

Rentas urbanas, tasación y otras cuitas en el Madrid del Antiguo Régimen

M^a Dolores Madrid Cruz*

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

Resumen:

El constante incremento de la población madrileña desde el año 1561 no se vio respaldado por un aumento en el número de construcciones, por lo que la búsqueda de alojamiento se convirtió en un grave problema durante los siglos XVII y XVIII. La población acudió en un alto porcentaje al alquiler de cuartos, casas principales, aposentos y otras dependencias como medio de acceder a una vivienda, aunque la renta que debían pagar se convirtiera en una queja reiterada por los habitantes de la Villa, cuyos ingresos no alcanzaban parámetros tan elevados. El poder, en un intento de aliviar esta situación, centró sus esfuerzos en dictar una serie de disposiciones, especiales y únicas para la ciudad de Madrid, cuyo contenido vino a modificar algunas condiciones reguladas por la normativa general, representada fundamentalmente por las Partidas. En concreto, se dispuso como obligatoria la tasación de los inmuebles dados en arrendamiento por parte de oficiales, inaugurando así lo que en adelante se conocerá como la renta legal frente a la renta contractual, limitando esencialmente la libre voluntad de las partes, del propietario en este caso, en la elección del precio o renta a pagar.

Palabras clave:

Madrid, Antiguo Régimen, contratos de arrendamiento, renta, tasa.

Urban rents, Valuation and Other Matters in Madrid in the Old Regime

Summary:

The constant growth of the Madrilenian population from 1561 was not accompanied by a growth in the number of constructions, so that the search for accommodation became a serious problem during the 17th and 18th centuries. The population began in a high percentage to rent rooms, main houses, chambers and other building as a way to get a home, although the rent which they had to pay caused repeated complaints by the inhabitants of the city, whose income did not reach such high parameters. The power, trying to alleviate this situation, focused on dictating a number of dispositions, special and unique for the city of Madrid, whose content modified some conditions regulated by the general rules, represented mainly by the *Partidas*. In particular, the valuation of buildings offered for rent by the officials became mandatory, inaugurating thus what will be known as legal rent from then on, as opposed to contractual rent, limiting essentially the free will of the parties, of the owner in this case, in the election of the price or rent to be paid.

Keywords:

Madrid, Old Regime, rental contracts, tax.

En el mes de mayo de 1680, los mercaderes de la calle de Postas en Madrid otorgaron un poder notarial a nombre de varios procuradores para que:

«Pidan y supliquen en consideración a los tiempos y bajas de monedas, mercaderías y mantenimientos, se nos minoren y bajen los excesivos precios en que los dueños de las casas han puesto de veinte años a esta parte los arrendamientos de las que ocupamos y los dichos gremios,

con el pretexto de la subida de las monedas, mantenimientos y mercaderías»¹.

Nada tiene de novedosa esta queja en el universo inmobiliario madrileño de los siglos XVI a XVIII. El excesivo precio de las viviendas madrileñas había sido ya objeto de preocupación desde el instante mismo del establecimiento de la Corte, circunstancia que había provocado una demanda muy importante de viviendas que,

Recibido: 3-XI-2008. Aceptado: 4-XII-2008.

* Profesora Asociada del Departamento de Historia del Derecho y de las Instituciones de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid.

¹ BRAVO LÓZANO, J., *Familia busca vivienda*, Madrid, 1992, p. 180.

a su vez, respondía al aumento espectacular del número de habitantes que la Villa había experimentado desde 1561. Las cifras son expresivas de esta realidad: de los 20.000 habitantes que poseía la Villa en 1561, diez años después ya se había alcanzado el número de 42.000, para verse casi duplicado en las postrimerías del siglo, 1597, a cerca de 90.000 personas, multiplicándose por 4,5 cifra que, a la postre, la convertiría en una de las veinte ciudades más populosas de Europa². Este número se vio acrecentado en la siguiente centuria de modo tal que en 1630 se estima que Madrid sobrepasa ya los 130.000 habitantes, cifra que se mantuvo hasta 1670 y que se vio reducida en los primeros años del siglo XVIII a las 109.000 almas, consecuencia de los estragos ocasionados por la Guerra de Sucesión. A partir de los años treinta de esta centuria, el crecimiento es progresivo llegando la población a estabilizarse a mediados de siglo en torno a los 150.000, finalizando el siglo con casi 190.000 habitantes. En dos siglos el número de habitantes de Madrid se había multiplicado por 10, de 20.000 a 190.000, albergando a mediados del siglo XVIII al 2% de la población de la Corona de Castilla³.

Sin embargo, este significativo aumento en el número de habitantes no se vio acompañado por un incremento, ni siquiera cercano o paralelo, del número de construcciones, de viviendas. De nuevo las cifras son bastantes elocuentes: si a finales del siglo XVI había en Madrid 7.016 construcciones, dos siglos después, sólo se habían construido 86.374 nuevas viviendas. La Villa, a finales del siglo XVIII, disponía de un total de 7.863 casas para una población estimada de 190.000 habitantes⁴.

Sin duda este parco aumento en el número de construcciones fue el resultado de una igualmente exigua legislación dictada para la Villa de Madrid caracterizada, tanto por una casi ausencia de propuestas para incentivar la construcción, como por un obsesivo interés en la conservación de una cerca que constreñía sus límites y que imposibilitaba construir extramuros. Y así, tras la pérdida de casi 5.000 antiguos sitios acacida entre los siglos XVII y XVIII, no hubo una construcción paralela de viviendas y, las que se hicieron, eran para y por la nobleza y el clero, quienes extendieron la superficie de sus parcelas con sucesivas segregaciones. De hecho la manifestación más palpable de la inquietud o malestar ante la carestía de vivienda, muy evidente a lo largo de todo el siglo XVIII, fue la creación de una Junta de Ministros cuyo resultado fue el Decreto de 14 de octubre de 1788 dictado por Carlos III, por el que se obligaba a levantar plantas altas en las casas bajas y a edificar en los solares yermos dentro de Madrid. Se volvía de este modo a desprestigiar las posibilidades de construir a extramuros que habría aliviado, sino solucionado, los niveles de hacinamiento que sufría la ciudad.

Ello deja traslucir lo fútil de los tímidos esfuerzos por solventar el problema del alojamiento madrileño, quizá debido al desconocimiento del engranaje del propio mercado inmobiliario, si es que podemos denominarlo así, vertido en una serie de disposiciones de contenido poco satisfactorio y coherente con la realidad imperante.

Pero, añadamos a este panorama un dato más, en este caso referido a la estructura de la propiedad inmobiliaria. Si en la segunda mitad del siglo XVII la propiedad seguía siendo todavía favorable a los no privilegiados, el siglo XVIII marca el inicio del cambio al trasvasarse la propiedad de las fincas madrileñas a manos de los estamentos privilegiados que habían iniciado ya la conquista de espacio. Este proceso continuo de concentración parcelaria contribuyó también a una exigua oferta inmobiliaria. La ciudad aristocrática se impone frente a los tenderos, oficiales, etc., que se convierten en los máximos demandadores de casas para vivir en régimen de alquiler. Como afirma López García, la polarización de la propiedad inmobiliaria se vio igualmente reflejada en el desorbitado precio de los alquileres, «no en vano, los propietarios ofertaban un bien escaso e imprescindible en una ciudad donde el 97% de sus habitantes ya no poseía ni un solo ladrillo»⁵.

Enfrentadas las autoridades a una demanda acuciante, a la escasez de viviendas y a los desajustes estructurales provocados por la llegada de la Corte, y conscientes de que el alquiler de viviendas se había convertido en el instrumento jurídico más utilizado en la búsqueda de alojamiento, el esfuerzo quedó centrado en lo que en la práctica podía frenar el mercado del arrendamiento, el precio. La lucha por la consecución de una renta «razonable» que propiciase un mayor acceso a viviendas a buena parte de los habitantes madrileños, no debió ser nada desdeñable si atendemos a los reiterados calificativos que dedicaron desde diversos ámbitos y épocas a la situación inmobiliaria de Madrid. De extraordinariamente caras las había considerado Brunel en el año 1655⁶; excesivo declaraban un grupo de mercaderes en 1680 tal y como hemos visto al inicio del presente estudio, adjetivo repetido en el año 1792 en la llamada «ley de Madrid», y de escandalosa subida era calificado por un contemporáneo como Jovellanos.

Ante esta situación, ¿qué se hizo para tratar de regular el precio de los arrendamientos?, ¿cuál fue el contenido de las disposiciones legales dictadas desde el poder?, ¿pueden observarse tales leyes en los documentos, esto es, en las escrituras de arrendamiento? y, por fin, ¿se cumplió la legislación dada?

En líneas generales la determinación del importe que había de pagarse por el alquiler de una vivienda dependió de la voluntad de las partes siempre que cumpliera con lo dispuesto en la ley, esto es, que el precio fuera verdadero, cierto y justo. Lo primero, «porque si es fingido o no existe,

² LÓPEZ GARCÍA, J. M., *El impacto de la Corte en Castilla. Madrid y su territorio en la época moderna*, Madrid, 1998, p. 77.

³ LÓPEZ GARCÍA, J. M., *op. cit.*, p. 267.

⁴ CARBAJO ISLA, M. F., *La población de la villa de Madrid. Desde finales del siglo XVI hasta mediados del siglo XIX*, Madrid, 1987.

⁵ LÓPEZ GARCÍA, J. M., *op. cit.*, p. 249.

