

AUGE URBANO Y RENTA INMOBILIARIA . EL PATRIMONIO DE LAS IGLESIAS ESPAÑOLAS DE ROMA EN EL SIGLO XVI.

Manuel Vaquero Piñeiro
Universidad de Roma “La Sapienza”

«Si dice che in Roma al presente sotto questo pontificato ci sia un buon vivere. Di qui anco fosse avviene l'augumento grande che fa quel popolo, il quale ora si crede che arrivi a 140.000 anime la dovè già pochi anni addietro erano appena 90.000. E di questo accrescimento di gente danno segno le tante fabbriche nuove che vi si veggono, le quali appena condotte a perfezione sono subito affittate»

De este modo, Giovanni Corrarò, embajador de la República veneciana en la corte papal de Gregorio XIII (1572-1585) sintetiza tres de los rasgos que mejor definen la evolución socio-económica de Roma durante el siglo XVI. Por un lado, el considerable aumento de la población; por otro, la ampliación del tejido urbano, y por último, una demanda tan alta de alojamientos que ocasionaba el inmediato alquiler de todas las viviendas disponibles.

Sobre el primer aspecto, el crecimiento de la población, lamentablemente las fuentes demográficas romanas son muy avaras de datos atendibles hasta bien entrada la Edad Moderna. Sin embargo y aunque los cálculos pequen de excesiva imprecisión, se piensa que la ciudad pasó de unas 20.000 almas a comienzos del siglo XV a casi las 50.000-60.000 hacia 1525. Después de un breve bache entre 1527-1535 - brusco descenso hasta los 25.000 habitantes a causa del saqueo imperial - para la Capital papal comenzó una fase de rápida recuperación que supuso colocarse en torno a los 100.000 habitantes durante el pontificado de Sixto V (1585-1590). A partir de este momento, la tendencia alcista se detiene e inicia un prolongado periodo de estancamiento demográfico que conlleva que en 1700 la población de Roma sea de 130.000 habitantes, es decir un ritmo medio anual de crecimiento de únicamente el 0,4% a lo largo de todo el siglo XVII¹.

Si a la hora de hablar de la población hay que ser muy prudentes, mucha mayor cautela impone el tema del número de viviendas o edificios que ocupaban el espacio urbanizado. Del todo imposible aventurar cifras por muy aproximadas que éstas quisieran ser. Hasta casi la Edad Contemporánea carecemos de padrones fiscales y el primer catastro urbano realizado en Roma es del 1708². Muy tarde en comparación con Venecia, Florencia

¹ Sonnino, 2000, pp. 342-343.

² Travaglini, 1995.

o Milán³. Por tanto para los siglos anteriores no queda otra alternativa que moverse a través de tanteos y muestras parciales. No obstante y pese a estos innumerables obstáculos, es innegable que entre los siglos XV y XVII la superficie edificada creció considerablemente. En la parte más vieja (los barrios del meandro izquierdo del Tíber) se produjo una intensa ocupación del suelo⁴ y la densidad alcanzó las 16.990 personas por Km²; en las zonas de menor y más tardía urbanización (*rioni* Monti, Trevi, Colonna, Campo Marzio) el espacio libre se destinó principalmente a la construcción de grandiosos palacios y residencias aristocráticas⁵; sin embargo, también en estas áreas periféricas las casas comenzaron a ocupar el sitio de huertos y jardines. El resultado final de este gradual proceso fue una ciudad que poco a poco de llenó de habitantes y edificios, tanto monumentales como de modesta condición arquitectónica.

La tercera novedad observada por el diplomático de la Serenísima, la multiplicación de las casas alquiladas y a través de esta constatación, la creación de renta inmobiliaria, es el tema más complejo y a la vez, el menos estudiado. Nos llevaría demasiado tiempo comentarlo pero basta un rápido análisis de los títulos y trabajos disponibles para notar la escasa atención que se ha dedicado - en comparación con los rurales - al estudio de la formación de los patrimonios urbanos y en general, a los instrumentos utilizados en la gestión de las propiedades y fincas situadas dentro de los recintos amurallados. Las causas que podrían aducirse para explicar esta laguna historiográfica son tantas, pero desde un punto de vista teórico, de las categorías históricas manejadas, la realidad es que la renta inmobiliaria mal encaja en la clásica división de los factores de producción. Las propiedades urbanas no son equiparables a la Tierra y por tanto, el alquiler no corresponde a la remuneración derivada de la explotación de un recurso “natural”⁶. Por esta razón y también por el hecho de que las viviendas al final de un proceso constructor son un bien producido, la renta inmobiliaria sería el beneficio que se obtiene de la cesión de un bien capital – casas y tiendas – cuya explotación, como cualquier medio de producción, conlleva continuos gastos de manutención para conservar o incluso aumentar su valor original⁷. Llegados a este punto, cabría afirmar que la renta urbana, sobre todo a partir del gran crecimiento demográfico de las ciudades de la Edad Moderna, se transformó en uno de los elementos estructurales de la transición del feudalismo al capitalismo⁸ porque si por un lado es evidente que las viviendas no son un recurso natural, por otro no es menos evidente que

³ Travaglini, 1995, p. 35, nota 14 y bibliografía *ivi* indicada.

⁴ Delumeau 1957, p. 225.

⁵ Insolera 1996.

⁶ Napoleoni, 1980, pp. 119-124, Tortella, 1987, pp. 79-84.

⁷ Manca 1993, pp. 58-59.

⁸ Palermo, 1997, pp. 88-95.

las viviendas sólo pueden producir renta, es decir, si la tierra, una vez cultivada, acaba siendo un capital fijo destinado a la producción de bienes para el autoconsumo o la venta en el mercado⁹, las viviendas, o son usadas por sus propietarios como lugar de residencia o trabajo, o producen “renta pura”.

Para el caso de Roma se puede hablar de mercado inmobiliario y por tanto, de creación de renta inmobiliaria a partir de las primeras décadas del siglo XV. Esquematisando al máximo la bibliografía disponible, una vez concluido el Cisma de Occidente y merced a la presencia estable de la corte papal, Roma comenzó a transformarse en una auténtica capital política y en una plaza comercial-financiera de dimensión internacional¹⁰. Al mismo tiempo, la agricultura, asfixiada por unas relaciones sociales de producción de tipo feudal y una rígida intervención estatal dispuesta a garantizar un continuo abastecimiento del mercado urbano, dejó de ser un sector rentable. De aquí que paulatinamente las inversiones comenzaran a desplazarse hacia la ciudad y si con anterioridad al siglo XV lo que había predominado entre la oligarquía ciudadana era la compra o arrendamiento de grandes propiedades rústicas (*casali*), a lo largo del último siglo de la Edad Media, el capital, tanto local como extranjero, comenzó a ser empleado en la adquisición de edificios y solares urbanos cuyo precio era cada vez más alto dado el continuo aumento de la demanda de alojamientos. A través de este mecanismo, la renta inmobiliaria urbana llegó a ser el verdadero paradigma del sistema económico romano del Renacimiento¹¹.

