

El catastro y la geografía de la ciudad de Madrid

El uso de la documentación catastral cambió en los años setenta los modos de hacer geografía urbana y de entender la ciudad. Se iniciaba con ello una esforzada y fecunda línea de trabajo para los geógrafos urbanos: la de comprender el hecho urbano y la urbanización a partir de las relaciones mutuas y complejas entre propiedad del suelo, promoción inmobiliaria y rasgos morfológicos actuales de nuestras ciudades. Este modo de trabajar ha dado resultados valiosos en el caso de Madrid, por parte de investigadores vinculados inicialmente a Manuel de Terán.

A mediados de los años sesenta, la geografía había adquirido una notable madurez investigadora en temas de geografía regional agraria. Los geógrafos rurales estaban utilizando ampliamente los datos del Catastro de Rústica, señalando su carácter insustituible, aun siendo conscientes de sus límites y defectos como fuente geográfica (LÓPEZ ONTIVEROS, 1971). El conocimiento de las fuentes catastrales urbanas se estaba demorando.

En 1968, por primera vez, Francisco Quirós llamaba la atención sobre este hecho y ponía a disposición de los investigadores lo que Eduardo Martínez de Pisón, que estaba trabajando sobre Segovia y él mismo, habían encontrado en la Delegación de Hacienda de esa ciudad: «Si las fuentes contemporáneas para la Geografía agraria nos son conocidas desde hace tiempo no puede decirse otro tanto de las relativas a la Geografía urbana.» (QUIRÓS, 1968, 332). El Padrón de Fincas Urbanas, el Catastro de 1918, el Registro de la Propiedad Urbana en vigor, las fichas de la Contribución Territorial Urbana y

los planos parcelarios correspondientes aparecían allí, por primera vez en la literatura geográfica, descritos y presentados como indispensables para analizar la estructura de la propiedad urbana, las densidades por superficie edificada, el valor del suelo y de la edificación, para fechar el proceso del crecimiento del área edificada, elaborar planos representativos de la altura de la edificación, de las rentas de los locales de negocios y residenciales, etc. «El que en algunos casos, concluía Quirós, el valor de los datos sea relativo no disminuye su utilidad, más aún si se tiene en cuenta que no pueden ser sustituidos por otros.» (Id., 335).

El maestro Terán estaba en esos años (y en relación con Quirós) transitando hacia un nuevo enfoque geográfico del hecho urbano: la ciudad, «la operación transmutadora más radical llevada a cabo por el hombre en el medio natural», «el instrumento más eficaz de organización y humanización del espacio», entraña, decía Manuel de Terán, ocupación intensiva del suelo estrechamente vinculada con su valoración económica (TERÁN, 1966, 190). Las tasas de ocupación del espacio edificado permiten, vistas con perspectiva geográfica y no sociológica, avanzar hacia las estructuras urbanas. No por azar, Terán recomendaba en aquellos últimos años sesenta la lectura de un libro sobre Estrasburgo, expresivamente subtítulo, «de las densidades a las estructuras urbanas» (NONN, 1966) y estaba fascinado por los Atlas de las grandes capitales europeas que se estaban entonces publicando (París, Viena, Londres, etc.). Como Quirós, aspiraba a que el estudio del paisaje urbano llegara a la

madurez alcanzada en el análisis del paisaje agrario, y para ello reclamaba como imprescindible la utilización del plano parcelario catastral y el estudio de su evolución. Sobre este análisis basaba todo un programa de trabajo:

«El precio de la tierra en una economía agraria refleja el uso que se hace de ella en función de su fertilidad, facilidades de explotación y accesibilidad al mercado. En la ciudad igualmente, el precio del suelo, su régimen de apropiación, su reglamentación, las variaciones de la renta urbana y de las inversiones inmobiliarias, todo lo que desde un punto de vista político, jurídico y financiero afecta a la estructura de la propiedad urbana, tiene su reflejo en el uso que de él se hace, en la organización del plano, en el alzado de los edificios y constituye, en consecuencia, uno de los factores estructurales del paisaje urbano.» (TERÁN, 1966, 195).

Veremos cómo se cumple este programa para el caso de Madrid en relación con el uso de fuentes catastrales y registrales. Pero antes es necesario comentar cuál es el recorrido científico que lleva a la geografía y a los geógrafos a abordar el estudio estructural de las grandes ciudades.

Del estudio fisionómico y funcional de los pequeños núcleos al estudio estructural de la gran ciudad

Se ha comentado a menudo que el desarrollo de la geografía urbana se retrasó en relación a otras ramas de la geografía y que los pocos estudios urbanos de los

años cuarenta y cincuenta se referían a ciudades pequeñas (DEL RÍO, 1975, 1.033; MAS, 1989 a, 168). La explicación hay que buscarla en el fuerte anclaje territorial y paisajístico de la primera geografía moderna que se avenía mal con un medio edificado lo suficientemente extenso como para que la naturaleza hubiera sido expulsada de él. Mientras la pequeña aldea es toda ella paisaje natural, y la gran ciudad, en cambio, desplaza, persigue y elimina a la naturaleza hasta los arrabales de su contorno (TERÁN, 1936 y 1942), la pequeña ciudad, entre ambas, representaría el equilibrio entre naturaleza y paisaje» (TERÁN, 1942, 163). Lo que le lleva a Terán a abordar el relato y el retrato, primero de tres núcleos como Calatayud, Daroca y Albarracín y, posteriormente, de Sigüenza, *formas expresivas de un paisaje y de una cultura* (Id., 1942, 1946), que se reflejan, por lo general, en el plano y en el caserío (MAS, 1989 a, 169).

Se tenía así la versión española de los estudios morfológicos alemanes cuya continuidad había sido interrumpida por las dos guerras, la nuestra y la mundial. Los libros de G. Niemeyer sobre las ciudades de la Baja Andalucía, de Otto Jessen, o el primero en el tiempo del arquitecto Oskar Jürgens sobre el desarrollo de las ciudades españolas, son buen testimonio de ello (TERÁN, 1936; JÜRGENS, 1926; JESSEN, 1946). Como bien ha señalado Rafael Mas, a propósito de estos trabajos españoles de los años cuarenta, el contenido de estas monografías urbanas consistía en la comprobación histórica del pulso de la ciudad a través del cotejo hombre-medio llevado hasta el presente. En definitiva, como dijo el propio Terán, *historia explicada geográficamente*, porque la historia urbana adquiere categoría geográfica cuando directa o indirectamente se expresa en el suelo y contribuye a la creación de un paisaje urbano (Terán, 1946, 171).

Para ello se necesitaba una buena información bibliográfica y de los documentos conservados en los archivos urbanos, así como callejear metódicamente y con sensibilidad para captar el alma de la ciudad y transmitirla con calidad literaria suficiente a través de cua-

dros del paisaje urbano (Mas, 1989 a, 169-170).

«Toda ciudad es un paisaje, un trozo de superficie terrestre dotado de un dibujo, unas formas y colores determinados. La ciudad tiene un rostro con fisionomía y gesto peculiares, y la tarea más fina y sutil del geógrafo de ciudad consiste en interpretar el paisaje urbano, desentrañar el más profundo sentido de sus rasgos fisionómicos, captar la intimidad psicológica de la ciudad.» (TERÁN, 1942, 119).

