

## LA PLANIMETRIA GENERAL DE 1749: EL PRIMER CATASTRO DE MADRID

CONSTANZA TOBIO SOLER  
SOCIOLOGA URBANISTA

**N**O parece haber traído grandes beneficios a la Villa de Madrid la instalación permanente en ella de la Corte, al menos hasta las grandes reformas urbanas de Carlos III. Tampoco la Villa tenía grandes méritos para ser acreedora de tal honor más que su centralidad territorial, factor seguramente determinante para la mente burocrática y controladora de Felipe II. El poblachón manchego, que ni siquiera tenía un río digno de tal nombre, siguió siéndolo hasta mediados del XVIII, casi dos siglos después de asentada la Corte. Quizá fuera precisamente la carencia de historia de Madrid lo que la convertía en la mejor candidata, frente a Toledo o Valladolid, sin mencionar Barcelona, Zaragoza o Sevilla, todas ellas demasiado cargadas de acontecimientos pasados y de complejos antagonistas entre sí.

La Corte era muy gravosa para las arcas municipales. En un informe de 1769 de la Villa de Madrid al monarca se expone la delicada situación financiera y económica' debida a gastos ocasionados por los festejos cortesanos de diverso carácter, desde las honras fúnebres y los casamientos reales a las rogativas por la salud de los miembros de la Casa Real, las representaciones de óperas y comedias o la construcción del Real Coliseo del Buen Retiro

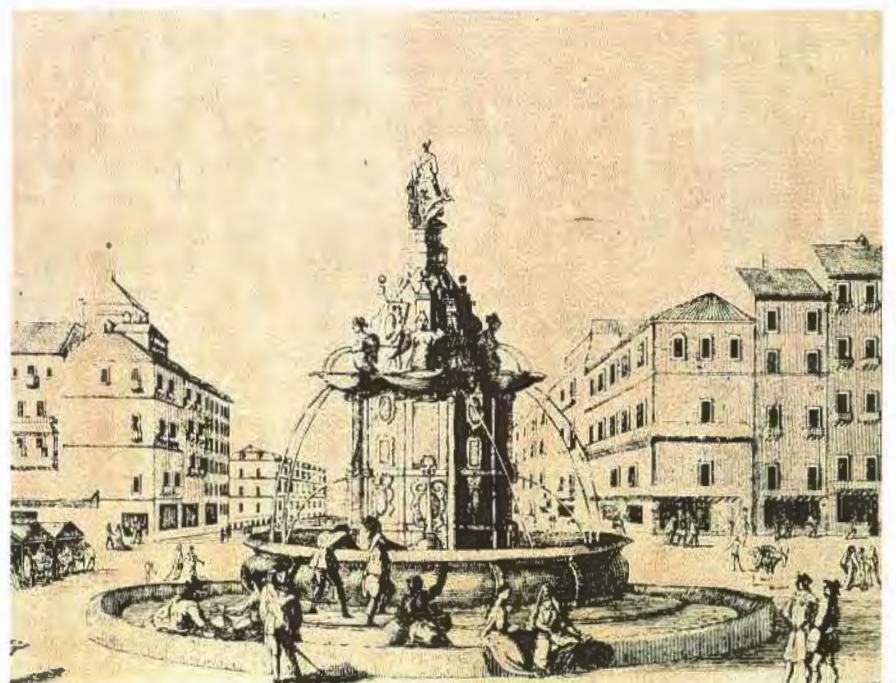
para que pudiera lucir sus facultades de cantante napolitano Farinelli<sup>2</sup>.

La Corte convierte a Madrid en un centro de atracción que, si bien no produce un crecimiento demográfico espectacular, hace que la densidad de población sea importante<sup>3</sup>, lo cual es también consecuencia del mantenimiento hasta 1625 de la misma cerca y de la construcción en esa fecha de una nueva que tiene más intención de control

fiscal que de ampliación urbana<sup>4</sup>. Mesonero Romanos describe el caserío de la época como de construcción impropia y mezquina<sup>5</sup>, pocos edificios civiles, multitud de conventos más notables en general por su extensión que por su mérito artístico, escasos y mal dispuestos establecimientos de beneficencia, instrucción e industria y dos míseros *corrales* para representar los dramas de Lope y Calderón<sup>6</sup>.

