

## LA CASA EN LA EDAD MEDIA CASTELLANA

La casa medieval, en el reino de Castilla, como objeto de estudio, ofrece variados aspectos y puede ser enfrentada desde puntos de vista diversos.

Puede adoptarse el enfoque jurídico y, en relación con el fenómeno repoblador, de tanta duración como importancia, observar los estímulos legales con que se procura su multiplicación, las ventajas que se conceden a quien la posee, y las restricciones que se oponen a su marcha, o, por el contrario, los derechos que se le reconocen en tal sentido.

Siempre dentro del mismo terreno habría que recoger también los privilegios con que la protegen las leyes, tanto frente al Estado como frente a los particulares, comenzando por los de viejo origen germánicos como "la paz de la casa", anotando la limitación que su ámbito pone a la figura de "la prenda" y destacando las penas con que se castiga a quienes violan esas disposiciones.

Podría pasarse luego a privilegios de otro tipo, que, siempre pertenecientes al campo legal, apuntan a beneficios de carácter económico, fundamentalmente las exenciones —de pecha, de posada— o socio-económicos— concesión de una compensación penal de 500 sueldos.

Todavía dentro de este acápite faltaría considerar la casa como garantía —"casa con peños"— y la responsabilidad penal frente a hechos ocurridos en ella o por ella.

En segundo término contemplaríamos el aspecto físico, la casa individual —morada de una familia— colectiva —conventos, asilos, fortalezas, mesones—, o edificios públicos: cárcel, ayuntamiento, etc. La construcción, características y materiales; su objeto: protección frente a las agresiones externas, tanto si se trata del clima como de un enemigo de carne y hueso.

Y en relación con este tema, el ámbito familiar, la separación tras el matrimonio, la presencia en ella de criados y vasallos, la vida diaria, el escenario de acontecimientos como bodas, banquetes o celebraciones y también de tristezas y duelos.

Por último, los enfoques primordialmente económicos, desde el punto de vista del fisco, en cuanto se la carga con gravámenes o se la descarga

de ellos; desde el de su propietario, pues significa un valor, de venta y de renta.

Todos estos aspectos han sido tomados en cuenta en las páginas que siguen, pero no siempre dentro de ese orden más o menos riguroso, sino integrándose muchas veces con otros; he preferido sacrificar ese esquema, y su claridad, para ajustarme mejor a la realidad, tal como más allá de ley nos la ofrecen los documentos de otra índole.

### *La casa y la puebla*

De la importancia que la repoblación tuvo en la historia medieval española se desprende la que alcanzó la casa. Como parte principal de aquélla.

En efecto, poblar significaba, en un principio, básicamente tener "casa poblada", casa que el repoblador habitaba con gente suya, muy especialmente con su familia, porque edificar, comprar u ocupar una casa, o instalar en ella mujer e hijos indicaba un propósito de afincarse en forma permanente, y era esa instalación permanente la que deseaban las autoridades, fueran cuales fuesen.

El inmigrante, por su parte, necesitaba la casa, más o menos modesta, más o menos precaria, pero indispensable, como elemento físico, para abrigarse y protegerse; y utilísima por su valor jurídico para lograr una situación privilegiada dentro de la villa.

Por intereses concurrentes, pues, la medida inicial, al poblar un lugar, ya fuera primera población o intensificación de la existente —es preciso tener siempre presente que la repoblación no es un hecho puntual, sino un continuo tejer y destejer —una nunca acabada tela de Penélope—, era repartir los solares a los que llegaban<sup>1</sup>; o darles casa si se trataba de la ocupación de una ciudad ya edificada<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> "et doles solar en que fagan casas e en que moien" D. Pedro Alpoelchen da a poblar la aldea de Villa Algariva a Juan Dominguez, a. 1191. R. MENÉNDEZ PIDAL. *Documentos lingüísticos de España*, 261, p. 352. "La ciudad... se bien pobló, a tanto de que auia sobra de labradores, e mengua de moradas. Por lo qual Ximê Blazquez, e Alvaro Alvarez fizieron gracia a los pobladores de solares onde fabricasscn". Fr. LUYZ ARZ, *Historia de las grandezas de la ciudad de Avila*. Ed. Obra Cultural de la Caja General de Ahorro y Monte de Piedad de Avila, 1978, p. 157.

<sup>2</sup> En estos casos, y tratándose de repoblación inicial, los ejemplos nos llegan desde las ciudades andaluzas. Algunos textos recogen donaciones individuales a personajes destacados: "Fernando III da al arzobispo de Toledo, y su iglesia, heredades, casas y huerto en Córdoba", MIGUEL DE MANUEL. *Memorias para la vida del Santo rey don Fernando*, Madrid, 1800, Reproducción de Ediciones El Albir, 1974, p. 440; "Da tierra y casas en Córdoba a Juan de Funés", Id. p. 442; "Da á don

Un segundo momento presenciaria los esfuerzos de las autoridades locales por retener por medio de privilegios, a aquellos a quienes habian instalado en el lugar; a partir de aquí, tener "casa poblada" equivale a gozar de determinadas ventajas, fundamentalmente el fuero de vecino<sup>3</sup>, incluso si se trataba de un aldeano, que no residía allí<sup>4</sup>, disfrutar de una exención de pecha, transitoria o permanente, o con condiciones agregadas<sup>5</sup>, y poder acceder a los cargos principales del gobierno mu-

Lope, electo obispo de Córdoba, su maestro, un horno, tierras y casas en Córdoba, para sí y los suyos". Id. p. 443. "Da á Alfonso Téllez casa y tierras en Córdoba. . .". Id. p. 452: "Da ciertas casas en Córdoba á don Gonzalo, prior de la iglesia". Id. p. 453; "Da a don Gil, capellán del Canciller, tierras y casas en Córdoba". Id. p. 457. Ortiz de Zúñiga menciona las concesiones, en Sevilla, a personas reales, prelados y magnates (*Anales de Sevilla*, T. I, p. 162) y nombra luego a los 200 caballeros de linaje que San Fernando heredó en la ciudad, "así como lo había hecho en las ciudades de Jaén, Córdoba y Baeza" (id. p. 171); otro tanto hizo Alfonso X, en Carmona: "E pobló el Rey don Alfonso en la villa de Carmona vallesteros fijosdalgos. . . dió a cada uno dellos sendos pares de casas buenas para su morada". Repartimiento de Carmona realizado. . . de orden del rey Alfonso X, a. 1253? J. HERNÁNDEZ DÍAZ Y OTROS, *Colección Diplomática de Carmona*, Sevilla, 1941.

También a entidades: "La Reyna doña Juana da en Carmona varias casas y heredades a la Orden de Calatrava", M. DE MANUEL, Ob. cit., p. 497; "San Fernando da á la Orden de Santiago unas casas, huertas y heredades en Jaén". Id. p. 476.

Otros, por último, hablan de donaciones más amplias y generalizadas, tal como la que recue.da O. de Zúñiga: "Al común de Sevilla y a sus pobladores entregó el rey todas las casas que estaban yermas de los Moros" (ob. cit. I, p. 189).

<sup>3</sup> Todo omne que ouir casa enuilla de suyo e la touier poblada e non alquilada, tal fuero aya como uizino de Ledesma; e sila casa dier a alquiler, tal fuero aya como aldeano. *Fuero de Ledesma* § 111, CASTRO Y ONÍS, *Fueros Leoneses*.

<sup>4</sup> Todo aldeano que casa ovier en la villa, sea vecino si la touier poblada con su ome E de la meatad del diezmo en la collaçion do fuer escripto, e de al terçero recabdo por todas sus puestas. E si non lo hizier, non sea vecino. *Fuero de Coria* § 30. *El fuero de Coria*, Estudio histórico-jurídico por JOSÉ MALDONADO Y FERNÁNDEZ DEL TORCO, transcripción y fijación del texto por EMILIO SÁEZ, con prólogo del Excmo. Sr. D. JOSÉ FERNÁNDEZ HERNANDO, Madrid, 1949.

<sup>5</sup> Et ille qui domum edificauerit de novo usque ad transactum annum non faciat forum neque vicinis nec domino", *Fuero de San Cibrián*, a. 1125, HINOJOSA, *Documentos*. . . p. 52; "Todo ome dAlcala qui fore vezino e toviere casa poblada en Castrelo con filios e con mujer todo el anno e la meior moranza que y la faga, non peche nisi quarta parte de la pecha, "*Fuero de Alcalá* § 47, Ed. GALO SÁNCHEZ; *Fueros Castellanos*; "De los que touieren casa poblada. Qual quier que toujese en la çibdad casa z sila touiese poblada, sea quito de todo tributo, asi que non peche en ninguna otra cosa, sinon en los adarues dela çibdad z en las torres de uestro termino". *Fuero de Cuenca*, ed. UREÑA Y SMENJAUD, p. 119; "a todos los vezinos de vbeda que touieren casas pobladas enel diçho lugar de quesada, fagoles francos a ellos z a sus omes", Alfonso XI declara a todos los vecinos de Quesada libres de toda clase de tributos y servicios con otras mercedes a. 1331, *Colección Diplomática de Quesada*, Ed. JUAN DE MATA CARRIAZO, D. 22.

nicipal. Se recuerda siempre que los fueros exigían para ello tener caballo y armas; suele olvidarse que se pedía también "casa poblada" a veces, con cierta anterioridad<sup>6</sup>.

Todos estos elementos no pudieron evitar que algunos de los primitivos dueños se ausentaran, hasta hacer necesario, en algunos casos, un nuevo reparto. Así ocurre en Sevilla, apenas repoblada; en 1255 el rey se dirige a algunas de sus autoridades condenando que dieran a "buenos pobladores" que fueran llegando las casas que habían quedado vacías por abandono de los primitivos. Así ocurre en Quesa tomada por los cristianos, perdida y recuperada, cuya población es preciso intensificar, a más de 20 años de la segunda conquista. Con ese fin, Alfonso XI, al tiempo que la entrega a Ubeda autoriza un nuevo reparto, insistiendo, con respecto a sus habitantes en que "moren por sus cuerpos"<sup>7</sup>.

Fueron en gran medida causantes de ello los avances de la Reconquista, que arrastraron gentes hacia las zonas de nueva ocupación, donde esperaban gozar de mejores perspectivas, la eterna ilusión del emigrante, más tarde, los movimientos migratorios internos, del señorío al realengo, o del realengo al señorío, según épocas y circunstancias; de alguna de las aldeas del término hacia la villa o ciudad respectiva; o incluso de una ciudad de realengo a otra, cuando por algún motivo la segunda presentaba ventajas económicas con respecto a la primera.

Estos movimientos migratorios se inician muy pronto, y se prolongan, siglo a siglo, a través del tiempo.

A fines del XI se había producido la concurrencia hacia Avila de hombres que, atraídos por las buenas cosechas, viajaron con mujeres e

<sup>6</sup> "Todo ome d'Alcala o de so termino qui oviere cavalo que vala XX maravedis o ende arriba o morare in vila e touiere casa pobiada todo el anno con filios o con mulier o con mora et ovier lanza e escudo e espada e capielo de fierro e siela que vala I moravedi e oviere II expolas e non andudire el cavalo a pacer de:de sant Migael fasta marzo e el cavalo non traier albarda e dissieren los a'caldes... que derechos son las armas et el cavalo, excuse pecha, e non peche. *Fuero de Alcalá* § 44. UREÑA Y SMENJAUD, *Fueros Castellanos*; Et mando que los Caualleros que touieren las mayores Casas pobladas con mugieres z con fijos, z los que non touieren mugieres con la companna que ouieren... e touieren Caualllos e armas... que non peche, *F. de Atienza*, A. BALLESTEROS BERETTA, B.A.H. 68, p. 267.

<sup>7</sup> "Et otrosi que la podades partir de nuevo todo quanto en ella es a pobladores, assi casas como vinnas... E otrosi, que partades todos los donadios que fueron dados en Quesada e en sus terminos quando se partió de que la ganó el rrey don Fernando nuestro padre... que la partades luego toda a pobladores que moren por sus cuerpos con sus mugieres e con sus fijos, e tengan y casas pobladas continuamente, saluo si algunos tomaron quiñones en la primera partición e moraron e moren y per sus cuerpos questos finquen con sus quiñones. Privilegio rodado de Alfonso XI, por el que concede a la villa de Ubeda el lugar de Quesada, que recuperó de los moros su padre Fernando IV a. 1331, J. MATA CARRIAZO, *Colección Diplomática de Quesada*, D. 21.

hijos, dispuestos a fijar residencia en la ciudad, sus alrededores y sus aldeas, en tan elevado número que con ellos se poblaron los burgos de San Pedro, Santiago, Santa Cruz, San Vicente, el arrabal sur, de la muralla de Adaja, el arrabal norte y parte de la ciudad.

El texto nos habla de los lugares adonde fueron a parar los recién llegados y del motivo que los impulsó —la riqueza agrícola de la zona—, pero en cuanto a su procedencia sólo nos dice que venían de “otras comarcas”<sup>8</sup>.

Ignoramos de dónde llegarían unos y otros. Algunos datos de esta índole, con respecto a Sevilla, nos proporciona el Repartimiento. Allí, si hemos de tomar la preposición “de” que sucede al nombre como indicativa de origen, —“parece indicativo de patria” dice Ortiz de Zúñiga— se hallarían hombres de Burgos, Zamora, Berlanga, Segovia, Tordesillas, León, Bilforado, Villafranca, Olmedo, Frómista, Soria, Valladolid... Por demás, el documento enuncia “Estos son los porteros castellanos...” (entre los que incluye a Fernán Pérez de Sahagún, Ibañez de Frómista...) y “Estos son los porteros gallegos de tierra de León...”, “Estos son los monteros castellanos...” “Estos son los monteros gallegos...”. Diego de Colmenares, por su parte, recoge los nombres de los ilustres segovianos heredados allí luego de la conquista: Juan Pérez de Segovia, Pedro Caro, Garcí Domínguez, Garcí Sancho, Pedro Fernández, Maestre Gonzalo, Gonzalo Diez de la Copa, Domingo Muñoz... La muy variada procedencia de todos ellos refleja, sin duda, la composición del ejército conquistador. Algo semejante es observable en la población de Santa Fe. También hasta allí llegan hombres desde Segovia, desde Medina del Campo, desde Madrid, Soria, Toledo, Zaragoza, Miranda del Ebro, Alcalá de Henares, Burgos, Ciudad Rodrigo... Pero más quizás, desde Jaén, Córdoba, Sevilla, Baeza, Andújar, y toda la zona andaluza: Santofimia, Quesada, Fruentel, Maestre, Almendral... Algunos, tal vez, en una segunda migración: el mercader Juan de Jaén llega de Loja; el mesonero Juan de Burgos, desde Córdoba; otro mesonero, Alonso de Cuenca, desde Sevilla; el tundidor y cardador Gonzalo de Córdoba, desde Jaén. Apartadamente, el mayor tirón lo han sufrido las zonas más próximas. Se puede apreciar pues como entran en conflicto las dos necesidades: atraer pobladores por un lado; retenerlos por otro.

