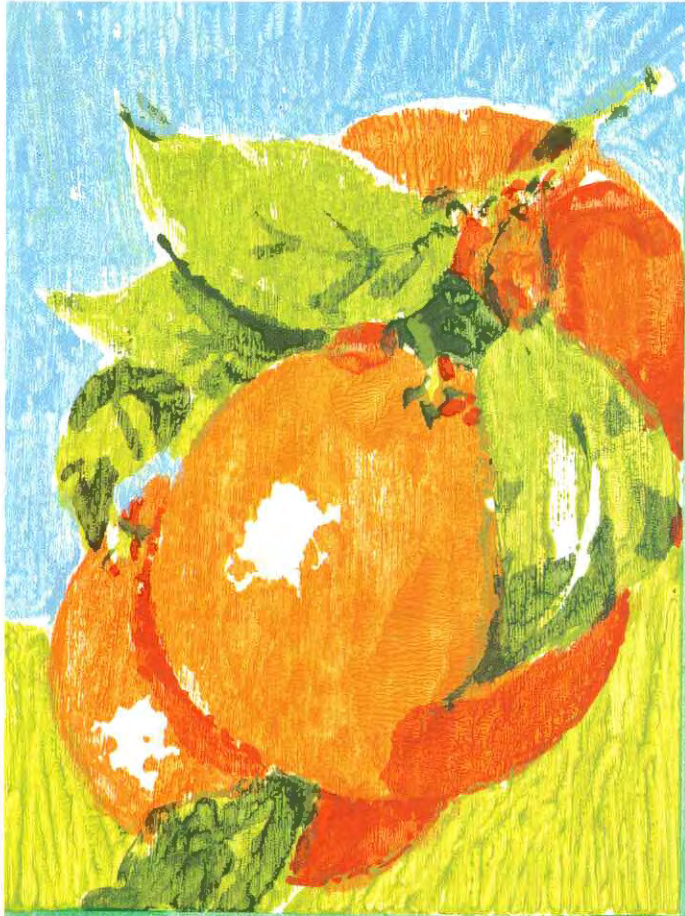
De esta transferencia de bienes de procedencia mayoritariamente eclesiástica a manos privadas, destaca en primer lugar la masiva presencia entre los compradores de grupos urbanos ligados al comercio y a la artesanía. Más de los dos tercios de los capitales utilizados provenían sin duda de la fabricación y tráfico de la seda, del comercio de productos agrarios, del crecimiento del consumo urbano, del crédito, de los servicios... Aunque también hubo una presencia relevante de hidalgos y de clérigos a título particular, el conjunto presentaba una fisonomía urbana muy acentuada. Nombres muy conocidos en la Valencia artesana y comercial del seecientos figuraban como compradores: Echeveste, Orellana, Bordalonga, el ya ennoblecido Félix Pastor, Batifora, Carrá, Ximénez del Río, Canet, Badino, Cebrián, Fernández Cevallos, Baset, Merino... Gentes enriquecidas pero no integradas en el mundo del privilegio que no desaprovecharon la ocasión de realizar sus beneficios en el ámbito para ellos más conocido y adecuado: la propiedad inmueble de la ciudad.

Un segundo rasgo de este proceso se refiere a las preferencias que se manifestaron durante las subastas que perfi-

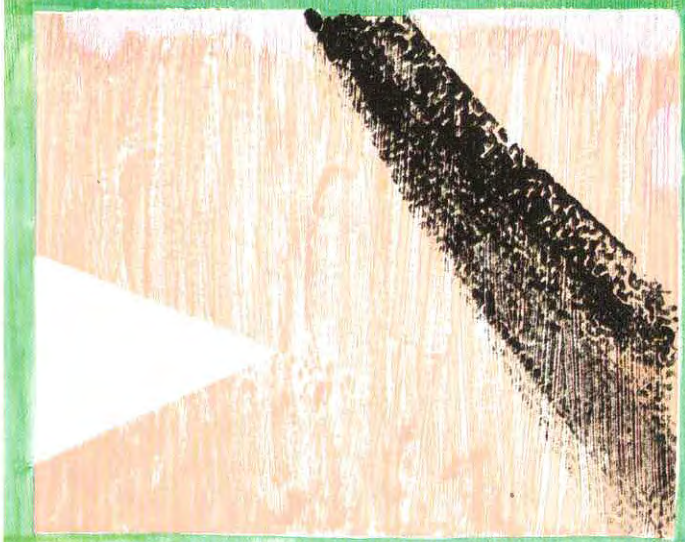
### NOTA DE LOS AUTORES

Estas notas son parte de un estudio sobre la propiedad urbana de la Valencia contemporánea para cuya realización hemos contado con una beca del Instituto Valenciano de Estudios e Investigaciones (I.V.E.I.).





V





lan ya algunas tendencias espaciales del futuro mercado del suelo urbano. Así, las mayores diferencias entre las tasaciones y los remates se obtienen en áreas de implantación y expansión de la burguesía comercial: el inicio de San Vicente, la Bajada de San Francisco, el tramo que une con Mercado... No es que estuvieran allí las fincas más caras de Valencia —Caballeros, Mar y la nobiliaria pero comercial plaza de Vilarrasa seguían siendo las más prestigiosas—, pero sí donde la burguesía invirtió con mayor decisión y visión de futuro, prefigurando lo que años más tarde sería el centro urbano.

Como es sabido, la importancia y magnitud de las ventas no fue tal que alterase la estructura de la propiedad urbana, pero sí la suficiente como para permitir el acceso a la misma de esos sectores sociales enraizados en el modelo de desarrollo del setecientos (Azaña, 1986: 87-113).

Conocida la escasa incidencia de la desamortización en el ámbito urbano, durante el trienio (Brines, 1978: 106), nos ha parecido oportuno situar el análisis de la propiedad urbana de comienzos del pasado siglo en fecha posterior a 1808, es decir, cuando ya queda reflejada la presencia de esos primeros burgueses de la etapa final del feudalismo desarrollado. La información procede del vaciado del *Libro Padrón de Riqueza* confeccionado entre 1812-1815 y que tiene como ámbito el territorio de la *Particular Contribución de Valencia* (Romero; Hernández, 1980).

La distribución de la propiedad según sus valores fiscales puede ofrecernos interesante información sobre la estructura de la propiedad referida. (Ver cuadro 1).

Conviene en primer lugar situar las cifras expuestas en su contexto preciso. Esos dos millares de propietarios, de los que la mitad lo eran en muy pequeña medida, suponían apenas la cuarta parte de los contribuyentes censados en la capital —con los barrios extramuros eran en total 7.697, como propietarios

Secuencias	Propietarios	%	Fincas	%	Valoración	%
Más de 2.500 L	8	0,4	467	7,4	32.678	6,4
1.500 a 2.499	21	1,0	583	9,2	40.630	9,2
500 a 1.499	102	4,9	954	15,1	76.402	17,3
250 a 499	249	11,9	1.178	18,6	86.114	19,5
150 a 249	673	32,2	1.917	30,3	110.285	25,0
Menos de 150	1.036	49,6	1.234	19,5	99.473	22,5
Totales	2.089	100,0	6.329	100,0	441.582	100,0

Fuente: *Libro Padrón de Riqueza*, Archivo del Ayuntamiento de Valencia, elaboración propia.

rústicos, urbanos o en concepto de utilidades— y tan sólo poco más del 3% de los habitantes calculados en la época —unos 65.000—. Tal porcentaje, muy parecido al que se ofrece para el Madrid ilustrado (Cruz, 1990: 241), supone un espectro social donde la propiedad queda muy restringida a grupos familiares minoritarios.

En segundo lugar, que de hecho fueran 743 los propietarios de una sola finca implica de algún modo que había poco espacio para la propiedad fuera de los sectores acomodados. Pese al desarrollo artesano-mercantil de la Valencia del XVIII, no parece aplicable, a priori, la afirmación de Mas para el Madrid de 1835 de que «... la mayoría de la ciudad es poseída por clases medias, profesionales, pequeños comerciantes y artesanos...» (Mas, 1986: 68).

La primera observación que puede hacerse a partir de los datos del cuadro 1 es el apreciable grado de concentración de la propiedad. Bastante más de las tres cuartas partes del caserío urbano —el 80% de las fincas y el 77,5% de la valoración fiscal global— estaba en manos de un millar de personas de las que no pocas lo eran jurídicas —clero, beneficencia, ayuntamientos, gremios— y otras se hallaban emparentadas entre sí hasta reducir no ya el espectro social sino los propios grupos familiares. De ellos, además, un restringido grupo de

131 eran propietarios de un tercio del parque inmobiliario, con medias de 15 propiedades cada uno y 17.000 reales de renta media. Si sumamos el grupo siguiente, cuyas rentas estaban por encima de cuatro mil reales y por tanto eran significativas, encontramos a 300 personas —el 0,6% de la población estimada y el 18% de los propietarios— que poseían más de la mitad de la ciudad y de sus rentas: el 50,3% y el 52,4% respectivamente.

Naturalmente quedaba un margen para la propiedad de sectores ni privilegiados ni enriquecidos (tenderos y *botiguers* dueños de sus tiendas, artesanos con obrador propio, oficios con taller abierto en la propia vivienda, profesionales, empleados...), pero a diferencia de lo observado en otras partes, en la Valencia de comienzos del siglo XIX el peso de la pequeña propiedad no definía la estructura general, puesto que la propiedad de las capas medias urbanas no pudo suponer más allá de la quinta parte del parque inmobiliario.

No es fácil determinar siempre la ubicación sociológica de cada nombre del *Padrón*. Resulta fácil localizar los bienes del clero o de las distintas corporaciones; razonablemente fácil los de la nobleza titulada e incluso el de algún mayorazgo que aparece como tal. Pero imposible determinar con exactitud los porcentajes de propiedad correspon-

Cuadro 2  
Gran propiedad urbana. Valencia, 1812-1815

Propietarios	Número	%	Inmuebles	%	Rentas	%
Títulos y mayorazgos	87	4,2	594	9,4	63.743	14,4
Cleros	59	2,8	976	15,4	48.891	11,1
Corporaciones	21	1,0	178	2,8	14.739	3,3
Personas físicas	100	4,8	939	14,8	69.807	15,8
Total parcial	267	12,8	2.687	42,4	197.180	44,6
Total ciudad	2.089	100,0	6.329	100,0	441.582	100

Fuente: Libro Padrón, Archivo del Ayuntamiento de Valencia, elaboración propia.

dientes a otros grupos sociales —comerciantes, hidalgos, artesanos, profesionales—, a partir exclusivamente de su consideración de *Don* en una época en la que este calificativo no se refiere ya a una distinción jurídica y porque además a menudo eran a la vez comerciantes, propietarios, fabricantes, prestamistas y en no pocas ocasiones ennoblecidos antes o después. Por lo tanto, hemos preferido reunir en un solo grupo, heterogéneo, las personas físicas que eran mayores propietarios urbanos —eligiendo de forma convencional a los cien primeros que coinciden aproximadamente con rentas superiores a las 300 libras— para proceder después a su descripción pormenorizada.

