

## Planimetría general de Madrid y visita general de casas, 1750-1751 (1)

**Francisco José Marín Perellón**  
*Historiador*

Entre 1749 y 1774 se realiza el catastro urbano más importante de todo el Antiguo Régimen español, conocido como la *Planimetría General de Madrid*. Lo forman 557 planos de manzanas (de los que se conservan tres series) y 3 libros de asientos de casas (tres series). La documentación que sirvió para elaborar estas seis series recoge 7.800 descripciones de otras tantas casas, ofreciéndonos de cada una de ellas una veintena de características: propietario, dueños anteriores, plano parcelario de cada manzana, descripción de la configuración y estructura de cada inmueble, dimensiones y calidad de la edificación, mención del nombre y número de los inquilinos alojados por cuarto, situación impositiva según la carga de aposento, etc. A

(1) Este artículo es el discurso ampliado de la conferencia dictada con igual título el 1 de febrero de 2000, incluida en el ciclo de conferencias que, bajo el denominador común de la *Planimetría General de Madrid*, se impartieron entre 19 de enero y 7 de marzo de este mismo año. El texto procede de mi artículo «La Planimetría General de Madrid y la Regalía de Aposento», en *PLANIMETRÍA General de Madrid, La*, Madrid, 1989, pp. 81-111.

lo anterior hay que añadir el denominador de fidelidad que acompaña a los planos y a la información catastral, lo que se explica por el hecho de constituir el resumen de las averiguaciones para fijar la carga de aposento, tributo debido por el asentamiento de la Corte en la ciudad de Madrid (2). El marco temporal en que se gesta este catastro es, además, determinante: 1749 es el año en que tras el advenimiento

(2) Texto clásico para el conocimiento y evolución de la Regalía de Aposento entre 1561 y 1626, M. MOLINA CAMPUZANO, *Planos de Madrid de los Siglos XVII y XVIII*. Madrid, 1960, pp. 120-168. Detalle de las primeras consecuencias de la instauración de la Regalía en Madrid, en J. GÁLLEGO, «El Madrid de los Austrias: un urbanismo de teatro», en *Revista de Occidente*, n.º 73 (abril 1969), pp. 19-54. Tratados y colecciones de época sobre la Regalía, J. BERMÚDEZ, *Regalía del aposentamiento de Corte. Su origen y progresos. Leyes, Ordenanzas y reales decretos para su cobranza y distribución, que dedica al Rey, nuestro señor, don Joseph Bermúdez, del Consejo de S. M. y alcalde de la Real Casa y Corte*. Madrid, Imprenta de Antonio Sanz: 1738 y A. DIEZ NAVARRO, *Alegación fiscal por el derecho y Regalías de la del Aposentamiento de Corte, escrita por el licenciado Andrés Díez Navarro, del consejo de Su Majestad, fiscal de la Real Junta de Aposento y honorario de la Sala de señores Alcaldes de Casa y Corte*. [¿Madrid?], [s.i.]: [s.a.].

de Fernando VI se promulgan, de la mano de Zenón de Somodevilla, marqués de la Ensenada, una serie de medidas encaminadas a la completa reforma del sistema tributario castellano. No es casual, por lo tanto, que la normativa que originó la *Planimetría General* fuera dictada el mismo día que los decretos para la formalización del *Proyecto de Única Contribución* (3).

Conviene precisar, no obstante, que la *Planimetría General* no es sino un registro actualizado de la carga de aposento de las casas de Madrid entre 1750 y 1751. La intención perseguida el 22 de octubre de 1749 era la adecuación de la variada tipología contributiva con las capacidades objetivas de los inmuebles de la ciudad. Para ello se sirvió de dos procedimientos. El primero había sido ya utilizado en anteriores ocasiones, la llamada «Visita General», consistente en el reconocimiento de las casas para la estimación del pago del canon, ya fuera material, esto es, la cesión de la mitad del espacio construido para albergar a un servidor real, o monetario, consistente en la estimación del alquiler que podía producir anualmente un inmueble para fijar la tercia parte con que contribuían anualmente. Existían además otros tipos contributivos, englobados en la fórmula genérica del privilegio de exención, los cuales no habían sido objeto hasta la fecha de reconocimiento alguno (4). El segundo

procedimiento, absolutamente novedoso, fue la formación de un plano parcelario de cada manzana, a fin de determinar la configuración y medidas de cada propiedad. Los datos obtenidos de este reconocimiento, eminentemente catastral, debían contrastarse con la situación contributiva legal de cada parcela para la fijación definitiva de la carga de aposento.

La *Planimetría General* no es, por esto mismo, un verdadero catastro urbano en la acepción actual del término. Se trata de una averiguación –todo lo completa que se quiera, eso sí– para la reforma de la Regalía de Aposento en Madrid. Empero, constituye el precatastro más efectivo de cuantos se formaron en la España del Antiguo Régimen, pues consiguió, con relativa eficacia, los fines propuestos. Dado que la carga de aposento era una figura impositiva urbana que gravaba la propiedad inmueble, el levantamiento de un plano parcelario de toda la ciudad pudo permitir la detección de las múltiples irregularidades en el pago del impuesto, mediante el sencillo procedimiento de confrontar el canon exigido y planta del inmueble. Por último, tras la realización de la *Visita General de 1750-1751*, se formó un registro de propietarios y parcelas, debidamente identificados mediante número de manzana y casa, sirviendo como instrumento útil para el cobro anual del impuesto. En otras pala-

(3) Para el Proyecto de Única Contribución, la obra de referencia sigue siendo aún A. MATILLA TASCÓN, *La Única Contribución y el Catastro de Ensenada*. Madrid, 1947. Una descripción genérica de su estructura y estado de la cuestión, en C. CALVO ALONSO, «El Catastro de Ensenada. Proyecto de Única contribución en la Corona de Castilla», en A. SEGURA Y MAS (coord.), *El Catastro en España. 1714-1906*. De los Catastros del siglo XVIII a los Amillaramientos de la segunda mitad del siglo XIX. Madrid, 1988, pp. 89-111.

(4) Los privilegios de exención vinieron motivados, desde el reinado de Felipe II, por la necesidad de promover una edificación de calidad. Este procedimiento consistía en convenir con el rey la exención de la carga de aposento, tanto la material como la de tercia parte, mediante el pago anual de un canon fijo, establecido a partir de la evaluación de su posible renta

anual. El privilegio podía ser temporal –ya por años o por vidas de los beneficiarios y sus herederos–, o perpetuo. El canon, a su vez, podía ser con carga o sin ella. La primera se satisfacía mediante los réditos de un censo consignativo establecido a favor de la Regalía de Aposento o por el pago anual de la cantidad convenida. La existencia de casas privilegiadas perpetuamente sin carga sólo podía abordarse mediante la entrega de un sustancioso servicio monetario, estimado mediante convenio con los visitadores o, como en los casos de las exenciones genéricas de 1589 y años sucesivos, por la comisión de Pablo de Laguna y Luis Gaitán de Ayala. El resto de los tipos de casas existentes, esto es, *reducidas, propias de la Regalía, de derecho prendario, litigiosas, cedidas en libertad de otras*, etc., representan una mínima parte poco significativa para la totalidad de la ciudad y los problemas que podían derivarse de su gestión.

bras, este registro urbano, producto de la Instrucción y Ordenanzas de 22 de octubre de 1749, permitieron la adecuada gestión de la Regalía de Aposento hasta 1845, cuando fue abolida tras las reformas hacendísticas de Alejandro Mon.

A continuación, se abordará el estudio de la *Planimetría*, tanto en sus elementos formales como en el proceso de su formación y ejecución, lo que incluye la *Visita General de 1750-1751* y la formación de los libros de registro (5), entre 1751 y 1774.

## Las disposiciones normativas de 22 de octubre de 1749

En esa fecha, en el Real Sitio de San Lorenzo, «el rey, habiendo resuelto reducir la regalía de aposento a un ramo de la Real Hacienda, y que el Superintendente General de ella cuide de que se administre por sus subalternos y subdelegado que nombrare con absoluta independencia de los consejos y demás juzgados [...] en los casos que señalaré en estas ordenanzas, cesando (en cuanto sean contrarias a éstas) las formadas en Madrid a 18 de junio de 1621 que se dirigieron a la Junta de Aposento, que queda extinguida [...]» (6). A primera vista, nada hace suponer que estas ordenanzas sean sensiblemente diferentes a las promovidas por Diego del Corral ciento veintiocho años antes, pero según avanzamos en su lectura, las novedades en los procedimientos instituidos son notorias. Lo que conocemos por ordenanzas son, en realidad, dos documentos distintos: las

«Ordenanzas para la administración, cobranza y distribución del aposentamiento de Corte» (7), de 22 de octubre de 1749 y la «Instrucción que el rey [...] ha resuelto se observe por el Visitador General y Visitadores que han de entender en la visita [...] de todas las casas de la corte, para la carga con que deben contribuir por la Regalía del Hospedaje de su Real Familia» (8), de la misma fecha. El sentido último de tales textos es doble: racionalizar la propia administración del aposento y el tributo en sí. Veamos cómo se produce la nueva planta a lo largo de las veinticuatro ordenanzas que la forman:

1. Nueva estructura de la Regalía de Aposento. Para empezar, se suprime la Junta de Aposento, incluyéndose la regalía en la Superintendencia General de Hacienda. Su nueva administración la integran un Intendente, un delegado regio con título de Visitador General, escribano, alguacil y maestro de obras, a quienes se faculta para recibir los papeles de la antigua Junta, tanto pleitos pendientes como la totalidad de libros y legajos del archivo. A éstos se suma una nueva contaduría afecta al servicio de la regalía, con la obligación de llevar un registro de casas y libranzas. Para esta finalidad se dota de seis oficiales (mayor, dos segundos, tercero, cuarto y quinto). Sobre las consignaciones de aposento, el contador tendrá obligación de extender certificaciones anuales, con indicación del producto expresado por tipos, así como llevar cuenta de los sueldos de los empleados de la regalía. La contaduría también administrará directamente aquellos inmuebles cedidos al aposento en pro-

(5) La acepción de libro de registro o libro registro debe ser, según la documentación consultada, la que corresponde a *libro de asiento* según el *Diccionario de la Real Academia*, esto es, *el que sirve para anotar o escribir lo que importa tener presente*, Madrid, ed. de 1984, p. 831.

(6) *Novísima Recopilación de las Leyes de España*, lib. III, tít. XV, leyes I y II; A.H.N., OSUNA, leg. 3117, núm. 71 y Cartas, 427, tomo I; CONSEJOS SUPRIMIDOS, lib. 1480, n.º 30. También se encuentran en cualquiera de los ejemplares de la *Planimetría*, lib. 1.º de asientos.

(7) Promulgadas mediante la fórmula del Real Decreto. En este caso, *Real Decreto de Fernando VI por el que se determina la nueva administración de la Regalía de Aposento como ramo de la Real Hacienda por el Superintendente General y subdelegados de ella*. 1749, octubre, 22, San Lorenzo de El Escorial.

(8) Dictada mediante la fórmula normativa homónima, esto es, *Real Instrucción de Fernando VI determinando la realización de una visita general de las casas de Madrid para la nueva administración de la Regalía de Aposento*. 1749, octubre, 22, San Lorenzo de El Escorial.

riedad (por la libertad de otros) o los embargados por pleitos, con la pretensión de que sean productivos —a través de una serie de autos—. Otra norma de gran interés es la ordenanza decimosexta, por la que se obliga a todos los escribanos en ejercicio a la entrega de copias de cuantas escrituras de transmisiones de casas se otorguen ante sus escribanías respectivas. Constituirá, junto a los libros de asientos, un preludeo útil para el futuro registro de la propiedad urbana del siglo XIX. En 25 de octubre, mediante Real Orden, se nombran a los integrantes del nuevo juzgado, con la dotación que debían percibir anualmente: Juan Francisco de Luján y Arce como Intendente, con 30.000 reales, Juan Antonio de Espina, Contador General, con 20.000, Manuel de Miranda y Testa, Visitador General, con otros tantos 20.000 reales, José de Guardia y Azpilaga, oficial primero, con 6.600, Manuel Carrión y José de Castro y Maza, oficiales segundos, con 5.500 reales respectivamente, José de Soldevilla, oficial tercero, con 4.400, Juan Lázaro Martínez, oficial cuarto, con 3.300, y Francisco de la Madrid, oficial quinto, con 3.300. Los sueldos del personal subalterno, esto es, un escribano del juzgado y un alguacil, se dotaron con 550 reales anuales cada uno. Por último, se estimó necesario crear una plaza de administrador de efectos de la Regalía de Aposento, dotado con 4.400 reales anuales. Así, los honorarios del personal fijo arrojaban un monto anual de 100.800 reales (9).