El fuero de Cuenca, unos cien años más tarde, prevé la instalación de advenedizos, y fija las normas que regirían su ubicación entre los pobladores más antiguos<sup>9</sup>.

Las migraciones, no ya desde el exterior, sino internas, están bien representadas en Sevilla, Sepúlveda y Madrid.

<sup>8</sup> LUY DE ARZ, *Historia... Avila*, Ed. 1978, p. 157.

<sup>9</sup> *F. de Cuenca*, Ed. UREÑA Y SMENJAUD, p. 150.

Sevilla, entre 1410 y 1411 acoge a numerosos inmigrantes, la mayoría de su término.

Procedían los nuevos vecinos de Constantina —Mateos de Maya, Martín López, Asencio Martínez, Juan López, Toribio Fernández y Toribio Martínez del Baño—, de Alanís —Juan Martínez del Alamo, Gonzalo Fernández, Juan Fernández, Alfonso Miguel, Juan García Izquierdo y su hijo, Alfonso González Cabezuelo, Gonzalo Sánchez, Juan Alonso, García Fernández—, de Ardadalcanal —Gonzalo Martínez y Alonso Fernández, Pedro García, Rodrigo Alonso, María Gómez, Juan Andrés, Alonso Gómez el Cid, Clemente García, Juan Martínez de Arcos, Alfonso Páez Baquerizo, Juan García de Cielo, y tantos otros, de Huévar, Carrión de los Céspedes, Paterna del Campo, Escacena del Campo, Aracena, Tomblérica...<sup>10</sup>.

Todos estos nombres —y otros muchos que podrían mencionarse— son sólo una muestra de la fuerte corriente migratoria originada por las condiciones favorables que la ciudad ofrecía a los hombres de la tierra, quienes incurrieron incluso en abusos para alcanzar la nueva vecindad, con sus ventajas y exenciones<sup>10</sup>.

También Madrid aparece, a fines del mismo siglo, dando cartas de vecindad a una serie de hombres de su término, y de diferente condición social, cartas que sus líneas iniciales no difieren demasiado de éstas

"Este día rreçibieron los dichos señores por vecinos para beuir e morar en esta Villa por diez años, con su muger e hijos e casa poblada, a Alonso de Casarrubios (herrador) vecino que era en Móstoles, para vsar e exercer el dicho ofiçio: obligose de non se absentar de morada desta dicha villa en... diez años, so pena de diez maravedis...; dio su fiador a Pedro de Madrid, vecino de la dicha Madrid". "Este día, pareció ante los dichos señores Pedro Dauila, alcayde de Puñoenrrosto, e dixo que su voluntad era de se venir a beuir e morar a esta... Villa con su muger e hijos e casa poblada, sy a los dichos señores pluguiese. E luego los dichos señores dixeron que le rreçibian e rreçibieron por vezino... en esta... Villa e que le sean guardadas todas las honrras e libertades e prerrogativas que le deuen ser guardadas... en la manera que a los otros caualleros e escuderos de la dicha Villa..., e luego el dicho alcayde

<sup>10</sup> F. COLLANTES DE TERÁN, *Inventario de los papeles del Mayordomazgo del siglo XV*. Arch. Mun. Per., 1972, p. 390 y ss.

<sup>10'</sup> Parecer sobre los abusos que se cometen por parte de los vecinos de los lugares de la tierra de Sevilla para conseguir la vecindad en la ciudad, con el fin de aprovecharse de las ventajas y exenciones que los citados vecinos poseen. F. COLLANTES DE TERÁN, *Catálogo de la sección 16º Archivo Municipal de Sevilla*, T.I. 1280 - 1515, p. 105, Nº 906.

dixo que hazya e hizo la dicha vezindat e que daua e dio por fiador a García Díaz, vecino desta dicha Villa...<sup>11</sup>.

Hemos dejado para el final como más significativo, el caso de Sepúlveda.

La villa gozaba de exención impositiva y ello atrajo a muchos habitantes del término —menos favorecidos— que se incorporaron a su vecindario.

Pero, envuelta Sepúlveda en un pleito con los arrendadores regios que le desconocían ese privilegio, y necesitada de la contribución de todos los ciudadanos para solventar los gastos que les ocasionaba el pleito en cuestión, vio a sus más recientes vecinos abandonarla y regresar al término, de donde procedían<sup>12</sup>.

Nada puede expresar mejor que ese viaje de ida y vuelta, la inestabilidad de la población y los motivos económicos que solían hallarse en el origen de las migraciones.

De las de cualquier tipo; los encontramos asimismo cuando se trata del paso del señorío al realengo; fue también el deseo de evitar las cargas impositivas lo que motivó a Juan Fernández a irse de Espesas, lugar de señorío a Utrera, contando con la franqueza que Sevilla otorgaba a quienes, desde tierras señoriales acudían a vivir a su término<sup>13</sup>.

Ignoramos, en cambio, qué motivó a pasar a Madrid a los vecinos de Coreña, si no masivamente, al menos en número suficiente como para que la señora del lugar tratara de penar ese movimiento con embargos y confiscaciones, lo que originó la protesta del Ayuntamiento madrileño "Sobrel agrauio que la condesa de Curuña haze a ciertos vezinos de

<sup>11</sup> MILLARES CARLO Y ARTILES RODRÍGUEZ, *Libro del Ayuntamiento de Madrid*, Madrid, 1932, p. 260.

<sup>12</sup> ..."et diz que a la sazón que se començó el dicho pleito que moravan en la dicha villa algunos omnes e mugeres que solian ante morar en el término de la dicha villa, los quales se escusaron, por morar e seer vezinos dende, de pagar... segund que los otros vezinos... Et agora que son ido: a morar a las aldeas de la dicha villa". La reina doña Juana, señora de Sepúlveda, manda a los alcaldes y alguacil de dicha villa que apremien a los vecinos de la misma que la abandonaron y se marcharon a las aldeas para no contribuir a los gastos del pleito sostenido con los arrendadores reales, a fin de que paguen lo que les correspondiere en dichos gastos. E. SÁEZ, *Los Fueros de Sepúlveda*, Apéndice Documental 27, a. 1373, p. 227.

<sup>13</sup> Juan Fernández, vecino de Utrera, se querrela al corregidor de Sevilla diciendo que él ha venido a Utrera amparándose en la franqueza que el cabildo de Sevilla daba a todos los que vinieren de señorios a poblar lugares de Sevilla y que ahora no se lo guardan. MA. JOSEFA SANZ FUENTES E ISABEL SIMÓ RODRÍGUEZ, *Catálogo de documentos contenidos en los libros de Cabildo del concejo de Sevilla*, 1975, p. 175.

Coueña que se viene a beuir a Villanueva embargándolos a ellos e a sus haciendas contra los seguros questa Villa tiene de sus altezas..."<sup>14</sup>.

El movimiento contrario —del realengo al señorío— está acreditado por esas quejas alarmadas de las Cortes, durante el reinado de Enrique IV.

En cuanto al traslado de una ciudad de realengo a otra, nos encontramos con que en el mismo momento en que llegaban al término de Madrid los vecinos de Coveña, los de Madrid se iban a Cuenca alegando que en su villa había demasiados exentos, lo que aumentaba la carga tributaria de los demás<sup>15</sup>.

Este proceso, del que apenas hemos apuntado unos ejemplos, prolongado en el tiempo, hace que la postura de los gobiernos ciudadanos cambie; a los estímulos para atraer población sucede o acompaña la exigencia; se ordena que no se dé prioridad en la villa a quienes no tuvieren propósito de residir en ella; se pena a quien no resida los dos tercios del año, por lo menos; se conceden, al mismo tiempo, plazos para cumplir las obligaciones que imponen las autoridades locales; el avcindamiento individual se convierte en un contrato entre el que pide la vecindad y la ciudad que la otorga, y ésta, si da ventajas —como se ha visto, continúa dándolas— también pone condiciones, menciona el monto que ha de tener la vivienda, estipula plazos mínimos de permanencia, fija multas por incumplimiento de las obligaciones aceptadas, y pide fiadores, concede, en cambio, una exención de fecha, variable de un lugar o otro<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> A fines del siglo XV hay una corriente migratoria de Corveñas, lugar de señorío, a Villanueva, aldea de Madrid, lo suficientemente importante como para dar lugar a un problema entre la condesa y sus hombres y entre aquella y Madrid. M. CARLO Y ARTILES RODRÍGUEZ, *Ob. Cit.*, 412, 1484, p. 291.

<sup>15</sup> *Id.*, p. 294.

<sup>16</sup> E otrosi que el tal vecino dentro en vn anno conplido conpre casa en que more, que vala doze mil maravedies". A. UBIETO ARTETA, *Colección Diplomática de Riaza* (1258-1457), Segovia 1959. Ordenanzas de 1457 Título 10A) p. 146.

Del que tuviera casa en la Villa. Todo hombre que tuviera casa en la Villa y no morase en ella durante las dos (terceras) partes del año, pague dobl'e pecha, una con los aldeanos y otra con los de la Villa. F. de Madrid, Transcrip. por A. MILLARES CARLO, Prólogo CDE. DE MAYALDE, Madrid 1963, p. 102.

M. CARLO Y ARTILES RODRÍGUEZ, *Libros de Acuerdos del concejo Madrileño*, p. 41, 58, 88, 95, etc.

COLLANTES TERÁN, *Mayordomazgo*, p. 307, 113.

De los que touieren casa poblada; *Fuero de Cuenca*, Ed. UREÑA Y SMENJAUD, p. 119, *Fueros de Sepúlveda*, E. SÁEZ Y OTROS, p. 181, Ap. Do. 7; *Fuero de Alcalá* § 47. *Los fueros castellanos*, Ed. GALO SÁNCHEZ. J. DE MATA CARRIAZO, *Colección Diplomática de Quesada*, D. 22.

Este día rreçibieron los dichos señores por vecino para beuir e morar en esta Villa por 10 años. a Alonso de Casatuvios vecino que era en Móstoles. *Libro de Acuerdos del Concejo Madrileño*. MILLARES CARLO Y ARTILES RODRÍGUEZ, p. 262.

Al poblar la ciudad de Santa Fe que, construida en principio con fines bélicos se convirtió luego en establecimiento permanente, se repartieron las casas entre un número prefijado de hombres —200— por medio de un repartidor, Diego de Iranzo, comendador de Montizón, veinticuatro de Jaén<sup>17</sup>.

Por expresa decisión del rey D. Fernando se fijó un plazo de 5 años para que los repobladores fueran considerados vecinos, condición necesaria para evitar que los beneficiados en el reparto abandonaran a poco sus recién adquiridas propiedades, y con el fin de que la ciudad perviviera se exigió que los vecinos fueran casados y llevaran a sus mujeres a su nueva morada<sup>18</sup>.

Es decir que, a fines del siglo XV como en el XII se acredita la preocupación por la casa poblada, como garantía de permanencia. No en todos los casos se logra, sin embargo, el fin propuesto. Se concede a los suscriptos en el repartimiento un plazo variable para regresar a su tierra a buscar a sus mujeres; pero en el asiento de vecindad se repite con sorprendente frecuencia una misma frase: "no vino al plazo".

Este aparato de premios y castigos, si bien cumple su propósito de convertir a la villa y su término en un foco de atracción no puede evitar por otro lado, que los nuevos vecinos eludan sus recién contraídos compromisos. Y veremos a un ayuntamiento confiscar la casa de quien "se avezindó... e non cumplió su vezindat". Y a otro pagar 1.500 maravedís a los encargados de hacer la nómina "de los vecinos que se habían venido a morar a esta Ciudad... y que no mantenían la vecindad con arreglo a las ordenanzas"<sup>19</sup>.

Todos estos vaivenes de los habitantes de ciudades y aldeas nos interesan aquí en cuanto pueden implicar la construcción de la casa propia; pero no siempre ocurre así. El desarrollo urbano había generalizado el

<sup>17</sup> ELADIO LAPRESA MOLINA, *Santa Fe, Historia de una Ciudad del siglo XV*. Granada, 1979, p. 78 y 79.

<sup>18</sup> *Idem*, p. 80.

<sup>19</sup> "...el corregidor... e...rregidores fizieron gracia e donaçion a Benito Romano escriuano público, vecino desta Villa, de vna casa en Villa Nueva, que es de Pero Sánchez de Algete, por quanto se avezindó en la dicha Villa Nueva e non cumplió su vezindat". MILLARES CARLO Y ARTILES RODRIGUEZ, *Ob. cit.*, p. 41; "Otro al mismo, para que diese a Bortolomé Martínez, Escribano de Cámara del Rey, y a Alfonso López, escribano público esta Ciudad, 1500 maravedis a cada uno, por el trabajo que tomaban diariamente en hacer las nóminas que los jurados de los barrios y collaciones de Sevilla hicieron de los vecinos que se habían venido a morar a esta Ciudad, procedentes de los lugares de su término y de otras partes y que no mantenían la vecindad con arreglo a las ordenanzas, así como en escribir lo que cada uno de dichos vecinos decía de cómo habían recibido las vecindades y de cómo las mantenían, para que, una vez informada, Sevilla proveyese lo que cumpliera. COLLANTES DE TERÁN, *ob. cit.*, 99, p. 383.

sistema de alquiler; sin duda muy útil para quienes eran moradores ocasionales en algún lugar, como los clérigos, los estudiantes en Salamanca, ciertos funcionarios. . .

Pero también se da el caso del vecino que alquila. Ha pasado mucho tiempo desde la época en que los fueros establecían: "Todo omne que uviere casa enuilla *de suyo*, e la touier poblada, e non alquilada, tal fuero aya como uizino.—; z si la casa dier a alquiler, tal fuero aya como aldeano"<sup>20</sup>. Disfrutar del fuero de vecino estaba, pues, reservado al que no solo tenía una casa de su propiedad, sino que además residía en ella. En el siglo XV, en cambio, se podía ser vecino viviendo en una casa alquilada<sup>21</sup>. (Evidentemente, la evolución ciudadana ha modificado el concepto de vecino en relación a la casa propia y quizás influyó en ese sentido, tanto como el deseo de facilitar las cosas a los aspirantes a la vecindad, el de extender al máximo posible el cobro de servicios a quienes habitaban el lugar.)

