



**PROPIEDAD URBANA Y COMPORTAMIENTO RESIDENCIAL DE LAS  
ÉLITES EN UNA CIUDAD COMERCIAL Y ADMINISTRATIVA: LA CORUÑA  
A FINES DE LA EDAD MODERNA \***

**Daniel Mena Acevedo**

Universidad de Santiago de Compostela, España

Recibido: 18/10/2024

Aceptado: 17/12/2024

**RESUMEN**

El presente artículo tiene como objetivo el estudio de la propiedad urbana y el comportamiento residencial de la élite social de La Coruña, una importante ciudad portuaria del noroeste de la península ibérica, a fines de la Edad Moderna. Para ello, llevaremos a cabo un estudio del catastro del marqués de la Ensenada (1752) para definir la composición de la élite y conocer su relación con la propiedad urbana. Asimismo, partiendo de los vecindarios, analizaremos el comportamiento residencial de los grupos elitistas antes y después de las transformaciones socioeconómicas que experimentó la ciudad tras la apertura de los Correos Marítimos (1764). Por último, abordaremos el estudio de las formas de acceso a la propiedad (foro, arriendo y compraventa) en un contexto en el que la vivienda coruñesa se convirtió en un bien escaso y costoso, pero también necesario y lucrativo, lo que explica el desarrollo de conflictivos ante los tribunales.

**PALABRAS CLAVE:** propiedad urbana; casas; élite social; La Coruña; Edad Moderna.

**URBAN PROPERTY AND RESIDENTIAL BEHAVIOR OF ELITES IN A  
COMMERCIAL AND ADMINISTRATIVE CITY: LA CORUÑA AT THE END  
OF THE EARLY MODERN AGE**

---

\* Investigación financiada por el Proyecto de Investigación “Ciudades y villas del Noroeste Ibérico: gobernanza y resistencias en la Edad Moderna” (PID2021-124823NB-C21), financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación, la Agencia Estatal de Investigación y fondos FEDER.

ABSTRACT

This paper aims to study the urban property and the residential behaviour of the social elite of La Coruña, an important port city in the northwest of the Iberian Peninsula, at the end of the Early Modern Age. To do this, we will carry out a study of the cadastre of the Marquis of Ensenada (1752) to define the composition of the elite and understand its relationship with urban property. Likewise, starting from the neighborhoods, we will analyze the residential behaviour of elite groups before and after the socioeconomic transformations that the city experienced after the opening of the Maritime Post Office (1764). Finally, we will address the study of the forms of access to property (“foros”, rental and sale) in a context in which housing in La Coruña became a scarce and expensive good, but also necessary and lucrative, which explains the development of conflicts before the courts.

**KEYWORDS:** urban property; houses; social elite; La Coruña; Early Modern Age.

---

**Daniel Mena Acevedo.** Doctor en Historia Moderna por la Universidad de Santiago de Compostela con una tesis doctoral titulada *Ámbito doméstico y condiciones de vida de las elites noroeste peninsular a fines del Antiguo Régimen* (2023), bajo la dirección de Ofelia Rey Castelao y Pegerto Saavedra Fernández. Ha sido galardonado con el VIII Premio Domingo Fontán (2024) concedido por la Universidad de Santiago de Compostela, la Real Sociedad Económica de Amigos del País de Santiago y el Consorcio de la ciudad.

**Correo electrónico:** danimena1994@hotmail.es

**ID ORCID:** 0000-0001-6471-3219

---

## PROPIEDAD URBANA Y COMPORTAMIENTO RESIDENCIAL DE LAS ÉLITES EN UNA CIUDAD COMERCIAL Y ADMINISTRATIVA: LA CORUÑA A FINES DE LA EDAD MODERNA

### Una ciudad en crecimiento

A lo largo de la Edad Moderna, La Coruña fue uno de los núcleos portuarios más importantes del noroeste de la península ibérica. Hasta el último el último tercio del siglo XIX, la morfología urbana coruñesa estuvo determinada por el emplazamiento de la ciudad en una península donde el suelo edificado representaba “como la cuarta parte de la península y el resto se halla reducido a cultura, interpolado con algunas peñas y arenales” (VILLAROEL, 1810: 26). De igual modo, las fortificaciones militares encorsetaron cada una de las dos grandes áreas de la ciudad, a saber: la Ciudad Alta, levantada sobre un promontorio, cuya superficie rondaba las ocho hectáreas; y la Pescadería, que cubría *grosso modo* el istmo, cuyo espacio urbanizado apenas superaba las 28 hectáreas.

Con motivo de la confección del catastro del marqués de la Ensenada en 1752, los representantes de la ciudad declararon que había “en esta ciudad, sus arrabales y término” unas 2.000 casas, caserías y ranchos habitables, amén de 11 casas arruinadas y totalmente inhabitables, (BARREIRO MALLÓN, 1990: 53) lo que concuerda con las 1.999 casas registradas en los Libros del Real del catastro.<sup>1</sup>

En términos demográficos, la ciudad pasó de 2.054 vecinos o 7.457 habitantes a mediados del siglo ilustrado a 13.575 en 1787, es decir, un crecimiento del 82% de su población, lo que estaba estrechamente relacionado con las consecuencias socioeconómicas de la conexión de La Coruña con el comercio americano a partir de la apertura de los Correos Marítimos en 1764. (ALONSO ÁLVAREZ, 1984)

---

<sup>1</sup> Archivo del Reino de Galicia [ARG], *Real Intendencia de Galicia*, 46.280-875 y Archivo Municipal de La Coruña [AMC], *Concello da Coruña*, C212.

**Tabla N°1: Evolución del número de casas en la ciudad de La Coruña (1752-1847)**

Área	Año		Evolución 1752-1847
	1752	1847	
Ciudad Alta	322	362	12,4%
Pescadería	1.470	2.247	52,9%
Arrabal	207	605	192,3%
A Coruña	1.999	3.214	60,8%

**Fuente:** Elaboración propia.

Debido a las deficiencias de las fuentes, no resulta fácil precisar la evolución del número de inmuebles destinados a usos habitacionales en la ciudad hasta muy avanzado el período liberal. A este respecto, conviene tener en cuenta a mediados del siglo XIX La Coruña alcanzó los 27.000 habitantes. (COLINO GALLEGO y GRANDÍO SEOANE, 1994: 10-11) De acuerdo con el *Diccionario* de Pascual Madoz (vol. 7, 1847: 96), en 1847 la ciudad albergaba un total de 3.214 casas, lo que quiere decir que su número había aumentado un 60,8% desde 1752 (**Tabla N° 1**), muy por debajo del crecimiento demográfico de la ciudad.

Ahora bien, conviene matizar los datos. Así, los ritmos de construcción de las casas fueron distintos en función de las posibilidades de edificación de cada una de las áreas de la urbe. En la Ciudad Alta (**Anexo N° 1**), circundada por una muralla hasta 1840, el número de casas apenas aumentó un 12,4%. En la Pescadería (**Anexo N° 2**), los sucesivos proyectos urbanísticos destinados a aprovechar el espacio permitieron incrementar el número de casas en casi un 53%<sup>2</sup>. Como es lógico, el crecimiento fue más importante en el espacio extramuros, nada menos que un 192,3%, que se concentró en los barrios de Garás, Santa Lucía y la Palloza, estrechamente ligados a las actividades de los Correos Marítimos. A pesar de ello, no se configuró un verdadero ensanche burgués en este espacio hasta el último cuarto del siglo XIX.

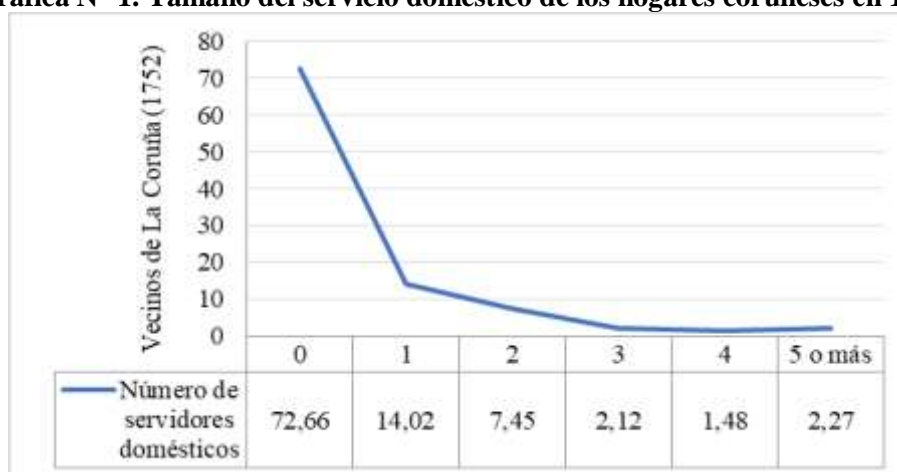
Por consiguiente, resulta fácil deducir que el crecimiento demográfico y el escaso suelo edificable en la península coruñesa hicieron de la vivienda un bien escaso y muy demandado a fines del Antiguo Régimen. La pregunta que debemos responder ahora es ¿en qué medida esta coyuntura afectó y benefició a los miembros de la élite social?

