

LA PEQUEÑA
HISTORIA
DEL
CATASTRO

Fuentes Fiscales y Geografía de Rentas Urbanas*

JOAQUÍN AZAGRA ROS

78

Quien piense que los archivos catastrales históricos constituyen un exótico revoltijo de letras góticas y balduques, un arcano insondable de escasa o nula rentabilidad práctica, tendrá ocasión de asombrarse al comprobar cómo, con frecuencia cada vez mayor, estos archivos se abren a los ojos de los investigadores como una fuente de información de primera mano.

Aquí tenemos una buena muestra de ello: las siguientes páginas son reflejo de una investigación, a caballo entre la historia y la geografía, que nos revela, a través de la confrontación de fuentes de origen diverso, las características y orígenes de alguno de los inmuebles de mayor abolengo en la Valencia de 1866. Y, al hilo de este seguimiento, llegamos a intuir cómo va cambiando de manos la propiedad, cómo va definiéndose una nueva morfología urbana, cómo, en fin, va formándose la trama de la futura ciudad moderna.

El largo camino hacia el Catastro produjo una serie de documentos fiscales (amillaramientos, libros-padrones, estadísticas y repartimientos de riqueza, etc.) cuyo uso es ya habitual en los estudios de historia urbana, toda vez que distintas reflexiones metodológicas coinciden en su validez relativa a efectos de análisis de tendencias, en lo que respecta a actividad edificatoria, evolución de la propiedad inmobiliaria y otros aspectos del proceso urbanizador (1). El hecho de que se trate de bienes – los edificios, pues los solares están exentos hasta finales de siglo – de difícil ocultación en recintos amurallados; o que su propiedad se halle más repartida y, por tanto, genere mecanismos de defensa colectiva frente al reparto desigual de los cupos contributivos; incluso la existencia de fuentes alternativas de verificación – las registrales y notariales o la misma continuidad espacio-temporal de las fiscales – que facilitan el contraste...; son factores que redundan en validar este tipo de datos aún con carácter relativo.

(*) Agradecemos a la Sociedad de Seguros Mutuos contra Incendios de Valencia la facilidad y amabilidad con que han permitido la utilización de sus archivos históricos.

(1) Aunque la crítica de fuentes fiscales sigue siendo más abundante y matizada en el ámbito de la propiedad rústica (J. Pro, 1992), son muchos los trabajos de historia urbana y urbanística que las utilizan como base documental y en algún caso con expreso y pormenorizado análisis de las fuentes (R. Mas, 1986; M. Tatjer, 1988; J.L. Piñon, 1988; A. Pons/J. Serna, 1992).



Plaza del mercado de Valencia según una litografía de Chapuy, de mediados del siglo XIX.

Menos suerte han tenido, sin embargo, las estimaciones fiscales en cuanto a la fiabilidad de su cálculo de rentas y valores, aunque también hayan sido utilizados con provecho (R.MAS, 1986; ps. 80-4) como indicadores de la rentabilidad de la inversión inmobiliaria. No es aventurado hacerlo cuando se construía no para la venta, sino para el alquiler, lo cual centraba las expectativas en unos ingresos regulares y seguros, es decir, rentas frente a beneficios. No otra cosa pretendía el cálculo del líquido imponible que, como se sabe, se realizaba deduciendo el conjunto de gastos corrientes – mantenimiento y reparaciones, seguros, arbitrios, contribuciones, etc. – de lo que se consideraba renta bruta o suma de alquileres. En la práctica dichos cálculos no sólo tenían finalidad recaudatoria sino que servían de pauta a tasaciones periciales y actuaciones notariales.

¿Hasta qué punto estos cálculos reflejaban realidades de precios o valores? Al respecto, el contraste más frecuente se

establece vía contratos de compraventa o testamentarias, y suele admitirse que, durante la etapa central del siglo, se podría aproximar bastante al precio real, capitalizando la renta líquida a un interés próximo al 5%. El inconveniente radica en la dificultad de lograr suficientes datos concentrados en pocos años a fin de llegar a conclusiones generales.

Más representativa pudiera ser una muestra obtenida a partir de los capitales declarados al asegurar las fincas contra incendios. En el caso de Valencia, el carácter mutualista de la sociedad creada en 1844 hizo que las cuotas a pagar fuesen suficientemente bajas – un 0,05% del capital asegurado como media durante medio siglo – como para no provocar infravaloraciones, tanto más cuanto que las indemnizaciones están en función de dicho capital; a mayor abundamiento, es un gasto desgravable. Por otro lado, el éxito de la Mutua – en 1850 tenía asegurada casi la mitad del parque inmobiliario:

1.114 socios, 2.959 casas, un capital de 126 millones de reales – ofrece amplitud al posible muestreo. Así pues, intentaremos confrontar los datos del Registro de Socios de la Mutua con los del Padrón de Riqueza Inmueble de 1866.

El Padrón ordena alfabéticamente los 3.241 propietarios que lo son de 7.258 fincas en el recinto amurallado, quedando exentas las de titularidad pública, de culto y clero, etc. Su agrupación por niveles de renta bruta estimada podría ser la que aparece en el cuadro 1.