Pero lo que de manera más gene-

EL ANTIGUO MADRID. FUENTE DE MARI BLANCA (MESONERO ROMANOS).





ral se reconoce como causa principal del pobre desarrollo urbano de Madrid durante más de dos siglos es la institución de la Regalía de Aposento que el establecimiento de la Corte trajo consigo.

#### La Regalía de Aposento

En la Edad Media, cuando la Corte era itinerante, las ciudades en las que se localizaba temporalmente estaban obligadas a dar aposento al monarca, a su familia y a su séquito. La instalación permanente en Madrid modifica lógicamente el carácter de tal obligación, al tiempo que los reyes absolutos aumentan de manera importante el número de personas integrantes de la Corte y, por tanto, aquellos a los había que dar aposento. El tributo se concretaba en la cesión de la mitad de cada una de las casas de Madrid para alojamiento de los huéspedes del rey, aunque en muchos casos dicha cesión era imposible por las reducidas dimensiones de los inmuebles<sup>7</sup>.

Poco a poco el carácter medieval del tributo se va modificando y aparece una compleja casuística de situaciones distintas. La prestación que consistía en dar aposento al séquito del rey se va transformando en la mayor parte de los casos en un impuesto en metálico. No todas las casas debían dar aposento materialmente, bien por sus características físicas, bien por tener una sola planta edificada, sustituyéndose en tales casos la prestación material

del aposento por el pago de un canon anual que equivalía a la tercera parte o a la mitad del producto anual de sus alquileres. Por otro lado, había casas que habían llegado a ser propiedad de la institución de la Regalía de Aposento al donarlas sus propietarios a cambio de la exención para otros inmuebles de su propiedad. También existía la posibilidad de obtener un privilegio, es decir, sustituir la carga material por un tributo monetario, mecanismo utilizado por la Regalía para estimular la construcción de nuevos edificios. Asimismo, en algunos casos, se concedían graciosamente por el monarca privilegios perpetuos a cambio de algún servicio. Se llega así a una situación en la que, en la mayor parte de los casos, aquellos que detentaban *gracias de aposento*, los cortesanos con derecho a recibir aposento, recibían una cantidad en metálico para que se buscaran por sus propios medios alojamiento<sup>8</sup>. Tal proceso ejemplifica claramente la transición de un esquema de funcionamiento medieval, basado en la prestación de un valor de uso, a un sistema mercantil en el que el dinero es el instrumento de mediación para acceder a un servicio determinado, en este caso con el Estado como intermediario.

Además de lo establecido a través de la Reglas Cédulas, que conformaba una normativa compleja y dispersa haciendo casi imposible la gestión del tributo, estaba la picaresca. Se concretaba en la construcción de las llamadas casas a la malicia que eran aquellas construidas

de tal manera que se ocultaban total o parcialmente, pasando desapercibidas a la vista de los recaudadores.

La Regalía de Aposento era una carga pesada para los inmuebles madrileños, existente, además, sólo en la Villa Corte. Ello quedó reconocido cuando en 1606 recibe la ciudad 250.000 ducados que correspondían a la sexta parte de los alquileres de las casas durante diez años en compensación por el gravamen<sup>9</sup>. Frente a cualquier otro lugar del Reino, la actividad inmobiliaria resultaba en Madrid más costosa y ésta es probablemente la causa aducida con más frecuencia para justificar la pobreza del caserío hasta la época de Carlos III.