El reparto social de la gran propiedad urbana mediada la segunda década del pasado siglo era la que aparece en el cuadro 2.

Era la Iglesia y en particular el clero secular quien poseía mayor proporción del caserío urbano. Sin embargo, ese casi millar de fincas eran las de menor precio medio. La Iglesia poseía un gran número de viviendas baratas, muchas procedentes de donaciones, destinadas al alquiler lo cual la convertía de hecho en el típico casero rentista que prefería acumular rentas pequeñas a invertir en reedificaciones para revalorizar solares. La ya clásica referencia a la ineficiencia eclesial y los apuros financieros que

empezaba a tener (Callahan, 1988: 77), explican que prevaleciera esa actitud rentista que permitía contar con ingresos de unas propiedades que apenas generaban gasto.

Esto es particularmente perceptible en el caso del clero secular. Las principales parroquias valencianas poseían muchas fincas. La histórica parroquia del Mercado, la de los Santos Juanes, nada menos que 122, el Cabildo Catedralicio, 65; San Andrés, 62 y Santa Catalina, 56; San Nicolás y San Bartolomé, 43 y 41, etc. No andaban a la zaga algunos conventos como el poderoso de Santo Domingo, propietario de 57, el Colegio del Corpus Christi con 43, el de San Felipe Neri con 34 o la Merced con 26, pero la ciudad era mejor escenario para las parroquias locales.

En cuanto a las corporaciones, frente a las escasas propiedades de la Corona, del Ayuntamiento y, sorprendentemente, de los Gremios, destacaba el peso de establecimientos de Beneficencia. Mención aparte merece el Hospital General que con sus 95 casas es uno de los más importantes propietarios-caseros de la ciudad.

En cuanto a la propiedad nobiliaria sus porcentajes —el 9,4% del parque y el 14,4% de las rentas— corresponden a las propiedades de títulos y mayorazgos y debieran ser incrementados con las fincas pertenecientes a familiares pró-

ximos, pero la localización de estos últimos en la fuente no resulta fácil.

La primera característica de la propiedad nobiliaria es que el valor medio de sus fincas doblaba el de las del clero. Ciertos edificios palaciegos, los más caros y lujosos de la ciudad, hacen subir la media del conjunto patrimonial: los palacios del conde de Parcent en Juan de Vilarrasa de 52.000 libras —aunque incluyera asimismo la fábrica de sedas anexa— o el del marqués de Dos Aguas en la plaza de Vilarrasa, valorado en 45.000; los de Cervellón y de Serdanyola en Santo Domingo; el de Malferit o de Cirat en Caballeros; de Orgaz y de Berbedel en Mar; de la Escala en la plaza de Manises... Son las fincas más caras y su función de prestigio es innegable. No en vano los recién llegados a esta condición afirman su *status* con su propio palacio: así los marqueses de Cáceres, San Joaquín, Jurarreal o Martínez Vallejo, a quien el *Padrón* todavía cita sin título y por ello no se incluye en este apartado, de origen sedero todos ellos y dueños de palacios en Acequia Podrida, Russafa, San Francisco y en Horno de San Nicolás respectivamente.

Existía una correlación bien visible entre las listas de los mayores propietarios en la ciudad y las de perceptores de rentas de todo tipo en Valencia: Serdanyola, Almodóvar, Dos Aguas, Llaurí, Parcent, Cortés, Castellar, Villahermosa, Malferit, Mirasol, Escala y Cirat, ocupaban los doce primeros lugares en la de propietarios urbanos; casi los mismos, con la significativa inclusión de los sederos San Vicente y San Joaquín y alguna alteración en el orden de otros —Benemegís y Cervellón aparecían entre los primeros— por lo que respecta a rentas totales.

Cuatro grupos pueden establecerse dentro de la aristocracia propietaria de fincas urbanas. Una veintena de nobles cuyo patrimonio era importante, caracterizado por tratarse de linajes valencianos antiguos (Serdanyola, Almodóvar, Dos Aguas, Llaurí, Malferit, Escala, Cirat...) aunque a veces remozados duran-



te el siglo XVIII (Cáceres, San Joaquín, Montortal, Jurarreal, San Vicente...). Otro grupo mayor, en torno a cuarenta apellidos, con propiedades medias, pequeña nobleza en fase de ascenso y nobleza reciente de origen burgués. Finalmente, con pequeños patrimonios siempre, sendos grupos de aristócratas: unos foráneos de ilustres apellidos (Osuna, Alba, Medinaceli...) y otros, valencianos y de menor importancia, con pocas fincas cada uno y en conjunto.

En el heterogéneo grupo de los cien mayores propietarios figuran personajes emparentados con lo más selecto de la nobleza (Cardona, Catalá de Monsonis, Vallterra, Castillo, Girón de Robledo o Palavicino...), pero ninguno de éstos ocupaba los primeros lugares. El grupo viene definido por la presencia de la burguesía comercial y dentro de ella de los que se dedicaban preferentemente al negocio de la seda.

Más de una cincuentena de nombres entre estos mayores propietarios figuraban en las relaciones del subsidio de comercio del año 1819. Algunos competían en patrimonio urbano con los grandes aristócratas y conventos como el mercader de vara Rovira Miró, el sedero Martínez Vallejo o los comerciantes Vergés Crespí y Ximénez del Río, cuyas fincas producían rentas de más de 20.000 reales. Pero lo más selecto y conocido de esa potente clase media de comerciantes valencianos en vías de conversión en burguesía ocupaba lugares intermedios. Típicos comerciantes como el matrimonio Baeza Orellana, Lamarque, Lassala, Piscopo, Ortiz, Royo, Torner, Cebrián, Tamarit, Camps, Marqués, Llano, Bordalonga, Canet, Oliag... junto a otros en quienes primaba su función de fabricantes, como Benlloch, Tena, Vidal o Pertegaz; de capitalistas como Carsí o Zacarés; especieros como Santiago García, Valero, Calvo o dueños de tiendas varias como Laguarda o Aparici. Comerciantes a los que no sería arriesgado añadir el arrendador de impuestos y derechos señoriales Mariano Rubio.

Sedería, negocios ultramarinos, arriendo de derechos señoriales, circuitos crediticios, propiedad territorial... los mecanismos esenciales de acumulación de capital que se reflejan en la estructura social de la propiedad urbana. Todo ello sin cuestionar la primacía del clero y la nobleza en los primeros puestos del listado de la gran propiedad, todavía ceñida al ámbito del privilegio.

### Tiempo de cambios: 1828-1843

La contradicción entre propiedad feudal y capital concluyó con los hechos revolucionarios de los años treinta. La gran vía de cambio fue la desamortización de los bienes eclesiásticos, de beneficencia y comunales en sus sucesivas oleadas (García; Redondo, 1986: 341-357) aunque con un lugar no desdeñable posteriormente para la libre transmisión de propiedades (Mas, 1986: 48). La Ley de Alquileres de 1842 podría considerarse como el corolario del proceso de constitución del mercado inmobiliario capitalista. Los Reglamentos de Policía —el de Valencia es de 1844— como el instrumento que los beneficiarios y administradores de tales cambios utilizaron para diseñar el desarrollo urbano posterior.

Por lo que respecta a Valencia, tras la desamortización de Mendizábal ya hasta 1847, se contabiliza la enajenación de al menos 16 conventos —lo que significó una amplísima dotación de espacios intramuros—, 25 establecimientos comerciales, 16 solares o huertos y 563 casas o fincas urbanas (Brines, 1978: 389). En total 620 fincas, cifra que respecto al *Padrón* ya analizado, supondría algo menos de ese 10% que se suele utilizar como porcentaje medio en las ciudades españolas (García; Redondo, 1986: 342).

Averiguar si el proceso desamortizador llegó a significar cambios profundos en la estructura de la propiedad requiere otro análisis de situación, cosa que haremos a partir del *Padrón de Riqueza* de 1841-1842 y la utilización complementaria del *Vecindario* de 1842.

La síntesis del vaciado de datos del *Padrón* sería el que recoge el cuadro 3.

Tres rasgos globales destacan y definen, a nuestro juicio, el perfil de la nueva situación: una menor concentración de la propiedad, un aumento porcentual del número de propietarios y una acusada pérdida de patrimonio por parte de la Iglesia.

El clero había visto reducir su patrimonio en casi dos tercios. De las 976 casas que le adjudicaba el *Padrón* de

Propietarios	Número	%	Inmuebles	%	Rentas (reales)	%
Nobleza titulada	76	2,7	408	5,7	891.190	9,1
Cleros	42	1,5	364	5,1	329.395	3,3
Corporaciones	28	1,0	177	2,5	250.432	2,6
Personas físicas	100	3,5	575	8,1	1.348.600	13,7
Total parcial	246	8,7	1.524	21,5	2.819.617	28,7
Total ciudad	2.832	100	7.102	100	9.812.958	100

Fuente: *Padrón* de 1842, Archivo municipal de Valencia, elaboración propia.



1812-1815 únicamente poseían 364. En realidad, sin minimizar la merma patrimonial del clero secular, más que del desmoronamiento de la propiedad de la Iglesia debiéramos hablar de la práctica desaparición de la del clero regular. La brusca desaparición del otrora poderoso convento de Santo Domingo deviene emblemática de todo el proceso. Su inmenso solar quedaría repartido en diversos usos, públicos en el edificio del convento —aún permanece allí la Capitanía General— y privados en los huertos anexos sobre los que en el futuro se construirían residencias burguesas tan lujosas como la conocida como «casa Oliag». Parecida suerte corrieron los patrimonios de oratorianos, mercedarios, carmelitas, agustinos o cartujos que antes ocupaban lugares destacados en la relación de propietarios.