En cuanto a los datos sobre capitales asegurados, he limitado la muestra a los seguros realizados en los años inmediatos al 66 para evitar inciertas deflataciones y de ellos, sólo aquellos en que era total la coincidencia entre ambas fuentes (tipo, localización, propietario). Resultan 169 observaciones que abarcan todos los distritos urbanos, bien que sesgadas en favor de fincas más caras respecto a la distribución general de la ciudad, aunque sea comprensible que hubiese asegurados más edificios de este tipo que de menos valor. Identificadas así fincas, capitales y rentas e integradas en la anterior distribución, el cuadro 2 muestra los porcentajes que significarían las estimaciones fiscales respecto de los capitales declarados al asegurar las fincas:

En principio, el aumento progresivo de las medias conforme disminuye el valor de las propiedades no sólo matiza la media general, sino que introduce la sospecha de que el fraude fiscal se esconde en los tramos de fincas más caras. No cabe pensar aquí en propietarios que declaren menos valor en casas baratas porque se trata de pólizas suscritas por personas que tienen todo tipo de fincas y no son previsibles comportamientos distintos. Con todo, las desviaciones típicas son suficientemente expresivas como para profundizar en sus causas. Más cuando entre ambas variables – capital declarado y renta estimada – existe un alto coeficiente de correlación: 0,8412. Parece apuntarse que la excepcionalidad y no el número de casos explican la desviación. Trasladémoslos al gráfico 1, gráfico representativo cuya regresión, de acusado perfil, muestra una coincidencia básica con las medias que veíamos: las fincas de menos valor se agrupan a la derecha de la función, o lo que es lo mismo tienen una estimación fiscal relativamente más alta. Coincidencia que se acentuaría caso de suprimir alguno de los residuos cuyo comportamiento resulta excesivamente anómalo. Así, el punto situado en la parte superior derecha, una finca muy cara cuya renta bruta significa nada menos que el 12,3% del capital. Se trata del palacio que el Marqués de Campo comprara a mediados de siglo a los herederos del Duque de Villahermosa, por el cual pagó 480.000 reales en

Cuadro 1.
Fincas urbanas según rentas en 1866

Secuencias (en reales)	Fincas	% del total de fincas	% del total de rentas
Más de 10.000	165	2,3	15,4
De 5 a 10.000	516	7	19,3
2.500 - 4.999	2.154	29,7	37
Menos de 2.500	4.423	60,9	28,2
Totales	7.258	100	100

Fuente: Padrón de la Riqueza Inmueble de Valencia. Año 1866.

Cuadro 2.
Relación entre estimaciones fiscales y capitales asegurados

Secuencias (en reales)	Fincas	Capitales (en reales)	% medios entre rentas y capital	Desviación Típica
> 10.000	22	7.336.000	6,24%	2,52
5.000-10.000	36	4.496.000	6,42%	2,82
2.500-4.999	44	2.719.000	6,62%	2,81
< 2.500	67	1.502.500	7,57%	4,11
Totales	169	16.053.500	6,97%	3,38

Fuente: Registro de Socios y Pólizas de la Sociedad de Seguros Mutuos contra Incendios de Edificios de Valencia. Vols. VI-VIII.

efectivo más otros 20.000 para redimir censos que pesaban sobre el solar (T. M. Hernández, 1991; pg. 188). En 1857 reformó la fachada, introdujo mejoras – las rejas y la iluminación se hicieron famosas – e instaló en la planta baja las oficinas del gas. Lo aseguró por 600.000 reales y Hacienda le estimó una renta de 74.120 reales, la más alta de toda la ciudad en 1866.

En realidad por aquel entonces existía alguna finca cuyo valor alcanzaba esos 600.000 reales y entre los datos recogidos figura de hecho una, pero en ningún caso resultan tan gravadas fiscalmente. ¿Se debe al carácter excepcional de propiedad y propietario? ¿Tal vez a la lentitud de Hacienda para reflejar incrementos de valor derivados de la actividad edificatoria? Porque la abundante documentación que de la finca se posee hace verosímil el precio de 600.000 reales. Lo cierto es que el palacio de Campo, hoy Museo de la Ciudad, resultó ser excepcional también para Hacienda. Caso único, como se ve, y sin duda sesga la pendiente de la recta. Lo

habitual es que las fincas caras tengan rentas cuyos porcentajes no excedan del 7% del capital declarado. Más de la mitad de las observaciones, 87 en concreto, se sitúan en una banda que va del 4 al 7,5%. Con tendencia a la zona baja y mayor regularidad en las fincas caras; al revés en las de menor precio, aunque aquí con anomalías abundantes.

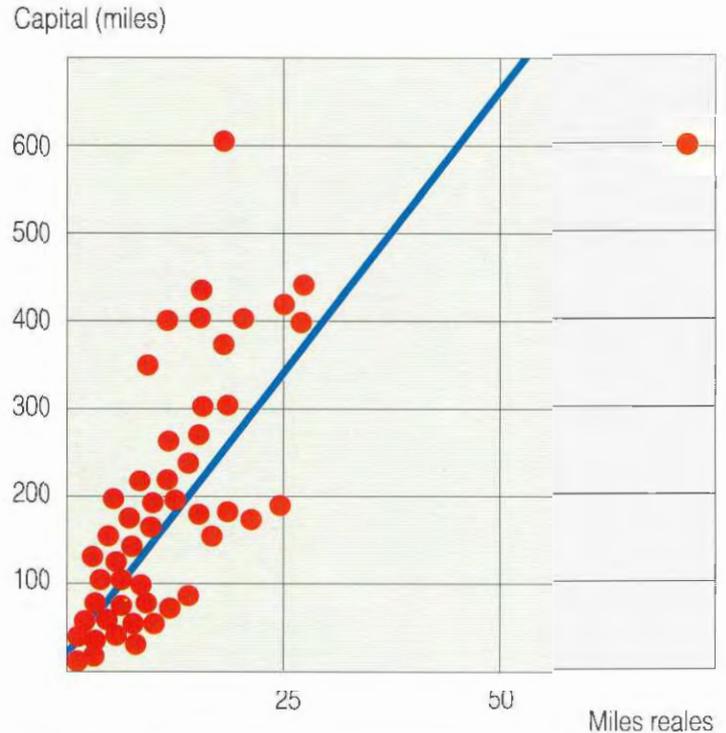
Lo apuntábamos antes. La renta era base de actuaciones notariales, registrales, judiciales... Las tasaciones solían capitalizar el líquido imponible – la renta bruta deducidos gastos, que se cifran en un 25% más o menos salvo que se destine la finca a usos no residenciales en cuyo caso las desgravaciones son mayores – en torno al 5%. En la medida en que Hacienda actuaba del mismo modo, quiere decirse que su cálculo de rentas implicaba una estimación global del valor del parque inmobiliario. En el caso del Padrón de 1866, los 13.098.035 reales a que asciende la renta líquida urbana supondrían un caserío valorado en 261.960.700 reales, cifra que sin duda quedaría por bajo de la realidad, puesto que en época de presión demográfica y aumento de precios, la fiscalidad no podría recoger las transformaciones del espacio construido al ritmo que se producían.