Pero como, en último término, el saldo de las migraciones es el crecimiento de la población urbana, si la llegada de un nuevo emigrante no se unía forzosamente a la construcción de la casa propia, solía vincularse con la construcción de una casa; los que podían hacerlo, particulares y entidades, las edificaban no sólo para vivirlas, sino también para alquilarlas<sup>22</sup>. Así se multiplicaban en las ciudades, las casas, los barrios y los arrabales, poblados por vecinos y no vecinos, por moradores, por transeúntes. . .

### *Dónde se construye*

Aunque no era precisamente espacio lo que faltaba, la organización que se impuso para repoblar, pasado el período de libre presura, impidió que los que llegaban a alguna villa o su término, con el propósito de establecerse allí, edificaran su casa en el lugar que mejor respondiera a su conveniencia, gusto o capricho.

<sup>20</sup> De quien ovier casa en Salamanca § (7), CASTRO Y ONÉS, *Los Fueros Leoneses*. Igual Ledesma, § 111, Id.

<sup>21</sup> Algunos *vecinos de Utrera que viven en casa de alquiler* se quejan de la subida de éstos. Piden al concejo de Sevilla poder construir casas en un campo que está entre el ejido de la puerta de Roçasvalles y los adarves de la villa que se l'aman el Tejar y los Barreros". MA. JOSEFA SÁNZ FUENTES E ISABEL SIDIÓ RODRÍGUEZ, *Catálogo... Sevilla*, Doc. 1896, a. 1461, p. 290. V. también *F. de Soria* § 271.

<sup>22</sup> "En la rrua de los çapateros tres tiendas que fizo Martín Muñoz canonigo quando era mayordomo de los diezmos del cabil'do. . .". P. LAGUZZI, *Avila a comienzos del siglo XIV*, CHE. XII, p. 101.

En el primer momento de la puebla, los solares eran repartidos por el encargado de la repoblación, fuera quien fuese<sup>23</sup>. Pero la repoblación fue un proceso que se continuó durante siglos y nuevos inmigrantes se incorporaban sucesivamente a la población ya establecida, como acabamos de ver.

Muchos fueros omiten explicar el sistema que se aplicaba en esos casos. Se limitan a conceder libertades y determinar obligaciones para quienes ya habitaban en la villa y para quienes acudían posteriormente a habitarla, indistintamente.

La delegación de autoridad en el concejo —en todos y en cada uno de ellos— hace suponer, empero, que era éste el encargado de autorizar y ubicar al poblador de la segunda hora, tal como ocurriera en Sepúlveda<sup>24</sup> o en Cuenca. El fuero conquense estipulaba, en efecto: "*Populatores qui concham uel in aldeas uenerit, edificent ubi concilium eiusdem loci concesserit*"<sup>25</sup>. Y siglos después, el sistema conservaba su vigencia: "el dicho señor Juan de Luxan pidió por merced a los dichos señores que le hiziesen gracia de un solar para hazer casa en la dicha Villa, los dichos señores —las autoridades municipales— dieron cargo a Fernand Gacia de Ocaña, rregidor, que vaya a lo ver e señalar... para otorgárlo e mandalle dar su carta de donación"<sup>26</sup>.

En la "Historia de Avila" se lee, a propósito de la llegada simultánea de numerosos inmigrantes, que, por la abundancia de familias faltaron moradas y quienes gobernaban la ciudad hubieron de hacer un nuevo reparto de solares donde pudieran levantar las suyas los recién llegados<sup>27</sup>.

En general, no se determina ni regula la ubicación del solar a conceder; se dejaba librado, al parecer, al criterio de las autoridades de

<sup>23</sup> Alvaro, abad de San Millán, da noticia de la donación de una serna en Sepúlveda y de una casa en Navares, hecha a dicho monasterio por el merino Pedro Juan que repobló a Sepúlveda, y confirmada por Alfonso VI... *Los fueros de Sepúlveda*, Ed. y Est. crítico por E. Sáez, Ap. doc. 2, n. 1080.

"Dedit etiam et otorgauit unicuique uicino de Cáceres suas casas, hereditarias, ortos, molinos, alcaceres et totas suas particiones quas postea fecerunt per suos quadrellarios uel per mantum (sic) Concilii facti et apregonati in die dominico et prestant", Fuero latino de Cáceres, PEDRO LUMBRERAS VALIENTE. *Los fueros municipales de Cáceres. Su derecho público*. Cáceres, 1974, p. IV.

<sup>24</sup> Otrossi, todos pobladores que vinieren a Sepulveda o a sus aldeas, fagan casas o el concejo del logar les diere... Et si el concejo del aldea non quisiere esto fazer, el iuez e los alcaldes de la villa den al poblador llogar do faga casa, en logar mas guisado, çerca las otras casas. Otrossi, si alguno vendiere su casa e quisiere e fazer otra de cabo, non la faga, sinon en su oço comprado, *Fuero romanceado*, Título 106, Id. p. 161.

<sup>25</sup> *Fuero de Cuenca*, p. 151. Igual Zorita, Ed. UREÑA Y SMENJAUD. Madrid 1911, § 35.

<sup>26</sup> MILLARES CARLO Y ARTILES RODRÍGUEZ, *Ob. cit.*, p. 186.

<sup>27</sup> FRAY LUYA DE ARIZ, *Historia de Avila y su grandeza*...

turno, sin más especificación que la conveniencia —que sea “convenible”— lo que incluía sin duda la proximidad al resto de la población a que hace referencia el Fuero de Sepúlveda <sup>28</sup>.

Tan solo en las Partidas se encuentra algo, bastante general, a ese respecto; se prohíbe que se construya contra el muro, para no dificultar el tránsito de hombres y máquinas de guerra por el camino de ronda <sup>29</sup>.

Había sin embargo hechos de otra índole que determinaban la instalación de los inmigrantes en tal o cual lugar de la ciudad o sus alrededores, o, incluso, su traslado.

Esos hechos eran de distinto carácter: se relacionaban con la geografía urbana, con lo económico, racial, social y familiar.

Por lo que se refiere a geografía urbana, y en la mayoría de los casos con connotaciones económicas, pueden señalarse, como focos de concentración poblacional.

1) El camino, en su acceso a la ciudad, que solía atraer a grupos de mercaderes, extranjeros o no, por ser lugar de paso obligado para los viajeros que llegaban a ella, y por lo tanto de mayores posibilidades comerciales <sup>30</sup>.

2) La zona donde se celebraba el mercado, por motivos muy semejantes <sup>31</sup>.

3) La catedral, centro también de nucleamiento, aunque, en general, por otras razones.

4) Las orillas del río, para aquellos grupos cuya subsistencia se relacionaba con él.

El desarrollo posterior podía crear, siempre con relación a la geografía urbana, otros centros de atracción: una universidad, una plaza.

De acuerdo con lo señalado, encontramos a los francos instalados en un barrio próximo a la puerta por donde el camino de Santiago entraba a León <sup>32</sup>; vemos un conjunto de tiendas en torno de la Puerta del Río, en Salamanca y, naturalmente, también en el Zoco <sup>33</sup>; descubrimos, próximos a la catedral, la alberguería de Santa María, la Canónica

<sup>28</sup> Véase antes na. 24.

<sup>29</sup> ALFONSO EL SABIO, *Las Siete Partidas*, P. III, T. XXXII, L. XXXII.

<sup>30</sup> C. ESTEPA DíEZ, *Estructura Social de la Ciudad de León (siglos XI-XIII)*, p. 128-129.

<sup>31</sup> “Acostumbraban estos francos a establecerse en las afueras de las poblaciones donde solían celebrarse los mercados, pues ellos son, fundamentalmente, comerciantes”. J. M. LACARRA, *La Repoblación del Camino de Santiago en la Reconquista española y la repoblación del país*, Zaragoza, 1950.

<sup>32</sup> Antes, Na. 30.

<sup>33</sup> JOSÉ LUIS MARTÍN Y OTROS, *Documentos de los Archivos catedralicios y diocesanos de Salamanca, siglos XII-XIII*, Doc. 393, a. 1283, p. 490; y Doc. 107, a. 1198, p. 196.

y el corral de los canónigos<sup>34</sup>, y observamos la formación, junto al Guadalquivir, de un barrio de pescadores<sup>35</sup>.

Los elementos raciales que influyen en la ubicación de los distintos sectores tienen un ejemplo muy conocido y muy evidente: lo ofrecen las juderías y morerías, de las que se oye hablar en todos los lugares de cierta importancia, y en algunos que carecían de ella. Las primeras rodeadas de una muralla, que a la vez las separaba de los barrios aldeanos y las defendía del resto de la población —defensa que en 1390 no se mostró muy efectiva—, más o menos populosas, y provistas de una o más sinagogas, constituía una pequeña ciudad dentro de la ciudad más grande. Pero, y aunque la habitación en ella de los judíos es indiscutible no los incluía siempre a todos. Judíos y cristianos figuran como vecinos colindantes en esta o aquella calle, en tal o cual población, a pesar de las disposiciones encaminadas a asegurar su aislamiento. Pero la situación se modifica hacia fines del período. Es bien sabido que hubo un cierto endurecimiento en la postura que tomaron frente a ellos las autoridades, a partir de la instauración de la dinastía Trastámara, en una línea que, aunque conoció, altos y bajos, pareció hacerse más rígida en las últimas décadas del XV, cuando las autoridades locales obligan al cumplimiento de las normas sobre segregación habitacional —“los dichos señores... señalaron... sitios donde fuesen apartados los moros e judíos que agora moran... e moraren en esta villa; para los judíos, el sitio donde tienen la xinoga, e para los moros, donde tiene su almagil; e... vean por do se deuen çercar las calles para que esten apartados”<sup>36</sup>. La aplicación estricta de lo dispuesto siglos antes originó algunas dificultades: los judíos y moros que tenían casas propias para vivienda fuera de los límites ahora establecidos, debieron venderlas, y adquirir otras en el lugar a ellos destinado; y por otra parte la clientela habitual se quejó por el traslado de los artesanos que satisfacían sus necesidades y fue necesario fijar nuevas obligaciones o conceder permisos especiales<sup>37</sup>.

<sup>34</sup> *Id.*, doc. 22, a. 1161, p. 108.

<sup>35</sup> D. ORTIZ DE ZÚÑIGA, *Anales Eclesiásticos y Seculares de la muy noble y muy leal ciudad de Sevilla*, Madrid, 1795, T. I, p. 35.

<sup>36</sup> MILLARES CARLO Y ARTILES RODRÍGUEZ, *Libro de Acuerdos del Ayuntamiento de Madrid*, p. III, a. 1481.

<sup>37</sup> El alcalde Diego Díaz mandó a maestro Hamad de Cubis e maestro Hamad de Griñón, herreros, que por quanto se quexauan los labradores desta... Villa que non les querían adobar nin aguzar sus rrejas porque les dizen que no tienen lugares do hagan fraguas, salvo en las tiendas que antes tenían acá en la Villa e arravales, fuera de sus apartamientos, que les manda e rrequiere que de aquí a mañana en todo el día, tengan fechas en sus casas que tienen en... apartamientos... sus fraguas e tiendas... so pena de diez mill maravedís... *Id.*, a. 1482, p. 176, “otorgaron suplicacion para sus altezas, para que manden dar licencia que Yancon e Hayn Lerma e Mair de Curiel e Juçaf Barbaça traperos e espe-

Con caracteres distintos, pues se trataba de libre opción, aparecen también las ubicaciones por origen: barrios de extranjeros, de genoveses, sobretudo —especialmente en Sevilla—<sup>36</sup>, pero no solo los extranjeros buscaban agruparse; también los nativos del reino se nucleaban según su procedencia en las villas y lugares donde se instalaban<sup>37</sup>.

¿Ocurría otro tanto con los sectores artesanales? Las noticias que tenemos al respecto son vagas, parciales, a veces contradictorias. Algunas parecen traslucir una tendencia, al menos, a la agrupación. Dejemos de lado el caso de Sevilla, donde San Fernando repartió casas y tiendas a cada cual según su quehacer, a crearle a Ortiz de Zúñiga.

La Crónica de la Población de Avila, al referir que los ruanos enfrentados con los caballeros fueron expulsados al arrabal<sup>40</sup>, quizás está reflejando la situación que vio el cronista en el siglo XIII; quizás los arrabales conocieron una aglomeración más densa de menestrales o mercaderes que el resto de la villa. Es posible también que dentro de ésta hubiera zonas donde se establecían de preferencia gentes de determinado oficio o profesión. En Valladolid, los tintoreros “se agrupaban en la zona que en la actualidad todavía conserva el nombre de calle de los Tintes”. Mientras que quienes trabajaban las pieles o cueros lo hacían “en la zona denominada de Tenerías”<sup>41</sup>. La Crónica de Fernando IV dice, a propósito de la “Rúa de S. Llorente”, en Burgos, que allí moraban todos los mercaderes<sup>42</sup>. Parecida fama tenía, sin embargo, la “Cal Tenebregosa”, la de mayor movimiento comercial de Burgos. En otros casos, el nombre de la calle indica, o pareciera indicar, el tipo de actividad de sus vecinos: la Pellejería, Calderería, Trapería, Sillería, Frenería, Zapatería, Lencería, Cerrajería...<sup>43</sup>. Pero hay que destacar dos hechos: el primero la falta de unifor-

gieros, que puedan tener sus tiendas e trato so'ament: de dia en los lugares e tiendas dó bien visto fuere al corregidor desta dicha Villa, tanto que de noche se vayan a los cercos e apartamientos que tienen en la... Villa a estar... con sus mugeres e hijos, en la forma que se suplicó por los moros, eçto questa sea por los dichos quatro judios para quatro tiendas. Id., 1482, p. 183.

<sup>36</sup> O. DE ZÚÑIGA, *Ob. cit.*, T. I, p. 191.

<sup>37</sup> *Id.*, p. 192. En Salamanca, se agruparon así las distintas naturas.

<sup>40</sup> *Crónica de la Población de Avila*, p. 31.

<sup>41</sup> J. VALDEÓN BARUQUE, *Valladolid en los siglos XIV y XV*, Valladolid, 1980, p. 94.

<sup>42</sup> *Crónica de los Reyes de Castilla, Crónica Fernando IV*, Cap. III, p. 108.