<sup>2</sup> No faltaron proyectos ambiciosos como la “Nueva Población”, proyectada en 1804 por el ingeniero militar Francisco Orta entre la Ciudad Alta y el área de Monte Alto, “mui capaz para mayor número de vecindario que el actual de toda la Coruña y para quantas obras militares tan necesarias... ay casi absoluta necesidad”. Sin embargo, la falta de madurez del proyecto y el carácter escarpado del terreno impidieron su realización (VIGO TRASANCOS, 2007: 330-331).

### Las élites y la propiedad urbana

Siguiendo la propuesta metodológica del profesor Eiras Roel, podemos establecer que *a priori* la cifra de tres o más servidores domésticos constituye un factor distintivo de los hogares de la élite. (EIRAS ROEL, 1984: 118; 1990: 19) Conforme a la información que nos aporta el catastro del marqués de la Ensenada, 119 vecinos (5,79%) cumplían esta condición a mediados del siglo XVIII (**Gráfica N° 1**). No obstante, el método empleado no está exento de deficiencias. Por un lado, el cómputo realizado incluye a algunos receptores, horneros, panaderos, carpinteros y alquiladores, que, muy lejos de pertenecer a los sectores más pudientes de la sociedad urbana, eran por lo general trabajadores de extracción popular ligeramente enriquecidos. Por otra parte, el criterio aplicado excluye a miembros de la élite social cuyo servicio doméstico fue declarado por debajo del umbral que hemos establecido. Tengamos en cuenta que la posesión de una o más residencias fuera de la ciudad podía favorecer las ocultaciones de servidores, lo que resulta verosímil debido al carácter fiscal de la fuente. Así, don Juan Bernardino del Río tenía a mediados del siglo XVIII en la casa de Cordeda, parroquia de Santa María de Rutis, “otra pequeña y terrena en que se recojen los criados que la cuidan”<sup>3</sup>. De igual modo, buena parte de los miembros de la élite administrativa llegaban a la ciudad con el servicio doméstico estrictamente necesario.

**Gráfica N° 1. Tamaño del servicio doméstico de los hogares coruñeses en 1752**



Fuente: Elaboración propia.

<sup>3</sup> Ilustre Colegio Notarial de Galicia [ICNG], *Protocolos notariales de La Coruña*, Leg.4.822, f.77r-v.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, en la medida de lo posible debemos contrastar los datos sobre el servicio doméstico con otro tipo de información procedente del catastro (**Anexo N°3**). De esta manera, resulta lógico que la alta jerarquía administrativa como el capitán general, el regente, los oidores o el fiscal aúnen características propias de la élite como un elevado servicio doméstico, el tratamiento de don y altas regulaciones de sus utilidades anuales (superiores a los 10.000 reales anuales). Mayores dificultades se plantean conforme descendemos en la jerarquía o tomamos en consideración otros grupos socio profesionales, especialmente la hidalguía y el clero.

Así pues, la ausencia del tratamiento del don y las utilidades anuales relativamente modestas justifican la exclusión de colectivos como los receptores, los procuradores de corregimiento y guerra, los horneros, los panaderos, los carpinteros y los alquiladores. Claro está, es preciso asumir excepciones como la de doña Juana da Vila, que disponía de un criado y tres criadas; y su industria como hornera y bizcochera fue regulada en 12.000 reales anuales, sin contar su actividad en el negocio del chocolate y azúcar (3.300 reales) y la cera (2.200 reales). A este respecto, hemos atribuido la condición de élite a los mercaderes cuyas utilidades fueron reguladas en más de 10.000 reales anuales.

**Tabla N°2: Composición de la élite social coruñesa en 1752**

Grupo	Vecinos	Grupo	Vecinos	Grupo	Vecinos
Real Audiencia (34,5%)		Director y asentista de los utensilios	1	Síndico general	1
Capitán General	1	Tesorero general del ejército	2	Secretario del ayuntamiento	1
Regente	1	Administrador provincial	1	Regidores	6
Oidores y alcaldes mayores	7	Secretario de millones, guerra y hacienda	1	Hidalgos e hidalgas (25,5%)	
Fiscal	1	Asesor general de la Intendencia	1	Hidalgos	15
Escribanos de asiento	4	Director General de provisiones de vivieres	1	Mujeres	13
Relatores	4	Controlador del Real Hospital Militar	1	Sector secundario y terciario (10%)	
Procuradores	11	Administrador de la renta de	1	Mercaderes	9

		tabaco			
Abogados	7	Alférez mayor	1	Boticarios	1
Secretario del Real Acuerdo	1	Controlador provincial	1	Horneros y panaderos	1
Teniente de alguacil mayor	1	Sargento mayor	1	Eclesiásticos (6,4%)	
Guerra y Hacienda (15,5%)		Guarda almacén	1	Presbíteros	4
Intendente General de los Ejércitos	1	Administrador de la aduana	1	Curas párrocos	1
Intendente General de Marina	1	Poder municipal (8,2%)		Canónigos de la Colegiata	2
Contador Principal del Ejército	1	Alguacil mayor	1	Élite social: 110 (100%)	

**Fuente:** Elaboración propia.

En suma, podemos establecer que a mediados del Setecientos la élite coruñesa estaba formada por 110 vecinos (5,36%) (**Tabla N°2**). Se trata de un porcentaje superior al 3,4% calculado por Eiras Roel para el caso compostelano, lo cual se explica fácilmente debido al papel de importantes instituciones administrativas como la Real Audiencia y la Real Intendencia de Galicia en un núcleo urbano que a mediados del Setecientos no superaba la mitad de los efectivos poblacionales de la ciudad de Santiago de Compostela.

Como muestra la **Tabla N°2**, el perfil de la élite urbana coruñesa era principalmente burocrático, pues más de la mitad de los cabezas de familia de la flor y nata de esta ciudad estaban vinculados a las instituciones administrativas. Por el contrario, solo nueve vecinos debían su condición de miembros de la élite a los beneficios económicos derivados de la actividad mercantil. Sin duda, la apertura del comercio con América cambió este panorama, no tanto por el aumento del número de comerciantes asentados en la ciudad, sino por la formación de grandes fortunas forjadas en el comercio colonial. De esta manera, a comienzos de la década de 1770, el comerciante don Gerónimo de Hijosa podía alardear de encabezar el ramo comercial (60.000 reales) y del real (20.541 reales) de La Coruña. (MEIJIDE PARDO, 1967: 109)

La identificación de la élite social a la altura del año catastral nos permite estudiar la relación de sus vecinos con la estructura de la propiedad urbana coruñesa. Como

muestra el **Anexo N°4**, el 56,36% de los individuos de la élite figuran con al menos una casa bajo dominio útil en los libros del Real. Como es lógico, este porcentaje era más elevado entre los miembros del poder municipal (77,8%) y la élite hidalga (75%), mientras que en el caso de los vecinos vinculados a la Real Audiencia el porcentaje no superaba el 40%. Es más, con la notable excepción del intendente general de marina, don Bernardino Freire Moscoso, los miembros más pudientes de la élite administrativa no poseían residencias en el seno de la estructura de la propiedad urbana coruñesa, ya que su relación con la ciudad se limitaba a la obligación de residir temporalmente en ella.

¿Quiénes eran los grandes propietarios de la ciudad? Antes de responder a esta pregunta, cabe tener presente que al hablar de la propiedad urbana gallega es preciso distinguir dos tipos de dominios. Por un lado, el dominio directo, es decir, el titular que detentaba los derechos sobre la propiedad. Por otra parte, el dominio útil, es decir, la persona o institución que disponía del usufruto de dicho inmueble. A mediados del siglo XVIII, este desdoblamiento de la propiedad se constata en 676 casas coruñesas (33,8%) y se explica por la firma de contratos de foro, (VILLARES PAZ, 1982) como veremos más adelante. Claro está, una misma casa podían corresponder a dos o más dominios directos. De esta manera, doña Manuela Antonia Lagunilla pagaba 33 reales anuales a don Juan Rouco y a don Pedro Simón Boado por una casa de dos altos emplazada en la Calle Real.