Del cruce entre rentas brutas y valores declarados en la póliza del seguro, obteníamos antes unas medias porcentuales desglosadas por tramos según el valor fiscal de los inmuebles. Apliquemos tales medias al conjunto urbano (véase cuadro 3).

Análogos resultados, pues, los obtenidos según práctica de la época, o sea capitalizando el líquido imponible al 5%, y mediante la proyección de la media entre renta bruta y capital declarado por los propietarios al asegurar sus fincas. Ahora bien, si suponemos que la posible discrecionalidad al infravalorar los edificios por parte de los propietarios o la lentitud de Hacienda a la hora de integrar aumentos de valor por nuevas reedificaciones, se manifestaría en los casos cuyo promedio se aleja más de las medias del conjunto, podríamos atrevernos a repetir la operación con una submuestra que esta vez excluyese los casos que superan la desviación típica. Tal supuesto rebajaría ligeramente las medias de cada uno de los tramos, excepto en el de las fincas de menor precio donde el descenso sería muy acusado: 5.8, 6.1, 6.1 y 6.6 respectivamente de mayor a menor precio.

La capitalización de las rentas con esas medias ascendería a 284.795.447 reales, cantidad a partir de la cual podríamos empezar a hablar del valor del espacio construido o caserío sin más y excluyendo, claro, los edificios de titularidad y uso público (2). El supuesto de excluir valores extremos queda poco fundamentado, pero ofrece la virtualidad de concretar en las fincas de menor valor y precio, la distorsión de las cifras finales. En efecto, el contraste de las

