

EL MERCADO INMOBILIARIO URBANO Y LA MOVILIDAD SOCIAL EN LA CIUDAD RIOPLATENSE (SIGLO XVIII)

EDUARDO R. SAGUIER *

La tradición historiográfica había señalado repetidamente que la movilidad social en la América Latina colonial padecía de una estabilidad asfixiante.(1) Sin embargo, admitida la inevitable movilidad social existente en el comercio, numerosos trabajos, referentes a las ciudades de Buenos Aires, Lima, La Paz, Santiago de Chile, Guatemala, Córdoba, Corrientes y Salta han proveído de materiales que nos permiten suponer, que en algunas ciudades Latinoamericanas se había dado en tiempos coloniales una intensa movilidad social.(2) Ultimamente, para Pastore (1991), a la luz de las teorías de Baysinger (1981), los mecanismos compulsivos en el comportamiento de los mercados le garantizaban al estado colonial mercantilista, la maximización de sus rentas y la disminución de sus costos de transacción.(3) Siguiendo estos argumentos, la escasez de tierra urbana habría requerido, aunque infructuosamente, de restricciones en su circulación, mediante el derecho de abolengo (tanteo y retracto),(4) y el régimen capellánico, a los efectos de impedir el excesivo fraccionamiento de los inmuebles urbanos.

La inversión en casas y solares urbanos revelaba para un comerciante, hacendado, artesano o liberto la fuente más importante de movilidad social vigente en ese entonces. Blackmar (1980) y Jensen (1963), hallan en el caso de las ciudades de Nueva York y Filadelfia; De Vries (1984), Hart (1989), García-Baquero (1979), González de Molina y Gómez Oliver (1987) y Cruz (1990), en el caso de las ciudades europeas, y en los tres últimos en los casos específicos de Cádiz y Madrid, que el mercado inmobiliario urbano del Antiguo Régimen no fue tan estático como se lo solía pintar, y que la propiedad cambiaba de dueños en espacios de tiempo muy cortos.(5) Pero lo particular de los casos que se dieron en el mundo colonial Americano es que

* Universidad de Buenos Aires / CONICET.

los vecinos propietarios constituían una clase étnicamente heterogénea. Había en el Río de la Plata, a diferencia de Europa, tal como lo prueba Rosal (1988), pequeños propietarios que eran mulatos y negros libres.

Para el análisis diacrónico que aquí nos propusimos hemos elaborado un Cuadro y numerosas Tablas, y procesado la información de diversos padrones de época, y de centenares de cédulas catastrales, aún inéditas, reconstruidas por mí a partir de miles de escrituras notariales, todas ellas depositadas en el Archivo General de la Nación (AGN), de Buenos Aires. También nos hemos servido de la información genealógica que nos proveen diversos tratados,⁽⁶⁾ así como de los testamentos protocolizados en Buenos Aires.⁽⁷⁾

La inversión de comerciantes, hacendados y artesanos en bienes inmuebles urbanos (casas, sitios y solares) revelaría entonces, a semejanza de la inversión en bienes inmuebles rurales, la crónica inestabilidad de la estructura social existente, es decir lo intenso de la movilidad social ascendente y descendente vigente en ese entonces. Durante el siglo XVIII el mercado inmobiliario urbano (MIU) del litoral del Río de la Plata se mantuvo con algunos altibajos en una tónica por demás contradictoria. Mientras en Corrientes, desde 1771 hasta 1809 se registraron en total sólo 419 operaciones notariales, sobre sitios y casas,⁽⁸⁾ en Buenos Aires, en el mismo período se registraron 6.554 operaciones notariales, y desde 1700 hasta la misma Revolución de 1810 se registraron un total de 12.831 operaciones sobre sitios y casas. De la tabla D-I, se deducen las fluctuaciones del MIU. Durante la primera confiscación del Real Asiento de Inglaterra (1718-22), el MIU creció de un promedio de 25 operaciones anuales por valor de \$9.000 en el trienio 1716-18, a un promedio de 45 operaciones anuales por valor de \$17.000 en el bienio 1719-20. Durante la segunda confiscación (1727-30), el MIU creció de un promedio de 51 operaciones anuales por valor de \$14.000 en el bienio 1726-27, a un promedio de 74 operaciones anuales por valor de \$40.000 en el trienio 1728-30. En tiempos de paz, estos indicadores sufrían un relativo descenso en virtud de la cristalización provocada por otras alternativas de inversión más lucrativas. Gran parte de la baja experimentada por el MIU debió haber sido ocasionada por el loteo del ejido que se iniciara en 1730 y durara hasta 1744. Es luego de la caída de Portobello en 1740 y el consiguiente cambio de las rutas del comercio español del Caribe al Pacífico a través del Cabo de Hornos, que el MIU experimenta un boom sostenido del que no habrá de retomar. En efecto, mientras en la década previa a la caída de Portobello (1731-40), se registraron un promedio de 53 operaciones anuales por valor de \$17.000, en la década posterior (1741-49) el MIU se duplicó alcanzando un promedio de 88 operaciones anuales por valor de \$34.000. Con la Guerra de los Siete Años (1756-63) los mercados de bienes de renta también experimentaron un fuerte impacto. Según la Tabla D-I, el MIU creció de un total de 59 operaciones por valor de \$48.000 en 1756, a un total de 106 operaciones por valor de \$83.000 en 1758 y 85 operaciones por valor de \$87.000 en 1762. Esta última disparidad en porcentajes era debida a la inflación de precios experimentada por la tierra urbana, que alcanzó al 37%.⁽⁹⁾ También durante la Guerra de la Revolución

Americana (1776-83), luego que España toma partido a favor de Francia y la emancipación norteamericana, el MIU saltó de un total de 122 operaciones por valor de \$82.000 en 1780, a 214 operaciones por valor de \$162.000 en 1781, y 147 operaciones por valor de \$236.000 en 1782. En la década inmediata a la inauguración de las Ordenanzas de Libre Cambio (1779-89) los mercados de bienes de renta experimentaron un movimiento alcista, el MIU creció 10 puntos de porcentaje, alcanzando un promedio del 19% del mercado crediticio, y el MH (mercado hipotecario) creció 3 puntos alcanzando el 8%. Como consecuencia de las Guerras de la Revolución Francesa, los mercados de bienes de renta de la periferia colonial española, experimentan un impacto aún mayor que en la guerra precedente debido al éxodo de comerciantes españoles de Cádiz y su consiguiente reflejo en la actividad notarial porteña. El MIU creció de un total de 118 operaciones por valor de \$54.000 en 1794, el año de más baja actividad desde la Paz de Versailles (1783), a un total de 143 operaciones por valor de \$136.000 en 1795. La tendencia alcista en el MIU fue sostenida a lo largo de lo que resta del siglo XVIII y se prolonga al inicio del siglo siguiente. El breve período de paz entre 1799 y 1802 afectó también el comportamiento de estos mercados. El MIU creció un 21% en 1799, 33% en 1800, y 55% en 1801. La tendencia alcista sufre una aguda crisis con motivo de las Invasiones Inglesas. En efecto, de un total de 211 operaciones por valor de \$295.000 en 1806, el MIU cayó el año siguiente un 50%, a un total de 131 operaciones por valor de \$157.000. El breve período de paz entre 1799 y 1802 afectó también el comportamiento de estos mercados. El MIU creció un 21% en 1799, 33% en 1800, y 55% en 1801. Con la reiniciación de la guerra entre Inglaterra y España en 1804, los mercados de bienes de renta vuelven a recobrar la espiral expansiva. El MIU subió de \$157.022 en 1807 a \$413.018 en 1808 o el 263%, y a \$629.579 en 1809 o el 400%. Por último, para explicar con mayor precisión las alzas y bajas del volumen y valor de las transacciones en los mercados de bienes de inversión o renta, sería necesario elaborar nuevas tasas. En nuestro caso particular, la tasa del mercado inmobiliario urbano (MIU) debería medir la relación entre las operaciones de compra-venta de casas, solares y sitios, y el incremento de la inmigración masculina adulta.

Amén del estudio del mercado inmobiliario urbano es preciso también estudiar la rotación sufrida por cada predio en forma individual. A sólo 313 predios del mercado inmobiliario urbano, pertenecientes a cinco barrios del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX, que experimentaron más de una transacción, se les pudo reconstruir parte de su historia dominial. Las operaciones correspondientes a dichos 313 predios pertenecían a 1.307 escrituras, sobre un total de 11.662 compraventas, protocolizadas entre 1736 y 1820. Sobre la base de esta reconstrucción, en el barrio de Concepción, 71 parcelas experimentaron cuatro propietarios o tres rotaciones o transacciones; 32 parcelas cuatro transacciones; y 20 parcelas cinco transacciones; totalizando 123 parcelas y 441 transacciones, o casi la tercera parte del total de parcelas y transacciones. El Cuadro C-I ilustra como el barrio con el menor promedio de transacciones por parcela fue el del Socorro, con un promedio de 1,5; totalizando 53

parcelas y 190 transacciones, o la sexta parte del total de parcelas y transacciones; y el de mayor promedio el barrio de la Piedad, con una media de 14 transacciones; totalizando 47 parcelas y 174 transacciones. En el barrio del Retiro, la media alcanzó a 9; totalizando 45 parcelas y 329 transacciones. Y en el barrio de San Miguel, la media alcanzó a 8; totalizando 45 parcelas y 173 transacciones.

