

EVOLUCIÓN DE LA RENTA URBANA EN LA CIUDAD DE VALENCIA, 1700-1850. UNA PRIMERA APROXIMACIÓN

Fernando Andrés Robres

HACE casi veinte años, E. Le Roy Ladurie hablaba de los alquileres urbanos como uno de los *parientes pobres* de los estudios de historia cuantitativa.¹ Una variable de innegable interés para un mejor conocimiento de la evolución de la coyuntura económica² era sistemáticamente desatendida, desplazada, en la fascinación de los investigadores por la historia agraria y ante las dificultades documentales y de otros tipos que normalmente acompañan a cualquier proyecto de esas características.

Las afirmaciones del gran historiador francés siguen teniendo hoy vigencia por lo que se refiere a la historiografía española. Contamos ya, es cierto, con algunos valiosos estudios sobre renta urbana;³ no obstante, ninguno de ellos entre los que conocemos incluye la elaboración de series de arrendamientos de duración considerable; y, desde luego, nada se ha publicado sobre el tema desde la perspectiva de la Ciudad de Valencia. Comenzar a cubrir ambos vacíos es, precisamente, nuestra intención.

¹ E. Le Roy Ladurie, "Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Age au XVIII^e siècle", *Annales E.S.C.*, 1970.

² Siguiendo a Le Roy, y en tanto que indicador coyuntural, el movimiento de los arriendos urbanos refleja dos tendencias complejas, al situarse en el punto de intersección entre oferta y demanda. Sobre la demanda actúan como factores esenciales la demografía y el poder adquisitivo. Cuando aumenta la población de una villa, y al menos una parte de sus habitantes dispone de unos ingresos reales ascendentes, una presión al alza se ejercerá sobre el valor real de los precios de cesión de los inmuebles. Pero en ese instante todo dependerá del estado de la oferta: según sea escasa o amplia, aquella tendencia adoptará una línea vertiginosa o se contendrá dentro de límites moderados. Los descensos de los arriendos se interpretan, desde la oferta y la demanda, exactamente en términos inversos.

³ E. Badosa i Coll, "Els lloguers de cases a la ciutat de Barcelona (1780-1834)", *Recerques*, 10 (1980); J. I. Carmona García, "Una fuente para el estudio de la renta urbana en Sevilla de los siglos XVI a XIX: los establecimientos de caridad pública", *Actas del Primer Congreso de Historia de Andalucía, Andalucía Moderna*, vol. 1, Córdoba, 1978.

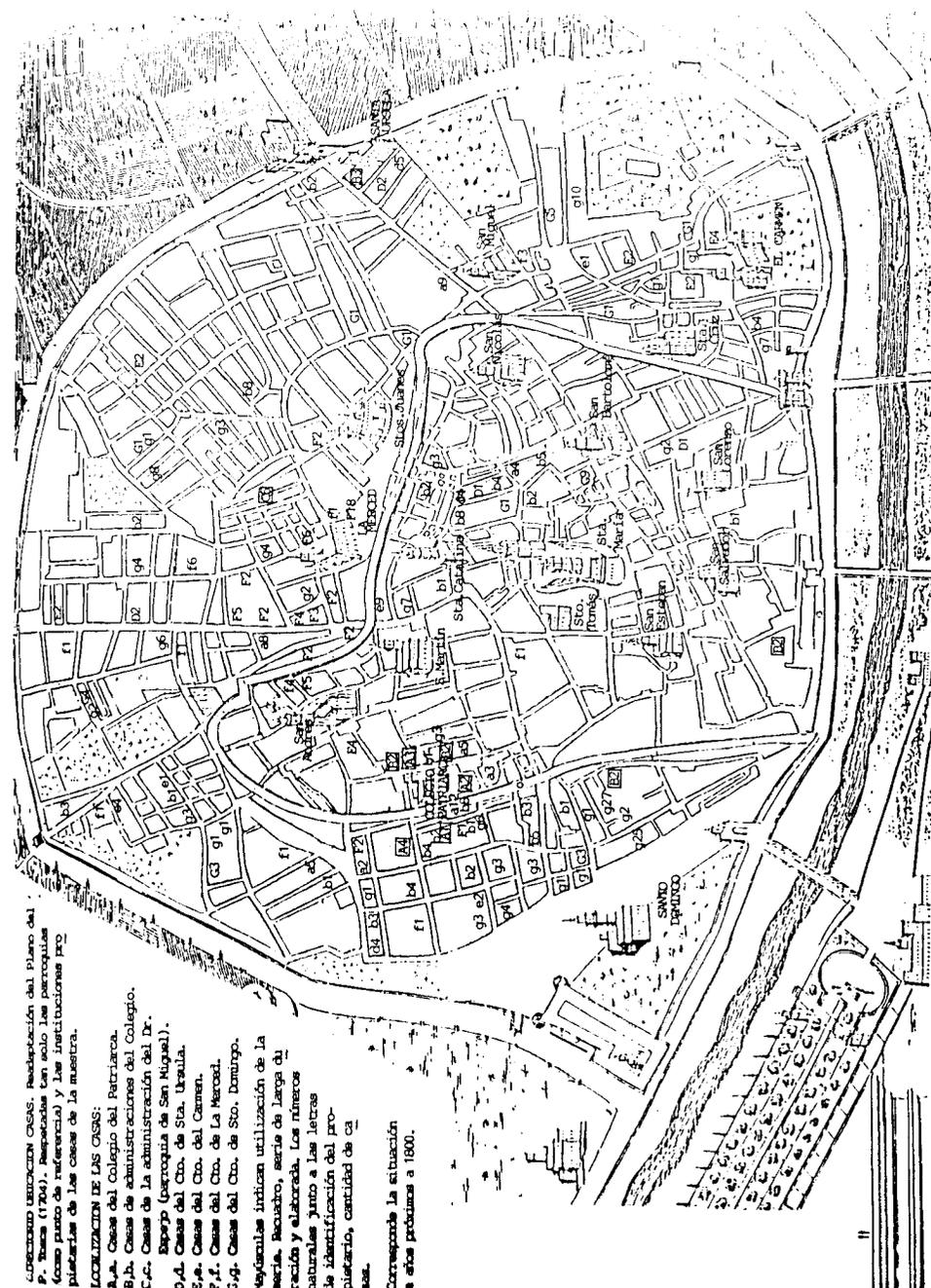
No pretendemos aquí otra cosa que aproximarnos a la evolución de la renta urbana en la Valencia del siglo XVIII, si bien ese objetivo obliga, para otorgar alguna credibilidad al estudio, a efectuar una serie de pasos previos. Analizaremos así, brevemente, bajo qué condiciones se verifican los arriendos de viviendas en la ciudad mediterránea, y haremos unas mínimas puntualizaciones sobre las características y ubicación de las casas de nuestras muestras, cuestionándonos su representatividad. Finalmente, expondremos los resultados de la elaboración de las series en que nos apoyamos. Pero, desde luego, otros aspectos igualmente interesantes, como relativizar el movimiento obtenido en función de la evolución general de los precios, comparar las trayectorias evolutivas de arrendamientos urbanos y agrarios, o calibrar el interés de los sectores sociales rentistas por este tipo de inversión y a lo largo del tiempo, no podrán ser abordados, quedando para un trabajo complementario que ya es posible consultar.⁴

1. LAS FUENTES

Como sabíamos sucedía en París, Sevilla o Barcelona, era lógico suponer que buena parte de las fincas urbanas alquilables en la Valencia de fines de la Edad Moderna sería de propiedad eclesiástica. Ello, junto a la posibilidad de disponer de una documentación centralizada y hasta cierto punto catalogada, dirigió nuestros pasos hacia la sección de Clero del Archivo del Reino de Valencia.

Dentro de ella se ha realizado una muy amplia cata. Fue consultada documentación de tres Colegios –San Pío V, San Pablo y San Pedro Nolasco–, nueve de las trece parroquias de la Ciudad –S. Andrés, S. Bartolomé, S. Lorenzo, S. Miguel, Sta. Catalina, Sta. Cruz, S. Nicolás, Sto. Tomás y Stos. Juanes–, y hasta 18 Conventos –Sta. Úrsula, Zaidía, Sta. Clara, Sangre de Cristo, Encarnación, S. Joaquín, Nuestra Sra. del Carmen, Carmelitas de Corpus Christi, Sta. Catherina de Siena, Belem, Sto. Domingo, Pilar, Trinidad, Puridad, Ntra. Sra. de los Ángeles, S. Francisco, La Merced, S. Felipe Neri–, examinando no menos de 100 libros.

Los resultados prácticos del muestreo fueron relativamente pobres, no obstante, de cara a nuestros objetivos. Consiste la mayor parte de los fondos en libros de contabilidad. Pero de un lado, y cuando se trata de volúmenes de colecta, recibo, cobranza de rentas, etc., que permiten el



ORDENADO UBICACION CASAS. Reordenación del plano del P. Baza (1704). Resaltadas en rojo las parroquias (como punto de referencia) y las instituciones por las que se las cogen de la muestra.