**Tabla N°3: Distribución de la propiedad urbana coruñesa en 1752**

Dominio directo y/o útil		Dominio útil		Dominio útil cedido	
		Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
Eclesiásticos	Instituciones eclesiásticas	127	6,4	410	58,1
	Particulares	69	3,5	11	1,6
Legos	Ciudad, corregimiento y Real Patrimonio	2	0,1	39	5,5
	Particulares	1.801	90,1	246	34,8
Total		1.999	100	706	100

**Fuente:** Elaboración propia.

Como muestra la **Tabla N°3**, entre los titulares del dominio directo de casas cuyo dominio útil había sido cedido destacan las instituciones eclesiásticas (58,1%). Así, por



ejemplo, la Colegiata de Santa María del Campo disponía del dominio útil de veinte viviendas coruñesas, pero a su vez percibía una renta procedente de 42 inmuebles urbanos cedidos en concepto de foro.

**Tabla N°4: Principales propietarios (dominio útil) en la ciudad de La Coruña (1752)**

Propietarios	Número de casas	Regulación económica media (reales)	Regulación económica total (reales)
Colegiata de Santa María del Campo	20	380,4	7.608
Don Bernardino Antonio Freire de Moscoso, Intendente general de marina	7	679,4	4.756
Don Domingo do Porto, director y asentista de los utensilios del Reino	13	363,8	4.729
Colegio de la Compañía de Jesús	13	355,9	4.627
Don Antonio Miramontes, procurador	11	384,2	4.226
Don Manuel Suazo Mondragón, hidalgo	7	586,7	4.107
Don Manuel Pardo Romero, teniente de alguacil mayor de la Real Audiencia	8	507,5	4.060
Doña Manuela Antonia Lagunilla	10	397,5	3.975
Doña Ana Álvarez Baldonado	16	217,5	3.480,5
Don Miguel Jaspe, hidalgo	22	150,1	3.303
Doña Josefa Teijeiro Mosquera, vecina de Santiago	5	546,2	2.731
Doña Jacinta Josefa Caamaño, vecina de San Paio de Brexo	9	286,2	2.576

**Fuente:** Elaboración propia.

Al hablar de grandes propietarios nos restringiremos al dominio útil de las casas. Asimismo, debemos considerar no tanto el número de inmuebles, sino más bien la regulación económica total de las casas. Así, por ejemplo, el hidalgo don Miguel Jaspe tenía el dominio útil de 22 casas de la ciudad, aunque en promedio se trataba de inmuebles de escasa estimación económica (150,1 reales). Por el contrario, don Bernardino Antonio Freire de Moscoso y don Domingo do Porto podían ser considerados como los principales propietarios de la élite civil coruñesa a tenor de la regulación económica total de los inmuebles que tenían a su disposición. En síntesis, con la excepción de la Colegiata y el Colegio de la Compañía de Jesús, los principales

propietarios de la ciudad eran miembros de familias hidalgas, algunos de los cuales alcanzaron puestos de relevancia en las instituciones administrativas (**Tabla N°4**).

Conviene no obviar el hecho de que una parte de los grandes propietarios no eran vecinos de la ciudad. Así, doña Josefa Teijeiro Mosquera, vecina de Santiago de Compostela, y doña Jacinta Josefa Caamaño, vecina de San Paio de Brexo, disponían del dominio útil de importantes inmuebles localizados en calles como la Calle Real, la Zapatería o Santo Domingo, que seguramente fueron cedidos en arriendo a no pocos interesados.

### **El comportamiento residencial de las élites**

El comportamiento residencial de los miembros de la élite social respondió a la conjunción de diversos factores como la profesión, la transmisión del patrimonio y el carácter simbólico de las viviendas. (RUGGIU, 2008: 115-120) A mediados del siglo XVIII, la Ciudad Alta conservaba el perfil señorial consolidado en los siglos medievales (SÁNCHEZ CHOUZA, 1005) debido al prestigio de sus inmuebles y al escaso atractivo que despertaba la Pescadería. Tengamos en cuenta que las zonas portuarias eran lugares ruidosos, inseguros y sucios. Así, cuando el inglés Edward Clarke visitó La Coruña en 1760, su primera observación no fue otra que “al igual que la mayoría de las ciudades españolas, tiene un olor ofensivo” (GARCÍA BLANCO-CICERÓN, 2006: 215). Las excepciones a esta regla corresponden a hidalgos con importantes moradas y/o ciertas obligaciones profesionales como don Bernardino Freire Moscoso, intendente general de marina, en cuya casa de la Calle Real vivía también su familiar don Juan María Varela Sarmiento Bermúdez de Castro, señor de la fortaleza y jurisdicción de la Penela. En el caso de las élites administrativas, el comportamiento residencial no dependía exclusivamente de la calidad de los inmuebles y las características del medio, sino de la obligación profesional de residir en las proximidades de la Real Audiencia, instalada en la ciudadela coruñesa en 1563.

A lo largo de la segunda mitad del siglo XVIII, la Pescadería experimentó un proceso de renovación arquitectónica y una mejora en el saneamiento de las calles promovida por la Junta de Policía. Al igual que en Cádiz, Burdeos o Nantes, las principales iniciativas en materia constructiva fueron programadas e impulsadas por el poder político. En 1779, el capitán general don Pedro Martín Cermeño y el arquitecto

don Antonio López Sopeña afrontaron el problema de la falta de espacio mediante el diseño de un “ensanche marítimo” o muelle, (SÁNCHEZ GARCÍA, 2001: 177-239; VIGO TRASANCOS, 2007:199-213) donde a la altura de 1794 residían ya siete familias entre las que destacaba la del director del banco nacional de San Carlos, don Pedro María de Mendinueta.<sup>4</sup> Sin embargo, el proyecto estaba muy lejos de grandes realizaciones como el barrio gaditano de San Carlos, construido en 1786 conforme al proyecto del ingeniero don Luis Huet, donde se levantaron cinco manzanas con 39 parcelas de casas. (RUIZ NIETO-GUERRERO, 1994: 29-72; FRANCO RUBIO, 2019)

No debemos olvidar la iniciativa particular, pues conviene señalar que el proyecto de Cermeño tuvo su punto de partida en la casa que levantó don Benito Agar en la Calle Real en 1779. No obstante, a diferencia del caso de La Rochelle, los comerciantes coruñeses no lograron configurar un eje parangonable a la rue Porte-Neuve, donde entre 1775 y 1785 se levantaron fastuosas residencias como el Hôtel Poupet. (MARTINETTI, 2013: 271-274)

A la hora de conocer la distribución de las élites en la ciudad a fines del Antiguo Régimen debemos recurrir a dos vecindarios. Por un lado, está el que fue elaborado por el regidor don Andrés Montero Bolaño en 1746,<sup>5</sup> el cual nos permite reconstruir una imagen previa a las grandes transformaciones experimentadas por la ciudad en el último tercio del siglo XVIII. Por otra parte, contamos con el vecindario confeccionado con motivo de la contribución de 1811,<sup>6</sup> que nos brinda una imagen posterior al proceso de cambio socioeconómico, aunque conviene no perder de vista que la fuente fue confeccionada en un contexto bélico que alteró temporalmente el lugar de residencia de algunos vecinos. Asimismo, las diferencias en las categorías socio-profesionales empleadas por cada vecindario hacen recomendable la selección de grupos en cuyo seno se encontraba una parte representativa de la élite social coruñesa: los miembros de la Real Audiencia, la nobleza y los comerciantes.

---

<sup>4</sup> AMC, *Concello da Coruña*, C1.054.

<sup>5</sup> AMC, *Concello da Coruña*, C1.053.

<sup>6</sup> AMC, *Concello da Coruña*, C6.500.

**Tabla 5. Áreas residenciales de las élites coruñasas (1746-1811)**

Grupo socioprofesional	Ciudad Alta		Pescadería		Arrabal
	1746	1811	1746	1811	1811
Real Audiencia					
Capitán General	1	[1]			
Regente	1	1			
Oidores	6	7		1	
Relatores	4	5		3	
Procuradores	12	13			
Abogados	25	25			
Hidalguía y nobleza titulada					
Regidores	8		2		
Señores	1		1		
Señoras viudas	10				
Hacendados		22		64	
Nobleza titulada		4		3	
Comercio					
Mercaderes / Comerciantes		2	15	155	4

**Fuente:** Elaboración propia.

Como muestra la **Tabla N°5**, el comportamiento residencial de los vecinos vinculados a la Real Audiencia apenas experimentó cambios a fines del Antiguo Régimen, pues siguieron residiendo en la Ciudad Alta por razones eminentemente profesionales. La ciudadela conservó su perfil señorial, aunque es significativa la presencia de hacendados y nobles titulados en la Pescadería a comienzos del siglo XIX. En cuanto a los comerciantes, a la altura de 1811 vivían en la Pescadería unas 155 familias. En concentro, las de mayor fortuna residían en la Calle Real, el muelle y los cantones. La presencia nada desdeñable de hacendados y de algunos importantes miembros de la administración como el oidor don José de Iriberry, vecino de la calle de la Franja, parece responder a la mejora de las edificaciones y las condiciones de la Pescadería.