Gráfico 1. Correlación Capital - Renta

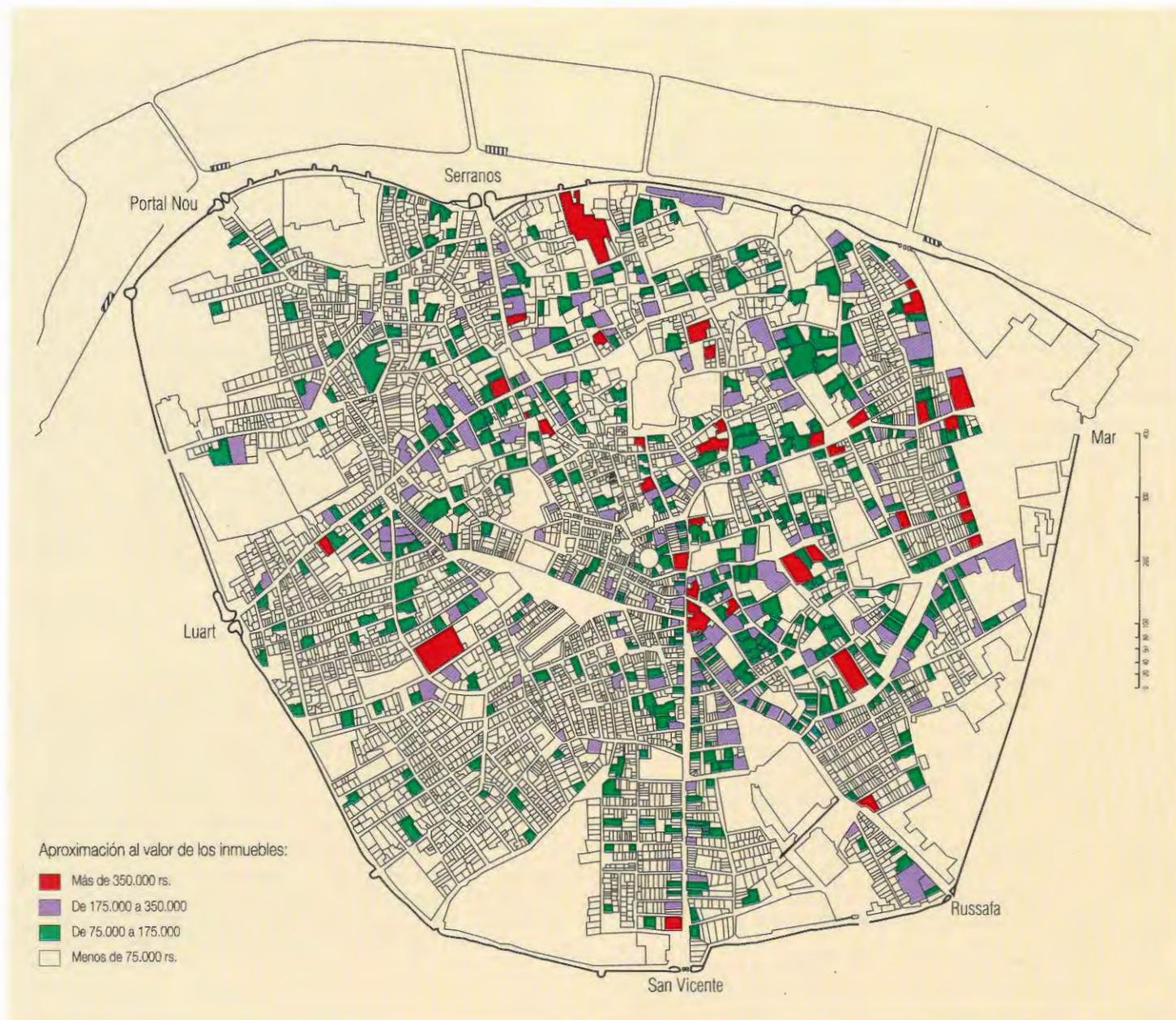


estimaciones fiscales con los capitales asegurados parecen reafirmar la idea de que aquellas suelen quedar cortas frente a los edificios más caros. En la medida en que el grueso del parque inmobiliario – un 61% del mismo hemos visto – estaba compuesto por fincas cuyo líquido imponible no llegaba a 2.500 reales y que Hacienda gravaba el espacio construido, cabe suponer que la actividad edificatoria de esos años – son los más activos durante todo el siglo (J. Azagra, 1993; pgs. 84-91) – incrementó el valor del parque a mayor velocidad que podía integrar el sistema fiscal.

A sensu contrario, presenta un punto de partida sólido para la confección de un mapa de valores. Las fincas más

(2) Al respecto es interesante reseñar que el Ayuntamiento tenía asegurados edificios singulares como la Casa Consistorial y la contigua o del Vestuario, valorando ambas en 512.000 reales; la casa de las Rocas en 120.000, el Almudín en 160.000, etc. Pero el edificio registrado con un valor más alto es el de la Lonja a nombre de la Junta de Comercio con 1.028.000 reales.

Mapa 1. Ubicación y superficie de las fincas más caras en 1866



caras podrían serlo aún más, pero nunca menos; podrían faltar algunas cuya contribución hubiese quedado obsoleta y ya tuviesen valores superiores. Pero el conjunto nos acercará sin duda a la imagen en trazo grueso de lo que Hacienda suponía el perfil económico de la ciudad. No será, insisto, un mapa de precios ni reflejará el dinamismo de unos inmuebles en proceso de producción, pero será en cualquier caso, una radiografía cuyo análisis permita saber al menos hasta qué punto Hacienda detectaba los cambios urbanos. Para ello situaremos las 681 fincas de mayor valoración sobre el plano de Montero de Espinosa de 1853, a partir de la muy meritoria restitución parcelaria de Piñón (J.L. Piñón, 1988; pg. 47): (Mapa 1).

No parece ofrecer el plano áreas nítidamente diferenciadas, pese a que se adviertan relativos predomios de las tramas oscuras en unas zonas frente a otras. Pero el contraste de detalle, típico de la ciudad preindustrial, es la nota más común: en una misma calle puede coexistir el edificio suntuoso junto a la vivienda mísera. En consecuencia, la ubicación de las fincas dista mucho de ser variable básica de su valor. Como tampoco puede serlo sin más el suelo. El cotejo de las parcelas de tramas oscuras refleja disparidades importantes entre valores análogos y superficies muy distintas. Es lógico que el conjunto de fincas más caras ocupe un espacio superior real y proporcionalmente al del resto, salvo los espacios de uso cultural o público, pero existen parcelas pequeñísimas con tramas oscuras que mueven a buscar otras variables determinantes del precio y valor de las fincas.

Naturalmente ambos factores –localización y superficie– son importantes, pero el plano recuerda la dispersión propia de una ciudad en que todavía el valor de las fincas guarda relación con otras variables y singularmente, como veremos, con el capital incorporado, es decir, el espacio construido. Lo que ha podido llamarse expresivamente «mercado estelar» (F. Roch, 1986; pg. 94), no zonificado, sin homogeneidad espacial suficiente. No es, pues, un mapa de precios del suelo, sino del espacio construido.

Hay, no obstante, áreas que presentan rasgos definidos, bien por herencia histórica, bien por tendencias de futuro. Por ejemplo, se percibe una mayor concentración de fincas caras en los barrios centro-nororientales, comerciales y residenciales de clases altas, frente a la escasez registrada en zonas donde las ordenanzas y la historia han confinado usos nocivos e industriales y en los que el crecimiento demográfico acumuló la mayoría de la población trabajadora.

Así, existe una franja periférica más o menos irregular que abarca desde la misma puerta de Serranos, por el oeste y sur hasta más allá de la de Russafa, donde apenas hay una decena de parcelas con tramas oscuras. El barrio de pescadores que alberga en casas sin patio ni zaguán

Cuadro 3.
Aplicación medias renta-capital asegurado
al conjunto urbano

Tramos de fincas (en reales)	Media	Rentas (en reales)	Capitalización (en reales)
> de 10.000	6,24%	2.720.591	43.599.214
5.000 - 10.000	6,42%	3.387.575	52.765.965
2.500 - 4.999	6,62%	6.494.314	98.101.419
< de 2.500	7,57%	4.949.720	65.386.010
Totales		17.552.200	259.852.608

– las *escaletes* o pisos diminutos a los que se accede por una escalera exterior – a trabajadores y población marginal; el de Sederos, donde se confunde trabajo y habitación en el mismo espacio, la vivienda-obrador; parte del Carmen, un área destinada a la artesanía del esparto, piel, loza... Extensa periferia interior jalonada de espacios libres destinados a la manufactura – Sogueros, Triador, Sastres – o a servicios – Hospital, estación del ferrocarril – que añaden factores de insalubridad a los barrios que más padecen el deterioro de su calidad ambiental en esta fase de densificación urbana.