Tampoco la nobleza como grupo salió indemne de un proceso que tuvo en la desvinculación y en la supresión de señoríos jurisdiccionales, las otras piedras angulares. Con matices, se constata que el retroceso de la propiedad nobiliaria fue un fenómeno generalizado pero no homogéneo.

En términos absolutos, aunque con alguna excepción, las pérdidas más acusadas se registran entre los más importantes linajes. Los Medinaceli, Ariza, Tamames, Peñalva, Torre Munguía, Olmeda, han desaparecido totalmente o conservan —Alba, Osuna, Valera— una sola finca. Más decisiva resultó la merma patrimonial de linajes valencianos muy tradicionales. Entre las causas, problemas de liquidez, secuestro de bienes o ventas. Hasta 1847, el Crédito Público embargó, especuló e incluso vendió bienes de títulos tan conocidos como Serdanyola, Orgaz, Cirat, Terrateig, l'Alcudia, Olocau... que sólo en parte volvieron a sus dueños (Ruiz, 1988: 154). Pero sobre todo fue la fragmentación de patrimonios, vía herencias, dotes, ventas o pleitos, la causa más importante que explica la pérdida de patrimonios de los Almodóvar, Castellar, Llaurí, Parcent, Villahermosa,

Santa Bárbara, Albalat, Ribesalbes, Rótova o Castellfort. Propiedades repartidas entre hermanos sin título —de la Encina, Palavicino, Frígola, Salvador, Musoles...— que devienen pequeños propietarios urbanos; herencias o dotes entre nobles —de Rótova, de Serdanyola, de Cirat, de Almodóvar a Dos Aguas, Almunia, Mirasol y otros— y hasta transferencias sin origen conocido entre nobles y burgueses —de Villahermosa, Ceniya o Santa Bárbara a Romero, Comín o Calvo— e incluso pleitos como el suscitado por la herencia de Serdanyola entre su heredero y Tamarit.

Hubo sin embargo otro sector de la nobleza, afín en muchos casos a la nueva sociedad, que pasó con éxito la transición. Continuidad discreta en ocasiones —Dos Aguas, la Escala, Cáceres, San Joaquín, Cervellón...—, es consolidación y auge al socaire del cambio en otras. Así los marqueses de Mirasol, Malferit, San José, Ripalda, Cervellón, Benemeigis, Calzada o el rutilante conde de Almodóvar, de reciente y activa presencia en la ciudad de la que llegaría a ser alcalde.

Con todo, la característica más destacada es la aparición de nuevos grupos burgueses entre los grandes propietarios. La irrupción de estos amplios sectores sociales, nucleados por el mercantil, fue más brillante por amplia que por intensa individualmente, puesto que en esas fechas aún no había fortunas inmobiliarias que alcanzasen, ni de lejos, las habidas antes por el clero o la nobleza. El más importante representante de este grupo era el comerciante-propietario Pedro Salvá, hijo del librero liberal Vicente Salvá, con 22 fincas y 38.340 reales de renta líquida.

Representativos de este grupo eran los nombres de Joaquín Forés, Vicente Berard, Gregorio Reig y aquellos otros que ya aparecían antes con propiedades inapreciables y que mediado el siglo habían ampliado sus patrimonios, como Gaspar Dotres, de la Cuadra, Royo, Gascó Echeveste, García Clavero, Gabriel Campo o la familia Bertrán de Lis. En otros casos se trataba de hijos o herederos

que se habían encargado de ampliar o conservar patrimonios reunidos con anterioridad: los Rovira, Ortiz, Martínez Vallejo, León, Lassala, Rubio, Cardona, Catalá de Monsonís, Piscopo, Vallterra, Olmos, Castillo, Julve, Oliag, Caruana, Bordalonga, Badino, Zacarés, el joven Mariano Batllés, Javier Paulino. Todos, conservando o incrementando su riqueza habían salido beneficiados del cambio. Otros en cambio corrieron peor fortuna. Los Ximénez del Río, Lamarque, Benlloch, Basco, Tena, Vidal, Vergés, Morera, Escrivá o Cebrián, o bien habían desaparecido o poseían ya patrimonios muy menguados. En muchos de ellos concurría un elemento común: se trataba de personajes que estuvieron vinculados al negocio sedero a fines del XVIII.

En definitiva, un cierto nivel de reordenación interna que podría sintetizarse en un relativo descenso de posiciones de los comerciantes o fabricantes más ligados a la sedería, la permanencia de los que tenían en la propiedad territorial, como más adelante veremos, su principal fuente de ingresos y un reforzamiento de los sectores mercantiles, amplísimamente representados. En conjunto, el aumento del número de propietarios había producido un descenso del número medio de propiedades que había descendido a 2,5 por persona. Si en 1812-1815 unos 130 propietarios concentraban el tercio del caserío y de sus rentas, en 1842, entre los 150 mayores no alcanzaban la séptima parte del mismo y poco menos de la riqueza fiscal estimada.

## Propiedad urbana y negocios: 1843-1869

No hacía aún medio año desde la toma de posesión de Campo como alcalde de la ciudad —con él, concejales cuyos nombres estaban entre los mayores propietarios como Ripalda, Caruana, Royo, o lo serían muy pronto como Torrefiel y el mayor de todos, Juan Bautista Romero— cuando el Ayuntamiento promulgaba el *Reglamento de Policía Ur-*



bana y Rural para Valencia y su término. Retengamos aquí la preocupación del primer Ayuntamiento moderado no tanto por el planeamiento urbano como por la presumible actividad edificatoria. Valencia asumiría sus incrementos demográficos sin cuestionar su orden cerrado ni su red viaria, creciendo en altura, lo que significa que desde un principio primaron, lógicamente, los intereses de los propietarios sobre cualquier otra consideración.

En general, las mejoras urbanas de la época de Campo y sus continuadores —San Vicente, Almodóvar son, si cabe, mejores ejemplos de alcaldes— propietarios que el propio Campo— sirvieron también para revalorizar la propiedad. Amén de que fueran obras de interés general y también ocasión de enriquecimiento de la propia clase dominante mediante contratos, concesiones y servicios privatizados en esos años que en frase afortunada definiera Lluch como «capitalismo monopolista de municipio» (Lluch, 1976: 115).

La fecha de 1866 es un momento oportuno para comprobar los efectos de la etapa moderada en el reparto de la propiedad urbana. Para ello, hemos trabajado sobre el *Padrón* de 1866, cuya utilización ya ha dado excelentes resultados (Pons; Serna, 1988: 1-26) y una vez más con los *Vecindarios* de la época.

El reparto social de la gran propiedad urbana en 1866 se recoge en el cuadro 4.

Propiedades y propietarios han crecido de forma más pareja en estos años, aunque algo más los segundos lo que hace bajar el cociente de propiedades/personas, ahora de 2,2, lejos aún del 1,5 de Madrid. Por lo demás, estamos ante la consolidación de alguna de las tendencias apuntadas en 1842, pero también de ruptura o, al menos, la no confirmación de otras.

La primera de las tendencias confirmadas es la práctica desaparición de la propiedad del clero que en medio siglo pasó de poseer el 15% del parque a un escaso 2%, absolutamente residual si tenemos en cuenta que un quinto de ese patrimonio era del Corpus Christi con

Cuadro 4  
Gran propiedad urbana. Valencia, 1866

Propietarios	Número	%	Inmuebles	%	Líquido imponible	%
Nobleza titulada	67	2	315	4,3	1.070.185 r.	8,2
Cleros	31	0,9	140	1,9	150.260	1,2
Corporaciones	27	0,8	38	0,5	78.675	0,6
Personas físicas	100	3,1	788	10,8	2.594.265	19,8
Total parcial	225	6,8	1.281	17,6	3.893.385	29,8
Total ciudad	3.241	100	7.258	100	13.098.035	100

Fuente: *Padrón* de 1866. Archivo del Ayuntamiento de Valencia, elaboración propia.

régimen jurídico civil. Algo parecido sucedió con los bienes de corporaciones reducidos a un 0,5% del parque y un 0,6% de las rentas, la mitad procedentes del Teatro Principal, todavía adscrito al Hospital General.

El listado de los grandes propietarios urbanos es bien expresivo de lo que significó la política del moderantismo. En cabeza del mismo Juan Bautista Romero, los hermanos Bertrán de Lis, el marqués de Malferit, José Campo, Gaspar Dotrés, Gabriela Forquet (viuda de Miranda), Comín, González, Benemegís, Salvá... Muy lejos de aquellas listas que aún en 1842 encabezaban el Cabildo y el Hospital General y también reveladoras del carácter acumulativo de estos años, de la diferenciación interna de la propia burguesía. El término comerciante resulta insuficiente para definir tanto a esos diez mayores propietarios como a muchos de los que les siguen: Cervellón, Castellfort, García Clavero, Lassala, Berard, Cirat, Cardona (su viuda Leonor Fortuny), Moróder, Orellana (su viuda Purificación Rincón), Caruana, Dos Aguas, Parcent, Martínez Vallejo, Cruilles, Gascó Echeveste, Royo, Castillo, Rovira, Oliag Carrá, Oliag Canet, Faura, Bordalonga, Santonja, Paulino...

La propiedad y los negocios, decíamos, y eso expresa el listado. Ciertamente en algunos —Dotrés, González— podía predominar su actividad fabril, en otros

la comercial —Berard, Oliag— o cualquiera de las múltiples facetas de esta burguesía polivalente. Pero la nota común es la de personajes que diversifican sus actividades y dirigen sus capitales provenientes de la agricultura, el comercio, la industria ligera, la propiedad urbana... a los negocios que dieron más dividendos en aquella época: bancos y seguros, financiación de instituciones, obras públicas, concesiones y contratos de obras, suministros o servicios, negocios urbanos y, sobre todo, el ferrocarril. Actividades que tienen, todas ellas, una estrecha relación con los centros de decisión política en sus distintos niveles. La coincidencia entre los poderes político y económico fue factor decisivo para asegurar las expectativas de beneficios. También, claro, una fuente continua de corrupción y prevaricación.

Es ese el tipo de burguesía que se había adueñado de parte sustancial del parque inmobiliario urbano y que coincidía exactamente con el núcleo de la clase dominante valenciana. Por eso resulta artificial distinguir aquí un grupo nobiliario. Si en 1842 aún podía hablarse de linajes en declive y otros en vías de integración, en 1866 era inexistente como clase y su evolución irreversible los integraba en la nueva sociedad.