**El acceso a la vivienda**

*El foro*

Como hemos adelantado, a mediados del siglo XVIII el desdoblamiento de la propiedad entre un dominio directo y un dominio útil se constata en 676 casas coruñesas (33,8%), lo que se explica por la firma de contratos de foro. A fines del Antiguo Régimen, este tipo de contratos siguieron firmándose en la ciudad respondiendo a intereses del dominio directo, pero también de quienes accedían al dominio útil.

**Tabla N°6: Porcentajes del canon anual pagado al dominio directo sobre la regulación fiscal de los arriendos de los inmuebles (1752)**

Canon anual	Número	Porcentaje	Canon anual	Número	Porcentaje
Más del 150%	2	0,3	50-75%	101	15,5
100-150%	19	2,9	25-50%	174	26,7
75-100%	80	12,3	25% o menos	276	42,3

Fuente: Elaboración propia.

En efecto, el foro resultaba muy ventajoso para la persona o institución que accedía al dominio útil debido a su larga duración (por lo general, tres vidas de reyes y 29 años) y sobre todo por el canon económico pagado anualmente. Así, con salvedad de aquellos foros cuyo pago no estaba fijado en cantidades monetarias, el 69% no superaban el 50% de la regulación económica anual de los arriendos de los inmuebles aforados. De este modo, don Antonio de España, alguacil mayor de la ciudad, pagaba tan solo 55 reales anuales a doña Juana Teresa Montenegro, vecina de San Juan de Pravío, por una importante casa en la Puerta Real de tres altos y regulada en 1.000 reales anuales (5,5%).

El 29 de agosto de 1770, doña María Josefa Blanco y Saco, viuda del regidor perpetuo don Pedro Simón Sánchez Boado, firmó un foro a favor de doña María Isabel Gonzáles Marcela y Piñeiro, vecina de la ciudad, por la módica cantidad de 44 reales anuales.

“En la calle de la Amargura de la misma ciudad el sitio que antes de ahora ha avido una casa que al presente y de varios años a esta parte se halla deshecha sin cosa alguna y sin el menor adherente que sirva para su construcción que el del citado suelo en que debe establecerse y contruise de nuevo que para edificarla se necesita una considerable suma de dinero que precisamente hace respectable a muchos el deseo a que no alcanzan por

falta de el y que este es el verdadero objeto que tiene constituido al otorgante en la imposibilidad tan visible como notoria de no servirle de cosa alguna”.<sup>7</sup>

En efecto, el beneficiario del foro debía asumir los costes de reconstrucción y mantenimiento del inmueble. Por esta razón, el regidor don Manuel Carrillo y Niebla firmó en 1773 el contrato de foro de una casa de la obra pía fundada por don Álvarez de Castro a favor de don Onofre Bermúdez.

“La casa en que actualmente se zelebran los aiuntamientos pertenece a la mencionada obra pía sita en la calle del Príncipe [...] por el solano con la muralla del jardín del palacio y casa en que se aze la Real Audiencia y abita el capitán general; y se compone de sus dos altos, de los quales, a excepción de la sala en que se celebra aiuntamiento, la maior parte se hallan ruinosos [...] la qual le afora por la vida de tres señores reis de España empezando la primera en la de nuestro rey y señor don Carlos tercero (que Dios guarde) y veinte y nueve años más y en renta canon y pensión cada año que ha de pagar desde la misma fecha a dicha obra pía de cinquenta ducados”.<sup>8</sup>

El 14 de septiembre de 1784, don Miguel Pedrosa y Figueroa, vecino de la villa de Vivero, explicaba en el contrato de foro de una casa de la calle de la Alfatería, que dicha vivienda, recientemente recibida en herencia:

“Se halla vieja y bastante deteriorada de modo que necesita reparos de mucha consideración y coste que ya por la distancia del domicilio del otorgante y otras causas le incomodan o indisponen de ocurrir a su pronta redificación y el traerla como hasta aquí en arrendamiento es otro preuicio y grabamen dispendioso y molesto por tener que acudir a cada paso a las composiciones, además de tratar las por lo general con mucho abandono los inquilinos y para precaber estos y otros incombenientes la aforó por dicho ynstrumento con todas sus ofizinas, alto y bajo, entradas y salidas sin reserbación de casa alguna al licenciado don Joseph Magdalena y Valcarze, abogado de la Real Audiencia de este reino [...] y condición de traerla bien reparada, hacerse reconocimiento de su estafo y pagarle en cada un año de renta y pensión anual un mil doscientos reales de vellón”.<sup>9</sup>

De igual modo, las casas aforadas podían ser cedidas en subforos, que reproducían la misma lógica que hemos descrito, siempre en cuando no existiera una prohibición expresa por parte del dominio directo. Fue así como el 23 de abril de 1790 doña Bernarda Vaamonde y Herrera, viuda de don Francisco Esteban de Santiago, cedió por 484 reales anuales a don Blas Sánchez Vaamonde, procurador de la Real Audiencia.

“Una casa arruinada que dize al frente de la de don Antonio Pedrosa y plazuela que está delante de la cárcel real de este reino y palacio de la Real Audiencia, según se la avía

<sup>7</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.105, ff.4v-5r.

<sup>8</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.105, f.10v.

<sup>9</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.105, ff.47v-48r.

aforado don Joseph Bermúdez Santiso de Lovera y doña María Ygnacia Moscoso y Romay, su mujer, vecinos de la casa del Aplazadoiro en San Simón de Nande”.<sup>10</sup>

En el último tercio del siglo ilustrado, el alza de los alquileres en zonas tan cotizadas como las calles más próximas al puerto llevó a los comerciantes a procurar la firma de contratos de foro a su favor debido al carácter invariable del canon estipulado. Así, el comerciante don Francisco Llovet de la Torre logró el foro de una casa en la Calle Real por 1.200 reales anuales en vísperas de la apertura de los Correos Marítimos con América.<sup>11</sup> El 11 de enero de 1770, el señor del pazo de Souto cedió por 1.100 reales anuales en concepto de foro a

“don Manuel del Zerro Rubio, comerciante y vecino de esta dicha ciudad, la casa que el citado don Francisco Tomás Montenegro tiene como suia propia en la Calle Real de esta ciudad, en que al presente está viviendo el aceptante como colono”.<sup>12</sup>

Ahora bien, no pocos titulares del dominio directo supieron aprovechar la coyuntura alcista de los precios para establecer cánones elevados. Por ejemplo, el 28 de junio de 1777, la congregación de Todos los Santos cedió en foro al comerciante don Jaime Dalmau una casa en la Calle Real “con sus dos altos, almacén y otras ofizinas que haze frente a la misma calle y por la parte de atrás a murallón que divide la mar”<sup>13</sup> en más de 4.000 reales anuales.

En el contexto de alza de los precios y escasez de viviendas que se produjo en la ciudad a fines de la Edad Moderna, la firma de foros no estuvo exenta de tensiones y conflictos, sobre todo cuando se producía durante períodos de vigencia de un arriendo. Por ejemplo, en febrero de 1770, don José Ventura Montenegro firmó un foro a favor de don Juan Manuel Varela y Sarmiento, señor de la Penela.<sup>14</sup> No obstante, el inquilino del inmueble, el abogado don Alonso de Castro, señaló que:

“En la casa en que actualmente lo haze pagando por ella la renta capitular con su dueño y para expelerle de ella antes de de ahora se inventó un doloroso y fraudulento foro que por tal y la obposición formalmente que ha echo mi parte no ha tendio efecto y no contentos con ellos se dispusieron a maquinar otro nuevo foro que suena echo a don Juan Manuel Varela Sarmiento”<sup>15</sup>.

---

<sup>10</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.106, f.148r.

<sup>11</sup> ICNG, *Protocolos notariales de La Coruña*, Leg.4.338, f.134r.

<sup>12</sup> ICNG, *Protocolos notariales de La Coruña*, Leg.5.171, f.13r-v

<sup>13</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.105, n°438.

<sup>14</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 25.853-4.

<sup>15</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 25.853-4.