2. La organización del aposento. Uno de los deseos de la nueva administración era la simplificación de los tipos tributarios. Para ello se reducen todos los privilegios a la contribución monetaria, aunque se reconozcan los derechos adquiridos en privilegios de exención. Ejemplo de ello es el auto

que consigna todas las casas materiales como de tercia parte, determinando su reconocimiento periódico para la exacción de la tercera parte de su alquiler y los plazos de admisión de posibles reclamaciones ante la retasa. Un segundo punto considerado como básico era la agilización de los trámites en las consignaciones de aposento. La supresión de casas materiales produce la desaparición del huésped de aposento, sustituyéndose la cesión del inmueble por una libranza en dinero. Así se evitaban los problemas que generaba el aposento material, desde las reticencias de los propietarios en recibir el huésped hasta las susceptibilidades originadas por cuestiones de preeminencia entre servidores de categoría similar. Otro conjunto de medidas serán las que agilicen la concesión de los privilegios de exención, aglutinando el antiguo sistema de la composición de aposento. En su concesión se eliminan los reconocimientos continuos de solares e inmuebles, limitando a la confrontación entre el proyecto de fábrica y los libros registro la conveniencia de la exención. El objeto de las medidas es, pues, el de una pretendida utilidad pública: «Porque conviene se despachen privilegios, con la carga correspondiente, a los dueños de las casas que lo soliciten, para que en lo sucesivo no pueda aumentárseles más gravamen.» Sin embargo, el verdadero objeto es promover un procedimiento uniformador. Toda variedad de casas (exentas por libertad temporal o perpetua, las que contribuyen por piezas, las cedidas por libertad de otras, aquellas tomadas por derecho prendario, de tercia parte, materiales y reducidas) son susceptibles de recibir un canon monetario para la satisfacción del real aposento. La única diferencia será que éste sea fijo (privilegiado) o creciente (no privilegiado). El privilegio constituirá desde entonces una medida punitiva para quienes no levanten inmuebles de la calidad exigida, habida cuenta que sólo se concede el privilegio si se aumenta el aposento. Las ventajas para la regalía son múltiples: partiendo del supuesto que no todas las casas se van a privilegiar a la vez, la totalidad de casas de

(9) *Real Orden comunicada de Zenón de Somodevilla, Marqués de la Ensenada, a Manuel Antonio de Orcasitas, Tesorero General, nombrando a los ministros del nuevo juzgado de aposento y determinando sus sueldos*. 1749, octubre, 25, San Lorenzo de El Escorial. A.H.N., FF. CC., Ministerio de Hacienda, lib. 6665, ff. 167r-170r.

tercia parte son objeto de retasas periódicas, las más de las veces con el resultado de incrementar la carga. De esta forma, los ingresos por cargas de aposento pueden crecer correlativamente sobre las libranzas. Todas las estrategias, pues, conducen a un mismo fin: intentar un crecimiento continuo del impuesto y lo que no es menos importante, la conversión del antiguo tributo de aposento en un gravamen sobre los alquileres, lo que constituye un impuesto sobre la propiedad, algo muy lejano del primitivo sentido de aposentamiento regio.

Las ordenanzas se completan con la formación de una *Visita General de las casas de Madrid*. El problema de este tipo de reconocimientos, ya esbozados en la visita de 1618-1619 y la de 1625-32, era que la documentación resultante fuera efectiva para controlar el pago del tributo. El fin de la mayoría de ellas, tras meses —a veces años— de intenso y costoso trabajo, era el de archivarlas como libro registro, a efectos de tener siempre presente las cargas establecidas para cada casa y propietario (10). Para evitar este y otros males se forma la Instrucción arriba citada, estructurada en dieciséis autos correspondientes a tres planos bien diferenciados.

La *Visita General*. Este reconocimiento será dirigido por el Visitador General, quien nombrará a varios visitadores particulares —los aposentadores, fiscal, secretario, y contadores de la antigua Junta—, a los que se agregan un maestro de obras, alguacil y escribano. Establecido el procedi-

(10) Empero, los sistemas utilizados para el control de los inmuebles eran, como poco, dificultosos. No hay que olvidar que, hasta 1749, el único procedimiento para la localización de una casa concreta era mediante la identificación del nombre de su propietario y la vía pública en la que se emplazaba. Si añadimos que la toponimia no se encontraba sistemáticamente uniformada, y que los cambios en la propiedad urbana eran muy frecuentes, los trabajos para la ubicación de inmuebles sólo se resolvían mediante la perspicacia de los oficiales y escribanos de la antigua Junta, quienes identificaban las fincas mediante números en cada uno de los libros registro formados en cada visita general realizada.

miento, se indican los datos a recoger de forma rápida y organizada: cuartel o barrio, con consignación de la parroquia y calle, medidas, lindes y extensión de cada casa y un plano de cada manzana, donde deben representarse todas y cada una de las casas visitadas. Siguen los datos referidos a la propiedad, como nombre del dueño y administrador, si lo tuviere, y carga a contribuir al aposento, explicando su tipo y mencionando los privilegios de que goza la finca. La visita prestará un interés especial a los solares y casas ruinosas con una doble intención: evitar el impago del tributo y promover su edificación.

La etapa de verificación. Tras el acopio de datos, el interés se cifra en averiguar la situación jurídica ante el tributo, confrontando las cargas y cuantos privilegios disfruten los propietarios con la extensión real y calidad de cada inmueble. Se da un plazo para la presentación de títulos, con lo que se cobrarían atrasos y a través del examen de los títulos y los datos extraídos de la *Visita*, determinar si conviene o no el aumento del gravamen.

El cobro del derecho. Tasada la carga de cada inmueble, con el aumento correspondiente si hubiera lugar, el objeto era la rapidez en el cobro, «que no [se] cause perjuicio al que goza el derecho». Cuando las diligencias en la fijación de cargas sean anteriores al primero de octubre, el nuevo canon será efectivo a partir de julio del año siguiente, mientras que si fueran posteriores, aquél correría desde la Navidad siguiente. Son los casos de los asientos de la Planimetría en que se cita «desde San Juan de 1756 [...]» o «desde Navidad de 1756 [...]». Otro tanto ocurre en caso de agravio de edificios colindantes en la fijación del canon, para los que se establece un procedimiento de apelación y acuerdo.

La instrucción recoge, por último, varios autos sobre situaciones contributivas concretas, que en algunos casos, son herencia de las primeras visitas efectuadas sobre Madrid. En el auto decimosexto se recuerda a los propietarios de casas de la Plaza Mayor y traviesas que deben cumplir

con las condiciones de los privilegios de exención concedidos para la apertura de la plaza, so pena de su pérdida, y en el decimoquinto, la abolición de las exenciones de conventos y monasterios que alquilasen tiendas y cuartos de la fábrica conventual a particulares, antes bajo la exención genérica de uso sagrado.

Al igual que en las Ordenanzas, en el mismo día 25 son nombrados los integrantes de la nueva *Visita General*. Como visitadores particulares son elegidos los aposentadores de la extinta Junta, a la sazón Francisco Díaz de la Fuente, Antonio Mulsa, Bartolomé Bernal, Ignacio de Riaño, Bartolomé Tejo, Julián Vicente de Hermosilla y Juan Antonio Benedit, con 8.000 reales anuales cada uno. Para las tareas de medición, se estimaron necesarios los trabajos de siete maestros de obras, con una dotación anual de 4.400 reales cada uno, siete escribanos, con 3.300 reales por cabeza, y otros tantos alguaciles de Corte, que no cobran por su trabajo. Por último, se nombran dos asistentes para el Visitador General, con cargo de tramitar aquellos aspectos propios de la nueva visita, con una asignación de 3.850 reales. El presupuesto anual para la *Visita General* se estimaba, solamente en dotación de sueldos, en la nada desdeñable cantidad de 117.600 reales (11).

## La visita general de casas de 1750-1751

Aunque la intención del Marqués de la Ensenada era que los trabajos fueran inmediatos, la prisa no era compartida por los miembros de la antigua Junta, ya por el recelo que inspiraba la nueva administración o por el hecho de tener contados los días al servicio del rey. Buena prueba de ello es la relativa tardanza en la toma de ra-

zón del título de Visitador General. Hasta el 28 de febrero siguiente no se produce en las contadurías generales, mientras que para la de cuentas y la nueva del real hospedaje de corte deba esperarse al 7 y 9 de julio de 1750 respectivamente, fechas en que ya se llevaban empleados varios meses en la nueva visita. Añádase que, ínterin, los visitadores particulares no habían recibido ni un maravedí desde la supresión de la Junta el 22 de octubre, por lo que, ante sus legítimas quejas, debiera arbitrase que el pago de sus salarios fuera efectivo desde ese mismo día (12). Otra de las razones se vinculaba al procedimiento de la visita. Aun cuando en las ordenanzas y la instrucción la minuciosidad fuera la regla de oro, la realidad exigía una serie de trabajos previos e imprescindibles para la ejecución de la misma, trabajos que no venían recogidos en la legislación: organizar las tareas de visitadores particulares, plantear el sistema de trabajo y utilizar a un elevado número de personas (alguaciles, escribanos, maestros de obras, etc.). Y no se olvide un dato a tener en cuenta: el visitador general, Manuel de Miranda, no cesaba de recordarle al Marqués de la Ensenada la obligatoriedad de no demorar la *Visita General* más allá de dos años. Y esto por dos importantes razones. En palabras del Visitador, cada año de visita suponía un gasto en salarios cifrado en 117.600 reales. Por otro lado, los aumentos de cargas sólo eran efectivos al semestre siguiente, con lo que a mayor tardanza en su ejecución, el cobro del incremento contributivo perseguido se demoraba indefectiblemente.

En la organización general de la visita, Manuel de Miranda optó por distribuir los trabajos en siete mesas. Cada una de ellas estaba servida por un visitador particular, un arquitecto, un escribano y un alguacil,

(11) Véase la Real Orden citada, A.H.N., FF. CC., Ministerio de Hacienda, lib. 6665, ff. 167r-170r.

(12) *Real Orden comunicada de Zenón de Somodevilla, Marqués de la Ensenada, a Manuel Antonio de Orcasitas, Tesorero General, determinando que los visitadores particulares reciban su sueldo desde la fecha de extinción de la Junta de Aposento*. 1750, marzo, 16, Buen Retiro. A.H.N., FF. CC., Ministerio de Hacienda, lib. 6666, ff. 113r-v.

los cuales visitaban un número preestablecido de manzanas. Cada mesa recibía la visita particular de las manzanas asignadas, recabando de los propietarios la entrega de los títulos de propiedad de cada inmueble y los privilegios originales, si los hubiera, de exención de aposento.

Consecuentemente, hubo de numerar por vez primera todas las manzanas y casas de Madrid. Las visitas anteriores (1610, 1618-1619 y 1625-1632), remitían genéricamente a ubicaciones topográficas, en ocasiones anotadas mediante un número, o relaciones alfabéticas de propietarios. Así, la de 1610, referida sólo a casas a la malicia, ordenaba los asientos por un registro alfabético de calles y casas donde se recogían propietario y administrador, completando la localización topográfica con la cita de propietarios colindantes. La de 1618-1619 añadía en la secuencia general un número determinado para cada casa. En la de 1625-32, se combinaba la secuencia de visita con otra nueva asignación numérica, distinta a la empleada en la visita anterior. Al transcurrir el tiempo y desaparecer los propietarios originales, había fincas privilegiadas ilocalizables en los asientos, de la misma forma que otras, parceladas entre herederos, se remitían a un solo asiento, o aquellas otras edificadas tras 1632, por lo que no recibieron jamás carga alguna. La misma estructura de los registros por índice alfabético de calles dificultaba la localización de inmuebles concretos (13). Súmese a este complejo panorama una cartografía incompleta y poco fiable, y tendremos un elevado grado de dificultad para la ubicación de casas.

El sistema elegido para esta visita fue la numeración general de manzanas y casas. Previamente, se asignaron todas las manzanas de la ciudad en siete relaciones, una por cada mesa y visitador, sin mencionar número definitivo. En el procedimiento de la visita particular de cada manzana, los

(13) Véase el catálogo de topónimos en M. MOLINA CAMPUZANO, *ob. cit.*, pp. 509-800.

arquitectos encargados anotaban una numeración creciente para identificar cada una de las parcelas que la conformaban. Después de esto, las manzanas ya visitadas recibían su número por el Visitador General y sus ayudantes, a medida que la visita proseguía, y tras el examen de los trabajos de cada mesa respectiva (14). Éstos utilizaron el único plano relativamente fiable para tal asignación, esto es, el de Pedro Teixeira (15), sobre el cual se numeraron cada una de las manzanas, desde la ocupada por el Hospital General (número 1), hasta las extensas propiedades del príncipe Pío de Saboya (número 557). Así, la numeración efectiva de todas las manzanas no se realizó sino hasta que se concluyó toda la visita, a fines de 1751. La existencia de manzanas con el mismo número, perceptible en muy pocos casos, responde a problemas resueltos sobre la marcha por Manuel de Miranda, problemas que explicaremos en cada caso más adelante.

En los primeros meses de 1750 se articularon todos los procedimientos, asignando a los visitadores particulares una relación de manzanas, genéricamente agrupadas por parroquias o grandes áreas de la ciudad. A la vez, se contratan cuatro arquitectos para levantar los planos de cada manzana, asignándose el total de manzanas de la ciudad a cuatro relaciones, una para cada uno de los maestros de obras: Nicolás de Churriguera, Ventura Padierna, Fernando de Moradillo y José Arredondo. Los otros tres arquitectos restantes fueron empleados en levantamientos de parcelas en cada mesa, a fin de determinar la correlación entre privilegios antiguos y extensión

(14) Esto es fácilmente constatable por la consulta de los 557 cuadernos de la visita. En todos ellos puede apreciarse que después de la mención de *Manzana número* se deja un espacio en blanco, consignado posteriormente con otra tinta y de la misma mano.

(15) La Regalía disponía de un ejemplar del plano, mencionado en los sucesivos inventarios como «un plano antiguo de Madrid». A éste se añade, tras 1769, un ejemplar del plano de Espinosa, descrito como «otro moderno».

efectiva del inmueble. Aunque se ha comentado que todas estas mediciones debieron ser supervisadas por uno de los maestros de obra que realizaron los levantamientos, como señalaba en el siglo XIX Fermín Caballero y Morgaez, lo más probable es que la supervisión de las tareas de numeración de manzanas y casas fuera acometida por el propio Visitador General. La tarea posterior de supervisar la reducción de los planos si fue obra de un maestro de obras, en este caso Miguel Hernández, luego arquitecto de la regalía. Por último, se utilizan los servicios de varios escribanos, Juan de la Serranes, José Morillo, Juan de Carranza, Juan Navarro, Jeroteo Morales, Manuel Galeote, Juan Coronado y Manuel Martel, a quienes se encomienda la asistencia a la visita y el despacho de los asuntos generados en ella. Cuando ésta acabó, en 1762, la documentación de visitadores y escribanos relativa a entrega de títulos de propiedad se agrupó por el nombre de cada uno, archivándose para su conservación y consulta bajo el epígrafe de «mesas». Todos estos trabajos debieron de ser anteriores al 18 de febrero de 1750, fecha en la que se levanta, por el visitador Ignacio de Riaño y Mulca, el Cuaderno de la visita de la manzana número 12, primera de la *Visita General*.