Esta aristocracia conservaba aún el 4,3% del parque y el 8,2% de la riqueza fiscal estimada. Perceptible, pues, la

Cuadro 5  
Valoración fiscal de la propiedad urbana. Valencia, 1866

Secuencias (reales)	Propietarios	%	Fincas	%	Líquido imponible	%
Más de 50.000	12	0,4	179	2,4	868.598	6,6
De 25 a 49.999	29	0,9	244	3,4	952.828	7,3
De 10 a 24.999	215	6,6	1.342	18,5	3.205.940	24,5
De 5 a 9.999	439	13,5	1.553	21,4	3.064.991	23,4
De 2.500 a 4.999	768	23,7	1.592	21,9	2.718.250	20,6
De 1.500 a 2.499	601	18,5	1.059	14,6	1.239.460	9,5
Menos de 1.500	1.177	36,3	1.289	17,7	1.047.968	8,0
Totales	3.241	100	7.258	100	13.098.034	100

Fuente: Libro Padrón de 1866, Archivo del Ayuntamiento de Valencia, elaboración propia.

tendencia al declive en este grupo. Incluso contando con las propiedades de sus parientes directos, no llegarían al 5% y 9% respectivamente (Pons; Serna, 1988: 16). Pero las diferencias internas eran importantes. Era el marqués de Malferit, heredero o comprador de la casi totalidad de las fincas del marqués de Mirasol, quien en un ascenso brillante ocupaba el primer lugar con 47 fincas. Aumentos significativos asimismo los de los condes de Cervellón y Ripalda, y algo menores en Castellfort, San José de la Calzada o Benemegís. Por su parte los mantenían intactos o con escasas pérdidas Parcent, Dos Aguas, Llaurí, Cruilles, Faura, Escala, Cirat... Pero eran ya palpables los retrocesos de Cortés, Cerdanyola, Santa Bárbara, Figuerstrany, Albalat. Definitiva la desaparición como propietarios urbanos de otros como Almodóvar, Gandía, Villahermosa, Albaida, Sotelo o el marqués de Mirasol.

Diferencias internas en una clase social que no era tal. Los más eran asimilables al bloque burgués que a lo largo de esos años, aún con procedencias diversas, habían homogeneizado su condición y actividad y se habían afirmado como clase dominante. Como veremos, muchos eran terratenientes, casi todos participaban en las Sociedades de Crédito que financiaban las obras públicas

y las infraestructuras, los más estaban directamente implicados en el comercio; naturalmente, todos activos en la política local y muchos con protagonismo directo; y todos, obvio aquí, propietarios de fincas urbanas. Porque la ciudad es un área de inversión que reunía «... rentabilidad, especulación y ostentación...» (Pons; Serna, 1988: 14). La Ley de Alquileres y la presión demográfica por un lado, los negocios generados por los servicios urbanos, el valor-refugio y la posible convertibilidad de los bienes raíces, la proximidad a los centros de decisión, el lujo en la vivienda como signo de prestigio social y afirmación de clase...

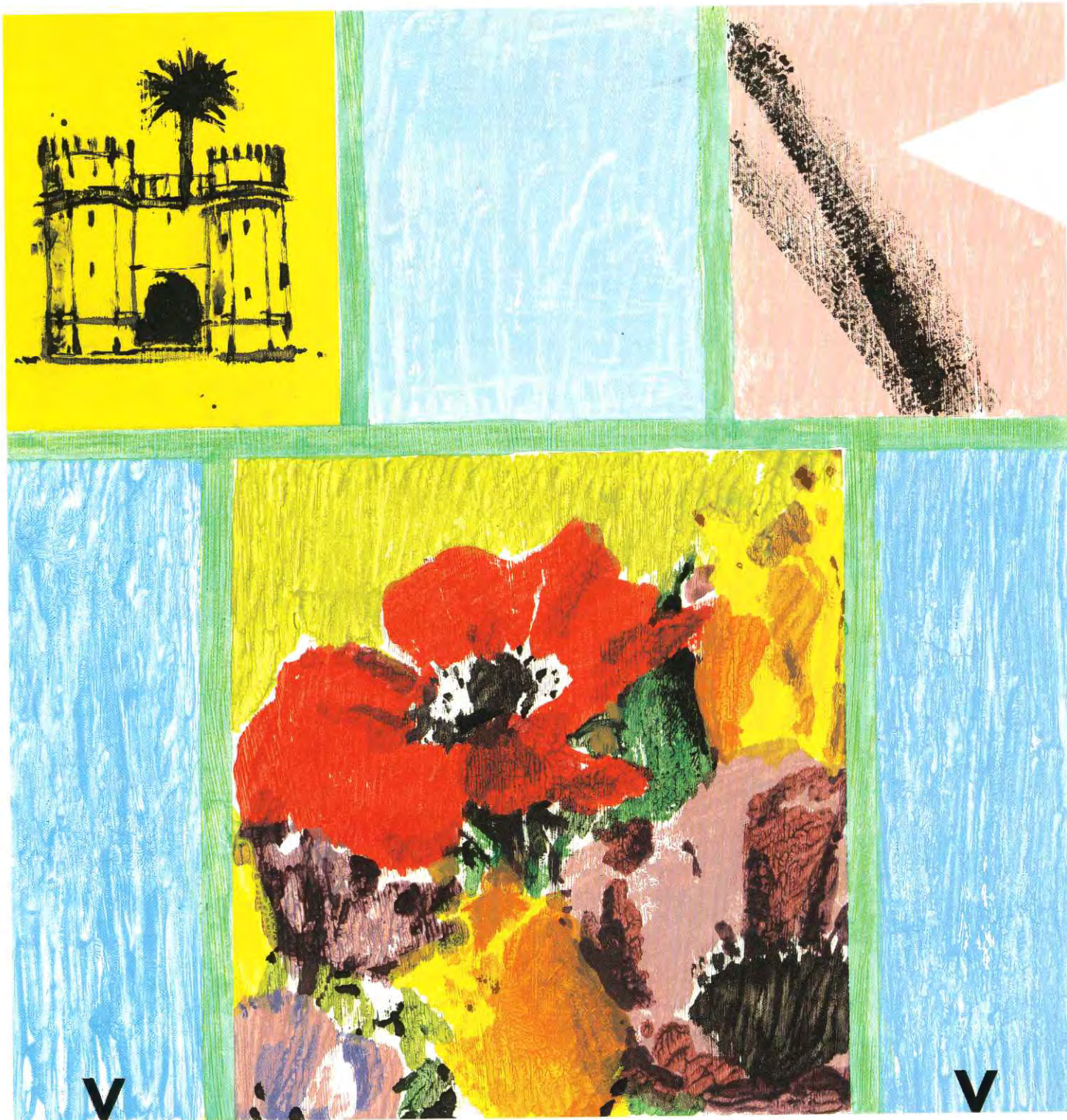
No en vano ocupaban los primeros lugares personas que un cuarto de siglo antes no tenían patrimonio urbano. Un Juan Bautista Romero con fincas adquiridas en los años cincuenta y sesenta, procedentes del clero o de propietarios aristócratas, es buen ejemplo de persona avispada en los negocios. Importa menos que el patrimonio sea de uso —Orgaz, Campo o el banquero Rafael Sociats lo reunían casi en una sola finca, su propia vivienda— o que sirviera para la obtención de rentas por acumulación —Malferit, García Clavero como ejemplos de muchas casas baratas— o por construcción de modernos edificios de pisos —Bertrán de Lis o el sedero Gon-

zález poseían las casas de pisos más caras de la ciudad—. Lo que está claro es que durante esos años se apropiaron de una ciudad que medio siglo atrás estaba en manos del clero, la nobleza y un reducido grupo de comerciantes y sederos.

En el cuadro 5, que se recoge aquí el volumen de los patrimonios en el reparto de la propiedad, se advierte la dimensión real que alcanzó ese proceso de apropiación del espacio urbano por parte de la burguesía. Un patrimonio inmobiliario cuyo líquido imponible se calculara en más de cinco mil reales implicaba varias cosas. Que podía obtener más de seis mil de alquiler anual y que tenía un valor en venta superior a los cincuenta mil. Significaba además que equivalía al doble de lo que en un año bueno, es decir con más de doscientos jornales cobrados, ganaba un *velluter* o un albañil cualificado. Significaba, por último, el acceso, vía contribución, a la condición de elector en una sociedad que había restringido tal condición, por el sufragio censitario, a una élite de propietarios que no alcanzó el 5% de la población ni en épocas de gobierno progresista.

Bien, pues por encima de esos cinco mil reales encontramos tan sólo a 695 propietarios. Menos de setecientas personas controlaban casi la mitad del caserío urbano y cerca de los dos tercios de la riqueza calculada. Pero con respecto a épocas anteriores lo que sí había variado era el número y el tipo de fincas «caras». En 1866 superaban a los tradicionales palacios de Parcent, Orgaz o Dos Aguas y aunque a veces eran también suntuosas residencias —el remozado palacio de Villahermosa, ya de Campo, era la más cara—, la realidad no venía definida por ese tipo de fincas. Lo que abundaba en ese grupo eran las fincas altas, de cuatro o cinco plantas de pisos, como los edificios de González en la plaza de San Francisco, de Bertrán de Lis en Glorieta, de Gaspar Dotrés en Mar. Todos ellos edificios de pisos con un mínimo de diez viviendas y sendos





V

V



negocios en los bajos que no sólo estaban ya valorados por encima de alguno de los citados palacios, sino que definían mejor el conjunto de los valores altos. Incluso una fábrica de hilados como la de Pujals y Santaló, en lo que sería después palacio de Benicarló, tenía una renta líquida que figuraba entre las primeras. Las transformaciones económicas no pasaron desapercibidas para Hacienda.