*El arriendo*

De acuerdo con nuestros cálculos, el 43,6% de los miembros de la élite no participaba en la propiedad urbana a mediados del siglo XVIII, pero precisaba de un lugar de residencia en la ciudad. Con la excepción del capitán general y del intendente general, que tenían a su disposición sendos palacios anexos al desempeño de sus cargos, los demás debían buscar un inmueble en el que residir de forma más o menos temporal. Sin duda, las redes familiares y sociales constituían un factor esencial a la hora de acceder a una casa. Así, el abogado don Diego Cornide Saavedra (LÓPEZ GÓMEZ y SUÁREZ RODRÍGUEZ, 2019: 155-183; VIGO TRASANCOS, 2023: 30-31) vivía en 1746 en la casa de un familiar de su esposa, don Manuel Folgueira, canónigo de la Colegiata de Santa María del Campo.<sup>16</sup>

Por otra parte, las posadas fueron una opción muy socorrida como dan fe los ejemplos de los licenciados don Juan Benito Salazar, don Matías Freire y don José Moscoso a mediados del siglo ilustrado. (BARREIRO MALLÓN, 1990: 78) Por supuesto, cualquier miembro de la élite podía recurrir a una posada con motivo de una estancia breve en la ciudad. A comienzos de los años setenta del siglo XVIII, se declaró que en el Cantón pequeño el barbero Pedro Díaz “tiene de huésped al conde de Priegue quando viene al lugar”.<sup>17</sup> El desarrollo económico que experimentó la ciudad en el último tercio del Setecientos conllevó el florecimiento de posadas, algunas con nombres pomposos como el Hotel du Grand Almiral, (DÍAZ LÓPEZ, 2018: 52-56) donde John Adams, futuro presidente de los Estados Unidos, se hospedó en diciembre de 1779 durante su accidental paso por La Coruña. En cualquier caso, una posada resultaba un lugar de residencia impropio si se pretendía vivir en la ciudad durante varios años en compañía de una familia.

Un caso particular era el de las altas jerarquías de la administración, como el regente, el fiscal y los oidores, quienes demandaban inmuebles acordes a su posición administrativa y, presumiblemente, accedían a contratos de arriendo en condiciones ventajosas. Por escritura firmada el 5 de agosto de 1780 ante Cayo Acha Patiño,

<sup>16</sup> De acuerdo con el vecindario del regidor don Andrés Montero y Bolaño (1746), AMC, *Concello da Coruña*, C1.053, f.9v.

<sup>17</sup> En el mismo expediente se declara que el referido Pedro Díaz “no da posada, solo si por casualidad de dos años o tres viene el señor conde de Priegue a su casa una o dos noches no les lleba nada”, AMC, *Ayuntamiento de La Coruña*, C-3.942.



sabemos que don Luis de Albarracín, maestrescuela de la Colegiata y patrono de la obra pía fundada por don Antonio Álvarez de Castro:

“Que por acuerdo de la Junta de veinte y nueve de julio último que pasó delante el presente escribano se le dio comisión para arrendar la casa de la calle del Príncipe que actualmente bibe el señor don Ramón Arbués, del Consexo de Su Magestad, alcalde maior de la Sala del Crimen, y usando de la citada facultad que confiesa no estarle revocada ni limitada la arrendaba y arrendó al señor don Ramón Arbués por tiempo y espacio de nueve años que principiaron a correr el honce de junio de mil setenta y nueve hasta seren fenecidos con tal que dicho señor Arbués permanezca por dicho tiempo en esta ciudad que saliendo de ella por ascenso u otro motibo ha de quedar la casa a disposición de la Junta y las llaves entregadas al presidente patrono de ella a fin de que se reconozca sin que pueda dexarlas en poder de otro suxeto que en defecto será responsable a los daños y perxuicios que se acusen y que reclamará por medio de la subperior protección pagan a la obra pía solo los meses o tiempo que la abitare y de hacer a su costa los reparos menores”.<sup>18</sup>

Como evidencia el panorama de 1752, previo al despegue comercial de la ciudad, la regulación de los alquileres presentaba importantes diferencias entre el arrabal, la Pescadería y la Ciudad Alta. Así pues, en el arrabal, carente de interés para las élites como lugar de residencia, solo había 12 inmuebles (5,9%) que excedían los 100 reales anuales. Por el contrario, en la Ciudad Alta, hablamos de 260 casas (82,1%) por encima de los 100 reales y 47 (14,7%) que excedían los 500 reales. En cuanto a la Pescadería, 119 casas (8,2%) superaban los 500 reales, la mayor parte de las cuales se situaban en la Calle Real. Es más, cabe destacar que solo en la Pescadería se tiene constancia de inmuebles por encima de los 1.500 reales en sus regulaciones anuales. Como explicó ya a comienzos del siglo XVII don Jerónimo del Hoyo, en esta área de la ciudad “por el concurso de tanta jente suben de justo el precio de los alquileres de las casas” (HOYO, 2016: 229r).

**Tabla N°7. Estimación fiscal de los alquileres de las casas en 1752**

Reales	A Coruña		Ciudad Alta		Pescadería		Arrabal	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1-50	290	14,7	13	4,1	161	11,1	116	56,6
51-100	535	27,0	43	13,6	415	28,5	77	37,6
101-200	534	27,0	94	29,7	429	29,4	11	5,4
201-300	228	11,5	50	15,8	177	12,1	1	0,5
301-400	155	7,8	53	16,8	102	7,0		
401-500	70	3,5	16	5,1	54	3,7		
501-600	57	2,9	21	6,6	36	2,5		
601-700	37	1,9	11	3,5	26	1,8		

<sup>18</sup> ICNG, *Protocolos notariales de La Coruña*, Leg.5.932, f.32r.

701-800	25	1,3	6	1,9	19	1,3		
801-900	13	0,7	3	0,9	10	0,7		
901-1.000	9	0,5	3	0,9	6	0,4		
1.001-1.500	21	1,1	3	0,9	18	1,2		
Más de 1.500	4	0,2			4	0,3		

Fuente: Elaboración propia.

La apertura de los Correos Marítimos en 1764 tuvo una consecuencia directa en el precio del alquiler de las viviendas coruñesas,

“lo que no subcedería si en la referida ciudad no se hubiese aumentado el comercio o se hallara paraje en donde poder edificar, lo que no puede ser a causa del corto espacio que tiene y lo escabroso del terreno”.<sup>19</sup>

Claro está, el aumento de los alquileres conllevó problemas, pero también oportunidades. Por ejemplo, en Bilbao, donde se constata en el siglo XVIII un alza de los alquileres como consecuencia de la presión demográfica y la escasez de oferta de vivienda, los grandes propietarios aprovecharon esta circunstancia para aumentar el número de inquilinos y especular con el valor de los inmuebles. (CATALÁN MARTÍNEZ, 2003: 445)

En 1767, la viuda doña Catalina Blanco de Lago exigió a su inquilino, José Montero, que abandonara una casa junto a la Fuente de San Andrés debido a la necesidad de efectuar obras en la residencia, pues por estar “mui deteriorada fue preciso hacerle una pared y necesita hacer otros reparos para su permanencia”<sup>20</sup>. La defensa del inquilino respondió que:

“Ha nueve años que está havitando la referida casa en virtud de consentimiento y orden de la doña Cathalina pagándole todos los años la renta de los referidos veinte y ocho ducados y porque viendo la sobredicha que algunas personas de prozeder estraño le quieren subir además de dicha renta quatro ducados en cada año se valió del efuxio que se reconoze deber como despojar a la mia parte sin motibo que para ello tenga”.<sup>21</sup>

A la altura de 1788, el valor de los arriendos era una importante causa de malestar social en la ciudad. Conocemos muy bien el caso del comerciante don Juan Doubanga gracias a la petición de una regulación de los alquileres realizada al concejo de la ciudad por su apoderado, don Narciso Francisco Blázquez.

<sup>19</sup> AMC, *Concello da Coruña*, C74, f.221r-v.

<sup>20</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 2.572-65, 1r.

<sup>21</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 2.572-65, 3r-v.