El resultado de este viraje se aprecia muy bien en la estructura patrimonial de las instituciones religiosas fundadas en Roma durante el siglo XV. Una de ellas es la iglesia-hospital castellana de Santiago de los Españoles¹² cuya trayectoria refleja con precisión el papel insustituible de la renta urbana y la capacidad de poner en marcha una política de gestión tendente a utilizar la expansión demográfica y económica de la ciudad como principal, por no decir exclusivo, factor de enriquecimiento¹³.

Resulta suficiente una rápida lectura de los libros de contabilidad de Santiago de los Españoles pertenecientes a los siglos XVI y XVII para comprobar la importancia que tenía la renta inmobiliaria en la estabilidad financiera de esta institución religiosa. Hacia 1500 la iglesia castellana poseía casi treinta unidades de renta, entre casas y tiendas; el patrimonio

⁹ Tortella, 1987, p. 91.

¹⁰ *Roma capitale* 1994; Partner 2000, pp. 217-222.

¹¹ Palermo 1997, pp. 397-408.

¹² Para la historia institucional y religiosa de Santiago de los Españoles, Fernández Alonso, 1956, 1958; Vaquero Piñero, 1999, pp. 12-26.

¹³ En el caso de las ciudades de los siglos XVII-XIX el estudio de los patrimonios urbanos se enfoca a partir del proceso de creación de una sólida y extensa propiedad burguesa, Monti, 1985; Tajter Mir, 1988.

rural se reducía tan solo una viña¹⁴. Un siglo más tarde, en 1609, el volumen de propiedades urbanas superaba holgadamente el centenar; la propiedad rústica seguía

CUADRO 1. *Renta inmobiliaria de Santiago de los Españoles en gramos de oro (1499-1609). Medias decenales e índices (100=1500-1509).*

Años	Gramos de oro	Índice móvil	Índice fijo
1500-09	2.504	100%	100%
1510-19	3.082	+ 23%	+ 23%
1520-29	3.484	+ 13%	+ 39%
1530-39	3.507	+ 1%	+ 40%
1540-49	5.023	+ 43%	+100%
1550-59	6.381	+ 27%	+155%
1560-69	7.283	+ 14%	+190%
1570-79	9.660	+ 33%	+286%
1580-89	11.349	+ 17%	+353%
1590-99	13.558	+ 19%	+441%
1600-09	15.663	+ 15%	+525%

FUENTE: *Libros del Camarlengo*, Archivo Establecimientos Españoles en Roma (AEER).

siendo una viña. Entre estas dos fechas - de 1500 a 1609 – los ingresos globales reales de Santiago de los Españoles pasaron de 2.496 gramos de oro a 20.438, es decir un aumento redondo del 700%¹⁵. Si el cálculo lo hacemos en moneda de cuenta (el *bolognino*) el incremento secular ronda el 1000% seco. Es por esto que no sorprende que la visita apostólica realizada en 1624¹⁶ para conocer el estado de salud de las iglesias, conventos, hospitales, cofradías y demás instituciones religiosas de Roma coloque a Santiago de los Españoles entre las entidades más ricas de la ciudad. Según el volumen de ingresos (11.019 escudos) la iglesia-hospital ocupa a comienzos del siglo XVII la decimotercera posición, sólo por detrás de instituciones de gran prestigio político y social, pero con creces muy por delante de las restantes iglesias nacionales existentes en Roma ninguna de la cuales manejaba un volumen de renta tan alto como el de Santiago de los Españoles.

Las cifras apenas esbozadas ayudan entender la magnitud del fenómeno tratado y marcan la pauta para comprender mejor cómo el caso de la iglesia-hospital castellana de Roma representa un elocuente ejemplo de la relación existente entre el origen urbano del

¹⁴ Otra institución religiosa española fundada en Italia que poseía un rico patrimonio, tanto agrario como urbano era el Colegio de San Clemente de Bolonia. Su patrimonio ha sido estudiado principalmente para los siglos XIV y XV por cuanto concierne la renta rural en el momento de transición, Iradiel 1978. Las propiedades urbanas ha recibido un enfoque mucho más descriptivo, Rius Cornado, 1979.

¹⁵ Sobre el crecimiento de la renta eclesiástica en la Italia de la Contrarreforma, Stumpo, 1986.

¹⁶ Serra, 1983, p. 134.

organismo eclesiástico y la estructura de su patrimonio¹⁷. Relación tan íntima hasta el punto de que el 75-80 por ciento de los ingresos de Santiago de los Españoles provenía del arrendamiento de propiedades urbanas las cuales en 1609 garantizaban una liquidez de 16.761 gramos de oro. Al margen del peso abrumador de las casas alquiladas, los intereses de la deuda pública pontificia (*luoghi di monte*) cubrían un 10%, porcentaje más o menos similar al de las limosnas y mandas testamentarias¹⁸. Santiago de los Españoles, a pesar de ser una iglesia nacional, no recibía ningún tipo de ayuda financiera por parte de la Monarquía y tampoco tenía acceso a beneficios de tipo eclesiástico. Para ella, en resumen, todo dependía de la capacidad de aplicar una lucrativa y correcta gestión de las casas y tiendas, su única riqueza. Esta estructura patrimonial permanece constante a lo largo del tiempo y es por esto que 1708 cuando se aplicó en Roma la primera imposición fiscal de tipo patrimonial, Santiago de los Españoles por las casas alquiladas tuvo que desembolsar 575,84 escudos, la tercera cifra más alta de la ciudad¹⁹