Que 695 personas poseyeran el 45,7% del parque inmobiliario y el 61,8% de la estimación fiscal nos retrotrae a situaciones pasadas, pero en 1866 la riqueza se conseguía con menos fincas y de distinto tipo. Además, ni siquiera el tercio del parque cuyas rentas no llegaban a los 2.500 reales era espacio exclusivo de la pequeña propiedad. Los ejemplos, entre muchísimos otros, del conde de Soto-Ameno o la marquesa de Ráfol, cuyas fincas rondaban los 1.500 reales, la propia condesa de Berbedel cuya antigua mansión —no el palacio de su hijo— en Correo Viejo estaba en los 2.250; o políticos tan conocidos como Pascual y Genís o el propio alcalde de entonces, Cirilo Amorós, con una propiedad en la calle del Micalet de 2.175 reales de renta líquida, son buena muestra de esa gran cantidad de propietarios incluidos en ese grupo y difícilmente asimilables a las clases populares. La auténtica propiedad popular, prohibitiva en todo caso para un asalariado, tenía su núcleo en las típicas casas de artesanos del barrio del Carmen o en Sederos y quedaba reducida al caserío viejo, sin altura ni capacidad de habitación salvo el hacinamiento que podía encontrarse en las escasas *corralas* o en las antiguas *escalerillas*.

En definitiva se imponía una realidad: en una ciudad que ya rozaba los cien mil habitantes, setecientas personas copaban la mitad de los edificios, obviamente los mejores. La ciudad no era de las clases medias; la burguesía invirtió en ella primero comprando y después reedificando, hasta conseguir controlarla en su mayoría.

## La propiedad periférica a comienzos del siglo XIX

A diferencia de lo que ocurría en otras grandes ciudades españolas, el espacio periférico de la ciudad de Valencia reunía una característica singular que además hacía que el suelo rústico, sin grandes diferencias de calidad, tuviera valoraciones bastante homogéneas: las murallas de la ciudad delimitaban en este caso el espacio urbano de un área de regadío tradicional dedicada a cereales y cultivos de huerta.

Por otra parte, como ya se ha señalado en otras ocasiones (Romero, 1983), frente a la vieja imagen de una huerta tradicional muy fragmentada en pequeños lotes, la característica predominante en este espacio periférico a comienzos del pasado siglo era la existencia de la gran propiedad. Ciertamente el carácter intensivo de una agricultura orientada básicamente a abastecer las necesidades de la propia ciudad, imponía la existencia generalizada de pequeñas explotaciones, pero la mayor parte de la tierra estaba en manos de tres centenares de propietarios de la ciudad que la cedían sistemáticamente en arriendo a unos miles de pequeños arrendatarios con o sin tierra propia.

Si mediada la segunda década del siglo XIX más de tres cuartas partes del caserío estaba en manos de un millar de personas —bastante menos si hablásemos de patrimonios familiares—, para las mismas fechas 670 propietarios agrarios reunían el 86% de la superficie del término y el 87% de la renta agraria. Obviamente, salvo contadísimas excepciones, este reducido grupo de propietarios agrarios formaba parte a su vez del grupo de mayores propietarios de casas.

El número de propietarios era casi tres veces superior, pero una vez más hay que insistir en la desigual distribución propiciada por la existencia de pequeña y gran propiedad. De un total de 1.569 propietarios, 566 (36%) lo eran de menos de 0,5 Ha y la superficie total

reunida por éstos no sobrepasaba las 128 Ha (el 2,9% del total). En el extremo opuesto, 99 individuos (6,2%) poseían un total de 2.242 Ha, o lo que es lo mismo, más del 51% de la tierra cultivada y el 52% de la renta estimada.

El grupo de pequeños y medianos propietarios ascendía hasta el 72,5% del total si se ampliaba hasta aquellos que poseían menos de dos hectáreas; en cambio, sólo seguían reuniendo el 15% de la tierra. Del mismo modo, si el grupo de grandes propietarios se hace extensivo hasta aquellos que lo eran de 5 Ha en adelante, resulta que entre 209 individuos reunían casi 3.000 Ha, el 68,5% de la tierra cultivada en el término. En el centro, un modesto grupo de propietarios medios, de dos a cinco hectáreas, que poseían alrededor del 16% de la tierra (Ver cuadro 6).

Ya hemos aludido anteriormente a la dificultad que entraña para este período, hacer un análisis preciso del reparto social de la propiedad. Con todo, y aún a riesgo de haber incluido algunos patrimonios pertenecientes en realidad a la nobleza en el correspondiente a la burguesía —familiares de nobles, hidalgos—, sirva el cuadro 7 para resumir el reparto social de la propiedad agraria en el municipio de Valencia mediada la segunda mitad del siglo XIX (Ver cuadro 7).

En conjunto, los grupos estamentales reunían más del 39% de la tierra y de la renta estimada, porcentajes más altos que los referidos a la propiedad urbana.

En cuanto a la nobleza titulada, sólo una veintena de títulos de los 61 que aparecen en esa fecha como propietarios, eran quienes realmente concentraban más del 80% de la tierra de este grupo. Entre ellos se encontraban representadas las más importantes casas valencianas. Algunos eran a su vez titulares de señoríos en diferentes lugares del País Valenciano y la mayoría grandes propietarios en otras áreas del regadío tradicional. Ya se citaron al referirnos a los mayores propietarios urbanos: se trataba de la duquesa de Ta-



Cuadro 6  
Propiedad de la tierra en Valencia, 1812-1815

Secuencias (Ha)	Propietarios	%	Superficie	%
Más de 50	7	0,4	485,04	11,1
De 30 a 50	12	0,7	458,97	10,5
De 10 a 30	80	5,1	1.297,82	29,7
De 5 a 10	110	7,0	752,43	17,2
De 2 a 5	224	14,3	700,33	16,1
De 0,5 a 2	570	36,4	542,54	12,5
Menos de 0,5	566	36,1	127,81	2,9
Totales	1.569	100,0	4.364,94	100,0

Fuente: Libro Padrón de Riqueza, 1812-1815, elaboración propia.

Cuadro 7  
Reparto social de la propiedad agraria. Valencia, 1812-1815

Propietarios	Número	%	Superficie (hectáreas)	%	Propiedades medias	Renta	%
Nobleza titulada	61	3,9	832,5	19,1	13,6	27.730	20,4
Cleros y Corporaciones	62	3,9	873,6	20,0	14,0	25.205	18,6
Otros propietarios urbanos	549	35,0	2.058,9	47,0	3,7	64.940	47,9
Campesinado	897	57,2	600,8	13,9	0,6	17.809	13,1
Totales	1.569	100	4.364,9	100	2,78	135.685	100

Fuente: Padrón de Riqueza. Elaboración propia.

mames, conde de Parcent, marqués de Benemegís, duquesa de Almodóvar, conde de Ripalda, conde de Castellá, condesa de Casal, marqués de Serdan-yola, barón de San Vicente, conde de Cirat... Todos ellos con propiedades en el término que oscilaban entre 24,5 Ha y las 65,6 Ha de regadío. Todavía por arriba se encontraba el ex comerciante sedero Félix Pastor, ahora flamante marqués de San Joaquín, con 66,6 Ha, el tercer mayor propietario del término y uno de los mayores patrimonios agrarios en el área del regadío tradicional. Por debajo, con propiedades en absoluto desdeñables —superiores a las 16 Ha de huerta— se situaban el conde de Torre Murquiz, marqués de Malferit, mar-

qués de la Torre de Carrús, marqués de la Gándara o el marqués de Sotelo; la relación, hasta el total de 61, se completaba básicamente con representantes de la nobleza valenciana cuyas propiedades superaban en su gran mayoría el umbral de las 5 Ha, a partir del cual puede hablarse de gran propiedad en el regadío tradicional de comienzos del pasado siglo.

Las propiedades del clero (regular, secular, administraciones e instituciones de enseñanza) representaban un porcentaje superior al de la nobleza titulada y, al igual que antes señalábamos, un reducido número de conventos e instituciones acaparaba la mayor parte de las tierras, como lo demuestra el he-

cho de que sólo once de las 62 corporaciones concentraran el 56% de las tierras poseídas por este estamento. Entre el clero se encontraban además los mayores propietarios: el clero de San Juan con 102 Ha y la Congregación de San Felipe Neri con más de 70 Ha. La relación de grandes propietarios con más de 25 Ha estaba integrada por el clero de San Andrés, de San Bartolomé, las religiosas de San Cristóbal, el clero de San Martín, de Santa Catalina, convento de Santo Domingo, convento de las monjas del Corpus Christi. Al citar aquí sólo la gran propiedad en el término de Valencia reducimos, en este caso de forma muy apreciable, el grado de concentración de este grupo, puesto que tomando como ámbito todo el espacio periurbano de la ciudad delimitado por la *Particular Contribución*, que incluía otros municipios cercanos a la ciudad, la gran propiedad sobrepasaba entre algunos representantes de los grupos estamentales las 50 hectáreas (Romero; Hernández, 1980).

Al igual que sucede en el caso de los grandes propietarios urbanos, la relación de los 50 mayores propietarios agrarios deja pocas dudas sobre su gran importancia en conjunto y sobre el peso abrumador de estos grupos privilegiados entre los mayores propietarios urbanos y rústicos en las primeras décadas del siglo XIX.

Con algunos grandes, pocos ciertamente, incluidos entre los cien primeros, a la gran propiedad estamental seguía en orden de importancia un amplio, representativo y sólido grupo de propietarios, integrado prácticamente por las mismas familias de comerciantes o ex comerciantes, fabricantes, rentistas, artesanos, arrendatarios de derechos señoriales, profesionales, hidalgos, parientes de la nobleza... que ya se citaban como propietarios urbanos. Junto a éstos, lógicamente, más de tres centenares de pequeños y medianos propietarios de muy difícil identificación, aunque todos ellos reunían la cir-





Valentia Edetanurum vulgo del Cid. Delineata a D. Thoma Vicentio Tosca [1738]. Herrera, J. M. et alü, 1985, Cartografía Histórica de la Ciutat de Valencia, Ajuntament de Valencia, pág. 37.

cunstanca —aunque no ayude mucho— de ser calificados de *Don*. Todos ellos, salvo en un caso, residentes en la ciudad y todos, como el clero y la aristocracia, recurriendo al arrendamiento sistemático de sus patrimonios mediante la censión en pequeños lotes a diferentes familias campesinas. En conjunto, 549 propietarios que reunían el 47% de la tierra y algo más del 31% de la renta agraria estimada.