“La casa que este vive en colonia en la Calle Real y más que en ella existen siguiendo hasta la puerta de la torre de abajo es muy cierto que por estar inmediatas al mar las pretenden los comerciantes con preferencia como más aparentes para su tráfico y que por esta razón rinden un alquiler superior a las de otras situaciones , de suerte que arreglado aquel por el valor intrínseco de dichas casas llega a quatro y medio por ciento y algo más como a cada instante se estableen en este pueblo comerciantes de América y de esta península y todos desean su comodidad e intereses pretenden colocarse en las casas codiciadas y ofrecen sus dueños alquileres maiores que los pagan sus actuales inquilinos, admiten aquellos estas propuestas como ventajosas y de aquí resulta que a la conclusión del tiempo capitulado en los arrendamientos solicitan el expelo de estos y aun antes prevaliéndose captelosamente de hacer foros confidenciales o simulados a los nuevos pretendientes precaviendo la consecuencias de estos contratos con papeles privados de resguardo”.<sup>22</sup>

Un ejemplo de codicia lo encontramos en la conocida como casa de la Galera, situada en la Calle Real. A mediados del siglo XVIII, el alquiler de este inmueble perteneciente a don Bernardino Freire Moscoso fue regulado en 1.653 reales, lo que convertía esta casa en una de las mejor valoradas de toda la ciudad. En 1787, don Antonio María Varela Freire la arrendó por 10.000 reales anuales, es decir, seis veces más que la regulación efectuada treinta y cinco años atrás.

“Teniendo presente el derecho que le asistía, estar concluido el término y que en sus alquileres se consideraba perjudicado para no poder acceder a nueva contrata, haviendose dado cuenta de todo a los señores directores generales de la corona en su vista por orden de tres de este mes comunicada al señor don Joseph de la Quadra, administrador interino, han resulto haga nuevo arriendo por otros nueve años pagando la renta de diez mil reales de vellón de alquiler en cada uno a descontar en los tres primeros los expresados quinze mil nuevecientos sesenta y dos reales res y medio de vellón con con lo más que previenen a que se remite”.<sup>23</sup>

La vivienda se había convertido en un negocio muy lucrativo, por lo que algunos hombres de negocios procuraron concentrar inmuebles en las áreas más demandadas, beneficiándose así de la coyuntura alcista de los arriendos. De esta manera, don Gerónimo de Hijosa llegó a acumular a lo largo de la segunda mitad del siglo XVIII más de una treintena de casas repartidas por toda la ciudad. (MEIJIDE PARDO, 1967: 110) En 1771, seis de los inmuebles de Hijosa se encontraban en la Calle Real. En concreto, la residencia habitual del magnate, regulada en 7.7000 reales anuales; y cinco casas arrendadas a comerciantes como don Francisco Placies o el comisario de marina, que pagaban 2.530 y 1.600 reales anuales respectivamente.<sup>24</sup> Obviamente, Hijosa adaptó sus arriendos a la coyuntura de los precios y tres décadas más tarde, el 14 de mayo de

<sup>22</sup> AMC, *Concello da Coruña*, C74, f.225r.

<sup>23</sup> ICNG, *Protocolos notariales de La Coruña*, Leg.5.937, f.18r-v.

<sup>24</sup> AMC, *Concello da Coruña*, 3.940.

1802, arrendó una casa en la Calle Real a don Manuel Tabanera por 8.800 reales anuales.<sup>25</sup>

Claro está, la vivienda se convirtió en un bien susceptible de despertar conflictos. A su regreso de América en 1799, Juan Bautista Jazmín exigió que la viuda doña María Carazo, del comercio de la ciudad, abandonara una casa sita en la Calle Real.<sup>26</sup> Un año atrás, el inmueble había sido arrendado a Carazo por don José Bernardino Vaamonde,

“a quien estubo pagando la renta con la maior puntualidad hasta que aora de próximo experimenta la novedad que, a instancia de un tal Juan Baptista Jazmín, intitulándose dueño de ella y protestante que tiene su muger y familia en esta ciudad”<sup>27</sup>.

La viuda se resistió a abandonar la vivienda argumentando la falta de necesidad de Jazmín, dado que se trataba de “un engaño manifiesto pues la muger y familia se allan muchas leguas de distancia como que su actual residencia es en la otra banda en el reino de México”<sup>28</sup>. En otras palabras, Jazmín no quería la casa “para avitarla por sí mismo y si para otro”<sup>29</sup>.

En unos términos muy semejantes planteó su denuncia don Francisco Bermúdez de Sangro, teniente de fragata retirado, contra su inquilina, doña Ana Ramona Saavedra, marquesa de Viance. En noviembre de 1800, Bermúdez exigió ante la justicia el expelo de su vivienda, pues la necesitaba para instalarse en ella en compañía de su familia. Ahora bien, la marquesa logró dilatar el tiempo mediante apelaciones, lo que generó importantes inconvenientes al propietario.

“Havía más de ocho meses que le intimara al expelo por no haberlo verificado se hallava con su muger e hijos en una fonda de posada experimentó muchas incomodidades. Se estimó esta pretensión comidiéndole, determinó seis días para el expelo. Hizo su obposición relatiba solamente a ganar tiempo y con ello se fue consumiendo más de un mes. Por último se ha dado auto difinitivo mandando que dentro de ocho días perentorios dejase libre y desocupada la casa, de cuió auto apeló quando hiban a completar cinco días ante el señor alcalde de provincia cuiá apelaicón se le otorgó mejorandola en el tribunal por cuió recurso se remitieron los autos originales y con esto logró dilatar otro más el expelo. La sala reconoce que dicha apelación es ynfundada y dilatoria pues no tiene otro objeto más que hir ganando tiempo para no dejar desocupada la casa que mi parte tanto necesita”<sup>30</sup>.

---

<sup>25</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.106, n°731.

<sup>26</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 10.432-60.

<sup>27</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 10.432-60.

<sup>28</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 10.432-60.

<sup>29</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 10.432-60.

<sup>30</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 1343-32.

Por supuesto, los profesionales que debían residir en la ciudad de forma temporal padecieron el problema de la vivienda en Coruña a fines de la Edad Moderna. El abogado don Ignacio de Aldao lo explicó muy bien en una carta del 13 de mayo de 1800 dirigida al propietario del inmueble que habitaba en la calle de la Zapatería, en la Ciudad Alta.

“Y en el día me veo sorprendido con la esquila de Vuestra Merced de esta fecha para que sin pérdida de tiempo le deje esta libre porque le urge para hacer obra en ella y se halla requerido por la dueña de esa para evacuarla, pero ya conoce Vuestra merced el conflicto de casas que se experimenta en la actualidad en esta parte de la población donde por mi residencia, digo por mi profesión, debo residir. Tampoco aspiro a una casa de lujo, sino a una que sea capaz de contener mi numerosa familia y el mueblage que tengo. Tan pronto la logre dejaré esta evacuada sin pérdida de tiempo en prueba del vivo deseo que me anima de complacer a Vuestra Merced”.<sup>31</sup>

En efecto, no siempre resulta sencillo encontrar un arriendo en la Ciudad Alta, no tanto por una la dificultad de asumir costes, sino por un problema de escasez en la oferta de casas. Así, el licenciado Aldao reconocía que:

“Si los penosos movimientos en que muchos días ha andado por casa proporcionada para mi profesión y familia hubieran correspondido a mis deseos, este Vuestra Merced cierto que ni un día retardaría mi translación [...] Por lo demás, espero me hará vuestra merced la justicia de creerme que solo una necesidad tan notoria me detiene en esta casa, cuya habitación me es odiosa por la felonía que me recuerda todos los instantes y que en fe de estos mismos y de mi sincero deseo de dejarla, suspendí hacer mi acostumbrada provisión de leña para el año, malogrando las mejores coyunturas de este acopio”.<sup>32</sup>

### ***La compraventa***

En La Coruña la vivienda se convirtió a fines del Antiguo Régimen en un bien escaso, costoso y demandado. Por este motivo, resulta lógico que florecieran prácticas de especulación inmobiliaria semejantes a las estudiadas por Butel para el caso bordelés. (BUTEL, 1974: 347-350) No es nuestro objetivo llevar a cabo un estudio sistemático acerca de la evolución de las compraventas, sino aproximarnos a esta práctica en los dos espacios urbanos más codiciados por la élite mercantil: la Calle Real y los Cantones.

El 7 de junio de 1769, don Antonio Somoza, abogado de la Real Audiencia, apoderado de don Andrés Porquet y doña Teresa Barreiro, vecinos de Madrid, vendió a don Juan Gerner, a su vez apoderado de don Antonio Oppitz, cónsul de Holanda, la casa

<sup>31</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 1394-1, f.15v.

<sup>32</sup> ARG, *Real Audiencia de Galicia*, 1394-1, f.17r-v.

en que vivía este último en la Calle Real, vecina de la “casa de la Galera que es de don Juan Manuel Varela y Sarmiento como marido de su su muger, hija de don Bernardino Freire, callejuela en medio”<sup>33</sup> por 54.000 reales. Años más tarde, el 12 de diciembre de 1784, don Antonio Oppitz vendió a María Gago, mujer de Jacobo López, “ausente se allá en los reynos de Yndias”,<sup>34</sup> el mismo inmueble por 100.000 reales. Aun teniendo en cuenta el contexto de inflación, resulta evidente el significativo aumento del precio.