Con todo, también aquí hallamos puntos focales de alta valoración. Habitualmente se tratará de instalaciones fabriles o mercantiles – las sederías de Salvador González en San Vicente o la de Pujals en San Lorenzo, posterior palacio de Benicarló; las azulejeras de White, González Valls y Sanchis en Corona y Ruzafa; almacenes y viviendas de los Bertrán de Lis en Ruzafa... – en busca de la proximidad a espacios de uso industrial y a las vías de acceso a la ciudad. Sin faltar ocasionales residencias palaciegas de atípica ubicación, como la del Marqués de San Joaquín junto a la puerta de Russafa cuyo arreglo costeó.

Dentro de esa tónica y pese a ella, aparecen en esta extensa y deteriorada franja, rupturas ocasionales vinculadas a operaciones urbanísticas. Así, el tramo final de San Vicente y paralela de Gracia, donde hacen notar su presencia fincas reedificadas en el anterior decenio como la del Marqués de Castellfort, de cuatro pisos con viviendas de alquiler. O las nuevas construcciones levantadas sobre el solar de la Puridad, abiertas a Cuarte, Caballeros y Mercado, cuyos propietarios reflejan bien el ascenso burgués de la época: Berard, Lassala, Carrá, Gascó Echeveste, León y Frías, Ripalda, San José... Síntoma de los tiempos: crecimiento en altura, densificación, valores en función del capital incorporado, interclasismo jerarquizado en la vivienda.



Vista parcial de la plaza de Santa Catalina de Valencia, finales del siglo XIX (Hauser y Menet).

84

Pero el grueso de tramas oscuras está en las áreas centrales y nororientales de Valencia. Caballeros y Mar conservan prestigios históricos; Santo Domingo, Barcas y Vilarrasa los acrecientan y completan con protagonismo burgués, residencial o comercial. Subsisten grandes palacios históricos, aunque capitaneados por el citado de Campo, cuyo valor proviene de las mejoras. Pero ahí están los de Mallferit, Orgaz, Almodóvar, Cervellón, Jurarreal, Ripalda, Escala o los de Dos Aguas y Parcent, antaño las fincas más caras de la ciudad y ya en un segundo plano. Sucede que los palacios nobiliarios comparten y aún ceden primacía a edificios nuevos o remozados por esa burguesía financiero-comercial que domina y define la Valencia ochocentista (A. Pons/J. Serna, 1992). No se trata ya de residencias unifamiliares, aunque tampoco falten, sino de edificios altos y recién construidos

cuyos propietarios –los Campo, Romero, Dotres, Bertrán de Lis, Oliag, González...– buscan asimismo zonas de asentamiento tradicional pero ampliándolas y, sobre todo, enlazándolas entre sí. Porque son las propiedades burguesas las que dan continuidad a las áreas donde se localizan los inmuebles más caros de la ciudad.

En efecto, son preferencias e intereses de la burguesía los que empiezan a marcar diferencias zonales. En la fachada noroeste, tras la estela aristocrática, se plasma la apuntada línea desde Santo Domingo a Glorieta y Aduana que por Mar y Barcas penetra al centro de Vilarrasa, Pelota y San Francisco. Edificios promovidos por Oliag, Bertrán de Lis, Forquet de Miranda, Salvador González, Dotres y otros completan un triángulo urbano apuntado previamente por los palacios de Cervellón, Montortal, Orgaz, Viver, Ripalda, Cardona, Dos Aguas, etc. Zona que se extiende hacia sur en San Francisco y al oeste en el inicio de la calle de San Vicente, cuyas reedificaciones se reflejan en el mapa al tiempo que lo hacen de su creciente centralidad, funcionalidad comercial e importancia urbana. En otras zonas abundan también fincas caras. Sin romper esa tónica de contrastes con una edificación antigua y pobre, se advierte el atractivo de las reforzadas arterias comerciales y vías de penetración al interior: Cuarte-Bolsería, Serranos, San Vicente. Aunque en tono menor a las anteriores zonas, es perceptible el valor de los emplazamientos en las vías estructurantes del casco urbano. No hay todavía, decíamos, una homogeneidad espacial suficiente, pero se atisba la dinámica de zonificación que se concretará en el futuro.

No bastan estas observaciones generales para concretar los factores que determinan la renta inmobiliaria. Atisbos de zonificación que se trasladarían a los precios del suelo, sin duda, pero también el permanente contraste entre fincas contiguas de dispar valoración en todo el perímetro intramuros. Vayamos a una revisión pormenorizada de los inmuebles más caros.

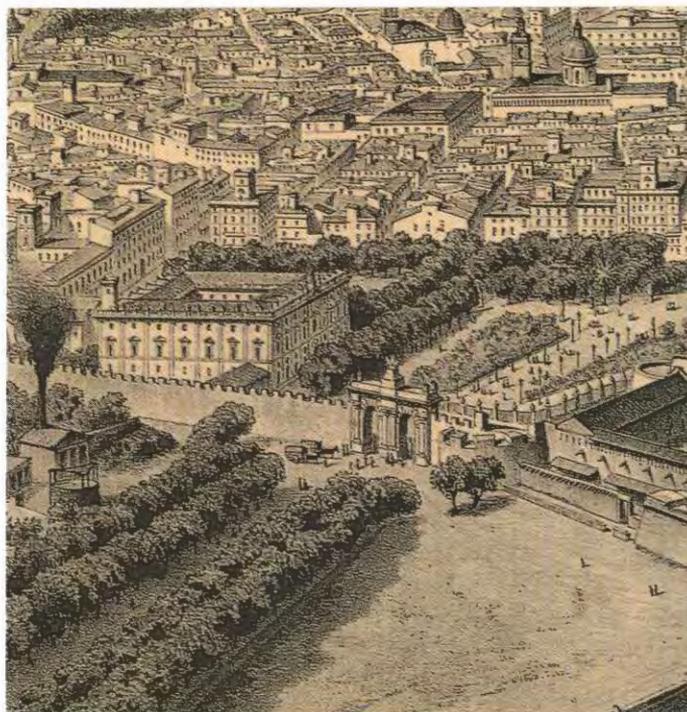
Las tramas en negro corresponden a los edificios a los que se les calculan rentas por encima de los 20.000 reales y en consecuencia les suponemos un precio por encima de los 350.000. Poco más de la treintena de edificios, de los cuales uno es singular y de uso público aunque en régimen de explotación privada, el Teatro Principal cuya concesión llevaba Javier Paulino. Del resto, sobresalen sendas sedes bancarias –el Banco de España en Mar y la Peninsular en Avellanas– y la citada fábrica de hilaturas de Pujals en el viejo palacio de los Duques de Gandía. Teatro y fábrica justifican su valor en la superficie ocupada; los otros dos en su reedificación; todos en su emplazamiento. Pero no dejan de ser casos excepcionales; en el conjunto priman los edificios de uso residencial.