Rasgos fisionómicos que se leen en la adecuación del plano a la topografía y en una edificación con materiales tan adaptados que la convierten casi en *arquitectura geológica* o *litológica*. Así por ejemplo, Albarracín se adapta a la estructura tabular del paisaje geológico y traduce en el escalonamiento de sus casas la superposición de bancos de material litológico, mientras la red de callejuelas es un conjunto de torrentes. El arte mudéjar de las creaciones arquitectónicas de Calatayud refleja las máximas posibilidades artísticas de la arcilla, de manera que más que de un estilo histórico se puede hablar de un *estilo natural* o *geográfico*, al que los demás estilos arquitectónicos prestan obediencia (TERÁN, 1942, 180, 183 y 201). Mientras que en Sigüenza la caliza y la arenisca de tonos dorados y rojizos dan a la ciudad su especial cromatismo.

En este esquema, los aspectos funcionales se integran tanto mejor cuanto más tengan que ver con el medio natural y la situación urbana: ciudades campesinas, monofuncionales o comerciales. En cambio es mucho más difícil encajar los aspectos económicos y sociales.

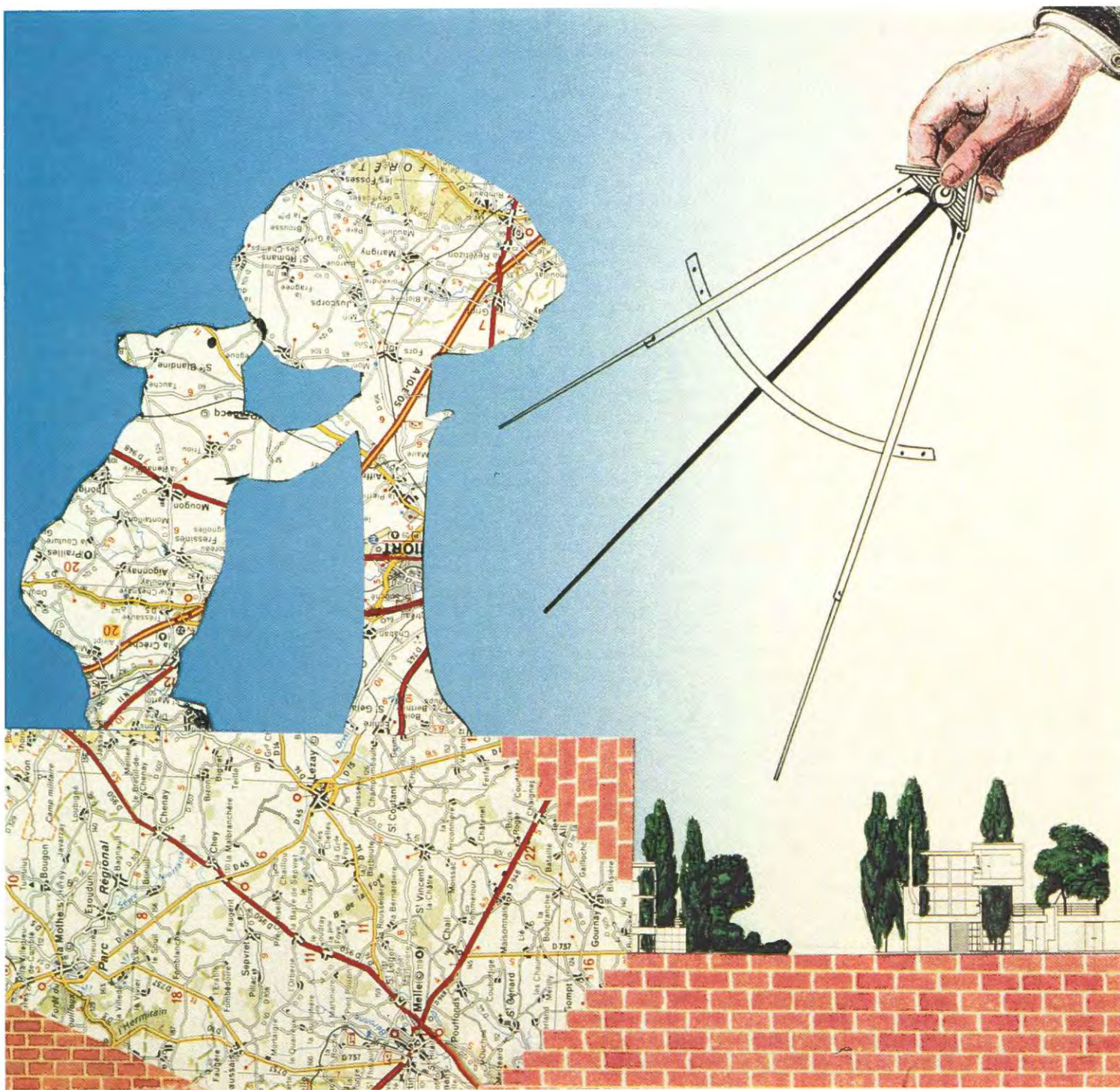
Tanto más cuanto que en el decenio siguiente, en el de los cincuenta, se produce la inmigración masiva, el máximo crecimiento de las ciudades, la aparición de nuevas formas de urbanización en barriadas periféricas y la de la patología suburbial. La nueva realidad económico-social, la *del campo al suburbio*, utilizando el título de un libro de la época, se va imponiendo a la geografía urbana por encima de esos —por tantas razones magníficos— cuadros de ciudades detenidas en la historia.

El grupo de estudiosos vinculados al Instituto de Geografía Juan Sebastián Elcano, cuya revista es sin interrupción alguna *Estudios Geográficos*, va realizando aproximaciones sucesivas a la nueva realidad urbana madrileña. Se trata, primero, de los estudios de contornos y municipios del entorno (el primero Hortaleza en 1955, después Fuencarral, Leganés, Getafe, etc.) y los de barriadas obreras (el último el de Doña Carlota en el Puente de Vallecas en 1969). En el número de *Estudios Geográficos* dedicado a Madrid en 1961, el título del artículo de Quirós resulta bien expresivo de la investigación emprendida por el grupo de Terán: *Getafe: Proceso de industrialización de una villa de carácter rural en la zona de influencia de Madrid*.

El propio Terán da la pauta general cuando en el artículo dedicado al crecimiento espacial de Madrid a partir de 1868 (año del derribo de la muralla), publicado en ese mismo número monográfico, subraya la claridad de la organización territorial de Madrid: *centro histórico*, «de denso y apretado caserío como los granos de una granada»; *Ensanche*, cuadrículado y en perfecta continuidad con el centro, formando una sola y compacta mancha urbana; barrios nuevos, colonias y suburbios en mancha discontinua, que constituyen una zona porosa y abierta; y la corona periférica de los pueblos del Gran Madrid (TERÁN, 1961 a, 356). Estructura que reproduce la administrativa de 1869: casco, ensanche y extrarradio. Pero, además, el autor subraya que el crecimiento de Madrid se ha hecho de modo tentacular siguiendo la dirección de las grandes vías de comunicación salvo en el NW.

Apenas hay trabajos en este primer momento sobre la ciudad consolidada. El más conocido es el del propio Terán que aborda conjuntamente el estudio comparado de dos calles muy distintas, Alcalá y Toledo.

«Más pronto madura y envejecida, más conservadora de su carácter, tradición y fisionomía, más homogénea en la totalidad de su recorrido, la de Toledo. Diferenciada y discontinua en el tiempo y en el espacio la de Alcalá; recompuestos su planta y alzado



originarios, como resultado de un continuado proceso de crecimiento y renovación que ha registrado en cada momento las inquietudes y mudanzas de la capital y cuyo recorrido va en el tiempo, de la iglesia y el palacio barrocos a la capital bancaria y financiera; en el espacio, de la suntuosidad de la piedra pulida, el bronce dorado y el mármol, a la humilde y chata vivienda de ladrillo cocido en los tejares de Las Ventas.» (TERÁN, 1961 b, 375).