#### La reformas del marqués de la Ensenada

La Hacienda Real basaba sus ingresos en dos grandes tipos de impuestos, las Rentas Generales y las Rentas Provinciales<sup>10</sup>. Las primeras gravaban fundamentalmente los movimientos de mercancías (aduanas, tráfico de ganados, etc.) y los bienes estancados como el papel sellado, el tabaco y la sal. También incluían restos de antiguos tributos feudales como el de *lanzas*, consistente en la prestación de asistencia militar por parte de la nobleza, así como tributos derivados de la posesión de cargos públicos.

La Rentas Provinciales gravaban el consumo siendo los impuestos principales las *alcabalas*, los

PLANO DE MADRID (1846).



cuatro por ciento, los millones y el fiel medido. Recaían básicamente sobre los productos de primera necesidad, lo que unido a la complejidad de su gestión y a la frecuente arbitrariedad hacía que las capas humildes de la población fueran las más perjudiciales por el sistema.

La situación de la Hacienda Real se hacía cada vez más difícil por las necesidades de nuevos ingresos que iban en aumento y por la imposibilidad de incrementar todavía más los numerosos gravámenes existentes. La Hacienda demoraba pagos o simplemente no pagaba, recortaba sueldos a los funcionarios y enajenaba bienes y derechos, reduciendo así progresivamente el volumen de bienes que podían generar tributos. La acumulación de tierras y casas en las manos muertas era un problema de Estado. *Si no había transacciones no había alcabala, y tampoco contribución a los millones y cientos; al autoabastecerse de todo lo necesario quedaban liberados de hecho del pago de tales tributos y servicios*<sup>11</sup>. El sistema fiscal, además, según diagnósticos de la época, frenaba la actividad económica y reducía el consumo ya que *nadie podía acarrear una fanega de simiente para sembrar o una cántara*

*de vino al mesón sin pasar por continuos aforos, reaforos, calas, catas y registros*<sup>12</sup>. Por otro lado, muchos bienes o actividades no eran gravados, y muchas rentas llevaban siglos congeladas<sup>13</sup>.

Era opinión antigua y generalizada la necesidad de acabar con el caos fiscal de Castilla, reforma a la que se aplicó el Marqués de la Ensenada, Ministro de Hacienda, Marina y Guerra de Fernando VI, a través del Proyecto de Unica Contribución.

Tal como indica su nombre, se trataba de integrar en un único impuesto los varios que formaban parte de las Rentas Provinciales, bajo la filosofía general de equidad y justicia contributiva. Para poner en marcha el nuevo sistema era necesario primero obtener un conocimiento exhaustivo y riguroso de todos los bienes y las actividades de los súbditos. Se pone así en marcha el Catastro, a través del cual se pretende recoger información acerca de la riqueza de cada sujeto, así como de los bienes de la Iglesia, los bienes inmobiliarios, el estado de las Haciendas Locales, el volumen y características de la población, etc. A la vez, en el caso de Madrid, ordena Ensenada poner en marcha la Pla-

nimetría General para obtener información completa de las características físicas de todas las casas y de su situación jurídica en relación con la Regalía de Aposento, todo ello encaminado a la reforma de dicho tributo. La Planimetría es seguramente el Catastro Urbano más importante de todo el Antiguo Régimen<sup>14</sup> y tiene, además, una importante relación con el Catastro de Ensenada, no sólo por ser coetáneos sino también por compartir una perspectiva política y metodológica. En ambos casos se trata de utilizar nuevas técnicas de medición y representación del espacio, así como de obtener información cuantitativa exhaustiva y rigurosa, todo ello mediante una operación cuidadosamente organizada al más mínimo detalle. Especial importancia tiene tanto en un caso como en otro la cartografía. Para el Catastro se levantan nuevos mapas de todo el país, aunque con procedimientos no todo lo avanzados que Ensenada hubiera deseado. Para la Planimetría se dibujan a escala cada una de las manzanas de Madrid con sus parcelas, aunque hubo de utilizarse como base de partida el ya entonces antiguo plano de Teixeira por no disponerse de cartografía más reciente.