Intentando establecer un mínimo de análisis comparado con la situación de otras instituciones eclesiásticas españolas de la Epoca Moderna, para comienzos del siglo XVI cabe mencionar el caso del patrimonio del Colegio Mayor de San Ildefonso de Alcalá de Henares²⁰. Ateniéndonos a sus cuentas, los ingresos de la entidad fundada por el Cardenal Cisneros dependían de la renta fija (los juros), libramientos en dinero, beneficios (renta agrícola en especie y en dinero), censos y alquileres²¹. Estos últimos pasaron de unos 38.386 maravedíes en 1510-1511 a 234.437 maravedíes en 1517-1518²², es decir un aumento del 510 por ciento en menos de diez años; la tendencia alcista prosiguió hasta 1563-1564, año en el que el arrendamiento de los inmuebles producía unos beneficios de casi 307.173 maravedíes²³, apenas un 31 por ciento de aumento a lo largo de las décadas centrales del siglo XVI. Sin embargo y a pesar de la tendencia alcista que, como se nota, va perdiendo fuerza a medida que avanza el siglo XVI, el dato que mejor revela el peso descendente de los alquileres urbanos es la relación existente entre éstos y los ingresos derivados de los beneficios. Si en 1520 los alquileres equivalen al 29 por ciento de los beneficios, en 1563 el porcentaje es escasamente de un 8,2 por ciento. Otra serie de datos permiten apreciar aún mejor el reducido peso de la renta urbana en la estructura financiera del organismo cisneriano. En 1509 los alquileres de casas producían una renta equivalente a

¹⁷ Una estrecha relación que también aparece en el caso de los cabildos catedralicios españoles de los siglos XIV y XV, Casado Alonso 1980; Santamaría Lanchó, 1985, Collantes de Terán Sánchez, 1988.

¹⁸ Vaquero Piñeiro 1999, p. 43.

¹⁹ Travaglini, 1995, p. 58.

²⁰ González Navarro, 1998.

²¹ González Navarro, 1998, p. 61.

²² González Navarro, 1998, pp. 130-131.

²³ González Navarro, 1998, p. 334.

33.980 maravedíes, el 2,50 por ciento del conjunto de ingresos²⁴; en 1513-1514 los alquileres son 115.430 maravedíes, el 2,60 por ciento del conjunto de ingresos²⁵. En este mismo periodo, los alquileres de Santiago de los Españoles suponen entre el 80-85 por ciento de los ingresos globales²⁶. Estamos, por consiguiente, ante dos estructuras patrimoniales bastante evidentes, ambas pertenecientes a instituciones eclesiásticas fundadas durante la segunda mitad del siglo XV o a lo sumo en los primeros años del siglo sucesivo, pero, como acabamos de apreciar, profundamente diferentes²⁷ a la hora de entender la función de la ciudad como organismo productor de renta y a la postre, factor de acumulación. El Colegio de San Ildefonso de Alcalá se ciñe a aumentar el número de fincas (de 40 en 1510 a casi rozar las 230 en 1519-1520 antes de colocarse por debajo del centenar después de 1555), sin que se aprecie una gestión capaz de aumentar la productividad de las parcelas de suelo poseído mediante la imposición de contratos de alquiler cada vez más caros. Es así que se componen dos políticas patrimoniales bien diferentes: una de carácter extensivo destinada a compensar la erosión de la inflación y el alza de los precios amortizando nuevas unidades de renta²⁸, y otra de carácter intensivo que busca la extracción del excedente aplicando contratos capaces de garantizar el poder adquisitivo de los alquileres. Esto último es precisamente lo que Santiago de los Españoles logra hacer durante el siglo XVI y en tal sentido, la tendencia de los alquileres demuestra la capacidad de algunos entes eclesiásticos de no desengancharse de la marcha alcista de las entradas en el momento de la revolución de los precios.

Si trazásemos una línea recta entre 1499 y 1609 los umbrales cronológicos adoptados para esta investigación, veríamos que a lo largo de estos ciento diez años el alquiler medio nominal de las propiedades de Santiago de los Españoles de Roma pasó de unos 20,40 ducados de carlinos (1.530 *bolognini*) a 59,80 escudos de moneda (5.980 *bolognini*)²⁹. En moneda de cuenta el nivel de los alquileres a comienzos del siglo XVII

²⁴ González Navarro, 1998, p. 125

²⁵ González Navarro, 1998, p. 136.

²⁶ Vaquero Piñeiro, 1999, p. 61.

²⁷ Desde un punto de vista económico-administrativo, existe un fuerte parecido entre el Estatuto de Santiago de los Españoles de 1485 y las Constituciones del Colegio de San Ildefonso de 1510 pues ambas instituciones se prevén la existencia de un registro para anotar en él todos los bienes poseídos; de esta forma, los oficiales encargados podían conocer quién ocupaba las casas y cuánto pagaba de alquiler. Asimismo, se establece la elección de dos personas para comprobar la exactitud de las cuentas de los oficiales del año anterior, González Navarro, 1998, pp. 34-37; Fernández Alonso, 1956, pp. 80-81.

²⁸ Línea seguida por el hospital de San Antolín en Palencia durante los siglos XVII y XVIII, Marcos Martín, 1985, p. 274.

²⁹ Vaquero Piñeiro, 1999, pp. 174-175.

CUADRO 2. *Evolución de los alquileres nominales (1499-1609). Índices decenales.*

Años	Índice fijo	Índice móvil
1499 - 1509:	58,10	100,00
1510 - 1519:	72,90	177,00
1520 - 1529:	76,90	102,70
1530 - 1539:	63,40	80,00
1540 - 1549:	88,50	133,90
1550 - 1559:	100,00	115,30
1560 - 1569:	111,40	111,50
1570 - 1579:	144,90	129,10
1580 - 1589:	174,20	119,10
1590 - 1599:	179,60	104,70
1600 - 1609:	192,50	111,00

FUENTE: *Libros del Camarlengo*, AEER.

era cuatro veces más alto que a finales del siglo XV y a causa se esta curva claramente ascendente, entre ambos extremos maduró un aumento bruto de la renta urbana del 290,84 por ciento a un ritmo anual en torno al 2,6, es decir un porcentaje que se coloca por encima del 200% propuesto por J. Delumeau para cifrar la “revolución de los precios” en la capital papal. Sin embargo, además de estos primeros datos de carácter macroeconómico se deberían calcular la rentas reales provenientes de la gestión de los patrimonios inmobiliarios y en tal sentido, como proponían los autores de un clásico estudio sobre la renta urbana en París³⁰, sería necesario deflactar las abultadas rentas nominales por medio de un índice ponderado de los precios y los salarios. En el caso específico de la capital pontificia, los precios se conocen con bastante regularidad a partir de 1530 y los segundos se refieren exclusivamente al sector de los obreros de la construcción.³¹ Con la prudencia que impone siempre este tema para el periodo preindustrial, si cotejamos el índice medio decenal de los precios elaborado por J. Delumeau con el de los alquileres referidos al patrimonio de la iglesia castellana cabe hipótesis de que en Roma los precios crecieron por encima de los alquileres entre 1530 y 1569; durante las décadas de 1570 y 1580 los términos de la ecuación se invirtieron y la mayor velocidad de crecimiento corresponde la precio de las viviendas, mientras los precios generales se quedan algo rezagados; en la última década del quinientos, los precios vuelven a colocarse por delante pero en 1600-1609 ambas columnas ofrecen un perfecto emparejamiento. Aunque por obvios problemas de cálculo el coste del alojamiento casi nunca ha sido considerado a lo hora de estudiar el comportamiento de los

³⁰ Le Roy Ladurie – Couperie, 1970.