Se trata de un corte transversal, por analogía con los topográficos y geológicos, con el que trazar un perfil de Madrid entero para caracterizar sus barrios y zonas llenas de significación. Como se ve una ágil e inteligente adaptación a la gran ciudad del método ya experimentado en la pequeña. Pero también con el cambio cualitativo que entraña el uso del plano parcelario, de la cartografía histórica y de las licencias de construcción del archivo de la villa, para la descripción y planta de los edificios. Lo que le permite al autor concluir que la calle de Toledo, aunque haya perdido parte de la unidad y armonía fisionómica que cautivaron a Galdós, conserva casi intacta su estructura parcelaria: «la semejanza entre la Planimetría general de Madrid (1757-1764), el plano de Ibáñez Ibero y el plano parcelario actual es verdaderamente sensible. Perdura la compleja compartimentación en parcelas regulares trapezoidales o de figura irregular, quebrados sus lados una y otra vez, que atestiguan un largo y laborioso proceso de división y reagrupación.» (TERÁN, 1961 b, 464).

Es la calle Toledo una calle humilde y trabajadora, cuyo ritmo es el del trabajo y quehacer diarios de la ciudad.

«Pulso tenso y apresurado en las primeras horas de la mañana, sostenido su flujo hasta las nueve por la movilización de obreros y de empleados, y hasta las once por la de los camiones de carga. Atenuado después su latido, vuelve a reanudarse entre la una y las dos, y tras una nueva pausa, se reanuda después de las seis en el reflujó relajado de una jornada cumplida y acabada.» (TERÁN, 1961 b, 476).

Es el pulso diario de una calle que en ocasiones ha sido testigo de estallidos revolucionarios. Como los que conmo-

vieron con motivo de la huelga del 1917 a la barriada de Cuatro Caminos, estudiada por Martínez de Pisón, en una primera fase investigadora de signo urbano, que le dio ocasión para reflexionar con carácter general sobre las circunstancias sociales y políticas del suburbio. (Martínez de Pisón, 1964).

Las nuevas fuentes documentales, los nuevos métodos y una sensibilidad social renovada venían a añadirse a incorporaciones bibliográficas decisivas de los años cincuenta y sesenta: la crítica de Pierre George, el método de análisis de un barrio de Jean Tricart, cuyo texto sobre el hábitat y la estructura urbanas en versión de la *Documentation française*, fue muy difundido desde el Instituto Elcano, la socialcristiana del sociólogo Chombart de Lauwe, además de los funcionalistas anglosajones. A mediados de los sesenta la nueva concepción teraniana de lo urbano estaba madura, rechazando el mero tratamiento fisionómico, confirmando la crisis del concepto de género de vida urbano e incorporando un punto de vista estructural y demográfico más ajustado a la consideración de la gran ciudad y, sobre todo, de Madrid.

Con todo, los nuevos métodos y las nuevas fuentes fueron probados inicialmente en otros lugares. El destino académico condujo a Quirós a La Laguna y motivó que fuera precisamente en esta ciudad donde bajo su dirección se trabajara por primera vez geográficamente con datos catastrales. Ramón Pérez González publicaba en 1971 un amplio estudio de las formas y niveles de ocupación del suelo de esa ciudad, del cambio de precios de suelo por calles entre 1941 y 1969, de la estructura de la propiedad y morfología del caserío y del régimen de tenencia, elaborados a partir de las fichas de la Contribución Territorial Urbana y las clasificaciones por calles a efectos de plusvalías. La conclusión era clara: las posibilidades de aumentar la proporción de suelo edificado en la parte catastrada de la ciudad estaban en manos del grupo de propietarios económicamente privilegiados (PÉREZ GONZÁLEZ, 1971).

Por su parte, en Valladolid, se llevan a cabo bajo la dirección de Jesús García

Fernández una serie de trabajos sobre barriadas populares en las que también se abordan temas de estructura y promoción. El propio García Fernández sintetiza estos trabajos en una monografía sobre el conjunto de la ciudad en la que, desde la primera página, afirma la segregación consustancial al tipo de crecimiento de nuestras ciudades.

«Entiendo por crecimiento urbano la expansión que en superficie experimenta la ciudad. Ahora bien este crecimiento se realiza de modo diferenciado. El suelo urbano adquiere una valoración muy distinta de unos sitios a otros de acuerdo con unos principios que son esencialmente sociales. Este hecho determina dentro del espacio ocupado por la ciudad la localización tanto de las clases sociales en barrios de un contenido muy preciso, como de las áreas de actividad. El resultado es una organización a la que cabe denominar estructura urbana. Así pues entiendo por estructura urbana la afectación que adquiere el suelo en zonas perfectamente delimitadas por su significado social o por su función en el conjunto de las actividades de la ciudad.» (GARCÍA FERNÁNDEZ, 1974, 11).

Como toda ciudad está, pues, socialmente discriminada, el estudio de Valladolid es propuesto como un modelo válido para la mayor parte de las ciudades españolas, a excepción quizá de Madrid, que, por su tamaño y circunstancias específicas, podía introducir otras complejidades.

En Barcelona, Mercedes Tatjer emprendía por aquellos años una larga y fecunda trayectoria de investigación de lo urbano con su estudio sobre la Barceloneta (TATJER, 1973). Hay en ella sensibilidad hacia la geografía histórica de la ciudad, apertura a los razonamientos de corte althusseriano de Manuel Castells y a la urbanística italiana de Aldo Rossi y toma de posición política (MAS, 1989 a, 176). Más tarde Tatjer se convertiría en una de las grandes especialistas entre los geógrafos en la utilización de las fuentes catastrales y registrales.

Mientras tanto en Madrid antiguos y nuevos discípulos de Terán seguían bajo su dirección, acercándose a la capital. Se trata por un lado del conjunto de mono-

grafías de ciudades medias del entorno madrileño: Segovia, Guadalajara, Cuenca, reservándose el propio Terán un estudio sobre Toledo que nunca concluyó pero del que reunió mucha información catastral. La Segovia de Martínez de Pisón es quizá la monografía de ciudad media que mejor representa y culmina esas historias geográficas que suponen el nexo de unión entre la etapa anterior y la nueva.

