

cir, al hombre mismo en su relación con el medio en el que vive y con el objeto al que aplica su esfuerzo productor". Para ello —sigue argumentando Valdour—, para asegurarse la posibilidad del "estudio vivo de fenómenos vivos", el observador debe —sin olvidar la documentación convencional— introducirse en "la realidad que observa dentro y fuera de sí", devenir lo que hoy no dudáramos en calificar de un *observador participante*. Convencido de que, "para ser completamente objetiva, la ciencia social debe, en parte, ser tratada subjetivamente —afirmación que, sin duda, no dejará de resultar grata a tanto geógrafo e historiador como hoy redescubre la fenomenología—, Valdour parece haberse propuesto "confundirse con los obreros viviendo y trabajando como ellos; [...] tomar nota de las conversaciones, los hábitos, los placeres, las opiniones, los recursos, las necesidades y las tristezas de sus compañeros de trabajo; describir su taller, su vivienda, el marco de sus vidas; dibujar, al mismo tiempo que este medio real, a los individuos reales que viera moverse en él, esforzándose por conservar en los hechos todo su color y movimiento".

Y color y movimiento no es precisamente lo que falta en el centón de informaciones que, en medio de las un tanto atrabiliarias y siempre desafortunadas digresiones político-morales, constituyen los magníficos *cuadros* que, en su periplo aragonés, nos ha dejado de su paso por los viñedos de Ateca y Morata (en donde, lamentablemente, los ecos de la crisis filoxérica de 1905 le impiden encontrar empleo), por las calles de Zaragoza (en donde es empleado en un taller de curtidos), por una fábrica de papel en Montañana y, finalmente, por las minas de lignito de Utrillas. Sin olvidar, claro está, las largas caminatas a pie, a las que debemos las luminosas descripciones y los excelentes análisis de un paisaje que, leído en clave norafricana, parece organizarse en torno a la machaconamente reiterada oposición de desiertos extensos y vegas lineales, —una oposición únicamente rota, a trechos, por las paredes de adobe enjabelgado de los pueblos.

Y todo ello, tras pasado por una mirada insistente, escudriñadora; una mirada que no olvida contar las personas asistentes a un mitin obrero o las presentes en la penumbra de una iglesia; que toma nota cuidadosa de las diferencias en el vestir de los trabajadores (el mahón azul del obrero frente a la pana campesina), de las comidas y de sus precios, de las posadas y los suyos; que discrimina con agudeza entre la emigración definitiva hacia América y la estacional hacia los viñedos franceses o hacia la construcción urbana, entre la inmigración cualificada o la de aluvión, descualificada, hacia las minas; que observa con detalle la organiza-

ción de los trabajos, los hábitos laborales y, sobre todo, las conversaciones de los trabajadores; que penetra en los entresijos de las relaciones laborales y en el no siempre diáfano panorama de las corrientes sindicales de la época; que dibuja con primor las muy diversas pautas de empleo del tiempo libre de los trabajadores campesinos, de los mineros y de los obreros urbanos; que lee cuanto cae en sus manos —periódicos y carteles, sobre todo— y nos informa de lo que leen los demás; que, como Le Play —pero también como nuestro Costa— sabe ver, más allá de las laderas peladas y de los desmesurados cauces de los ríos, la dura herencia de las desamortizaciones decimonónicas y del centralismo liberal. Que reconstruye para nosotros, en suma, algunas de las piezas esenciales de los complejos culturales que contribuyen a especificar y diferenciar —espacial y temporalmente— los muy cambiantes *géneros de vida* de los aragoneses de hace tres cuartos de siglo.

Por lo demás, la pulcra y fluida traducción del original francés, a cargo de Teresa Labay Matías y José Ramón Giménez Corbatón, nos entrega un Valdour en cuya prosa los valores literarios —"azorinianos", en apreciación de Eloy Fernández Clemente— no ocupan precisamente el último lugar.—
JOSE SIERRA.