³¹ Vaquero Piñeiro, 1996.

precios durante el siglo XVI, lo apenas indicado demuestra que en contexto urbano fuertemente expansivo los alquileres alcanzaban elevadas cotas de crecimiento.

CUADRO 3. *Índices decenales de los precios en Roma y de los alquileres de Santiago de los Españoles (1530-1609).*

Años	Índice precios	Índices alquileres
1530-1539:	70,20	43,70
1540-1549:	77,50	61,10
1550-1559:	91,90	68,90
1560-1569:	92,90	76,78
1570-1579:	100,00	100,00
1580-1589:	113,40	120,20
1590-1599:	127,50	123,90
1600-1609:	132,70	132,70

100 = 1570-1579

FUENTE: Para el índice general de los precios, Delumeau, 1957, p. 746; para el índice de los alquileres, *Libros del Camarlengo*, AEER.

Sobre este tema volveremos más adelante porque ahora conviene introducir otro útil elemento de comparación, el precio del grano³². Si convertimos el alquiler en *rubbi* di grano³³ el resultado es el siguiente: en 1540-1549 el alquiler medio decenal equivale a 8,44 *rubbi*; en 1550-1569 a 8,17 *rubbi*; en 1570-1579 a 10,50 *rubbi*; en 1580-1589 a 11,07 *rubbi*; en 1590-1599 a 6,47 *rubbi*, y en 1600-1609 a 7,75 *rubbi*. Destaca pues la revalorización del poder adquisitivo de la renta inmobiliaria entre 1570 y 1590; en el lado opuesto hay que colocar el encarecimiento del grano y por consiguiente el descenso del poder adquisitivo de la renta entre 1540 y 1559 pero sobre todo entre 1590 y 1600. Durante los primeros años del siglo XVII se nota una ligera recuperación que en parte compensa las pérdidas originadas por la aguda contracción de la última década del siglo XVI. Pese a que los resultados son todavía bastante parciales, a la luz del cambiante poder adquisitivo de la renta inmobiliaria se comprende mejor tanto la decisión de fundar en 1575 un hospital más grande como el porqué de las continuas peticiones de los capellanes de finales del XVI para obtener un aumento de los emolumentos que recibían. De igual modo, no resulta menos emblemática la decisión adoptada el 2 de agosto de 1591 de transformar una casa colindante con la iglesia en almacén de trigo el cual, según los planes de los

³² Vaquero Piñero, 1999, p. 183.

³³ Se han utilizado los precios publicados por Delumeau, 1957, pp. 694-695.

administradores de la institución religiosa, tenía que ser adquirido *a su tiempo y con ventaja*.

Se vislumbra, por lo visto hasta ahora, la posibilidad de transformar la gestión de un patrimonio urbano en un incisivo medio de extracción de excedentes cuando el menor precio del trigo, auténtico termómetro de la sociedad preindustrial, consentía destinar una mayor cuota de renta al consumo de otros bienes y productos. A este factor de carácter general, habría que añadir que la estructura socio-económica de la corte romana del siglo XVI favorecía el desarrollo de un tipo de demanda de muy alto nivel, proveniente de grupos e individuos que hacían del consumo uno de sus principales factores de enriquecimiento y promoción social. De aquí que también el sector de la vivienda, si se aplicaba una correcta política patrimonial, pudiese llegar a beneficiarse de un sistema económico en el que el dinero circulaba a gran velocidad y en el cual, como factor catalizador, penetra el dinero líquido que traían consigo los numerosos viajeros y forasteros para quienes al final de un largo viaje urgía encontrar un alojamiento incluso pagando precios muy altos. Esta es la situación que explica hasta que punto el mercado de las viviendas en Roma durante la gran expansión del Renacimiento y el Barroco estaba condicionado por una demanda que consentía, a los propietarios más dinámicos, sacar el máximo rendimiento de la explotación de las viviendas.

Ahora bien, los beneficios también dependen de los costes de producción que en el caso de los inmuebles implica tratar, aunque sea muy por encima, el precio de los materiales y de la mano de obra. De este modo se logra un cuadro más nítido consintiendo una interpretación mucho más detallada de la política patrimonial practicada por la institución castellana. En líneas generales, en Roma, entre 1540 y 1610, la mano de obra y los materiales de construcción se encarecieron de un 40-45 por ciento y de un 50 por ciento respectivamente³⁴. Como quiera que en este mismo periodo las entradas inmobiliarias del establecimiento religioso crecieron cerca de un 311 por ciento se entiende hasta que punto reparar las viviendas en Roma durante la segunda mitad del siglo XVI resultaba ser una operación muy conveniente porque las casas, nada más arregladas o construidas con un gasto bastante reducido, eran en poco tiempo arrendadas con unos alquileres que además de compensar las sumas invertidas en las obras creaban un considerable margen de enriquecimiento. De esta forma, a lo largo de la segunda mitad del siglo XV se impusieron los contratos de muy corta duración los cuales, si bien implicaban que la iglesia se hiciera cargo de los gastos de rehabilitación, al mismo tiempo representaban una opción coherente y muy conveniente. Santiago de los Españoles pudo sacar el máximo partido del diferencial

³⁴ Vaquero Piñeiro, 1999, p. 144.

existente entre una mano de obra y unos materiales abundantes y baratos, y una abultada demanda de alojamientos que disparaba el precio de los alquileres. En definitiva, si por un lado la “revolución de los precios” del siglo XVI favoreció el aumento de las rentas rurales³⁵, por otro no es menos cierto que en las ciudades, al socaire de un mercado inmobiliario cada vez más refinado y de una población en aumento, los propietarios que lograron desvincular sus bienes urbanos de los contratos enfitéuticos e introducir instrumentos de gestión adecuados, accedieron asimismo al proceso de acumulación y concentración de la riqueza. Dos episodios, referidos a otros tantos momentos históricos, ilustran los numerosos puntos de contacto entre contexto general y política patrimonial de Santiago de los Españoles.