LOCALIZACION DE LAS CASAS:

- A.A. Casas del Colegio del Patriarca.
- B.B. Casas de administraciones del Colegio.
- C.C. Casas de la administración del Dr. Ezequiel (parroquia de San Miguel).
- D.D. Casas del Cto. de Sta. Ursula.
- E.E. Casas del Cto. del Carmen.
- F.F. Casas del Cto. de La Merced.
- G.G. Casas del Cto. de Sto. Domingo.

Mayúsculas indican utilización de la sección. Recuadro, serie de larga duración y elaboración. Los números naturales, junto a las letras de identificación del propietario, cantidad de casas.

Corresponde la situación a esta planimetría a 1800.

⁴ F. Andrés Robres, "Propiedad rural y propiedad urbana: reflexiones sobre las preferencias inversoras de los rentistas valencianos en el siglo XVIII", *Revista de Historia Moderna, Anales de la Universidad de Alicante*, n.ºs 6-7, pp. 135-149, Alicante, 1988.

rastreo de los precios de cesión de cada bien individualmente, las series casi nunca son lo bastante largas como para posibilitar seguimientos siquiera a medio plazo. Y de otro, y por el contrario, las series prolongadas suelen hallarse en libros de cuenta y razón, caja, cargo y descargo, entradas y salidas, etc., en los que la estructura contable, ya bastante elaborada, impide el trabajo sobre propiedades individuales.

Afortunadamente existen unas pocas excepciones a esos denominadores comunes en cinco de las comunidades encuestadas. Claro que, dentro de ellas, la diversidad de la información disponible es mayúscula. El Convento de la Merced alquila en 1814 un total de 68 viviendas, y dos de sus libros conservados permiten obtener sendas catas de los arriendos para los períodos 1781-85 y 1813-24.⁵ Hasta en 50 casos las propiedades son perfectamente identificables, correspondiéndose en los dos libros⁶ y haciendo factible, por tanto, un estudio de evolución de los precios de cesión; aunque en cortes, nunca seriado. Algo similar ocurre con los fondos del Convento de Predicadores de Santo Domingo, titular de nada menos que 193 casas en el mismo año de 1814. También aquí disponíamos de dos referencias para los períodos 1758-65 y 1814-35, aproximadamente.⁷ La amplitud del período susceptible de análisis era ahora mayor, aunque, por contra, únicamente en 18 casos –cifra con todo respetable–, la identificación de los inmuebles era segura entre ambos cortes. Continuábamos contando sólo con datos lagunares.

La documentación correspondiente al Convento del Carmen, arrendador de 33 casas en 1800, iba a proporcionarnos las primeras series continuas, aunque muy cortas: 16 de los alquileres abarcaban el período 1783-84 a 1816-21, cortándose las restantes en 1808, desamortizadas.⁸ Y algo más dilatadas resultaban otras 6 series rastreables de entre los 21 arriendos urbanos que detentaba el Convento de Santa Úrsula a fines del XVIII: cubrían, aproximadamente, el período 1765-67 a 1835.⁹ Todavía no podíamos, sin embargo, satisfacer una de nuestras pretensiones: la de contar con curvas con las que evaluar la trayectoria secular de los arriendos. Dentro de los fondos de Clero del A.R.V., sólo

⁵ Archivo del Reino de Valencia (A.R.V.), *Clero*, libros n.ºs 436 y 3.554.

⁶ Además de a los problemas de identificación, el hecho de que no todas las casas encontradas en un corte determinado puedan seguirse en el tiempo puede deberse a muchas otras causas, principalmente a dos: alteraciones patrimoniales y realización de obras que mejoran la propiedad. En este último caso, y cuando la documentación dejaba constancia del hecho, la serie se ha despreciado siempre.

⁷ A.R.V., *Clero*, libros n.ºs 552, 895 y 921.

⁸ A.R.V., *Clero*, libro n.º 2.429. Las desamortizadas lo son por pertenecer a fundaciones de obras pías y vitalicios.

⁹ A.R.V., *Clero*, libro n.º 2.495.

íbamos a lograrlo en proporción muy limitada, y gracias a un libro contable perteneciente a una fundación de obras pías administrada por la parroquia de San Miguel, instituida por el Dr. D. Francisco Espejo: de las 14 viviendas con que cuenta en 1814, cinco series se remontan a 1729.¹⁰

Sin embargo, aún teníamos otra posibilidad en el intento de mejor cubrir los dos primeros tercios del siglo: el Real Colegio de Corpus Christi o del Patriarca, prestigiosa institución eclesiástica fundada por Juan de Ribera a finales del siglo XVI, tenía en las casas uno de sus múltiples apoyos rentistas. Y su riquísimo archivo privado guardaba año a año, sin lagunas, y entre nada menos que 1700 –y antes– y 1850, noticias exactas de la evolución de los precios de cesión de sus inmuebles propios,¹¹ así como de los que regentaba en calidad de depositario de numerosas fundaciones de obras pías y vitalicios.¹² Arrendaba el Colegio como propias y en 1800 alrededor de 60 casas, y hasta 114 sus administraciones. La información era pues, aquí, abundante, lo que nos permitía realizar una selección rigurosa; no sólo ya eliminando, como siempre, aquellas que, sabemos, sufren desperfectos o reformas, sino atendiendo exclusivamente a las pocas, pero suficientes, cuyas series se remontan en el tiempo hasta al menos la década 1731-40, y se prolongan después como mínimo hasta el fin de la centuria. Cumplen esos requisitos 11 casas propiedad del Colegio, y 10 de sus administraciones.¹³

¹⁰ A.R.V., *Clero*, libro n.º 1.860. No queremos decir con ello que hayamos agotado las posibilidades de la sección de clero en ese sentido. La exploración tampoco ha sido exhaustiva y, sobre todo en libros de administraciones, es muy probable que puedan encontrarse más series.

¹¹ Archivo del Colegio de Corpus Christi (A.C.C.C.), *Sindicado del Real Colegio*, serie anual que recoge el cobro del conjunto de las rentas de la institución, entre ellas las casas. Hemos utilizado para este estudio los volúmenes de los años 1700, 1704, 1708, 1712, 1716, 1720, 1724, 1728, 1732, 1736, 1740, 1744, 1748, 1752, 1756, 1760, 1764, 1768, 1772, 1776, 1780, 1784, 1788, 1792, 1796, 1800, 1804, 1808, 1812, 1816, 1820, 1824, 1828, 1832, 1836, 1840, 1844, 1848 y 1850.

¹² A.C.C.C., *Sindicado de administraciones*, de características similares al del Colegio. Utilizamos cortes similares en la serie, si bien deteniéndonos en 1808, cuando son desamortizadas la mayor parte de las casas.

¹³ Exigimos que se cubra el período 1731-40 para poder medir el movimiento secular y realizar comparaciones con la evolución de arriendos agrarios en el artículo citado en la nota 4. Por lo demás, las series de casas del real Colegio se prolongan normalmente hasta 1850, al lograr la institución evitar la desamortización de sus bienes hasta la década de 1860. Cumplen los requisitos pocas series en relación a la propiedad de Colegio y administraciones en 1800 porque muchas de las casas –la mayoría– son incorporadas a los patrimonios en la segunda mitad del siglo XVIII. Ver F. Andrés Robres, *Actitudes económicas de la clerecía culta en el Antiguo Régimen. Política financiera del Real Colegio de Corpus Christi de Valencia*, Valencia, 1986, pp. 79 y 281.

El estudio, para el que la base documental parece ya, pensamos, relativamente amplia, va así a afrontarse desde una doble vertiente: primero, desde el análisis de las series completas que cubren la mayor parte de la centuria, casos de San Miguel y del Colegio y sus administraciones. Después, contrastando esos resultados, en los períodos en que sea posible, con los de las restantes muestras de casas, por el método de medir las fluctuaciones detectadas entre determinados cortes.¹⁴ Pero, como ya señalamos, son varias las cuestiones previas a que debemos referirnos.

2. LOS ARRENDAMIENTOS DE CASAS EN LA CIUDAD DE VALENCIA

Realmente, muy poco podemos precisar sobre las características de los arrendamientos.¹⁵ Muchos, casi con seguridad, se realizaban verbalmente, mediante contratos sin autenticar, o ante instancias distintas a las notariales, y bastantes de ellos no por un tiempo fijo, sino a voluntad de las partes.¹⁶ La realidad que se esconde tras esas fórmulas es, sin embargo, difícil de calibrar. Porque si bien lo normal es que el precio de la cesión se altere sólo con el cambio de inquilino, no es tampoco inusual encontrar variaciones impuestas al mismo arrendatario, sobre todo en caso de dilatadas permanencias o de mantenimiento del arriendo tras su muerte a su mujer o hijos. No podemos al respecto, pues, sino expresar impresiones. Y la impresión es que, en la práctica, el propietario puede actualizar el precio de la cesión con alguna frecuencia; primero, porque la estancia de un mismo inquilino o su familia no suele prolongarse, en términos medios, por períodos excesivamente largos;¹⁷ segundo, porque, cuando sí lo hace, el importe quizá

¹⁴ Despreciamos por tanto como tales las series de Santa Úrsula y El Carmen por su corta duración. Utilizaremos no obstante sus datos, desde luego, en forma de cortes, como también los de La Merced y Sto. Domingo, que no admiten otro tratamiento. Insistiremos en ello.