**La Planimetría de Madrid de 1749**

En 1749 se promulgan Nuevas Ordenanzas que, por una parte, transforman la Regalía de Aposento convirtiéndola en un ramo más de la Real Hacienda y, por otra parte, ponen en marcha una Visita General de todas las casas de Madrid para determinar la carga con la que cada una de ellas debía contribuir. Desaparecen totalmente las casas materiales y, por tanto, la prestación de aposento a huéspedes forzados, con frecuencia no bien recibidos. Se uniformizan las cargas de las casas diferenciándose únicamente según el carácter fijo o creciente del canon monetario, lo cual a su vez estaba en función de la nueva construcción de inmuebles de calidad. En definitiva, pasa a ser un impuesto sobre la propiedad inmobiliaria, algo muy distinto del antiguo tributo de aposentamiento regio<sup>15</sup>.

La Visita General constituía un paso previo y necesario para la reorganización del tributo. Se toma como punto de partida la cartografía más reciente, el plano de Teixeira, sobre la que se numeran de 1 a

557 las unidades básicas, las manzanas. En aquella época y hasta el siglo XIX la manzana era hasta tal punto la entidad urbana principal que la numeración de las casas se hacía dando una vuelta a cada manzana hasta completarla, con lo que una misma calle podía tener varios números repetidos correspondientes a distintas manzanas. En 1831 Mesonero Romanos señalaba lo conveniente que sería adoptar en este punto el método establecido en París en tiempo de Napoleón, que consiste en colocar los números pares a la derecha y los impares a la izquierda de cada calle<sup>16</sup>.

La cuestión de la manzana como unidad urbana básica fue objeto de una interesante polémica en el siglo XIX. Se discutía el carácter integrador o separador de la manzana frente a la calle y la perspectiva a vista de pájaro de la ciudad frente a la perspectiva del ciudadano. *La primera cuestión que se presenta es si las divisiones deben ejecutarse por manzanas, como ahora se hallan, o por calles enteras o a trozos. La división por grupos de manzanas, o islas de casas, es indudablemente más geométrica y regular, examinada sobre un plano: es más fácil de ejecu-*

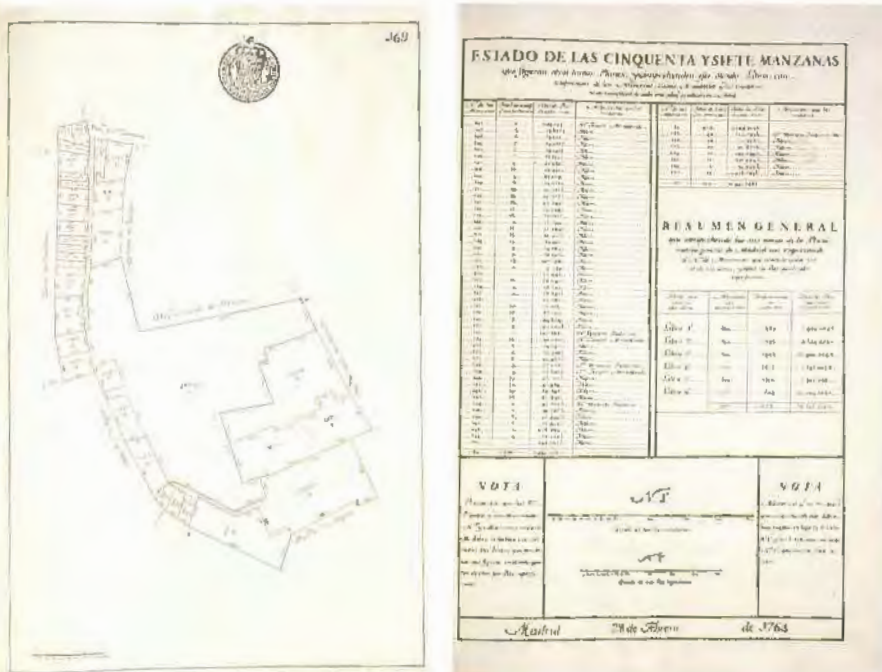
*tar y de comprender para los que conocen los elementos del dibujo topográfico. Sin duda por esta razón se prefirió el método vigente, obra de hombres científicos engolfados en la abstracción de los teoremas matemáticos, y hecha en tiempos en que todo era para los que mandaban y nada para el público... Los vecinos andan y ven las calles, no ven ni conciben las manzanas a vista de pájaro, cual se les figura en geometría. Las calles no son límite natural, sino todo lo contrario, el medio común de comunicación entre los habitantes de uno y otro lado<sup>17</sup>.*