*La propiedad inmobiliaria en la Geografía Urbana**

Hay elementos del espacio geográfico que no tienen una expresión paisajística directa y, sin embargo, los hechos carecen de completa explicación sin ellos. La estructura de la propiedad inmobiliaria, sus transformaciones y el papel que desempeña en la transformación del espacio urbano pertenecen a ese entramado de relaciones y estrategias que permanecen invisibles en el análisis icónico y factual de la realidad geográfica. M. Tatjer en el libro reseñado nos desvela, a través de la propiedad, el trasfondo económico y social que subyace en la trama urbana.

La realización de un trabajo anterior no exime a la autora de realizar nuevas indagaciones, que ahora coinciden con las investigaciones de otros estudiosos, sobre los orígenes de este barrio barcelonés. Su urbanización definitiva se realizó a partir de 1749 por iniciativa del Capitán General Marqués de Mina (anteriores eran los proyectos de Verbomm —1718— y el del Arsenal, 1743-45) sobre un arenal poblado de barracas, al mismo tiempo que se impulsaban otros conjuntos portuarios como base

* TATJER MIR, Mercedes: *Burgueses, inquilinos y rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: La Barceloneta, 1753-1982*. Madrid,

Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 1988, 400 págs.

de la Marina de Guerra (El Ferrol y Cartagena) y de colonización interior (La Carolina, ...). Sobre una trama ortogonal que proporciona manzanas alargadas de poco fondo se proyectó una edificación de planta y piso en parcelas cuadradas de 8,4 m. de lado aproximadamente y cuya fachada de seis vanos habría de repetirse indefinidamente. Sin embargo, la presión especulativa y demográfica sobre este barrio portuario acabaría con el modelo edificatorio (en 1838 se autoriza un nuevo piso), a la vez que la diversificación de funciones (transporte, industria, baños,...) amplían la superficie inicial y, con ello, la morfología de su perímetro.

En 1858 el barrio pasó a depender de la administración municipal y desde entonces los proyectos se han sucedido hasta 1984. El primer intento de modificar el trazado regular y dotar al barrio de cuatro ejes de circulación y de enlaces cómodos con Barcelona fue el de Garriga y Roca (1862-64), si bien su preocupación principal era mejorar la vivienda, pues buena parte de los edificios originales habían sido divididos en "quarts de casa". El fracaso de este proyecto dio lugar a un incremento de las alturas hasta las cuatro plantas, que a partir de 1931 serán ya 6-7, con la inevitable densificación del barrio. La construcción del Paseo Nacional sobre el andén del puerto, la ocupación por iniciativa privada del único espacio vacío y la dotación de agua corriente y alcantarillado serán las realizaciones más importantes hasta que, entre 1939 y 1953, se reconstruya el barrio bombardeado. Fue la ocasión para dar al barrio los primeros equipamientos, se abrieron calles flanqueadas por edificios monumentales y se construyeron viviendas sociales para los pescadores. Finalmente, el Plan Comarcal de 1953 y el Plan de la Ribera de 1974-76, sin incrementar el equipamiento, suponían la definitiva destrucción del barrio y su densificación por el aumento de plantas. La oposición vecinal y, sobre todo, la crisis económica paralizaron la irrupción del capital monopolista en el barrio y en 1984 se aprobó un PERI que respeta la composición social y la tipología edificatoria, a la vez que trata de mejorar el equipamiento, los enlaces con la ciudad y las condiciones de habitabilidad, ampliando el reducido tamaño de las viviendas.

Sin embargo, las vicisitudes de este barrio barroco de nueva planta desde su fundación hasta los últimos planes proporcionan el telón de fondo del objetivo principal de la investigación, el análisis minucioso del "bloque inmobiliario". El nuevo barrio estuvo bajo la jurisdicción militar hasta 1858 y esta circunstancia introdujo condiciones peculiares en su desarrollo y en relación con la propiedad. En primer lugar, su construcción hubo de ajustarse a un proyecto viario y edificatorio. En segundo lugar, el suelo público se privatizó mediante ventas; esto contrasta con la fórmula aplicada en otras poblaciones de nueva planta y con las costumbres de la ciudad de Barcelona, según las cuales el propietario

cedía a censo el suelo, sin perder el derecho de propiedad. Finalmente, una parte de sus ocupantes fueron los antiguos residentes del barrio de La Ribera, derribado para construir la Ciudadela, y los propietarios de las barracas que se construyeron en el Arenal (215 en 1735).