¹⁵ Desconocemos las disposiciones legales que los regulan. Desde luego, ninguna norma, excepto en lo que se refiere a casas de Madrid, es recogida en la *Novísima Recopilación*, en el título X del Libro X dedicado a arrendamientos.

¹⁶ La expresión aparece repetidamente en los arriendos del Colegio y sus administraciones. Normalmente, creemos, cuando hay arriendo ante notario se explicita el hecho, y ello no ocurre en más allá del 20 % de los casos. Ver A.C.C.C., *Sindicados*.

¹⁷ Una cata al respecto como ejemplo. Tomamos 7 casas del Real Colegio que cubren íntegramente el período 1701-1800. En una de ellas documentamos hasta 13 inquilinos. En otra, 12. Dos viviendas conocen 11 arrendatarios, y otras dos, 10. La última, sólo 8. Así, llegamos a la conclusión de que los períodos medios de estancia suelen ser de 10 o menos años. En cuanto a las sucesiones dentro de la misma familia, no suelen producirse

podrá ser revisado.... Aunque a menudo, también, esa frecuencia no sea acaso la que el arrendador hubiese deseado: como veremos, existen pese a todo, y no pocos, dilatados períodos de precios mantenidos en algunas de las viviendas.

Desde luego que la revisión es mucho más fácil de mediar contrato ante notario. Cuando éste se realiza, su duración, en el XVIII y en la muestra a que hemos accedido,¹⁸ es siempre de 6 años, y las condiciones escuetas e inalterables, mucho menos explícitas, por ejemplo, que las que es posible observar en los arriendos de fincas rústicas. Los capítulos son casi siempre cuatro, y siempre los mismos: conservar la vivienda en condiciones, expresa prohibición de subarrendar, obligación de dar fiadores, e indicación precisa de obligaciones respectivas en el pago de impuestos municipales —enterrado de las calles, alumbrado, mondas de acequias— y de la propia escritura de arriendo, que suelen recaer en el arrendatario. El precio acordado se hará efectivo en dos plazos anuales, *medias añadas, según estilo y costumbre de los arrendamientos de casas de esta ciudad de Valencia*.¹⁹ Y poco más. Nada informa en los contratos, por desgracia, de las características de las viviendas con algún detalle, menos aún, desde luego, en los libros de contabilidad. Se utilizan, como máximo, las expresiones *casa baja, habitación o buhardilla*, y aun eso sólo esporádicamente.

3. DESCRIPCIÓN DE LA MUESTRA: UBICACIÓN DE LAS CASAS Y PRECIOS DE ARRIENDO DE VIVIENDAS EN VALENCIA EN 1800

Algunas horas de un trabajo entretenido nos han permitido reconstruir en prácticamente un 90 % la ubicación aproximada de las casas de nuestra muestra, que reproducimos en el plano adjunto.²⁰ Las conclusiones son claras: una buena parte de las propiedades de cada una de las instituciones encuestadas se ubica en las proximidades de las mismas.

en más de dos ocasiones en cada caso en la misma muestra y durante la misma etapa. A.C.C.C., *Sindicado*.

¹⁸ Hemos realizado algunas catas en protocolos a partir de noticias que proporcionan los libros del Real Colegio, consultando no menos de 15 diferentes contratos en las escrituras de los notarios Nicolás Marco, Luis Vicente Simiand y Francisco Luis Simiand. Archivo de Protocolos del Colegio del Patriarca (A.P.C.P.), libros 4.755, 6.677, 6.683, 4.770.

¹⁹ P. ej. en A.P.C.P., Nicolás Marco, 1792, 14 de febrero.

²⁰ Además del Plano del padre Tosca en su versión más completa (*Plano de la Ciudad de Valencia, 1704, por el Dr. Tomás Vicente Tosca, Presbítero de la Congregación de San Felipe Neri*, edición facsímil, Valencia, 1970), nos ha sido de gran utilidad el callejero de M. Carboneres, *Nomenclátor de las puertas, calles y plazas de Valencia*, Valencia, 1873, reed., Valencia, 1980.

Es algo que se aprecia en todos los casos, excepto, claro, en las casas pertenecientes a administraciones del Colegio o San Miguel. Aunque, también es cierto, el gran número de viviendas detentadas por algunos conventos, lleva finalmente a la dispersión, a una dispersión que hace que por ejemplo Santo Domingo posea casas en prácticamente todas las parroquias de la Ciudad.

Intentar aproximarnos desde su distribución zonal a la sociología de los inquilinos de la muestra resulta poco menos que imposible, además de arriesgado. Los escasos estudios de configuración urbanística realizados sobre Valencia y que hemos podido consultar quedan lejos en el tiempo.²¹ Además, y como hemos dicho, la documentación nos niega toda información sobre las características y calidad de las viviendas. Y, junto a la ubicación, es claro que esas características influirían en los precios de cesión, como también sabemos lo hace la altura, condicionando el *status* de quienes pueden acceder a ellas. Pero sí podemos analizar el dato que conjuga en sí mismo todos esos factores, precisamente el precio: el Cuadro n.º 1 resume esa información en una distribución tabulada. Las más de 500 referencias recogidas de una muestra seleccionada con criterios aleatorios bien podrían considerarse representativas del precio de los arrendamientos urbanos en Valencia en torno a 1800, algo que refrenda su lógica heterogeneidad.

Apenas algo más del 10 % de los alquileres de nuestra muestra cuestan por debajo de las 15 libras/año. Son, por lo general, habitaciones en los pisos altos de las casas modestas, ubicadas lejos del centro. Y sólo un porcentaje parecido supera las 66. Entre los extremos, cabe hablar de cierto equilibrio: los escalones intermedios se presentan concurridos en proporciones similares, con máximos en los grupos centrales, entre 21 y 45 libras. Por instituciones cabe matizar el resultado general en algunos casos: una muestra que en teoría debería ser plural, como la de las administraciones del Real Colegio, integrada por casas que fueron de distintos particulares, arroja una distribución muy similar a la global, algo que sucede también con el principal y más disperso de los propietarios, Santo Domingo. Un segundo grupo, formado por las casas administradas por San Miguel y el Convento del Carmen, este último ubicado en un barrio tradicionalmente popular, se sitúa en la escala baja de la tabla, abundando en viviendas "baratas". Justo lo contrario que sucede con otros dos propietarios: el Cto. de la Merced, con un importante número de cotizadas casas próximas a la Plaza del Mercado, y, aunque en menor medida, el Colegio. Por último,

²¹ R. García Cárcel, "Notas sobre población y urbanismo en la Valencia del s. XVI", *Saitabi*, XXV (1975).

CUADRO N.º 1

EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE CASAS EN VALENCIA EN 1800*
Conjunto de la muestra. Valores de arrendamiento/año en libras. Tabulados

Libras Instit.	< 15		16-20		21-30		31-45		46-65		66-90		> 90		Total casas
	Casas	%	Casas	%	Casas	%									
R. Colegio	3	5	9	15	14	23	13	21	13	21	8	13	1	2	61
R. C. Admones.	15	13	17	15	31	27	24	21	17	15	4	3	6	5	114
S. Miguel	1	7	5	36	6	43	1	7	1	7	-	-	-	-	14
S. Úrsula	4	19	2	9	5	24	8	38	2	9	-	-	-	-	21
El Carmen	6	18	10	30	10	30	2	6	5	15	-	-	-	-	33
La Merced	4	6	9	13	18	26	9	13	12	18	8	12	8	12	68
S. Domingo	32	16	21	11	50	26	33	17	36	19	18	9	3	2	193
TOTALES	65	12'8	73	14'4	134	26'5	90	17'8	86	17'0	38	7'5	18	3,5	504

* La mayor parte de las referencias corresponden exactamente a 1800. Cuando ello no es posible, se recoge el dato más próximo. Fuente: libros de clero citados en notas a pie de página y libros de Sindicato del Real Colegio de Corpus Christi y administraciones.

las casas de Sta. Úrsula presentan una distribución original, diferente al resto. Carece por completo, eso sí, de viviendas en los estratos superiores.

Cuando reducimos la encuesta a aquellas casas cuyos datos utilizamos efectivamente en el estudio sobre evolución de precios de arriendo, se producen por imperativo documental algunas alteraciones de las que es conveniente advertir. Casi podemos hacerlo definiendo individualmente cada muestra, auxiliados en la lectura del Cuadro 2.