Las propiedades que padecieron una persistencia en el dominio que sobrepasara la de una sola generación fueron muy escasas. Las pruebas de la persistencia en el dominio estaban dadas por el régimen del derecho de abolengo, manifestado a través de las prácticas del tanteo, y el retracto, y el régimen capellánico. Es de presumir que el derecho de abolengo, institución típicamente feudal, prevaleciera más en el campo que en la ciudad. Sin embargo, en Buenos Aires, Pedro Caro, marido de Antonia Martínez Aguirre, inició juicio de retracto a Miguel Antonio Requejo, por la venta de un sitio que fuera de su suegro Pedro Martínez Basualdo, natural de Corrientes, y de su suegra Luisa Aguirre, que le vendieran Juan Pérez y Antonio Pita, marido este último de Francisca Martínez Aguirre.⁽¹⁰⁾ El Cap. Baltasar de Quintana Godoy inició a comienzos del siglo XVIII juicio de tanteo al Cap. Francisco de la Cámara y Anastasia de Quintana, por la venta de las casas de su padre Francisco de Quintana.⁽¹¹⁾ En 1715, el Cap. Francisco de Merlo pidió por el tanto el sitio que perteneciera a sus padres, el Cap. Alejandro de Merlo de Lafuente y María Ardiles de la Mota, vendido por su sobrino el Alf. Francisco López al Cap. Pedro de León.⁽¹²⁾ En 1793, el Dr. Mariano Zavaleta inició juicio de retracto a su tío materno camal Toribio de Aramburu por la casa que fuera de sus abuelos maternos el Cap. Bartolomé de Aramburu y María Ruiz de Ocaña.⁽¹³⁾ En 1816, Manuel de Arribáizaga dedujo una acción de retracto a favor de Francisca Pereyra, mujer de Pedro José de Arroyo, contra su coheredero Ilario Niquilson.⁽¹⁴⁾

El régimen capellánico, con sus instituciones de la primogenitura, el grado, la línea sucesoria y el sexo, esgrimidas en los litigios por la sucesión de los Patronatos y los beneficios capellánicos, era otro mecanismo que favoreció la perpetuidad y la concentración de la propiedad urbana. En La Paz, Alto Perú, se siguió en 1780 un dilatado pleito, que llegó a la Real Audiencia de Lima, entre Marcelina de las Cuentas y Sayas y el Lic. Fernando Valverde de Contreras y Ampuero, sobre la propiedad del Patronato de las memorias pías, que fundó en el siglo XVII el Deán de la Catedral de La Paz Don Pedro de las Cuentas y Valverde, tío abuelo de Marcelina.⁽¹⁵⁾ El patronato se fundó, entre otras numerosas propiedades, sobre una casa fronterera a la del Sr. Dr. Miguel Núñez de Sanabria, Oidor que fue de la Real Audiencia de Charcas, por el principal de \$4.000.⁽¹⁶⁾ Dicho Patronato quedó en manos del Obispo de Popayán Don Basco de Valverde, con facultad de nombrar a quienes lo sucediesen, para lo cual nombró al Maestre de Campo y Caballero de Santiago Francisco de Balverde Contreras y Solórzano, y este a su vez nombró a sus cuatro hijos. Habiéndose extinguido la línea correspondiente a los dos primeros hijos José y Sebastián, pasó la sucesión a la línea que al momento del pleito se hizo primera, que era la de Francisca de Balverde y Contreras, quien tuvo por hijo mayor a Francisco de Balverde

y Ampuero, quien casó en el Cuzco con María Teresa de Balverde y Costilla, padres del Lic. Fernando de Valverde y Ampuero.(17) De resultados del pleito, el Tribunal de Lima declaró que el Patronato pertenecía al Lic. Fernando Valverde y mandó que a Doña Marcelina se le entregasen \$3.000 con descuento de lo que había percibido.(18) En Córdoba, la crisis desatada en su Cabildo en 1766 obedeció en parte a una causa judicial por el Patronato de una Capellanía de \$2.100 de principal, que servía Fr. Pablo de Allende, afincado en unas casas propiedad de su hermano Santiago de Allende y Loza, y cuyo patronato retenía Catalina de Arrascaeta.(19) Dicho patronato lo hubo Arrascaeta por herencia de Francisco de las Casas y Manuela Soberón y Salas, sus suegros, y había sido fundado en 1737 por Doña Josefa de Salas, abuela de Manuela Soberón.(20) Fallecido, Fr. Pablo de Allende, la nueva patrona de la capellanía María Ana Rodríguez, mujer de Francisco Soberón, reclamó la capellanía para su nieto José Ignacio de las Casas.(21) Pero como el General Tomás de Allende, como apoderado de Santiago Allende, había vendido las casas sobre las cuales estaba impuesta la capellanía, su Patrona insistió hasta lograr el reembolso de la suma correspondiente.(22) En Buenos Aires, Don Ambrosio del Casal y Sanabria, hijo de Don Pedro del Casal y nieto de Pedro del Casal y Sanabria,(23) compareció en 1795 ante el Alcalde de segundo voto y dijo que conforme al testamento instituido por Ana del Casal y Sanabria,(24) a comienzos del siglo XVIII, se designó por su albacea a su pariente el Deán de la Catedral de Buenos Aires Francisco de los Ríos y Gutiérrez,(25) para que fundara dos capellanías laicas destinadas para clérigos -entendiéndose por estos generalmente a los seculares- de dos mil pesos de principal cada una.(26) Fundadas ambas capellanías en 1768, sobre las casas antigua y nueva de Nicolás de Acha y Juana Tirado, los patronos llamados a éstas lo fueron en el primer caso los hijos y descendientes de sus legítimos hermanos Pedro y José del Casal y Sanabria,(27) vecinos del Paraguay,

"...primero a los de la línea de Don Pedro que a los de la línea de Don José; y por su falta a los hijos y descendientes legítimos de la línea de mi prima hermana Doña Ana [Domínguez] Rabanal y Don Ignacio Bustillo Cevallos; y por la de estos a los hijos y descendientes legítimos de las líneas de mis primas hermanas Doña Francisca Rivarola y Don Pedro Arismendi, y de Doña Rosa Rivarola y Don Lázaro Umeres [y Basauri], vecinos de Santa Fé, entendiéndose primero los de la línea de dicha Doña Francisca que los de la de Doña Rosa".(28)

Para su puesta en práctica, el albacea estableció que los Patronos entrarán al goce de su Patronato

"...según su orden y clase, siempre el que fuere mayor, y en caso que el mayor fuere mujer, pase al varón aunque sea menor, porque mi mira es que en cada línea se conserve dicho Patronato con la preferencia del varón a la mujer".(29)

En 1773, el Provisor y Vicario General Juan Baltasar Maciel, a pedimento del

Capellán de la Iglesia de San Isidro, trabó embargo a la fundadora de la correspondiente capellanía, Tomasa Acasuso, por los \$2.000 que estaban afincados sobre su casa.(30) Quince años después, en 1787, el Mro. Narciso Cabral puso demanda en Buenos Aires al Cap. Francisco Piera,(31) propietario de una casa gravada con una capellanía por valor de \$2.020, por adeudarle los réditos caídos "...correspondientes a 17 años en que no se dignó avisarme de mi derecho".(32) A fines de siglo, en 1799, el Cura colado y Vicario de la Doctrina de Carasa Pbro. Juan José Rodríguez Pestaña reclamó en Buenos Aires de su tío materno el Capitán de Dragones Juan Amaro Pestaña,(33) los intereses recaudados pertenecientes a una capellanía de \$2.000, fundada en 1784 por el Teniente Francisco Sánchez, sobre las casas de su tía Josefa Gabriela Rodríguez,(34) existentes en Montevideo.(35) En vísperas de la revolución de independencia, en 1809, el Dr. Pedro José Denis,(36) demandó en Buenos Aires a Miguel Planes,(37) dueño de una casa-panadería, por el cobro de los réditos de una capellanía fundada por su tío abuelo el Dr. Francisco de Cossio y Terán,(38) situada o fundada en la casa de Planes.(39) Una década más tarde, en 1819, el hijo de Miguel Planes, el Pbro. Dr. Saturnino Planes,(40) le inició a su propio padre una acción ejecutiva por los réditos vencidos de una capellanía impuesta a su favor sobre la casa-panadería de su propiedad.(41) En represalia, su padre alegaba, con el patrocinio letrado del Dr. Miguel García de la Huerta, que estando

"...en una edad avanzada, cerca de ochenta años, sin entretenimiento ni ejercicio lucrativo alguno ni en aptitud de poderlo practicar, debiendo el referido mi hijo por tan dobles obligaciones, respetarme, atenderme, y alimentarme, cumpliendo con el 4º. precepto del Decálogo".(42)

no sólo como hijo legítimo "...sino también como eclesiástico y de conocimientos en la moral",(43) tan lejos de llenar estos deberes, "...es el que más se interesa en mi destrucción, en mi ruina, en mi oprobio, y en las continuas afrentas, con que sin intermisión me dilacera".(44) En 1812, como el Pbro. José Reyna,(45) reclamaba los réditos de su capellanía, el Gobierno se la suprimió otorgándosela en su lugar al Dr. José Luis Planchón.(46)