⁶ Antoine Brunel afirma que «una casa que pasaría por mezquina en otra parte, se vende aquí por veinte a veinticépo mil escudos». GARCÍA MERCADAL, J., *España vista por los extranjeros*, volumen III, Madrid, 1952, pp. 118-119.

el arrendamiento se convertirá, o en comodato, o en concesión gratuita del uso o disfrute⁷. Asimismo había de ser cierto, esto es, determinado, fijo y habría de consistir en *pecunia numerata*. Se sugería al mismo tiempo, la necesaria proporcionalidad entre el bien objeto de arrendamiento y el precio que debía pagarse, esto es, entre el valor de la cosa, la utilidad que pudiera procurar y la cuantía establecida como precio.

Ciertamente el valor de la cosa, en este caso, de la vivienda arrendada, no era constante, fijo e inalterable, sino que se encontraba atenuado por la situación económica general y, en el caso de Madrid, por las singulares circunstancias que concurren tras el establecimiento de la Corte. Como sostienen Aragoneses Alonso y Pascual Nieto, «uno de los problemas más importantes de esta materia arrendaticia es el derivado de la rentabilidad de la propiedad» y añaden que como regla general, «toda cuestión arrendaticia suele encubrir un problema de renta»⁸. En puridad, el desajuste entre oferta y demanda había provocado, como afirma Alejandro García, que «a veces se impida una libre y justa determinación del alquiler de las partes», situación que se vio agravada por la práctica reiterada de realizarse la oferta de las viviendas mediante subasta, de modo que las condiciones estaban determinadas previamente por el arrendador y así «el inquilino que remate el contrato no puede sino aceptarlas plenamente»⁹.

El elevado número de población necesitada de vivienda, insuficiente en número, debió elevar considerablemente el precio del alquiler¹⁰. Ello dará lugar a la creación de un derecho especial, dirigido a la Corte, que se «se superpone al derecho común, y deja en suspenso algunos caracteres del contrato»¹¹. Se da principio a la tasa de alquileres y con ellas «se reconoce lo que hoy se llama la renta legal y revisión de la renta», impuesta de manera forzosa, aunque las partes no lo pidieran, inaugurándose «una serie de limitaciones a la propiedad que habían de durar hasta la Ley de 1842, o sea, cerca de trescientos años»¹². Hasta ese momento las leyes se ocupaban de la renta pactada o contractual, como consta del contenido del Fuero Real y de las Partidas, por lo que es evidente que el problema del alojamiento en la Corte hizo surgir una nueva legislación

que en esencia, limitaba la libertad de los particulares, en este caso, en la decisión de la renta del inmueble alquilado.

Las primeras de tales disposiciones fueron dictadas por el Consejo Real. Se trata de la resolución de 27 de octubre de 1564, cuyo contenido fue incorporado posteriormente en otras resoluciones dictadas el 25 de febrero de 1569 y 15 de junio de 1576¹³, y que declaraba obligatoria la tasación de todas las casas de la Corte por los Alcaldes, bien a petición de las partes, bien de oficio¹⁴.

Tal obligación no debió cumplirse si nos atenemos a lo que en 1601, veinticinco años después de la primera resolución sobre el tema, Felipe III reiteraba al comienzo de la Real Cédula de 19 de septiembre, la obligación de tasar, nuevamente, todas las casas madrileñas, y que ésta se debía realizar «por quanto se ha entendido el excesivo precio que los dueños de las casas llevan á los que las alquilan». Para realizar tal cometido se nombraban a un regidor y un aposentador que junto al alcalde asumían la función de tasar «todas las casas, ó parte de ellas que se hubiese de alquilar», una vez cada año, «salvo si hubiere novedad en el aposento de la casa por aumento ó por disminución de ella». En el caso en que estos tres cargos no llegaran a un acuerdo sobre el contenido de la tasa, la orden preveía la intervención de un perito experto.

Para evitar problemas sobre excesos o devolución de dinero por parte del arrendador, Felipe III proveyó que «no se pueda recibir ni reciba dinero por razon del alquiler, hasta que se haya tasado la casa, ó la parte de ella que se hubiere de alquilar», de modo que «no pueda llevar el dueño, ni pagar el que alquiere mas de lo que fuere tasado por ninguna manera, ni so color de reparo, ni adobo ni comodidad, ni de otra causa ni razón». El arrendador, por tanto, no podría recibir dinero alguno hasta que no se hubiese procedido a tasar la vivienda, configurándose de este modo un procedimiento de restricción a la libertad de los propietarios madrileños.

La tasa habría de realizarse de forma anual, respetándose los precios de los alquileres realizados previamente a esta disposición, aunque debían ser reformados conforme a la tasa. Sobre aquel que incumpliera estas disposiciones fueron arbitradas una serie de penas

⁷ Partida, 5, 8, 1. La mayoría de los contratos revelaron esta cualidad: «declaro que los dichos 682 reales en que se lo arriendo es el justo y verdadero precio». Archivo Histórico de Protocolos de Madrid, en adelante, AHPM, protocolo 2.804, folio 673; 1607.

⁸ ARAGONES ALONSO, P. y PASCUAL NIETO, G., «La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho histórico», *Anuario de Derecho Civil*, Tomo IX, fascículo I, enero-marzo, 1956, p. 68.

⁹ ALEJANDRE GARCÍA, J.A., «El contrato de arrendamiento de casas. Orígenes y desarrollo en el Derecho histórico español», *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid*, vol. XVII, número 47, (1976), p. 289.

¹⁰ Somos conscientes de que tal afirmación se acerca al discurso mercantilista que aboga por la máxima de que todo precio es producto de un enfrentamiento en el mercado y que, consecuentemente, si el precio crece es porque oferta y demanda están desajustados. Oferta nula, concretada en la inexistencia de incentivo alguno en la construcción de viviendas para una población que desbordaba los límites de la ciudad.

¹¹ GIBERT, R., «Arrendamiento urbano en Derecho español», *Revista de la Facultad de Derecho de Madrid*, número 37 (1976), p. 13.

¹² ARAGONES ALONSO, P. y PASCUAL NIETO, G., *op. cit.*, p. 46.

¹³ En 1573 Felipe II acordó también una medida similar sobre tasación de casas alquiladas por los huéspedes de aposento. Decía que «quando el aposentado en Corte se concertase con su huésped, que él le dé un tanto por su aposento, y que el aposentador busque otra posada, esta, que así alquilar, no se considera tasar á pedimento del huésped que dio al aposentado un tanto porque buscarse otra, porque por este camino quieren que les vuelvan algo del primer concierto». Nov. R. 3, 14, 22.

¹⁴ Nov. R. 3, 14, 22: «Los Alcaldes hagan tasar todas las casas alquiladas en la Corte, aunque las partes no lo pidan: el que saliere de alguna casa no la pueda tasar pasados dos meses: y la tasa de las casas de Madrid, y donde quiera que estuviere la Corte, sea general para todos los que la pidieren y quisieren, así cortosanos yentes y vinientes como vecinos».

que iban desde la sanción pecuniaria hasta el destierro o la pena corporal¹⁵, cuya dureza debía responder a la inobservancia de las disposiciones anteriores y al agravamiento en las condiciones de alojamiento en la Corte.

La obligación de tasación también se extendía a aquéllos que acogieren huéspedes, cuyas casas, ropa y servicio debían ser tasados al menos una vez al mes, dando cuenta seguidamente al Presidente del Consejo.

Quedaba de este modo cercenada la libertad de las partes en cuanto a la fijación del precio de la vivienda dada en alquiler, ordenando la ley a los contratantes que «si lo contrario se executare, o renunciare a lo que en esta cédula contenido, sean en sí ninguno de ningún valor cualquier contrato, concierto o renunciación»¹⁶.

El intervalo que supuso la capitalidad en Valladolid acrecentó el problema del alojamiento de forma acuciante. Madrid había ofrecido al rey con el fin de asegurar el asentamiento definitivo de la Corte en la Villa, un servicio consistente en la sexta parte del alquiler de todas las casas arrendadas por espacio de diez años¹⁷, para lo que se hacía necesario proceder a una nueva tasa general. El 29 de enero de 1607 se nombra para la cobranza de estos alquileres a don Pedro Mexia Tobar, miembro del Consejo y Contaduría Mayor de Hacienda, siendo competente una sala del mismo Consejo que conocerá privativamente de las apelaciones que se quisieran interponer. El cobro de esta cantidad parece que trajo no pocos problemas a los vecinos de la Villa y concretamente a los dueños de las casas¹⁸. Al final quedó