<sup>43</sup> MONS. D. MANSILLA REYO, *Catálogo Documental del Archivo Catedral de Burgos*, doc. 1525, a 1381, p. 383. Id. doc. 1633, a. 1384, p. 410. Id. doc. 1531, a 1372, p. 384. Id. doc. 1832, a 1405, p. 465. Id. doc. 1480, a 1366, p. 372. Id. doc. 1377, a. 1344, p. 346. Id. 1446, a. 1356, p. 363. Id. doc. 1814, a. 1403, p. 460. Id. doc. 1833, p. 466. Id. doc. 2017, a. 1415, p. 511. Id. doc. 1552, a. 1374, p. 384. Id. doc. 1464, a. 1364, p. 368; Id. doc. 1441, a. 1365. Id. doc. 1472, a. 1356, p. 370. Id. doc. 1475, a. 1356, p. 370. Id. doc. 1475, a. 1366, p. 371.

midad de los vecinos de estas calles; el segundo, la repetición de nombres en distintos barrios. Si en la calle de la Frenería de Burgos, mora Pedro Díaz de Arceo, titulado simplemente "mercader"<sup>44</sup> —definición cierta, pero pobre—, si en la calle de las Armas viven plateros y "mercaderos", en la de Cerrajería para Juan Fernández, monedero, y en la Trapería Martín Martínez, carnicero<sup>45</sup>, es evidente que en cada caso la vecindad es heterogénea. Tampoco es creíble que todos los hombres de un mismo oficio se concentrara —al menos en este período— en un determinado y único sector urbano, si se observa en Burgos la existencia de una calle conocida como la Pellejería San Román y simultáneamente la del barrio de la Pellejería de San Gil<sup>46</sup>, se diría más bien que en localidades de importancia, además de un sector mercantil principal existen otros menores en los diferentes barrios.

Me parece evidente, en cambio, que hay una bien definida tendencia a la agrupación que se manifiesta no sólo en la proximidad de tiendas, talleres, menestrales y comerciantes en general, sino incluso en la concentración de individuos de idéntico quehacer, aunque no en forma excluyente.

Confirma esta impresión un documento burgalés algo posterior de comienzos del siglo XVI, que recoge la opinión sobre reubicación de oficios que tenía el procurador de Santa María, Gómez de Quintanadueñas. Piensa éste que traperos y plateros debían *seguir* en la calle Tenebregosa, coqueros y chapineros habían de ocupar "los sitios *tradicionalmente*" a ellos asignados, reserva la calle de Majadores, en la Villa Nueva, a herreros y se refiere a la Calderería, Albaldería y Soguería como vecinas a la iglesia de S. Esteban<sup>47</sup>.

Aunque el documento es posterior al momento que tratamos, las expresiones subrayadas muestran una remisión a épocas ya transcurridas, que le confiere validez testimonial para el período que nos interesa. Aunque no faltan matices sociales en estos nucleamientos, podemos considerar el factor económico como su causa primera; pasemos pues a otros en que lo social sería el aglutinante por excelencia.

¿Habitaron los nobles de alto linaje y los hidalgos determinados barrios o parroquias de las ciudades?

También respecto a este tema los datos son insuficientes para contestar la pregunta.

Es cierto que, en Toledo, por ejemplo la parroquia de Santa Leocadia

<sup>44</sup> Id. doc. 2017, a. 1415, p. 511.

<sup>45</sup> TEÓFILO LÓPEZ MATA, *La ciudad y castillo de Burgos*, Burgos, a. 1488, p. 105; MONS. D. MANSILLA REYO, *ob. cit.*, doc. 1473, a. 1356, p. 370; *Id. doc.* 1377, a. 1444, p. 346.

<sup>46</sup> *Id. doc.* 1531, a. 1372, p. 384 y doc. 1832, a. 1405, p. 465.

<sup>47</sup> T. LÓPEZ MATA, *ob. cit.*, p. 210/211.

era llamada "Parroquia de los Nobles". Pero según un "Memorial" dirigido a Felipe II en 1576 por Luis Hurtado de Toledo, las casas de Ayala, Guzmanes y Mendoza se encontraban en la Parroquia de San Vicente; las de Sandoval en la de San Nicolás, los llamados Palacios de los Trastámaras, en la Magdalena; los Manrique tenían la suya en San Justo; en San Lorenzo, los Niño; en San Bartolomé, don Ramiro de Guzmán y don Pedro García de Ferreira, funcionario de Juan II; en Santo Tomé se alzaban los Palacios de Doña Aldonza de Mendoza, duquesa de Arjona, llamados "de la duquesa vieja"...; los de los condes de Fuen-salida, que se decía fundados por Don Pero López de Ayala, y el alcázar del marqués de Villena; y podrían agregarse las incluidas en el mayoraazgo de Pero Niño, las de los Hurtado de Mendoza, las de Don Fernando de la Cerda y otras muchas en San Román o en San Ginés<sup>48</sup>. En Cáceres, se agrupaban en la parte más alta de la ciudad las principales casas hidalgas: Ovando, Golfines, etc.<sup>49</sup>. Mientras en Avila sus similares se dispersaban en sus límites siguiendo el contorno de la muralla y guarneciendo sus puertas; en la de San Vicente la de los Aguilar; en la de Santa Teresa la de los Velas; en la del Rastro, la de los Dávila<sup>50</sup>. En Burgos, sólo sabemos de las proximidades de los palacios del Condestable y las casas principales del conde de Salinas<sup>51</sup>.

Es posible que otras agrupaciones deriven de la existencia de grupos familiares, o más amplios aún, de los compuestos por una familia principal y sus colaboradores, parientes y seguidores; por lo que usando, la expresión con gran amplitud y licencia, podríamos considerar un clan vasallático: aquel conjunto de individuos que recibían soldadas, acostamientos, ayudas pecuniarias o de otra índole de otro hombre, a cuyo lado actuaban.

Así en Segovia, durante los turbados tiempos de la minoridad de Alfonso XI, dominaba la ciudad uno de esos grupos, el que tenía como jefe o caudillo a doña Mencía del Aguila; y lo vemos instalado casi íntegro en un determinado barrio: "El Infante Don Felipe mandó cerrar la ciudad y prender a Doña Mencía y sus parciales *que casi todos habitaban en la parroquia de San Esteban*". En la misma ciudad, ofrece un ejemplo similar de nucleamiento otro personaje, también de actuación política en ese momento, las casas de cuyos seguidores se hallaban, al igual que la suya en las proximidades de la Iglesia de San Martín<sup>52</sup>.

<sup>48</sup> RODRIGO AMADOR DE LOS RÍOS, *Monumentos Arquitectónicos de España*, p. 302 y 53.

<sup>49</sup> VICENTE LAMPÉREZ Y ROMEA, *Arquitectura Civil Española*, T. II, p. 26.

<sup>50</sup> *Id.*

<sup>51</sup> LÓPEZ MATA, *Ob. Cit.*, p. 216.

<sup>52</sup> D. COLMENARES, *Historia de Segovia*, T. II, P. 117.

También es posible que el tronco familiar haya actuado como foco de aglutinamiento; incluso por razones de herencia. No es raro encontrar en las escrituras de compraventa, la mención de un pariente del vendedor como colindante, en frases como éstas: "et sunt inde exterminatores"; "...in una parte don Alexandre, mio ermano"; "Lo qual... que vos vendo sse tiene con bodega de Domingo, fiijo de Domingo Alfon my ssobrino"; o bien oír hablar de una casa que linda, por un lado con la alberguería de Marí Martín y por el otro, con doña Mayor, hija de Marí Martín<sup>53</sup>.

La adquisición de una morada, y la paulatina conformación de la ciudad, no implicaba que el proceso se hubiera cerrado y que fueran imposibles cambios y traslados. Proseguía a través del tiempo, como se ha visto, la incorporación de nuevos vecinos y la concesión de nuevos solares lo que podía significar la aparición de nuevos barrios y variaciones, por lo tanto en la fisonomía urbana.

El aumento poblacional, unido a la inexistencia de terrenos disponibles en el ámbito de la ciudad, determinaba el crecimiento de ésta a expensas de las tierras del ejido, las más próximas de las cuales se convertían en solares para vender a los nuevos inmigrantes<sup>54</sup>.

Pero además, quienes de antiguo estaban instalados en la villa podían mudarse de un lugar a otro, por distintas razones.

- 1) Por imposición de las autoridades.
- 2) Por voluntad propia.

En primer caso se encuentran todos aquellos que perdieron su morada por confiscación o expropiación, en el supuesto de que quisieran o pudieran seguir viviendo en la villa<sup>55</sup>. También los que fueron despojados de ella por simple abuso de poder<sup>56</sup>.

<sup>53</sup> MAÑUECO Y ZURITA, *Documentos de la Iglesia Colegiata Sta. María la Mayor de Valladolid*, S. XIII, doc. XXXVIII, a. 1281, p. 11; J. L. MARTÍN Y OTROS, *Documentos s. de los archivos Catedralicio y diocesano de Salamanca (siglos XII-XIII)*, D. 159, a. 1224, p. 245; R. MENÉNDEZ PIDAL, *Documentos Lingüísticos de España*, I, doc. 297, a. 1361, p. 403.

<sup>54</sup> La ciudad de Ubeda, hacia fines del XV, pidió autorización a los reyes "para vender 500 solares provenientes de los exidos; 150 del exido de la Puerta de San Mayor del Camino arriba de la torre, y 350 del exido de San Lázaro". ENRIQUE TORAL PEÑARANDA, *Ubeda (1442-1510)* Instituto de Estudios Gienenses del C.S.I.C., p. 184.

<sup>55</sup> MARÍA JOSEFA SANZ FUENTES Y MARÍA ISABEL SIMÓ RODRÍGUEZ, *Catálogo de documentos contenidos en los libros de cabildo del concejo de Sevilla*, a. 1975, Nº 2013, a. 1470, p. 306; *Hechos del condestable Miguel Lucas de Iñanzo*, Ed. J. DE M. CARRIAZO, p. 119. (Mandamiento de Sevilla al mayordomo Juan Martínez) para que p,revio el otorgamiento de la correspondiente escritura, diese 3000 mrs. a Gonzalo Fernández y a Catalina Rodríguez, su mujer, una casa contigua a la Alhóndiga que era muy necesario incorporar a ésta, para aumentar su ca-

Es más común, sin embargo, el segundo caso: las mudanzas voluntarias, por causas que en lo individual, pueden variar de persona a persona, y que la mayoría de las veces nos resultan desconocidas e incognoscibles<sup>57</sup>, pero que pueden ser asimismo generales y originar movimientos prácticamente masivos.

En Burgos, a fines del XV, se produjo uno que llevó a los habitantes de lo alto a descender a los barrios bajos, modificando los relativos valores de propiedades y alquileres en unos y otros, y no fue suficiente para penarlo la carta regia de 1502 que ordenó volvieran a sus residencias anteriores quienes las habían abandonado, porque, como decían los interesados, años más tarde, "parece servidumbre que no tenga cada uno libertad de vivir a do quisiere"<sup>58</sup>.

### *Cómo se construye:*

#### *Los materiales*

La elección de materiales se veía restringida —salvo en casos muy excepcionales— por las posibilidades variables según circunstancias de lugar, tiempo y presupuesto. La abundancia de uno, la escasez del otro, la mayor o menor facilidad para trabajarlos, la tradición constructiva, el desarrollo urbano, los cambios económicos influyeron marcadamente en ella. En general se habla de madera, piedra, ripio, adobe, ladrillo, paja y tejas. Por lo común no aparece uno de ellos en forma excluyente —pajas o tejas, madera o piedra— sino que se combinan. Sobre todo en los edificios urbanos, madera, ladrillo, teja, madera, piedra, teja<sup>59</sup>. Sabemos menos del campo; no obstante puede suponerse una mayor presencia

vida... a. 1402, COLLANTES DE TERÁN, *Mayordomazgo*, 85, p. 44; "Otro (mandamiento) a los mismos, para que recibiesen en cuenta al mayordomo Juan Martínez... 3000 mrs. que había pagado a Gonzalo Fernández, aposentador del Conde don Enrique, por una casa que éste tenía cerca de la Alhóndiga y que Sevilla le compró por ser muy necesaria para la ampliación de ésta... a. 1405, id. p. 96.

<sup>56</sup> SÁNZ FUENTES Y SIMÓ RODRÍGUEZ, *ob. cit.* N.º 2016, a. 1470, p. 307.

<sup>57</sup> Fe del escrivano del concejo de Sevilla para que anulen la vecindad de Martín López, calafate, en la collación de Santa María Magdalena y lo inscriban en el padrón de la del Salvador (a. 1485). A. COLLANTES DE TERÁN, *Cat. de la Sección 16a.*, p. 63, n.º 469.

<sup>58</sup> T. LÓPEZ MATA, *ob. cit.*, p. 210.

<sup>59</sup> Estas casas... vendo a vos con toda su *madera* et con todas las *piedras*, J. L. MARTÍN Y OTROS. *Documentos de los Archivos Catedralicio y diocesano de Salamanca* (siglo XII-XIII), doc. 327, a. 1272, p. 424. "Item que no puedan... añadir sola una piedra ni un *madero* en la dicha yglesia de San Pedro sin expresa licencia del abad...". *Ferotin. Chartes de L'Abbaye de Silos*, p. 290.

de la paja y de la madera en las moradas de los labriegos - casas como aquélla que vende en Tardajos Pedro Fernández, casero del obispo de Burgos: "una casa que dicen *choza*"<sup>60</sup>. De la piedra en castillos y fortalezas.

Como puede observarse en las enumeraciones vistas, cualquiera sea el tipo de construcción de que se trate, la madera es casi infaltable; y es neutral que así fuera, dados sus múltiples usos. Con ella puede cubrirse una casa, cerrarla con paredes, ponerle piso; aun cuando se difundiera el uso del ladrillo y la teja, perduraría la madera en vigas, puertas, cumbreas, etc.

Incluso las grandes murallas de piedra se veían interrumpidas por los batientes de madera que cerraban sus accesos<sup>61</sup>.

No puede sorprender, por consiguiente, que las noticias sobre este material surjan en la documentación coetánea con una frecuencia que coincide perfectamente con la de su uso, ya se trate de la abadesa que da a un nuevo poblador la madera que necesita para construir su casa<sup>62</sup>, ya del ladrón que roba la madera de otra<sup>63</sup>; ya, en forma más general, de las muchas autorizaciones legales para aprovechar la madera de los bosques con ese fin específico; la construcción de la casa.