Asimismo, los censos y reconocimiento de censos coadyuvaron al proceso de indivisibilidad y la alta rotación de la propiedad inmueble urbana. En el caso de Buenos Aires, por cuanto la mayoría de los censos y reconocimientos de censos celebrados en Buenos Aires fueron practicados simultáneamente con las compraventas o traspasos de dominio de los inmuebles, la cifra del total de estas operaciones no refleja el número real de las mismas. De estas últimas operaciones dobles o combinadas (compraventas y reconocimientos) hemos podido ubicar sólo unas 65 operaciones sobre bienes inmuebles urbanos, los cuales se hallan incluidos en la Tabla D-II. Una veintena de comerciantes contrajo censos y reconocimientos de censos con más de un par de instituciones religiosas.(47) Con los años muchas casas fueron tan desmedidamente gravadas que toda la renta proveniente de sus alquileres

iba para el pago de los réditos debidos a los censos contraídos. Quince ricos vecinos, detallados en la Tabla D-II, formalizaron a lo largo del siglo XVIII 55 operaciones de censo con instituciones eclesíásticas por valor de \$134.392, sobre un total de 1.063 operaciones con instituciones de igual índole por valor de \$1.094.332, es decir el 13%. Cuando el comerciante Francisco Alvarez Campana contrajo entre 1752 y 1758 cuatro operaciones de censo por valor de \$24.000, y entre 1751 y 1763 tomó fiado en una docena de operaciones mercadería por valor de \$86.056, adelantó entre estos últimos años un total de 173 operaciones de fiado por un monto de \$159.041. En el caso del comerciante Juan Antonio Albarracín, mientras entre 1769 y 1777 había adelantado una docena de operaciones por valor de \$33.171, entre 1793 y 1796, una vez retirado del comercio activo, contrajo un par de operaciones de censo por valor de \$10.000. Francisco Pérez de Saravia, un comerciante conocido por sus proclividades intéropes, cuando entre 1762 y 1769 adelantó media docena de operaciones de fiado por valor de \$9.132, el año de la Paz de París (1763) contrajo un par de operaciones de censo por valor de \$3.000. Francisco Rodríguez de Vida, cuando entre 1747 y 1757 contrajo cuatro operaciones de censo por valor de \$6.900, y en 1760 tomó en una sola operación de fiado mercadería por valor de \$31.200, entre 1743 y 1760 adelantó 73 operaciones de fiado por valor de \$355.865. Y Pablo Tompson, cuando en 1763 y 1767 contrajo dos operaciones de censo por valor de \$5.500, y entre 1760 y 1761 tomó fiado en tres operaciones mercadería valuada en \$13.740, entre 1759 y 1761 adelantó una veintena de operaciones de fiado por valor de \$46.860, y entre 1764 y 1778, 64 operaciones por valor de \$164.760.

La sobrevalorización inmobiliaria urbana, producto de la especulación, es factible de ser estimada. Esto puede lograrse mediante la información notarial o fiscal sólo cuando tomamos la información de los predios despoblados. El cálculo de la sobrevalorización fundiaria en los predios edificados se complica por cuanto se debería descontar el precio de las mejoras (ladrillo, madera, albañilería, carpintería, herrería, etc.).(48) Pero los predios edificados sufren también de un proceso de sobrevalorización por el simple juego de la oferta y demanda de habitación o vivienda en una ciudad donde el volumen de la población huésped, con relación a la anfitriona o residente, es abismal en períodos de paz o tregua. No contenta Doña Lucía Saravia con haber subido el arrendamiento de su tienda en la calle de las Torres de \$8 a \$9 cada mes, Juan Antonio Magariños, su inquilino, denuncia en 1785 que Doña Lucía "...me quiso hacer la subida exorbitante y extraña de \$12 cada mes previniéndome que de no pasar por ella me mudase pues tenía sujeto que se los daba".(49) Como Magariños se resistiera, la Saravia acudió al Alcalde de primer voto Don José Antonio Ibáñez, el cual luego de llamarlo, le requirió que se mudase en el término de ocho días.(50) Diez años más tarde, en un incidente de nulidad contra el remate de una finca gravada con una capellanía a favor del Pbro. Lorenzo Gorostidi, Francisco Piñero alega contra Nicolasa Sotelo que "...es tal la rebaja que han padecido los alquileres desde el año de 1788 al presente [1794] que lo menos que puede darse es [un descuento] de un 25%, y este quebranto ocasiona forzosamente el de las casas que

lo producen, porque no se han de estimar lo mismo cuando podían redituar veinte que cuando sólo dan doce".(51) Empecinada la propietaria Sotelo en sostener que los sitios y casas en 1794 poseían mayor valor que en 1779 y 1780, Piñero insiste en que la Sotelo "...se engaña o pretende engañarnos, porque es un hecho que lo saben hasta los que no tienen casas propias por el menor alquiler que ahora [1794] les cuestan las que toman para vivir".(52) Sin embargo, dos años más tarde, en 1796, en un intento por elevar el arrendamiento de los cuartos de su finca, Don Santiago Saavedra,(53) trata de explicarle con criterios puramente mercantiles a Don Santiago de la Prida y demás inquilinos que las casas de alquiler "...son más o menos apreciables según el mayor o menor número de gentes transeúntes y sin arraigo".(54) Para avalar su aserto Saavedra se preguntaba y respondía a sí mismo "...¿que extraño será que en el día tengan un triple valor las casas de alquiler del que tenían 25 años antes?".(55) Siendo muy raras las embarcaciones que llegaban a Buenos Aires en 1770-71 y, de consiguiente, muy escaso el número de gentes transeúntes, y sin arraigo, era comprensible que, desde que abundaron estos transeúntes, por la mayor concurrencia de buques provocada por el Reglamento de Libre Comercio de 1778 y la proclamación de la Paz de Versailles de 1783, Saavedra afirmara en 1796 que los propietarios

"...ya tuvieron derecho...para subir el precio a sus fincas de alquiler ¿y qué duda [cabe] que en el día son sin comparación mucho mayor el número de gentes transeúntes y que tienen precisión de habitar en casa alquilada? ¿y por qué no podrán los propietarios subir de precio sus fincas a proporción de que se ha aumentado la población?" (56)

Por otro lado, la sobrevalorización inmobiliaria urbana no fue uniforme en todos los barrios de la ciudad, sino que por el contrario existió un proceso de diferenciación espacial del suelo urbano, que sugiere la existencia de rentas diferenciales por razones de localización y mejoras. Es así que, tomando como período base las décadas inmediatamente posteriores a la Paz de Utrecht (1720-40) y como dimensión a mensurar los cuartos de solar (17 1/2 varas de frente por 70 varas de fondo), el valor de la tierra en la década del 50 se dobló y en las décadas previas a las Reformas Borbónicas (1760-78), se cuadruplicó en los barrios de San Pedro, Recio, y San Nicolás (\$100), y se mantuvo constante en el barrio de San Juan (\$50).

Con posterioridad a las Reformas Borbónicas (1782-90), la sobrevalorización inmobiliaria urbana sufrió un "boom" mayor aún. Tomando igual período base (1720-40), vemos que mientras en el barrio de San Pedro el valor de la tierra se multiplicó seis veces (\$150) y en el de San Juan se cuadruplicó (\$200), en los barrios Recio y San Nicolás su valor se multiplicó ocho veces (\$200). Es así que la diferenciación espacial del suelo urbano, reflejada en los precios alcanzados en el mercado inmobiliario, confirman la sospecha de la existencia de rentas diferenciales. En tanto que en el período previo a las Reformas Borbónicas el precio de los predios ubicados

en los barrios del Retiro y San Juan doblaban el alcanzado en el barrio de la Concepción (\$25), el precio de los predios localizados en los barrios Recio y San Nicolás doblaban los de San Juan y Retiro (\$50).

Con el correr del tiempo, el mercado inmobiliario se fue homogeneizando y la diferencia espacial en el valor venal de la tierra entre barrios distintos fue disminuyendo. En efecto, en las décadas posteriores a las Reformas Borbónicas, mientras que los predios ubicados en los barrios de San Pedro, Santa Catalina y Concepción excedían en un 25% el precio del solar en el barrio del Retiro, los localizados en los barrios Recio, San Nicolás y San Juan excedían en un 33% el valor de los ubicados en los barrios de San Pedro, Concepción y Santa Catalina.

Esta diferenciación espacial indica, a simple vista, la existencia de oscilaciones cíclicas en la posición relativa de cada barrio con referencia a los demás barrios. Así tenemos, por ejemplo, que si bien el barrio de la Concepción, habitado por libertos y miembros de las castas,⁽⁵⁷⁾ fue en el período previo a las Reformas Borbónicas (1760-78), el que más bajo se cotizara (\$25), por debajo del de Retiro, en las décadas posteriores a las Reformas Borbónicas (1783-90), el barrio de la Concepción se cotizó superando al de Retiro. En forma similar, si bien el barrio de San Juan, también habitado por libertos y artesanos, se cotizó en el período previo al Reglamento del Libre Cambio por debajo de los barrios Recio y San Nicolás, poblados generalmente por comerciantes y hacendados ausentistas, en las décadas siguientes a la equiparación de Buenos Aires a los demás puertos americanos (1783-90), el barrio de San Juan igualó su jerarquía mercantil con la de los barrios Recio y San Nicolás.

Para terminar, podemos afirmar, sobre la base de las tablas y el cuadro aquí producidos, que si bien la perpetuidad y consolidación dominial subsistente en algunos predios urbanos, había fortalecido el poder económico y social de algunas familias; la rotación y la fragmentación hereditaria de la propiedad urbana, que alcanzó uno de los niveles más altos de la América Latina colonial, había vulnerado la hegemonía y la estabilidad de los sectores más tradicionales.

NOTAS

(1) Ingenieros, 1918; y Bagú, 1952.

(2) Melo (1959, 1963, y 1964), Galdames (1964), De Ramón (1978), Robinson (1979), Luque Colombres (1980), Maeder (1981), Langenberg (1989), Martínez (1982), Escobar de Querejazu (1990), Molestina (1992) y Caretta de Gaufrin y Marchionni (1993).

(3) Cf. Pastore, 1990, y 1991, 6.

(4) El tanteo era la facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo con preferencia a los compradores y por el mismo precio. Se distingue del retracto por el momento de su ejercicio, que en el tanteo es previo a la enajenación de la cosa (Ossorio y Florit, 1968, XXV, 1055). El retracto era el derecho establecido en favor de los parientes colaterales para que en el caso de venderse una finca familiar o un esclavo de la familia a una persona extraña, pudiesen retraer esa finca o ese esclavo. Estas instituciones trabaron la formación de la renta y el salario, fuente material de la gestación de la burguesía (debo esta reflexión a mi amigo y colega Ezequiel Raggio).