Los alquileres regentados por San Miguel siguen formando un bloque del todo homogéneo. Se trata de 5 casas modestas, todas ellas en la calle de La Mola, en la parroquia de San Juan, con precios de entre 14 y 22 libras/año. En los restantes casos, el sentido de las alteraciones es casi siempre el mismo: perdemos fundamentalmente información referida, precisamente, a las casas más accesibles. Se aprecia ese extremo, sobre todo, en los casos de El Carmen —véase que el grupo entre 46 y 65 libras, que sólo constituye el 15 % de su propiedad total, alcanza ahora al 31 % de su muestra—, Úrsula, Predicadores —donde perdemos prácticamente el total de casas “baratas”, de reciente construcción la mayoría y agrupadas en la calle de Engordo, adyacente a Xerea—, y administraciones del Real Colegio, limando esta última muestra sus dos extremos. La Merced mantiene sus proporciones: casas de toda condición pero con abundancia superior a la habitual en las más cotizadas. Y las 11 viviendas del Real Colegio, por último, se presentan como muestra en apariencia sumamente coherente: sólo una casa, de precio de 16 libras, escapa en la parte baja de la tabla; otra, de 90, en la alta; las 9 restantes oscilan entre 24 y 62 libras. Y, además, se ubican todas ellas en la misma zona, alrededor de la Fundación, en Plaza del Patriarca y calles Cruz Nueva, Carnicols, Nave, Barcelona, Comedias, Tertulia, etc.; barrio, desde antiguo, entre popular y burgués de lo que dan fe las profesiones más habituales de los inquilinos: oficiales —sastre, terciopelero, panadero—, boticario, librero, impresor, escribano, y algunos sacerdotes y ciudadanos. La información sobre los oficios de los arrendatarios aparece sólo ocasionalmente, y en absoluto pretendemos aportar información con garantías al respecto, como ya insinuamos. Sólo podemos añadir que los inquilinos de Santa Úrsula son, por lo general, agremiados, y que quienes ocupan los arriendos de las buenas casas de la Merced ostentan en su mayor parte tratamiento.

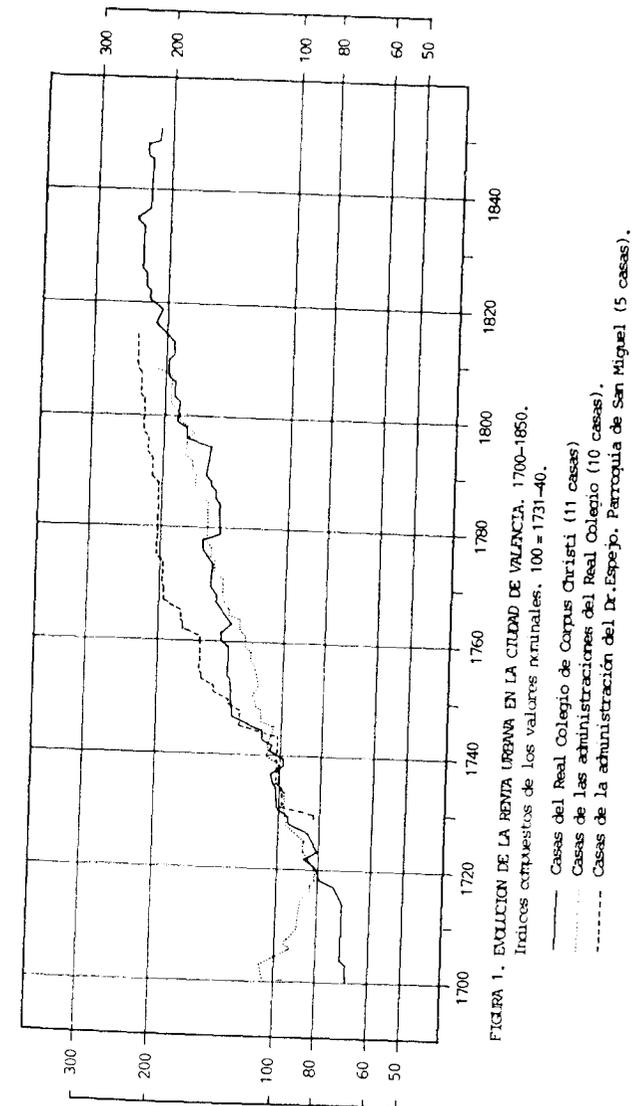
De acuerdo con las características de la muestra, y a la hora de llevar a cabo la elaboración de los datos disponibles, pensamos en las diversas posibilidades de ordenación, de agrupamiento de las series. En función de la ubicación, de los precios de arriendo, de los propietarios... Finalmente, y aunque pueda parecer a priori el menos ortodoxo de los criterios, optamos por el último, es decir, por respetar como unidades

CUADRO N.º 2
EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE CASAS EN VALENCIA EN 1800
Sólo casas con series utilizadas. Valores de arrendamiento/año en libras. Tabulados

Libras	Instit.	< 15	16-20	21-30	31-45	46-65	66-90	> 90	Total
		Casas							
		%	%	%	%	%	%	%	
R. Colegio		-	1	3	2	4	1	-	11
R. C. Admones.		-	1	2	3	3	-	-	10
S. Miguel		1	3	1	-	-	-	1	5
S. Úrsula		-	2	-	2	2	-	-	6
El Carmen		1	5	4	1	5	-	-	16
La Merced		1	7	12	6	10	7	7	50
S. Domingo		-	3	3	6	5	1	-	18
TOTALES		3	22	25	20	29	9	8	116
		2'5	18'9	21'5	17'2	25'0	7'7	6'8	

de trabajo cada grupo de casas correspondiente a un dueño determinado. Las causas de esa elección han sido múltiples. La ordenación en función de la ubicación urbana acarrea grandes problemas: pocas zonas están lo suficientemente documentadas; los criterios de separación habrían sido necesariamente arbitrarios; y, aun dentro de cada demarcación, hallamos, si nos fijamos en los precios, diferencias enormes en la calidad de las viviendas en no pocos casos. Por último, nos encontrábamos con el inconveniente añadido del obligado recurso al tratamiento en cortes cuando no disponemos de series completas; cada una de las muestras de las que disponemos obedece a una cronología distinta, en la que es posible practicar determinados cortes, nunca todos salvo en las completas. E irremediamente, la ordenación en función de la localización de las casas supondría tener que eliminar buena parte de los datos por problemas de coordinación entre las diferentes muestras.²² Ese inconveniente, importante desde nuestro punto de vista, era común, además, a la segunda de las posibilidades consideradas —ordenación en función de los precios de arriendo en un momento dado—. Y poco a poco fue ganando peso la idea de organizar la información tal y como nos era servida desde la documentación: desde la ordenación por propietarios. Es cierto que ello nos sitúa ante algunas muestras heterogéneas. Pero también que, al margen de la absoluta coincidencia en cuanto a la cronología interna a cada unidad de trabajo, tiene otras defensas. Si la ubicación o los diferentes niveles en precios de arriendo podrían ser causa de que no todas las casas experimentaran evoluciones proporcionalmente similares en la cotización de sus cesiones, algo que, como es lógico y comprobaremos, sucede efectivamente, otros factores pudieron influir en el mismo sentido; desde luego, el estado de conservación del inmueble; y seguramente, también, como otro ejemplo, la actitud de los distintos propietarios, el cuidado con que se administran las haciendas. Además, las características de las muestras así agrupadas, nos posibilitan contar con al menos un par de ellas de intachable homogeneidad sobre el papel, Colegio y San Miguel, que unen a la dependencia de un mismo dueño una ubicación homogénea y una más que suficiente uniformidad en los precios. Por último, y en cualquier caso, todas las evoluciones llegan a ser analizadas de forma individual —casa a casa— en el Cuadro 5, con lo que la información queda, a nuestro entender, suficientemente matizada. Pensamos sinceramente que la práctica misma vendrá a legitimar la ordenación empleada; aunque quizá no tanto en la coherencia de los resultados como en la demostración de que en absoluto hubiéramos podido

²² Se entenderán mejor esos problemas prestando atención al Cuadro 4.



extraer otras o mejores conclusiones de nuestro estudio de haber empleado otro sistema. De ello daremos cuenta al exponer los resultados.