Cuando se realiza la Planimetría está vigente la división administrativa de 1612 establecida por Felipe II que dividía la ciudad en seis cuarteles, siendo, además, la primera de carácter civil implantada en Madrid.<sup>18</sup> Dicha delimitación no fue, sin embargo, tenida en cuenta para la Planimetría, aunque en sentido contrario la Planimetría sí fue tomada como punto de partida para la definición de la delimitación de 1769 implantada por Carlos III, que dividía Madrid en ocho cuarteles o departamentos y cada uno de ellos en ocho barrios<sup>19</sup>.

En la Planimetría General cada una de las manzanas está numerada y representada en un plano independiente a escala. Se señalan por su nombre las calles que delimitan cada una de las manzanas y se dibujan las parcelas con su número correspondiente así como las mediciones de todos los límites de parcela. El conjunto de los 557 planos constituye propiamente la Planimetría que se complementa con el Libro de Asientos en el que aparece la descripción y el uso de cada uno de los edificios, la propiedad y su situación en relación con la Regalía de Aposento. La prosa burocrática y precisa revela clases sociales, instituciones, costumbres y la propia historia urbana de la ciudad a través de las referencias a propietarios anteriores.

Al tiempo que se hacía en Madrid la Planimetría se está haciendo en toda España, y también en Madrid, el Catastro que recoge infor-

PLANIMETRÍA GENERAL DE MADRID. (CORTESÍA DE TABACALERA, S.A.)



mación similar, aunque más limitada en este último caso en lo que se refiere a las edificaciones. Se produjo así una duplicidad de operaciones de recogida de información, ya que seguramente la Planimetría habría podido ser utilizada como Catastro Urbano en Madrid a efectos de la implantación de la Unica Contribución. Sin embargo, la comparación entre ambos documentos es hoy imposible, dado que el Catastro de Ensenada correspondiente a Madrid se halla perdido<sup>20</sup>.

La transformación de la Regalía de Aposento en un impuesto moderno sobre la propiedad inmobiliaria tuvo importantes efectos sobre el desarrollo urbano de Madrid. Hasta 1860 la ciudad se mantiene en los mismos límites establecidos por la cerca que mandó construir Felipe IV en 1625. Pero ello no impide que se produzca en ese período un crecimiento demográfico importante que se hace posible en parte por la sustitución de los abundantes edificios de una sola planta, una vez que la Regalía de Aposento se extiende como tributo moderno a la totalidad de las edificaciones<sup>21</sup>.

La Planimetría como instrumento técnico de conocimiento y representación de la realidad dejó tam-

PLANIMETRIA GENERAL DE MADRID. (CORTESIA DE TABACALERA, S. A.)



bién una huella importante y duradera. Buena parte de la cartografía posterior, como el plano de Tomás López o el de Espinosa de los Monteros se basan en la delimitación de manzanas de la Planimetría y el conjunto de la información recogida se utilizó para preparar las nuevas delimitaciones territoriales de 1768 y 1800, así como para organizar operaciones de limpieza, alumbrado y policía de Madrid<sup>22</sup>. Incluso en 1836, con no demasiada precisión decía Mesonero Romanos que en la Contaduría de Aposento se hallaban los únicos planos de la

villa referidos a casi un siglo de antigüedad<sup>23</sup>. Lo que sí es verdad es que hasta 1865 aproximadamente, ya que no se conoce la fecha exacta, no dispondrá Madrid de otro plano parcelario, el realizado por la Sección Catastral de la Junta General de Estadística. Así, lo que pesa da carga y freno del desarrollo urbano de Madrid es a la vez determinante para que se abordara un análisis minucioso de la propiedad inmobiliaria a mediados del XVIII que constituye una fuente de información inexistente en cualquier otra ciudad española.