- (5) Cruz, 1990, 261. Para el caso de Boloña, ver Bocchi, 1979; para Nápoles, ver Colletta, 1985 y Derosas, 1991; para Padua, Pavanello, 1977; y para Venecia, Pavanello, 1981.
- (6) Entre ellos los trabajos de Calvo, Comejo, Luque Colombres, Crespo Naón, Vásquez Mansilla, Jáuregui Rueda, y Avellá-Cháfer, estos tres últimos identificados de ahora en más con las siglas VM, JR y A-CH, respectivamente.
- (7) El fichaje de los testamentos porteños de los siglos XVII y XVIII fueron facilitados por mí al Sr. Hugo Fernández de Burzaco, -por intermedio del investigador y colega Jorge Zenamaza- quien los aprovechara con mi autorización para su valiosa obra denominada "Aportes Biogenealógicos para un Padrón de habitantes del Río de la Plata", la cual identificaremos de ahora en más con las siglas FB.
- (8) Maeder, 1981, 313.
- (9) Jensen (1963), Blackmar (1980) y Salinger y Wetherell (1985) comprueban para los casos de Filadelfia y Nueva York fenómenos inflacionarios semejantes (Jensen, 196, 126-127; Blackmar, 1980, 131-148; Salinger y Wetherell, 1985, 829; citados por Nash, 1987, 130).
- (10) AGN, División Colonia, Sala IX, Tribunales, Leg.R-15, Exp.7.
- (11) AGN, División Colonia, Sala IX, Tribunales, Leg.255, Exp.41, fs.11.
- (12) AGN, División Colonia, Sala IX, Tribunales, Leg.M-3, Exp.4.
- (13) AGN, División Colonia, Sala IX, Tribunales, Leg.Z-4, Exp.5.
- (14) AGN, Tribunal Civil, Leg.A-11, fs.20.
- (15) AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.20, Exp.15, fs.89.
- (16) AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.54, Exp.7, fs.3.
- (17) AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.54, Exp.7.
- (18) AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.20, Exp.15, fs.89.
- (19) Hija de Martín de Arrascaeta y de Urbana de las Casas; mujer de Pedro Ramos; hermana de Manuel, Mateo, Matías, Dámaso y Manuela Arrascaeta, mujer de Juan Gutiérrez; y madre de José Isaac de la Trinidad Ramos. Martín de Arrascaeta era el escribano de Córdoba hasta 1771, natural de Guipúzcoa, hijo de Francisco Arrascaeta y Manuela Soberón; marido de Urbana de las Casas y Soberón, hija de José Francisco de las Casas y Funes, y de Manuela Soberón y Rodríguez; y primo hermano del Regidor Gregorio Arrascaeta (Romero Cabrera, 1973, 27; Lazcano, II, 143). Martín de Arrascaeta hizo entrega del Registro de escribano a Clemente Guerrero en 1771 (Archivo Histórico de Córdoba (AHC), Escribanía N.2, Leg.41, Exp.5).
- (20) AGN, División Colonia, Intendencia de Córdoba, Leg.1, Sala IX, 5-9-3; citado en Saguier, 1992, nota 48. Josefa Salas era hija de Tomás Salas y Catalina Maldonado; nieta del fundador de la Capellanía Pedro de Salas; y mujer de Pascual Juan Rodríguez (Archivo de la Arquidiócesis de Córdoba, Libro de Capellanías, Leg.31, t.I [Microfilm 2680, del Centro de Historia Familiar]).
- (21) Hijo de Francisco de las Casas y de Manuela Soberón y Salas.
- (22) AAC, Libro de Capellanías, Leg.31, t.I, fs.28 [Microfilm 2680, del CHF].
- (23) Familia de origen santafesino.
- (24) Hija de Pedro del Casal Verón y Andrada y de María Gómez de Sanabria, viuda del Teniente de Rey Baltasar García Ros, y Abadesa del Monasterio de Santa Teresa de Jesús de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Córdoba.
- (25) Hijo del Capitán Juan de los Ríos y Gutiérrez, burgalés, y de Ana Delgadillo y Atienza, natural de Santa Fe (Avellá-Cháfer, I, 153).
- (26) AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.L-10, Exp.7, fs.8.
- (27) Para su descendencia ver Alvarenga Caballero, 1978.
- (28) AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.L-10, Exp.7, fs.8. Para la descendencia de Lázaro Umeres ver Crespo Naón, 1983 y 1984.
- (29) AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.L-10, Exp.7, fs.8.
- (30) AGN, Protocolos, Registro 1, 1773/74, fs.63v.
- (31) Nacido en Valencia, marido de Angela Pestaña, hija del Capitán Manuel Pestaña y de Josefa Gregoria Rodríguez; y padre de los dos Tenientes de Dragones muertos por los indios en la Costa Patagónica (FB, V, 202).
- (32) AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.116, Exp.16, fs.1.

- (33) Hijo de Manuel de Pestaña, natural de Portugal, bautizado en 1734, y de Gregoria Rodríguez, natural de Santa Fe; hermano de Angela y María Ana Pestaña; marido de Josefa Rodríguez Cardoso; padre de 11 hijos y suegro de Policarpo Rodríguez Campomanes (Apolant, 1966, ítem 513).
- (34) Mujer del Capitán Manuel Pestaña (Apolant, 1966, ítem 513).
- (35) AGN, División Colonia, Tribunales, Leg.20, Exp.8, fs.4.
- (36) Hijo del Regidor Bemabé Denis y de Juana Paula de Giles y Cossio Terán (FB, II, 214; y A-Ch, I, 101).
- (37) Viudo de Ciriaca Aguilera, Don Miguel había contraído segundas nupcias, y engendrado nuevos hijos (AGN, Tribunal Civil, Leg.P-8, "Planes, Satumino y otro s/capellanía"). Era tío materno carnal del autor de la letra del Himno Nacional Argentino Vicente López y Planes.
- (38) Hijo del Capitán Mateo de Cossio y Terán y de María Rodríguez de Figueroa, marido de María Rodríguez de Figueroa (A-Ch, I, 98).
- (39) AGN, Tribunal Civil, Leg.D, N.2, "Denis, Pedro J. c/Planes, Miguel p/cobro de réditos de una capellanía situada en casa de Planes".
- (40) Hijo de Miguel Planes y Ciriaca Aguilera (A-Ch, I, 288; y FB, I, 46).
- (41) AGN, Tribunal Civil, Leg.P-8, "Planes, Satumino y otro s/capellanía".
- (42) *Idem*, fs.159v.
- (43) *Idem*, fs.158.
- (44) *Idem*, fs.159v.
- (45) Hijo del Teniente Coronel de Artillería Vicente Antonio Reyna Vázquez y de María Josefa Teresa de Cáceres (FB, VI, 345).
- (46) Acuerdos, IV Serie, t. IV, 503; y t. V, p.68.
- (47) Matías de Abaroa y Barrena, José de Arroyo, Vicente de Azcuénaga, Domingo Belgrano Pérez, Lucas Manuel Belorado, Cristóbal Cabral de Melo, Francisco Conget Cordobés, Lorenzo Fernández de Agüero, Juan de Lezica y Torrezuri, Manuel López, Isidro Lorea, Antonio Meléndez de Figueroa, Francisco Miranda, Andrés Pacheco de Malaver, Andrés Pinazo, Juan José de Rocha, Alonso Rodríguez de la Peña, José Francisco Vidal y Juan Agustín Videla de Aguiar.
- (48) Este proceso de valorización fundiaria es factible de ser mensurado también si contamos con la superficie total comercializada. Conociendo el valor venal del lote y multiplicado éste por el de la superficie total comercializada nos dará una cifra que deducida del volumen total de las operaciones inmobiliarias, indicará el valor venal de la construcción y mejoras.
- (49) AGN, Sala IX, Tribunales, Leg. M-14, Exp. 2, fs. 5.
- (50) *Idem*.
- (51) AGN, Sala IX, Tribunales, Leg. P-13, Exp. 3, fs. 42. Igualmente, en los autos que seguía en 1789 contra Carlos García Perea, Juan Golovardes manifestaba que "...no se puede dudar que de algunos años [1779] a esta parte han perdido de su valor las fincas más de un 40%,...pues la casa comprada en 1779, estaban algo caras, por qué con la Guerra de los Ingleses había más abundancia de plata". (AGN, Sala IX, Tribunales, Leg. U-1, Exp. 21, fs. 230).
- (52) *Idem*.
- (53) Padre del Brigadier Comelio Saavedra.
- (54) AGN, Sala IX, Tribunales, Leg. L-10, Exp. 8, fs. 31.
- (55) *Idem*.
- (56) *Idem*.
- (57) Cf. Rosal, 1988.