El primero se verifica entre 1540 y 1560 al hilo de la continua depreciación de la moneda de plata (el julio) y la necesidad de aplicar los necesarios ajustes para conservar intacto el poder adquisitivo de los alquileres. En estas circunstancias que de hecho determinaron que las décadas centrales del siglo fuesen un periodo dominado por la incertidumbre política, la depreciación monetaria y el aumento de los precios, Santiago de los Españoles comenzó a exigir a los inquilinos que los alquileres tenían que ser pagados únicamente en escudos de oro en oro. En el caso de los viejos contratos de arrendamiento, el precedente alquiler calculado en escudos de moneda o de plata se transformó en otro nuevo calculado en escudos de oro. Se nota fácilmente que lo que se perseguía era lograr la estabilidad financiera. En realidad este mecanismo permitía al establecimiento religioso mantener alta la rentabilidad de las propiedades, al mismo tiempo que se reducían los efectos negativos de las alteraciones monetarias; por supuesto, menos satisfactoria se presentaba la solución para los inquilinos quienes debían plegarse a las condiciones impuestas por la entidad propietaria de las viviendas. La práctica de exigir el pago de la renta en escudos de oro en oro duró hasta finales de la sexta década del siglo XVI y durante este periodo (1540-1560) la iglesia castellana obtuvo un aumento del alquiler inmobiliario calculado en gramos de oro del orden del 22,5 por ciento.

El segundo episodio digno de comentario ese refiere a la progresiva cancelación de los contratos de larga duración. La recuperación del dominio útil de muchas viviendas cedidas con contratos de larga duración, es un fenómeno que comienza hacia mediados de siglo y se intensifica durante los años sesenta y setenta³⁶. En todos los casos analizados, la iglesia, sin encontrar resistencia u oposición alguna por parte de los poseedores de las casas, adquiere el usufructo de los bienes y declara nulo el precedente contrato; a cambio entrega

³⁵ Malanima, 1995, p. 234,

³⁶ Vaquero Piñeiro, 1995, pp. 247-248.

al inquilino una suma equivalente al valor de las obras ras de rehabilitación y mejora realizadas en el inmueble. Una vez obtenido el dominio pleno, la iglesia procede a estipular un nuevo contrato de breve duración pero por un importe muy superior al precedente; de este modo, en algunos casos el nuevo contrato se aplica a los viejos inquilinos cuyo alquiler aumenta de un cien por cien. Es innegable que la iglesia castellana, nada más haberse superado la incertidumbre reinante a mediados de siglo y ante la expectativa de aumentar los ingresos por medio de una gestión patrimonial mucho más directa, creyó conveniente deshacerse de los poco rentables, aunque en ciertos contextos muy seguros, contratos de larga duración.

Los administradores de Santiago de los Españoles eran plenamente conscientes de esta rígida situación patrimonial - *ojala estuviera toda la renta en casas*, decía incluso con orgullo uno de ellos a comienzos del siglo XVII - que de hecho determinaba que cualquier aspecto de la vida religiosa y social de la institución dependiese por completo de la capacidad de aplicar una política inmobiliaria adecuada a las circunstancias reinantes en cada momento. Por esto, los positivos resultados obtenidos por los administradores de Santiago de los Españoles durante el siglo XVI no son simplemente consecuencia del aumento de la demanda y del nivel general de los precios. Son, ante todo, el resultado de una estrategia patrimonial muy calibrada que utilizaba los contratos de alquiler con esmerada flexibilidad. Si, por ejemplo, tras el saqueo de 1527 fue necesario ceder muchas viviendas con contratos vitalicios o enfiteúticos para favorecer una inmediata rehabilitación de las propiedades más dañadas, a mediados del siglo XVI, cuando la situación económica general llegó a ser mucho más favorable y la ciudad comenzó a beneficiarse de una fase de mayor estabilidad a nivel internacional, la gestión patrimonial se adaptó sin ningún titubeo. Como es bien sabido, la confluencia del alza de los precios y de las rentas favoreció a quienes basaban sus ingresos en precios elásticos, mientras salían fuertemente perjudicados los que dependían de salarios o rentas fijas. De aquí que ante la posibilidad de poder seguir beneficiándose del proceso de urbanización, entre los administradores de Santiago de los Españoles se plantease la necesidad de cambiar el modo de gestionar el patrimonio inmobiliario.

Una primera novedad se verificó en 1548 con la introducción de una pequeña mas significativa corrección en el texto que los oficiales tenían que jurar cuando ocupaban el cargo. Si hasta esa fecha los dos candidatos habían prometido ceder las casas según las condiciones más ventajosas para la iglesia, a partir de entonces se les impuso que debían alquiler las casas *ad modicum tempus*. Según esta línea, en pos de una mayor rentabilidad,

en 1552 fueron corregidos los viejos estatutos del siglo XV y la gestión del patrimonio fue radicalmente modificada³⁷. Entre otros, la reforma incluye tres puntos salientes:

- ⇒ el contrato de alquiler tenía que ser anual;
- ⇒ no se podía renovar alquiler antes del vencimiento del contrato. Un vez vencido el contrato, se tenía que dejar la casa vacía y buscar un nuevo inquilino que estuviera dispuesto a pagar una suma superior.
- ⇒ los viejos contratos tenían que ser revisados; en caso de ocupaciones irregulares, serían declarados nulos.

Estas novedades, en pleno siglo XVI, son el resultado de la voluntad de actualizar los métodos de control y gobierno para, como se especifica en el preámbulo del texto, un *mas util y seguro regimiento y conservacion* de la riqueza inmobiliaria. Apenas dos años más tarde, otra importante decisión consolida una gestión patrimonial cada vez más ágil. El 17 de enero de 1554, la congregación o asamblea general aprueba a la unanimidad que en adelante todos los contratos de alquiler tenían que durar al máximo un semestre. Los resultados de esta amplia reorganización son considerables. Si entre 1530 y 1559 se firmaron 2 contratos de corta duración, entre 1560 y 1599 se concluyeron más de 330 contratos inferiores a un año.