1. El reconocimiento de las manzanas de Madrid. 1750-1751. En estos dos años se visitaron las 557 manzanas de la ciudad según los procedimientos marcados en los autos segundo y tercero de la Instrucción, levantándose un acta por cada una de las manzanas. Para que el trabajo avanzase con rapidez, la visita seguía el ritmo de los arquitectos en el levantamiento de los planos, debido al menor número de éstos que de visitas. Los datos a extraer se recogen en los tres tipos de documentos que constituyen el acta de cada manzana (16):

Cuaderno de la visita. Encabezado por la descripción de la manzana y número, ca-

lles que la ciñen y parroquia a la que pertenece, enumera cada una de las casas que la integran, indicando propietario, calle o calles a la que la casa da frente y medidas de la fachada, medianerías y testero, extensión edificada, número de plantas y cuartos por cada una y todas las tiendas y talleres que se encuentren. El capítulo referido a la regalía, consignado muy sucintamente por las noticias que diera el propietario o administrador, se esperaba rellenar con los títulos que debían proporcionar aquéllos, a quienes se compelió a su entrega tras un breve plazo.

Cuaderno de alquileres. Consignado de forma heterogénea según el visitador, recoge de nuevo el nombre del propietario o administrador, señalando el del inquilino alojado en cada cuarto con el alquiler que debe pagar anualmente en reales. Ocasionalmente, sigue un estadillo resumen del total de la renta generada por los alquileres de cada casa.

Planos de las manzanas. Considerados perdidos hasta 1988, la única referencia que teníamos de ellos era la que diera Fermín Caballero (17), quien aludía a unos planos de la visita levantados a una escala de 1:300 y conservados en la oficina de aposento para su consulta. Tales planos se conservan hoy en el Archivo Histórico Nacional (18). El conjunto está formado por unos 586 ejemplares, agrupados originariamente en seis gruesos cartapacios de 100 planos cada uno en pésimas condiciones físicas. Del total, 567 pertenecen a la *Visita General de 1750-51*, dibujándose manzana a manzana la totalidad de la ciudad (19). A diferencia de la *Planimetría*, que comentaremos más adelante, cada uno de los planos es original del arquitecto que lo levantara, consignándose una certificación firmada que acredita la finalización del levantamiento y una serie de indicaciones

(16) Tales actas se conservan en A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, legs. 1 a 53 y 204<sup>1</sup>. Se han perdido 12 actas, correspondientes a las manzanas 10, 171 a 180 y 264.

(17) *Ob. cit.*, p. 84.

(18) FF. CC. Delegación de Hacienda, fondo histórico, carpetas K-1 a K-38.

(19) Sólo falta el correspondiente a la manzana 452, hasta ahora perdido.

toponímicas y catastrales de gran valor, en cuanto que no fueron trasladadas a la *Planimetría*. Las escalas son menores que en ésta, todas en pies y varas castellananas, la mayoría de ellas equivalentes a la común de 1:267. De estos 567 planos, 547 están a la común de 1:267, 2 a la de 1:163, 2 a la de 1:176, 4 a la de 1:330, 7 a la de 1:538, 1 a la de 1:576, 1 a la de 1:593, 2 a la de 1:805 y 1 a la de 1:3073.

En cada acta, por último, se consignaban dos fechas, una de ellas como data de la visita y una segunda relativa a su puesta en limpio por el escribano de turno. La diferencia entre ellas –desde una semana hasta un mes– sugiere la existencia de un plazo impuesto a los visitadores para su recogida, habida cuenta que los datos extraídos debían confrontarse por partida doble con los títulos presentados por los particulares y los antiguos libros de la Junta.

2. La etapa de verificación. 1750-1762. Ya hemos dicho que, a la par que se efectuaba el reconocimiento, los visitadores exigían a los propietarios la obligación de presentar los títulos que acreditasen el disfrute de privilegios. Cumplidos regularmente los plazos de entrega, desde 1750 se procede por los visitadores a la verificación de las cargas, confrontando la veracidad de los privilegios de exención con la extensión y calidad reales de cada inmueble. En gran número de casos, el trabajo se prolongó más tiempo del debido, pues hubo de remitirse a los viejos libros de aposento, cuando no a los Libros de Acuerdos de la Junta. Si en la confrontación la situación contributiva era correlativa con su extensión y calidad, la carga no sufría incremento, asentándose como definitiva, mas si no lo era, se formaban los autos correspondientes de aumento de carga, generalmente por carencia de privilegio, sitios sin privilegiar, retasa de alquileres o cobro de atrasos. En todos los casos, debían someterse de nuevo a los plazos de reclamación y notificación genéricos a este tipo de procedimientos. La propia experiencia adquirida en la visita dio pruebas de que el vacío contributivo

era enorme, y se producía generalmente de forma fraudulenta: atraso en el pago del tributo, en ocasiones de varios años; casas libres por desconocimiento o por no declararse su existencia; sitios de casas exentas que por ocultación o por imprecisión de los privilegios no contribuían, etc. Formados los autos en cada caso y notificada y reconocida la nueva carga por el propietario, se asentaban como definitivas. Prueba de la imprecisión de las cargas anteriores a 1749 era que la contribución anual de todas las casas de Madrid en 1750 ascendía a un total de 30.092.331 maravedis, mientras que en 1760, el total anual era de 42.079.408 maravedís (20). La visita de 1750 supuso un incremento de más de un tercio de la cantidad recaudada antes de 1750.

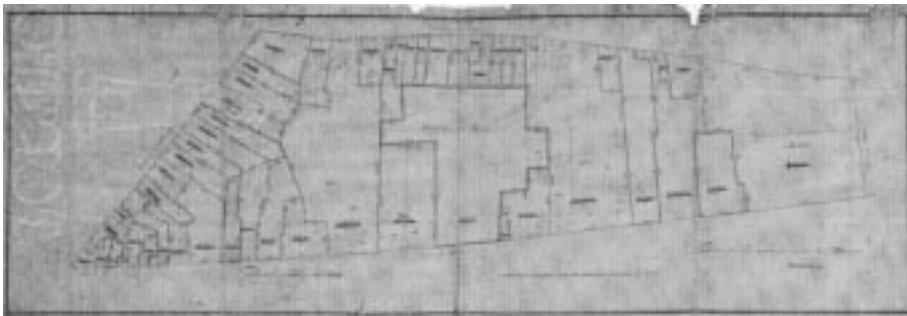
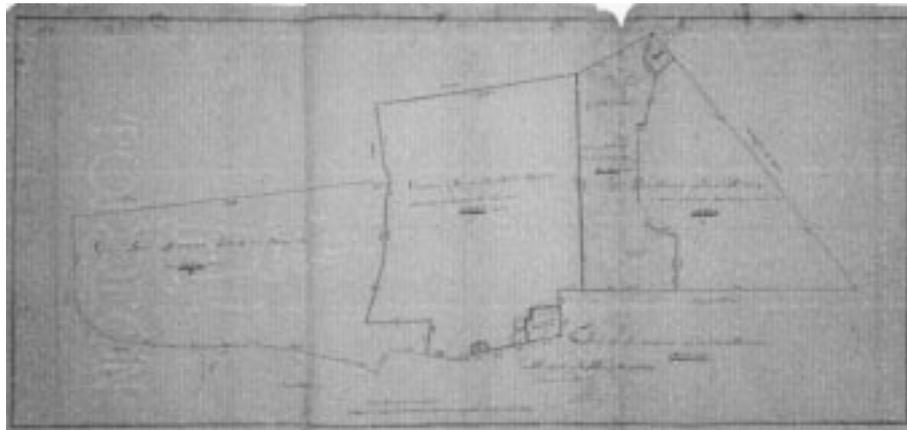
Documentalmente, cada auto por aumento de cargas se ordenaba por manzanas, configurando el llamado cuaderno de cargas, y adjuntándose al resto de la documentación (21). En éstos se repetían los datos referentes a la propiedad, situación topográfica y otros de cuadernos anteriores, haciendo mención de todos los privilegios concedidos a cada inmueble con cuantos cambios hubiese sufrido en su situación tributaria para el aposento. Por último, se resumían los datos en un estadillo, donde se anotaban una serie de variables comunes a todas las casas, como casas privilegiadas, carga antigua, aumentos producidos tras la visita y cargas definitivas.

3. La formación de los Libros Registro. 1762-1764. La Instrucción señalaba (autos tercero y duodécimo) que los asientos formados en la visita se ordenaran como libros registro, a semejanza de otros libros de aposento de la Junta. Empero, aquélla no precisaba cómo debían hacerse –si generales, por tipos de casas o por registros alfabéticos– lo que produce una

(20) A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, leg. 148.

(21) Una copia de cada auto se encuentra en A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, legs. 170 y 171.

Figuras 1, 2 y 3  
Planos de la Visita General de las manzanas 203, 276 y 290



cierta indecisión en la documentación posterior a la visita. Prueba de ello es aquella generada por aplicación de la ordenanza novena, que consignaba como casas de tercia parte aquellas que eran materiales antes de 1749. Para ello se había formado antes de la visita una relación de las existentes para las nuevas cargas que debían recibir (22), que se completó después de 1762 para consignar la carga monetaria. Éstas se encabezan como *Relaciones Generales de todas las casas de Madrid*, de la manzana número 1 a la 265 (23), y de la manzana 266 a la 557 (24), formadas entre 1758 y 1762.

Este registro de casas materiales podría sugerir que la visita se ordenaría según las ordenanzas de 1621. Así, también se formó un libro de casas reducidas (aquellas que por pago de un canon se eximían de su condición de materiales) (25), realizado entre 1758 y 1760 y otro de casas privilegiadas, realizado entre 1758 y 1761 (26). Dado que la actividad de la regalía de aposento no se interrumpió durante la visita, los privilegios despachados entre 1750 y 1762 debieron incluirse en un futuro registro de casas, para lo cual se forma una relación de casas tramitadas entre estas fechas (27), lo que indica que hasta 1762 no

(22) A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, leg. 147.

(23) A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, leg. 147.

(24) Hasta ahora perdido.

(25) *Relación general de las casas de Madrid que se hallan reducidas, con indicación de su situación topográfica, dueño y carga señalada por la Regalía*. A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, leg. 147.

(26) *Relación por manzanas (de la 1 a la 120 inclusive) de las casas de Madrid que se hallan privilegiadas de cargas de aposento, con indicación de su situación topográfica y dueño*. A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, leg. 60. Es muy posible que esta relación se complete con otras donde se encuentren el resto de las manzanas.

(27) *Relación general de las casas no incluidas en la Visita General de 1750 por no estar despachadas en la Regalía de Aposento, con indicación de su situación topográfica, dueño, carga de aposento y atrasos hasta 12 de marzo de 1762*. A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, leg. 147.

se comienza la formación definitiva de los Libros Registro, origen de la *Planimetría* y de los *Libros de Asientos de las casas de Madrid*.

Sin embargo, la experiencia de los dos años de Visita General motivaron que los Libros de asientos definitivos siguieran, en la medida de lo posible, la estructura de asientos de propietarios ordenados por manzanas y casas, esto es, en absoluta correspondencia con los planos de manzanas. A tal efecto, se formó un borrador, titulado *Relación General de las casas de Madrid* (28), que es el resultado de los tanteos entre 1758 y 1762 para definir la estructura de los libros registro. Se conserva en seis gruesos legajos, cada uno de ellos con los asientos de cien manzanas, excepto el último, con cincuenta y siete. Su ordenación interna es mediante asientos ordenados por numeración de manzanas y casas, dedicándose a cada una de éstas una sola página. Cada asiento recoge el propietario del inmueble en 1750-1751, mencionándose el que lo fuera en 1752-1762 si la casa recibió algún privilegio pasada la visita; anteriores propietarios en las visitas de 1610, 1618-1619 y 1625-1632, y los que ganan privilegios de cualquier tipo entre 1587 y 1749. A continuación, la carga con la que contribuyen, refiriendo los aumentos de ésta por autos de cualquier tipo ejecutados contra el inmueble entre 1751 y 1762, y los datos estrictamente topográficos: fachada del inmueble con sus medidas y extensión. Un detalle importante es que no figure el alquiler anual en reales, dato que sí se recoge en los ejemplares de los Libros de Asientos. Cuando la casa está formada por agregación de inmuebles colindantes, los llamados «sitios», toda la información de cada uno de ellos se menciona por separado, antecediendo a la fijación de la carga en la visita general. Este dato es un hecho de extraordinaria importancia, en cuanto que a través de estudios de desagregación

(28) A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, legs. 54 a 59.

de inmuebles puede determinarse la evolución del parcelario entre 1600 y 1749. Otras notas sugieren su uso continuo hasta la abolición de la regalía: cada uno de los legajos poseía un índice en la contratapa con referencia al pliego donde se asentaba cada manzana y dentro de ésta, cada casa (29). Si la página correspondiente a la casa se cubría totalmente, se remitía a nota en una hoja vacía, donde seguía asentándose las variaciones en la titularidad. El único problema de la *Relación* es la fecha exacta de su terminación, dato importante que nos indicaría a partir de cuándo se realizan los Libros de Asientos. Suponemos que se comenzaron después de 1762, al incluirse casas despachadas por la regalía entre 1751 y 1762, y antes de 1770, fecha de la certificación del Libro primero de los asientos [...], custodiado en Simancas (30).