4. ELABORACIÓN DE DATOS

La elaboración de las series que cubren sin lagunas la mayor parte de la centuria, es decir, 11 de casas del real Colegio, 10 de sus administraciones y 5 de las de San Miguel, se ha realizado con el método de reducción a índices. Ello nos permite disponer, finalmente, de un índice compuesto teóricamente representativo de la evolución conjunta en cada una de las muestras. Elegido como período base el comprendido entre 1731 y 1740, las tres grandes curvas resultantes se han representado en la figura 1. No obstante, y a la vista del comportamiento de las series individuales, hemos también dibujado sus trazados, uno a uno, en las figuras 2, 3 –series del Colegio–, 4, 5 –de sus administraciones– y 6, de San Miguel.²³

Había que comparar después esas evoluciones con las de otras procedencias en las que la calidad de la información es menor, por ser las series de inferior duración –casos de 16 casas del Carmen y 6 de Sta. Úrsula–, o proporcionarnos tan sólo cortes –50 de la Merced, 18 de Sto. Domingo–. Para uniformizar, todas esas series o noticias han sido elaboradas del mismo modo. Arbitrariamente –por imperativo documental–, pero buscando en lo posible referencias que permitieran formarnos una idea de las evoluciones, se realizan cortes en 1730, 1745, 1765, 1785, 1808, 1814, 1822, 1835 y 1850. No todas las muestras pueden abarcar, como decíamos, todos los cortes; pero sí siempre suficientes. Y el trabajo se realiza también a partir de índices, primero simples y después compuesto de cada una de las muestras. El punto de referencia principal será ahora un solo año, 1785, único que afecta a todas las muestras, aunque se verifican otras mediaciones con el objetivo de facilitar la observación de algunos fenómenos. Los resultados de ese tipo de elaboración, que se aplica también a las series mejor documentadas, se reflejan en el Cuadro 4. Posibles diferencias en el comportamiento de las series individuales se analizan aquí de forma alternativa, mediante un sistema tabulado de medición del movimiento de cada curva entre dos cortes, útil también, pensamos, para mejor precisar las fluctuaciones en la corta duración. Puede consultarse en el

²³ En el apéndice numérico reproducimos los índices compuestos resultantes de cada una de esas tres principales muestras. Imperativos de espacio impiden, no obstante, transcribir la elaboración de los índices simples que les dan soporte.

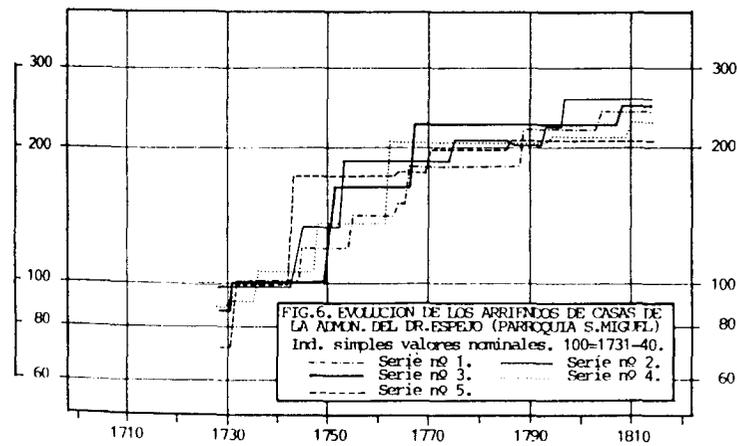
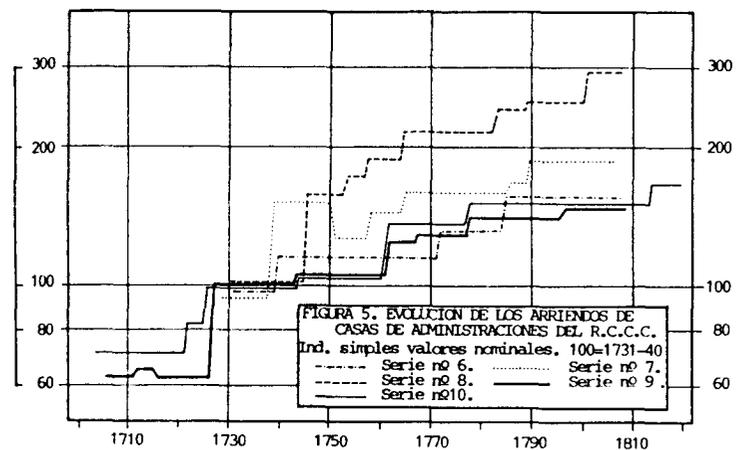
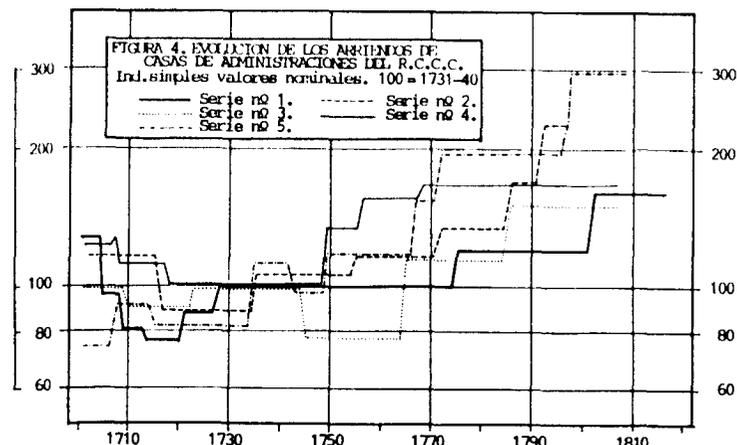
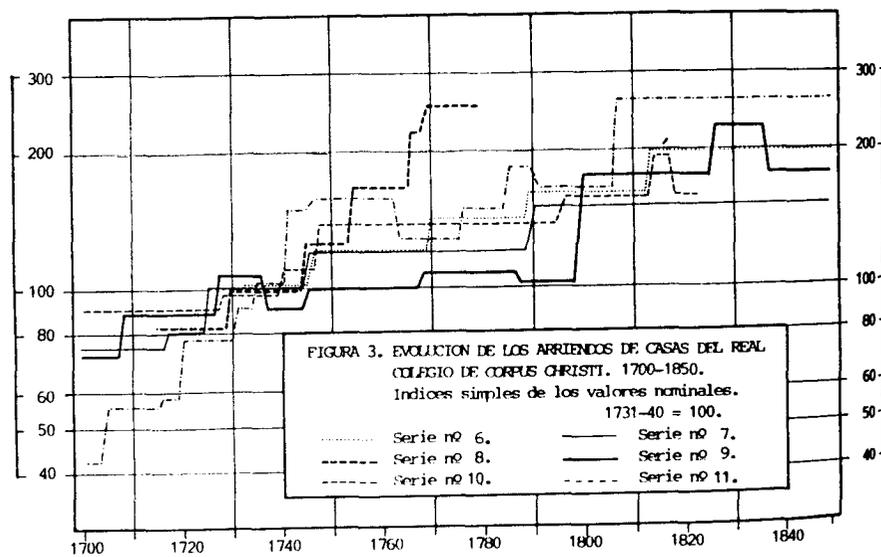
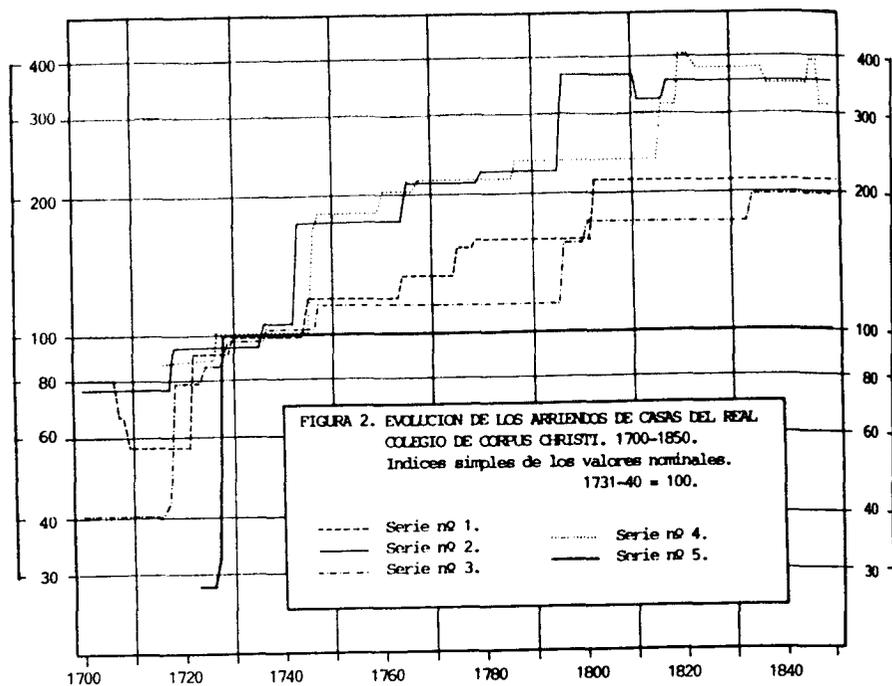
Cuadro 5. Por último, todos los cálculos se realizan sobre los precios nominales de los arriendos, sin proceder a su deflación.

5. RESULTADOS

Una primera conclusión a partir del conjunto del material elaborado es evidente: como suponíamos, el precio de los arrendamientos urbanos experimenta un sensible incremento a lo largo del siglo XVIII –incremento que la evolución general de los precios, también al alza, matizaría en sus valores netos, reduciendo el avance real de la renta propietaria–, que, además, continúa en las dos o tres primeras décadas del ochocientos.