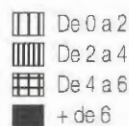
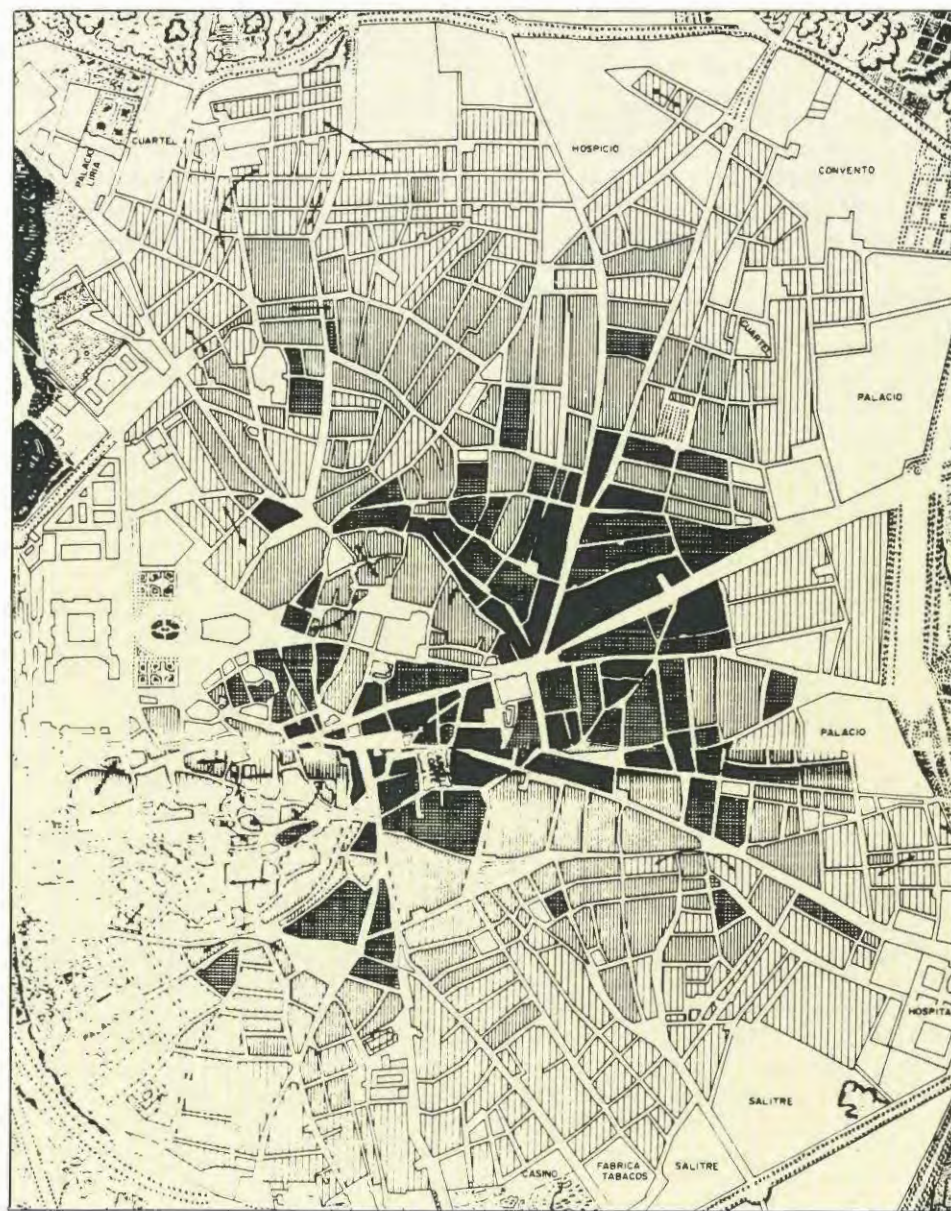
«Quiero dar aquí la razón histórica del paisaje urbano de Segovia, como un factor explicativo de la ciudad presente, en la que el gran peso del pasado es bien visible en su estructura y en su fisonomía. Con este fin geográfico he escrito la síntesis que sigue: el lento evolucionar del pequeño conjunto urbano hasta nuestra guerra civil es lo que en última instancia, explica fundamentalmente ese vivo espacio de hoy que es Segovia.» (MARTÍNEZ DE PISÓN, 1976, 11).

Martínez de Pisón terminó su libro en el XIX porque decidió dar por finalizada esta primera etapa suya de signo urbano y conferir libertad a su talante y vocación de naturalista. Por ello, paradójicamente, no incluye en su libro la elaboración de la documentación catastral moderna que había sido el primero en descubrir. Sí lo hacen los autores de las tesis sobre Guadalajara y Cuenca, como más tarde lo hará la referida a Cáceres (GARCÍA BALLESTEROS, 1978; TROITINO VINUESA, 1984; CAMPESINO, 1982).

Por otra parte, están los libros sobre la urbanización de la Sierra de Madrid y de la Campiña del Henares —rebautizada como Corredor—. En ambos (VALENZUELA RUBIO, 1977 en bibliografía y GÓMEZ MENDOZA, 1977) se estudia la propiedad rústica con fuentes catastrales y se insiste en la repercusión de los capitales urbanos en las nuevas formas de poseer la tierra, sugiriendo algo que será evidente después: las sociedades anónimas en suelo rústico no son en general empresas capitalizadas de producción agropecuaria sino operaciones de promoción inmobiliaria a medio y largo plazo.

Es por fin a mediados de los años setenta cuando un nuevo grupo de discípulos de Terán emprende la investigación de la ciudad consolidada. El casco, para indagar en sus sucesivas reformas (RUIZ

Figura 1. Precios de suelo en Madrid en el primer tercio del siglo XIX



Fuente: MAS, 1986, págs.: 33-34.

PALOMEQUE, 1976); los paisajes residenciales, producto de la formas de crecimiento experimentadas por la ciudad a lo largo de su historia, siguiendo el esquema propuesto años antes por Terán e incorporando una fichas tipo de las edificaciones más representativas que incluyen plano parcelario (BRANDIS, 1983); Villaverde, un paisaje de la periferia industrial (DEL RIO, 1984); y el peculiar espacio constituido por el ensanche de Salamanca. Los misterios de la gran ciudad van siendo descubiertos.

Catastros, registros y protocolos notariales

Este nuevo conjunto de trabajos y los numerosos que de ellos se derivan no hubieran sido posibles sin la explotación metódica, minuciosa y atenta de los documentos catastrales, registrales y notariales. Como ha repetido a menudo Rafael Mas, el geógrafo de Madrid que con más paciencia y perspicacia los ha trabajado, unos y otros se complementan para permitir avanzar explicaciones de orden geográfico.

Los distintos catastros suministran en efecto *instantáneas* de la distribución de la propiedad y de los distintos tipos de propietarios con reflejo espacial a través del catastro parcelario. Esta visión sincrónica da la imagen de la realidad de una época; cuando se comparan distintas instantáneas se ve el sentido de la evolución, pudiéndose identificar los momentos de modificación más característicos de las formas de propiedad y el cambio temporal de significado del marco espacial (TATJER/LÓPEZ, 1985; MAS, 1982, 81 y 143). En el caso de Madrid parece claro que del ruedo esencialmente rural en manos de mayorazgos y del clero, se pasó, con los procesos desamortizador y desvinculador decimonónicos, a propietarios agrarios con distintos tamaños patrimoniales; posteriormente se dan compras más o menos especulativas para pasar de rural a urbano y posterior enajenación que extiende el universo de los propietarios de casas de alquiler. El protagonismo de esta burguesía rentista se va extinguiendo desde la congelación de alquileres de

1954, siendo sustituido por la generalización de la propiedad horizontal.

Se han localizado y trabajado repartimientos de la contribución territorial de Madrid anteriores a la ley del Catastro de 1906: por su calidad y el hecho de que fuera realizado en el momento del cambio del sistema tradicional de propiedad al nuevo, destaca el plano catastral de Carlos Colubí de 1865-1866 a 1:2000 (MAS, 1982 Y 1989 b; VIDAL, 1989). Incluye el dibujo de las edificaciones, vías de comunicación y parcelas rurales, especifica la propiedad de las distintas fincas y detalla las construcciones con un grado de fiabilidad elevado según ha cotejado Mas (MAS, 1979, 555). Han sido también utilizadas la Relación de fincas urbanas de 1846 para la evaluación y repartimiento de la contribución de inmuebles, del cultivo y de la ganadería (MAS, 1986, 31 nota 5), y el Repartimiento del año económico 1885-1886 (GALIANA/LLOP, 1989). La situación de la estructura de la propiedad madrileña del Antiguo Régimen se conoce —al carecerse del Catastro de Ensenada— a través de los Asientos de Casas de Madrid, de 1750, que han sido parcialmente elaborados (MAS, 1989 b, 41).