Hay entre ellos suntuosos palacios –Campo en

Arzobispo, Orgaz en Mar, Ripalda en Pelota, Parcent en Juan de Vilarrasa – y alguna lujosa residencia nobiliaria o burguesa, ya no de tipo unifamiliar. Las de Cardona en la plaza Vilarrasa, de Gascó Echeveste en Cuarte o de los hermanos Comin en Calatrava sirven de domicilio familiar, pero comparten plantas con otros apellidos no menos ilustres o conocidos – un Puigmoltó en la primera, un Oliag en la segunda, ambos hermanos en la tercera. Son casonas reedificadas y mejoradas, pero todavía no compartimentadas en muchos pisos: un máximo de tres plantas que configuran sendas viviendas de amplitud considerable y que resultan también atípicas, una especie de palacios compartidos.

Lo habitual entre las fincas más caras no es esto. Por el contrario, en muchísimas ocasiones la residencia propia no suele ser la más importante del propietario. Los Dotres, Romero o Bertrán de Lis, por ejemplo, las tienen de mayor valoración fuera de las que constituyen su domicilio. Las más caras responden a un tipo común: cinco plantas o cuatro con buhardillas, divididas en viviendas jerarquizadas funcional y socialmente; talleres o comercios en los bajos, familias bienestantes en el principal; profesionales, comerciantes, rentistas o artesanos en las intermedias; trabajadores o sirvientes en los altos y buhardillas. Unos veinte edificios de los 32 más caros responden a ese esquema.

De hecho, los mejor valorados fiscalmente, tras el reiterado palacio de Campo y antes que el Teatro, son dos edificios que en Aduana y Embajador Vich promueven – construyen los hermanos Bertrán de Lis y el sedero Salvador González respectivamente. El primero alberga en el bajo una carpintería y tienda de muebles; ocupa el principal un Luis Bertán de Lis, hijo, y los pisos superiores dos rentistas, un militar y el carpintero que regenta el bajo. El *Vecindario* de 1866 censa 36 personas en la finca. Lo mismo con la de González, con sendos comercios ocupando los bajos y doce viviendas familiares. Parecidas cosas podríamos decir de otros inmuebles que han promovido esos mismos años personajes conocidos de la vida valenciana. Juan Bautista Romero ha construido en Caballeros y el mismo *Vecindario* refleja la demanda de vivienda en alquiler pues a cinco años ya tiene ocupadas casi todas las viviendas y los bajos comerciales, en este caso con una zapatería. A veces son los negocios los que sin cambiar la tipología, definen la funcionalidad del edificio. Así, el del Marqués de Castellfort en la calle Zaragoza, con cafetín en el bajo y hasta cuatro locales comerciales en pisos altos; el de Dotres en Mar, destinado mayoritariamente a actividades hosteleras con la Fonda París; lo mismo que Vicenta Laguarda, viuda de Olmos, con la Fonda del Cid en la plaza del Arzobispo. Diversificada composición de las rentas donde no sólo la demanda residencial, sino la comercial y de oficinas juega



Panorámica de la Ciudad de Valencia a vista de pájaro. A. Guesdon, 1858.

papel nada desdeñable.

Fincas céntricas, altas y recién construidas. Esa parece la tónica. La localización influye siempre; la superficie en algunos espacios palaciegos o de otro uso. Pero lo común es su altura, capacidad habitacional y polivalencia funcional. Los inmuebles más caros responden a una inversión reciente, incluso a veces en el caso de los palacios que se integran en este grupo, pues se reformaron – Campo, Orgaz, Almodóvar, Dos Aguas – por aquel entonces.

Refuerza esa impresión el recuento de los 131 edificios del grupo siguiente (trama gris en el mapa) entre los cuales hay sólo quince residencias familiares – no siempre aristocráticas. Como palacios hay que considerar las viviendas de Sociats, Dotres, Romero, Montesinos, Paulino... cuando ya muy pocos pueden permitirse disponer de residencias unifamiliares –, cinco locales industriales o comerciales (dos fábricas de azulejos, una textil, una fundición y los almacenes de la condesa de Sellent) más otras dos sedes bancarias. El resto son edificios de pisos residenciales y habitualmente céntricos como se ve en el mapa. De hecho, éste no sólo lo sería de rentas, también de alturas.