Lo que resulta mucho más comprometido, aun en valores absolutos, es medir la intensidad de ese crecimiento. Fijémonos en la figura 1. Las curvas dibujan nítidamente el alza desde, aproximadamente, 1715-20, una vez superado el estancamiento o regresión –clara ésta en la serie de administraciones del Colegio– que cabe atribuir a la Guerra de Sucesión. Pero las diversas muestras no guardan en adelante un estrecho paralelismo. Desde 1730, el índice de San Miguel emprende una decidida progresión que hará que hacia 1770 haya ya duplicado sus valores. Después proseguirá su ascenso, si bien con moderación. En cambio, el comportamiento de los arriendos del Colegio y sus administraciones es más pausado, con crecimiento lento y sostenido, e inferior en cualquier caso a la postre. De hecho, una medición del alza en 1801-10 respecto a 1731-40, arroja el 92'2 % para las administraciones del Colegio; sus casas propias verían incrementado el precio de sus arriendos en proporción similar, el 92'4 %; y hasta un 127'7 % crecen los realizados por San Miguel. Diferencias, pues, sensibles.

Pensamos rápidamente en una explicación posible: el diferente comportamiento quizá sea atribuible a la distinta configuración de cada muestra. Las casas humildes de San Miguel sufren con mayor virulencia el alza secular que las del colegio y sus administraciones, de mayor calidad. La hipótesis resulta atrayente. Y hasta puede hacer pensar que hemos cometido un error al no agrupar las viviendas en función de sus precios. Pero, sin que descartemos esa posibilidad, tampoco, ni mucho menos, vamos a afirmarla... Porque la realidad se presenta bastante más compleja. El alza media de las casas de la calle de La Mola es, en efecto, representativa de la evolución de las series particulares que la integran, como podemos apreciar en la figura 6. Pero, por el contrario, no puede decirse lo mismo de las curvas correspondientes al Real Colegio y administraciones si analizamos las series individuales que las conforman (figuras 2, 3, 4 y 5). Encontramos en esas muestras muy



serias diferencias internas. Diferencias que si en el caso de la muestra de administraciones del Colegio pudieran achacarse a la dispersión y heterogeneidad de sus casas, no tiene en principio explicación en la del propio Colegio, coherente como dijimos, aparentemente, en cuanto a localización y calidad de las viviendas. Quizá se aprecie mejor lo que pretendemos dar a entender si aportamos algunos datos numéricos; concretamente, la medición del alza en 1801-10 respecto de 1731-40 para cada una de las series individuales. Es lo que hacemos en el Cuadro 3.

CUADRO N.º 3

LA DIVERSIDAD DEL CRECIMIENTO. MEDICIÓN DEL ALZA EN 1801-10
RESPECTO DE 1731-40 EN LAS SERIES INDIVIDUALES

Serie número	1	2	3	4	5	6
R. Colegio	102'6 %	264'7 %	71'4 %	137'5 %	0'0 %	60'0 %
Administraciones R. C.	56'0 %	-	50'0 %	66'7 %	195'9 %	63'9 %
S. Miguel	134'0 %	153'3 %	132'5 %	111'8 %	107'1 %	-

Serie número	7	8	9	10	11
R. Colegio	50'0 %	-	78'6 %	58'4 %	101'2 %
Administraciones R. C.	88'6 %	191'7 %	48'1 %	50'0 %	-
S. Miguel	-	-	-	-	-

La heterogeneidad es pues manifiesta en los casos del Colegio y sus administraciones. Y además, tan inexplicable en un ejemplo como en el otro. Porque tampoco en la muestra de las administraciones puede encontrarse ninguna lógica en función de calidades o situación de las viviendas: así, por ejemplo, las casas que dan origen a las series n.ºs 6, 7 y 8, pertenecientes a la administración de D.^a Francisca Tous, son contiguas, ubicadas todas en la plaza de la Puerta de Quart, y se alquilan en 1800 por 40, 56 y 60 libras, respectivamente, sin que pueda por tanto hablarse de diferencias sustanciales entre ellas. Sin embargo, el alza ha doblado en un caso a la alcanzada en los otros dos.

Ejemplos como el anterior podrían multiplicarse, y nos sitúan ante la enorme variedad de situaciones posibles. Pueden también esbozarse en sentido inverso, como en el caso de las viviendas de Santa Úrsula. Su muestra es diversa y dispersa -ver plano y Cuadro 2-; y, en cambio, las evoluciones de todos sus precios de arriendo corren parejas -Cuadro 5-, siempre caracterizadas por las más débiles de las alzas, como se aprecia en su conjunto en el Cuadro 4. Un dato último al respecto: en una

muestra también heterogénea, la de las casas de la Merced, hemos procedido a realizar un doble cálculo: hemos medido primero el alza en el conjunto de sus 50 viviendas -Cuadro 4-. Y, después, con el mismo método, lo hemos limitado al caso de las viviendas de "calidad", aquellas cuyo precio supera las 50 libras en 1800. Pues bien; las diferencias han sido mínimas. Desde 1785, el índice es exactamente el mismo en uno y otro cálculo para 1814, 122. En 1822 hay diferencias, aunque escasas, 153 por 148, y que indican progresión mayor precisamente en las casas mejores, al contrario de lo que sucedía en la comparación S. Miguel-Colegio, aunque es cierto que en una cronología distinta.

Pero en definitiva, insistimos, encontramos comportamientos tan diversos que hacen difícil, primero, evaluar con garantías el alza, y que, segundo, evidencian la inutilidad de realizar ordenaciones en función de ubicaciones o precios, legitimando como mal menor o, simplemente, como alternativa tan válida como cualquier otra, y como ya adelantábamos, la ordenación por propietarios que utilizamos. Puede suceder, simplemente, que en la cotización de los arriendos, y como es lógico, cobrara enorme importancia el estado de conservación del inmueble. Las casas de buena planta o nuevas progresarían proporcionalmente más que otras con deficiencias. Hemos llegado a encontrar ejemplos de arriendos que realizándose normalmente y al alza durante el siglo, dejan de rentar en un momento dado por inhabitables, permitiéndose continuar a los inquilinos gratuitamente *para que no lleven los materiales*.²⁴ Del mismo modo que, probablemente, no nos han llegado noticias de todas las obras realizadas en nuestras viviendas -sí de muchas que, desde luego, han sido despreciadas como series-, que quizá explicarían algunas de las alzas más acusadas.

El Cuadro 4 nos sitúa ante mediciones realizadas para todas las muestras. Con él no hacemos sino ratificar la que es nuestra principal conclusión -crecimiento continuo durante el siglo XVIII y primeras décadas del XIX, aunque variable-, si bien desde un aporte de datos muy superior. Su comentario pondrá punto final a esta aproximación. Pero su lectura podrá ser más precisa si se complementa con la del Cuadro 5, estructurado a partir de índices encadenados -que remiten a la referencia inmediatamente anterior asignándole el valor 100-, y en el que es posible advertir a grandes rasgos los comportamientos de las series individuales que integran cada índice compuesto independientemente de sus propietarios, ordenándolas finalmente en función de la

²⁴ A.C.C.C., *Sindicado de Administraciones*, 1820, p. 22.

CUADRO N.º 4

EVOLUCIÓN DE LA RENTA URBANA EN LA CIUDAD DE VALENCIA. 1730-1850
Estudio en cortes. Índices compuestos en cada muestra. Referencias en 1730, 45, 85 y 1814

	REAL COLEGIO (11 casas)				ADMONES. R. COLEGIO (10 casas)				SAN MIGUEL (5 casas)			
1730	100	69	64	48	100	72	60	-	100	58	46	42
1745	139	92	84	63	118	82	69	-	137	77	63	56
1765	152	100	91	68	144	100	83	-	173	100	80	76
1785	172	112	100	73	174	121	100	-	216	126	100	90
1808	229	151	139	100	224	152	123	-	243	141	113	100
1814	227	151	139	100	-	-	-	100	251	146	116	100
1822	255	165	153	111	-	-	-	-	-	-	-	-
1835	251	166	154	112	-	-	-	-	-	-	-	-
1850	242	160	148	107	-	-	-	-	-	-	-	-

	SANTO DOMINGO (18 casas)			SANTA ÚRSULA (6 casas)			LA MERCED (50 casas)			EL CARMEN (16 casas)					
1730	100	-	-	100	-	-	100	-	-	100	-	-			
1745	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1765	-	100	79	63	100	94	79	-	100	-	-	100			
1785	-	121	100	74	-	107	100	84	-	100	84	-	100	81	
1808	-	-	-	-	120	112	93	-	-	-	-	-	120	94	
1814	-	170	140	100	-	130	121	100	-	122	100	-	-	131	100
1822	-	189	156	112	-	137	128	106	-	148	119	-	-	-	-
1835	-	189	156	112	-	130	122	102	-	-	-	-	-	-	-
1850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

CUADRO N.º 5

EVOLUCIÓN DE LA RENTA URBANA EN LA CIUDAD DE VALENCIA. 1730-1850
Comportamientos individuales. Índices encadenados. Distribución tabulada