## La planimetría general de Madrid

Tradicionalmente conocida por este nombre, no corresponde con exactitud al total de la documentación a la que se refiere, sino sólo a una parte, la estrictamente cartográfica. El término de general tampoco es correcto al excluirse de la visita una manzana de Madrid, la comprendida por el Palacio Real, Casas de Oficios y del Tesoro, Biblioteca Real, Caballerizas Nuevas, Monasterio de la Encarnación y el Parque. Obviamente, la residencia del rey no podía ser incluida en el registro de las casas de aposento. El corpus documental respondería con mayor exactitud al nombre que le atribuyó Miguel Molina: las plantas y descripciones de las 557 manzanas de Ma-

drid. Unas y otras, *Planimetría* y *Libros de Asientos*, forman el registro definitivo de la Regalía de Aposento.

Los ejemplares que se conservan son tres series, de las cuales las formadas entre 1757 y 1767 corresponden a la *Planimetría*, y entre 1770 y 1774 los *Libros de Asientos*. Aunque hayamos alterado el orden cronológico para hacer más comprensiva su explicación, debemos indicar que la diferencia temporal entre cada una de ellas se debe a la prontitud en el levantamiento de los planos y la tardanza motivada por la formación de los *Libros de Asientos*. La materialización de estas tres series se debe a un acuerdo del juzgado de la Regalía, de 10 de noviembre de 1757, concretado en orden de 17 del mismo mes, en la que se mandaba la realización de nuevos planes y libros encuadernados para su más fácil consulta (31). Las características en la fór-

(31) El interés de esta orden disculpará lo extenso de su contenido:

«Muy señor mío: el Juzgado de la Regalía de Aposento, en vista de lo expuesto por *Vuestra Señoría* en él, en la Junta que celebró en 10 de este presente mes [de noviembre] sobre la urgente precisión que concurre en copiarse los planes de las manzanas que para la *Planimetría* de la Corte y Visita General de las Casas de ella se formaron en el año de 1750 [y 1751] por los arquitectos que hicieron el asiento de este encargo. Y en consideración a lo indispensable y h útil de la formación de los libros de /<sup>r</sup> la Regalía, con arreglo a lo practicado por la misma Visita, a que deben unirse y acompañar los planes de las citadas manzanas, en limpio, para su maior inteligencia en lo futuro, con sus pitipies, reducidos y arreglados con proporción para su encuadernación, con la mayor proligidad y puntualidad posible, como tan combeniente y preciso para perpetuidad de esta misma obra, por [h]allarse los antiguos [planes] con el uso de la misma tan maltratados y confusos, que manifiestan lo imposible de /<sup>v</sup> servir en lo subcesivo, a más de la deformidad de sus mensuras para poder encuadernarse. Ha acordado el Juzgado que se encargue la formación de los referidos nuevos planes y libros encuadernados de ellos a Don Antonio de las Ribas y Arze, con la inspección de *Vuestra Señoría* y mía, por la coordinación combeniente de la oficina. Y que al citado Don Antonio de las Ribas se le satisfaga, por este extraordinario trabajo, al respecto de un doblón de oro por cada un mapa de los de las referidas manzanas, /<sup>r</sup> con la calidad de ser de su cuenta el costear el papel imperial necesario para ellas,

(29) Estos índices han desaparecido recientemente, al formarse carátulas nuevas de cartón en sustitución de las antiguas tapas de los legajos.

(30) Hemos preferido no profundizar en las variables de los borradores por dos razones: primero, por su condición de tales, y segundo, por exponer los datos con mayor precisión en los epígrafes siguientes.

mulas de representación y dibujo se formalizaron mediante dos modelos, correspondientes a las manzanas 119 y 150 (32). Con arreglo a estos dos planos se sistematizaron el resto de manzanas de la *Planimetría General*.

1. Los ejemplares. De las tres series existentes, la más antigua corresponde a la custodiada en el Archivo General de Simancas (33). Los doce tomos fueron enviados al archivo en remesa especial el año de 1774, colocándose en la sala de Patronato Real por expreso deseo de Carlos III, indicando «que se custodien con el mayor cuidado, y no aver otro sitio más oportuno a su aseo y su mejor conservación» (34). Todos ellos fueron encuadernados con gran cuidado, en tabla española y adorno de hierros dorados en tapas y tejuelo. Los títulos de las dos series poseen un título común respectivo: *Libro(s) [...] de la Planimetría General de Madrid, hecha de orden de S. M., de las manzanas desde el número primero hasta [...] el quinientos cincuenta y siete inclusive, y Libro(s) [...] de los asientos de las casas de Ma-*

---

como asimismo el de la encuadernación, que debe hacer de pasta, con los forros correspondientes para su resguardo y permanencia, librándosele con las formalidades correspondientes al dicho Don Antonio el importe que debengue señaladamente en el caudal que produzcan las transacciones y débitos de carga real, vencida a favor de Su Magestad hasta el establecimiento del Juzgado, en consecuencia /<sup>v</sup> de la Real Resolución de 8 de diciembre de 1750, tomándose la razón de todo por la Contaduría de mi cargo para que conste en ella.

Lo que paso a noticia de Vuestra Señoría, de acuerdo del Juzgado para su inteligencia y cumplimiento. Nuestro Señor guarde a Vuestra Señoría más como deseo. Madrid, 17 de noviembre de 1757.

[Con otra letra] Beso la mano de Vuestra Señoría. Su mayor servidor, Juan Antonio de Espina [firmado y rubricado].

Señor Don Manuel de Miranda y Testa.» A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, leg. 146<sup>2</sup>, exp. 188.

(32) A. H. N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, respectivamente carpetas, K-9, plano 119/2 y carpetas, K-10, plano 150/2.

(33) A. G. S., PATRONATO REAL, n.º 7886.

(34) Á. PLAZA BORES, *Guía del investigador de Simancas*. Madrid, 1986, pp. 94 y 101.

*drid, que comprenden desde el número primero hasta [...] el quinientos cincuenta y siete inclusive.*

Ya hemos dicho que el tipo de representación utilizado en la Planimetría es geométrica. Cada uno de los volúmenes conserva cien planos, excepto el sexto, que posee cincuenta y siete, dibujados a tinta de colores. Se emplea la negra para antiguos sitios y representaciones no catastrales, extendida a los valores de las medidas (en pies castellanos lineales y superficiales) y la toponimia; la tinta roja para la numeración de casas en cada manzana y las de colores –generalmente amarilla, azul oscuro o claro, marrón o verde y rosa o granate– para iluminar las líneas de cada casa. Sólo ocasionalmente –para elementos ajenos a inmuebles– se utilizan rayados en negro para remarcar determinados espacios. Cada plano, dibujado en un pliego de «marquilla mayor», también llamado «papel imperial» (527 por 365 milímetros), se completa con la representación de la escala lineal, generalmente en el ángulo inferior izquierdo, y el número de la manzana, en el superior derecho, llevando en su mitad superior el sello cuarto de Carlos III, relativo a documentación de estas características. Todos los planos se inscriben en un marco de tinta negra, interrumpido en alguno de sus puntos cuando la representación de las manzanas lo excede. Cada volumen de planos se completa con una portada caligráfica donde se escribe el título, una hoja con la representación de las escalas utilizadas y un resumen de cada grupo de cien manzanas, donde se consigna, acompañando al número de cada una de ellas, el número de casas que posee, extensión en pies cuadrados y el nombre del arquitecto que levantara el plano. En este *Estado de manzanas [...]* se indica la fecha de conclusión del volumen, unida a una nueva representación de las escalas similar a la de la hoja segunda. En el dorso, por último, se cumple el auto duodécimo de la Instrucción: la rúbrica de cada uno de los ejemplares por el Intendente, el Visitador y el Contador. Tanto en estos ejemplares como en otros, se levanta una certificación

que alude a la autenticidad de los libros, firmada por Manuel de Miranda y Testa, Visitador General, y Miguel Hernández, arquitecto de la Regalía.

Los *Libros de Asientos* repiten la estructura ya fijada en la *Relación General*. Agrupados por manzanas, en cada una de ellas se asientan las casas con el mismo ordinal asignado en el levantamiento del plano, precediendo a éstos la enumeración de los topónimos que ciñen cada manzana en el sentido de la visita. En cada asiento figura el propietario en 1750-1751 o en 1752-1762 y anteriores dueños, al igual que en la ya citada *Relación*, junto a una referencia archivística (libro y folio) que remite al asiento original. Por último, se anota la carga a pagar en concepto de regalía de aposento y el alquiler anual de la casa, en maravedís y reales respectivamente, en los márgenes derecho e izquierdo. Al igual que en los ejemplares de la *Planimetría*, a cada volumen se acompaña un estadillo, también llamado *Estado de las cien manzanas [...]* y la certificación ya referida. La diferencia con los estados de manzanas de los planos es que en éste se consigna el número de sitios por cada manzana, careciendo de fecha y escalas. Por lo demás, en el dorso se levanta una certificación similar a la citada para la *Planimetría*. Por último, en el primer tomo de los asientos se hace copia certificada de las ya estudiadas *Ordenanzas e Instrucción*, del 22 de octubre de 1749, y el nombramiento como Visitador de Manuel de Miranda, de 18 de noviembre siguiente. Las fechas de cada volumen son también diferentes. En los planos, del 30 de agosto de 1757 (35) al 28 de febrero de 1764, mientras que en los ejemplares de los asientos las fechas abarcan desde el 1 de julio de 1770 al 10 de mayo de 1774. Sin embargo, la consignación de fechas en los estadillos (en cuanto a los ejemplares de la *Planimetría*) no es determinante para la datación correcta de los planos, habi-

(35) No obstante, debe tratarse de un error del calígrafo, pues la orden para la formalización de las tres series es de noviembre de 1757. Lo más probable es que la fecha consignada en el primer volumen del A. G. S. sea la de 30 de agosto de 1758.

da cuenta que son elementos posteriores a su conclusión.

Las otras dos series conservadas fueron copiándose cuando se concluía cada uno de los ejemplares de Simancas, custodiadas hoy en el Archivo Histórico Nacional (36) y Biblioteca Nacional (37). La estructura en ambos casos es idéntica a los de Simancas, salvo detalles en su confección (portadas caligráficas, rasgos) y las fechas, en todo caso diferencias poco significativas y que no alteran la igualdad documental entre los ejemplares. En los del Archivo Histórico, las fechas de la *Planimetría* son del 19 de agosto de 1762 al 31 de marzo de 1767, mientras que en los *Libros de Asientos* se datan por las fechas de las certificaciones, del 1 de junio de 1770 al 12 de marzo de 1774. En los de la Biblioteca Nacional, del 13 de octubre de 1764 al 10 de julio de 1764 para los volúmenes de la *Planimetría*, a la vez que las fechas de los ejemplares de los asientos son las mismas que los del Histórico por ser las mismas certificaciones. La variedad en fechas responde al proceso de formación de las copias. Una vez autorizados, Antonio de las Rivas, delineante, ayudado por el luego archiconocido Antonio Espinosa de los Monteros, sacaban tres reducciones de cada plano original, formando de ese modo cada una de las series. En 1774, fecha de la última certificación, se da a cada serie distinto uso: el primero, destinado al Archivo de Simancas, para custodia y defensa como regalía del monarca; una co-

(36) A.H.N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, libs. 103-114. Esta serie es la que M. Molina citara como conservada en el Archivo de la Delegación de Hacienda de Madrid. Éste pasó en su conjunto al Archivo Central de la Administración en 1959, desde donde ingresó, en 1975, en el Archivo Histórico Nacional, sección de Fondos Contemporáneos.

(37) B.N. Mss. 1665 a 1676. Destinada para consulta en la Biblioteca Real, fue la última copia coetánea de la Visita. Hasta el siglo XX se consideraron como Libros Raros, hasta que la formación del Inventario General de Manuscritos los incluyeron definitivamente en el Gabinete de Manuscritos.

pia, para consulta de los estudiosos, a la Biblioteca Real, y la última, para la oficina de la Regalía de Aposento, en unas dependencias del nuevo edificio de la Aduana en la calle de Alcalá.

Tras esta fecha se realizarían otras copias, bien generales o parciales, de la *Planimetría General* y los *Libros de Asientos*. La más temprana es la conservada en la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, copiada del ejemplar del Archivo General de Simancas, y que fue realizada a efectos de su consulta por los arquitectos de la Academia en la evaluación de los proyectos de obra. Se denomina *Manzanas y solares de Madrid* (38) y está formada por tres volúmenes de 200, 200, y 157 planos cada uno, correspondientes respectivamente a las manzanas 1 a la 200, 201 a la 400 y 401 a la 557. Los planos están dibujados en representación geométrica a tinta negra, consignando el número de cada casa, medidas lineales, superficiales y topónimos, todos ellos a escala gráfica. Sin embargo, existen bastantes irregularidades en la conservación de los ejemplares. La encuadernación, del siglo XIX, prueba que los planos se cosieron en fecha posterior a su ejecución, con lo que se perdieron algunos planos y otros elementos del total de la *Planimetría*. Faltan los señalados con los números 88 y 196 en el tomo primero, alguna de las portadas caligráficas de grupos de cien manzanas y los estadillos correspondientes a las manzanas 201 a la 300 y 401 a la 500. Por otra parte, se duplican dos planos, los numerados con el 89 y 481, en los tomos primero y tercero respectivamente, con la particularidad de que el 481 es del siglo XIX.