En 1772, don Nicolas de Porto, vecino de Portomarín, vendió una casa localizada en el cantón pequeño con su alto, bodega y huerta por 47.083 reales a don Antonio Palomo, comerciante afincado en la ciudad de La Coruña<sup>35</sup>. Años más tarde, en 1788, el mismo comprador adquirió un inmueble colindante, propiedad de José Martínez, por 7.104 reales<sup>36</sup>. Sobre ambos solares fue levantada una nueva casa y un almacén, que fueron vendidos el 3 de noviembre de 1791 por el mismo Palomo al comerciante don Marcial del Adalid por 89.732 reales:

“Casa sita en la calle que ba desde el cantón pequeño donde ahora se vende la sardina a la puerta de la torre de abajo con su patio a la parte de atrás, zerrado con su muralla y sigue a este un almacén que el todo de dichos terrenos adquirió de don Nicolás de Porto y de Joseph Martínez [...] en cuios terrenos está ubicada la casa de esta venta, además del patio y almacén incluso en ella y confina el frente de dicha casa al su este con la Calle Real y Marina, vendabal en otra del vendedor y sigue todo su largo en otra de su suegra doña Juana Patiño y con guerta zerrada de esta misma a igual con el almacén noueste que es la trasera de dicho almacén sala a la huerta por su puerta y por el nordeste con casa y guerta de un tal Antonio el ortelano”.<sup>37</sup>

## Conclusión

A mediados del siglo ilustrado, la élite social de La Coruña estaba formada fundamentalmente por miembros de la administración, la hidalguía y algunas familias que florecieron al amparo del comercio. Ahora bien, el 43,6% de los integrantes de esta élite urbana no participaba en la estructura de la propiedad coruñesa, por lo que el arriendo u otro tipo de cesiones jugaron un papel clave para el acceso a un lugar de residencia más o menos temporal.

El despegue comercial de la ciudad en el último tercio del siglo XVIII y el encorsetamiento de la urbe, especialmente en la Ciudad Alta y la Pescadería, hicieron de

<sup>33</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.105, n°236.

<sup>34</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.105, n°178

<sup>35</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.105, n°507.

<sup>36</sup> ICNG, *Protocolos notariales de La Coruña*, Leg.7.017, ff.42r-43v.

<sup>37</sup> ARG, *Registro de hipotecas de La Coruña*, 35.105, ff.138v-139r.

la vivienda un bien escaso y costoso, pero muy necesario al tratarse de una ciudad comercial y administrativa. Ahora bien, lo que para muchos constituyó un motivo de malestar, para otros fue la oportunidad de obtener beneficios económicos a partir de la especulación. En este sentido, resulta necesario seguir estudiando el mercado inmobiliario coruñés a fines de la Edad Moderna, con sus tensiones, conflictos y oportunidades.

## Bibliografía

### *Fuentes primarias*

GARCÍA BLANCO-CICERÓN, J., (200). *Viajeros angloparlantes por la Galicia de la segunda mitad del siglo XVIII*, La Coruña: Fundación Pedro Barrié de la Maza.

HOYO, J., (2016). *Memorias del Arzobispado de Santiago: reproducción facsimilar*, Santiago: Consorcio y Universidad.

MADOZ, P., (1845.1850). *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de ultramar*, Madrid: Establecimiento tipográfico de P. Madoz y L. Sagasti, 16 vol.

VILLAROEL, J., (1810). *Diccionario nomenclátor de las ciudades, villas, aldeas, caserías, cotos, ventas, castillos y prioratos de todo el reino de Galicia*, Santiago: Juan Francisco Montero.

### *Fuentes secundarias*

ALONSO ÁLVAREZ, L., (1984). *Comercio colonial y crisis del antiguo régimen en Galicia (1778-1818)*, A Coruña: Xunta de Galicia.

BARREIRO MALLÓN, B., (1990). *La Coruña 1752: Según las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada*, Madrid: Tabapress.

BUTEL, P., (1974). *Les Négociants bordelais, L'Europe et les Iles au XVIIIème siècle*, París : Aubier.

CATALÁN MARTÍNEZ, E., (2003). “La propiedad urbana en Bilbao durante el s. XVIII”. *Bidebarrieta*, N°12, pp. 441 - 462.

COLINO GALLEGO, A., y GRANDÍO SEOANE, E., (1994). *La Coruña en el siglo XIX*, Oleiros: Vía Láctea.

DÍAZ LÓPEZ, J. D., (2018). *Ciudades y hoteles en la Galicia contemporánea (1779-1948)*, Santiago de Compostela: Universidad de Santiago de Compostela.

EIRAS ROEL, A., (1984). “Las élites urbanas de una ciudad tradicional: Santiago de Compostela a mediados del siglo XVIII”. En *La documentación notarial y la historia* (vol.1, pp. 117 – 139), Santiago: Universidad de Santiago de Compostela.

EIRAS ROEL, A., (1990). *Santiago de Compostela 1752*, Madrid: Tabapress.

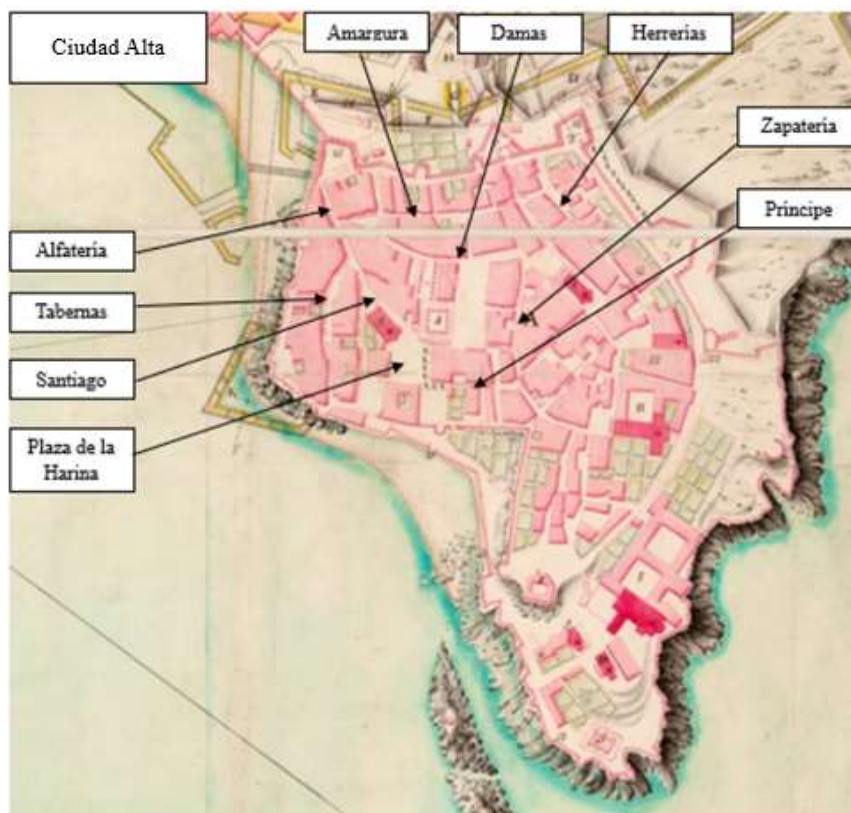
FRANCO RUBUIO, G., (2019). “Cadix. Typologie du logement dans une ville commerciale espagnole du XVIIIe siècle”. En M. FIGEAC (Dir.), *L'habitat des élites urbaines en Europe à l'époque moderne* (pp. 73 – 87), Pessac : Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine.

LÓPEZ GÓMEZ, P. y SUÁREZ RODRÍGUEZ, M., (2019). “Diego Cornide, asesor del Virrey de la Nueva España”. *Boletín del Archivo General de la Nación*, N°1, pp. 155-183.