¹⁵ Nov. R. 3, 14, 23: «Por quanto se ha entendido el excesivo precio que los dueños de las casas llevan á los que las alquilan, en que conviene dar forma como se tasen precisamente todas las casas, ó la parte de ellas que se hubiese de alquilar; mando, haya tres tasadores, que sean un Alcalde de nuestra Casa y Corte, uno de nuestros Aposentadores, ambos nombrados por el Presidente de nuestro Consejo, y un Regidor de quatro que en el Ayuntamiento se han de proponer, para que el Presidente haga el nombramiento, el qual ha de durar por un año, y no mas; y cada año sucesivamente se haga en la dicha forma, quedando uno de ellos, para que los que entraren de nuevo se puedan mejor informar; los quales tasen todas las casas, ó parte de ellas que se hubiere de alquilar, y lo que fuere tasado se execute sin embargo de apelación por el Alcalde de nuestra Casa y Corte, que hubiere intervenido en la dicha tasa, no como persona que ha asistido á la casa, ó la parte de ella que se hubiere de alquilar; y si no se conformaren los dos, hagan sentencia los dos, siendo conformes, y no lo siendo, el dicho nuestro Presidente vaya nombrando una ó mas personas por la misma orden; y las apelaciones, despues de executado, vayan ante los de nuestro Consejo, que usarán su oficio bien y fielmente, y harán la dicha tasa, y de lo que no supieren, se informarán de personas peritas; y habiéndolo hecho, los hayan y tengan por tales tasadores todo el año para que fueren nombrados; y la dicha tasa la ha de hacer y hagan una vez cada año, y no mas, salvo si hubiere novedad en el aposento de la casa por aumento ó disminución de ella; y no se pueda recibir ni reciba dinero por razon de alquiler, hasta que se haya tasado la casa, ó la parte de ella que se hubiere de alquilar; y se haya de tasar dentro de treinta dias de cómo entrare á vivir en la casa ó parte de ella el que la alquilar el que estuviere dentro de ella; y no pueda llevar el dueño, ni pagar el que alquilar mas de lo que fuere tasado por ninguna manera, ni so color de reparo, ni adobo ni comodidad, ni de otra causa ni razon *directe* ni *indirecte*; y por la primera vez sea la pena de quien lo contrario hiciere el valor de lo en que fuese tasada la casa, en que incurran el dueño de ella y el que la alquilar por mitad, aplicado por tercias partes á nuestra Cámara y denunciador, y para gastos de esta comision por iguales partes, de manera que los Jueces no han de llevar parte de las dichas condenaciones; y por la segunda vez en la misma pena, y en dos años de destierro de esta nuestra Corte y cinco leguas; y por la tercera la dicha pena, y que se pueda proceder á pena corporal conforme la calidad de la persona; y no pudiéndose hacer probanza penaria, se hará tomando juramento al dueño de la casa, y al que la alquila, para saber si exceden; y bastará el juramento al dueño de la casa, y al que la alquila, para saber si exceden; y bastará el juramento del que alquila con un testigo, y se tendrá por probanza entera: lo qual se execute desde el día de la publicación de esta cédula, con que los arrendamientos hechos valgan, reformándose en el precio conforme á la tasa; y se ha de entender en cualquier género de aposento, que para cualquier efecto se alquilar; y si lo contrario se executare, ó renunciare á lo en esta cédula contenido, sea en sí ninguno y de ningún valor cualquier contrato, concierto ó renunciación; y los dichos nuestro Alcalde, Aposentador y Regidor hayan y lleven cada uno de salario doscientos ducados, pagados de la dicha tercia parte de condenaciones, que se aplican para gastos de esta comision; y no los habiendo, ó lo que faltare, mando á los de nuestro Consejo se lo libren y hagan pagar de condenaciones aplicadas á gastos de Justicia; y los autos que en razon de la dicha tasa se hicieren, hayan de pasar ante un Escribano que el dicho Presidente nombre cada año de los Escribanos de nuestros Reynos. Otrosí mandamos á los Alcaldes de nuestra Casa y Corte, que en el cuartel que fuere á su cargo no den licencia para tener huéspedes, donde los hospeden, sin que primero tasen la casa, ropa y servicio en todo ó en parte, y la dicha tasa la hagan cada mes una vez por lo ménos, y den cuenta de ello al dicho nuestro Presidente, y tengan cuidado de visitar las dichas casas, y de castigar los excesos que hubiere. Y porque haya mas entera execucion y cumplimiento en todo lo dispuesto por nuestra cédula, mandamos al dicho Presidente, nombre en cada un año uno de lo del Consejo, para que tenga particular cuidado del cumplimiento de ello».

¹⁶ *Ibidem*.

¹⁷ N. R. 3, 15, Auto IV: «Entre otras cosas, con que la Villa de Madrid nos ofreció servir, al tiempo que se trató de la mudanza de nuestra Corte á ella, fué la sexta parte de los alquileres de todas las casas, que en dicha Villa se alquilaran; lo qual para que tenga efecto, es necesario haya personas que tassén en su justo precio, i valor los dichos alquileres; i confiando de vos el Alcalde de nuestra Casa, i Corte, i nuestro Aposentador del libro, i asiento de ella, i del Regidor mas antiguo de dicha Villa, que por nuestro mandado entendeis en la tasa de casas, que llaman de malicia, è incomoda particion, que lo hareis con el cuidado, asistencia, i justificación que conviene; por la presente os elegimos, i nombramos para hacer la dicha tasación, la qual es nuestra voluntad empiece á correr desde el día que entró en la dicha Villa nuestro sello Real, i que se haga por ante el mismo Escribano, con quien haveis hecho, i haceis la de las casas de malicia; i que, assi como se fuere haciendo, sin aguardar á que se acabe, se vaya cobrando la dicha sexta parte de los alquileres, lo qual haya de entrar, i entre en poder del nuestro Tesorero General con intervencion de las personas, que tienen las llaves de nuestras arcas; i que de esta cobranza tenga la superintendencia D. Pedro Mexia Tobar del nuestro Consejo, i Contaduría Mayor de Hacienda: i si algunos dueños de dichas casas se quisieren concertar en pagar un tanto cada año por la dicha sexta parte, tomareis asiento con ellos en la forma, según, i con las condiciones, que parecieren mas convenientes, siendo a satisfacción, i con aprobación de los de la Junta, que tratan de las cosas, i materias de esta calidad, con quien lo haveis de comunicar; i si, de lo que conforme á lo susodicho se hiciere, alguna de las partes se agravare, i apellare, les otorgad las apelaciones que interpusieren para ante los del nuestro Consejo, i no para otro Tribunal alguno para que en una Sala de él se conozca privativamente de todas las dichas causas, la qual se componga de los tres del nuestro Consejo, que entran en la dicha Junta; i quando alguno de ellos faltare, haya de entrar, i entre en su lugar en la dicha Sala otro del nuestro Consejo, el que nombrare, i señalare el Presidente de él, que para todo lo dicho os damos tan entero poder, comision, i facultad, como en tal caso se requiere, i es necesario».

¹⁸ N. R. 3, 15, Auto V: «Haviendosenos hecho relacion por parte del Concejo, Justicia, i Regimiento de la Villa de Madrid que, como sabiamos, el año pasado de 1606 por su parte se nos havia suplicado con mucha instancia fuésemos servido de mandar bolver á ella nuestra Corte, que á la sazón estaba en Valladolid; i que entre otras cosas, que por ello havia ofrecido servirnos, havia sido con la sexta parte de los alquileres de todas las casas que se alquilaran en la dicha Villa por tiempo de diez años, con ciertas condiciones contenidas en el ofrecimiento, que de ello havia hecho; i que havíendose aceptado por Nos el dicho servicio, i mandado mudar la dicha nuestra Corte á la dicha Villa, por una nuestra Cedula, firmada de mi mano, fecha en 29 de Enero de 1607 haviamos mandado hacer tasación general de los alquileres de todas las casas, que en ella se alquilaran, para sacar la

acordado la sustitución de la sexta parte de los alquileres por una cantidad fija, «doscientos cincuenta mil ducados, que valen noventa y tres mil setecientos cincuenta maravedis, pagados en diez y ocho meses desde el día de la fecha de este asiento» y a una nueva regulación en el cobro del importe de la tasa.

Al igual que había sucedido años atrás, la práctica de la imposición de la tasa produjo serios inconvenientes en aquellos casos en que el importe de la tasación era menor al

importe que el arrendador había solicitado al inquilino, debiendo el primero proceder a la devolución del exceso. Este problema que indiscutiblemente sumía al arrendador en una inseguridad sobre el precio final, unido a las posibles arbitrariedades que pudieran cometer los Alcaldes, animó a Felipe III a redactar el 8 de mayo de 1610 una nueva orden en la que era detallado, de nuevo, el proceso que debía seguir la tasación a fin de que estas causas fueran despachadas más fácil y brevemente¹⁹.