BIBLIOGRAFIA

- ALBARENGA CABALLERO, P. A. (1978): "Los del Casal y Sanabria", *Estudios Paraguayos*, vol. VI, N° 2, diciembre de 1978, págs.199-260;
- ALIATA, F. (1993): "Edilicia privada y crecimiento urbano en el Buenos Aires posrevolucionario, 1824-

- 1827", *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani"*, 3a Serie, Nº 7, págs. 59-92;
- APOLANT, J. A. (1966-1976): *Génesis de la Familia Uruguaya*, Instituto Histórico y Geográfico del Uruguay, Montevideo, 4 vol.
- AVELLÁ CHÁFER, F. (1983-85): *Diccionario Biográfico del Clero Secular de Buenos Aires. 1580-1950*, Buenos Aires, 2 vol.
- BAGÚ, S. (1952): *Estructura Social de la Colonia: Ensayo de historia comparada de América Latina*, El Ateneo, Buenos Aires.
- BAIROCH, P. (1989): "Urbanization and the economy in preindustrial societies: the findings of two decades of research [review article]", *Journal of European Economic History*, 18, págs. 239-90.
- BAYSINGER, B.; EKELUND, R. B.; y TOLLISON, R. J. (1981): "Mercantilism as a Rent-Seeking Society", in J. N. Buchanan (editor), *Towards a Theory of a Rent-Seeking Society*, College Station, Texas A&M University Press, Texas.
- BENEDICT, P. (1986): "Late medieval and early modern urban history à l'anglaise; a review article", *Comparative Studies in Society & History*, 28: págs. 169-80.
- BLACKMAR, B. (1980): "Rewalking the 'Walking City': Housing and Property Relations in New York City, 1780-1840", *Radical History Review*, Nº 21, págs. 131-148.
- BLOCKMANS, W. (1989): "Voracious states and obstructing cities. An aspect of state formation in preindustrial Europe", *Theory and Society*, 18, The Netherlands, págs. 733-755.
- BOCCHI, F. (1979): "Centri minori e fonti catastali, strutture sociali e spazio urbano nel territorio bolognese attraverso il catasto Boncompagni (1789) un metodo di analisi", *Storia della Città*, 11, Roma, págs. 5-42.
- BOCCHI, F. (1984): "Informatica e Storia Urbana. Il Catasto di Capri del 1472 aqnalizzato con il computer", *Storia della Città*, 11, Roma, págs. 114-116.
- CARETTA DE GAUFFIN, G. y MARCHIONNI, M. D. (1993): La propiedad urbana en Salta a fines del siglo XVIII, ponencia presentada en las "II Jornadas de Estado, Sociedad y Economía en el Mundo Colonial", organizadas por el Centro de Estudios de Historia Americana Colonial, Universidad Nacional de La Plata, y el Centro de Estado y Sociedad (CEDES), celebradas el 19 y 20 de agosto de 1993 en el Museo Roca, Buenos Aires.
- CHITTOLINI, G. (1989): "Cities, 'city-states,' and regional states in north-central Italy", *Theory and Society*, 18, The Netherlands, págs. 689-706.
- COLLETTA, T. (1985): "Napoli. La cartografia pre-catastale", *Storia della Città*, a.X, 34/35, Roma, págs. 5-177.
- CRESPO NAÓN, J. C. F. (1983): *La Sociedad Santafesina. Génesis y Evolución*, Buenos Aires.
- CRUZ, J. (1990): "Propiedad urbana y sociedad en Madrid, 1749-1774", *Revista de Historia Económica*, año VIII, Nº 2, Madrid, págs. 239-269.
- DE RAMÓN, A. (1974-75): "Santiago de Chile, 1650-1700", *Historia*, Santiago de Chile, parte I, 12, págs. 93-373; parte II, 13, págs. 97-370.
- DE RAMÓN, A. (1978): *Historia Urbana. Una Metodología aplicada*, Ed. SIAP, CLACSO, Buenos Aires.
- DEROSAS, R. (1991): "A Trentacinque anni dalla 'Scheda' di Dal Pane: un'applicazione dell'informatica alle fonti catastali", *Quaderni Storici*, 78, a.XXVI, Nº 3, págs. 721-759.
- EBNER, M. H. (1981): "Urban history: retrospect and prospect", *Journal of American History*, 68, págs. 69-84.
- ESCOBARI DE QUEREJAZU, L. (1990): "Confomación urbana y étnica en la ciudad de La Paz y Potosí durante la colonia", *Historia y Cultura*, 18, La Paz, 43-78.
- FERNÁNDEZ DE BURZACO, H. (1986-90): *Aportes Biogenalógicos para un Padrón de Habitantes del Río de la Plata*, Buenos Aires, 6 vols.
- GALDAMES GALDAMES, J. (1964): "La Serena y su evolución urbana", *Revista Chilena de Historia y Geografía*, 132, Santiago de Chile, págs. 134-195.
- GARCÍA BAQUERO, A. (1979): "Burguesía mercantil y propiedad urbana en Cádiz durante el siglo XVIII: el rostro de Jano en la inversión burguesa", en *Wirtschaftskräfte und Wirtschaftswere*, Mumberg, II.

- GARCÍA BELSUNCE, C. (dir.) (1976): *Buenos Aires. Su Gente. 1800-1830*, Buenos Aires.
- GILFOYLE, T. J. (1987): "The Urban Geography of Commercial Sex. Prostitution in New York City, 1790-1860", *Journal of Urban History*, vol.13, Nº 4, págs. 371-393.
- GONSÁLEZ DE MOLINA, M. y GÓMEZ OLIVER, M. (1987): "Beneficios del comercio colonial. Vales reales e inversiones inmobiliarias en Cádiz (1798-1823)", en J. Fontana y A. M. Bernal (eds.), *El comercio libre entre España y América, 1765-1824*, Fundación Banco Exterior, Madrid.
- GORDILLO CLAURE, J. y LAVAYÉN, C. (1992): "Población y estructura urbana en la ciudad de Cochabamba, 1826-1831", *Revista Estudios-UMSS*, Nº 4, Cochabamba.
- GUTIÉRREZ, R.; Paulo de Azevedo; y Graciela Viñuales (1981): *La Casa Cuzqueña*, Departamento de Historia de la Arquitectura, Universidad Nacional del Nordeste, Resistencia, Chaco.
- HART, M.T (1989): "Cities and statemaking in the Dutch Republic, 1580-1680", *Theory and Society*, 18, The Netherlands, págs. 663-687.
- Hespanha, Antonio Manuel (1989): "Cities and the state in Portugal", *Theory and Society*, 18, The Netherlands, págs. 707-720.
- INGENIEROS, J. (1918, 1951): *La Evolución de las Ideas Argentinas*, Talleres Gráficos Argentinos, Buenos Aires.
- JÁUREGUI RUEDA, C. (1987): *Matrimonios de la Catedral de Buenos Aires, 1656-1760*, Buenos Aires: Fuentes Históricas y Genealógicas Argentinas.
- JÁUREGUI RUEDA, C. (1989): *Matrimonios de la Catedral de Buenos Aires, 1747-1823*, Buenos Aires: Fuentes Históricas y Genealógicas Argentinas.
- JENSEN, A. L. (1976): *The Maritime Commerce of Colonial Philadelphia*, Madison, Wisconsin.
- LANGENBERG, I. (1989): "La estructura urbana y el cambio social en la ciudad de Guatemala a fines de la época colonial, 1773-1824", en S. Webre (ed.) *La sociedad colonial en Guatemala: estudios regionales y locales*, Vermont, US, págs. 221-251.
- LAZCANO COLODRERO, A. G. de (1936-1969): *Linajes de la Gobernación del Tucumán. Los de Córdoba*, Córdoba, 3 vol.
- LUQUE COLOMBRES, C. A. (1988): "El derecho de retracto en Córdoba (siglos XVII, XVIII y XIX)", *Investigaciones y Ensayos*, Academia Nacional de la Historia, Buenos Aires, 36, págs. 389-400.
- LUQUE COLOMBRES, C.A. (1980): *Orígenes Históricos de la propiedad urbana de Córdoba, siglos XVI y XVII*, Instituto de Estudios Americanistas Dr. Enrique Martínez Paz, Córdoba.
- MAEDER, E.J. (1981): *Historia Económica de Corrientes en el Período Virreinal, 1776-1810*, Academia Nacional de la Historia, Buenos Aires.
- MARTÍNEZ, E. (1982): "Evolución de la ocupación del suelo urbano. Subdivisión de la tierra. Salta, 1582-1982", *Salta: IV Siglos de arquitectura y urbanismo*, Universidad Nacional de Salta, Salta, págs. 69-88.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1978): "La Actividad Inmobiliaria del Marqués de Salamanca en Madrid (1862-1875)", *Ciudad y Territorio*, 3, Madrid, págs. 47-70.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1979): "Los Orígenes de la Propiedad Inmobiliaria en el Extrarradio Norte de Madrid", *Ciudad y Territorio*, 1, Madrid, págs. 77-86.
- MELO, M.C. (1959): "La Avenida Gaona y el Camino de Gauna", *La Nación*, Buenos Aires, 06/08/1959.
- MELO, M.C (1963): *Miserere. Ignorado epónimo de una plaza principal*, Buenos Aires.
- MELO, M.C (1964): "Donde estuvo la jabonería de Vieytes y Rodríguez Peña", *La Nación*, Buenos Aires, 15/11/1964.
- MOLESTINA, M. (1992): "Familia y herencia: propiedad, patrones familiares y estratificación social en la ciudad de Lima, Perú, 1820-1840", *Anthropologica*, año X, Nº 10, Lima, págs. 205-228.
- MORALES, M.D. (1976): "Estructura urbana y distribución de la propiedad en la ciudad de México en 1813", *Historia Mexicana*, 25:3, México, págs. 363-402.
- MORENO, J.L. (1965): *La estructura social y demográfica de la ciudad de Buenos Aires en el año 1778*, Universidad Nacional del Litoral, Rosario.
- MURPHY, M. (1987): "Gender relations on an urban terrain: locating women in the city [review article]", *Journal of Urban History*, vol. 13, págs.197-206.
- NASH, G.B. (1987): "The Social Evolution of Preindustrial American Cities, 1700-1820. Reflections and