	1. 1745 respecto de 1730 = 100								2. 1765 respecto de 1745 = 100									
	RC	AC	SM	SD	SU	CM	CC	TOT	RC	AC	SM	SD	SU	CM	CC	TOT		
<= 100	1	3	1	-	-	-	-	5	19%	5	1	0	-	-	-	-	6	23%
101-110	1	2	0	-	-	-	-	3	11%	1	1	1	-	-	-	-	3	11%
111-130	5	3	1	-	-	-	-	9	35%	3	5	1	-	-	-	-	9	35%
131-160	0	1	2	-	-	-	-	3	11%	1	3	3	-	-	-	-	7	27%
> 160	4	1	1	-	-	-	-	6	23%	1	0	0	-	-	-	-	1	4%
TOTAL CASAS	11	10	5	-	-	-	-	26		11	10	5	-	-	-	-	26	
<= 100	4	0	0	3	3	-	-	10	20%	0	1	1	-	1	-	5	8	18%
101-110	3	2	0	0	1	-	-	6	12%	0	1	2	-	2	-	1	6	14%
111-130	2	7	3	12	2	-	-	26	52%	4	2	2	-	3	-	4	15	34%
131-160	2	0	2	2	0	-	-	6	12%	3	3	0	-	0	-	6	12	27%
> 160	0	1	0	1	0	-	-	2	4%	3	0	0	-	0	-	0	3	7%
TOTAL CASAS	11	10	5	18	6	-	-	50		10	7	5	-	6	-	16	44	
<= 100	8	-	3	-	3	-	11	25	68%	6	-	-	2	4	12	-	24	29%
101-110	0	-	1	-	0	-	1	2	5%	1	-	-	10	0	6	-	17	20%
111-130	2	-	1	-	3	-	3	9	24%	1	-	-	4	2	19	-	26	31%
131-160	0	-	0	-	0	-	1	1	3%	1	-	-	2	0	13	-	16	19%
> 160	0	-	0	-	0	-	0	0	0%	1	-	-	0	0	0	-	1	1%
TOTAL CASAS	10	-	5	-	6	-	16	37		10	-	-	18	6	50	0	84	
<= 100	8	-	-	13	6	-	-	27	79%	10	-	-	-	-	-	-	10	100%
101-110	0	-	-	2	0	-	-	2	6%	0	-	-	-	-	-	-	0	0%
111-130	2	-	-	3	0	-	-	5	15%	0	-	-	-	-	-	-	0	0%
131-160	0	-	-	0	0	-	-	0	0%	0	-	-	-	-	-	-	0	0%
> 160	0	-	-	0	0	-	-	0	0%	0	-	-	-	-	-	-	0	0%
TOTAL CASAS	10	-	-	18	6	-	-	34		10	-	-	-	-	-	-	10	

Casas de: RC = Real Colegio. AC = Administraciones del Real Colegio.
SM = Administraciones San Miguel. SD = Convento de Santo Domingo.
SU = Convento de Santa Úrsula. CM = Convento de La Merced.
CC = Convento del Carmen.

intensidad de sus movimientos en cada corte. Todo ello, como decíamos, mediante una distribución tabulada que, dadas las tendencias en general observadas, agrupan en un bloque las curvas que descienden o permanecen estables en cada corte (≤ 100), y en otros cuatro pisos (101-110, 111-130, 131-160 y > 160) los diversos incrementos detectados.

Antes que nada, una sospecha ya esbozada parece confirmarse desde el Cuadro 5. Al parecer, y según la calidad, el estado de conservación, o bien por la permanencia de un mismo inquilino, hay casas en que, por períodos a veces largos, no cabe exigir mejora en la renta. Acaso por eso mismo constatamos que las revisiones en el precio de alquiler se producen a menudo en golpes bruscos, probable puesta al día de niveles bastante desfasados. Véase si no la escasa presencia, en bastantes de los cortes, de los incrementos 101-110, siempre superados por los 111-160 y, desde luego, por los estancamientos. Con todo, medias y modas coincidirán casi siempre; es decir: pese a las irregularidades detectadas, los datos del Cuadro 4 vienen a ser suficientemente representativos de la evolución de cada muestra, una vez analizada ésta con detalle en el n.º 5.

Esos bruscos saltos se advierten ya, por ejemplo, entre 1730 y 1745, cuando sólo disponemos de los tres grupos de series que hemos elaborado a fondo. En las casas del Real Colegio el alza es general: sólo una permanece estancada, y en otra la subida es inferior al 10 %. Nada menos que 5 crecen entre el 11 y el 30 %, y, sobre todo, otras 4 lo hacen por encima del 60 %. Con índice 100 para 1730, estaríamos 15 años más tarde -Cuadro 4- en 139. Las viviendas de sus administraciones y de las de San Miguel subirían bastante o poco menos, hasta 118 y 137, respectivamente. Pero la tendencia alcista está en cualquier caso probada, y es ya, evidentemente, firme: sólo 5 de un total de 26 casas no han visto alterado el precio de su cesión.

La trayectoria ascendente prosigue con similar intensidad entre 1745-65, afirmándose el crecimiento. El carácter ocasional y violento de las revisiones puede ahora explicar el estancamiento de 5 de las casas del Colegio pese a tratarse de un período más largo. Aún así, y en conjunto, un 35 % de las casas incrementa la cotización de sus arriendos entre el 11-30 %, y otro 31 % lo hace por encima de esa proporción. Desde 1730 estaríamos ahora en 152, 144 y hasta 173 en el caso de San Miguel, que confirma ya su superior progresión.

Entre 1765 y 1785, la irregularidad se hace patente en casos concretos. De nuevo nos sirve el ejemplo del Colegio, en el que puede observarse -Cuadro 5-, una distribución horizontal equitativa en los índices de crecimiento de sus series. Más homogéneos parecen los incrementos sufridos por las casas de sus administraciones, y todavía

más lo son los correspondientes a la muestra de Sto. Domingo, 12 de cuyas 18 casas se mueven en la misma banda. La incorporación de las viviendas de Sta. Úrsula, que engrosa la parte baja de la tabla, da la réplica a los arriendos de San Miguel, que continúan en la alta. De modo que, al final, es posible hablar de cierta coherencia en la medición del alza en las diferentes curvas: se respeta el ya crónico 20 % de casas que permanecen estables. Pero más de la mitad (26 viviendas y el 52 %) se mueven en el 11-30 % de incremento, flanqueadas, arriba y abajo, por bloques parecidos. En suma, continúa la progresión, que es posible cuantificar entre el 7 % de Santa Úrsula y el 27 % de S. Miguel para los 20 años, quizá comenzando a ralentizarse respecto a etapas anteriores.

El corte 1785-1808 representa el empujón final del siglo. Esta vez son las casas del Cto. del Carmen las que proporcionan el cupo de estancamientos, mientras las del Colegio y sus administraciones se muestran por vez primera más dinámicas que las viviendas de San Miguel, cuya ascensión parece haberse frenado, acompañando así a las de Sta. Úrsula, que sigue moviéndose en sus habituales y parcos niveles. Por lo demás, el crecimiento vuelve a ser de cierta intensidad en la mayor parte de los casos, como es fácil advertir en ambos cuadros: el 68 % de las viviendas incrementan su precio por encima del 10 %.

Los tan sólo 6 años que median entre 1814 y 1822 no hubieran justificado un corte de no mediar la Guerra del francés. Pero era fácil obtenerlo, y podíamos así preguntarnos sobre las consecuencias de la contienda en los arriendos urbanos, que, en efecto, parecen sensibles a la coyuntura: casi un 70 % del total de las casas, y siempre la mayoría dentro de cualquier muestra, mantiene en esos años sus precios o, más frecuentemente, desciende su cotización. Los índices compuestos se estabilizan o aumentan sólo muy discretamente. Desgraciadamente, perdemos en ese corte dos de las muestras más abundantes, Sto. Domingo y La Merced que, lógicamente, y como se aprecia en el Cuadro 4, han visto incrementar el precio de sus arriendos en el más largo lapso 1785-1814.

Precisamente son los datos de esos dos mismos cenobios los que hacen suponer que la recuperación tras la Guerra es también rápida, bien perceptible ya en el período 1814-22. La muestra del Colegio reacciona aparentemente peor. Pero, en conjunto, un 20 % de las casas asciende en sólo 8 años por encima del 31 %, mientras otro 51 % lo hace con moderación. El alza continúa, en suma, ya bien entrado el nuevo siglo, y lo hace en todas las muestras y en proporciones -Cuadro 4- bastante uniformes. Con punto de referencia en 1814, 1822 alcanza el índice 107 para Sta. Úrsula, siempre el grupo menos

dinámico, y 111, 112 y 119 para Colegio, Sto. Domingo y La Merced, respectivamente.