dicha sexta parte, i que, assi como se fuesse haciendo, sin aguardar a acabarla, se fuesse cobrando, i poniendo en poder del nuestro Tesorero General, con que, si, de lo que se hiciesse, alguna de las partes se agravare, se les otorgasse la apelación para el nuestro Consejo, i que en una Sala de él, que se havia de componer de los de la Junta, que traban del cumplimiento de lo que la dicha Villa havia ofrecido por causa de la mudanza de la dicha nuestra Corte, se conociese de las dichas causas; i que D. Pedro Mexia de Tobar del nuestro Consejo, i Contaduría Mayor de Hacienda tuviesse la Superintendencia de la dicha cobranza; i que en virtud de la dicha nuestra Cedula havian comenzado el Alcalde, Aposentador, i Regidor a hacer la tassacion, i el dicho Mexia algunas diligencias en razon de la cobranza, i execucion; i que diferentes vecinos se havian agraviado en el nuestro Consejo de lo mandado por la dicha Cedula, i havian pedido se mandasse que el dicho Mexia no procediesse en la execucion de ellos, ni cobrasse la dicha sexta parte, por no haver podido la Villa prometerla sin consentimiento de sus vecinos; i que haviosse contradicho por parte del nuestro Fiscal de Hacienda, por Auto de Vista se havia remitido al dicho D. P. Edri, de que se havia suplicado por los dichos particulares; i estando concluso, i visto en Revista, antes de determinarse en el dicho grado, por parte de la Villa se nos havian representado las dudas, que podria tener el dicho pleito, i los daños, que resultarian de cobrarse la dicha sexta parte en la forma que se havia cometido al dicho D. Pedro, en caso que el nuestro Fiscal saliesse con él; por lo qual convenia tomar un medio por via de transacción, i concierto, mediante el qual el dicho nuestro Fiscal se apartasse del dicho pleito, i se le concediesse a la dicha Villa algunas casas tocantes a las tassas de las dichas casas, que convenia al bien público de ella, i beneficio de los dueños de las dichas casas: I haviosseme consultado, por hacer bien, i merced á la dicha Villa, i por via de transacción, i concierto del dicho pleito, i por la que mejor huviere lugar de derecho, i mas util le sea; teniendo en consideración á los muchos, i particulares servicios que me ha hecho, i continuamente me hace, i por escusar las molestias, costas, i vejaciones, que de cobrarse la dicha sexta parte se havian de seguir á los vecinos de ella; he tenido por bien que se tome el medio, i concierto, que por la dicha Villa se ha ofrecido, i que está de acuerdo con el dicho mi Consejo de Hacienda en la forma siguiente: I. Que la dicha Villa me haya de servir, i sirva con 250ii. Ducados, que valen 93. qs. 750ii. Mrs. Pagados en 18. meses, que han de comenzar á correr, i contarse desde el día de la fecha de este asiento, los 125ii. ducados en los primeros 9. meses; con declaracion que no embargante lo susodicho, para que por mi parte se puedan cobrar las dichas pagas, se han de haver entregado primero á la dicha Villa los despachos, que se contienen en el capit. 12. i ultimo de este asiento: i hasta que se le havian entregado, no haya de tener obligacion de hacer ninguna paga. 2 Con los quales dichos 250ii. ducados me doi por satisfechos, i pagado de cualquier derecho, i pretensión, que tenga, i pueda tener por razon del dicho servicio de la sexta parte de los alquileres de las casas. 3 Que el repartimiento de los dichos 250ii. ducados se haga por el Corregidor, i seis Comisarios de la Villa, que son los que han tratado de esta composición, ante un Escribano del Ayuntamiento de ella, según justicia, verdad, é igualdad, sobre que se les encargan las conciencias, de manera que no relevan a los ricos, i carguen á los pobres, el qual repartimiento se ha de hacer sobre las casas de Madrid generalmente, i se ha de ejecutar sin embargo de apelación, recurso, ni querrela al mi Consejo, ni a otro Tribunal, con tal declaracion que, despues de haver pagado, pueda la parte pedir su justicia en el dicho mi Consejo, donde se le administrará conforme a los meritos de su pretensión, i la Villa le bolverá lo que pareciere justo, cargandolo en otras casas; i que la dicha Villa á su riesgo pueda nombrar Receptor, i persona, en cuyo poder entren los dichos 250ii. ducados. 4. Que en razon del dicho servicio tengo por bien de conceder, i concedo á la dicha Villa para su beneficio, i buen gobierno las cosas, que adelante se dirán, con las quales lo ofrecí [...].»

¹⁹ Nov. R. 3, 14, 24: «Por quanto la Villa de Madrid me ha ofrecido servir con doscientos cincuenta mil ducados, que valen noventa y tres cuentos setecientos y cincuenta mil maravedis, pagados en diez y ocho meses desde el día de la fecha de este asiento, con los quales me doy por satisfecho y pagado, de cualquier derecho y pretensión que se tenga y pueda tener por razon del servicio de la sexta parte de los alquileres de las casas, ofrecido por tiempo de diez años, en el de 1606, porque volviere á ella nuestra Corte desde Valladolid, tengo por bien de conceder y concedo á la dicha Villa para su beneficio y buen gobierno las cosas siguientes, con las quales lo ofrecí. Que los amparos, que se suelen dar sobre las casas acabado el tiempo de su arrendamiento, no queriendo el dueño de ella arrendarla al que la viviere, no excedan de cuarenta dias, y este sea término perentorio, para que no se pueda alargar por ningun Alcalde ni por mi Consejo, por el agravio que recibe el dueño de la casa ocupándosela contra su voluntad á título del dicho amparo: pues los dichos cuarenta dias, despues de cumplido el arrendamiento, es término bastante para que el alquilador busque casa, y pase á ella; y si el dueño de la casa le hubiere requerido ante Escribano, que salga, se entienda que los cuarenta dias han de correr desde el día del requerimiento. Porque á título de tassas y retasas hechas por los Alguaciles de mi Casa y Corte se hacen muchos agravios á los dueños de ellas, no solo quedando defraudados de sus arrendamientos, pero, lo que mas sienten, haciéndoles volver lo que ya tienen cobrado y gastado; para remedio de esto, guardando justicia á todas las partes, se observe esta orden: que de aqui adelante y en lo venidero las tassas de las dichas casas se hagan por un Alcalde de mi Casa y Corte, y un Aposentador y un Regidor; y porque si todo esto se reduxese á solas estas tres personas, tendria muchos inconvenientes, pues ahora está en eleccion de cualquiera parte acudir al Alcalde que quisiere; para remedio de ello, y que el despacho de estas causas sea mas fácil y breve, se han de nombrar cada año seis Aposentadores y seis Regidores, para que cada uno de ellos acuda al Alcalde que le tocara en esta forma: que para el Alcalde mas antiguo se nombre un Aposentador y un Regidor, y así respecto de los demás; y siempre que alguna parte acudiere á pedir justicia ante Alcalde que quisiere, se haga la tasa por el Alcalde y Aposentador y Regidor que fuesen de su Juzgado; y que el Presidente del mi Consejo nombre los Aposentadores, y la Villa los seis Regidores en cada un año; y para este presente de 610 los nombre luego; y lo que los tres determinaren, y la tasa que hicieren salga por sentencia como hasta aquí se ha hecho; y no conformándose todos tres, no se haga sentencia, y salga auto diciendo, que la causa de la dicha tasa se remite al Consejo, para que la vea y haga justicia; y que la vista de ojos de la casa que hubieren de tasar y retasar la hagan todos tres juntos, y no el uno sin el otro, porque en la misma casa se pueda mejor conferir lo que pareciere declarar por tasa ó retasa. En caso que se haya de hacer alguna retasa por orden del mi Consejo, juzgando que es conveniente para la determinación de la causa, quede en eleccion del dicho Consejo nombrar otro Alcalde con su Aposentador y Regidor, los quales la retasen é informen, para que se provea sobre todo justicia. Por ningun caso la tasa ó retasa de las dichas casas se haya de hacer en otra forma sino en la que está dicha. El pedimento de la tasa ó retasa, ni la demanda ordinaria que sobre ella se pusiere, no impida la via ejecutiva, que pertenece al dueño de la casa para cobrar su alquiler; con declaracion que si en la dicha via ejecutiva por via de excepcion legitima el arrendador opusiere la tasa dentro de los diez dias, y la liquidare, que en tal caso, si fuere en primera instancia, el tal Alcalde de la via ejecutiva, Aposentador y Regidor hagan justicia, y puedan tasar lo que fuere justo conforme á lo que resultare por su información y vista de ojos. Habiendo pasado mas de quatro años del arrendamiento pueda el arrendador, viviendo la casa, en cualquier tiempo tasarla en la forma que en este capítulo se declara; y estando fuera de ella, dentro de dos meses, habiéndola vivido el dicho tiempo, la pueda tasar por via ordinaria y no ejecutiva, ni por via de accion ni de excepcion; y si fuere de ménos tiempo de quatro, la pueda pedir por via sumaria y ejecutiva, ó ponerla por

Según este privilegio, transcurridos cuatro años del arrendamiento, el arrendatario podía solicitar la tasa siempre y cuando ocupase la vivienda y, «estando fuera de ella, dentro de dos meses, habiéndola vivido el dicho tiempo», la podía tasar por la vía ordinaria y no ejecutiva, ni de acción ni de excepción. En el supuesto de que el tiempo transcurrido hubiese sido menor a cuatro años, la tasa podía ser solicitada por vía sumaria y ejecutiva «o ponerla por excepción, liquidándola dentro del término de la ley en la vía ejecutiva»²⁰, aunque y, en consideración del agravio que pudiera sufrir el dueño, quedaba eliminada la vía ejecutiva reservándose la ordinaria. Ello no era incompatible con la vía ejecutiva que los propietarios disponían para el cobro efectivo de los alquileres.

Ninguna de estas disposiciones fijaba numéricamente la cuantía de la tasa, tan sólo la obligación de realizarla. De forma excepcional, el 30 de junio de 1620 una norma determinaba el precio de los alquileres de los balcones situados en la Plaza Mayor, ubicación extraordinaria para gozar de las fiestas que se desarrollaban en tal escenario,

«De aquí adelante en las fiestas públicas, que se hicieren en la Plaza Mayor de esta Villa, de toros, cañas, u otras fiestas, los dueños de las casas de dicha Plaza lleven de alquiler de los balcones, de los primeros, doce ducados; de los segundos, ocho; de los terceros, seis; i de los quartos, quatro; i a este precio, i no mas, se alquilen, i se dé noticia a los Alcaldes de Corte»²¹.

La situación del mercado inmobiliario madrileño no hizo sino agravarse de modo que, unos años más tarde, en 1680, fue dictada una nueva cédula real en la que «Su Magestad manda se observe y guarde la moderación de alquileres de casas y precios de todos géneros comerciables». Entre otras consideraciones la norma admite que la introducción de plata y oro falso había provocado la «alteración en los precios de los alquileres de las casas y de todos géneros de mantenimientos y mercaderías», por lo que, se recuerda la obligación de la tasa y se admite una

reducción y moderación del precio de los arrendamientos de las edificaciones antiguas, «que sus dueños y los interesados probaren, por medios legales, que tenían y ganaban el año pasado de mil seiscientos y sesenta, y en el interin que los dichos dueños e interesados lo justificaren, cumplan los inquilinos que las viven y ocupan con pagar una cuarta parte menos de lo que actualmente ganan y en que están arrendadas»²². En cuanto a las que se hubieren edificado o reconstruido con posterioridad a 1660, han de tener la renta en que habían sido tasadas, cuyo precio «se pague y no más, moderándose a él el mayor precio a que están actualmente arrendadas»²³.