- MARTINETTI, B., (2013). *Les négociants de La Rochelle au XVIIIe siècle*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- MEIJIDE PARDO, A., (1967). “Hombres de negocios en La Coruña dieciochesca: Jerónimo Hijosa”. *Revista del Instituto José Cornide de Estudios Coruñeses*, año III, N°3.
- RUGGIU, F.-J., (2008). “Les logiques résidentielles des élites dans les villes de province françaises de la fin du XVIIe siècle à la fin de l'Ancien Régime”. En J. DUNNE y P. JANSSENS (Eds.), *Living in the city: elites and their residences, 1500-1900* (pp. 109 – 135). Turnhout: Brepols.
- RUIZ NIETO-GUERRERO, M. P., (1994). *Urbanismo gaditano en tiempos de Carlos III: Formación del barrio de San Carlos*, Cádiz: Universidad de Cádiz.
- SÁNCHEZ CHOUZA, J. M., (2005). *A Coruña en la Baja Edad Media*, Sada: Edicións do Castro.
- SÁNCHEZ GARCÍA, J. Á., (2001). “Comerciantes y arquitectura en La Coruña dieciochesca, el proceso constructivo de las "Casas de Paredes””. *Sémata*, N°12, pp. 177-239.
- VIGO TRASANCOS, A., (2007). *A Coruña y el Siglo de las Luces: la construcción de una "Ciudad de comercio" (1700-1808)*, Santiago de Compostela y A Coruña: Universidad de Santiago de Compostela y Universidad de A Coruña.
- VIGO TRASANCOS, A., (Dir.) (2011). *Galicia y el siglo XVIII: planos y dibujos de arquitectura y urbanismo (1701-1800)*, A Coruña: Fundación Barrié.
- VIGO TRASANCOS, A., (2023). “La casa Cornide. Vicisitudes históricas de la residencia señorial “más hermosa de la antigua Coruña” (1762-1965)”. *Cornide: revista do Instituto José Cornide de Estudios Coruñeses*, N°4, pp. 29-70.
- VILLARES PAZ, R., (1982). *Foros, frades e fidalgos. Estudios de Historia Social de Galicia*, Vigo: Edicións Xerais.

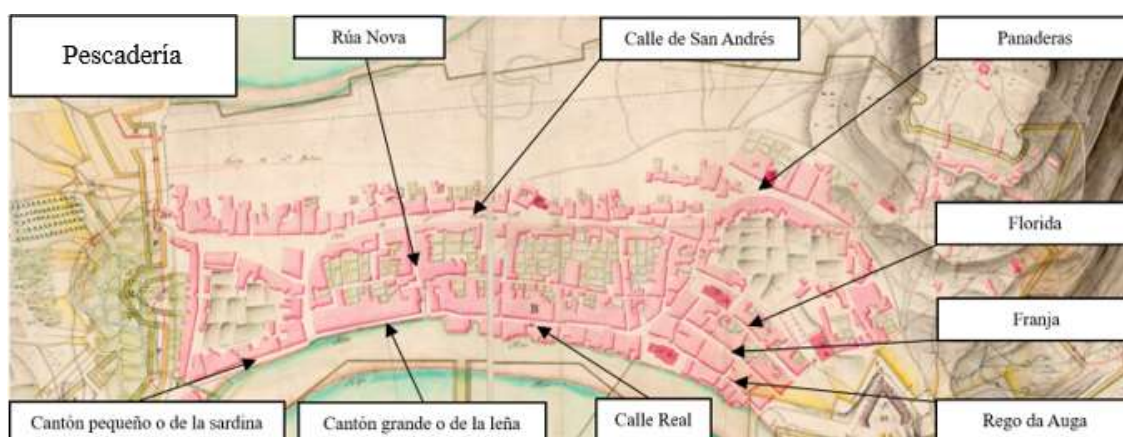


Anexo N°1: Ciudad Alta de La Coruña



Fuente: Detalle de “Ciudad y puerto de A Coruña con proyecto para su fortificación. Montaigú, 1726” (VIGO TRASANCOS, 2011: n°6)

Anexo N°2: Pescadería de La Coruña



Fuente: Detalle de “Ciudad y puerto de A Coruña con proyecto para su fortificación. Montaigú, 1726” (VIGO TRASANCOS, 2011: n°6)

Anexo N°3: Vecinos con tres o más servidores domésticos en La Coruña (1752)

Condición u oficio	Total	Vecinos con más de tres servidores domésticos	Tratamiento de don	Regulación total de las utilidades (en reales)					Miembros de la élite
				0	1-4.999	5.000-9.999	10.000-49.999	50.000 o más	
Real Audiencia: 38 (34,5%)									
Capitán General	1	1	1					1	1
Regente	1	1	1				1		1
Oidores y alcaldes mayores	7	7	7			1	6		7
Fiscal	1	1	1				1		1
Escribanos de asiento	4	4	4				4		4
Relatores	4	4	4			1	3		4
Procuradores	11	11	11			9	2		11
Abogados	33	7	33	4	24	4	1		7
Receptores	72	7	0		71	1			0
Secretario del Real Acuerdo	1	1	1		1				1
Teniente de alguacil mayor	1	1	1		1				1
Guerra y Hacienda: 17 (15,5%)									
Intendente General de los Ejércitos	1	1	1					1	1
Intendente General de Marina	1	1	1					1	1
Contador Principal del Ejército de este reino	1	1	1				1		1
Director y asentista de los utensilios	1	1	1				1		1
Tesorero general del ejército	2	2	2				2		2
Administrador provincial	1	1	1				1		1
Secretario de millones, guerra y hacienda	1	1	1				1		1
Asesor general de la Intendencia y alcalde mayor	1	1	1				1		1
Director General de provisiones de vivieres	1	1	1				1		1
Controlador del Real Hospital Militar	1	1	1			1			1
Administrador de la renta de tabaco	1	1	1			1			1
Alférez mayor, guardalmacén y regidor	1	1	1			1			1
Controlador	1	1	1			1			1

provincial									
Sargento mayor	1	1	1			1			1
Procuradores de Corregimiento y Guerra	5	1	0		5				0
Guarda almacén	1	1	1		1				1
Administrador de la aduana	1	1	1		1				1
Poder Municipal: 9 (8,2%)									
Alguacil mayor	1	1	1		1				1
Síndico general de la ciudad	1	1	1		1				1
Secretario del ayuntamiento	2	1	2		2				1
Regidores	6	4	6		7				6
Hidalgos e Hidalgas: 28 (25,5%)									
Hidalgos	30	15	30	30					15
Mujeres con tratamiento de doña	113	13	113	113					13
Sector secundario y terciario: 11 (10%)									
Mercaderes	13	6	13	1	2	1	9		9
Boticarios	2	1	2		1		1		1
Horneros y panaderos	25	5	5		14	10	1		1
Carpinteros	74	1	0	55	18	1			0
Alquiladores	13	1	0		12	1			0
Eclesiásticos: 7 (6,4%)									
Presbíteros	33	4	33	33					4
Curas párrocos	4	1	4	4					1
Canónigos de la Colegiata	13	2	13	13					2

Fuente: Elaboración propia.

**Anexo N°4: Miembros de la élite coruñesa con al menos una casa bajo dominio útil en la ciudad (1752)**

Condición u oficio	Número	Referencia a un inmueble urbano		Condición u oficio	Número	Referencia a un inmueble urbano	
		N°	%			N°	%
Real Audiencia				Sargento mayor	1	1	100
Capitán General	1			Guarda almacén	1	1	100
Regente	1			Administrador de la aduana	1	1	100
Oidores y alcaldes mayores	7			TOTAL	17	9	52,94
Fiscal	1			Poder municipal			
Escribanos de asiento	4	4	100	Alguacil mayor	1	1	100
Relatores	4	1	25	Síndico general de la	1	1	100

				ciudad			
Procuradores	11	6	54,55	Secretario del ayuntamiento	1	1	100
Abogados	7	2	28,57	Regidores	6	4	66,67
Secretario del Real Acuerdo	1	1	100	TOTAL	9	7	77,78
Teniente de alguacil mayor	1	1	100	Hidalgos e hidalgas			
TOTAL	38	15	39,47	Hidalgos	15	12	80
Guerra y Hacienda				Mujeres	13	9	69,23
Intendente General de los Ejércitos	1			TOTAL	28	21	75
Intendente General de Marina	1	1	100	Sector secundario y terciario			
Contador Principal del Ejército de este reino	1			Mercaderes	9	5	55,56
Director y asentista de los utensilios en este reino	1	1	100	Boticarios	1		
				Horneros y panaderos	1	1	100
Tesorero general del ejército	2	1	50	TOTAL	11	6	54,55
Administrador Provincial	1			Eclesiásticos			
Secretario de millones, guerra y hacienda	1	1	100	Presbíteros	4	1	25
Alcalde Mayor y Asesor general de la Intendencia	1			Curas párrocos	1	1	100
Director General de provisiones de vivieres	1	1	100	Canónigos de la Colegiata	2	2	100
Controlador del Real Hospital Militar	1	1	100	TOTAL	7	4	57,14
Administrador de la renta de tabaco	1			Élite social			
Alférez mayor	1			TOTAL	110	62	56,36
Controlador provincial	1						

Fuente: Elaboración propia.