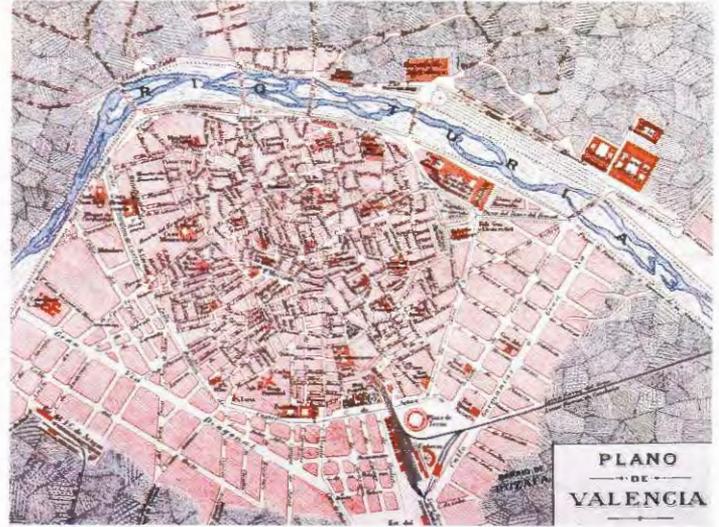
De todo ello se deduce que no fué un comportamiento rentista simple el de los propietarios valencianos; muchos

de ellos invirtieron para aumentar las rentas de localización y en ese sentido «la inversión jugó un papel decisivo en la determinación de las rentas inmobiliarias» (J.L. Piñón, 1988; pg. 24). No en vano fueron estos años de intensa actividad edificatoria. Un proceso cuyo dinamismo reforzó tendencias a la zonificación espacial ya que la inversión a su vez genera áreas más rentables que otras: centro, plazas y calles comerciales, áreas residenciales de alta calidad y servicios, vías de penetración al centro...

No es sólo la inversión privada la que revaloriza propiedades, mejora zonas y atrae nuevas inversiones. La iniciativa pública y la misma política urbanística municipal contribuyen a acentuar las tendencias zonificadoras. Obras de infraestructura y servicios, mobiliario urbano, alineaciones y anchura... todo coincide en mejorar precisamente las calles y plazas donde localizábamos lo más caro del parque inmobiliario concentrando dotaciones y servicios: desde la iluminación, empedrado, agua potable o el mobiliario urbano hasta la tienda especializada, las oficinas, administración, teatros o el propio ferrocarril. La jerarquización social y funcional de la ciudad se profundizaba con cada nueva actuación pública, con cada nueva inversión privada.

De ahí que ante la disyuntiva de definir el mercado del suelo entre un mercado segregado espacialmente y otro más irregular, compuesto de puntos focales de máximo precio que pueden estar junto a los más bajos, optáramos antes por una situación intermedia, dinámica y cambiante, en que las tendencias a la zonificación se retroalimentan y avanzan con rapidez. En realidad, hablar de un mercado nitidamente zonificado en que la renta del suelo sea determinante fundamental del precio de la vivienda, resulta anacrónico cuando se construía preferentemente para alquilar, es decir para obtener ingresos regulares y seguros, rentas en definitiva. En efecto, producir espacio edificado para alquilar difiere beneficios y dificulta la aparición de empresas constructoras-promotoras. La estructura promocional se fundamenta en acciones singulares de los propietarios; son infrecuentes las empresas constructoras organizadas de forma societaria en el XIX (X. Tafunell, 1992; pg. 7). Sólo cuando sea posible la venta masiva de pisos – extendiendo las ventas a plazos, regulando la propiedad horizontal – será imprescindible la homogeneidad espacial.

Excede, sin embargo, la cuestión al motivo de estudio. Aquí se pretende subrayar el carácter dinámico de un proceso en que la burguesía, tras apropiarse de parte sustancial del parque inmobiliario, reconstruirlo y revalorizarlo, fue cambiando los perfiles del propio mercado. Incrementar en altura el espacio edificado no implicaba excesiva presión de la demanda de suelo y eran los costos de producción – materiales, salarios, técnicas –



Plano de Valencia, 1897 (anónimo). Herrera, J. M. et alii, 1985, *Cartografía Histórica de la Ciutat de Valencia*, Ajuntament de Valencia, pág. 133. (CT 15, págs. 23 y 19).

los que condicionaban la inversión en función de las expectativas. Pero al reconstruir el caserío, el suelo adquiere un valor que no guarda relación con el capital incorporado al mismo. El suelo se convierte en mercancía escasa y su renta acaba por repercutir de forma sustancial en el precio de la vivienda (P. Sica, 1981; pg. 42). No sólo como renta absoluta en función del crecimiento urbano, sino como renta diferencial al reflejar cualidades específicas, entre otras su ubicación por los avances de esa zonificación urbana reiterada y de la que nos ofrece un aceptable perfil el mapa de rentas que se deducía de las fuentes fiscales. ■

Joaquín Azagra Ros
Universidad de Valencia

Apéndice: Características y origen de algunos de los inmuebles de mayor valoración fiscal en la Valencia de 1866

Plaza Arzobispo, 6 (74.120 reales)

Palacio adquirido por José Campo al Duque de Villahermosa, fue Capitanía General hasta 1840. En 1842 se le estiman 13.048 reales de renta. Campo lo compró por 500.000 reales a su función residencial unió la de gestión empresarial –el gas– en la planta baja.

Plaza Príncipe Alfonso, 3 (70.820 reales)

Edificio de cuatro plantas, propiedad de la sociedad Hnos. Bertrán de Lis, en 1842 figura como solar en construcción propiedad de Vicente Bertrán de Lis. Carpintería en el bajo, vivienda única en principal y cuatro en los dos pisos altos.

Calle Embajador Vicb, 12 (53.100 reales)

Sendas fincas contiguas, chaflán con Gascons, propiedad de Salvador González, industrial sedero. Cinco plantas, 18 viviendas y el bajo de una, comercial. Reedificación de los 50, a partir de varias casas, una del Marqués de León.