- New Directions", *Journal of Urban History*, vol.13, Nº 2, págs.115-145.
- OSSORIO Y FLORIT, M. (1968): "Derecho de Tanteo", en *Enciclopedia Jurídica Omeba*, Ed. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, XXV, 1055.
- PADGETT, J.F. y ANSELL, C.K. (1993): "Robust Action and the Rise of the Medici, 1400-1434", *American Journal of Sociology*, vol.98, Nº 6, The University of Chicago, Chicago, págs.1259-1319.
- PANADERO MOYA, C. (1990): "El estado de las desigualdades sociales en el siglo XIX a través del análisis de la vivienda", en *Estudios Históricos. Homenaje a los Profesores José María Jover Zamora y Vicente Palacio Atard*, Departamento de Historia Contemporánea, Facultad de Geografía e Historia, Universidad Complutense, Madrid, págs. 155-166.
- PASTORE, M.H. (1991): "Factor Proportions, Public Finances, and Property Rights on Labor", versión mejorada de la ponencia presentada en Mayo de 1991 en la Indiana University Economic History Symposium y la Cliometrics Society Meeting (Bloomington, Indiana).
- PAVANELLO, I. (1977): *Catasti storici di Padova (1810-1889)*, Roma.
- PAVANELLO, I. (1981): *Il Catasti Storici Di Venezia, 1802-1913*, Of. Edizioni, Roma.
- PEÑA, E.(dir.) (1910): *Documentos y Planos relativos al Período Edificio Colonial de la Ciudad de Buenos Aires*, Ed. Peuser, Buenos Aires.
- RÁZORI, A. (1945): *Historia de la ciudad argentina*, Imprenta López, Buenos Aires.
- ROBINSON, D.J. (1979): "Córdoba en 1779; la ciudad y la campaña", *GAEA, Anales de la Sociedad Argentina de Estudios Geográficos*, XVII, págs. 279-312.
- ROBINSON, D.J. y THOMAS, T. (1974): "New Towns in Eighteenth-Century Northwest Argentina", *Journal of Latin American Studies*, 6, págs.1-33.
- ROMERO CABRERA, L.B. (1973): *José Miguel de Tagle. Un comerciante americano de los siglos XVIII y XIX*, Córdoba.
- ROSAL, M.A. (1988): "Afroporteños propietarios de terrenos y casas, 1750-1810", *IV Jornadas de Historia de la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Municipalidad de Buenos Aires, Secretaría de Cultura, págs. 363-380.
- RUBIO PAREDES, J. M. (1990): "Desarrollo urbano de Cartagena de Levante en el siglo XVIII", en *Estudios Históricos. Homenaje a los Profesores José María Jover Zamora y Vicente Palacio Atard*, Madrid, Departamento de Historia Contemporánea, Facultad de Geografía e Historia, Universidad Complutense, II, págs. 59-108.
- SAGUIER, E.R. (1991-92): "Esplendor y derrumbe de una élite contrarrevolucionaria: El clan de los Allende y el ajusticiamiento de Cabeza de Tigre", *Anuario de Estudios Americanos*, Sevilla, Escuela de Estudios Hispánicos, XLVIII, págs. 349-389. Una versión mejorada, en *Genealogía, Revista del Instituto Argentino de Ciencias Genealógicas*, Nº 25, Buenos Aires, 1992, págs. 211-266.
- SALINGER, S.V. y WETHERELL, C. (1985): "Wealth and renting in Prerevolutionary Philadelphia", *Journal of American History*, 71.
- SÁNCHEZ GONZÁLEZ, R. (1991): "El Crédito Rural: Los Censos. (Estudio del préstamo censal en la comarca toledana de la Sagra en el Setecientos)", *Revista de Historia Económica*, Madrid, Universidad Carlos III, año IX, Nº 2, págs. 285-313.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1978): "La Actividad Inmobiliaria del Marqués de Salamanca en Madrid (1862-1875)", *Ciudad y Territorio*, 3, Madrid, págs. 47-70.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1979): "Los Orígenes de la Propiedad Inmobiliaria en el Extrarradio Norte de Madrid", *Ciudad y Territorio*, 1, Madrid, págs. 77-86.
- VIVES, P.A. (1986): "El Ambito del Imperio en la Ciudad Colonial: ¿Una Función Desestructuradora?", en Francisco de Solano (Coord.), *Historia y futuro de la ciudad iberoamericana*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, págs. 47-74.
- VRIES, J. de (1984): *European Urbanization, 1500-1800*, Harvard University Press, Cambridge.
- WATERS, J.J. (1976): "Patrimony, Succession, and Social Stability: Guilford, Connecticut in the Eighteenth Century", *Perspectives in American History*.

TABLA D-I
Mercado Inmobiliario Urbano en Buenos Aires
(1700-1820) (en pesos plata de 8 reales)

Año	Cantidad	Adquisiciones Valor	Promedio
1700	12	7.370	
1701	15	9.591	
1702	16	9.971	
1703	9	2.515	
1704	11	17.667	
1705	20	11.946	
1706	18	3.502	
1707	17	14.269	
1708	17	9.907	
1709	27	19.021	
1710	11	12.205	
1711	22	6.840	
1712	21	14.944	
1713	9	2.907	
1714	18	13.160	
1715	10	10.253	
1716	29	9.222	
1717	23	9.453	
1718	22	7.529	
1719	42	17.437	
1720	50	16.828	
1721	35	10.241	
1722	49	13.332	
1723	35	14.913	
1724	35	17.504	
1725	55	23.259	
1726	37	12.559	
1727	65	16.343	
1728	89	22.221	
1729	69	21.213	
1730	66	78.045	
1731	51	23.688	
1732	48	18.317	
1733	69	20.471	
1734	47	9.727	
1735	51	19.529	383
1736	26	20.352	783
1737	40	7.893	197
1738	49	11.564	236
1739	69	22.869	331
1740	80	17.944	224
1741	91	32.367	356

TABLA D-I
(continuación)

Año	Cantidad	Adquisiciones Valor	Promedio
1742	74	24.396	330
1743	97	39.445	407
1744	97	30.270	312
1745	79	34.708	439
1746	67	30.203	451
1747	91	29.178	321
1748	96	32.722	341
1749	104	51.354	494
1750	76	20.067	264
1751	62	44.916	724
1752	88	65.109	740
1753	100	116.225	1.162
1754	97	81.186	837
1755	117	54.873	469
1756	59	47.677	808
1757	107	68.625	641
1758	106	82.707	780
1759	55	64.447	1.172
1760	78	57.021	731
1761	71	45.615	642
1762	85	87.269	1.027
1763	64	31.522	493
1764	116	93.201	803
1765	87	83.538	960
1766	81	51.484	636
1767	77	50.963	662
1768	81	33.080	408
1769	81	52.082	643
1770	99	59.940	605
1771	100	71.044	710
1772	117	59.373	507
1773	118	57.073	484
1774	108	52.766	489
1775	73	99.508	1.363
1776	109	59.843	549
1777	123	89.086	724
1778	135	136.316	1.010
1779	150	111.161	741
1780	122	82.057	673
1781	214	161.694	756
1782	147	236.311	1.608
1783	110	100.855	917

TABLA D-I
(continuación)

Año	Cantidad	Adquisiciones Valor	Promedio
1784	125	88.283	706
1785	181	150.346	831
1786	137	100.074	730
1787	120	130.037	1.084
1788	104	131.872	1.268
1789	150	79.581	531
1790	123	73.477	597
1791	148	90.542	612
1792	140	127.681	912
1793	124	87.715	707
1794	118	54.013	458
1795	143	136.401	954
1796	145	137.559	949
1797	172	190.404	1.107
1798	195	187.163	960
1799	167	235.559	1.411
1800	209	278.969	1.335
1801	322	416.774	1.294
1802	265	385.638	1.455
1803	227	329.731	1.453
1804	247	458.225	1.855
1805	266	311.814	1.172
1806	211	294.729	1.397
1807	131	157.022	1.199
1808	363	413.018	1.138
1809	396	629.579	1.590
1810	330	435.108	1.319
1811	203	314.684	1.550
1812	227	313.973	1.383
1813	205	301.119	1.469
1814	152	143.916	947
1815	170	148.571	874
1816	170	166.715	981
1817	238	267.111	1.122
1818	295	450.909	1.529
1819	239	291.306	1.219
1820			
Total	12.831		

Fuente: AGN, *Protocolos Notariales*.

TABLA D-II
Imposición y reconocimiento de censos sobre casas y sitios
en Buenos Aires alfabetizados por censatario (1600-1820)*

* Los nombres subrayados corresponden a los fundadores de capellanías cuyos dineros fueron tomados a préstamo. Las siglas de los censualistas están descifradas al final de la Tabla. Cuando la numeración del registro excede el número 7 indica el tomo correspondiente a la serie Escribanías Antiguas existente en la Sala IX del AGN.

Censatario o deudor	Fernández de Burzaco (tomo y pág.)	Censualista o Acreedor	Monio	Bien Gravado	Cancel Plazo	Año	Reg.	Folio
Albarellos, Ruperto	I-54	RECO	10.000	casa		1808	2	13
Aldao, Jacinto y María T. Rendón y Lariz	<u>Castro, Juan de</u>	MMSC	2.000	casa		1735	3	334
			300	casa		1735	3	334
Alsina, Jayme	RECO- <u>Lerdo de Tejada</u>		2.000	casa		1792	6	49v.
Alvarez, Gerarda		RECO-CNSM	1.200	casa		1735	3	492v.
	RECO- <u>Cossio, Francisco</u>		1.000	casa		1735	3	492v.
Alvarez de Fonseca, Gerarda		MMSC	2.000	casas	IX-1762	1760/61	3	351v.
			1.400		VII-1772	1762/63	3	276v.
Alvarez Campana, Francisco	I-98	MMCC	10.000	casas		1757	2	215v.
Araujo, Manuel José y Rosa de Loyola Urdiniola vda. de Pascual de Villaverde	I-135	MMCC	300	casa	VII-1779	1772/73	4	68
Arias (Rengel), Cnel. F. Gabino		RECO	2.000	casa		1781	6	180
Arroyo, José de y María González de Cossio	I-167	CSF	500			1758	3	636
		SS	440			1758	3	495
		RECO-CSF	1.200			1749	3	776v.
		MM	2.000			1757/58	5	487
			2.000	casas		1749	2	393
Artayeta, Bernardo y María Estefanía Centurión	I-174	CSD	500		IV-1799	1796	5	141
			500	casas		1796	5	137v.
Asuaga, Miguel Antonio de ml. de Isabel González Marín	I-203	CSD	500	casa		1747	3	381
		RECO-MMSC	1.500	casa		1753	4	451
Avendaño y Arroyo, María Balerga, Antonio	I-193	CSD	241	casa		1728	72	570v.
y María Isabel Idiarte y Sánchez	I-212	CPP	367	casa	V-1797	1788	3	175
Baras, Francisco X. y Barquin, Manuel Antonio		CSF	300	casas		1799	5	19v.
y Ana María Velazco Tagle	I-223	CNSM	2.000	casas		1777	5	99
Bega, Francisco de la		MM	1.500	casas		1751	2	853
Belgrano Perez, Domingo	I-259	CSD	1.000			1764	3	76
		RECO	1.000	casa		1780	6	164v.
	I-259	MMSC	2.000		III-1791	1788	6	182v.