En la década de los 40 del siglo XIX se realizó otra nueva copia. Se trata de un conjunto de calcos hechos en hojas sueltas de papel de croquis del perímetro de bastantes manzanas, con anotación tan sólo de su número y algunas medidas puntuales. Dado que se conservan en el Archivo

de Villa de Madrid junto a otros fragmentos, también en hojas sueltas de papel de croquis, del Plano de los Ingenieros, es muy probable que los primeros calcos sirvieran para los trabajos de formalización de este plano perdido, conocido merced a la reducción que de él hiciera Francisco Coello (39).

Aún existen tres copias más de la *Planimetría*. Una de ellas, completa, se conserva en la Biblioteca del Museo Lázaro Galdiano, de Madrid (40). Otra, levantada hacia 1850, se guarda en la Cartoteca del Instituto Geográfico Nacional (41). Se trata de un ejemplar en dos volúmenes, realizado en papel vegetal, en el que se calcan entre 1 y 6 manzanas por hoja, sin anotación de su número. El parcelario se representa en tinta negra, con la indicación del número de casa y su extensión, respectivamente en tintas roja y azul. Esta copia guarda estrecha relación con los levantamientos parcelarios de la Junta General de Estadística, y es muy probable que se hiciera como trabajo previo a la formación de la Hoja Kilométrica, formada entre 1860 y 1870. Ya en nuestro siglo, se hizo nueva copia, por encargo del Ayuntamiento de Madrid y con destino al Archivo de Villa, dada la paradoja de la inexistencia de ninguna de las copias en éste. Realizada de forma manuscrita entre 1910 y 1911, se dibujaron cada

(38) B. R. A. B. A. S. F., B. 3010 a B. 3012.

(39) Una selección de estos calcos, en A. V. M., A. S. A., 7-206-63, manzana 195, A. S. A., 7-206-65, manzana 188, A. S. A., 7-206-66, manzana 127, A. S. A., 7-206-67, manzanas 135, 136, 137 y 138, al dorso calco de la manzana 133, A. S. A., 7-206-68, manzana 207, A. S. A., 7-206-72, manzana 195, A. S. A., 7-206-75, manzana 184. Del plano de los ingenieros han sido hallados tres fragmentos, correspondientes a un sector extramuros de Madrid, en las inmediaciones de la Puerta y calzada del Puente de Segovia, A. S. A., 7-206-74, y los correspondientes a las manzanas 36, (Fábrica de Salitre e iglesia parroquial de San Lorenzo) y 54 (barranco de Embajadores), estos dos últimos calcados separadamente sobre la misma hoja, A. S. A., 7-206-71.

(40) Desconocemos las razones por la que se hizo esta copia.

(41) I. G. N., CARTOTECA, 912 (1)46, Ma.

uno de los 557 planos y los correspondientes asientos, certificándose cada hoja con la rúbrica del dibujante y el sello del ayuntamiento (42).

2. Elementos. Cartografía y asientos. La ordenación de manzanas y casas ejecutada por la *Visita General* planteó problemas, en el menor de los casos, de duplicación de números e inexistencia de otros, ya observado para las manzanas y extendido a la de las casas. La raíz se encuentra en el procedimiento de la *Visita General*. En el primero de los casos, duplicación de números sobre la misma manzana, las numeradas bajo el 82 y 85 remiten a la misma entidad física, consignándose en el dibujo de la primera «es una misma con la 85». En esta ocasión se trataba de una gran propiedad erial que se encontraba dividida, por el paso de los viandantes, en dos grandes sitios. Otro tanto ocurre con la 477 y la 494, aunque en este caso no se repite el dibujo. La causa se debía a que cada una de las parcelas representadas constituían manzana separada en el momento del levantamiento del plano, en 1751. Al privatizarse la calle que las dividía tras esa fecha y su inclusión como sitio en una de ellas, las antiguas manzanas quedaron refundidas en una sola entidad. El otro extremo, la asignación de un mismo número a manzanas reales diferentes, fue también producto de los procedimientos utilizados. El caso peculiar de la número 60, con 1.º y 2.º, se debía a que una de las manzanas que la integraba se encontraba en un proceso general de derribo por ruina, por lo que no se creyó necesario asignarle número propio. En las manzanas 194 y 195, también con 1.º y 2.º, los motivos se debían a que las manzanas que la integraban estaban unidas mediante soportales, con lo que se les asignó un mismo número, habida cuenta que el espacio construido sobre el soportal se visitaba por cada una de las manzanas parti-

culares (43). Mención aparte merece, por último, la manzana 445, con planta 1.ª, 2.ª y 3.ª. Aquí el problema radicaba en que dos de ellas no fueron objeto de visita en 1750 y 1751, al considerarse que la totalidad de su extensión correspondía al rey. Al constatarse tras esa fecha que existían pequeñas parcelas propias de particulares, se creyó oportuno reducirlas a un mismo número, con lo que la asignación originaria del número 445 para una de las manzanas se modificó para incluir a tres manzanas, con las menciones ya dichas de 1.ª, 2.ª y 3.ª (44). Atención especial merece la 434, correspondiente al Monasterio de San Gil, de franciscanos recoletos. Al creerse próxima su demolición, no se levantaron plano ni acta de la visita, indicándose en la *Planimetría* «es el Convento con la advocación de San Gil, de la más estrecha observancia del Orden de Nuestro Padre San Francisco. No se planteó por creerse próxima su demolición con motivo de la obra del nuevo Real Palacio, su lindante». Otro tanto ocurrió con el cerrillo de San Blas, que se asentó como casa en la manzana 274 a la vez que recibía la numeración de manzana con el 275, en ambos casos con plano propio.

En cuanto la numeración de casas, se incurrió en los mismos defectos de organización, aunque en este caso se deba a procedimientos de reparcelación o concentración tras 1750-1751. Bajo un mismo asien-

(43) Pese a todo, se habían identificado como manzanas separadas en el levantamiento originario de 1750-1751. Así, la 194 posee dos planos, levantados el mismo día, 31 de enero de 1751. Igualmente, la 195, levantadas por Nicolás de Churriguera también el 31 de enero de 1751. Respectivamente, A. H. N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, carpetas, K-13, planos 194 /1 y 194 /2 y planos 195/1 y 195/2.

(44) Estas tres manzanas con número común se levantaron diferenciadamente el mismo día 4 de noviembre de 1757 por el arquitecto José Arredondo. En el procedimiento de sistematización de los planos de la *Planimetría* se refundieron en una misma entidad. Véanse A. H. N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, carpetas, K-31, planos 445/1, 445/2 y 445/3.

(42) A. V. M., A. S. A. 1-208-31. Véase Museo Municipal, *Cartografía madrileña (1635-1982)*, Madrid, 1982, f.ª 98, pp. 166 y 167.

to ordinal se consignan dos inmuebles con el mismo número o bien dos asientos ordinales distintos remiten a la misma casa. Dada su relativa frecuencia, me limitaré a exponer su causa en vez de enumerar cada uno de los casos. Al existir varios años de diferencia entre el levantamiento del plano y el asiento definitivo, podía ocurrir que un propietario comprara un solar o casa colindante para levantar un nuevo inmueble. De esta forma, el inmueble se dibuja como dos casas en el plano, mientras que posee un solo asiento. Otra posibilidad es la consignación en un sólo asiento de espacios físicos diferentes –casa y huerta, o casa principal y accesoria– dibujándose como tales, o también que un mismo inmueble dibujado posea asientos distintos por la existencia de copropietarios, extendido a casos en que se asientan como casas espacios físicos diferentes, incluidos en su fábrica por tener situaciones tributarias distintas. La razón de esta aparente confusión, resuelta de facto con iteración de números y explicación en plano o asientos, estriba en la concepción que de general posee el reconocimiento. Para la ejecución de la *Visita General*, se encabeza como casa la extensión cerrada por lindes bajo un mismo propietario, una definición puramente fiscal que no responde a la diversidad de situaciones en la ciudad. Las variedades de casas accesorias, corrales, cuartelillos, casillas, jardines, huertas, etc., se resuelven al tratarlos como inmuebles. De la misma forma, la finalidad originaria de contribución de aposento, basada en la cesión de casa para hospedaje, se transforma por su nuevo carácter general en un impuesto urbano.

La cartografía. La representación utilizada es geométrica –sin uso de perspectiva alguna– y planimétrica –carente de altimetría o cualquier indicación de relieve–, elementos que definen a la *Planimetría* como un conjunto cartográfico eminentemente precatastral. La técnica usada es el dibujo a línea, muy fino y de gran calidad, en trazos continuos para representación de casas fiscales, y discontinuos para los «sitios» y obras de fábrica no catastrales. Sobre los

trazos se utilizan las tintas de colores para prefigurar y distinguir casas fiscales entre sí. La indefinición de criterios observada por ejemplo en la numeración de manzanas se hace extensiva a la representación cartográfica, al dibujarse elementos no catastrales o procedentes de las mediciones previas al levantamiento del plano sin un criterio fijo. Entre los primeros figuran las murallas medievales del primer y segundo recinto, dato ya constatado por Elías Tormo (45) para las manzanas 191, 141, 150, 169, 171, 415 y 418, señalándose indirectamente como sitios en las manzanas 424, 437 y 440 (46); alguna de las puertas de la cerca de Felipe IV –de Toledo, de Segovia y de la Vega en la 100, 140 y 445–; arcas de agua –manzanas 16, 17 y 100–; soportales –id. 162, 163, 167, 168, 193, 194, 195, 196, 388, 412 y 415–; lonjas –id. 158, 203, 215, 352 y 509–, etc. La misma consideración recibe el sitio, representado en más de la mitad de las 557 manzanas dibujadas.

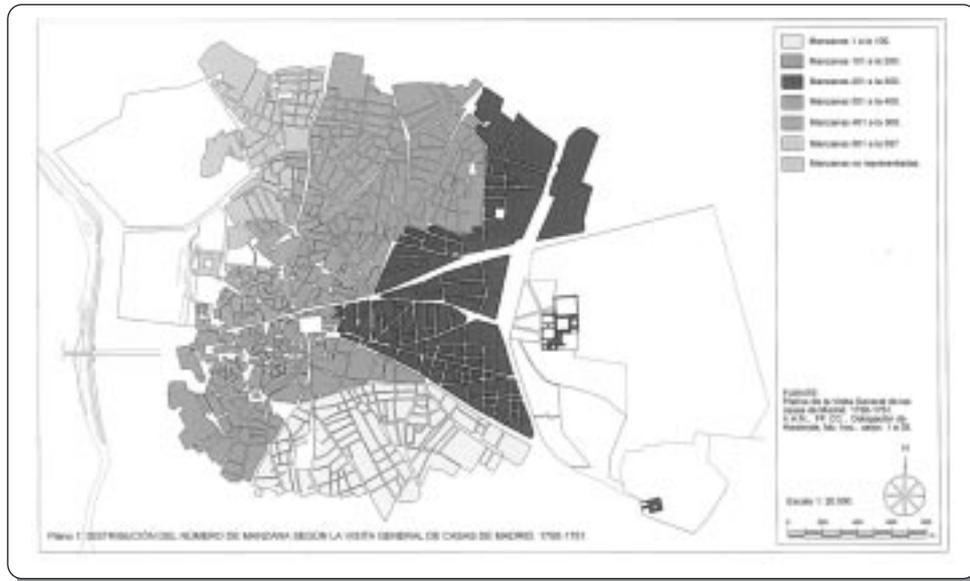
El segundo grupo es el que procede de las mediciones, lo que nos lleva a otro problema. ¿Cuáles fueron los procedimientos utilizados por los maestros de obras para realizar el levantamiento parcelario? No tenemos datos al respecto, pero hay que suponer, deduciendo de la existencia de líneas trazadas a lápiz que rodean algunas manzanas, que se realizaba una tira de cuerdas o medición en cadena alrededor de cada isla de casas, mediante jalones dispuestos en sus vértices. En las mediciones de cada parcela, la fachada era reflejada, presumiblemente mediante el uso de la plancheta, a su situación aproximada respecto de la envolvente de cada manzana, con igual procedimiento en lo relativo a las medianerías, aunque en este caso, un examen de determinadas manzanas ilustra que el procedimiento realizado arrojaba

(45) E. TORMO Y MONZÓ, *Las murallas y las torres, los portales y el Alcázar del Madrid de la Reconquista, creación del califato*. Madrid, 1945.

(46) F. J. MARÍN PERELLÓN, «Las murallas árabes de Madrid», en *Arqueología Medieval Española*, Madrid, 1987, pp. 743 a 754.

Figura 4

Distribución del número de manzana según la Visita General de Casas de Madrid, 1750-1751



Fuente: Planos de la Visita General de las casas de Madrid. 1750-1751. A.H.N., FF.CC., Delegación de Hacienda, fdo. hco., carps. 1 a 35.

errores frecuentes. Además, el levantamiento de cada plano suponía una serie de operaciones matemáticas que servían para establecer la planta real de la manzana, que en algunos casos se pasaron a los planos sin un criterio fijo. Es el caso del ancho de las calles y vías públicas, en las que se consigna su valor absoluto en pies castellanos mediante la representación de una tira de cuerdas imaginaria. Empero, existen ocasiones en las que se dibuja la tira de cuerdas, ya a lápiz o pasada a tinta, sin el valor numérico en pies, y viceversa. Al existir un número amplio de arquitectos encargados de los levantamientos, estos extremos aparecen de forma contradictoria entre unos planos y otros, dificultando la formación precisa de un plano parcelario. Un segundo punto es el referido al sistema de medidas y escalas utilizado. Las mediciones se ejecutaron en el llamado «sistema castellano» el pie y vara (47), junto a una serie de

submúltiplos que no fueron utilizados (codos, cuartas, dedos y granos), por lo que las medidas inferiores al pie se expresaron como fracciones divisoras de  $1/2$  (48). Muy ocasionalmente, en las medidas transcritas se desliza algún dedo o grano, pero esto sólo ocurre de forma poco usual y sólo en los asientos, donde ya hemos dicho que se repiten las medidas de fachada de los planos. Del total de 557 manzanas, correspondientes a 555 planos dibujados (49), 550 consignan sus medidas en pies, mientras que las cinco restantes —manzanas 233, 274, 275, 276 y 557— las

0.278635 metros y 1 vara = 0.835905 metros. R. Juan y Seva, *Recopilación de todas las medidas agrarias de España, su reducción a varas y pies castellanos (...)*, Madrid, 1863. Sobre el sistema de medidas lineales del siglo XVIII, véase J. C. AZNAR DE POLANCO, *Aritmética inferior y geometría práctica y especulativa (...)*, Madrid, Francisco Martínez Abad, 1727, pp. 5 a 9.