Para este siglo se cuenta con el Registro Fiscal de 1918, que utilizó Rafael Mas en su estudio sobre el Ensanche de Salamanca y el plano parcelario 1:500 que cubría este sector a mitad. Y, por fin, con el Catastro actual nacido de la ley de 1964, con las revisiones recientes, en concreto la de 1988, realizada a través del sistema de consorcio.

Los defectos catastrales para la investigación urbana son bien conocidos y no es aquí ocasión de extendernos sobre ellos. Las fuentes fiscales del XIX son desiguales, aunque para el caso concreto de las periferias resultan, como ha advertido Mas, insuficientes, por el principio general de que se contribuía según la renta de lo poseído, con lo que primaba la rentabilidad de los regadíos y la relación entre mayores contribuyentes y mayores propietarios era baja. Posteriormente las exenciones de la contribución suponen desigualdades tributarias llamativas. Los propios resultados de la reforma de 1964

son diversos, en buena medida por inhibición municipal. Hay errores de titularidad, superficie o domicilios, de fechas de construcción, de uso de locales, etc. (TATJER, 1982; GARCÍA BALLESTEROS, 1976).

Con todo, si se toman como unidades de análisis las propiedades más que los propietarios para atenuar el efecto de la fragmentación y se recurre a la relación nominal de éstos, la información obtenida es muy rica. El valor tributario resulta inclusive un dato esencial para un hecho tan genuinamente geográfico como las diferencias en el espacio: teniendo en cuenta que la subvaloración sería homogénea y presentaría la misma desviación en todas partes,

«El análisis pormenorizado de las distintas clases de propietarios, (...) debe tener como referencia básica el valor de lo poseído. De los datos ofrecidos por la ficha catastral, el valor sintetiza otras circunstancias tales como superficie, antigüedad, emplazamiento, forma de la parcela, etc...; por ello, y a pesar de sus inconvenientes, su utilización evita la repetición de análisis sobre aspectos cuyas magnitudes son similares.» (MAS, 1982, 130).

Lo que no elimina el problema de los valores catastrales bajos en suelos de gran expectativa urbana y de la exclusión de la delimitación de bienes evidentemente urbanos. En efecto, hasta la generalización del planeamiento se ha tardado en incorporar la parcela rústica a la urbana. Según datos tomados de Máximo Loizu por Tajter, se han calculado en Madrid hasta 150.000 unidades que no estaban contribuyendo y unos ingresos reales inferiores en 50% a los potenciales (TATJER, 1989, 80-91).

La revisión del Catastro de 1988 solventó el problema de la crónica subvaloración de muchos solares realmente urbanos al apoyarse en las determinaciones del Plan General de 1985. Quedó afectado como objeto tributario rústico solamente el suelo no urbanizable y el urbanizable no programado dentro de los Programas de Actuación Urbanística (PAU), destinados por el planeamiento a una urbanización futura pero en plazos y condiciones sin determinar, mientras quedaba excluido

mucho suelo no edificado e incluso no urbanizado. Ello ha permitido indagar con verosimilitud en la relación entre propiedad rústica y promoción inmobiliaria en el sentido de que es la intervención pública la que encauza la actuación de ésta (MAS/MATA, 1991).

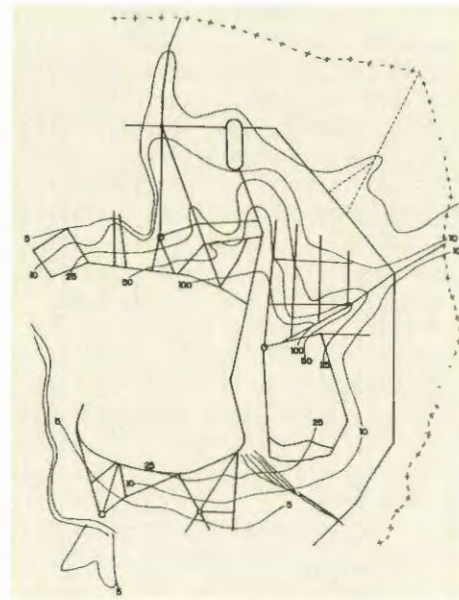
Pero el mayor problema inherente a la sola consulta catastral para un estudio dinámico de la ciudad es su carácter estático. De ahí que desde el principio las pesquisas catastrales fueran complementadas con las del Registro de la Propiedad y los documentos del Archivo Histórico de Hipotecas. El estudio sincrónico se ha enriquecido de este modo con el diacrónico.

Con el Registro de la Propiedad se trata de seguir los avatares de algunos patrimonios. Fue utilizado, por primera vez, en España por Olivé en Santa Coloma de Gramanet en Barcelona (OLIVÉ, 1974) y luego han recurrido ampliamente a él, Tatjer en Barcelona y Mas y sus discípulos en Madrid. Constan todas las inscripciones de bienes inmuebles realizadas en una demarcación territorial desde su fundación en 1861 hasta el presente, a partir de los documentos notariales presentados. Cada finca tiene número y hay una constante anotación de tomos y folios en que se registran las vicisitudes atravesadas por esa finca, en particular las segregaciones. «Por todo ello, el Registro es susceptible de dos utilidades, una rastreando los orígenes y evolución de los inmuebles actuales y otra comprobando el devenir de las antiguas fincas.» (MAS, 1979, 555).

Finalmente, en el Archivo Histórico de Protocolos de Madrid se puede acceder a la libre consulta de los fondos con cien o más años de antigüedad consistentes en los documentos autorizados por los notarios y ordenados por notarios y años. En el caso de Madrid, Rafael Mas y algunos de sus discípulos han llevado a cabo en diversas ocasiones un rastreo sistemático de los documentos susceptibles de ofrecer información sobre el mercado inmobiliario. Con las escrituras de compraventas y arriendos de fincas urbanas préstamos hipotecarios, testamentarias de propietarios de casas e

Figura 2. Precios del suelo 1881-1882

Ptas./m²



Fuente: Mas, 1989 b, pág. 108.

inventarios de bienes se ha conseguido procesar una muy rica información sobre las características de los inmuebles y las de los contratantes. Los datos parecen muy válidos aunque no exhaustivos, puesto que existe la posibilidad de que se escriturara fuera de Madrid (MAS, 1979, 552-3). La importancia de esta fuente es tanto mayor cuanto que se ha demostrado lo numerosas que fueron las transacciones inmobiliarias libres en Madrid durante el siglo XIX.

Es en los protocolos notariales donde ha encontrado Mas testimonio de los libros de asiento de las casas en los que los propietarios y administradores anotaban gastos e ingresos. Se efectuaban cuando había que dejar constancia de la producción monetaria de la finca (MAS, 1986, nota 57).

Los tres conjuntos de fuentes —catastrales, registrales y notariales a las que habría que añadir las municipales y cartográficas, memorias de asociaciones de propietarios y compañías urbanizadoras, etc.—, ganan, según señalan los estudio-

sos, con su utilización conjunta, supliendo mutuamente sus deficiencias.

«La utilización conjunta de dos fuentes de distinto carácter, diacrónico en el caso de los protocolos y sincrónico en el de los Repartimientos, permite un acercamiento más riguroso a la realidad del mercado inmobiliario. La veracidad de la información que aportan las escrituras, así como su talante cualitativo se ve complementada por la visión global que el corte en el tiempo de los Repartimientos ofrece. La documentación notarial proporciona unos resultados que, al cotejarse con los datos de la fuente fiscal respecto al conjunto de la ciudad, permite valorar qué fracción del mercado se pone en movimiento en un año, qué representa respecto al valor total del patrimonio edificado y a qué partes de la ciudad afecta en mayor medida.» (GALIANA/LLOP, 1989, 153).