Y son, justamente, esas autorizaciones que contrariaban medidas —parciales o totales, de alcance local o nacional— de protección al bosque<sup>64</sup>, las que dan la pauta para medir la importancia que este tipo de material tenía para la edificación, base, a su vez, indispensable de la gran tarea repobladora en que estaba empeñado el país.

Verdad es que, a veces, estas concesiones se restringían poniendo límites a la cantidad de madera de que podía disponer con ese propósito<sup>65</sup>.

<sup>60</sup> MONS. D. MANSILLA REYO, *Catálogo documental del Archivo Catedral de Burgos*, doc. 1582, a. 1377, p. 397.

<sup>61</sup> J. GUERRERO LOVILLO, *Las Cantigas. Estudio Arqueológico de sus miniaturas*, C.S.I.C. Madrid 1949.

<sup>62</sup> "a a uenir Pedro Felizes a rio de Angurellas, e a a fer Pedro Felizes sue casa, z qel de el abadesa la meatud de la madera", Avenencia entre la abadesa de Vileña y Pedro Felices, R. MENÉNDEZ PIDAL, *Documentos Lingüísticos de España*, D. 47, a. 1223, p. 76.

<sup>63</sup> *Del que furtare madera*. Qui furtare madera de agena casa... o techumbre, péchela como ladrón, Fuero romanceado de Sepúlveda, Tit. (157). *Los fueros de Sepúlveda*, Ed. y est. crítico E. Sáez.

<sup>64</sup> Véase mi trabajo sobre el bosque en CHE LIX-LX, p. 297.

<sup>65</sup> "Qui oviere menester madera para adobar sus casas, aduga quatro maderos, quales quisiere"; pero el mismo texto establece luego (5) "Si oviere menester madera... para casa quemada... adugan lo que ovieren menester". *Colección Diplomática de Riaza* (p. 3 yss.).

Con o sin esa limitación, son frases repetidas una y otra vez, con referencia al aprovechamiento del bosque "ad aedificandas domos", "ad construendas domos", "ad domos facere", "para fazer casas", "para hacer casas"<sup>66</sup>; y es que en efecto, la casa —lo mismo que el arado— es una necesidad primaria para cuya satisfacción se concede siempre el material imprescindible.

El abundante empleo de la madera, y la poca solidez de los demás materiales daba como resultado una construcción frágil, fácil de romper adrede o por accidente: una fuerte lluvia que superaba las previsiones e inundaba las calles podía echar por tierra una pared<sup>67</sup>, el entusiasmo de quienes buscaban sobre los techos ubicación privilegiada para ver lidiar los toros en un día festivo, dejaba una casa destechada<sup>68</sup> (y este uso de los techados como palco no debía de ser una excepción sino la regla, pues que algún fuero fija penas para quienes pretendieran darles ese destino)<sup>69</sup>.

Por otra parte, varios de los elementos que integraban la casa podían ser separados del total sin grandes dificultades, lo que implica desventajas y ventajas; desventajas, porque se hacía muy sencilla la tarea de los ladrones que no sólo podían entrar sin grandes esfuerzos a robar lo que la casa contuviera, sino que podían también sustraer algunas de las partes

<sup>66</sup> Donación y Fueros de Valpuesta otorgados por el rey D. Alfonso el Casto... T. MUÑOZ Y ROMERO, *Colección de Fueros y cartas pueblas de los antiguos reinos de León y Castilla*, p. 43; Privilegio atribuido a Sancho II, donde se expresan los montes en que pueden pastar los rebaños del obispo y su Catedral, el derecho de aprovechamiento de maderas... en los mismos... a. 1088 (Posible falsificación del siglo XII), L. SERRANO, *El Obispado de Burgos y la Castilla primitiva*, III, p. 51. Concede fuero a Navarrete, J. GONZÁLEZ, *El reino de Castilla, en la época de Alfonso VIII*, III, 633, p. 127; Privilegio rodado al monasterio de Aguilar de Campoo, a. 1285, M. G. DE BALLESTEROS, *Sancho IV de Castilla*, T. III, 55, p. XXXVII; Privilegio de varias exenciones y franquezas del Concejo de Hinestrosa... a. 1287, T. GONZÁLEZ, *Colección de Privilegios*, T.V., n.º LXXII, p. 221.

<sup>67</sup> "Otro (mandamiento) al mismo mayordomo para que hiciere comprar la cal y el ladrillo y tomase los maestros y peones que fuesen necesarios para reparar una pared que se había caído en las casas de Juan Sánchez, corredor de la Aduana, en la collación de San Juan en la calle de Piernas, en el linde del Caño de Carmona, por cuanto con las lluvias se salió fuera el agua del caño y derribó las dichas paredes, estando Sevilla obligada a construir las", a. 1408, *Papeles del Mayordomazgo de Sevilla*, Ed. COLLANTES DE TERÁN, T.I, doc. 124, p. 227.

<sup>68</sup> "Otro al mismo para que diese a Isabel López, mujer de Juan González, escribano vecino de esta ciudad lo que hubiese costado el reparo de una casa suya en la Plaza de San Francisco, cerca de la Casa de la Justicia que fue destechada por la gente que vino a ver los toros que el Infante don Fernando mandó lidiar en dicha Plaza cuando estuvo en esta ciudad, según lo mandó el Infante, Id. 45, a. 1409, p. 293.

<sup>69</sup> *Fuero de Béjar*, § 155.

que la constituían: maderas o techos<sup>70</sup>. Ventajas, porque el propietario de una de esas construcciones precarias, en caso de abandonarla, se llevaba consigo puerta y techumbre lo único que tenía algún valor, hecho tan conocido que se consideraban elementos embargables en casos extremos<sup>71</sup>.

Señalemos, por último, la fácil combustibilidad de esos edificios y, por consiguiente, la frecuencia del incendio que, en las ciudades, se extendía rápidamente, favorecido por la estrechez de las calles y lo mezquino de los medios con que se contaba para combatirlos.

El fuego podía iniciarse por azar o por un acto criminal, imprudencia o descuido. Por un acto criminal, con propósitos de venganza o intimidación —“Antón Martínez, escribano público de Santa Olalla de la Sierra, comunica al Concejo de Sevilla que unos vecinos de Santa Olalla le han quemado las casas y bienes e incluso le han amenazado de muerte”<sup>72</sup>; o bien ser la consecuencia de la acción vandálica de un grupo de asaltantes—, “Antón de Esquivel comunica al Concejo de Sevilla que el camino entre el Castillo de las Guardas y Aroche está intransitable a causa de los asaltantes, que las villas están desiertas y las casas quemadas”<sup>73</sup> —o una secuela de la guerra de cualquier tipo—. “La villa de Lebrija pide al Concejo de Sevilla que compense a los vecinos del lugar que perdieron sus casas al ser incendiadas cuando se cercó su villa y fortaleza”<sup>74</sup>.

En cualquiera de estos casos una consecuencia posible era una calle, o un barrio, o una villa entera arrasados; diez, cien, cuatrocientas treinta casas destruidas mencionan las Crónicas que hablan de incendios en Valladolid, en Medina, en Burgos, ya bien avanzada la Edad Media<sup>75</sup>.

El temor a esas catástrofes tan conocidas como temidas se reflejaba en la legislación que autorizaba a los vecinos amenazados a tomar medidas de precaución que iban desde hablar con el dueño de la casa que constituía un peligro, hasta destruirla sin penalidad alguna<sup>76</sup>.

Frente a tales inconvenientes, tenía este tipo de construcción ventajas no despreciables.

<sup>70</sup> Véase antes nota Nº 63.

<sup>71</sup> Otrossi mandamos, que el que sacare el cienso o el fornage por mandado del abad, ó daquel que dejare en su lugar, que lo non embargue ninguno, et si alguno ge les tolliere, peche sesaenta sueldos al abad, et el tome pennos del duplo... et si non fallare pennos por el cienso, tome la puerta, et si no fallare puerta, tome la teia et la madera, Fueros dados a Sahagún por Alfonso X en 1255, T. MUÑOZ Y ROMEO, *Colección de fueros...*, p. 315.

<sup>72</sup> SÁNZ FUENTES Y SIMÓ RODRÍGUEZ, *Ob. Cit.*

<sup>73</sup> Id. Nº 543, a. 1454, p. 92.

<sup>74</sup> Id. Nº 1967, a. 1470, p. 300.

<sup>75</sup> Mi citado trabajo sobre el Bosque en CHE LIX-LX, p. 297.

<sup>76</sup> F. DE CUENCA, *Forma primordial R 80 137*, p. 213; P. VIIT. XLVII.

La primera era su baratura; el material se obtenía sin costo alguno, gracias al libre empleo de la madera del bosque; en el peor de los casos se pagaba el acarreo y la mano de obra; pero dado el carácter marcadamente rural de las villas, es seguro que muchos de sus habitantes tendrían animales de labor y tiro, y aunque los carpinteros, hoy diríamos los carpinteros de obra<sup>77</sup>, existían en todos los núcleos poblacionales, lo primitivo de las técnicas y la habilidad manual de aquellos hombres acostumbrados a bastarse a sí mismos harían que las viviendas más modestas fueran levantadas por sus propios dueños.

Tal como antes se dijo, con la madera alternaban, en mayor o menor profusión, el adobe, el ladrillo y las tejas. A propósito de la mucha gente que atrajo al lugar la fama de su riqueza, dice la *Historia de Avila*: "ca non se oteava otro que fazer teja, é tapiar moradas"<sup>78</sup>.

Y, en efecto, la construcción evoluciona hacia el reemplazo de la paja o la madera en el tejado por la teja, a veces obligatoriamente, por una disposición del concejo respectivo, disposición cuyo incumplimiento se castigaba con penas que iban desde la pecha completa, "como si non morasse en uilla", hasta la expropiación de la casa "é si alguno fuere tan porfioso que no la quiera cubrir de teias, denla a otro poblador"<sup>79</sup>.

A pesar de ello, todavía en el siglo XIV, y no en una aldea, sino en una ciudad de la importancia de Avila, se encontraban techos de madera. Verdad es que la frase que nos lo da a conocer, revela al mismo tiempo, y sin proponérselo, la generalización de la teja; "los tejados de la camareta sobre la tjenda del sobrado en logar de teja estan cubiertas de tablas serradizas"<sup>80</sup>.

Algo antes —siglo XIII— las referencias a hornos de ladrillos y la reglamentación por le municipio de la medida, calidad y precio de tejas y ladrillos demuestran que ya la fabricación se había desarrollado en las grandes ciudades castellanas y leonesas<sup>81</sup>.

Junto a ellos debe figurar la piedra que, aunque reservada por lo común para los edificios de mayor importancia y envergadura, como iglesias, casas fuertes o casas-palacios, no falta, si bien en menor proporción, en viviendas más modestas, ya se trate del brocal de un pozo, ya de la pared en que se abre una puerta<sup>82</sup>.

<sup>77</sup> También en aquella época se decía así (Fuero dado a Sahagún por Alfonso X en 1255, T. MUÑOZ Y ROMERO, *Ob. cit.*, p. 315).

<sup>78</sup> FR. LUYA DE ARIZ, *Historia de la Ciudad de Avila y sus grandezas*, § 16, p. 21, v. Ed. 1978, p. 160.

<sup>79</sup> JUAN CUTIÉRREZ CUADRADO, *Fuero de Béjar*, § 10, 1975.

<sup>80</sup> M. DEL P. LAGUZZI, *Ob. Cit.*, § 95.

<sup>81</sup> *Fuero de Zorita*, § 826.

<sup>82</sup> M. DEL PILAR LAGUZZI, *Ob. Cit.*, § 7 y 95.

*La estructura*

Demos de lado los que constituyen los dos extremos de la escala; las recién mencionadas casas fuertes y palacios, por un lado y la cabaña, por otro, para centrar nuestra atención en las otras, las más numerosas, las de la gente común y del común, tal como aparecen, sobre todo, en las ciudades de la Meseta.

Digamos, para empezar, que no hay ninguna disposición legal que limite la altura, de modo que ésta queda librada a la voluntad o las disposiciones del propietario, tal como dice el fuero de Béjar: "Qui quisier fer casas yerga pared e casa en alto quanto le pluguiere"<sup>83</sup>. No parece, empero, haberlas habido muy altas, pues sólo se mencionan dos plantas y los techos deben de haber sido por demás bajos, a juzgar por el peligro que representaban balcones y saledizos para la integridad física de quienes transitaban por la calle<sup>84</sup>.

Las viviendas podían abrir directamente a ésta, o bien estar separadas de ella, y comunicadas con ella, por el "corral", o patio individual o colectivo. Quiere decirse que la morada de un particular podía tener delante un patio, al que daban las distintas habitaciones y dependencias —sala, cámara, cocina— o bien el patio podía estar rodeado por varias casas en las que residían distintas familias. Era habitual la presencia en el patio de un foso que proveía de agua al vecino o a los vecinos, según el caso<sup>85</sup>. A veces el pozo ocupaba un lugar en el portal, como en esta descripción: "el corral bien cerrado de tapia con su barda buenas puertas adentro tres casas, las dos colgadizas pequennas entre ellas una calleja pequenna, z vna casa que esta frontera de la puerta buena grande z vn portal delante la casa en que a XIII cabriadas; en el portal I poço bueno"<sup>86</sup>.

En esta ocasión —y no es la única—, hallamos juntos corral y portal; en otras, la vivienda carece de patio y el portal ampara a quienes llegan a su puerta; a veces, su construcción es obligatoria, como ocurre en "la casa de la harina", de Madrid.

Cruzada la puerta del corral se encontraban, enfrente, o a uno y otro "cabo", "las casas", plural que alberga indistintamente a las varias dependencias de una sola de ellas<sup>87</sup>, o, como la palabra parecería indi-

<sup>83</sup> J. GUTIÉRREZ CUADRADO, *F. de Béjar*, § 164.

<sup>84</sup> Mi trabajo, *La Ciudad Castellana*, pág. 12 y 16.

<sup>85</sup> "entrante de la puerta vn corral con I pozo boclar de piedra e pila..."; "Dentro vn corral... En el corral vn par de puertas que salen a la calle z otra puerta por o entran de la casa al corral", M. P. LAGUZZI, *ob. cit.*, § 7 y 11; además § 12, 17, 18, 19, 24, etc.

<sup>86</sup> *Id.* § 18.