Los dos últimos cortes admiten un comentario conjunto. Especialmente porque el último podría ser poco representativo, reducido al ejemplo de las casas del Colegio. En él -1835 a 1850-, y desde esa pobre muestra, el estancamiento es total. En el anterior -1822 a 1835-, esa tendencia a la paralización del alza habría comenzado a manifestarse en las tres muestras disponibles, si bien sólo es definitiva, al parecer, en las casas de Santa Úrsula. Aparentemente, entre el final de la década de los 20 y la primera mitad de la de los 30, y por lo menos momentáneamente, el crecimiento en el valor de los arriendos urbanos que se remontaba a los años inmediatamente posteriores a la Guerra de Sucesión y había sido prácticamente continuo desde entonces, muestra síntomas de debilidad.

APENDICE NUMERICO

ÍNDICES COMPUESTOS DE LOS VALORES NOMINALES. 1731-40 = 100

n.s = número de series

Año	AD. COL.		AD. S. MIG.		R. COLEGIO		Año	AD. COL.		AD. S. MIG.		R. COLEGIO	
	n.s	Índ.	n.s	Índ.	n.s	Índ.		n.s	Índ.	n.s	Índ.	n.s	Índ.
1700	1	128.0	-	-	7	67.7	1739	10	101.2	5	101.1	11	100.1
1701	4	106.1	-	-	7	67.7	1740	10	108.6	5	101.1	11	101.0
1702	5	108.1	-	-	7	67.7	1741	10	108.6	5	101.1	11	105.1
1703	5	108.1	-	-	7	67.7	1742	10	108.6	5	101.1	11	105.1
1704	6	101.9	-	-	7	69.6	1743	10	107.0	5	101.1	11	111.5
1705	6	96.5	-	-	7	69.6	1744	10	107.0	5	115.3	11	111.5
1706	7	91.7	-	-	7	69.6	1745	10	105.7	5	126.0	11	121.4
1707	7	95.1	-	-	7	67.7	1746	10	111.5	5	126.0	11	130.9
1708	7	92.7	-	-	7	70.2	1747	10	111.5	5	126.0	11	132.0
1709	7	90.4	-	-	7	68.8	1748	10	111.5	5	126.0	11	132.0
1710	7	89.0	-	-	7	68.8	1749	10	114.8	5	132.6	11	132.0
1711	7	89.0	-	-	7	68.8	1750	10	116.9	5	132.6	11	132.0
1712	7	89.2	-	-	7	68.8	1751	10	114.5	5	145.1	11	132.0
1713	7	89.2	-	-	7	68.8	1752	10	114.5	5	145.1	11	132.0
1714	7	88.7	-	-	7	68.8	1753	10	114.5	5	155.8	11	132.0
1715	7	87.2	-	-	8	70.6	1754	10	116.0	5	155.8	11	135.8
1716	7	83.1	-	-	9	72.9	1755	10	116.9	5	159.8	11	135.8
1717	7	83.1	-	-	9	74.1	1756	10	119.1	5	159.8	11	135.8
1718	7	81.5	-	-	9	79.8	1757	10	119.1	5	159.8	11	135.8
1719	7	81.5	-	-	9	79.8	1758	10	122.2	5	159.8	11	135.8
1720	7	81.5	-	-	9	82.0	1759	10	122.2	5	159.8	11	135.8
1721	7	83.2	-	-	9	82.0	1760	10	122.2	5	159.8	11	138.1
1722	7	85.0	-	-	9	86.1	1761	10	122.2	5	159.8	11	138.1
1723	7	86.5	-	-	10	80.3	1762	10	127.1	5	172.9	11	138.1
1724	7	86.5	-	-	10	80.8	1763	10	127.1	5	172.9	11	135.7
1725	7	86.5	-	-	10	82.8	1764	10	127.1	5	174.9	11	137.0
1726	7	88.8	-	-	10	84.1	1765	10	135.6	5	176.3	11	140.2
1727	7	94.1	-	-	10	86.3	1766	10	135.6	5	182.3	11	145.2
1728	7	95.8	-	-	10	95.2	1767	10	139.2	5	194.8	11	145.8
1729	7	95.8	5	83.6	10	95.2	1768	10	140.7	5	194.8	11	146.6
1730	9	96.1	5	83.6	10	97.5	1769	10	140.7	5	194.8	11	149.1
1731	10	96.4	5	83.6	10	98.8	1770	10	140.7	5	199.1	11	150.9
1732	10	96.4	5	83.6	11	98.9	1771	10	140.7	5	199.1	11	150.9
1733	10	96.4	5	83.6	11	98.9	1772	10	148.2	5	199.1	11	150.9
1734	10	96.4	5	83.6	11	100.1	1773	10	148.2	5	199.1	11	150.9
1735	10	101.2	5	101.1	11	100.1	1774	10	148.2	5	199.1	11	150.9
1736	10	101.2	5	101.1	11	101.7	1775	10	150.2	5	203.1	11	152.8
1737	10	101.2	5	101.1	11	100.1	1776	10	150.2	5	203.1	11	154.5
1738	10	101.2	5	101.1	11	100.1							

APÉNDICE NUMÉRICO (Continuación)

ÍNDICES COMPUESTOS DE LOS VALORES NOMINALES. 1731-40 = 100

n.s = número de series

Año	AD. COL.		AD. S. MIG.		R. COLEGIO		Año	AD. COL.		AD. S. MIG.		R. COLEGIO	
	n.s	Índ.	n.s	Índ.	n.s	Índ.		n.s	Índ.	n.s	Índ.	n.s	Índ.
1777	10	150.2	5	203.1	11	154.5	1814	2	163.3	5	234.8	10	200.2
1778	10	153.0	5	203.1	11	154.5	1815	2	163.3	-	-	10	203.2
1779	10	153.0	5	203.1	10	145.7	1816	2	163.3	-	-	10	210.7
1780	10	153.0	5	203.1	10	146.8	1817	2	163.3	-	-	10	213.7
1781	10	153.0	5	203.1	10	146.8	1818	1	166.7	-	-	10	209.7
1782	10	153.0	5	203.1	10	146.8	1819	1	166.7	-	-	10	209.7
1783	10	153.0	5	203.1	10	146.8	1820	-	-	-	-	10	218.4
1784	10	155.5	5	203.1	10	146.8	1821	-	-	-	-	10	218.4
1785	10	162.1	5	203.1	10	149.5	1822	-	-	-	-	10	218.4
1786	10	166.5	5	203.1	10	149.5	1823	-	-	-	-	9	222.3
1787	10	166.5	5	203.2	10	152.0	1824	-	-	-	-	9	222.3
1788	10	166.5	5	203.2	10	152.0	1825	-	-	-	-	9	222.3
1789	10	167.3	5	211.2	10	157.0	1826	-	-	-	-	9	227.6
1790	10	169.3	5	211.2	10	157.0	1827	-	-	-	-	9	227.6
1791	10	169.3	5	211.2	10	155.0	1828	-	-	-	-	9	227.6
1792	10	175.2	5	211.2	10	155.0	1829	-	-	-	-	9	227.6
1793	10	175.2	5	216.6	10	155.0	1830	-	-	-	-	9	227.6
1794	10	175.2	5	217.9	10	155.0	1831	-	-	-	-	9	227.6
1795	10	175.2	5	217.9	10	155.0	1832	-	-	-	-	9	227.6
1796	9	169.3	5	217.9	10	175.1	1833	-	-	-	-	9	227.6
1797	9	173.5	5	223.2	10	175.1	1834	-	-	-	-	9	230.8
1798	9	181.5	5	223.2	10	175.1	1835	-	-	-	-	9	230.8
1799	9	181.5	5	223.2	10	182.9	1836	-	-	-	-	9	228.0
1800	9	181.5	5	223.2	10	182.9	1837	-	-	-	-	9	222.7
1801	9	186.1	5	223.2	10	184.3	1838	-	-	-	-	9	222.7
1802	9	190.5	5	223.2	10	184.3	1839	-	-	-	-	9	222.7
1803	9	190.5	5	223.2	10	189.6	1840	-	-	-	-	9	222.7
1804	9	190.5	5	227.2	10	189.6	1841	-	-	-	-	9	222.7
1805	9	190.5	5	227.2	10	189.6	1842	-	-	-	-	9	222.7
1806	9	190.5	5	227.2	10	189.6	1843	-	-	-	-	9	222.7
1807	9	190.5	5	227.2	10	199.4	1844	-	-	-	-	9	222.7
1808	5	209.1	5	232.2	10	199.4	1845	-	-	-	-	9	222.7
1809	2	155.0	5	232.2	10	199.4	1846	-	-	-	-	9	226.2
1810	2	155.0	5	234.8	10	199.4	1847	-	-	-	-	9	226.2
1811	2	155.0	5	234.8	10	192.3	1848	-	-	-	-	9	218.6
1812	2	155.0	5	234.8	10	192.3	1849	-	-	-	-	9	218.6
1813	2	155.0	5	234.8	10	192.3	1850	-	-	-	-	9	218.6