Ya a finales del siglo XVIII, se dictó una de las disposiciones más importantes en la regulación del arrendamiento de inmuebles en Madrid. Se trata del Auto Acordado de 31 de julio de 1792, conocido como la «ley de Madrid», cuyo contenido regulaba entre otras cuestiones la institución de la prórroga forzosa o la supresión en la preferencia de determinadas personas (los destinados a la Corte a empleos reales). La ley en su encabezamiento vuelve a referirse a los problemas derivados de la imposición de la tasa y a la necesidad de «convenirse en el precio con los inquilinos que entran de nuevo». Al respecto declaraba,

«Para precaver los daños y perjuicios que la continuación de estos inquilinatos podría causar a los dueños de casas, se declara, que así como por la ley precedente pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitación; y de la misma facultad podrán usar, si continuasen habitándola por otros diez, y empezándose a contar desde la publicación de este auto, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de dichas habitaciones»²⁴.

Hasta 1792, la revisión de la tasa se había realizado en beneficio de inquilino, pero la «ley de Madrid» reconocía la misma facultad al propietario de la vivienda. Su causa última descansaba en las consecuencias de la prórroga

excepción, liquidándola dentro del término de la ley en la vía ejecutiva, como queda dicho; de manera que en consideración del agravio que recibiese el dueño de la casa, en que se le tase al cabo de tantos años, se quita la vía ejecutiva dentro del dicho tiempo, y se reserva a la ordinaria, donde las partes harán sus informaciones como les convenga; las cuales vistas, el Alcalde, Aposentador y Regidor harán justicia. Siempre que el arrendador hubiere vivido una casa por tiempo de mucha consideración, de manera que al cabo de él parezca que el pedir la tasa se funda en alguna pretensión particular ó pasión, se reserve al arbitrio y conciencias de los Jueces, para que en tal caso tengan mucha cuenta con el daño del dueño de la casa, si al cabo de tanto tiempo hubiese de volver lo que tiene cobrado y gastado; y así se les propone, que guardando justicia a las partes, procedan con toda equidad en semejantes casos.

²⁰ Nov. R. 3, 14, 24.

²¹ N.R. 3, 15, Auto VI.

²² En concreto la disposición dice «el precio de los alquileres de todas las casas, tiendas, posadas, i mesones, de cualquiera parte, i calidad que sean, que se alquilen en esta Corte, se reduce, i modera al precio, que sus dueños, i los interesados probaren por medios legales tenían, i ganaban el año de 1660; i en el interin que los dichos dueños, é interesados lo justificaren, cumplan los inquilinos, que las viven, i ocupan, con pagar una quarta parte menos de lo que actualmente ganan, i en que están arrendadas. A las casas, que se huvieren labrado, i edificado de nuevo, o reedificado, o ensanchado desde el dicho año de 1660 a esta parte, se les tasse el justo alquiler, que merecen, por el Alcalde de Corte de Cuartel, i el Regidor de esta Villa, que nombrare su Ayuntamiento con los Maestros, Alarifes, que el Consejo señalare; i el precio, i alquiler, que se les diere, se pague, i no mas, moderándose á él el mayor precio, á que estan actualmente arrendadas». N. R., 2, 15, auto X.

²³ Ibidem.

²⁴ Nov. R., 10, 10, 8.3. Ya había alertado Elizondo como «había llegado á tanto desenfreno de los dueños de las casas en arbitrar con exceso el precio de los arrendamientos, vejando y molestando á los inquilinos, especialmente en los Puertos, que á instancia de la Ciudad de Málaga se señaló por el Consejo el arreglo debido observar para lo sucesivo, distribuyéndole en doce capítulos admirables, conforme á los cuales acordó la Junta General de Comercio, que subsistiendo en el suyo unos vecinos de esta Ciudad, y pagando el justo precio de las casas que habitaban, no se les inquietase por los dueños, según lo pretendían». ELIZONDO, F. A. de, *Práctica universal forense de los Tribunales de España y de las Indias*, tomo IV, 1784, p. 183.

forzosa del arrendamiento para el propietario y facultativa para el inquilino (muerto éste el contrato se prorrogaba en la persona de su viuda o hijos²⁵) que la misma ley reconocía. Algunos autores estimaban que tal disposición en la práctica convertía a los arrendamientos de viviendas en la Corte en perpetuos o, al menos, en la posibilidad de que el inquilino no pueda ser expelido por el dueño sino en virtud de una causa legal o por propia voluntad²⁶.

Sin duda esta situación resultaba gravosa al dueño de la casa que veía como el precio convenido unos años atrás se mantenía constante durante un período de tiempo. Por eso, la misma ley intentaba evitar la congelación de los precios al estipular que ambos, arrendador y arrendatario, podían ejercer la facultad de solicitar la tasa, una vez transcurridos diez años de la ocupación de la vivienda, «porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de dichas habitaciones»²⁷.

El cumplimiento de la tasa fue mantenido hasta la ley de 9 de abril de 1842, por la cual quedaron derogados los privilegios que en virtud del auto acordado en 1792 gozaban los inquilinos de Madrid. Ya las Cortes de 1820 y 1837 trataron de implantar el sistema de la libertad contractual, aunque no prosperara hasta 1842.

El sistema de tasación de los bienes inmuebles urbanos se reprodujo en el ámbito de la propiedad de la tierra y en concreto, en el seno del enfrentamiento que el contenido de la ley de reforma agraria de 1785 había desencadenado en el parecer de dos ilustres figuras: Jovellanos, defensor de la libertad de propiedad y Olavide²⁸.

Jovellanos, en primer lugar cuestionaba la pretendida utilidad de la Real Cédula de 6 de diciembre de 1785 en la mejora de la situación de la agricultura en España. Se preguntaba, «¿qué se podrá juzgar de tantas leyes y ordenanzas municipales, como han oprimido la libertad de los propietarios y colonos en el uso y destino de sus tierras?»

y arremetía contra los autores de la ley, «¿por ventura los autores de tantos reglamentos conocerán mejor la utilidad de los varios destinos de la tierra, que los que deben percibir su producto?»²⁹. Afirmaba la importancia de las circunstancias metajurídicas que deben ser tomadas en consideración por la legislación la cual «lejos de detener debe animar este flujo y reflujo del interés, sin el qual no puede crecer, ni subsistir la agricultura»³⁰. Pero lo que principalmente reclamaba Jovellanos era la devolución de los derechos a los hacendados, a los propietarios, ¿por qué sobre ellos y no sobre los colonos?, se preguntaba. En este sentido consideraba que «quando favorecer á los colonos oprime á los propietarios, limitando el uso de sus derechos, regulando sus contratos, y destruyendo las combinaciones de su interés [...] Si se diese oído á tales ilusiones, ni el tiempo, ni el precio, ni la forma de los contratos serían libres, todo sería necesario y regulado por la ley entre propietarios y colonos, y en semejante esclavitud, ¿qué sería de la propiedad? ¿qué del cultivo?»³¹. Esto le lleva a preguntarse sobre la conveniencia de la imposición de la tasa, a la que define de injusta, «se pretende que la subida de las tierras no tiene otro origen que la codicia de los propietarios, ¿pero no le tendrán también en la de los colonos? Si la concurrencia de estos, sus pujas y competencias no animase á aquellos á levantar el precio de los arriendos? ¿es dudable que los arriendos serían mas estables y equitativos?». Insiste en la necesaria concurrencia de ambas conductas, la de los propietarios y la de los colonos, «jamás sube de precio una tierra, sin que se combinen estos dos intereses, así como nunca baja sin esta misma combinación: porque si la competencia de los primeros anima á los propietarios á subir las rentas, su ausencia o desvío los obligan á bajarlas, no teniendo otro origen el establecimiento de los precios en los comercios y contratos», para finalizar con la siguiente declaración, «sí pues en este caso fuere

²⁵ Nov. R., 10, 10, 8.2: «muerto el inquilino, pueda continuar en la misma habitación su viuda, y si no la tuviere o no quisiere, uno de sus hijos, en quien conviniere los demás, y no conformándose, el de mayor edad».

²⁶ Así lo sostienen juristas como GÓMEZ DE LA SERNA, P., y MONTALBÁN, J.M., en su obra *Elementos de Derecho civil y penal en España*, tomo II, Madrid, 1861, p. 415 y ESCRICHE, J., en su volumen *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, Madrid, 1875, p. 375. Del mismo tenor es Arrazola, al estimar el derecho que tenía el inquilino «a continuar en el disfrute de ella sin limitación de tiempo y sin poder ser desahuciado sino en los casos en que el mismo Auto acordado permitía». ARRAZOLA, L., *Enciclopedia Española de Derecho y Administración ó el Nuevo Teatro Universal de España e Indias*, Tomo III, Madrid, 1848-1870, p. 754.

²⁷ Nov. R., 10, 10, 8.3.