Estos procedimientos permitieron el acceso a la propiedad a un conjunto heterogéneo de habitantes, la mayoría eran pescadores, pequeños artesanos y gentes de mar. Pero no faltaron los inversores, enriquecidos unos en el aprovisionamiento y construcción de naves, otros profesionales de la construcción o propietarios de tierras, incluso militares. Sólo el interés que despertaba el barrio entre los especuladores explica la paradójica estructura de la propiedad en 1838-39, cuando sólo 42 propietarios (8,4%) poseían algo más del 40% de las fincas y de su valor en renta. La existencia documentada registralmente de "mitjes" y "quarts de casa" formadas por subdivisión (en razón de herencia o alquiler) de la casa original pone el contrapunto a esta concentración de la propiedad. A la vez constituye el punto de arranque de una evolución que culminará en la difusión de la propiedad horizontal, sobre todo a partir de los años sesenta del presente siglo, cuando la promoción inmobiliaria puso en el mercado numerosos pisos y los propietarios vendieron los "mig" y "quarts" de casa ante lo exiguo de los alquileres. Sin embargo, es curioso constatar que la estructura piramidal se mantiene, si bien ahora son las industrias o las instituciones quienes detentan más de la mitad de la superficie del barrio. ¿Cómo ha de entenderse esta polarización de la estructura de la propiedad en relación con las estrategias de planificación? Sólo en las transformaciones en curso se encuentra la respuesta.

Por tratarse de un barrio de superficie limitada (71 has.) con un origen peculiar y una localización sin posibilidades de expansión y dentro de una gran ciudad, el papel de la propiedad tiene una importancia limitada o nula en las estrategias de producción de suelo. Sólo en relación con algunos proyectos de menor alcance (Paseo Nacional) o la elevación de plantas y la oposición o apoyo a los últimos planes, los propietarios han defendido sus intereses, bien a través de la Asociación de propietarios (muy activa entre 1884 y 1920) o bien a través de los movimientos vecinales en los últimos años.

Por ello, M. Tatjer dedica especial atención a las características socio-económicas y familiares de los propietarios y a las estrategias que adoptan con sus fondos, máxime cuando, como valor de cambio, constituyen una inversión segura y una fuente de ingresos. La propiedad urbana no es un tema nuevo en la Geografía y la bibliografía sobre el tema en barrios y ciudades o de carácter general es abundante. Sin embargo, podemos calificar este libro de pionero, tanto por la explotación exhaustiva de un amplio repertorio de fuentes como por la metodología empleada para ello.

En primer lugar, la autora no ha escatimado esfuerzos para indagar en aquellos archivos que pudieran tener información relacionada con los problemas que se ha planteado y éstos han sido pródigos en documentos. Su conocimiento le ha permitido darlos a conocer en diversas publicaciones de obligada consulta. Unos son de orden fiscal o catastral y proporcionan una visión estática acerca de los diversos elementos que definen la estructura de la propiedad desde la tercera década del siglo XIX hasta la actualidad. Estos son el *Índice de la Barceloneta* para 1820-23 y 1838-39, en realidad son listados de propietarios para el repartimiento de contribuciones antes de que se publicase en 1845 la ley de reforma tributaria; los *Amillaramientos Rústico y Urbano de la Barceloneta en 1848-49* y las *Fichas de Contribución Urbana de 1974*. Por otro lado, el *Repartimiento individual de la Riqueza Territorial* y los *Registros de Fincas Urbanas*, ambos de 1852, para Barcelona y los municipios del Pla permiten situar los resultados obtenidos para la Barceloneta en un contexto más general. Las otras fuentes permiten conocer las vicisitudes y los cambios que han incidido sobre la propiedad, como valor de cambio o inversión, a lo largo de un dilatado período de tiempo. Se trata de la *Contaduría de Hipotecas*, creada en 1768 para inscribir las cargas sobre la propiedad inmueble, del *Registro de la Propiedad*, creado en 1861 y los *Protocolos Notariales*.