El grupo más numeroso de propietarios agrarios (más del 57% del total) estaba integrado por la gran masa de campesinos residentes en torno a las grandes vías de comunicación de la ciudad —dentro o fuera de las murallas—, en distintos núcleos cercanos a Valencia o en las numerosas barracas y casas ubicadas sobre las mismas tierras cultivadas. Sin embargo reunían algo menos del 14% de la tierra. Más del 55% poseían menos de media hectárea y sólo un grupo muy reducido, con propiedades que alcanzaban hasta las 7 hectáreas, podían considerarse campe-

sinos acomodados e incluso hacendados locales. Lógicamente, las tierras tomadas en arriendo permitían en muchos casos reunir explotaciones agrarias con una razonable base territorial —dos o más hectáreas—, aunque la nota más destacada era la existencia de profundos contrastes sociales internos y la mala situación económica de una buena parte del grupo, propia del lógico proceso de diferenciación interna (Romero, 1983: 36-43).

## La propiedad del espacio periférico años antes del Ensanche

¿Qué cambios se habían producido cincuenta años después en el reparto social de la propiedad? ¿Quiénes controlaban el espacio periurbano? ¿Se había producido una evolución similar a la ya analizada sobre el espacio urbano? Son las lógicas interrogantes que cabe hacerse si tenemos en cuenta las cre-

cientes expectativas creadas ante la necesidad de disponer de suelo más allá del perímetro amurallado, dado que la ciudad ya había sobrepasado el nivel de densidad de población tolerable en muchos de sus distritos.

La fecha a la que haremos referencia es 1861. Ciertamente la disponibilidad de fuentes que permitieran conocer el cuadro general y el reparto social de la propiedad queda limitada al *amillaramiento* confeccionado en ese año. Hubiera sido mejor poder utilizar una fuente referida a 1866, fecha de realización del *Padrón* de urbana que hemos utilizado, pero no ha sido posible. Con todo, la diferencia de años apenas ha supuesto algún pequeño desfase a la hora de contrastar y agrupar la información. Afortunadamente, la fecha de 1861 es apropiada para conocer el estado de la situación en un momento en el que las expectativas de venta de suelo ya eran más una realidad que un deseo. Se cumplían tres años desde la aprobación por el Ayuntamiento del primer proyecto de Ensanche para la ciudad (de gran trascendencia aunque no se ejecutara porque de hecho sentó las bases físicas de expansión del futuro Ensanche), y cuatro años más tarde se produciría el derribo de las murallas, punto de partida del inicio real de urbanización sistemática del espacio extramuros. Momento pues oportuno para conocer los efectos de la transición y el grado de movilidad del mercado de la tierra durante el medio siglo transcurrido y para realizar una primera aproximación acerca de los posibles beneficiarios del futuro proceso de urbanización de los espacios periféricos.

A la vista del cuadro general del reparto de la propiedad agraria, el primer aspecto que cabe resaltar es el mantenimiento del elevado índice de concentración. Si hacia 1812-1815 el índice de Gini era de 0,7141, en 1861 era de 0,7170. Incluyendo en este caso las tierras del término de Russafa —anexionado a Valencia en 1877—, porque habría de ser uno de los futuros ejes de expan-



sión urbana más importantes, medio millar de propietarios concentraban hacia 1861 algo más del 75% de las 5.356 Ha de tierra cultivada y más del 90% de la riqueza fiscal. El dato todavía resulta más llamativo si nos concentramos únicamente en los individuos o corporaciones con propiedades superiores a las 4 Ha: 280 propietarios residentes en la ciudad reunían el 62% de la tierra y el 87% de la riqueza fiscal (Ver cuadro 8).

Lógicamente había crecido el número de propietarios y habían descendido las cifras de propiedad media, pero la tierra seguía estando en manos de unos pocos centenares de propietarios de la ciudad y aunque algunos grandes patrimonios de familias tradicionales ya aparecen fragmentados por transmisiones hereditarias, lo cierto es que las grandes propiedades continuaban existiendo en número prácticamente similar al de comienzo de siglo y, lo que es más revelador, de los cincuenta mayores patrimonios en 1861, cuarenta de ellos ya figuraban entre la relación de comienzos de siglo. El mayor grado de fragmentación, vía herencia o compra-venta, se iniciaba a partir de ahí. Menor movilidad, por tanto, entre el grupo de grandes propietarios que en el caso de la propiedad urbana.

En conjunto, sin embargo, sobre todo el amplio grupo de propietarios intermedios, se habían producido cambios en el reparto social de la propiedad (Ver cuadro 9).

El clero, cuyas propiedades se encontraban en fase de liquidación, ya había visto reducirse en más de la mitad la superficie poseída medio siglo antes. Cierto que el clero de San Nicolás, de los Santos Juanes, de San Andrés y de San Bartolomé, la Congregación de San Felipe Neri, el convento del Corpus Christi y el Colegio de Patriarca, seguían figurando entre los primeros, aunque ya con una merma considerable de sus patrimonios; otros ya habían desaparecido por completo y algunos figuraban en esa fecha con propiedades puramente

Secuencias (Ha)	Propietarios	%	Superficie	%
Más de 16,6	48	1,6	1.563,9	29,2
De 8,3 a 16,6	75	2,6	874,8	16,3
De 4,1 a 8,3	157	5,5	907,6	16,9
De 2,1 a 4,1	240	8,4	694,7	13,0
De 0,83 a 2,1	568	20,0	744,7	14,0
De 0,41 a 0,83	610	21,5	353,5	6,6
Menos de 0,41	1.149	40,4	216,8	4,0
Totales	2.847	100,0	5.356,0	100,0

Fuente: *Amillaramiento de las Varas de Valencia*, 1861. Archivo del Reino de Valencia, elaboración propia.

Propietarios	Número	%	Superficie	%	Propiedades medias	Líquido imponible	%
Nobleza titulada	69	2,4	909,5	17,0	13,1	740.084	14,7
Cleros y Corporaciones	55	1,9	522,3	9,7	9,5	400.431	8,0
Propietarios urbanos	1.254	44,1	3.258,4	60,9	2,6	3.181.758	63,5
Campesinado	1.469	51,6	665,8	12,4	0,4	690.541	13,8
Totales	2.847	100	5.356,0	100	1,8	5.015.814	100

Fuente: *Amillaramiento de las Varas de Valencia*, 1861. Archivo del Reino de Valencia, elaboración propia.

residuales. Era la fase inicial del dilatado proceso de transferencia de una gran cantidad de tierras —en torno al 20%— a manos de sectores de la burguesía más dinámica, si bien es cierto que el proceso fue aquí más lento que en el caso de la liquidación de la propiedad urbana de este grupo privilegiado.

Hablábamos antes, refiriéndonos a la nobleza titulada, de la perceptible tendencia al declive, aunque con grandes diferencias internas, visto el número y el valor estimado del parque inmobiliario urbano que conservaban en 1866. Se apuntaba también, lógicamente, que hablar de aristocracia como grupo tenía ya otra significación, pero mantegamos

la definición siquiera sea para poder agrupar sus patrimonios y establecer una comparación con su privilegiada situación cincuenta años antes.

En este caso, la percepción de declive es algo distinta que en el apartado de la propiedad urbana. La nobleza titulada conservaba en conjunto casi el mismo patrimonio rústico que a comienzos de siglo. Ello no significa que la supresión de vinculaciones no repercutiese en la fragmentación o desaparición de algunos grandes patrimonios. De hecho, ya durante el trienio se inició la desintegración de algunos de ellos. El marqués de Castellfort, el marqués de Angulo, el conde de Peñalva, el conde de Olocau o el conde de Rótova, entre

otros, iniciaron en fecha temprana la división entre sus herederos o la venta directa de las tierras que poseían en el término de Valencia. Las 102 Ha que en 1815 poseía el marqués de San Joaquín, aparecen en 1861 sorprendentemente incrementadas (121,6 Ha), pero repartidas entre el heredero del título, José Tamarit Vives (75,7 Ha) y sus otros hijos Josefa (19,7 Ha), Carmen (14,6 Ha) y Juan (11,6 Ha). Otros muchos habían reducido significativamente sus patrimonios, si bien seguían figurando entre los cincuenta mayores propietarios. Es el caso de la duquesa de Tamames, el conde de Parcent, el marqués de Benemegís, el patrimonio recibido por los herederos de la duquesa de Almodóvar o el marqués de Sotelo. Algunos, en cambio, como el barón de San Vicente, el conde de Cirat, el conde de Torre Murquiz o el marqués de la Torre, habían desaparecido.

Otro sector de la nobleza consiguió consolidar e incluso incrementar sus patrimonios durante la transición. Entre ellos figuraba en lugar destacado, como segundo mayor propietario del término (70,5 Ha), la condesa de Casal, mayor propietaria a su vez del mayor latifundio (5.370 Ha) de la vecina provincia de Albacete; el conde de Castellá, los marqueses de Mirasol, Dos Aguas, Cerdanyola, el barón de Santa Bárbara, el conde de Ripalda, los marqueses de Mascarell y Malferit o el conde de Rótova, eran los más destacados.

Como puede advertirse fácilmente, en algunos casos existe un lógico paralelismo respecto a la evolución seguida cuando se analizaba la propiedad urbana, sobre todo en la relación de los títulos que retuvieron sus patrimonios; en otros, en cambio, parece que su pérdida de importancia como propietarios de inmuebles urbanos se produjo con mayor rapidez.

Con todo, el proceso abierto por las desvinculaciones era imparable. Un análisis de las ventas y herencias de algunas propiedades nobiliarias en el término de Valencia entre 1868 y 1890 lo confirma. En 1870 el barón de Santa

Bárbara dividía sus más de 23 Ha entre sus hijos José y Vicente Rodríguez de la Encina; en 1879, el primero de ellos vendía casi la mitad de sus tierras a Enrique Foley. Las 70 Ha que poseía en el término Amalia Bellvís, condesa de Casal, fueron vendidas íntegramente en 1873 a Ramón Colomer Marín. El administrador de la testamentaria de la duquesa de Almodóvar liquidaba el patrimonio entre 1870 y 1872. Concepción Messía Queralt vendía íntegramente casi 8 Ha de huerta, recibidas en herencia de la duquesa de Tamames, a Salvador Castillo. Parte del extenso patrimonio que quedaba en manos de José Tamarit, marqués de San Joaquín, se dividía en 1880 entre Carmen Tamarit Vives y Josefina Grau Tamarit. Por contra, frente a muchos que vendieron, participando activamente en la promoción de viviendas, vía venta de terrenos o compensación por expropiaciones a partir de la década de los setenta, fueron excepción lo que compraron: Joaquín Rodríguez de Valcárcel o el marqués de Dos Aguas son probablemente las únicas excepciones.