²⁸ La ley de reforma agraria de 1785 fue consecuencia directa del Nuevo Reglamento de Rentas Provinciales de 29 de junio de 1785, en el que se estableció un nuevo sistema de administración de rentas reales. La revisión de los encabezamientos de los pueblos originaba una nueva contribución, la llamada contribución de frutos civiles, por el que se gravaban las rentas que percibían los propietarios por los arrendamientos de tierras, casas y demás propiedades. La Real Cédula de 6 de diciembre de 1785 fue promulgada para evitar el desvío de tal contribución, incluyéndola en el precio del arrendamiento, prohibiendo para tal fin, aumentar la renta. Asimismo prohibió la expulsión de los colonos, incluso una vez finalizado el contrato, salvo en tres supuestos: mal uso de las tierras, incumplimiento del contrato, necesidad del propietario de cultivar la tierra para sí. La conveniencia de dictar esta disposición, que limitaba al igual que la tasación de las viviendas urbanas la libertad de los propietarios, fue puesta en duda por Jovellanos y defendida por Olavide. Este último, en su «Informe al Consejo sobre la Ley Agraria», 20 de marzo de 1768, afirmaba que el medio para mejorar la agricultura era establecer arrendamientos de larga duración, el pago de renta en frutos, por cuota legal y no convencional y que el propietario no pudiera desalojar al colono, salvo las excepciones antes contempladas. Por el contrario, Jovellanos firmaba veintisiete años después su «Informe de la Sociedad Económica de Madrid al Real y Supremo Consejo de Castilla en el Expediente de Ley Agraria, extendido por el autor en nombre de la Junta encargada de su formación», por la que consideraba incompatible con el derecho de propiedad todo aquello que Olavide juzgaba conveniente para la mejora de la agricultura. FRIERA ÁLVAREZ, M., «La Junta General del Principado de Asturias contra la normativa sobre arrendamientos de 1785», *AHDE*, LXX, (2000), pp. 379-403. ANES, G., «La contribución de frutos civiles entre los proyectos de reforma tributaria en la España del siglo XVIII», *Hacienda pública española*, número 27, (1974), pp. 21-45. ARTOLA GALLEGO, M., *La Hacienda del Antiguo Régimen*, Madrid, 1982, pp. 330-354. DFOURNEAUX, M., *Pablo de Olavide, el afrancesado*, Sevilla, 1990.

²⁹ JOVELLANOS, G. P. de, *Informe sobre la ley agraria*, Madrid, 1955, p. 99.

³⁰ JOVELLANOS, *op. cit.*, p. 100.

³¹ JOVELLANOS, *op. cit.*, p. 101.

injusta una ley, que subiese la renta a favor del propietario, ¿por qué no lo será en el contrario, la que la baxe y reduzca en favor del colono?»³².

Olavide, como decimos, representó y defendió la postura contraria, la necesidad de regular los precios de los arrendamientos y otras cuestiones para salvaguardar a los colonos de la enorme codicia de los hacendados, quienes demostraron su mayor peso en la relación jurídica conferida ésta por la escasez de tierras³³.

En esencia, las disposiciones sobre arrendamientos de inmuebles y la reforma agraria partían de un hecho semejante: la subida de precios debía de ser controlada y al hacerlo, evidentemente, se constreñía la libertad de las partes contratantes, fundamentalmente en la persona del propietario de los bienes. La consecuencia más directa será, retomando las palabras de Jovellanos, la limitación de la propiedad, al regular normativamente el precio y quedar así desvirtuado el principio de consenso que debía presidir los contratos, por cuanto declaraba obligatoria la tasación o, dicho de otro modo, la primacía del precio legal frente al convencional. Pero también quedaría afectada la libertad de los dueños al celebrar un contrato cuya cuantía se encontraba supeditada a una estimación oficial.

En fin, intereses contrapuestos: el del propietario que veía constreñida su libertad en la fijación del precio o renta del inmueble a alquilar, prevista en buena parte de la legislación dictada, y el de los inquilinos que, ante la carestía de viviendas (hecho que de seguro benefició a los dueños para la imposición de su voluntad), veían como los precios aumentaron de manera más que considerable.

Pero, como decía Ehrlich, del mismo modo que no podemos despreciar la influencia de las circunstancias vitales sobre las normas de decisión, tampoco debemos subestimar el influjo de las normas sobre la vida³⁴. Lo que nos lleva a preguntarnos si se observó, si se cumplió lo dispuesto por las normas sobre la tasación de las viviendas, o dicho de otro modo, ¿los particulares cumplieron las normas dadas para prever el precio excesivo que suponía arrendar una vivienda?

El único modo de responder a estas cuestiones es acudiendo a los documentos de aplicación del derecho, en

este caso, las escrituras de arrendamiento y comprobar si en ellas se hacía alusión a la imposición de la tasa o a algunas de las normas anteriormente expuestas.

Todas las escrituras sin excepción, respondiendo al formulismo propio de este tipo de documentos, declaraban que el precio era el justo y verdadero, mostrando así el acuerdo de ambas partes en la renta estipulada. A esta declaración, muchos contratos añadían como obligación a asumir en ocasiones por ambas partes, en otras sólo por el inquilino, no solicitar en un futuro alteración alguna del precio fijado en el mismo contrato, quedando así cercenado un derecho del arrendatario, y tras la ley de 1792, del arrendador también, esto es, la solicitud de la tasa.

Así, en 1738, Cristóbal de Retamar y Gabriel García pactaron al arrendar un cuarto bajo que, «en los citados tres años no han de pretender ni solicitar disminución o alteración del precio de este arrendamiento ni separarse de cosa alguna de las que se contiene en esta escritura»³⁵ o, como queda estipulado en otro contrato, éste «ha de ser visto correr en la misma forma y precio sin alteración ni ignoración alguna»³⁶.

Más expresivo al respecto es el contrato de una casa principal situada en la Plaza Mayor en el que se declaraba que,

«Con condición que el dicho Roque Uclés durante el tiempo de los dichos seis años de este arrendamiento por ningún caso que suceda pensado o no pensado, no ha de poder pedir descuento, baja ni moderación alguna de los dichos 2.563 reales de vellón en cada un año. Y la otorgante por el mismo caso en el tiempo que el referido Roque de Uclés permanezca en dicha casa, no ha de poder aumentar el precio que queda referido, ni despojar de ella, aunque tenga otra persona que le pague más cantidad por su arrendamiento, pues por uno ni por el otro se ha de alterar el precio ni moderarle en los dichos seis años. Y lo que en contrario a esta condición se intentará, dijere o alegare por cualquiera de las partes, ha de ser de ningún valor ni efecto, así judicial como extrajudicial, renunciando como ambos renuncian a la ley del engaño y de la lesión enorme y enormísima y las demás que se puedan valer»³⁷.

En estos supuestos son ambas partes las que quedan obligadas al cumplimiento de esta condición. Pero existen

³² La subida de los precios que debió experimentar las tierras durante el siglo XVIII debió ser similar a las de las casas, pues Jovellanos la califica de «excesiva», aunque «siempre estará justificada en su principio y causas. Ningún precio se puede decir injusto, siempre que se fixe por una evidencia libre de las partes, y se establezca sobre aquellos elementos naturales que el regulan en el comercio. Es natural que donde superabunda la población rústica y hay mas arrendadores que tierras arrendables, el propietario de la ley al colono, así como lo es que la reciba donde superabundan las tierras arrendables y haya pocos labradores para muchas tierras. En el primer caso el propietario aspirando a sacar de su fondo la mayor renta posible, sube quanto puede subir, y entonces el colono tiene que contentarse con la mayor ganancia posible; pero en el segundo, aspirando el colono a la suma ganancia, el propietario tendrá que contentarse con la mínima renta». Jovellanos observa que la subida de las rentas sólo ha sucedido cuando éstas se han percibido en dinero, «de que se infiere, que han subido las rentas, ó porque ha subido la población rústica, ó porque ha subido el precio de los granos, ó por uno y otro: pero al contrario, donde las rentas están constituidas en grano, han sido por una parte permanentes, y por otra casi inalterables: porque entonces la alteración de los precios igualmente favorable á propietarios y á colonos, no influye en las combinaciones de este interes. Tan cierto es que la justicia solo se puede hallar en la libertad de estas combinaciones». JOVELLANOS, *Informe sobre...*, op. cit., pp. 103-107.

³³ Sostenía que «cada vez que se cumple el plazo, el propietario exige al colono que le adelante el precio, y si no lo amenaza de que la arrendará a otro, seguro de que por la escasez de tierras labrantías, y copia de concurrentes, no faltará quien se la arriende. El colono que tiene ya sus aperos, ganados, pajares, y demás provisiones, que pierde si desampara aquel terreno, se ve en la triste necesidad de suscribir a cuanto le dicta la tiranía del propietario, y cada año le va éste estrechando los precios hasta el punto de haberlos hecho ya intolerables». OLAVIDE, P. de, «Informe al Consejo sobre la Ley Agraria», *Informes en el Expediente de Ley Agraria*, Madrid, 1990, pp. 28-31.

³⁴ EHRlich, E., *Escritos sobre Sociología y Jurisprudencia*, Madrid, 2005, p. 37.

³⁵ AHPM, prot. 16.804, folio 17; 1738.

³⁶ AHPM, prot. 18.998, folio 590.

³⁷ AHPM, prot. 18.011, s/f; 1744.

otras escrituras en las que sólo es el inquilino el que se obliga a su cumplimiento. En la escritura otorgada en 1761 se estipula que Andrés Sánchez, inquilino, «con ningún pretexto, motivo ni causa imaginada o por imaginar no ha de poder pedir baja, descuento ni moderación de los expresados 850 reales en cada un año por dicho alquiler, pena que si lo intentase no ha de ser oído en juicio ni fuera de él, antes en costas condenado»³⁸.

Si como podemos apreciar en estos documentos, las partes o una de ellas se obligaban a no solicitar rebaja en el precio, otro numeroso grupo de escrituras mencionaron expresamente legislación en la que apoyaban tal condición. En 1751, José Miranda y su esposa alquilaron durante cuatro años al convento de religiosas de Nuestra Señora de las Mercedes, una casa y un taller en la calle del Espejo por un precio de 3.300 reales de vellón y ambas partes dispusieron que,

«Se han de obligar a que no cumpliendo con las pagas en la forma propuesta se las haya de poder despojar y a sus bienes luego *in continenti* de como se cumpla un mes primero siguiente a los días en que deben entregar y pagar dichos medios años, en igual forma que si se hubiese cumplido este arrendamiento. Y con condición también de que así como el convento no ha de tener como no le queda acción a removerlos por todos los dichos cuatro años, siempre que se cumpla con la condición anterior, por más o por menos precio que otro inquilino le dé, ni a acrecentar dicho arrendamiento. Tampoco dichos José Miranda y su mujer han de poder pedir descuento ni minoración alguna de los alquileres, ni valerse para ello de la Pragmática de casas del año de 1610, pena de que por el mismo hecho de intentar lo o conseguirlo, ha de tener acción a despojarlos el citado convento»³⁹.