Es la época del pontificado de Gregorio XIII, la descrita por Giovanni Corrado, y el clima general crea las condiciones para un crecimiento general. La posición del Papado era mucho más sólida gracias al Concilio de Trento y Roma recobraba la función de centro cultural y artístico de Europa. El Jubileo de 1575 atrajo a una enorme multitud de peregrinos y Roma, como las demás ciudades italianas del siglo XVI se benefició del llamado “segundo Renacimiento” o económicamente hablando el “veranillo de San Martín”³⁸, es decir una coyuntura muy positiva a lo largo de las décadas centrales de la centuria durante la que todos los sectores productivos registraron altos índices de crecimiento³⁹. Tanto las finanzas públicas como las privadas no se quedaron a la zaga de este movimiento que por cuanto concierne a la capital del Estado de la Iglesia se manifestó sobre todo a través de un general y cada vez más endémico proceso de endeudamiento⁴⁰ que tocó a todas las capas de la sociedad y órganos del poder político⁴¹. Es en este cuadro, las rentas inmobiliarias y con ellas, los ingresos globales de Santiago de los Españoles, conocen

³⁷ Vaquero Piñeiro 1999, pp. 158-159.

³⁸ Cipolla, 1974, p. 274-275.

³⁹ Luzzati, 1990, pp. 94-105.

⁴⁰ Aunque en el siglo XVI los estados intensificaron las acuñaciones, en general las monedas que realmente circulaban eran muy inferiores a la demanda de medios de pago, de aquí que el aumento de los precios se haya intentado explicar considerando también el aumento de la velocidad de circulación o el masivo uso del crédito, Piola Caselli, 1997, pp. 192-195.

⁴¹ Piola Casaeli, 1997, pp. 240-241; Colzi, 1999, pp. 103-117.

una fase de enorme solidez. Entre 1550 y 1580, el alquiler medio anual crece un 65 por ciento y la renta global, también durante este mismo periodo, sube un 111 por ciento. Es el momento de máximo fervor constructor en Roma y el aumento considerable de la demanda de alojamientos, dispara los precios hasta el punto de que entre 1570 y 1589 los alquileres se colocan por encima del índice general de precios, trigo inclusive. Durante casi veinte años en Roma resultó más caro pagar el alquiler de una casa que comprar los bienes de primera necesidad.

Sin embargo, como indicado al inicio, la propiedad urbana, dada su condición de bien capital, obligaba a continuos gastos sin los cuales y a causa de un paulatino proceso de envejecimiento perdía su valor inicial. Es por ello que entre 1570 y 1579, el 40 por ciento de la renta inmobiliaria se destinó al financiamiento de obras de mejora y rehabilitación de las propiedades alquiladas⁴². Para comprender el real significado de este esfuerzo inversor en el sector de la construcción, hay que precisar que Santiago de los Españoles en ningún momento se dedicó a la edificación de nuevas viviendas en terrenos libres susceptibles de ser urbanizados. Esto es lo que, por contra, sucedió con algunas instituciones religiosas las cuales, propietarias de extensas áreas vacías dentro del recinto amurallado, impulsaron desde comienzos del siglo XVI la construcción de nuevas casas por medio de contratos a través de los cuales se cedían los solares a albañiles quienes, a cambio de un módico censo, tenían la obligación de edificar. De esta forma el aumento del tejido urbano fue en gran parte consecuencia de la acción deliberada y programada de los propietarios religiosos y el fenómeno alcanzó su máximo apogeo entre los años 1570 y 1590⁴³. El caso de la iglesia castellana es diferente porque su acción se orientó prevalentemente a la fragmentación de las viviendas de gran superficie para multiplicar el número de unidades de renta, o también cuando las circunstancias lo exigían, el proceso contrario, es decir la fusión de varias pequeñas viviendas en una sola pero mucho más espaciosa⁴⁴. En el primer caso, dividiendo las casas, se lograba aumentar el número de inquilinos, artesanos y pequeños comerciantes ante todo, en el segundo caso, se obtenían lujosas viviendas destinadas a una demanda de alojamiento proveniente de los sectores sociales con mayor poder adquisitivo. Consecuencia directa de esta meditada y en todo momento calibrada acción transformadora fue, además de una saneada renta, una mayor densidad en la ocupación del suelo urbano, cada vez más caro y escaso en los barrios centrales. Como cuando se abordó el tema de los alquileres, las obras en los edificios demuestran que la política patrimonial de Santiago de los Españoles, además de apostar por un método intensivo de la extracción de excedentes, fue el resultado

⁴² Vaquero Piñeiro, 1999, pp. 132-138.

⁴³ Fregna, 1990, pp. 42-47.

⁴⁴ Vaquero Piñeiro, 1994.

de una institución religiosa que mientras duró la fase expansiva del siglo XVI supo acoplarse a la marcha de los ciclos coyunturales de la situación económica general.

En conclusión. La presión demográfica y los estímulos provenientes de una demanda de Corte dominada por un alto poder adquisitivo crearon las condiciones necesarias para que la iglesia de Santiago de los Españoles pudiese sacar el máximo beneficio de una gestión patrimonial volcada hacia la renta inmobiliaria obtenida mediante la proliferación de contratos de muy corta duración, el permanente control de la evolución de los alquileres, la realización obras que aumentaban la calidad y con ello el precio las viviendas y por último pero no por esto menos importante, una política patrimonial dirigida a beneficiarse de las excelentes condiciones de enriquecimiento que propiciaba el auge de la capital del Estado de la Iglesia hasta, por los menos, finales del primer cuarto del siglo XVII.