Censuario o deudor	Fernández de Burzaco (tomo y pág.)	Censualista o Acreedor	Monto	Bien Gravado	Cancel Plazo	Año	Reg.	Folio
Bernalte de Linares, Antonio y Beatriz de Rivera	I-283	CNSM	1.200	casa		1636	22	218
Buchardo, Domingo		RECO	2.000	casa		1802	4	308
Cáceres, Leonor de		CSF	400	casas		1745	3	428v.
Calderón, Aurelia		RECO	600	casa		1779	6	296v.
Calderón, Francisco A.	II-36	CSD	600	casas				
Calderón, Francisco	II-36	CSD	600			1759/61	6	699v.
Cámara, Juan de la y Francisco Oreiro s/f	II-42	MM	800	casas		1732/35	2	334v.
Camión, Juan Antonio		<u>Arias de Saavedra, Simón y Francisca García de Zevallos</u>		casas	IV-63	1742	3	316
Casco, Bernardino vdo. de Valeriana Duarte	II-91	TOSF	400	casa		1730	3	497v.
Castell, Angel	II-104	MMTC	1.000		I-1782	1775	2	33
			1.000	casas	II-1782	1766	2	171v.
Celis y Arias de Mansilla, Juan Silverio y Bartola González y Avila	II-126	CSD	400	casas		1752	5	386
			1.950			1746	3	61
Chomorán, Ignacio		RECO-CNSM	1.000	casas		1749	2	363v.
Costanza, Pedro		RECO	500	casa		1716	68	105
Cueli, Juan Agustín y María Jacinta Escobar Carrasco vda. de Félix Sánchez	II-180	MMSC	1.500	casas	IX-1753	1752	83	338
Denis y Arce, Bernardo	II-214	MM	2.000		VII-1758	1755	5	405v.
		RECO	1.500	casa		1757	2	432
Depositario General		MM	2.500	casas		1737	73	362
Echavarría y Galardi, Nicolás	II-271	CSD	510	casas		1739	3	631
	II-271	CSF	200			1740	3	273v.
Echevarría y Medinaveitia, José de		RECO	1.500	casa		1799	1	419
		RECO-CSF	1.000	casa		1799	1	419
		RECO-MMC	1.000	casa		1799	1	419
Escalada, Antonio José		RECO	4.173	casa		1782	6	153
Escola, Salvador		MMCC	500	casas	VI-1801	1765	2	159v.
Esquivel, José de	II-303	CSD	500	dh-Cndh		1729	3	308
			285	casas		1736	3	795
	II-303	CSF			V-1745	1727	3	656
Fernández de Agüero, Sabina vda. de Antonio López de Balmaceda	III-34	CSD	45	casas		1704	64	138
Fernández Gayoso, José		RECO	500	casa		1808	2	928
		<u>Leguizamón, Gerónima</u>	3.100	c/SM		1812	2	261v.
Fierro, Victoriano del		CSF	250	casas	XII-1769	1756	6	414
Flores, Matías vdo. de Paula Astuniano	III-73	CSD	400	casas		1750	81	434
		CC	2.000			1751	2	329
García de Zúñiga, Alonso	III-152	CSF	1.500	casas	V-1765	1763	3	412v.
González Cano, Pedro		RECO	2.000	casa		1804	6	198v.
González Marín, José		<u>Salcedo, Cont. Luis de</u>	1.000	casa		1717		
González Marquina, Lucía		CSF	500		XI-1739	1729	3	693v.

Censatario o deudor	Fernández de Burzaco (tomo y pág.)	Censualista o Acreedor	Monto	Bien Gravado	Cancel Plazo	Año	Reg.	Folio
Gorostidi, Gregorio		RECO	260	casa		1760	2	55v.
Griveo, Domingo	III-281	<u>Caballero, Fco.</u>	800	casa		1630	16	216
Gutiérrez de Vargas, Marcos y Ana de Agüero	III-315	<u>Unda, Dgo. de</u>		casa		1660	35	175
			574			1646	29	84v.
Guzmán, Antonio y María Benítez		CSF	600			1740	3	275v.
Herguita, Tomasa de y José Manuel Ojeda		CSF	200	casas	VI-1745	1746	77	525
Hernández, José	RECO		2.000	casas		1711	62	424
Illarradi y Zubiarre, Sebastián	IV-54	CSD	4.000	casa		1796	1	279
Jorge, Lic. y Manuel Fernández s/f y Cap. Domingo Ibarra s/f			2.000	casas		1759/61	6	473v.
Juárez, María Narcisca	IV-84		125	casa		1631	17	610
	<u>Sosa, Francisca</u>							
	(C. de San Francisco)		300			1793	2	4
Juliá y Viñals, Camilo		RECO- <u>Aspiázu, Francisco X.</u>	3.000	casa		1806	1	239v.
		RECO-CSDP	1.000	casa		1806	1	239v.
		RECO-CSFSF	700	casa		1806	1	239v.
		RECO- <u>Temporalidades</u>	1.000	casa		1806	1	239v.
Ladrón de Guevara, Jacinto y Ana Escobar Becerra	IV-97	CEBA	450			1665	37	883v.
Lagos, Antonio		RECO-CSF	600	casa		1740	3	894v.
Lamas, Juan Manuel vdo. de Francisca J. Becerra ml. de Josefa Catalina Cuevas	IV-102	CNSM	400			1775	1	70
		CNSM	500	casas	VI-1780	1778/79	1	578v.
Lazcano García de Zúñiga, Josefa Gabriela vda. de Juan José Núñez		RECO-SICAT	2.000	casa	VI-1780	1801	1	291v.
		RECO-CSD	1.000	casa		1801	1	291v.
		RECO-CBIInt	600	casa		1801	1	291v.
Lea, Pedro de y Juan Martín Mena s/f	IV-122	MM	6.347			1733	3	119
Lecoq, Bernardo		RECO- <u>Temporalidades</u>	2.910	casa	III-1734	1804	1	1
		RECO- <u>Gutiérrez, José A.</u>	2.000	casa		1804	1	1
León, Tomás de y Ana Quintero	IV-137	CSD	240			1668	39	149
			1.000	casa y est-Mag		1661	35	378
		CSF	1.400			1658	34	239
			510			1673	41	79
Lezica y Torrezuri, Juan de	IV-143	MMCC	2.000			1756	2	30
		MMCC	11.600		VI-1758	1752	2	868v.
		MMSC	1.500	casas	X-1753	1754	85	257
		SICBA	1.060		VIII-1758	1762/63	3	370
López Camelo, Dr. Juan Pablo			1.000	casa	IX-1764	1789		
López de Heredia, Tiburcio	<u>Abaca, María Gracia</u>		2.000			1810	3	198v.
Maceira, Fernando vdo. de Victoria Pessoa Echalecu	IV-210	CNSM	1.600	casas		1742	3	149-157v.

Censatario o deudor	Fernández de Burzaco (tomo y pág.)	Censualista o Acreedor	Monto	Bien Gravado	Cancel Plazo	Año	Reg.	Folio
Maciel del Aguila, Bartolina vda. de Antonio Gutiérrez de Paz	IV-213	CSD	400	casa		1690	51	69
Madera, Domingo vdo. de María Josefa de Aramburu	IV-219	MMTC	500	casas		1766	2	170
Madera, Pedro		MMSC	1.000			1782	1	228
Maderna, Francisco	RECO		2.000	casa		1806	4	62v.
Marín, Juan Manuel	RECO-CNSM		1.000	casa		1804	1	86
	RECO-Bolaños, Mariana		1.000	casa		1804	1	86
Márquez, Gregorio		RECO	4.000	casa		1817	4	250
Martínez, Catalina vda. de Juan de Leiva		MMCC	600	casas		1757/58	6	301
Martínez, Pascual vdo. de Ana Angela Cossio	IV-279	MMTC	1.100	casas	IX-1758	1797	4	569v.
Marul, Francisco Salvio		RECO	963	casa		1785	6	292
Maza, Mateo		RECO	812	casa		1802	1	33v.
Medrano Montaner, Dr. Mariano J.	V-309	SCBA	600			1798	6	182
Méendez, Juan de la Rosa	RECO	CSD	1.000	casa		1747	78	77v.
Meléndez de Figueroa, Antonio	IV-310	CNSM	578	casa		1689	1	540
Merlo, Antonio de		CSF	600	casa		1718	69	22
	IV-333	CSF	4.000		V-1719	1737	3	222
Mier, Rafael de	RECO	MMSC	1.500	casa	I-1740	1798	5	225v.
Miranda, Francisco y Josefa Moreno		MMCC	600			1758	6	165
	IV-346	MMSC	600			1757	6	151v.
		Ruiz de Ocaña, Francisco B.	500	casas		1748	3	362
Moreyra, Alejandro		MMCC	500	sitio casa		1762	4	50v.
Morón, Vicente y Ana Josefa de Valdivia	IV-399	CSF	2.200	casa	IX-1762	1728	3	540
Núñez Victoria, Paulo	V-41	HSM	1.300	casa		1628	14	333
Ormaechea, Francisco		CEBA	2.300	casas		1780	2	40
Osonio, José		CSF	300	casas		1767	6	251v.
Osonio, Juan de vdo. de Ventura Basualdo y Núñez	V-93	HNSDA	520		VII-1778	1762	4	104
Otero, Melchor		MMCC	2.500	casas	VI-1763	1757	2	11
Pabón, Mariano	RECO		2.000	casa	III-1767	1798	1	141v.
Pacheco de Malaver, Andrés y Petrona de Muga y Peralta	V-105							
	IV-224	CSD	1.000			1727	3	426v.
		RECO	2.000	casa		1717	68	425v.
	V-105	CSD	2.200			1748	3	82v.
			1.000		V-1763	1748	3	86
		CEBA	500		V-1763	1751	5	440
Palma, Ignacio Apolinar de la Patrón, Lorenzo	RECO-Mansilla, Manuel		2.000	casa		1771	5	61
	RECO		1.400	casa		1761	6	589v.
Pelliza, Domingo vdo. de Rosa del Rubio y Rodríguez Carrillo y ml. de Tomasa Morales	V-151	CSD	640	casa		1757/58	6	58v.
			700			1777	1	315v.