Como recordamos dicha pragmática fue concedida tras el establecimiento definitivo de la Corte en Madrid. Curiosamente la escritura está fechada en el año 1751, siglo y medio después de la imposición del sistema de tasa y retasa de los alquileres. Con la renuncia al contenido de tal disposición los inquilinos estaban desistiendo del derecho que se les reconocía en este sentido y que, por tanto, la fijación del precio quedaba únicamente en manos del arrendador. Los arrendatarios rehusaban la facultad que la pragmática les concedía de solicitar la tasa y retasa de la vivienda al tiempo que rechazaban el contenido de otra pragmática, la de 1680, que proponía una reducción legal de los alquileres a los del año 1660. Pareciera que la obligación impuesta por las disposiciones anteriormente citadas y desgranadas no se cumplieron, es más, aunque se conocían, eran renunciadas expresamente al menos en algún contrato.

Pero veamos otro ejemplo. En una escritura datada en 1722 otorgada por la condesa de Barajas a Francisco Díez sobre una casa situada en la Plaza Mayor por dos

años y cuyo precio ascendió a 5.400 reales de vellón pagaderos en cuatro plazos iguales, se declaraba que el citado precio era el que había «quedado reducido los alquileres de dichas casas según la tasa y la retasa que de ellas se ha hecho desde fin de julio de 1719 en adelante»⁴⁰. Al contrario que la anterior, en este contrato parece mencionado expresamente que el precio había sido fijado por tasación.

¿Supusieron ambos contratos singularidades con respecto a la generalidad? Y entonces ¿en qué consistió la generalidad? Establezcamos los parámetros adecuados para responder a estas preguntas.

Aproximadamente entre 100 y 150 escrituras sobre un total de 630⁴¹ incorporaron la renuncia expresa del inquilino a solicitar tasa alguna, práctica que estaba prohibida por las disposiciones anteriormente aludidas. Pero, ¿por qué en estos documentos y no en todos?

En primer lugar parece lógico interpretar que aquellos contratos en los que aparecía la renuncia expresa a la facultad de solicitar la tasa en el precio del alquiler, las partes hubiesen convenido libremente el precio del arrendamiento. Estaríamos entonces ante documentos que incluyeron un alquiler contractual. *A sensu contrario*, en aquellas otras escrituras en las que no había mención alguna de tasa o retasa, el precio era el legal, producto del cumplimiento de la tasa. Por tanto, cumplido con el precio legal, se hace innecesaria la renuncia ya que ¿cómo iban a renunciar a un derecho si el contenido de esa facultad ya había sido ejercido?

En segundo lugar, derivado de la anterior deducción, el precio así «convenido», renunciando a la tasa, debía ser necesariamente inferior a cualquier precio contractual que las partes conviniesen.

En muchos de los contratos en los que se insertaba la renuncia a la tasa, los propietarios apoyaban y reforzaban su pretensión económica, atendiendo en algunos casos al lugar en el que la vivienda se encontraba o a las reparaciones que se habían realizado en la casa. Atendiendo a estas determinadas calidades, el precio estipulado, decían, era el justo.

En el año 1746 Manuel Francisco de Ceballos dio en arrendamiento un cuarto principal a Luis Laforet en la Puerta del Sol, por un año y por precio de 1.800 reales de vellón, pagados por medios años y siempre adelantados a estilo de la corte. Como segunda condición se imponía que,

«Por cuanto hay estilo y recurso de cualquiera arrendatario de casa o cuarto en esta corte pueda pedir tasa y retasa de su valor para pagar el que se le diese por los señores que a estos concurren y Ministros inteligentes que informen el que se deba dar, el dicho Luis Laforet se aparta y renuncia de ese derecho y remedio para no usar de él en tiempo ni con pretexto alguno, porque de todos los que se pueda valer se aparte y quiere que si lo intentase en semejante juicio no sea oído ni admitido, sino antes repellido y en costas condenado, mediante declara como declara ser

³⁸ AHPM, prot. 15.722, s/f; 1721.

³⁹ AHPM, prot. 18.344, folio 836; 1751.

⁴⁰ AHPM, prot. 12.882, folio 1; 1722.

⁴¹ Los documentos que hemos utilizado se encuentran custodiados en el Archivo Histórico de Protocolos de Madrid.

el justo precio y valor del referido cuarto arrendado, sitio y paraje donde se halla de gran conveniencia por él y su familia los dichos 1800 reales de vellón en que está ajustado su alquiler que no es dudable la estimación que tiene por el paraje en que se halla»⁴².

El inquilino no sólo renuncia a la tasa, sino también a cualquier medio procesal que la ley contempla al reconocer en el contrato que el precio del arrendamiento es el justo y habitual por el lugar donde está ubicado.

En 1768, el marqués de Castromonte ofreció en renta y arrendamiento al embajador inglés unas casas principales en la calle Ancha de San Bernardo por un precio de 22.000 reales por un año de contrato,

«Sin que hayan de poder pedir dichos señores Joyes, Hermanos y Compañía ni el expresado Excelentísimo Señor Embajador tasa ni retasa alguna de dichos 22.000 reales de vellón de alquileres aunque pretexten motivo, causa, o razón para ello, por hallarse informados de que este es su futuro precio, y de que para componerla a toda su satisfacción y gusto, ha gastado muchos reales dicho Señor Marqués de Castromonte»⁴³.

Localización y mejora de las casas influía al alza en el precio final de la renta. El abultado precio al ser considerado absolutamente justo eliminaba la posibilidad de que los arrendatarios pudieran solicitar en un futuro una moderación de los alquileres.

Asimismo, los propietarios de las viviendas en aquellos casos en los que los contratos insertaban la renuncia, anulaban incluso cualquier pretensión futura que los inquilinos pudieran acometer. En 1670, Juan Bautista Enriquez dio en arrendamiento a Antonio Álvarez e Inés Martínez, su mujer, una casa-bodegón sita en la Red de San Luis por un precio de 34.000 reales por cada tres años en los que duraba el alquiler. Los inquilinos declararon que,

«No han de poder pedir tasa ni retasa de este arrendamiento ni renta de él y si todavía lo hicieren y se moderare en alguna cantidad han de esperar para ello diez años que han de comenzar a correr y contarse desde el día que tuvieren sentencias de vista y revista de los señores del consejo que se me haya notificado y hecho notorio en persona la tan ejecución. Y yo he de tener corriente la vía ejecutiva y por la renta de la dicha casa que está puesta en esta escritura sin que tengan derecho a decir que se ha de descontar o que quede embargada por lo que resultare en su favor de la dicha ejecutoria que siendo año que yo me obligo a la evicción y saneamiento de este arrendamiento en tal manera»⁴⁴.

Por este contrato el dueño de la vivienda se protegía de la posible futura contravención por parte del inquilino de la obligación acordada de no solicitar la tasa ni la retasa. Si lo hiciera y la sentencia dictada le fuera favorable a la petición de minoración de los alquileres, el dueño no dejaba de percibir la renta estipulada en el contrato, al poder a su vez solicitar por vía ejecutiva el cumplimiento del pago del alquiler, tal y como la ley le facultaba⁴⁵.

Esta situación ya había sido contemplada en un contrato celebrado unos años antes, en 1606, siendo las partes Antonio Cuel y Doña Isabel de Avendaño, quienes habían otorgado arrendamiento sobre unas casas ubicadas en la calle del Oso, por un año y por un precio de 1.088 reales, sobre el que dicen que,

«El dicho precio de la dicha casa es justo y moderado y no pediré tasa ni retasa y si la pidiere que no quiero ser oído, porque confieso que es justo y moderado y si pidiere retasa y se tasare en menos quiero que no me lo pague sino fuere de allí a diez años primeros siguientes al día de la tasación»⁴⁶.

El tiempo estipulado por las partes para hacer efectivo el pago, diez años, fue contemplado en el contenido de algunas disposiciones sobre tasación de precios. La década fue el plazo que el privilegio de 1610 estipulaba para el pago de la sexta parte de los alquileres de todas las casas; lo mismo que años después, en 1792, fijaría la «ley de Madrid» como periodo en el que podía haber variado el valor del precio de lo alquilado. Quizá por ello los contratos convinieron en este número de años, aunque ello no empañaba la trascendencia que tal hecho procuraba al inquilino: no cobrar lo que en y por justicia se le debía devolver tras la revisión de un precio superior al que la tasa predicaba. No sólo era insuficiente haber ganado en vista y revista, que la sentencia se hubiese ejecutado, sino que debía esperar diez años para cobrar lo que era suyo, y todo ello sin obstaculizar la vía ejecutiva que poseía el dueño para percibir los alquileres convenidos. El efecto que implícitamente cumplía la renuncia a la tasa se veía de este modo agravada al obstaculizar la vía judicial que las leyes contemplaban y ofrecían a los inquilinos.

Y ello vuelve a ponerse de manifiesto en el último de los ejemplos fechado en el año 1607 en el que Francisco de Villamarín dio en arrendamiento a Pedro de Agramonte y Manuela Gutiérrez una casa situada en la calle Silva por un precio de 400 reales durante el año en el que convinieron el arrendamiento. Sobre el alquiler se decía que,

⁴² AHPM, prot. 17.719, folio 166; 1746.

⁴³ AHPM, prot. 19.178, folio 5; 1768.