Territorio, propietarios fundiarios y caseros

En los últimos diez años han sido abundantes los trabajos sobre la ciudad de Madrid llevados a cabo con los documentos comentados y con la perspectiva descrita. Voy a resumir ahora para terminar algunos de los resultados a los que llegan. Es claro que hay mucho más de lo que aquí comento. Además, es evidente que, por el propósito de este artículo, no he tenido en cuenta muchos otros estudios geográficos madrileños, más demográficos, funcionales, morfológicos, urbanísticos o de comentario del planteamiento. Algunas alusiones he hecho a ello en otra ocasión (GÓMEZ MENDOZA, 1989, 89-90).

Una de las primeras ideas es que los precios del suelo sintetizan el territorio y su consideración diferencial en cada momento; por tanto, el mejor resumen de la diferenciación interna de la ciudad lo representa un *plano de precios de suelo*, elaborado con datos fiscales y de compraventas inmobiliarias. En la ciudad preindustrial y amurallada, la distancia al centro es el principal argumento territorial (MAS, 1989 b, 32-33). Sin embargo, en Madrid el modelo no es el circular puro porque en las direcciones E y W las cercanías de la tapia son ambi-

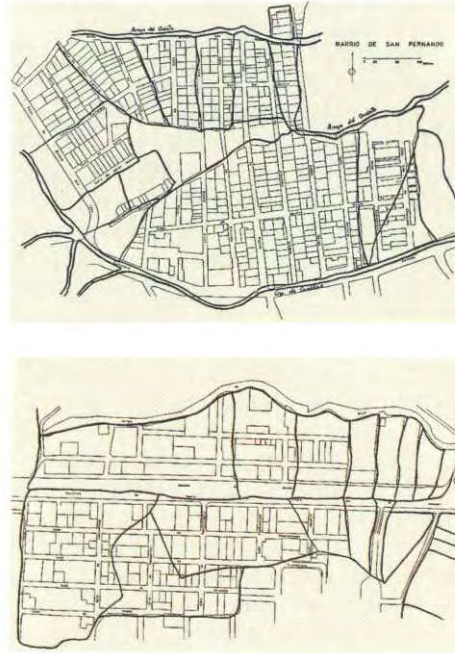
tos privilegiados, con el Palacio Real a occidente y el Buen Retiro y paseos del Prado y Recoletos a oriente. De modo que existe en la ciudad del primer tercio del XIX una especie de banda horizontal de isoprecios, en sentido E-W, a partir de la cual los precios caen hacia el Sur y hacia el Norte, con infravaloración del primero frente al segundo (figura 1).

Los grandes cambios urbanísticos de la segunda mitad [derribo de la muralla, lentitud en la construcción del Ensanche, el Canal, cementerios, el ferrocarril, las remodelaciones interiores y las grandes operaciones residenciales, etc. (RUIZ PALOMEQUE, 1989)] van a influir muy notablemente en la modificación del esquema periférico. Pero, sobre todo, aumenta la tiranía de la infraestructura viaria, orientando la dirección del crecimiento hacia el esquema tentacular que nos es familiar, con clara repercusión en las líneas de isocoste (figura 2). Todo ello supone una jerarquización territorial de la periferia (MAS, 1989 b). Para el interior de la ciudad se consolidan a final de siglo las tendencias apuntadas: gradación decreciente de los precios entre casco, ensanche y extrarradio; contraste norte-sur con mayor valoración del norte; aparición del eje Prado-Recoletos con los mayores precios del suelo de la ciudad (AYLLÓN/LACASTA/TARANCÓN, 1989).

La evolución de los precios del suelo del Ensanche a lo largo del siglo XX es muy significativa. La constante espacial desde el marqués de Salamanca hasta los años sesenta de nuestro siglo consiste en un encarecimiento del área SW y un abaratamiento del NE. Después se van homogeneizando los precios a medida que todo el Ensanche va adquiriendo una posición central, marcando tan sólo un aumento hacia la Castellana y en las calles grandes.

«En época pretérita, la diversidad espacial de los precios reflejaba una profunda diferenciación interna, basada en la cercanía al centro de la ciudad y el prestigio de determinadas calles, dando como resultado un espacio totalmente segregado. El paso de la segregación residencial a las rentas

Figura 3. Promociones inmobiliarias y estructura de la propiedad rústica a finales del siglo XIX



Fuente: Canosa y Rodríguez Chumillas, 1985, pág. 23.

diferenciales de la centralidad explica casi por completo el contenido del presente apartado.» (MAS, 1982, 97).

Una segunda idea ampliamente documentada es la *perpetuación de la estructura rústica en la trama urbana* del extrarradio y de las zonas periféricas. Rafael Mas lo constataba ya en su primer acercamiento al extrarradio con el fin de contrastar las estrategias de la propiedad inmobiliaria entre esta zona y la del Ensanche. Concluía que el plano actual de los núcleos urbanos del extrarradio responde en buena medida a la evolución del plano parcelario rural inicial. Es la misma conclusión a la que llegan Elia Canosa e Isabel Rodríguez cuando estudian las promociones de urbanización marginal en la periferia NE (figura 3), para las que han contado con las hojas kilométricas del Instituto Geográfico Nacional.

«A pesar de los numerosos cambios de titularidad, el parcelario rústico apenas ha sufrido alteraciones. Comparando los planos parcelarios actuales con la cartografía de la estructura rústica a finales del siglo XIX se observa la permanencia de esta última en la trama urbana, sobre todo en lo que se refiere al mantenimiento de los caminos, hoy convertidos en calles y a las rupturas que en la trama urbana actual supuso el límite de fincas de propietarios distintos.» (CANOSA/RODRIGUEZ CHUMILLAS, 1985, 22).

Interesa entonces conocer la evolución de la propiedad territorial periférica a través de catastros y registros. Una de las características más constantes parece ser la gran división del parcelario rústico, la escasez de cotos redondos y la dificultad de obtener una superficie grande bajo una sola linde, de modo que la mayor parte de los grandes propietarios tenían sus propiedades repartidas en una multiplicidad de fincas y lugares (MAS, 1989 b, 110-111) (figura 4). Este pequeño tamaño del parcelario rural explica las dificultades de los promotores privados para gestar barriadas de gran tamaño y que las barriadas privadas más extensas estén directamente relacionadas con la gran propiedad territorial (por ej. Moratalaz, que era una dehesa ya datada en el siglo XIII). Por lo demás el resto de las grandes promociones son de carácter público y responden a la actividad expropiatoria.

El vaciado y tratamiento sistemático de las células de propiedad del actualizado Catastro de Rústica llevado a cabo por Mas y Mata para el municipio de Madrid ha puesto de manifiesto que se mantiene la atomización de la parcelación periurbana, vinculada a un verdadero arcaísmo de la titularidad y de la estructura fundiaria y a la autonomía que mantienen los distritos catastrales como herederos de los antiguos municipios que correspondían a estructuras de propiedad independientes. Abundantes apellidos locales controlan una buena cantidad de tierras muy parceladas que responden a los ruedos de los antiguos pueblos (MAS/MATA, 1991, 544-546).

En estas condiciones patrimoniales históricas y actuales no puede llamar la atención que diversos trabajos hayan

puesto de manifiesto el papel rector ejercido por la acción pública y el planeamiento en el paso del suelo rústico a urbano. En el siglo pasado y primeros decenios de éste, la dinámica de la periferia responde a la compraventa de fincas y solares en libre mercado. Como dice Mas: «Sabido es que la combinación de la normativa de Ensanche y la inhibición municipal ante el extrarradio dejaban a la iniciativa privada plena libertad en sus transacciones, con lo que la demanda residencial implícita en una población sujeta a un fuerte ritmo de crecimiento era el gran elemento vertebrador del mercado» (MAS, 1989 b, 120).