(48) En las medidas fraccionarias se ha observado hasta  $1/128$ .

(49) Los planos de las manzanas 434 y 477 están en blanco.

(47) La vara estaba formada por tres pies. Su equivalencia al sistema métrico decimal es 1 pie =

Figura 5  
Numeración de manzanas según la Visita General de Casas de Madrid, 1750-1751



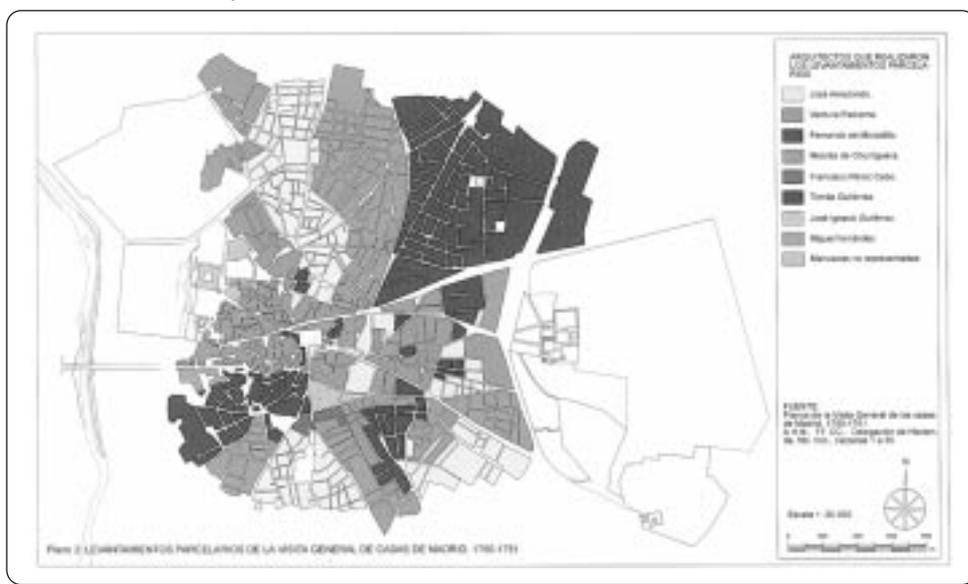
Fuente: Planos de la Visita General de las casas de Madrid, 1750-1751. A.H.N., FF.CC., Delegación de Hacienda, fdo. hco., carpetas 1 a 35.

indican en varas, debido a su gran tamaño. De éstas merece atención especial la 557, en la que —quizás por error del delineante— se representa la escala lineal en varas mientras que las medidas se indican en pies. Las escalas utilizadas son todas lineales, consignadas en el ángulo inferior derecho de cada plano y repetidas en la hoja general de escalas de cada volumen y en los *Estados*. La variedad de éstas —nada menos que seis diferentes— es producto del deseo de homogeneizar el tamaño de las representaciones cartográficas entre sí, a costa de multiplicar las escalas lineales. De ellas, tres son en pies castellanos (1:524, 1:763 y 1:1562) y otras tantas en varas (1:1698, 1:2285 y 1:5066). Si las ordenamos como escalas reales, se observa una relación a la que sólo escapa la de 1:1698: sobre una razón de 1 para la escala de 1:524, el resto posee una proporción de 1,45, 2,98, 4,36 y 9,66, lo cual indica un deseo de homogeneizar numéricamente las representaciones entre sí (hay que tener en cuenta que, dado el sistema de medición castellanos y

el uso de escalas gráficas, no es posible extraer proporciones exactas al pasar las equivalencias al sistema métrico decimal). La más utilizada es la primera, 1:524. Conforme a la escala real de 1:763 se representan las manzanas 18, 36, 56, 68, 72, 124, 143, 150, 158, 206, 271, 273, 290, 291, 307, 316, 335, 340, 341, 346, 494 y 548, mientras que el resto sirve para aquellas cuyo tamaño excede con mucho el espacio del papel de marquilla mayor. A la de 1:1698, las manzanas 277 y 280; a 1:1562, la 233 y 276; a 1:2285, la 275 y 557 y por último, la extensa manzana 274 a la escala de 1:5066. En cuanto a los arquitectos que midieron la totalidad de las manzanas, los conocemos por referirse sus nombres a la manzana medida por cada uno (*Estados [...] de la Planimetría*). El grueso de los planos fue levantado por cuatro arquitectos: José Arredondo —142 planos—, Ventura Padierno —123—, Nicolás de Churriguera —133— y Fernando de Moradillo —144—. La manzana 60 es medida por Ventura Padierno y Nicolás de Churriguera, al estar formada

Figura 6

Levantamientos parcelarios de la Visita General de Casas de Madrid, 1750-1751



Fuente: Planos de la Visita General de las casas de Madrid, 1750-1751. A.H.N., FF.CC., Delegación de Hacienda, fdo. hco., carpetas 1 a 35.

por dos, mientras que los once planos restantes fueron medidos por otros cuatro arquitectos: Miguel Fernández (50) mide dos, la 139 y la 140; Francisco Pérez Cabo, cinco, las numeradas como manzanas 14, 15, 61, 71 y 86; José Ignacio Gutiérrez, dos, la 142 y 143, y Tomás Gutiérrez otras tantas, la 167 y 168.

Sobre manzanas reales, las mediciones presentan algunas alteraciones, producidas por las repeticiones de número, y que sólo afectan a tres de los cuatro arquitectos principales: José Arredondo mide 144 manzanas –la número 445 posee tres plantas–; Ventura Padierna, 125 –plantas primera y segunda de la número 194 y una de la 60– y Nicolás de Churiguera, un total de 135 –dos plantas de la manzana 195 y una de la 60– lo que unido a las 144 de Fernando de Moradillo, y las otras 11 medidas por otros arquitectos, hacen un total de 559 manzanas reales sobre 557 fiscales,

resultando un total de 555 planos distintos. Por último, la *Planimetría* recoge toda la toponimia al uso en el siglo XVIII, referida a cada manzana respectiva. A la vez, se repite en el asiento de cada inmueble y en la descripción de cada manzana, observándose en algunos casos diferencias significativas, aunque muy escasas. El registro de topónimos recoge todos los nombres de vías públicas, sea cual fuere su tipo –calle, plaza, plazuela, costanilla, callejón, cuesta, pretil, paseo, cava, camino, etc.–, y excepcionalmente, el nombre de edificios importantes en el plano, junto a la numeración de las casas, que responden casi siempre a topónimos referidos al clero secular o regular. Otro extremo es la consignación de varios nombres sobre el topónimo de la misma calle. Esto se explica porque la toponimia no estaba, aún en el siglo XVIII, definitivamente formada, dándose casos de varios nombres por tramos de calles e incluso por aceras. Otra posibilidad es que, sobre esta realidad, los arquitectos adjudicaban los topónimos a través de las de-

(50) Es el mismo arquitecto que realiza las certificaciones de la *Planimetría*.

claraciones de los vecinos, con lo que nombres de raigambre popular o local quedaban recogidos en cada plano. Por último, extremo relativamente frecuente, es el error del dibujante que traslada errores en la toponimia original a cada una de las copias —un ejemplo sería el de la calle de Amanuel, transcrita como «Daniel»—. Un detalle significativo es la configuración de la manzana número 15, medida por el arquitecto Francisco Pérez Cabo. En ella se representa la planta de una iglesia —la parroquia de San Millán—, hecho que ha llevado a Miguel Molina y a otros autores a considerar que la representación de templos fue general en los planos originales, lo cual no fue así, por lo que el diseño de tal parroquia obedece a otras causas, entre las que cuente como importante el corto número de planos levantados por este arquitecto. El mismo caso se da en el borrador de la manzana número 102 (51), en el que se dibuja el plano abocetado de una iglesia en el interior de la casa 7.

Los asientos. Ya hemos dicho que su organización está hecha con un criterio numérico, en el que se identifica cada asiento con el número de casa representado en el plano. Esta correspondencia, basada en la igualdad de datos topográficos, medidas y testeros en pies lineales y superficiales, se rompe en determinadas ocasiones sin que sepamos la causa real. Los planos recogen la medición de fachadas y testeros con todas las posibilidades de alineación y quiebros, mientras que en los asientos se reducen a totales por calle, generalmente sin errores en la suma. Otra variedad es que en los asientos se indique la fachada principal, aquélla que posee la puerta de ingreso al inmueble, por oposición a otras fachadas y medianerías (de ahí la indicación de testero), extremo no contemplado en los planos. En la igualdad entre medidas superficiales se observa alguna diferencia poco significativa (errores en las sumas del total de exten-

siones de casas para una manzana), generalmente por elusión en fracciones decimales, que se agudiza tan sólo en dos casos, las manzanas 147 y 415, en las que no hay correspondencia alguna entre las medidas y las extensiones consignadas en plano y asientos.

Los datos relativos a la propiedad reflejan, aparte de los propietarios entre 1750-1751 y 1751-1762, todas las formas de la propiedad del Antiguo Régimen: casos de copropietarios, generalmente cuando el inmueble está dividido por pisos; coherederos; pertenencia a mayorazgos en manos de nobles o particulares; propiedad eclesiástica; instituciones estatales o concejiles, etc. En este grupo se inscribe el uso del inmueble, como casa, casa-huerta, casa accesorio, palacio, monasterio, convento, cárcel, iglesia, parroquia, oratorio, hospital, recogimiento, lonja, tienda, covachuela, cuartel, etc., con especial referencia a su carácter de edificado o erial. Otro grupo de variables lo integran los datos referidos al pago del tributo de aposento. La posibilidad es siempre doble, que el inmueble posea o no en 1762 agregación de edificaciones anteriores. Si no posee agregaciones se indican los propietarios de la casa en otras visitas generales o particulares, así como los nombres de los dueños que ganaron privilegios de cualquier tipo, y la fórmula de pago. En el primer caso se detalla cada uno de los sitios con igual importancia que las casas, siempre y cuando el sitio englobado poseyera situación tributaria diferenciada del inmueble en el que se incluye. Por último, se establece la carga, ya por suma de cada partida en caso de existencia de sitios, o por encabezamiento de una sola carga, mencionándose los aumentos formados a raíz de la *Visita General de 1750-1751* y por qué causa. En todo momento, y por la referencia a la situación de cada casa hasta incluso 1587, el estudio de la *Planimetría* debe ser insustituible en cualquier trabajo sobre urbanismo y evolución urbana de Madrid entre el establecimiento de la corte y el si-

(51) B. R. A. B. A. S. F., B 3010.

glo XIX (52). Sobre la toponimia ya hemos hecho algunas consideraciones en el apartado de la *Planimetría*. Sólo señalaremos que, ocasionalmente, se constatan datos relativos a la situación física de cada casa: si está ruïnosa, erial o edificada y mención de sus fachadas. De la misma forma, existen ocasiones en las que se refieren topónimos diferentes a los de los planos. Un ejemplo significativo es el de la manzana número 141, en la que se indica que el testero de una de las casa da a la «muralla vieja de Madrid». Por último, en los márgenes derecho e izquierdo se señala el total de la carga debida a la Regalía, consignada en maravedís, y la renta anual producida por los alquileres de cada inmueble, expresada en reales.

En palabras de Miguel Molina «en estudios históricos de Madrid no ha sido, en verdad, muy utilizada la Planimetría. Y dado que, en virtud de la índole de su testimonio, permite asegurar las identificaciones, a ella debió acudir en primer término en los múltiples casos en que se ofrecían dudas a ese respecto» (53). No cabe duda que posee parte de razón en su afirmación, pero no en su totalidad. La correspondencia interna entre plano y asiento es difícilmente constatable en los casos que en el inmueble existen sitios —sólo en contadas ocasiones—, debiendo remitirse a los Cuadernos de Cargas mencionados en la *Visita General*. De todas formas, creo que este extremo no desmerece la realidad de tal afirmación.