⁴⁴ AHPM, prot.

11.294, folio 70; 1670.

⁴⁵ N. R. 3, 15, Auto V.9: «Que el pedimento de la tasa, ò retassa, ni la demanda ordinaria, que sobre ella se pusiere, no impida la vía ejecutiva, que pertenece al dueño de la casa para cobrar su alquiler, con declaracion que, si en la dicha vía ejecutiva por vía de excepcion legitima el arrendador opusiere la tasa dentro de los diez dias, i la liquidare, que en tal caso, si fuere en primera instancia, el tal Alcalde de la vía ejecutiva, Aposentador, i Regidor hagan justicia, i puedan tassar lo que fuere justo conforme à lo que resultare por su informacion, i vista de ojos».

⁴⁶ AHPM, prot. 2.803, folio 881; 1606.

«Y confieso que los 400 reales de este arrendamiento de la dicha casa es su justo y verdadero precio de ello y no pediré tasa ni retasa y si la pidiera que sobre ello no sea valedero en juicio ni fuera de él y si se hiciera por menos de los dichos 400 reales se los remitimos al dicho Francisco de Villamarín»⁴⁷.

Curiosamente, o no tanto, si el precio convenido era mayor que el precio legal, la diferencia debía ser devuelta al arrendador sin establecerse plazo alguno.

No fue habitual que las escrituras incluyeran el informe del perito encargado de realizar la tasación. Tan sólo tenemos constancia de un documento fechado en el año 1782 cuyo objeto fue una casa en la calle de Toledo compuesta por diversas piezas que la corresponden interiores, entresuelos y una tienda de lienzos. Dice al respecto del tema que nos ocupa que,

«Teniendo tratado darla en arrendamiento a Francisco Arias, vecino de esta Corte, por la suma y bajo las condiciones que adelante se nominarán, hizo tasar cuanto podía valer el todo de las antes expresadas, y por la que practicó Don Manuel de Alarcón, arquitecto de esta corte, su fecha 22 de octubre del año pasado de 1781 calculó dicha renta en 1.825 reales de vellón en cada un año, según aparece, de la que me entrega para unirla a esta escritura a efecto de invertirla en su copia y tenor que dice así [se inserta aquí la tasación realizada por el arquitecto] Don Manuel de Alarcón, arquitecto alarife de Madrid y uno de los efectos nombrado por los Señores del Real y supremo Consejo de Castilla, para tasar, medir, reconocer y ejecutar todo género de fábricas y edificios, Digo que de orden de Don Pedro Salinero como administrador de unas casas en la calle de Toledo y vuelven a la de San Bruno, en la manzana 146 selladas con el número 10 y pertenecen a las memoria y vínculo que fundó Don Isidro Jacinto de Pan; he pasado a reconocer la tienda de lienzos al Presente, para poder justificar su intrínseco valor en renta, y habiéndola reconocido, toda ella con las piezas que le corresponden interiores, entresuelos, es su justo valor en cada un año, la cantidad de 1.825 reales de vellón. Y la casa calle de San Bruno aunque en su fachada es toda una [...] tiene su puerta y entrada por la dicha calle, y por lo mismo la taso sus alquileres cada un año en 720 reales de vellón al presente por estar su vivienda muy maltratada la que si en ella se hiciera una tienda y se compusiere lo maltratado de su vivienda podía rentar la cantidad de 1.200 reales de vellón y que es cuanto puedo decir y declarar según arte de

arquitectura legal la ver y entender y lo firme y ratifique en esta dicha villa siendo mayor de 50 años»⁴⁸.

Suponemos que la casa gozó en el año que transcurrió entre la tasación (22 de octubre de 1781) y la firma de la escritura (19 de agosto de 1782) de las reparaciones que mejoraron la casa hasta el punto que finalmente el precio del arrendamiento había ascendido a la cantidad de 1.825 reales de vellón, ligeramente superior a los 1.200 reales prescritos por el alarife. Aún así, la escasa diferencia entre las dos últimas cantidades hace pensar que el precio final estuvo bastante ajustado al tasado y, en última instancia al legal⁴⁹.

A la luz de la documentación expuesta, podemos afirmar que en un número elevado de contratos de arrendamientos, las partes no renunciaron expresamente a solicitar la tasa y retasa, de modo que podemos interpretar que el precio que convenían era resultado de la libre voluntad de las partes, esto es, quedaba estipulada una renta contractual. Dado el número inferior de escrituras que si incluían aquello que sobre la tasa disponía la legislación y cuya renta, por tanto, era legal, debemos concluir que la mayoría de los contratos que se celebraron en el Madrid del Antiguo Régimen, al menos los 630 documentos que hemos consultado, no cumplieron con lo establecido en las leyes dictadas para controlar el excesivo importe del alquiler de viviendas en la Villa y Corte. Este hecho parece demostrar lo fallido de los intentos por parte del poder para controlar el precio de los alquileres de vivienda en Madrid.

BIBLIOGRAFÍA

- ALEJANDRE GARCÍA, J. A., «El contrato de arrendamiento de casas. Orígenes y desarrollo en el Derecho histórico español», *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid*, volumen XVII, número 47, (1976).
- ANES, G., «La contribución de frutos civiles entre los proyectos de reforma tributaria en la España del siglo XVIII», *Hacienda pública española*, número 27, (1974).
- ARAGONESES ALONSO, P. y PASCUAL NIETO, G., «La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho histórico», *Anuario de Derecho Civil*, tomo IX, fascículo I, (enero-marzo), 1956.

⁴⁷ AHPM, prot. 2.804, folio 937; 1607.

⁴⁸ AHPM, prot. 19.233, folio 252; 1782. El mismo caso es el contenido de la siguiente escritura firmada por el mismo escribano: «Y con que no han de poder pedir tasa ni retasa y si lo hicieren y se rebajare alguna cantidad han de guardar por ello diez años que corran y se cuenten desde que judicialmente se declare la dicha baja y rebaja. Y con que si los dichos Francisco de Manzanares y Manuela González su mujer, vivieren más del año referido en dicha tienda luego que sea cumplido a que no se haga otro nuevo arrendamiento más de este y en virtud del que me han de pagar dichos cien ducados cada año y siempre el medio año adelantado a uso de corte». AHPM, prot. 11.924, folio 11; 1672.

⁴⁹ Sobre la tasación de las viviendas fue dictado un auto acordado del Consejo de 16 de mayo de 1724, «por haber manifestado la experiencia el abuso y desorden, en hacer las tasaciones de casas los que se dicen, maestros de obras, habiendo muchos con muy poca ó ninguna pericia; se mandó, que en adelante las hagan seis maestros alarifes de Madrid que nombrare el Consejo, los cuales y no otros excuten las tasaciones respectivamente, aunque sean de las casas que se vendan por convenio particular entre las partes, y en lo judicial para adjudicarlas entre herederos ó acreedores, venderlas ó hipotecarlas, y ningún otro maestro pueda hacerlas, pena de cien ducados y diez días de cárcel por la primera vez, doble por la segunda, y por la tercera á arbitrio del Juez que conociere de la transgresión, procediendo á las demas que correspondan: y que los Jueces y Justicias de la Corte celen sobre el cumplimiento de este auto, dexando el Consejo á su arbitrio la cantidad que se ha de pagar al maestro que hiciere la tasa por la ocupación y trabajo que en ello tuviere; y para su observancia la Sala, el Corregidor de Madrid y sus Tenientes respectivamente lo hagan guardar á los Escribanos de Provincia y Número, y demas Ministros á quien toque, los cuales lo ejecuten baxo la misma pena». N. R. 2, 6, Auto 77.

- ARRAZOLA, L., *Enciclopedia Española de Derecho y Administración ó el Nuevo Teatro Universal de España e Indias*, tomo III, Madrid, 1848-1870.
- ARTOLA GALLEGO, M., *La Hacienda del Antiguo Régimen*, Madrid, 1982.
- BRAVO LOZANO, J., *Familia busca vivienda*, Madrid, 1992.
- CARBAJO ISLA, M. F., *La población de la villa de Madrid. Desde finales del siglo XVI hasta mediados del siglo XIX*, Madrid, 1987.
- CÓDIGOS ESPAÑOLES, CONCORDADOS Y ANOTADOS, tomos I, II, VII-X, Madrid, 1850-1872.
- DEFORNEAUX, M., *Pablo de Olavide, el afrancesado*, Sevilla, 1990.
- EHRlich, E., *Escritos sobre Sociología y Jurisprudencia*, Madrid, 2005.
- ELIZONDO, A., *Práctica universal forense de los Tribunales de España y de las Indias*, tomo IV, 1784.
- ESCRICHE, J., *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, Madrid, 1875.
- FRIERA ÁLVAREZ, M. «La Junta General del Principado de Asturias contra la normativa sobre arrendamientos de 1785», *Anuario de Historia del Derecho español*, LXX, (2000).
- GARCÍA MERCADAL, J., *España vista por los extranjeros*, vol. III, Madrid, 1952.
- GIBERT, R., «Arrendamiento urbano en Derecho español, *Revista de la Facultad de Derecho de Madrid*, número 37, (1976).
- GÓMEZ DE LA SERNA, P., y MONTALBÁN J.M., *Elementos de Derecho civil y penal en España*, tomo II, Madrid, 1861.
- JOVELLANOS, G. DE, *Informe sobre la ley agraria*, Madrid, 1955.
- LÓPEZ GARCÍA, J.M., *El impacto de la Corte en Castilla. Madrid y su territorio en la época moderna*, Madrid, 1998.
- OLAVIDE, P. DE, «Informe al Consejo sobre la Ley Agraria», *Informes en el Expediente de Ley Agraria*, Madrid, 1990.