Sin embargo, los organismos públicos sí intervinieron en esta época en las afueras a través de la actuación no residencial, al instalar los grandes equipamientos, transportes y servicios, lo que resultó ser el segundo configurador territorial de importancia. Es en el siglo XX cuando la administración actúa en el mercado residencial a través de la expropiación de la pequeña propiedad territorial (San Blas, Orcasitas, Entrevías) o mediante polígonos que expropia y urbaniza, delegando la construcción en la iniciativa privada.

Pero los poderes públicos han actuado también sobre el mercado del suelo, desde la aparición de la legislación urbanística, mediante las determinaciones del planeamiento. No hay prácticamente grandes implantaciones al margen del marco normativo y es notable la capacidad de inhibir la intervención privada en suelo rústico que han tenido la delimitación de anillos verdes, cinturones viarios o instalación de grandes equipamientos. Pero, sobre todo, la delimitación de SNU por el Plan de 1985 ha suprimido la posibilidad de conversión, al menos en un plazo cercano, y la de SUNP la ha dilatado en el tiempo. De modo que es en los PAU (Campo de las Naciones, Valdebernardo) donde mejor se aprecia la relación entre propiedad rústica y promoción inmobiliaria. Queda así clara la dirección de la intervención pública, encauzando la actividad de los promotores (MAS/MATA, 1991, 548-551).

«En conjunto, pues, la ciudad de Madrid debe muchos más espacios homogéneos a los poderes públicos, la realceza en especial, que

a los restantes promotores urbanos. Y entre estos últimos, el peso de los promotores públicos es predominante, y aun en los privados la ayuda expropiatoria ha sido notable. En último término, la capitalidad se muestra a través del indudable influjo del poder público sobre el espacio urbano.» (ATLAS, 56).

Hay otros dos aspectos comprobados para Madrid que coinciden con las indagaciones efectuadas sobre la propiedad catastrada de otras ciudades. Con ellos voy a terminar, puesto que son analizados en otros artículos de este número. En primer lugar, la sustitución de los caseros, porque se ha generalizado la propiedad de ocupación. La presencia del casero está confirmada en la ciudad consolidada desde principios del XIX (MAS, 1986, 77-80) y se generalizó posteriormente. El estudio del barrio de Salamanca puso de manifiesto que la congelación de alquileres que interrumpía el régimen tradicional de libertad y la regulación de la propiedad individual de los pisos hizo que el nuevo modelo de propiedad horizontal se fuera imponiendo al principio con ritmo pausado, porque el modelo tradicional resistió los primeros bloqueos de alquileres, y luego en los cincuenta de modo fulgurante. Con algunas diferencias espaciales: a finales de los setenta predominaban las comunidades de propietarios en las zonas periféricas del barrio, al N y al E, mientras las propiedades individuales se mantenían al sur de las calles Ortega y Gasset, al oeste de Príncipe de Vergara (entonces General Mola) y al sur de Goya.

Del mismo modo y confirmando lo advertido en otras ciudades, se abrían paso en el Ensanche de Salamanca formas modernas de propiedad a través de las sociedades inmobiliarias. Los mecanismos de estas transformaciones varían según las formas de gestión de la propiedad.

Esta renovación de la propiedad inmobiliaria era en el Ensanche NE a finales de los setenta todavía imperfecta. Rafael Mas habla de una dualidad en las fórmulas de propiedad existentes: edificios ocupados por sus propietarios contraponiéndose a un número aproximadamente igual de casas en alquiler y con un único propie-

tario. Sociedades anónimas con mayor importancia que en el pasado, mientras la nobleza se había diluido completamente, el clero mantenía escasas, pero extensas, propiedades que iban a engrosar el volumen de lo renovable y un Estado que se mantenía al margen (MAS, 1982, 123).

En resumen, los geógrafos, vaciando concienzudamente los documentos catastrales, registrales y notariales han acumulado un notable y valioso trabajo empírico sobre la ciudad de Madrid. Incluso en los momentos de mayor intención ideológica nunca abdicaron de la meticulosidad y el esfuerzo del trabajo empírico y documental. Su indudable preocupación por la segregación social urbana, su conocimiento suficiente de la reflexión teórica —en general sólo foránea— sobre la renta urbana y los procesos de renovación, no les hizo abandonar la investigación sobre el terreno y a escalas cada vez más minuciosas.

Ello ha permitido acumular una información y una explicación muy importantes sobre la dinámica y la organización urbanas sin desatender en ningún caso los aspectos morfológicos de la trama y del caserío. Probablemente lo logrado ha colmado con creces las expectativas de los años sesenta. ■

Josefina Gómez Mendoza
Catedrática de Geografía Humana
Universidad Autónoma de Madrid

Bibliografía

- ATLAS (1992). *Atlas de la Comunidad de Madrid*. Madrid, Consejería de Política Territorial. Redacción de Rafael Mas y colaboradores.
- AYLLON, M.ª Carmen; LÁCASTA, Pilar, y TARANCON, Olga (1969). «Propiedad del mercado inmobiliario en Madrid, 1885. II. El mercado inmobiliario». BAHAMONDE MAGRO, A., y OTERO CARVAJAL, L. E. (eds.). *La sociedad madrileña durante la Restauración (1876-1931)*, Comunidad de Madrid, Consejería de Cultura, Volumen I, 162-173.
- BRANDIS, Dolores (1983). *El paisaje residencial de Madrid*, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Dirección General de Acción territorial y Urbanismo, 341 págs.
- CÁMPESINO, Antonio José (1982). *Estructura y paisaje urbano de Cáceres*. Madrid, Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, 375 págs.

CANOSA ZAMORA, Elia, y RODRIGUEZ CHUMILLAS, Isabel. «Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid», *Ciudad y Territorio*, 66, 11-41.

CATASTRO (s. f.). *El Catastro en España*, Vol. I: 1714-1906; Vol. II: De 1906 a la época actual, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, 195 y 212 págs.

GALIANA MARTIN, Luis, y LLOP POMARES, Mercedes (1989). *Propiedad y mercado inmobiliario en Madrid, 1885. I. La propiedad*, en BAHAMONDE MAGRO, A., y OTERO CARVAJAL, L. E. (eds.). *La sociedad madrileña durante la Restauración (1876-1931)*, Comunidad de Madrid, Consejería de Cultura, Volumen I, 152-159.

GARCÍA BALLESTEROS, Aurora (1976). «Las fichas de la Contribución Territorial Urbana», *Revista Internacional de Sociología*, 17.

GARCIA BALLESTEROS, Aurora (1978). *Geografía urbana de Guadalajara*, Fundación Universitaria Española, 448 págs.

GARCIA FERNANDEZ, Jesús (1974). *Crecimiento y estructura urbana de Valladolid*, Barcelona, Los Libros de la Frontera, 142 págs.

GOMEZ MENDOZA, Josefina (1977). *Agricultura y expansión urbana. La Campiña del bajo Henares en la aglomeración de Madrid*, Madrid, Alianza Universidad, 352 págs.

GOMEZ MENDOZA, Josefina (1989). «Evolución y análisis de las aportaciones de Geografía urbana en los estudios urbanos», *Ciudad y Territorio*, 81-82, 87-92.

JESSEN, Otto (1947). «Paisajes urbanos españoles», *Estudios Geográficos*, VIII, 29, 729-738.