Otros elementos. En 1774, terminada la última certificación, se concluye definitivamente la Planimetría. Estas certificaciones ilustran el interés registral de los Visitadores, observado a lo largo de toda la historia de la Regalía de Aposento y a la que la *Plani-*

*metría* no escapa. Me limitaré a transcribir aquella que, por su detalle y extensión, dé algunas noticias sobre la confección de los ejemplares y el proceso que la llevó a cabo, como es la consignada en los tomos primeros de la *Planimetría* de la Biblioteca Nacional y Archivo Histórico Nacional:

«Digo yo, Don Miguel Fernández, Teniente Director de la Real Academia de San Fernando y asimismo, Teniente de Arquitecto principal del Real Palacio Nuevo, y como arquitecto del Juzgado y Visita General del Real Aposento de Corte, y en virtud de orden de cuatro de julio de este presente año (de 1767), comunicada por el señor Don Juan Antonio de Espina, secretario de él, y con asistencia del señor Manuel de Miranda y Testa, caballero de la Orden de Santiago y Visitador General del dicho Real Aposento, y en la posada del dicho señor: He comprobado este primer tomo, ejecutado por Don Antonio de las Rivas y Don Antonio Espinosa, en papel imperial encuadernado en tabla, compuesto de cien planes, empezando desde el número primero hasta el cien, ambos inclusivos, copias de los primeros originales ejecutados por los maestros que midieron y delinearon el todo de la Planimetría de esta Corte, los que, habiendo reconocido muy por menor sus pitipies reducidos de mayor a menor, tanto de varas castellanas como a pies del mismo nombre, he hallado puntualizadas sus medidas en los pies que compone la circunvalación de cada manzana, y los de cada fachada de ella, codillos y ángulos entrantes y salientes, puntual reducción de los pies de que se compone el total de su área plana, como asimismo de los totales que componen cada casa en su particular y líneas de ellas, con aquella puntualidad que, de mayor a menor, puede llegar lo muy reducido de sus figuras y pitipie, pues la punta de un compás corresponde en parte, a dos o tres pies; pero hallando las cajas principales tan puntualizadas en reglas de arquitectura, se hace preciso la puntualidad en las partes mínimas, por lo que, según mi saber y entender, los apruebo y declaro por bien ejecu-

(52) Véanse algunos ejemplos en M. MOLINA, *ob. cit.*, pp. 391-397. Un excelente trabajo sobre la conformación de la planta parcelaria, en D. BRANDÍS GARCÍA, «El proceso de conformación de la planta parcelaria del Madrid del Siglo XVIII», en *CT Catastro*, n.º 24 (abril, 1995), pp. 64-76.

(53) *Ob. cit.*, pp. 391-392.

Figura 7  
El parcelario de Madrid en 1750-1751

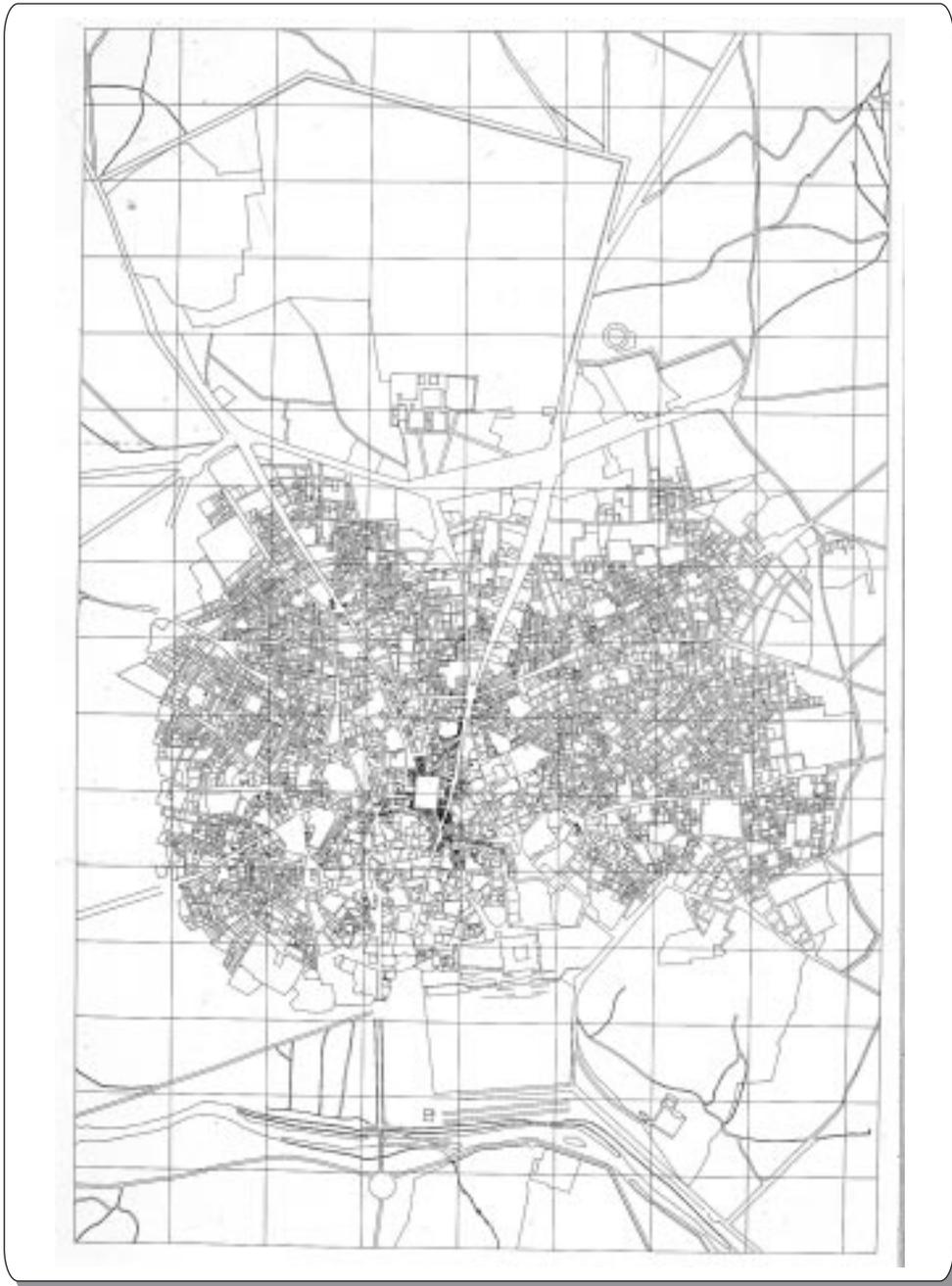


Figura 8  
Estado 6.º de la Planimetría General de Madrid

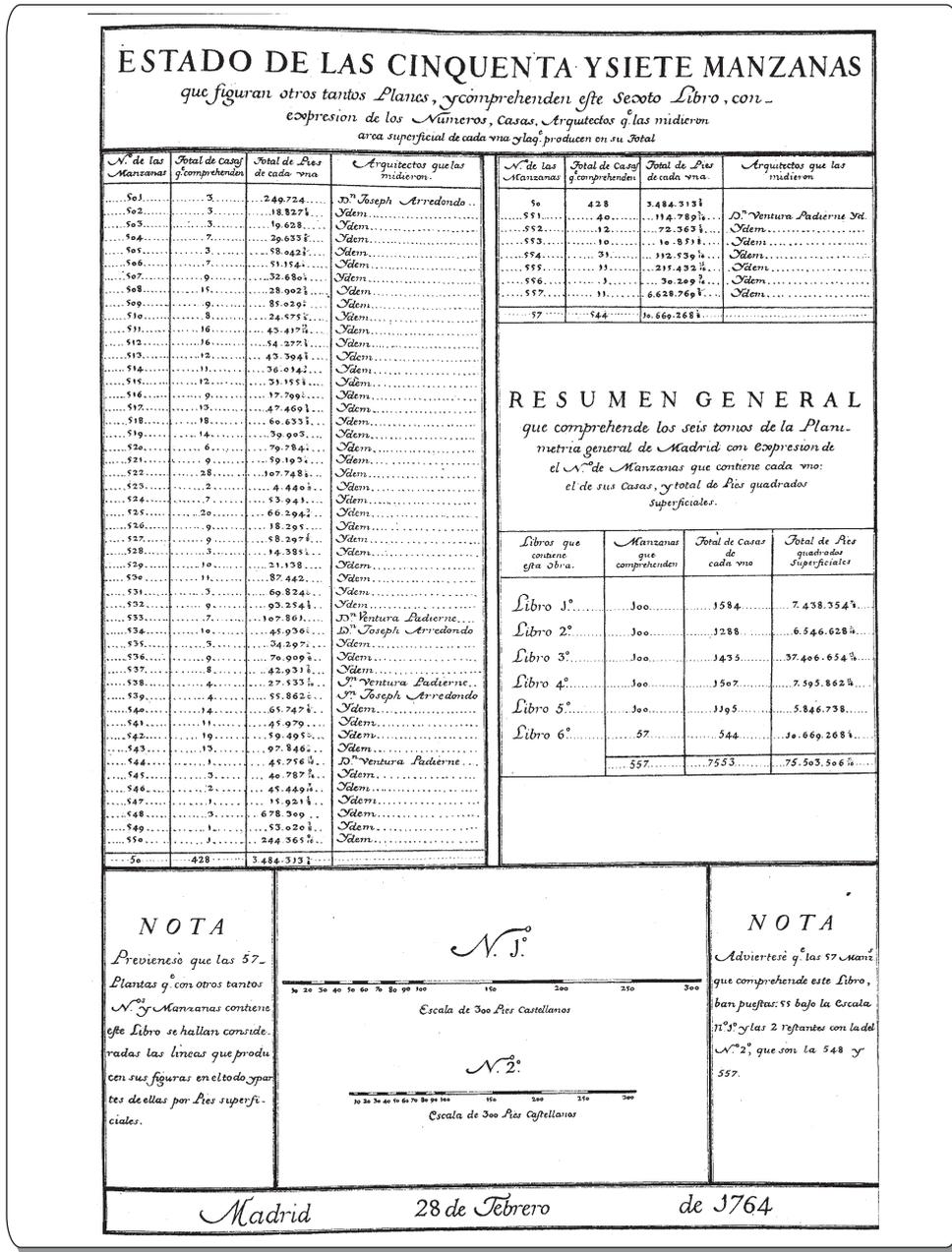


Figura 8 (cont.)  
Estado 6.º de la Planimetría General de Madrid

ESTADO				ESTADO			
<i>Delas Cien Manzanas que comprehende este Segundo Libro con                      expresion del N.º de cada una: El de las Casas q.º incluyen al presente:                      y el de los Sitios de que se compusieron en lo antiguo: con el total de Pies                      quadrados superficiales que abrazan; y es en esta forma.</i>							
N.º de las Manzanas	N.º de las Casas	N.º de los Sitios	Total de Pies quadrados	N.º de las Manzanas	N.º de las Casas	N.º de los Sitios	Total de Pies quadrados
101	11	19	65 880	151	9	13	36 991
102	20	29	48 179	152	2	4	11 478
103	3	4	28 714 3	153	6	6	47 419 6
104	11	17	34 127 55	154	10	16	49 476 12
105	18	27	53 844 3	155	18	24	147 723 3
106	16	25	58 757 22	156	29	43	101 428 3
107	14	16	34 699 8	157	22	48	114 899 8
108	22	24	46 406 10	158	33	59	289 675 1
109	41	52	191 894 4	159	8	21	84 514 6
110	25	28	51 852 4	160	34	51	251 918 2
111	23	35	126 000 9	161	4	21	58 472 2
112	24	25	80 189 1	162	18	22	14 019 3
113	5	12	48 985 3	163	33	42	91 523 3
114	17	22	36 186	164	8	9	19 473 8
115	20	26	160 203 8	165	31	36	19 235 1
116	18	25	60 149 2	166	15	17	16 668 9
117	14	21	72 484 2	167	32	62	41 731 2
118	16	13	58 549 4	168	29	38	35 305 1
119	22	28	90 073 3	169	32	47	117 275
120	2	4	37 351 7	170	6	9	16 699 1
121	13	16	5 822 4	171	7	15	10 534 6
122	28	41	97 992 1	172	3	6	9 624
123	13	23	49 618 5	173	10	14	43 127 9
124	4	5	64 812	174	2	3	24 717
125	3	5	14 794 5	175	2	4	24 172 8
126	9	11	87 806 3	176	4	6	41 102 1
127	1	1	44 450	177	4	7	21 915 2
128	8	1	12 182 3	178	1	4	13 051 8
129	8	1	121 531 3	179	5	5	23 448 9
130	1	1	66 040 2	180	1	1	25 445 9
131	1	1	15 674 1	181	4	6	31 197 4
132	1	1	28 945 3	182	1	1	23 884 1
133	9	13	38 016 2	183	4	4	12 000 3
134	3	3	6 639 3	184	1	1	25 161 6
135	1	1	43 832 2	185	6	16	29 664 1
136	8	11	18 202 1	186	11	29	97 296 3
137	9	10	15 102 3	187	3	6	6 959 4
138	6	9	16 621 9	188	1	1	47 007 7
139	14	21	90 748 4	189	5	7	37 204 3
140	2	3	159 719 7	190	4	5	67 871 8
141	15	17	73 363	191	4	18	150 619 8
142	1	22	65 736 1	192	6	12	46 674 1
143	30	42	273 032	193	37	33	16 259 6
144	20	14	51 018	194	19	12	18 683 7
145	9	20	30 790 3	195	13	14	41 823 9
146	16	11	20 103 3	196	25	26	16 205 7
147	19	25	186 913 6	197	13	18	9 151 4
148	9	16	20 715 6	198	9	12	20 310
149	27	16	36 774 10	199	10	14	14 746 7
150	49	62	154 881 2	200	5	7	4 650 6
50	664	917	3 947 765 4	100	1288	1891	6 546 428 3

En esta página y en la anterior se recogen sendos cuadros o estados, dos de los doce que figuran en la Planimetría, seis de ellos correspondientes a los planos de las manzanas de la villa y otros tantos referidos a los asentos de sus casas. El primero de los reproducidos resume algunos datos de las últimas cincuenta y siete manzanas, de la 501 a la 557: el número de casas existente en cada una de ellas, su superficie (en pies cuadrados) y el nombre de los arquitectos que las midieron y representaron. Recoge asimismo el resumen de los seis cuadros del mismo tipo, por el que sabemos que la superficie total edificada o edificable en dicho espacio era de 75,5 millones de pies cuadrados, equivalentes a unos 5,9 millones de metros cuadrados, es decir, 586 hectáreas (el Sistema Métrico Decimal no se adoptaría en España hasta 1801, tras su invención durante la Revolución Francesa). Dicha superficie, distribuida entre las casas existentes, arroja un promedio de 775 metros cuadrados por casa o planta de edificio. Estos estados recogen además las escalas gráficas utilizadas en la representación de sus respectivas manzanas. Por lo que se refiere al estado reproducido sobre estas líneas, presenta una estructura semejante, dando de nuevo el número de casas y la superficie, así como el de sitios, mayor que el de aquéllas por cuanto se venía asistiendo a un proceso de agregación de suelos o sitios de casa para constituir otro mayor sobre el que construir casas más grandes, fenómeno en el que incidió seguramente la exigencia de casa dimensiones mínimas para acogerse a determinados privilegios contemplados en la normativa de la regalia de aposento.

tados sin defecto que motive nota reparable. Madrid, 20 de diciembre de 1767, Miguel Fernández (rubricado), Don Manuel de Miranda y Testa (rubricado).»