CUADRO 4. *Evolución de los ingresos globales de Santiago de los Españoles (1499-1609).*

Año	Ducados/Escudos (1)	<i>Bolognini</i>	Gramos oro (2)	Gramos plata (3)
1499	918	68.850	2.496	-
1500	1.507	113.025	4.159	-
1501	1.669	125 175	4.472	-
1502	1.169	87.675	3.097	-
1503	1.100	82.500	2.860	-
1504	1.366	102.450	3.551	-
1505	1.136	85.200	2.953	-
1506	965	72.375	2.509	-
1507	1.123	84.225	2.919	-
1508	1.502	112.650	3.369	-
1509	1.296	97.200	3.369	-
1510	1.200	90.000	3.120	-
1511	1.155	85.625	3.003	-
1512	1.301	97.575	3.382	-
1513	1.351	101.325	3.512	-
1514	1.019	76.425	2.649	-
1515	1.422	106.650	3.697	-
1516	1.141	85.575	2.966	-
1517	1.346	100.950	3.499	-
1518	1.567	117.525	4.074	-
1519	1.490	111.750	3.874	-
1520	1.445	108.375	3.757	-
1521	2.407	180.525	6.161	-
1522	1.254	94.050	3.210	-
1523	1.255	94.125	3.175	-
1524	1.470	110.250	3.630	-
1525	2.755	206.625	6.804	-
1526	2.040	153.000	5.038	-
1527	914	68.550	2.257	-
1528	528	39.600	1.304	-
1529	1.237	92.775	3.055	-
1530	-	-	-	-
1531	923	92.300	2.855	32.138

1532	979	97.900	3.029	32.679
1533	1.585	158.500	4.903	52.907
1534	1.039	103.900	3.214	34.681
1535	1.661	166.100	5.139	55.444
1536	1.833	183.300	5.671	61.185
1537	2.425	242.500	7.502	80.946
1538	1.324	132.400	3.996	44.195
1539	1.972	197.200	5.952	65.826
1540	-	-	-	-
1541	-	-	-	-
1542	-	-	-	-
1543	1.977	197.700	5.560	60.140
1544	2.284	228.400	6.424	69.479
1545	2.473	247.300	6.955	75.228
1546	1.884	188.400	5.299	57.311
1547	2.082	208.200	5.856	63.334
1548	2.270	227.000	6.384	69.053
1549	2.153	215.300	6.055	65.494
1550	1.968	196.800	5.535	59.866
1551	1.879	187.900	5.285	56.238
1552	1.674	167.400	4.708	50.102
1553	2.499	249.900	7.029	74.795
1554	2.179	217.900	6.128	65.217
1555	1.418	141.800	3.988	42.447
1556	2.130	213.000	5.991	63.750
1557	939	93.900	2.641	28.104
1558	4 104	410.400	11.543	123.910
1559	2.480	248.000	6.975	72.912
1560	2.480	248.000	6.975	72.912
1561	3.225	322.500	9.071	96.524
1562	2.364	236.400	6.649	70.754
1563	2.615	261.500	7.355	78.266
1564	2.538	253.800	6.858	75.962
1565	2.471	247.100	6.677	73.957
1566	3.039	303.900	8.211	89.346
1567	2.828	282.800	7.499	83.143
1568	1.989	198.900	5.274	58.476
1569	3.378	337.800	8.957	99.313
1570	3.295	329.500	8.737	96.873
1571	3.704	370.400	9.822	108.897
1572	4.307	430.700	11.421	126.625
1573	3.890	389.000	10.315	114.366
1574	3.846	384.600	10.132	113.072
1575	4.323	432.300	11.389	127.096
1576	4.394	439.400	11.576	129.183
1577	6.165	616.500	16.242	181.251
1578	5.006	506.000	13.188	147.176
1579	4.795	479.500	12.633	140.973
1580	4.466	446.600	11.680	131.300
1581	5.889	588.900	15.402	173.136
1582	5.108	510.800	13.228	150.172
1583	6.269	626.900	16.733	184.308
1584	5.502	550.200	14.622	161.758
1585	5.364	536.400	14.193	157.701
1586	8.682	868.200	22.484	255.250
1587	5.114	511.400	13.204	150.351
1588	5.921	592.100	15.140	174.077
1589	6.404	640.400	16.038	188.277
1590	6.452	645.200	16.159	189.688
1591	7.077	707.700	18.312	208.063
1592	6.158	615.800	15.600	181.045
1593	6.890	689.000	17.349	202.566
1594	6.831	683.100	17.221	200.831
1595	7.310	731.000	18.550	214.914

1596	7.000	700.000	17.582	205.800
1597	6.984	698.400	17.687	205.329
1598	7.051	705.100	17.981	207.299
1599	9.624	962.400	24.542	282.945
1600	10.493	1.049.300	26.573	308.494
1601	8.922	892.200	22.595	262.306
1602	9.219	921.900	23.156	271.038
1603	9.386	938.600	23.480	275.948
1604	9.107	910.770	22.782	267.745
1605	8.794	879.400	21.999	258.543
1606	8.599	859.900	21.511	252.810
1607	8.246	824.600	19.978	242.432
1608	14.087	1.408.700	34.746	414.157
1609	8.170	817.000	20.438	240.198

FUENTE: *Libros del Camarlengo*, AEER

(1) Hasta 1529 la renta es en ducados de carlinos de 75 *bolognini*. Desde 1531 hasta 1609 en escudos de moneda de 100 *bolognini*.

(2-3) Para el valor de la renta en gramos de oro y de plata, Delumeau, 1957, pp. 658 y 667-668.

BIBLIOGRAFIA

- BERENGO Mario (1999), *L'Europa delle città. Il volto della società urbana europea tra Medioevo ed Età moderna*, Einaudi, Torino.
- CASADO ALONSO Hilario (1980), *La propiedad eclesiástica en la ciudad de Burgos en el siglo XV: el Cabildo Catedralicio*, Universidad de Valladolid, Valladolid.
- COLLANTES DE TERÁN SÁNCHEZ Antonio (1988), *Propiedad y mercado inmobiliario en la Edad Media: Sevilla, siglos XIII-XVI*, «Hispania», XLVIII, 169, pp. 493-527.
- COLZI Francesco (1999), *Il debito pubblico del Campidoglio. Finanza comunale e circolazione dei titoli a Roma fra Cinque e Seicento*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.
- CIPOLLA Carlo Maria (1974), *Storia economica dell'Europa preindustriale*, Il Mulino, Bologna.
- DELUMEAU Jean. (1957), *Vie économique et sociale de Rome dans la seconde moitié du XVI^e siècle*, E. de Boccard, Paris.
- DE VRIES Jan (1987), *La urbanización de Europa 1500-1800*, Crítica, Barcelona.
- FARON Oliver (1995), *À propos de la modernité de l'emphytéose*, en *Le sol et 'immeuble. Les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italia (XII^e-XIX^e siècle)*, O. Faron – E. Hubert (eds.), École Française de Rome, Rome, pp. 9-14 (Collection de l'École Française de Rome, 206).
- FERNÁNDEZ ALONSO, Justo (1956), *Las iglesias nacionales de España en Roma. Sus orígenes*, «Anthologica Annua», 4, pp. 9-96.
- FERNÁNDEZ ALONSO, Justo (1958), *Santiago de los Españoles de Roma en el siglo XVI*, «Anthologica Annua», 6, pp. 9-122.
- FREGNA Roberto (1990), *La pietrificazione del denaro. Studi sulla proprietà urbana tra XVI e XVII secolo*, CLUEB, Bologna.
- GONZALEZ NAVARRO Ramón (1998), *Universidad y economía: el Colegio Mayor de san Ildefonso de Alcalá de Henares (1495-1565)*, Universidad de Alcalá, Alcalá de Henares.
- INSOLERA Italo (1996), *Roma. Immagini e realtà dal x al XX secolo*, Laterza, Roma Bari.
- IRADIEL Paulino (1978), *Progreso agrario, desequilibrio social y agricultura de transición. La propiedad del Colegio de España en Bolonia (siglos XIV y XV)*, Real Colegio de España, Bolonia.