JÜRGENS, Oskar (1926). *Ciudades españolas. Su desarrollo y configuración urbanística*, Edición original alemana preparada por Wilhelm Giese; estudio preliminar para la edición española de Antonio Bonet Correa. Traducción del alemán de María Teresa Pumarega, Ministerio para las Administraciones Públicas, 1992, 351 págs.

LOPEZ ONTIVEROS, Antonio (1971). «Notas sobre el Catastro actual como fuente geográfica», *Estudios Geográficos*, XXXII, 122, febrero, 1971, 119-143.

MARTINEZ DE PISON, Eduardo (1964). «El barrio de Cuatro Caminos», *Estudios Geográficos*, 95, 193-251.

MARTINEZ DE PISON, Eduardo (1976). *Segovia. Evolución de un paisaje urbano*, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, 436 págs.

MAS HERNANDEZ, Rafael (1978). «El plano parcelario del sector nordeste del Ensanche de Madrid», *Ciudad y Territorio*, 2/78, 25-48.

MAS HERNANDEZ, Rafael (1979). «Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid», *Revista de la Universidad Complutense*, 115, 555.

MAS HERNANDEZ, Rafael (1982). *El Barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el Ensanche de Madrid*, Instituto de Estudios de Administración Local, 284 págs.

MAS HERNANDEZ, Rafael (1986). «La pro-

piEDAD urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX: en AA. VV.: *Madrid en la sociedad del siglo XIX. La ciudad y su entorno*, Madrid, centro de poder político. Poder económico y élites locales, Comunidad de Madrid 1986, 24-87.

MAS HERNANDEZ, Rafael (1989 a). «Sobre la geografía urbana en España» en Institut Cartogràfic de Catalunya: *Historia urbana i intervenció en el centre històric*, Barcelona, 163-186.

MAS HERNANDEZ, Rafael (1989 b). «Crecimiento espacial y mercado de suelo periférico en los inicios de la Restauración», en BAHAMONDE MAGRO, A., y OTERO CARVAJAL, L. E. (eds.). *La sociedad madrileña durante la Restauración (1876-1931)*, Comunidad de Madrid, Consejería de Cultura, Volumen I, 103-13.

MAS HERNANDEZ, Rafael, y MATA OLMO, Rafael (1991). «Propiedad rústica y propiedad inmobiliaria en el municipio de Madrid», en Asociación de Geógrafos Españoles/Universidad de Valencia: *XII Congreso Nacional de Geografía*, 543-551.

NONN, Henri (1966). *Strasbourg. Des densités aux structures urbaines*, Publications de la Faculté des Lettres de Strasbourg, 189 págs. + planchas.

OLIVÉ, M.^a José (1974). «Crecimiento urbano y conflictividad en la aglomeración barcelonesa: El caso de Santa Coloma de Gramanet», *Revista de Geografía*, VIII, 99-127.

PÉREZ GÓNZALEZ, Ramón (1971). «La Laguna», *Estudios Geográficos*, XXXII, 124, 443-563.

QUIROS LINARES, Francisco (1968). «El Catastro de la Riqueza Urbana», *Estudios Geográficos*, XXX, 111, 332-335.

RIO LAFUENTE, Isabel del (1975). «La geografía en España desde 1940 a 1972 a través de las principales revistas geográficas», *Estudios Geográficos*, XXXVI, 140-141, 1.031-1.046.

RIO LAFUENTE, Isabel del (1984). *Industria y residencia en Villaverde. Genesis de un paisaje urbano en la periferia de Madrid*, Editorial de la Universidad Complutense, 487 págs.

RODRIGUEZ CHUMILLAS, Isabel (1989). «La propiedad inmobiliaria en Madrid 1970-1980», en BAHAMONDE MAGRO, A., y OTERO CARVAJAL, L. E. (eds.). *La sociedad madrileña durante la Restauración (1876-1931)*, Comunidad de Madrid, Consejería de Cultura, Volumen I, 176-197.

RUIZ PALOMEQUE, Eulalia (1976). *Ordenación y transformaciones urbanas del casco antiguo madrileño durante los siglos XIX y XX*, Instituto de Estudios Madrileños, 1976, 682 págs.

RUIZ PALOMEQUE, Eulalia (1989). «Transformaciones urbanas en el casco antiguo, 1876-1931», en BAHAMONDE MAGRO, A., y OTERO CARVAJAL, L. E. (eds.). *La sociedad madrileña durante la Restauración (1876-1931)*, Comunidad de Madrid, Consejería de Cultura, Volumen I, 78-93.

TATJER MIR, Mercedes (1973). *La Barceloneta del siglo XVIII al Plan de la Ribera*, Barcelona, Saturno, 215 págs.

TATJER MIR, Mercedes (1982). «El Catas-

tro, el Registro de la propiedad y el suelo urbano», *CEUMT*, La Revista Municipal, 55, 38-39.

TATJER MIR, Mercedes (1984). «La propiedad inmobiliaria urbana a Barcelona a mitjan segle XIX» en AA. VV.: *El plà de Barcelona i la seva historia*, Barcelona, Edicions de la Magrana, 483-492.

TATJER MIR, Mercedes (1989). «La contribución territorial urbana a lo largo del siglo XX (1906-1979)», en *El Catastro en España. De 1906 a la época actual*, Volumen II, 61-101.

TATJER MIR, Mercedes y LOPEZ GUALLAR, Marina (1985). «Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana» en BONET CORREA, A. (ed.). *Urbanismo e historia urbana en el mundo hispano*, Segundo Simposio 1982, Tomo I, ed. Universidad Complutense de Madrid, 448-510.

TERAN, Manuel de (1936). «Baja Andalucía», *Revista de Occidente*, XIV, n.º CLVII, 73-110.

TERAN, Manuel de (1942). «Calatayud, Daroca y Albarracín. Notas de Geografía urbana», *Estudios Geográficos*, III, 163-202.

TERAN, Manuel de (1946). «Sigüenza. Estudio de Geografía urbana», *Estudios geográficos*, VII, 25, 633-666.

TERAN, Manuel de (1961 a). «El desarrollo espacial de Madrid a partir de 1868», *Estudios Geográficos*, XXII, 84-85, 599-615. Recopilado en TERAN, M. *Pensamiento geográfico y espacio regional en España. Varia geográfica*, Universidad Complutense, 1982, 347-362.

TERAN, Manuel de (1961 b). «Dos calles madrileñas: las de Alcalá y Toledo: *Estudios Geográficos*, XXII, 84-85, 375-476.

TERAN, Manuel (1966). «La ciudad como forma de ocupación del suelo y de organización del espacio», *Revista Internacional Administración Local*, 146, 161-177. Recopilado en TERAN y M. *PENSAMIENTO GEOGRAFICO y espacio regional en España. Varia geográfica*, Universidad Complutense, 1982, 187-199.

TROITIÑO VINUESA, Miguel Ángel (1984). *Cuenca: Evolución y crisis de una vieja ciudad castellana*, Madrid, Universidad Complutense/MOPU, 754 págs.

VALENZUELA RUBIO, Manuel (1977). *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, Instituto de Estudios de Administración Local, 534 págs.

VIDAL DOMINGUEZ, María Jesús (1989). «La consolidación de la propiedad urbana en el barrio del Retiro durante la Restauración (1875-1931)», en BAHAMONDE MAGRO, A., y OTERO CARVAJAL, L. E. (eds.). *La sociedad madrileña durante la Restauración (1876-1931)*, Comunidad de Madrid, Consejería de Cultura, Volumen I, 216-229.