Los ejemplares de la *Planimetría* de la Biblioteca Nacional poseen la certificación a lo largo de 1767 y 1768 al igual que los del Archivo Histórico Nacional. Para los *Libros de Asientos*, las fechas son en ambos casos las mismas, desde el 1 de julio de 1770 hasta el 12 de marzo de 1774. Enviado el original al Archivo de Simancas y cada copia a su archivo respectivo, se da fin a uno de los catastros urbanos más ricos de España.

## Conclusión

¿Consiguieron la *Visita General de 1750-1751* y la *Planimetría General de Madrid* los fines propuestos por la normativa de 22 de octubre de 1749? A primera vista, la respuesta debería ser afirmativa. Es obvio que la reducción de los variados tipos contributivos a un tributo monetario, la sistematización en los procedimientos de control y una administración más eficaz contribuyeron a un aumento del monto total del tributo considerable. Si en 1750 la Regalía de Aposento recaudaba un volumen anual cercano a los 885.000 reales, diez años después esta cantidad se había rebasado hasta llegar a 1.238.000 reales. Empero, el valor de esta renta fue reduciéndose paulatinamente. En 1776, los ingresos del caudal general de esta renta habían menguado hasta los 823.602 reales. En 1785, diez años más tarde, los ingresos sólo alcanzaban los 735.887 reales (54). En otras palabras, su valor no sólo no se había mantenido en el volumen alcanzado en 1760 sino que había descendido hasta cotas inferiores al establecimiento del nuevo

(54) 1776, 823.602 reales; 1777, 803.350 rs., 1778, 795.068 rs., 1779, 783.916 rs., 1780, 772.453 rs., 1781, 764.323 rs., 1782, 762.409 rs., 1783, 755.426 rs., 1784, 745.168 rs. y 1785, 735.887 rs.

juzgado de aposento. Y si avanzamos en el recuento de ingresos hasta 1806, las cosas no sólo no se mantienen, sino que empeoran cada vez más: desde el monto de 735.795 reales de 1786 se aminoró hasta los 655.267 reales de 1806.

Aunque no todas las causas son achacables a la gestión del impuesto por parte del juzgado de aposento (55), deben tenerse en cuenta otros aspectos. A partir de 1750 se emiten dos reales órdenes encaminadas, como se hizo a finales del siglo XVI, a promover la edificación de nuevas casas, mediante la fórmula de la concesión de privilegios de exención de aposento. En 16 de marzo de 1750 se establecían las condiciones para ello: «todos los [privilegios] que se consultaren o propusieren con la carga [de aposento] por el Intendente, contador y visitador generales [...] se deben conceder, para que los dueños de las casas se animen a labrarlas y reedificarlas». La única condición es que no exista redención de la carga monetaria ya impuesta para los nuevos privilegios (56). Con esta medida se garantizaba que las nuevas construcciones estarían exentas de las retasas que debían corresponder por tercia parte. Años más tarde, en 12 de agosto de 1760, se determina que aquellos propietarios que satisfacían la carga de aposento impuesta según la *Visita General de 1750-1751* podían acceder a su liberación definitiva (57). Para ello sólo se exigía el pago de un servicio regulado a

(55) La administración de la Regalía se arrendó a partir de 1785 por quinquenios a distintos individuos y compañías.

(56) *Real orden comunicada de Zenón de Somodevilla, Marqués de la Ensenada, a Juan Francisco de Luján y Arce, Intendente de la Regalía de Aposento, resolviendo conceder cuantos privilegios de exención de aposento se soliciten, a efectos de animar a los dueños de las casas de Madrid a su reedificación*. 1750, marzo, 16, Buen Retiro. A. H. N., FF. CC., Delegación de Hacienda, fondo histórico, lib. 19, s. f.

(57) *Edicto comunicando Real Resolución de Carlos III, a consulta del Consejo de Hacienda, por la que se notifica que la carga de aposento pueda redimirse por aquellos dueños de casas de Madrid que pagasen la misma carga con que estuvieron gravadas hasta el año de 1749*. 1760, agosto, 12, Madrid. A. H. N., CONSEJOS SUPRIMIDOS, Lib. 1482, ff. 101r y v.

proporción del cuatro por ciento del capital. Aunque esta ley propiciaba a corto plazo un incremento considerable de los ingresos procedentes de redención definitiva de carga, a la larga se redujo paulatinamente el número de libranzas. Baste señalar que en el año de 1786 se aminoraron a tan sólo 3.548 libramientos (58).

Además, entre 1750-1751 y 1848, el número de inmuebles se fue reduciendo de forma constante. La causa radica en fenómenos, cada vez más numerosos, de concentración parcelaria generales para toda la ciudad (59). También inciden, y de forma notable, las transformaciones urbanísticas de las que la ciudad es objeto a partir de 1808, como también la desamortización del clero regular, en los períodos de 1808-1813, 1820-1823 y 1837 (60). Dicho en otras palabras, sobre una reducción constante del número de casas, hubo una reducción paulatina del número de casas que contribuían con carga de aposento. La Regalía de Aposento, como tributo, tenía los días contados.

Los logros indiscutibles de la *Visita General y Planimetría* descansan en la permanencia de los sistemas de numeración de manzanas y casas, así como el de servir como registro actualizado de propietarios y fincas urbanas. En 1760, Carlos III ordenó que la numeración impuesta por la *Visita General de 1750-1751* se estableciera en todas las manzanas y casas de la ciudad mediante azulejos dispuestos a tal efecto. En cada una de las manzanas debían ubicarse

tantos azulejos con mención de su número como esquinas tuviera, y de igual modo con las casas, dispuestos encima del portal principal del inmueble. Tal ordenación pervivió hasta la sistematización efectuada por el Marqués viudo de Ponteijos, en 1838, cuando se establece el sistema actual de numeración por calles. No obstante, el sistema de numerar manzanas y casas sería retomado años más tarde. Así, los trabajos de la Junta General de Estadística para la formación de la Hoja Kilométrica recogen tal numeración en las minutas originarias de los levantamientos. Posteriormente, con la formación del Catastro, la numeración de manzanas y casas se retoma como numeración de polígonos fiscales.

En lo tocante al mantenimiento de un registro actualizado de propietarios, los registros de la Regalía de Aposento fueron relativamente eficaces. Las disposiciones contenidas a tal efecto en el capítulo 16 de las Ordenanzas de 1749 (61) se reafirmaron en edictos posteriores, como los de 9 de febrero de 1769 (62) y 26 de enero de 1774 (63), y su efecto queda reflejado en los distintos registros de casas. Todas las

(58) La repercusión de este decreto pueden constatarse en la documentación relativa a los traslados de cédulas de redención, A. G. S., DIRECCIÓN GENERAL DEL TESORO, Cargas de Aposento, Legs. 1-6.

(59) En 1785, 7398 casas, 1797, 7.080 casas, 1844, 6.600 casas y 1848, 6624 casas. P. MADDOZ, *Madrid. Audiencia, Provincia, Intendencia, Vicaría, Partido y Villa*. Madrid, 1848, p. 170.

(60) El impacto de las transformaciones urbanas del primer tercio del siglo XIX puede consultarse en E. Ruiz Palomeque, *Ordenación y transformaciones urbanas del casco antiguo madrileño durante los siglos XIX y XX*. Madrid, 1975.

(61) «16. Todos los escribanos ante quienes se otorguen escrituras de enajenaciones de casas por cualquier causa o venta, donación, cesión o otra alguna, antes de entregar la primera copia a parte o partes, la han de traer a la Contaduría para que se reconozca si se expresa la carga legítima que consta en los libros debe pagarse, tome la razón y se note en la escritura lo conveniente; y hecho, la recogerá el escribano y copiará en el registro, que queda en su poder, la nota que se haya puesto; lo que ejecutará pena de suspensión de oficio por seis años y cincuenta ducados, aplicados por mitad, Cámara y gastos de justicia, y para que lo cumplan, mandará el intendente se les notifique y archivará esta diligencia para que conste».

(62) *Real Resolución de Carlos III determinando que el contador de la Regalía de Casa Aposento debe tomar la razón de las escrituras de ventas de casas que se hacen en Madrid antes que el Contador del oficio de hipotecas*. 1769, febrero, 9, Madrid, en *Novísima Recopilación*, p. 127, nota 5.

(63) *Edicto comunicando Real Resolución de Carlos III por el que se recuerda la obligación de los escribanos de entregar copia de las escrituras de enajenación de casas para la Contaduría de la Regalía de Aposento antes que a la Contaduría de Hipotecas*. 1774, enero, 24, Madrid. A.H.N., CONSEJOS SUPRIMIDOS, Lib. 1488, f. 2r.

transmisiones de casas realizadas entre 1751 y 1845 se reflejaban por partida doble: en primer lugar, en la *Relación General de casas* citada, y en segundo lugar, en los cuadernos de cargas de la propia *Visita General de 1750-1751*. En los casos en los que se constatan cambios en la configuración del parcelario, se realizan asientos específicos en cada una de las casas afectadas. No cabe duda que la ejecución de esta práctica constituyó un verdadero éxito sobre los fines originariamente propuestos.

Por último, sólo queda remarcar algo que, tras lo ya dicho hasta aquí, parece ya incuestionable. Nos referimos al valor de todo este volumen de información como fuente histórica. La *Visita General de 1750-1751* y la *Planimetría General de Madrid* constituyen el más rico repertorio de datos sobre propiedad y morfología generado por la Hacienda Real entre los siglos XVI y XVIII. De su estudio devendrá la detallada radiografía de una sociedad urbana, la madrileña, a mediados de la centuria del setecientos, pero también el conocimiento del trazado urbano y configuración parcelaria, verdadera trama y urdimbre de la propia ciudad de Madrid. ■

### Bibliografía

- BRANDÍS GARCÍA, D. (1995), «El proceso de conformación de la planta parcelaria del Madrid del Siglo XVIII», en *CT Catastro*, n.º 24, pp. 64-76.
- CALVO ALONSO, C. (1988), «El Catastro de Ensenada. Proyecto de Única contribución en la Corona de Castilla», en SEGURA Y MAS, A. (coord.), *El Catastro en España. 1714-1906. De los Catastros del siglo XVIII a los Amillaramientos de la segunda mitad del siglo XIX*. Madrid, pp. 89-111.
- GÁLLEGO, J. (1969), «El Madrid de los Austrias: un urbanismo de teatro», en *Revista de Occidente*, n.º 73, pp. 19-54.
- MADOZ, P. (1848), *Madrid. Audiencia, Provincia, Intendencia, Vicaría, Partido y Villa*. Madrid.
- MARÍN PERELLÓN, F. J. (1987), «Las murallas árabes de Madrid», en *Arqueología Medieval Española*, Madrid, pp. 743 a 754.

MARÍN PERELLÓN, F. J. (1988), «La Planimetría General de Madrid y la Regalía de Aposento», en *PLANIMETRÍA General de Madrid, La*, Madrid, pp. 81-111.

MATILLA TASCÓN, A. (1947), *La Única Contribución y el Catastro de Ensenada*. Madrid.

MOLINA CAMPUZANO, M. (1960), *Planos de Madrid de los Siglos XVII y XVIII*. Madrid.

MUSEO MUNICIPAL, (1982), *Cartografía madrileña (1635-1982)*, Madrid.

PLAZA BORES, Á. (1986), *Guía del investigador de Simancas*. Madrid.

RUIZ PALOMEQUE, E. (1975), *Ordenación y transformaciones urbanas del casco antiguo madrileño durante los siglos XIX y XX*. Madrid.

TORMO Y MONZÓ, E. (1945), *Las murallas y las torres, los portales y el Alcázar del Madrid de la Reconquista, creación del califato*. Madrid.

### Listado de abreviaturas de archivos y centros

- A. G. S.: Archivo General de Simancas.  
 A. H. N.: Archivo Histórico Nacional.  
 A. H. N., FF. CC.: Sección de Fondos Contemporáneos.  
 A. V. M.: Archivo de Villa de Madrid,  
 A. V. M., A. S. A.: Archivo de Villa de Madrid, Archivo de la Secretaría del Ayuntamiento.  
 B.N., Mss.: Biblioteca Nacional, Gabinete de Manuscritos.  
 B. R. A. B. A. S. F.: Biblioteca de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando.  
 I. G. N.: Instituto Geográfico Nacional.

### Listado de abreviaturas comunes

- Exp. exptes.: Expediente, expedientes.  
 F., ff.: Folio, folios.  
 Leg. legs.: Legajo, Legajos.  
 Lib. libs.: Libro, Libros.  
 N.º: Número.  
 Ob. cit.: Obra citada.  
 P., pp.: Página, páginas.  
 r.: Recto.  
 s. f.: Sin foliar.  
 v.: Vuelto.