Censatario o deudor	Fernández de Burzaco (tomo y pág.)	Censualista o Acreedor	Monto	Bien Gravado	Cancel Plazo	Año	Reg.	Folio
		MMSC	1.000			1782	1	177
Peñalva, Cap. Torvivo de y Ana de Sosa vda. de Fermín Rodríguez Terra	V-158	<u>Olivera, Francisco</u>	1.000	casa		1663	36	337
Perales, José y Gregoria Ramos	V-159	CSD	400	casas		1747	3	337v.
Peredo, Martín Esteban y María Rosa Ruiz de la Fuente	V-167	SS	1.000	casas	VIII-1750	1720/22	3	256
Pereyra, Lorenzo	RECO	CMTC	2.000			1699	58	72v.
Pereyra, Ramón y Pedro Arroyo	RECO	CNSM	500	casa		1790	1	65
Pérez, Gonzalo	V-184	CNSM	700	casa		1675	42	119
Ponce, José		CSF	500	casas		1720/22	3	543
Pozo y Silva, Alonso del Ramos, Mateo	V-239	CSF	2.000	casas		1740	3	389v.
y (Marganta Monzón)	V-283	MMTC	1.000		XI-1753	1763	2	160
		CSD	400	casas	VII-1769	1748	3	185v.
Reyes, Blas de los vdo. de Juana Josefa Chavarria	VI-338	HB	250		III-1771	1742	74	471
		TOSF	200	casas		1733	3	874
Rivadeneira, Antonio y María Domínguez	V-312	CSD	600	casas	VIII-1756	1720/22	3	136v.
		RECO-CSD	450		III-1801	1728	72	540v.
Rochá, Juan José de		<u>Rodríguez de la Vega, Manuel</u>	2.000			1800	2	49
		<u>López, Diego</u>	900	casa	III-1801	1800	1	122v.
		<u>Rubio, Pbro. Carlos</u>	1.400	casa		1800	1	122v.
		<u>Delgado, Juan Antonio</u>	4.000	casa		1800	1	122v.
		<u>Tubau y Sala, Francisco</u>				1804	2	112v.
Rodríguez, Alfonso y Francisca Tirado		CSD	1.500	casas		1769	5	106v.
Rodríguez, Diego y Petrona Cervantes		CSD	600			1696	56	78
		CNSM	300	casa		1686	48	212
Rodríguez de Armas, Domingo	V-368	CSF	600	casa		1690	48	692
Rodríguez de la Peña, Alonso y Juana María Casares y Soberón	V-386	MMTC	673	casas		1757	2	391v.
		MMCC	500	casas		1757	2	390
		MMSC	1.500		II-1757	1752	2	98
Rosa, Visente de la		<u>Salinas, Marcos</u>		casa		1778	4	316v.
		<u>Azcúenaga, Vicente</u>	6.000			1784	6	499v.
Rosa, Francisco de la y Ana Hilaria Espinosa	V-412	CSF	250	casas		1742	3	550
Rosales, Manuel	RECO		400	casa		1792	4	91
	RECO		800	casa		1792	4	91
Roxas y Acevedo, Pedro	V-421	<u>Carranza, Fr. Pedro</u> (SICBA)	500	casa		1632	15	27
Ruiz de Arellano, José	V-431	RECO	400	ch-SI		1704	1	251

Censatario o deudor	Fernández de Burzaco (tomo y pág.)	Censualista o Acreedor	Monto	Bien Gravado	Cancel Plazo	Año	Reg.	Folio
		CNSM	1.200	casas		1745	2	136
		CNSM	1.000			1740		74 360v.
		CSD				1735/38	2	165
San Martín, José		RECO-CSF	500	casas				
San Martín (Gutiérrez de Paz) José de y Elena Rodríguez de Figueroa	VI-39	CNSM	500			1727	3	93v.
San Martín, Juan	VI-39	CSF	907	casas	XI-1757	1738	3	213
			200		XI-1757	1743	3	394
Sánchez de Lara, Prudencia		CNSM	234	casas		1730	3	189v.
Sarria, Silvestre Antonio de y María Rosa Gutiérrez Garcés	VI-80	CNSM	1.200	casas		1728	3	349
Segura, Martín de y Lucía Velásquez Meléndez	VI-91	CSD	905	casa		1661	35	336
Segura, Martín de vdo. de Lucía Velásquez Meléndez y ml. de Catalina Maciel del Aguila	VI-91	CSD	2.840	casa		1706	65	748
		RECO-CSD	200			1706	65	776
Seliz, Juan Silverio		RECO-CSD	1.950	casa	X-1745	1744/45	3	244v.
		RECO	1.352	casa		1759	3	314v.
Silva, Manuel		MMTC	300	casas	I-1792	1772/73	4	98v.
y								
Solana, Matías		RECO	2.000	casa		1731	3	192
Suero, Pedro		SS	240	casas		1709/12	2	489
Tamayo, Victorina		RECO	800	casa		1810	2	350
		RECO- Leguizamón, Gerónima	1.000	casa		1810	2	350
Tapia, Manuela		HNSDA	1.000			1815	1	5v.
Tapia de Vargas, Juan	VI-168	CSD	1.600	casa		1639	24	69
Tompson (Aldao), Pablo y Josefa Blanco Cárdenas	VI-177	MMCC	4.000	casas		1763	2	104
	VI-177	MMSC	1.500		IV-1771	1767	3	144v.
Tonelo, Juan Antonio y Catalina Josefa Pereyra	VI-182	CSF	516	casas	XII-1751	1739	3	551v.
Toro, Francisco del		MMTC	250	casas	VI-1777	1763	2	125
Torres Briceño, Luis de	VI-196	CSD	600	casa	IX-21	1687	48	398
Urizar, Florentino de y María de Vera Mujica	VI-217	MMSC	2.000	casas	VII-1772	1756	87	172v.
Valle y Quirós, Alejandro del		RECO Luján	300	casa		1745	3	583v.
Vergara, Juan de y María Freyre	VI-259- <u>Carranza, Fr. Pedro</u> (SICBA)		500	casa		1632	15	31
			4.500			1655	31	699
Victoria, Ricardo de la y María Mansilla	VI-263	MMSC	1.000			1758	3	510v.
		CSD	300	casas	X-1780	1751	82	305
Vidal y del Sar, José Francisco y (Rosalia Saravia y Cervantes)	VI-263	MM	2.000		XII-1795	1783	6	204

Censatario o deudor	Fernández de Burzaco (tomo y pág.)	Censualista o Acreedor	Monto	Bien Gravado	Cancel Plazo	Año	Reg.	Folio
		SICBA	450			1798	2	14
		MMSC	1.000		XI-1823	1798	4	154
		RECO-S. Isidro	2.000	casa		1773	1	63v.
		RECO CSD	7.095		1795	1782/83	4	298v.
		RECO CSF	1.700		VI-1801	1783	6	200v.
		RECO MMSC	1.500			1796	2	296
Villarino, Fernando y Gregoria González de Islas	VI-280	MMCC	1.000	casas	VI-1775	1763	2	5
Villarino, María Manuela		ECSF	1.500			1790	6	10
Villegas, Luis de y María de Peralta	VI-283	CSD	900	casa		1834	20	166
		CSF	500			1657	33	371
Villoldo, Gonzalo	VI-285	CNC	500	casa		1646	29	50
		CSF	300	sitio		1735	3	1029v.
Ximénez, José Antonio		Alma de Isabel de Pasos (CSD)	300	casa		1690	48	712
Yguera, Juan Martín de la		CPP	735	casa		1792	4	106v.
Zales, Gregorio de		SICBA	300	casa		1743	3	486v.

CUADRO C-I
Movilidad de la Propiedad Inmobiliaria Urbana
de Buenos Aires, 1736-1820

Barrios	Número de Transacciones								Total de parcela	Media
	1	2	3	4	5	6	7	8		
Concepción		118	71	32	20				668	2,7
Socorro			30	16	6	1				1,5
San Miguel			18	20	5	2				8,0
Piedad			29	8	10					14,0
Retiro			43	33	8	1	2	1		9,0
Montserrat										
San Nicolás										
Recoleta										
Barracas										
Santa Lucía										
Merced										
San Juan										
Residencia										
Total de Parcelas										

Fuente: Saguier, Eduardo R.: *Catastro Inmobiliario Urbano de Buenos Aires, 1600-1920*, (obra inédita).