<sup>87</sup> "z a man esquierda 1º casa buena que es cozina". *Id.* Z 24.

carlo, dos, tres o más moradas<sup>88</sup> cada una de las cuales podía consistir tan solo de un "palacio", o sala baja, en esa circunstancia, destinada sin duda a usos múltiples, o bien tratarse de un "palacio bueno", con habitaciones altas, cámaras, camaretas, cocina, sobrado o altillo y bodega, más un establo —hasta para diez animales<sup>89</sup> incluso una pequeña huerta<sup>90</sup> y de tanto en tanto, el lujo de una "cámara privada", la mínima parte de un cuarto de baño.

Las "cámaras privadas" representan, en efecto, un lujo; a pesar de que el fuero de Zorita prohibía ya que se edificaran con salida a la calle, para evitar "el hedor"<sup>91</sup>, de donde se deduce que su inclusión en la vivienda se había hecho ya más o menos frecuente, las pocas menciones que de ellas se hacen en el Becerro de la Catedral de Avila llevan a suponer que tal frecuencia no sería excesiva<sup>92</sup>. Quizás aumentara en el siglo XV; por ese entonces —1402— el Conejo de Sevilla mandaba construir una "cámara de cortesía" —denominación harto pintoresca— en la cárcel local, para uso de los presos<sup>93</sup>.

Por lo demás, no estaban destinados al baño en sí; con esos fines había baños públicos, en todas las ciudades de cierta importancia. Cuando realmente se habla de un baño en una morada particular, se da en el contexto de un palacio y, por la descripción, es algo más parecido a nuestras piscinas que a una bañera; Nalvillos, tras hacer, para su recreo, un palacio, "edificó en el vn vaño para se vañar...: e assi las nobles dueñas auian grandes solaces, en torno de una frida fuente"<sup>94</sup>.

<sup>88</sup> "Item en barrio de Cesteros el corral en que moraua el sacristan de Sancto Thome. Entrante del corral a man derecha vna casa con puertas que tiéne la madridana... Y cerca esta otra casa con puertas... y luego otra casa colgadiza de XI cabriadas en que moraua el sacristan", id. § 19.

<sup>89</sup> id. § 101.

<sup>90</sup> "...casas con su vuerto..." J. L. MARTÍN Y OTROS. *Documentos... Salamanca*, 188, a. 1232, p. 271; "Yo... D. Fernando... Do, ó otorgo a vos Maestro Remondo mio Notario, et Obispo de Segovia... unas casas en Sibilia en la plaça de Santa María, con so bodega, é con so cocina, é con so establia, et con una hortezuela que es dentro en las casas...", D. COLMENARES, *Historia de Segovia*, 1846, T.II, p. 30.

<sup>91</sup> Item, tod aquel que tristega escuantra la cal descubierta touiere, peche cada dia V marauedis, fasta que la cubra. Otro quesí, la tristega que fedor echare faza la cal, o ala uezindat, et fasta tres dias depues del amonestamiento el sennor la fedor non uedare, peche cada dia I marauedi fasta que la uieda...". F. DE ZORITA, § 322.

<sup>92</sup> Entre las muchas descripciones de casas que aparecen en el Becerro de la Catedral de Avila, tan solo en la que figura con el número 24 se dice: "traís la establia vna calleja para camara priuada"; es la casa en que mora un escribano.

<sup>93</sup> COLLANTES DE TERÁN, *Mayordomazgo de Sevilla*, 131, p. 58.

<sup>94</sup> FR. LUYVS DE ARIZ, *Ha. Avila*, § 25, p. 39. Ed. 1978, p. 195.

Cuando la casa tenía más de una planta, las habitaciones destinadas a dormir solían estar en el piso superior: "fecha (la colación) él con las dichas señoras se retraye arriba a dormir"<sup>95</sup>; "... e ella fuese a su casa e tomó una navaja e púsola entre los almandraques... E él subió a la cámara..."<sup>96</sup>.

No puede asegurarse, en cambio, que la planta baja correspondiera a la recepción, pues vemos también al dueño de casa recibir a sus visitantes en un salón de la planta alta<sup>97</sup>; incluso puede servirse la comida en la planta alta: cuando el número de invitados es muy grande las mujeres comen arriba y los hombres abajo<sup>98</sup>.

Sin embargo, ese despliegue de salones corresponde a la posada de don Miguel Lucas de Iranzo, y no puede por ello servir de paradigma para las casas de la clase media.

Entre éstas, como se ha visto, hay muchas diferencias de tamaño, calidad y, en consecuencia valor, que las escalonan en una jerarquización similar a las de sus propietarios o sus ocupantes.

Esta mayor o menor categoría es observable incluso en su estado de mantenimiento. Se habla a menudo, al inventariarlas, de paredes inclinadas o caídas, tejas faltantes, escaleras en ruinas, portal, sobrado y sobradillo malparado, o cocina que es necesario rehacer<sup>99</sup>. Pero sus moradores no son nunca personas de viso; si se trata de estas últimas —persona de viso dentro de la clase media es un escribano, un clérigo de la catedral, o quizás un comerciante— las casas o sus partes se califican de "buenas", "bien adobadas"<sup>100</sup>.

Es posible que cuanto más bajo fuera el alquiler y menor, por ende el rendimiento económico de una casa, menos se ocupara su dueño de refaccionarla y menos derechos tuviera el inquilino para reclamar arreglos<sup>101</sup>, tal vez ese descuido fue la causa de que en ocasiones los inquilinos reformaran por su cuenta las viviendas que habitaban<sup>102</sup>.

<sup>95</sup> *Hechos del Condestable D. Miguel Lucas de Iranzo*, Ed. J. DE MATA CARRIAZO, p. 128.

<sup>96</sup> *Arcipreste de Talavera, O. Corbacho*, Ed. GONZÁLEZ, p. 95.

<sup>97</sup> Así hace D. Miguel Lucas durante el duelo por su hermano. *Hechos*, p. 235.

<sup>98</sup> *Id.*, p. 153.

<sup>99</sup> Testamento de Ruy Sánchez, por el que da al cabildo de Salamanca 1000 maravedís para que le entierren en la Catedral, y otros 30 para hacer una cocina en unas casas que había dado antes en San Juan del Alcázar al mismo Cabildo. J. L. MARTÍN Y OTROS, *Documentos... Salamanca*, doc. 390, a. 1282, p. 488.

<sup>100</sup> "et que captengades las casas... et si cayeren ho se quemaren por vuestra culpa, que nos fagades y otras talcs". El abad de Oña, don Pedro VI arrienda a Martín Remiro... el monasterio de San Martín de Tartales, J. DEL ALAMO, *Colección Diplomática de Oña*, II, a. 1276, doc. 638, p. 735. Igual en doc. 689, p. 815, a. 1279.

<sup>101</sup> Puede comprobarse en el tantas veces citado Becerro de la Catedral de Avila.

<sup>102</sup> En el Becerro de la Catedral de Avila se habla de ripia o tablas pertenecientes a los inquilinos.

El paso del tiempo influyó, como en todo lo demás en los usos de la construcción. Se buscó mayor comodidad, lograda a veces gracias a los accesorios antes que a la casa misma; y la decoración se hizo más rica, se multiplicaron las casas-fuertes y los palacios, la edificación mejoró su calidad, en parte como resultado de las modificaciones que había sufrido la población urbana, en parte también por influencia de nuevas corrientes arquitectónicas. La descripción y el estudio de las más destacadas corresponde a los tratados de arte y de arquitectura, donde, por cierto, puede encontrarse. En las otras, de las que he preferido ocuparme, me parecen destacables, en cuanto a progreso, algunos hechos ya señalados, como el avance del ladrillo y la teja sobre el adobe y la madera, la mayor preocupación por la comodidad y la higiene, manifiesta en la construcción de letrinas en edificios que carecían de ellas, como la cárcel o la casa de cabildo, o en las quejas sobre baldíos convertidos en basurales, y en cierto refinamiento estético que encuentra su expresión en el empleo del mármol en algunos casos especiales<sup>103</sup>, o la aparición de relieves o pinturas en las fachadas<sup>104</sup>.

## AMBITO PRIVILEGIADO

La casa, el lugar donde se vivían las grandes penas y las grandes alegrías familiares, era asimismo el refugio por excelencia en caso de peligro.

Ofrecía seguridad por su robustez es cierto, cuando se trataba de casas fuertes, o de "casas nobles", según la expresión de la época. Estas sí ofrecían amparo por la solidez de su construcción; algunas de ellas eran tan seguras que podían emplearse como cárcel<sup>105</sup> o como depósito de las riquezas acumuladas<sup>106</sup>. Otro es el caso de las comunes, de la precariedad de cuya construcción ya hemos hablado; pero aun éstas conservaban ese carácter de asilo, por dos razones: en primer término el puro instinto, semejante al que lleva al animal a refugiarse en su cueva si se

<sup>103</sup> A. COLLANTES DE TERÁN, *Sevilla en la Baja Edad Media*, Sevilla, 1977, pp. 112 y 113.

<sup>104</sup> *Id.*, p. 112.

<sup>105</sup> (Al fundarse la Inquisición.) "La casa mas a propósito parecía la de los Cáceres, por su seguridad y fortaleza para las cárceles". D. DE COLMENARES, *Historia de Segovia*, II, p. 399.

<sup>106</sup> "Diego Manrique... e... Diego de Mendoza... tomaron el tesoro que ella tenía, e llevaronlo a Cogolludo, que era suyo...". J. DE MATA CARRIAZO, *Cr. Halconero*, p. 210.

siente amenazado; en segundo término, y esta vez en terreno muy racional, por la protección que las leyes brindan a la casa.

Como protección física, la que brindaba la casa, aunque siempre se buscara frente al ataque exterior —“Et ueno el concejo de Cordouila armado con fre Juan de Carauco a Santa Ouenia, z dió Migaél el Crespo dos lanzadas a don Johanés, z ouiemos nos a enloir *dentro en la casa*”<sup>107</sup>— no siempre resultaba confiable. Hubo quien fue muerto mientras dormía tranquilamente, con la tranquilidad que le daban justamente el techo y las paredes de su morada<sup>108</sup>; hubo quienes perecieron en el asalto a su casa, sin que sirviera para evitarlo el otro elemento físico con que, en caso de disturbios o peligro, se reforzaba la seguridad que proporcionaba el edificio; la gente de armas<sup>109</sup>.

Pero la eficacia defensiva de la casa se veía acrecentada por otros elementos que no eran ya de orden material, sino legal.

El amparo, en ese plano, tenía dos vertientes; se manifestaba, por un lado, en una serie de disposiciones que penaban a quienes penetraban violentamente en casa ajena; por el otro, imponía restricciones a sus propios ejecutores, a los funcionarios judiciales, en cuanto al ejercicio de su tarea.

La inviolabilidad de la casa, en primer término, está asegurada por disposiciones como las de los Fueros de Villavicencio: “Nengun omne que crebantar casa de vecino pierda quanto oviere”<sup>110</sup>, que aparecen, con ciertas variantes en los fueros municipales de esos siglos: “Todo uizino de Ledesma a quien su casa deronpieren... peche CCC soldos”<sup>111</sup>; y otro tanto establece Salamanca<sup>112</sup>; Usagre va más allá en caso de incendio intencional de la casa: “Nullus homo qui casa quemare aliena a sapiendas en forqueno”<sup>113</sup>.

No hacía sino repetir lo estipulado por leyes de carácter más amplio: “E defendemos que ninguno por enemistades, las quales haya contra otro, vaya á su casa por fuerza, nin faga ningun danno en su heredad,

<sup>107</sup> Agravios que la casa de Santa Eugenia de Cordobilla recibió del Concejo de Cordobilla y de los monjes de Aguilar desde el año 1187, a. 1223. R. MENÉNDEZ PIDAL, *Doc. Lingüísticos*, p. 51.

<sup>108</sup> “Ruiz de Escalante... muy privado del Rey... comió mucho é bivió, é echóse á dormir, é echáronse con él en una cama tres caballeros, é él yacía en medio; é entraron de noche omes en la casa que le desamaban, é diéronle con una porta en la cabeza é matáronlo, que nunca bulló”. *Crónica de los Reyes de Castilla, Crónica de Fernando IV*, Cap. XIII.

<sup>109</sup> DIEGO DE COLMIENARES, *Historia de Segovia*, I, p. 118.

<sup>110</sup> F. de Villavicencio de 1221, T. MUÑOZ Y ROMERO, *Colección*, p. 178.

<sup>111</sup> F. de Ledesma, § 14, CASTRO Y ONÍS, *F. Leoneses*.

<sup>112</sup> F. de Salamanca, § 49, *Id.*

<sup>113</sup> UREÑA Y BONILLA, *F. de Usagre*, § 165.

nin en sus casas...”<sup>114</sup>, decía Alfonso IX en unas cortes celebradas en León. Más aún, se prohibía a sí mismo al prohibírselo a los demás, atacar la morada de cualquiera de sus súbditos: “*Statui in super quod ego, nec alius de regno meo, destruat domui, vel invadat*”<sup>115</sup>. Ese respeto tenía antecedentes muy viejos en el reino nacido de la Reconquista; su primera ley territorial, el Fuero de León de 1020 incluía entre sus cláusulas una que disponía que “*maiorinūs vel sagio; aut dominus soli, vel aliquis senior non intrent in domum alicuius hominis in Legione conmorantis pro ulla calunnia*”<sup>116</sup>. En este caso se prevé la posible acción de los funcionarios judiciales o del señor del solar, y el posible motivo; la caloña. En el anterior de alcance más total, no se habla de motivo, y se piensa como actuantes en el rey y cualquiera de sus súbditos; en los mencionados previamente a estos dos últimos, se supone como actores a los particulares en general —“ninguno”, “ningún hombre”— y una sola vez se menciona, como causa del delito, la enemistad. Pero en resumen todas estas leyes se basan en un mismo principio. “la inviolabilidad del domicilio que tienden a preservar y tiene su raíz en la paz de la casa, “fundamental en el antiguo Derecho germánico”<sup>117</sup>.

Algunas veces se contemplan, en disposiciones de esta índole, intereses de determinados tipos; por ejemplo, la participación señorial en la pena por el quebrantamiento de morada<sup>118</sup>; o bien se recalcan en especial aspectos económicos: “que vos non saquen ni sea sacado del dicho lugar de Ollías ni de las casas de los vecinos e moradores del ropa, nin paja, ni aves, ni leña”<sup>119</sup>. Y digo que recalcan porque evidentemente lo económico está presente en la ley de 1020, que habla de la caloña, o en el texto del Fuero de Palenzuela que prohíbe que la casa sea prendada<sup>120</sup>. (También lo está en otras de las que nos ocuparemos un poco más

<sup>114</sup> Texto Castellano de Ordenamiento de unas cortes de León celebradas en tiempo del Rey D. Alfonso IX en año incierto, T. MUÑOZ Y ROMERO, *Colección...*, p. 117.