Por lo que a la burguesía respecta, hay plena coincidencia en lo que concierne a la representación de las «viejas» familias y al lógico incremento cuantitativo y cualitativo del grupo de propietarios intermedios. En cambio, a diferencia de lo que señalábamos al referirnos a los cambios en la propiedad urbana, la nueva generación no figuraba años antes del Ensanche en los primeros lugares de la relación de propietarios rústicos.

Resulta útil al respecto hacer una lectura comparada de las relaciones de los mayores propietarios urbanos y rústicos. Queda claro que los Lassala, León Frías, Purificación Rincón, Leonor Fortuny, Martínez Vallejo, Oliag, Puig Castillo, La Cuadra, Piscopo, Zacarés, Bordalonga..., conservaban patrimonios reunidos con anterioridad. Algunos, no muchos, incluso se mantenían desde comienzos de siglo. Pero, en cambio, los Campo, Dotrés, Salvador González, Co-

mín, Salvá, Berard, Miralles, Gascó Echeveste, Paulino, Caso y tantos otros que había irrumpido de forma imponente en el mercado inmobiliario urbano, apenas aparecían como discretos propietarios de terrenos en la periferia. Existían excepciones, como Juan Bautista Romero, la familia Bertrán de Lis, Moróder, Royo o los hermanos Pedrer Serrano, pero en general, seguía existiendo por parte de la clase emergente un grado de penetración en el mercado del suelo rústico muchísimo menos apreciable que en el urbano.

Esta circunstancia no modifica en absoluto nuestro análisis anterior sobre la confortable supervivencia de una parte de la aristocracia en la nueva sociedad y sobre el proceso de diferenciación interna de la burguesía, las etapas de formación de la clase dominante y el análisis de sus representantes más destacados. La lectura integrada de las dos relaciones proporciona sencillamente una visión más acabada de la composición de la clase dominante, los sectores supervivientes de la vieja sociedad y los beneficiarios del momento y de los años siguientes de la creciente demanda de suelo urbano.

A los propietarios burgueses, que habían duplicado su número respecto a 1812-1815, había ido a parar casi la totalidad de la tierra desamortizada o vendida por la nobleza. Algo más de 1.200 propietarios concentraban el 61% de la tierra y el 63,5% del líquido imponible, mientras que a comienzos de siglo era el 47% de la tierra y de la renta agraria. Ciertamente muchas cosas habían cambiado, pero en el caso de la propiedad rústica la inercia de la vieja propiedad tradicional era mayor.

A medida que las expectativas de negocio fueron concretándose con el Ensanche y la urbanización de terrenos en otros puntos del término, el mercado del suelo rústico fue animándose de forma progresiva. Muchos se fueron incorporando a la adquisición de tierras y no únicamente procedentes del clero. En número muy elevado se trataba de la



compra de pequeñas parcelas; en otras ocasiones se gestaron grandes patrimonios rústicos. Los hermanos Trénor Buccelli, por ejemplo, adquirieron más de 52 Ha de huerta —algunas parcelas prácticamente solares— entre 1877 y 1888. Leonor y José Rovira Puig compraron más de 62 Ha entre 1882 y 1887. Luis Pérez de Guzmán adquirió más de 10 Ha entre 1879 y 1881. Jacinto Gil de Avalor reunió más de 33 Ha entre 1879 y 1884. Pero los grandes compradores del caserío urbano apenas si aparecen entre los compradores en esta etapa inicial de expansión urbana.

Como tantas veces se ha dicho, el campesinado permaneció al margen del proceso de transferencia de suelo rústico. De hecho, el porcentaje de tierra tenida en propiedad era inferior al de cincuenta años antes. Naturalmente existían las lógicas gradaciones y algún rico hacendado, como Vicente Quilis, de Russafa, con casi 24 Ha de tierra y ocupando el lugar veinticuatro en la relación de mayores propietarios. Si exceptuamos el escaso número de redenciones de arrendamientos rústicos anteriores a 1800, al amparo del Título VIII de la Ley Madoz y de la Ley posterior de febrero de 1856, y si se exceptúa igualmente el escaso número de redenciones de algunos censos enfiteúticos y la compra de pequeñas parcelas, queda claro que las consecuencias del proceso desamortizador y desvinculador no les fueron favorables. En consecuencia, los beneficios del proceso de urbanización habrían de ir a parar a ese escaso medio millar de propietarios de la ciudad que seguían siendo los dueños de la mayor parte de la tierra. Para éstos era además ocasión propicia para, al tiempo que realizaban un buen negocio con parte de sus tierras convertidas en solares, acabar con el incómodo problema de unos arrendatarios adscritos al cultivo de las mismas parcelas durante generaciones, que de hecho consideraban la tierra como propia, que incluso habían formado su propia asociación, *Germanías*, y que en 1878-1979 habían

protagonizado un importante movimiento contra la ciudad —es decir contra sus dueños— negándose al intento de los propietarios de actualizar el precio de los arriendos (Romero, 1983: 256-261).

Cabría preguntarse ahora acerca de la localización de las propiedades, puesto que podían existir diferencias notables —siempre menos que en Madrid o Barcelona— respecto a los posibles beneficios obtenidos en el proceso de urbanización dependiendo de que las tierras estuvieran más o menos próximas al casco urbano y a las grandes vías de comunicación que conducían a la ciudad.

Para obtener alguna información más precisa sobre esta cuestión central para el tema que aquí nos ocupa, hemos recurrido a estudiar el cuadro general de la propiedad rústica en cada uno de los cuarteles en que estaba dividido el término. Sabiendo que el futuro avance de la ciudad, dentro y fuera de los límites del Ensanche, se había de producir en los espacios incluidos en las Varas de Santo Tomás, Sant Vicent, Russafa, Quart (área de los Ensanches) y en parte de la Vara de Sagunt, a través de la cual circulaba la carretera de Valencia a Barcelona, si conocemos el reparto social de la propiedad y el grado de concentración, obtenemos al nempo información sobre los futuros beneficiarios en primera instancia.

La evidencia que muestran los datos es clara, lógicamente, respecto a la concentración de la propiedad y el mayor peso de la propiedad urbana precisamente en aquellos espacios en los que primero había de avanzar el crecimiento de la ciudad. Concretamente, en la Vara de Santo Tomás (hoy calle de Colón), de las 500 Ha de tierra que ocupaba, sólo 25 Ha eran propiedad del campesinado; similares porcentajes se repetían en las tierras que abarcaban la contigua Vara de Sant Vicent, zonas destinadas, con la de Santo Tomás y parcialmente Russafa, a albergar las futuras áreas residenciales para la burguesía. Hacia Russafa, siguiendo cualquiera de los dos caminos que le conectaban con la ciu-

dad, se encontraba el mayor número y los más extensos patrimonios rústicos. En las tierras que se extendían desde las puertas de Quart hacia el cementerio, siguiendo el viejo camino de *Arrancapins*, la presencia de la gran propiedad era mucho menor. Por el Norte, en la Vara de Sagunt se registraban también elevados, aunque algo más bajos, niveles de concentración. En cambio, la presencia de la gran propiedad era mucho menos importante en las áreas de Benimamet y en los enclaves de Borbotó y Mauella, alejados de la ciudad.

En la Vara de Santo Tomás, entre los mayores propietarios se encontraban representantes de la vieja aristocracia como el conde de Olocau, conde de Ripalda, Joaquina Company Tamarit, barón de Llaurí o marqués de Castellfort entre una larga relación, y junto a éstos los Gisbert Carbonell, Martínez Basset, De Paula, Forquet, Salvador Castillo, de la Cerda, hermanos Bertrán de Lis, Berenguer, Musoles, Lluésma, De la Cuadra... Todos ellos con tierras bien situadas en las partidas de *Algirós* y *Rovella*.

Mayores patrimonios y mayor representación nobiliaria encontramos en las partidas de *Zafranar*, *San Jorge*, *Jesús*, *Sant Vicent*, *Pont dels Negats*, *Camino del Cementerio*, todas ellas pertenecientes a la Vara de Sant Vicent. Encabezaba la relación la condesa de Casal con sus 70,5 Ha situadas en la calle de Sant Vicent, *Zafranar*, *Benicalap*, *Malilla* y *Sant Vicent de la Roqueta*; le seguían el marqués de la Gándara, condes de Castellá, Rótova, Parcent, duquesa de Tamames, marqueses de Bellet, Malferit, Almunia, Tremolar y Benemegis, con patrimonios superiores a los 40.000 m<sup>2</sup> (ya es más apropiado que hablar de hectáreas) y con ellos los Salvador Castillo, el que sería concejal Juan Manuel Pedrer, las viudas de Salvador Cardona y Zacarés y los León, Pastor, Cerveró, Fuster, Píscopo, La Cuadra.

Superior grado de concentración de las viejas familias se daba en la Vara de Russafa. Con Joaquín Tamarit a la cabe-

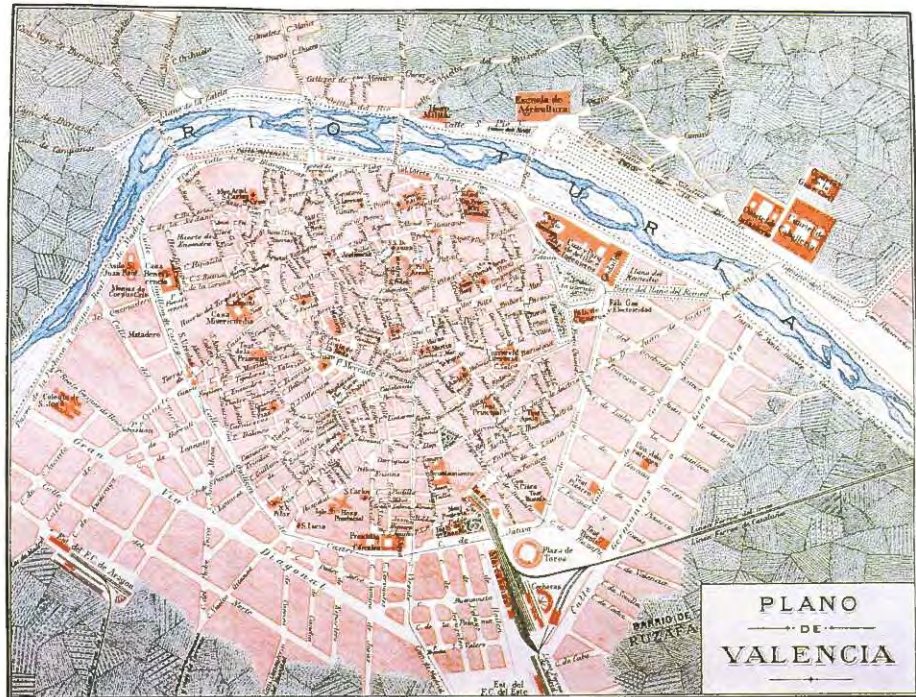


za, que concentraba aquí casi todas sus propiedades (71,5 Ha) al igual que sus hermanos y parientes, figuraban los Cerdanyola, Castellá (de nuevo), Miraflores, Dos Aguas, Ripalda o marquesa de la Conquista. En la relación general, otra vez los Castelló, Martí Calvo, La Cuadra, Blasco, junto a otros apellidos significativos por distintas razones como Pedro Duchêsne o los herederos de F. J. Borrull. En esta zona, la presencia de grandes patrimonios del clero, mayores que en ninguna otra parte del término, propició mayor movilidad del mercado de la tierra.