- LE ROY LADURIE Emmanuele – COUPERIE P. (1970), *Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen Age au XVIII siècle*, «Annales E.S.C.», 4, pp. 1002-1023.
- MALANIMA Paolo (1995), *Economia preindustriale. Mille anni: dal IX al XVIII secolo*, Bruno Mondadori, Milano.
- MANCA Ciro (1993), *Introduzione alla storia dei sistemi economici in Europa dal Feudalesimo al Capitalismo. Gli strumenti dell'analisi*, CEDAM, Padova.
- MARCOS MARTÍN Alberto (1985), *Economía, sociedad, pobreza en Castilla: Palencia, 1500-1814*, Diputación Provincial, Palencia.
- MONTI Aldino (1985), *Alle origini della borghesia urbana. La proprietà immobiliare a Bologna 1797-1810*, Il Mulino, Bologna.
- NAPOLEONI Claudio (1980), *Elementi di economia politica*, La Nuova Italia, Firenze.
- PALERMO Luciano (1997), *Sviluppo economico e società preindustriali. Cicli, strutture e congiunture in Europa dal medioevo alla prima età moderna*, Viella, Roma.
- PALERMO Luciano (1998), *Espansione demografica e sviluppo economico a Roma nel Rinascimento*, in *Popolazione e società a Roma dal medioevo all'età contemporanea*, E. Sonnino (ed), Il Calamo, Roma, pp. 299-326.
- PARTNER Peter (2000), *Il mondo della curia e i suoi rapporti con la città*, in *Roma, la città del papa*, pp. 203-240.
- PIOLA CASELLI Fausto (1997), *Il buon governo. Storia della finanza pubblica nell'Europa preindustriale*, G. Giappicchelli editore, Torino.
- RÍUS CORNADO Jorge (1979), *Las propiedades urbanas del Colegio de España en Bolonia (1459-1490)*, «Studia Albornothoniana», V, pp. 307-348.
- Roma capitale 1994 = Roma capitale (1447-1527)*, a cura di S. Gensini, Pacini Editore, Pisa (Collana di Studi e Ricerche del Centro di Studi sulla Civiltà del Tardo Medioevo. San Miniato, 5)
- Roma 2000 = Roma, la città del papa. Vita civile e religiosa dal giubileo di Bonifacio VIII al giubileo di papa Wojtyła*, L. Fiorani – A. Prosperi (eds.), Einaudi, Torino (Storia d'Italia. Annali 16).
- SANTAMARÍA LANCHO Miguel (1985), *La explotación económica del patrimonio urbano del Cabildo catedralicio de Segovia en el siglo XV, en La ciudad hispánica durante los siglos XIII al XVI*, Universidad Complutense, Madrid, pp. 671-700.
- SCAVIZZI Carla Paola (1968), *Considerazioni sull'attività edilizia a Roma nella prima metà del seicento*, «Studi Storici», 9,1, pp. 171-192.
- SCAVIZZI Carla Paola (1969), *Le condizioni per lo sviluppo dell'attività edilizia a Roma nel sec. XVII: la legislazione*, «Studi Romani», XVII, 2, pp. 160-171.
- SERRA Armando (1983), *Problemi dei beni ecclesiastici nella società preindustriale. Le confraternite di Roma moderna*, Istituto di Studi Romani, Roma.
- SONNINO Eugenio (2000), *Le anime dei romani: fonti religiose e demografia storica, en Roma, la città del papa*, pp. 329-367.
- STUMPO Enrico (1986), *Il consolidamento della grande proprietà ecclesiastica nell'età della Controriforma*, in *Storia d'Italia. 9. La chiesa e il potere politico dal Medioevo all'età contemporanea*, Einaudi, Torino, pp. 265-289.
- TATJER MIR Mercedes (1979), *Propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio*, «Revista de la Universidad Complutense», XXVIII, 115, pp. 49-82.
- TATJER MIR Merce (1988), *Burgueses, inquilinos y rentistas: mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: Barceloneta 1753-1982*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid.
- TORTELLA Gabriel (1987), *Introducción a la economía para historiadores*, Tecnos, Madrid.
- TRAVAGLINI Carlo M. (1995), *La propiedad immobiliare a Roma agli inizi del Settecento*, «Archivi e Cultura», XXVIII, pp. 32-61.

- VAQUERO PIÑEIRO Manuel (1994), *Entre gestión privada y control público del espacio: algunas consideraciones sobre la configuración urbanística de Plaza Navona (Roma) entre los siglos XV-XVII*, en *Tiempo y espacio. Homenaje al Profesor Antonio Bonet Correa*, t. I, Editorial Complutense, Madrid pp. 163-189.
- VAQUERO PIÑEIRO Manuel (1995), *Coyuntura urbana y gestión inmobiliaria en Roma a mediados del siglo XVI*, en *Le sol et l'immeuble. Les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italia (XII^e-XIX^e siècle)*, O. Faron – E. Hubert (eds.), École Française de Rome, Rome, pp. 227-251 (Collection de l'École Française de Rome, 206).
- VAQUERO PIÑEIRO Manuel (1996), *Ricerche sui salari nell'edilizia romana (1500-1650)*, «Rivista Storica del Lazio», 5, pp. 131-158.
- VAQUERO PIÑEIRO Manuel (1999), *La renta y las casas. El patrimonio inmobiliario de Santiago de los Españoles de Roma entre los siglos XV y XVII*, «L'Erma» di Bretschneider, Roma (Monografías de la Escuela Española de Historia y Arqueología, 23).