<sup>115</sup> Decreta que dominus aldefonsus Rex Legionis et Galletie constituit in Curia apud Legionem cum archiepiscopo compostelano, et cum omnibus episcopis, magnatibus, et cum electis civibus regni sui, a. 1188. *Id.*, p. 102.

<sup>116</sup> F. de León XLI, *Id.*, p. 60.

<sup>117</sup> ORLANDIS, *La paz de la casa en el derecho español*, AHDE XV, p. 107.

<sup>118</sup> Qui derrompiere casa de uila o ald.a o molino o cavanna... peche LX soldos...; e sea el tercio del archiepiscopo, F. de Alcalá, § 64; "... et quien por fuerça la aiena casa quebrantare, peche al abbat sessenta sueldos e otros sessenta sueldos al señor de la casa e el daño e las livores...". Alphonse XI reconnaît par un jugement solennel le droit seigneurial de l'abbaye sur la ville de Silos et son territoire". M. FEROTIN, *Chartes...*, p. 411.

<sup>119</sup> Privilegio a los vecinos de Ollías, a. 1458. T. GONZÁLEZ, *Colección IV*, Nº CCCXIII, p. 391.

<sup>120</sup> F. de Palenzuela, MUÑOZ Y ROMERO, *Colección...*, p. 275.

adelante, porque no implican protección general, sino privilegios específicos).

Ese carácter de inviolable con que las leyes invisten al domicilio particular, revierte sobre los delitos cometidos a favor de su violación, como agravante. En Salamanca, por ejemplo, el quebrantamiento de casa se pena con una caloña de 300 sueldos; el quebrantamiento con herida del propietario, mil sueldos<sup>121</sup>.

Surgen conflictos cuando choca ese principio de respeto a la casa con la necesidad de perseguir y apresar al delincuente. En términos amplios puede decirse que la casa es también amparo para quien se refugie en ella, aunque le sea ajeno. Pero por lógica consecuencia el dueño que no lo expulsa se corresponsabiliza de los daños causados por la actividad de su huésped<sup>122</sup>.

Esa protección que la ley brindaba a todas las casas de los habitantes del reino constituye una especie de común denominador; tiene vigencia universal y las iguala a todas en ese aspecto. Pero de allí en más el derecho va marcando diferencias concediendo a las unas ventajas de que no disfrutaban las otras, como la exención de huéspedes o de posada.

Pero son otros los privilegios por excelencia: la exención de pechos y el *wergeld* de 500 sueldos; los mismos de que gozan los dos sectores más elevados de la sociedad, la nobleza y el clero. Y son suyas, por lo general, las casas que así se destacan de las demás. Prácticamente, su condición jurídica es una extensión de la de sus propietarios.

## ABANDONO Y DERRIBO DE LA CASA

Quizás lo contrario de la casa poblada sea la casa yerma, la casa abandonada, porque el dueño se ha muerto o se ha ido o bien la casa derribada, echada abajo por diversos motivos, pero sobre todo como castigo de un delito grave.

### *El abandono voluntario*

Desde luego, marcharse de un lugar, dejar una casa no implica que ésta quede desierta. Normalmente, las leyes que reglamentaban la instalación de los nuevos pobladores, fueros o cartas pueblas, establecían las

<sup>121</sup> F. DE SALAMANCA, § 49 y 48.

<sup>122</sup> UREÑA Y BONILLA, *F. de Usagre*, § 61. Qui enemigo ageno cogiere. Véase también el artículo de ORLANDIS citado en na. 117.

condiciones en las que podían mudarse, abandonar la casa, buscar otros sitios para su morada.

Al hacerlo, procuraban satisfacer dos tendencias difícilmente conciliables: la de atraer al poblador con propuestas amplias y generosas, y al mismo tiempo la de sujetarlo a su nueva residencia con restricciones. Inevitablemente había de predominar una u otra y así ocurre, según las circunstancias que presiden el nacimiento de la puebla.

Mientras el fuero de Nájera autorizaba a los pobladores a vender a sus vecinos lo que quisieran, casas, viñas, heredades, etc.<sup>123</sup>, la mayoría de los fueros señoriales ponían trabas, que fueron aflojándose con el tiempo; ambas afirmaciones son comprobables a través de las leyes que Silos concedió a sus hombres, en distintas fechas. En 1126, al permitir al abad y al prior de Silos que establecieran colonos en el arrabal de San Martín, Alfonso VII disponía que no hicieran vecindad en otra parte: "*set permaneant in servicio et libertate ac potestate vestra*"<sup>124</sup>. No muchos años después —1135— el mismo rey confirmaba el privilegio por el cual su madre, Doña Urraca, concedía a la abadía de Silos la Villa de Aniago, incluyendo en la confirmación estas frases: "Si alguien quisiera ir a Simancas o a otra villa a hacer vecindad, o no quisiera obedecer al prior de la villa o a sus fueros, *pierda su casa* con toda su heredad"<sup>125</sup>; pero en la misma fecha, cuando se trata de los vecinos de la villa misma de Santo Domingo de Silos, Alfonso VII permite a cualquiera de ellos que quisiera vender su casa en la villa, vender a otro vecino, que viviera en jurisdicción del abad esa misma morada<sup>126</sup>. En Covarrubias se concede: "*vendat ad illos homines de Covarrubeas*"; pero se fija un límite cronológico previo al derecho de vender: "*de duos annos ad arriba*" y se prohíbe

<sup>123</sup> "Et si ad hominen de Nagara necessitas evenerit, vendat quod voluerit, domos, terras, vineas, hereditates, hortos, furnos, molendinos, aut quamlibet hereditatem suis vicinis", *Fuero de Nájera*, MUÑOZ Y MOMERO, *Colección...*, p. 290.

<sup>124</sup> ... et illi homines, qui ibi populati fuerint, sint in potestate et subiectione abbatis Sancti Dominici et prioris Sancti Martini et nulli alio domino serviant neque ab aliquo hominum opprimantur, nec faciant vicinitatem in alio loco... Alfonso VII permet à l'abbé de Silos et au prieur de S. Martin de Madrid d'établir des colons dans le faubourg de S. Martin, a. 1126. M. FEROTIN, *Recueil des Chartes de l'Abbaye de Silos*, p. 56.

<sup>125</sup> "Si quis de illa exire et ad Septem Manchas aut ad aliam villam vicinitatem facere voluerit, vel priori sepe dicte ville et suis foribus obedire noluerit, perdat suam domum cum omni sua hereditate", Id., p. 66.

<sup>126</sup> "Siquis voluerit suam casam in illo burgo vendere, vendat illam vicino suo cui placuerit, venditore et emente morantibus in abbatis mandacione; ad alium vero extraneum vel foraneum hominen nullus casam sua audet vendere, neque ipse extraneus habeat licenciam emendi casas in ipso burgo, nisi cum abbatits consensu vel iussu", *Fuero de Sto. Domingo de Silos* accordé par le roi Alphonse VII, Id., p. 63.

enajenar en provecho de quienes no fueran del lugar<sup>127</sup>. Al comienzo he hablado de fueros señoriales; no debe creerse por ello que la condición de no vender sino a vecino sea exclusiva de éstos. Lo estipula también el de Zamora, y no limita la prohibición a la venta, sino que la extiende al usufructo: "Nengun omne de Çamora nen de so termino, non uenda nen cobre nen enpene nen domne para toda uia ne en aprestamo uel en tenencia nen por nengu alouer tierra... o casa... foras auezino de Çamora"<sup>128</sup>.

Ya en el siglo siguiente, las leyes contemplaban la posibilidad de que el presunto vendedor no hallara ningún interesado en la compra de su casa. En tal caso los solariegos de Quintanilla de Onsoña debían entregar la llave al merino local, y no podían llevar consigo las puertas ni los techos<sup>129</sup>. (Recuérdese lo que dijimos en la página 185.)

Los hombres de Villavicencio, en cambio, deben ofrecer la venta al señor y si éste no aceptara "cere sua porta, et dé sua fumalga"<sup>130</sup>.

En términos generales, puede decirse que estos textos cubren casi todas las posibilidades. En efecto, el poblador significa a la vez mano de obra rural y tributo; por consiguiente, en la mayoría de los casos, el señor no pone obstáculos a la marcha de sus pobladores, siempre que éstos dejen un reemplazante que le preste sus mismos servicios<sup>131</sup>.

Los dos casos extremos de esa escala los representan los fueros o cartas pueblas que disponen en el peor de los casos, que el poblador no puede vender ni trasladarse; en el mejor, que venda a quien quiera.

Ninguno de los dos sistemas logró éxito pleno en su intento de fijar definitivamente a la población en su nuevo lugar de residencia.

Se han visto ya los motivos que impulsaron a los hombres de uno u otro lugar a abandonarlo, a dejar su casa y probar suerte en otra parte. No volveremos, pues sobre ello<sup>132</sup>.

<sup>127</sup> "Et illi homines qui voluerint vendere suam hereditatem et suas casas de duos annos ad arriba, vendat ad illos homines de Covarrubias. Fueros de la Villa de Covarrubias, P. 4. SERRANO, COVARRUBIAS, XXII, a. 1148, p. 53.

<sup>128</sup> F. de Zamora, CASTRO Y ONÍS, *Fueros Leoneses*.

<sup>129</sup> Et si en los nueve dias non fallaredes a quien vender el ssuello con el prestamo segunt ssobre dicho es que dedes la lave al nuestro merino deste logar é que non podades destechar de las casas, nin levar ende las puertas, nin ninguna cosa...". Fueros de los Pobladores de Quintanilla de Onsoña dado en 1242 por D. Pedro González, Comendador del hospital de D. Gonzalo, en Carrión, M. Y ROMERO, *ob. cit.*, p. 137.

<sup>130</sup> Si el señor quisier comprar aprecien elavor cum omnes bonus, et del aquello que preciaren. Et si no lo quisier comprar, cere sua porta et de sua umalga. Si las casas caiaren leve su madera Fueros de Villavicencio, *Id.*, p. 178.

<sup>131</sup> Véase mi trabajo sobre "Migraciones de corto radio" CHE. XLIX-L, p. 117.

<sup>132</sup> *Id.*

*El abandono involuntario*

Por supuesto, al pensar en las causas del abandono involuntario lo primero que acude a la imaginación es la muerte; en términos generales una imagen falsa, pues la muerte individual no implica el abandono de la casa; la mujer o los hijos del jefe de la familia heredarán sus bienes y con ellos una parte o el total de sus derechos y sus obligaciones. En la "viudedad", o sea la parte que corresponde a la mujer al morir sus maridos, se incluye "una casa", y prácticamente el ajuar de la misma: cama, con sus ropas, mesa con las suyas, vasos y cubiertos, utensilios de cocina, arcas, etc., íntegramente, si se trata de bienes comunes; la mitad, si eran propios del muerto <sup>133</sup>.

Pero, aunque la muerte es siempre individual, hay circunstancias que la multiplicaban en este período: la guerra y la peste, especialmente esta última; directamente, la guerra representa un peligro sobre todo para los varones en edad de combatir, y aunque la barbarie de los combatientes más de una vez arrasó con todo, sin detenerse en detalles de edad o sexo, es sobre todo indirectamente como puede influir más en el abandono de las moradas familiares, al convertir una zona en fronteriza y por tanto, altamente riesgosa.

La peste, en cambio tiene un carácter más totalizador, pues una vez contraída por un habitante de la casa se contagiaba fácilmente —en aquella época, casi inevitablemente— a los restantes, y la casa quedaba yerma. Muchas casas, y más de un lugar deben de haber quedado desiertos como consecuencia no sólo de "la gran mortandad", como se llamó al primer brote de bubónica, sino también de los que se sucedieron hasta fines del XIV y, en general, de las epidemias que, con mayor o menor frecuencia, con mayor o menor extensión y virulencia, afectaron a Europa durante la Edad Media; como ésa, que alcanzó en 1446 al lugar de Manzanilla, obligando al concejo a comunicar al sevillano, del que dependía, que no le era posible pagar la suma que le había correspondido en el repartimiento del segundo pedido del rey, pues los habitantes aterrorizados por la peste habían huido, abandonando sus casas <sup>134</sup>.

<sup>133</sup> "Esta sea la viudedade: una terra de III kafizes sembradura en baruecho e una casa, e una arañada de uina, e una ucz de azenia e I yugo de bues, e I asno, e I lecho con vna guenabe, e I licherio, e I fieltro e II sauanas, II cabezales, espetos, mesa, escudielas, uasos, cucharas quantas ouieren de madero, escanos, cedaços, archas, badil, calderas... , F. de Salamanca, § 206, CASTRO Y ONÍS, *Fueros Leoneses*.

<sup>134</sup> "El concejo de Manzanilla hace saber al de Sevilla que no podrán pagar los 1.241 maravedis y 5 dineros que les corresponden en el repartimiento del segundo pedido del rey... porque el lugar está muy despoblado, ya que en este momento están afectados por una epidemia de peste que hace que la gente huya y abandone sus casas", MA. JOSEFA SÁNZ FUENTES e ISABEL SIMÓ RODRÍGUEZ, *Documentos... Sevilla*, 229, p. 45.

Pero el abandono involuntario puede deberse también al hecho de que la casa ha sido confiscada, derribada o expropiada, tres maneras de perderla.

La confiscación puede responder a distintos motivos: puede ser una consecuencia del incumplimiento por un vecino —generalmente, un vecino nuevo— de las obligaciones contraídas como condición de su vecindad<sup>135</sup>, como hemos visto, o puede ser la respuesta de las autoridades locales a la construcción de un edificio en alguno de aquellos lugares, bien determinados, donde las leyes prohibían edificar<sup>136</sup>.

Aunque las circunstancias son diferentes se trata en ambos casos de una violación de las disposiciones vigentes en el segundo, del compromiso adquirido con el concejo en el primero. Y el resultado es siempre la pérdida de la casa; la pérdida, simplemente en el primer supuesto, pues la vivienda es susceptible de ser aprovechada luego para otro vecino<sup>137</sup>; el derribo, en el segundo, de acuerdo con sus características. (El derribo puede también originarse en un delito grave que merezca ese castigo. Luego lo veremos.)

La expropiación, en cambio, no es consecuencia de culpas ni delitos; se relaciona comúnmente con necesidades urbanísticas: ampliación de un edificio o de un espacio público; los ejemplos que se citan provienen del siglo XV, cuando empieza a intensificarse este tipo de preocupación, y la acción se debe a autoridades locales —concejo o señor— las directamente responsables del mantenimiento y mejoramiento del lugar de que se trate.