La lectura atenta y rigurosa de estos documentos proporciona un centón de datos, unos estadísticos y otros cualitativos de diversa índole y valor desigual, que es preciso exponer de forma bien argumentada y que la autora acota y contrasta con una bibliografía muy completa. La documentación para una fecha informa acerca de cómo se distribuye la propiedad en el momento respectivo y el tratamiento de los datos es acertado y fructífero en cada caso, si bien para la última fecha el análisis por separado de la propiedad vertical y horizontal obliga a redundancias que dificultan la comprensión global del texto. Igualmente, el seguimiento pormenorizado o muestral de las fuentes seriales nos brindan una cuantificación adecuada de los hechos analizados. Pero hay otro conjunto de informaciones de carácter cualitativo (biográficas, datos sobre las propiedades o los propietarios) que requieren una exposición literaria. El desplazamiento a las notas de una parte de ellas hubiera permitido una lectura más ágil del texto sin que, por ello, desmereciese su riqueza en matices.

A mi juicio hay dos ideas básicas en el libro cuyo desarrollo ilustra lo evidente y lo oculto en torno a la propiedad y los propietarios urbanos. Una está explícita: los bienes fundiarios (solares,

viviendas o locales) tienen un valor de uso y un valor de cambio. En el primer caso, como vivienda o local utilizado directamente por el propietario, tiene una historia latente de la que sólo conocemos las características no mercantiles. En el segundo caso, las fincas se integran a través del mercado en un complejo entramado de relaciones socio-económicas de las que queda constancia escrita. El fundo es objeto de censo, muy pocos por la forma en que se cedieron los solares; de deudorios e hipotecas para obtener liquidez en condiciones leoninas y a un interés usurario en beneficio de prestamistas privados hasta después de la guerra civil; de alquiler, a partes iguales de viviendas y de locales comerciales y artesanales; y de compra-ventas que, a veces, reflejan las dificultades económicas de los vendedores, y la búsqueda, por parte de los compradores, de inversiones seguras, formándose a partir de 1920 un bloque inmobiliario que perdura en la actualidad.

La otra idea está implícita y se manifiesta en el interés por cuestiones, a veces no estrictamente geográficas, que rodean a la propiedad y a los propietarios y contribuyen, con gran variedad de matices y detalles de índole histórica, social o administrativa, a humanizar el tema tratado. A la inversa, estas circunstancias, inconexas y dispersas en una percepción vulgar, adquieren gracias al planteamiento geográfico que hace M. Tatjer, un orden y un sentido muy pertinentes, pues los hechos geográficos se incardinan en su origen, la práctica social. Así se explica que la consideración de aspectos tan dispares como la transmisión por herencia o la pervivencia de algunos patrimonios fundiarios, las relaciones de parentesco entre los propietarios o los maestros albañiles, o los aspectos jurídicos de las fuentes, lejos de caer en la erudición, se integre en una exposición científica coherente.— TOMAS CORTIZO.

*La propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife**

La publicación de la Tesis Doctoral de Luz Marina García Herrera debe ser saludada, por motivos de distinta índole, como un notable impulso en la edificación de la Geografía Urbana española. Aunque conocida, no es ocioso insistir en la singularidad de su autora, cuya formación, germinada en las inquietudes metodológicas del último cambio de decenio, sorprende tanto por su consistencia como por la decidida adopción de un referente materialista.

* GARCIA HERRERA, Luz Marina: *Propiedad del suelo en Sta. Cruz de Tenerife*. Universidad de La Laguna. La Laguna 1989, 221 pp.