#### NOTAS

<sup>1</sup> CAMARERO BULLON, C.: *La Planimetría General de Madrid en el contexto de las políticas de conocimiento del espacio y de reforma fiscal*. Incluido en *Planimetría General de Madrid*. Edición facsímil de Tabacalera, 1988, pp. 47 y 48.

<sup>2</sup> AMADOR DE LOS RIOS, J.: *Historia de la Villa y Corte de Madrid*. Edición facsímil de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid. Tomo IV, p. 179.

<sup>3</sup> CARBAJO ISLA, M. F.: *La población de la Villa de Madrid. Desde finales del siglo XVI hasta mediados del siglo XIX*. Siglo XXI. Madrid, 1987.

<sup>4</sup> MESONERO ROMANOS, R.: *El Antiguo Madrid. Paseos histórico-antecdóticos por las calles y casas de esta Villa*. Edición facsímil. Madrid, 1987, pp. XI y KLI.

<sup>5</sup> Idem, p. XXXIX.

<sup>6</sup> Idem, pp. XLI y XLII.

<sup>7</sup> MARIN PERELLON, F. J.: *Planimetría General de Madrid y Regalía de Aposento*. Incluido en *Planimetría General de Madrid*. Edición facsímil de Tabacalera,

1988.

<sup>8</sup> Idem, pp. 83-86.

<sup>9</sup> MESONERO ROMANOS, R. *Op. cit.* p. XL.

<sup>10</sup> CALVO ALONSO, C.: *El Catastro de Ensenada. Proyecto de Unica Contribución en la Corona de Castilla*. Incluido en *El Catastro en España, 1714-1906*. Editado por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, del Ministerio de Economía y Hacienda, 1988, pp. 89-91.

<sup>11</sup> CAMARERO BULLON, C. *Op. cit.* p. 51.

<sup>12</sup> Idem, p. 52.

<sup>13</sup> Idem, p. 52.

<sup>14</sup> MARIN PERELLON, F. J. *Op. cit.* p. 81.

<sup>15</sup> Idem, pp. 90 y 91.

<sup>16</sup> MESONERO ROMANOS, R.: *Rápida ojeada sobre el estado de la capital y los medios de mejorarla*. Editado por CIDUR, Revista Alfoz. Madrid, 1989.

<sup>17</sup> Dictamen de la Comisión Especial del Ayuntamiento Constitucional de Ma-

drid de 1840. Madrid: en la Imprenta de Yenes.

<sup>18</sup> GARCIA MARIN, A.: *Delimitaciones territoriales históricas del municipio de Madrid*. Editado por el Ayuntamiento de Madrid, Área de Régimen Interior, Dirección de Servicios de Informática y Ordenación Administrativa, Madrid, 1988, pp. 2 y 3.

<sup>19</sup> Idem, pp. 5-9.

<sup>20</sup> CAMARERO BULLON, C. *Op. cit.* pp. 75 y 76.

<sup>21</sup> MOYA GONZALEZ, L.: *Desarrollo urbano de Madrid hasta el Plan de Ensanche de Castro en 1860*. Incluido en *Cartografía Básica de la Ciudad de Madrid*. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

<sup>22</sup> MARIN PERELLON, F. J. *Op. cit.* p. 107.

<sup>23</sup> MESONERO ROMANOS, J.: *Rápida ojeada sobre el estado de la capital y los medios de mejorarla*, p. 43.