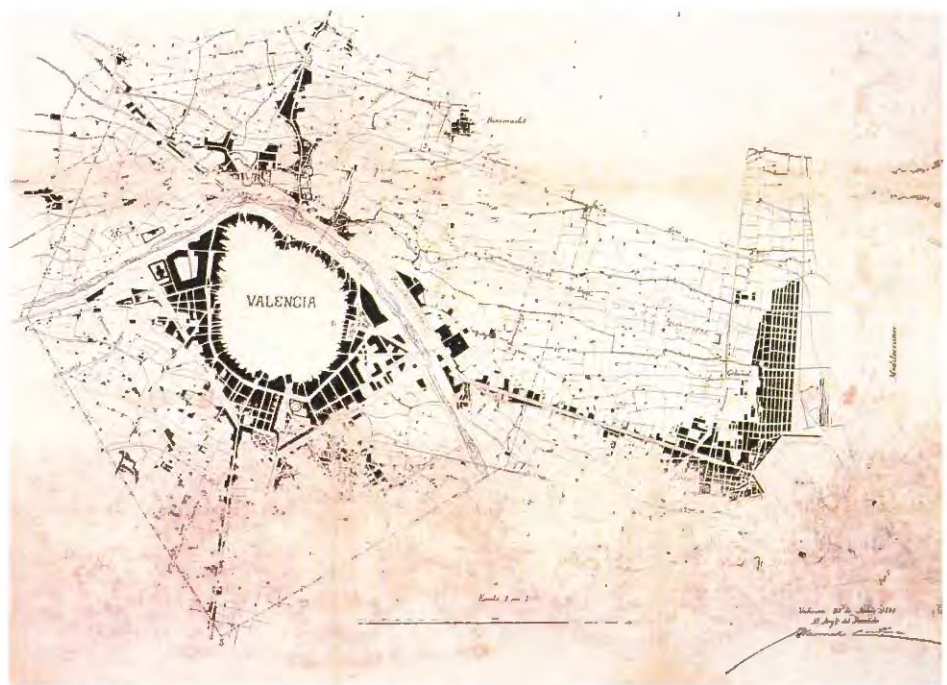
En las tierras incluidas en la Vara de Quart, espacio menos apreciado que ya albergaba extramuros un considerable número de viviendas populares y que habría de registrar años más tarde precios del suelo más bajos, puesto que en el proyecto de Ensanche se destinaba a usos residenciales para las clases trabajadoras y para usos industriales, curiosamente apenas existía presencia de la nobleza y los patrimonios de las viejas y nuevas familias burguesas —Lassala, León, Escuder, Martí, Echeveste, Fortuny, Lozano...—, aún con propiedades importantes no eran en absoluto comparables a las que existían en la zona de Santo Tomás o de Sant Vicent Russafa.

Hacia el norte de la ciudad, en las tierras comprendidas en la Vara de Sagunt, los mismos apellidos si acaso con alguna incorporación nueva entre los que destacaba Trénor, familia que muy poco después realizó importantes inversiones en tierras de la Vara de Santo Tomás, muy pronto afectadas por el trazado de las primeras calles extramuros.

Lógicamente, el proceso de construcción del Ensanche fue lento. No cabría decir lo mismo, sin embargo, respecto al proceso global de urbanización, puesto que la ciudad creció, y mucho, vía promociones de grandes propietarios en partes distintas del término, no sólo en espacios que después quedarían incluidos en el propio Ensanche sino, por ejemplo, en el norte. Durante los más de veinte años transcurridos entre 1861 y la fecha de inicio oficial, que no real, del En-



Plano de Valencia, 1897 (anónimo). Herrera, J. M. et alü, op. cit., pág. 133.



Plano de Valencia elaborado por José M. Cortina Pérez, 1899. Herrera, J. M. et alü, op. cit., pág. 137.



sanche, a la breve relación de propietarios —viejos y nuevos— antes referida, se incorporaron otros muchos que participaron en la adquisición de los importantes patrimonios procedentes de la venta de bienes del clero y el mercado del suelo distó mucho de permanecer inactivo. Entre los que aquí se citan y los que aparecen en el anexo están los más importantes de quienes fueron directos beneficiarios, tanto como promotores como vendedores de suelo, del proceso de urbanización del espacio periférico.

La burguesía y sus integrados, viejos y nuevos propietarios provocaron en el recinto amurallado un incremento de la concentración de la riqueza inmueble. Para ello, empezaron por controlar parte de la propiedad urbana a costa de los grupos estamentales —Iglesia, corporaciones y sectores nobiliarios con menor capacidad de adaptación a la nueva sociedad— y cuando fue posible también mediante transmisiones libres. Paralelamente, el proceso de densificación y reedificación de la ciudad, revalorizó esas propiedades con lo que si bien la concentración de la propiedad disminuyó, la del valor por ella representado se incrementó. Las mejores fincas urbanas no eran ya los palacios, sino los edificios de pisos a través de los cuales la burguesía controló un espacio antes inexistente que ahora cedía en alquiler —jerarquizado también en altura— a una población creciente, como fuente de obtención de rentas.

Cuando la producción de espacio urbano alcanzó los límites impuestos por la propia densidad, la tecnología de la actividad edificatoria y las exigencias de otro tipo de funciones urbanas, el capital encontró decisivos frenos para su reproducción. Sería el entorno inmediato de las murallas, el que hemos llamado espacio periurbano, el que abriese las posibilidades a una expansión de la ciudad. Pero en ese espacio, la continuidad de las formas de propiedad y niveles de concentración de la misma impuso a su vez condiciones. La periferia urbana no había sido objeto de análoga penetra-

ción del mundo de los negocios —el fracaso de la urbanización del Llano de Zaidia debió pesar— y los viejos propietarios seguían manteniendo grandes propiedades. Que las zonas elegidas para el Ensanche muestren una apreciable correlación con las zonas de mayor concentración de propiedad rústica, tal vez indiquen una interesante confluencia de viejos y nuevos poderes sociales. Confluencia que apenas afecta a un millar de personas y familias en una ciudad cuya población sobrepasaba las cien mil personas en 1866 de las cuales una quinta parte ya no cabía en el recinto amurallado y se agolpaba a la sombra de sus muros, en anárquicos arrabales. ■

**Juan Romero González**  
Catedrático de Geografía Humana.  
Universidad de Valencia  
**Joaquín Azagra Ros**  
Profesor titular de Historia Económica.  
Universidad de Valencia

## Bibliografía

- AZAGRA J. *La Desamortización de Godoy en Valencia*. Valencia. Alfons el Magnànim-IVEI (1986).
- BRINES J. El desarrollo urbano de Valencia en el siglo XIX. En *Estudios de Historia de Valencia*, pp. 387-98. Valencia, Universidad (1978).
- CALLAHAN W. *Iglesia, poder y sociedad en España*. Madrid, Nerea (1989).
- CLAVERO B. Derecho de amortización y cultura de la Ilustración. En *Estructuras Agrarias y reformismo ilustrado en la España del siglo XVIII*, pp. 331-47. Madrid. Ministerio de Agricultura y Pesca (1989).
- CRUZ J. Propiedad urbana y sociedad en Madrid, 1749-1774. En *Revista de Historia Económica*, VIII, 2, pp. 239-269. Madrid (1990).
- FERNÁNDEZ DE PINEDO E. Coyuntura y política económicas. En M. Tuñón (ed.). *Historia de España*, vol. VII, pp. 9-153. Barcelona. Labor (1980).
- GARCÍA A., REDONDO A. El papel de la desamortización en la evolución de las ciudades españolas. Los ejemplos de Guadalajara y Plasencia. En *Desamortización y Hacienda Pública*, tomo II, pp. 341-359. Madrid. M.A.P.A. e I.E.F. (1986).
- LLUCH E. *La vía valenciana*. Valencia. E. Climent (1976).
- MAS R. La propiedad urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX. En *Madrid en la sociedad del siglo XIX*, vol. I, pp. 24-87. Madrid. Comunidad de Madrid (1986).
- MAS R. Crecimiento espacial y mercado del suelo periférico en los inicios de la Restauración. En *La sociedad madrileña durante la Restauración*, vol. I, pp. 103-35. Madrid. Comunidad de Madrid (1989).
- PONS A., SERNA J. Los nuevos vecinos. La burguesía financiera, el control social y la propiedad inmobiliaria en Valencia a mediados del XIX. En *Tránsito a gran ciudad*, vol. III, pp. 1-25. Valencia. Ayuntamiento (1988).
- ROMERO J., HERNÁNDEZ J. L. *Feudalidad, burguesía y campesinado en la Huerta de Valencia*. Valencia. Ayuntamiento (1980).
- ROMERO J. *Propiedad agraria y sociedad rural en la España mediterránea. Los casos valenciano y castellano en los siglos XIX y XX*. Madrid. M.A.P.A. (1983).
- RUIZ TORRES P. La aristocracia en el País Valenciano: la evolución dispar de un grupo privilegiado en la España del siglo XIX. En *Les noblesses européennes au XIX siècle*, pp. 137-163. Milano. Università di Milano. Ecole Française de Rome (1988).