Calle Zaragoza, 11 (44.000 reales)

Otra doble finca construida por el Marqués de Castellfort a partir de una casa propia. Con los bajos ocupados por un cafetín, el entresuelo alberga al dueño del establecimiento y además, un comercio. En el resto viven cinco familias más.

Calle Ruzafa, 2 (40.000 reales)

En la esquina con Mosén Femadés, los hermanos Bertrán de Lis tienen unos amplios almacenes comerciales que incluyen tienda y dos viviendas.

Calle Mar, 50-54/Pollo, 2 (38.000 reales)

Chaflán con la calle del Pollo, figura ya Gaspar Dotres como su propietario en 1842. Se trata de dos casas bajas contiguas, valoradas entonces en menos de 4.000 reales entre las dos, y reedificadas a partir de la compra de otras tres casas. La mayor parte la ocupará la Fonda París.

Calle Caballeros, 24-26 (36.000 reales)

Adquisición y posterior reedificación por Juan Bautista Romero de un palacio del Duque de Villahermosa (7.861 reales de renta) y una casa de Ignacio Baeza (3.905). Quedarán 16 viviendas y un bajo-zapatería.

Calle Barcas, 25 (36.000 reales)

Se trata del edificio del Teatro Principal valorado en la misma cantidad en 1842. Propiedad todavía del Hospital General, su explotación está arrendada a Javier Paulino.

Plaza Tetuán, 18-19 (36.000 reales)

Edificio que pasó del Barón de Santa Bárbara a Gabriela Forquet, viuda de Miranda, quien poseía la finca contigua. Reformó ambas en suntuosas viviendas de planta entera.

Calle Calatrava, 16 (30.000 reales)

Chaflán con Cocinas y con Embany, se trata de un edificio de tres plantas con sólo seis viviendas, residencia de los hermanos Comín edificada sobre varias casas de propiedad particular y escasa valoración anterior.

Plaza Vilarrasa, 3 (30.000 reales)

Edificio residencial frente al palacio del Marqués de Dos Aguas al que supera en valoración tras las reformas introducidas por su propietario, el hacendado Cardona cuyo padre ya la poseía a fines del

XVIII. Viviendas suntuosas ocupadas por familias como la citada o los Puigmoltó. Heredó la viuda, Leonor Fortuny.

Plaza Arzobispo, 8-11 (28.950 reales)

Ya en el 42 era una finca cara (25.780 reales) En ésta época no constan variaciones de fachada ni de propietario, aunque sí de función. La viuda de José Olmos de Diego, Vicenta Laguarda debió dedicar parte de la misma a hostelería, instalando la Fonda del Cid.

Calle San Vicente, 190 (27.000 reales)

Casa comprada por el Marqués de Benemegis al de San José (7.810 reales de renta en 1842) y reformada posteriormente. Cuatro plantas, todas con viviendas.

Plaza Pelota, 5 (27.000 reales)

Es el palacio del conde de Ripalda, pero el sustancial aumento de su estimación fiscal (en 1842 se calculaba una renta de 7.200 reales) está vinculado a la compra de una casa desamortizada en la trasera del palacio, ya en la plaza de Cajeros, que le costó 500.000 reales.

Calle Unión, 8 (26.000 reales)

Solar del antiguo palacio de los duques de Gandía, más tarde de los condes de Benicarló y hoy de las Cortes Valencianas. En 1866, es fábrica de hilaturas de seda de Francisca Parellada, viuda de Francisco Pujals que residía en 1842 en la vivienda anexa. Ya entonces la fábrica era una de las fincas más caras con una estimación de renta de 18.000 reales.

Calle Cuarte, 25 (25.300 reales)

Ampliación de una propiedad de V. Gascó que en 1842 estaba valorada en 3.125 reales. Constan sólo dos viviendas: un Gascó y un Oliag.

Calle Mar, 75-83 (25.000 reales)

Reedificación por parte del Banco de España de tres casas, una de las cuales en el 42 figura a nombre del mismo Reig comprador de casas desamortizadas en el 37 en esta calle. Es la sede del Banco.

Bibliografía

- AZAGRA, J. (1993): *Propiedad inmueble y crecimiento urbano: Valencia, 1800-1931*. Madrid, Síntesis.
- HERNANDEZ, T. M. (1991): *Historia de un inmueble municipal: el palau del Maqués de Campo, museo de la ciudad*. En VV.AA.: *El Marqués de Campo*. Cien años después. Valencia, Ayuntamiento.
- MAS, R. (1986): *La propiedad urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX*. En VV.AA.: *Madrid en la sociedad del siglo XIX*. 1 tomo. Madrid, Consejería de Cultura.
- PIÑÓN, J. L. (1988): *Los orígenes de la Valencia Moderna*. Valencia IVE I/Colegio de Arquitectos.
- PONS, A./SERNA, J. (1992): *La ciudad extensa. La burguesía comercial-financiera en la Valencia de mediados del XIX*. Valencia, Diputación Provincial.
- PRO, J. (1992): *Estado, geometría y propiedad. Los orígenes del catastro en España (1715-1941)*. Madrid, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.
- ROCH, F. (1986): *Reflexiones sobre la reordenación urbanística de mediados del XIX*. En VV.AA.: *Madrid en la sociedad del siglo XIX*. Tomo I. Madrid, Consejería de Cultura.
- SICA, P. (1981): *Historia del urbanismo. El Siglo XIX*. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local.
- TAFUNELL, X. (1992): *La construcción en Barcelona, 1860-1935: continuidad y cambio*. En GARCIA DELGADO, J. L. ed.: *Las ciudades en la modernización de España. Los decenios interseculares*. Madrid, Siglo XXI.
- TATJER, M. (1988): *Burgueses, inquilinos y rentistas*. Madrid, CSIC.