Por ejemplo, el concejo de Alcalá de Guadaíra, deseoso de dar más lugar a la plaza de la villa, y carente de los fondos necesarios para expropiar los edificios que debían ser derribados para lograrlo, pedía en 1470 al de Sevilla, del que dependía, que le concediera autorización para hacer una derrama entre sus vecinos con el fin de reunir la suma precisa para concretar la obra<sup>138</sup>.

<sup>135</sup> A. MILLARFES CARLO Y ARTILES RODRÍGUEZ, *Libros de Acuerdo del Concejo Madrileño*, I, 1464-1600, Madrid, 1932, 12-4-1480.

<sup>136</sup> "Año 1450". Mandaron al merino que vaya a casa de Ioan Sanches de Ribaguda e derroque cualquier edeficio que tenga fecho encima de la cerca que junta con su casa que va fasa San Gil" (Archivo Municipal de Burgos, Libro de Actas 84), citado por TEÓFILO LÓPEZ MATA, *La ciudad y Castillo de Burgos*, p. 235 "Alfonso Martínez de Santa Catalina se queja al concejo de Sevilla de que Martín de Lerma ha edificado una casa en lugar no permitido. Piden que derriben el dicho edificio". J. SÁNZ FUENTES Y SIMÍO RODRÍGUEZ, *Ob. Cit.* doc. 2016, a. 1470, p. 307.

<sup>137</sup> Antes na. 135.

<sup>138</sup> El concejo de Alcalá de Guadaíra solicita del de Sevilla permiso para repartir entre sus vecinos 14.000 maravedís que necesita para comprar unas casas

Con idéntico propósito, la ampliación de la plaza principal tanto más conveniente cuanto que se trataba de la "carrera do van a correr los caballos". Don Miguel Lucas de Iranzo ordenó derribar numerosas casas en Jaén, no sin antes haber pagado a sus dueños el valor de la propiedad<sup>139</sup>.

No es raro que en ambas ocasiones se trate de plazas, pues es sabida la importancia que en la vida de la comunidad tenía la plaza —habitualmente poco más que un ensanchamiento de la calle o del atrio de una iglesia— lugar predilecto, por ser el más apto, para la realización de corridas de caballos o de toros y, en general, de las fiestas populares.

No era, sin embargo, el único lugar público o concejil que requería la atención del gobierno; podía ocurrir lo mismo con otros, como la alhóndiga, que por su condición de depósito, debía adaptar su capacidad de almacenamiento a las necesidades crecientes de la población, cuyo número aumentaba. La de Sevilla debió ser ampliada en 1402 y para ello se autorizó la compra, por 3.000 maravedís, de una casa lindera<sup>140</sup>.

A todos estos motivos debe sumarse la pérdida de la morada por despojo, y no sólo en tiempos de guerra<sup>141</sup>.

### *El derribo*

Este es otro ítem de la pérdida de la casa. Ya se ha hablado antes de su expropiación y de su confiscación por las autoridades para penar el incumplimiento de sus obligaciones por sus dueños, vecinos nuevos, por lo general.

Pero hay otro castigo, por motivos más graves, y con características más dramáticas. Es el derribo del edificio.

El derribo se reserva para un delito muy grave: la alta traición.

Alta traición al concejo, alta traición al reino. Los fueros enuncian los casos en que se incurría en delito de traición. Para el de Madrid, era el de

de Juan de Córdoba que estén en la Plaza de la Villa, para aumentar el espacio de ésta". M. J. FUENTES E I. SIMÓ RODRÍGUEZ, *Ob. Cit.*, doc. 2013, p. 306.

<sup>139</sup> J. DE MATA CARRIAZO, *Hechos...*, p. 119.

<sup>140</sup> FCO. COLLANTES DE TERÁN, *Mayordomazgo*, 85, p. 44.

<sup>141</sup> Catalina Fernández, vecina de Sevilla, informa que hace 10 años poseía unas casas en la collación de Santa Marina; la ha despojado de ellas Alfonso de Travedo por orden del arzobispo. Pide al concejo de Sevilla que le haga justicia. M. J. SÁNZ FUENTES E I. SIMÓ RODRÍGUEZ, *Ob. Cit.*, D. 1277, a. 1448, p. 203; Juan II ordena a don Juan de Guzmán, duque de Medina Sidonia, a Per Afán de Ribera, adelantado mayor de Andalucía, y al concejo de Sevilla, que le sean restituidas al jurado Juan González y a su hermano Alfonso Segura, deán de la Catedral, las casas que tenía en la collación de Santa María y la heredad de Torre de Da. María, que le había sido arrebatada por el cabildo catedral, *Id.*, doc. 222, a. 1445, p. 44.

quien cometiera homicidio habiendo dado fianza o fiadores a su víctima <sup>142</sup>; para Usagre, quien se alzara contra la más alta autoridad —Usagre era de Orden—, el Maestre; para Riaza, incurrián en él los hombres del concejo que se unieran a los enemigos de éste o de algunos de sus habitantes <sup>143</sup>.

En cuanto al delito de alta traición contra el reino, conocemos algunos ejemplos de su aplicación.

Cuando los más altos magnates de Castilla se levantaron contra Alfonso X y marcharon a Granada, no sin correrle la tierra, el rey ordenó a sus merinos de Castilla, León y Galicia, derribar las casas que en todo el reino tenían los ricos-hombres rebeldes <sup>144</sup>.

Dos siglos más tarde, tras la guerra por la sucesión de Enrique IV en que se enfrentaron Castilla y Aragón por un lado y Portugal por el otro, los vencedores mandaron hacer un informe para determinar quiénes, en Sevilla, habían apoyado a sus enemigos con el fin de castigar a los que permanecieran en la ciudad, incautarse de los bienes de los que se habían exiliado, y derribar sus casas. Para dar ejemplaridad a la pena, dispusieron los Reyes Católicos que nadie osara, en adelante, edificar en esos solares, que habrían de dedicarse a muladares “en memoria de su delito” <sup>145</sup>.

Esta decisión muestra que el derribo va mucho más allá del daño permanente económico que representaba la pérdida de la casa. Más allá incluso, que la “pérdida de la paz”; es evidente que el derribo es la

<sup>142</sup> Toto homine qui matare a uezino uel filio de uecino super fianza aut super fiadores de saluo pectet C et L morabatinos, et exat per traditore et per aleuoso de Madrid et de suo termino et eiecten suas casas in terra, GALO SÁNCHEZ, *Fuero de Madrid XII*.

<sup>143</sup> “qui otro bando fecerit aut otro bando clamare, foras al corpo del Maestre, exeat, por aleuoso del Maestre e del conceio, et derribente las casas...”, UREÑA Y BONILLA, *F. de Usagre*, § 8. “...si por auentura el conceio o parte del conceio ouieren pelca, o pelearn con omnes de fuera parte; e alguno o algunos de los vezinos e moradores desta Villa de Riaça e su tierra se passaren a la otra parte o partes contrarias, o fueren contra su conceio o contra algunos vezinos e moradores desta dicha Villa de Riaça e su tierra que le echen la casa de suso si la touiere de suyo”, UBIETO ARTETA, *Ordenanzas de Riaza de 1457*, Ley (5).

<sup>144</sup> *Crónica de los Reyes de Castilla, Crónica de Alfonso X*, p. 38, BAE.

<sup>145</sup> Los reyes mandan hacer una información sobre qué vecinos de Sevilla y su tierra se han ido con el rey de Portugal, para castigar a los presentes y derribar sus casas e incautar sus bienes a los ausentes. “E otrosi les derribedes e fagades derribar sus casas, e las allanar e poner por el suelo, e defendades, e por nuestra carta defendemos, que ninguno no sea osado dende en adelante en tiempo alguno de tomar el solar de las tales casas ni labrar ni hedificar en él cosa alguna, más que finque para siempre fecho muladar en memoria de su delito”. *El Tombo de los Reyes Católicos del Concejo de Sevilla*, T. II. Ed. de la Universidad Hispalense dirigida por R. CARANDE Y JUAN DE MATA CARRIAZO, *Sevilla*, 1968, p. 217.

negación de "la paz de la casa", proveniente como esta institución del derecho germánico, impide que el culpable pueda evitar el castigo refugiándose en el ámbito jurídicamente protegido de la casa<sup>146</sup>. Pero para ello bastaba privar a la residencia del traidor de esa seguridad ofrecida por la ley. El derribo, como al de destrucción física definitiva, recuerda un concepto de la época, según el cual la casa es a su dueño como el cuerpo al alma; derribarla era dejar al alma sin cuerpo. Una forma de muerte cívica. Y la importancia que se dio a esta forma de castigo se traduce en la maldición que el Arcipreste de Talavera pone en boca de la indignada mujer a quien le han robado un huevo puesto por su gallina "¡Desfecho vea de su casa a quien te me comió!"<sup>147</sup>.

### AMBITO FAMILIAR

La casa, marco natural de la familia está profundamente unida a ella, tanto en el terreno afectivo y tradicional como en el jurídico.

La formación de cada familia nueva va unida, pues, a la instalación de una nueva casa; los hijos que compartieron durante años la de los padres, componiendo con ellos el núcleo familiar, al casarse buscan una morada independiente<sup>148</sup>. Esto, que es cierto en la mayoría de los casos, exige, al ser mirado más de cerca, alguna aclaración; no puede, en efecto, aplicarse, con ese criterio totalizador, a los miembros de la nobleza, cuyos hijos, como es bien sabido, no solían criarse en la casa paterna sino en la de algún noble de más categoría o posición asegurada, su pariente alguna vez, con el que compartían casa y mesa, en ocasiones hasta llegar al matrimonio. Con lo cual, en cierta medida, se repetía el caso anterior, ya que se producía también una ruptura de la comunidad que convivía en la casa, de lo que podríamos llamar la unidad familiar, dando a esa expresión contenido mucho más amplio que el que hoy tiene el término familia, pues incluye también a quienes no estaban unidos por vínculos de sangre.

Incluso la ley reconocía esa identificación entre casa y familia, y lo hacía de dos maneras: corresponsabilizando a la familia, al menos en el

<sup>146</sup> Véase el trabajo de ORLANDIS sobre "La paz de la casa" en AHDE, XV, p. 107.

<sup>147</sup> ARCIPRESTES DE TALAVERA, *O Corbacho*, Ed. A. Muela, p. 125.

<sup>148</sup> "El matrimonio origina siempre una nueva comunidad doméstica". R. GIBERT: Estudio histórico jurídico en *Los fueros de Sepúlveda*, p. 479. Eso vale asimismo en el terreno fiscal: "El bachiller Pero Jiménez informa al concejo de Sevilla de que siempre ha vivido y vive en la posada de sus padres, en el barrio de Francos, y que los jurados lo han aconteado, aunque él no tiene por qué pagar, pues es soltero y vive con su madre, que es la que paga los tributos", SÁNZ FUENTES Y SIMÓ RODRÍGUEZ, *Catálogo...*, p. 206.

aspecto económico, de los delitos cometidos por el hijo soltero que continuaba habitando con sus padres "sobrino o primo o como de los de otro pariente", que cohabitara con él, "ad suo bene fazer", y que estuviera por tanto sometido a su autoridad de "*pater familias*" y excluyendo de esa responsabilidad al padre si se trataba de hombre casado, en cuyo caso era la mujer quien hacía frente con sus bienes a la pena impuesta a su marido, de ser necesario<sup>149</sup>.

Una vez constituida la nueva pareja ¿qué parte de su vida —la de él y la de ella— transcurría entre las cuatro paredes de la casa? Es difícil averiguarlo. Ello depende sin duda del sexo, condición social y aun edad de cada cual.

Pensemos en la existencia de los magnates ¿Cuántas veces los alegrarían de su casa las campañas militares? ¿Cuántas sus deberes de funcionarios regios, y ¿cuántas más su necesidad de permanecer cerca del monarca, que era habitualmente el eje en torno al cual se tejían y destejían las intrigas políticas que podían ser, para los miembros de la alta nobleza, tanto perjudiciales como beneficiosas, según supieran o no manejarlas?

Las costumbres itinerantes de la corte arrastrarían también a muchos nobles por los caminos y las ciudades de Castilla. Las disposiciones sobre grandes y caballeros que iban "en el rastro" del rey nos informan bien de esos desplazamientos masivos. Sin duda de esos alejamientos forzados surgieron las mujeres —administradoras, las que tenían que hacerse cargo del manejo de las tierras y de sus bienes, ya porque el marido estaba ausente haciendo o aumentando su fortuna —María Coronel—, ya porque estaba preso —María de Sandoval.

Porque, en efecto, la mujer, ajena a la vida militar —aunque alguna aparezca defendiendo una fortaleza— y ajena en teoría a la vida política —extremo discutible— vivía más de puertas adentro; especialmente, si era una mujer de elevada categoría social.

"Fija de algo en todo e de alto linaje poco salie de casa segunt lo an de vsaje"<sup>150</sup>.

Allí adentro, la vida no debía de ser demasiado amena. Se comprenden los enormes tapices medievales realizados por estas mujeres en sus días vacíos. La compañía de amigas y criadas, como aquellas que, junto a Urraca, la mujer de Enalvillo, tenían "grandes solares en torno de una frida fuente"<sup>151</sup> sería una de sus pocas distracciones. Recordemos que la

<sup>149</sup> JOSÉ ORLANDIS, *Sobre el concepto del delito en el derecho de la Alta Edad Media*, AHDE XVI, p. 157 y 158.

<sup>150</sup> ARCIPRESTE DE HITA, *Libro del Buen Amor*, Ed. DE VAL Y NAYLOR, p. 83.

<sup>151</sup> Ver p. 188.

vieja del Arcipreste para incitar a doña Endrina a ir a su casa le dice "yá a mi casa a veses, jugaremos a la pella e a otros juegos raeses" <sup>152</sup>.

Es verdad que las cosas mejoran con el tiempo y mejoran también si se desciende en la escala social.

Con el tiempo, por el nuevo concepto de la mujer que trae el siglo XV, con los alambicamientos del amor cortés, y la presencia de las damas en las multiplicadas fiestas, justas y torneos.

A la condesa, mujer del condestable D. Miguel Lucas de Iranzo, la vemos participar en todas las ceremonias y festejos que organiza su marido. Aparece en los actos religiosos, en los bailes, en los banquetes, en las corridas de toros, cómodamente instalada en la "casa del mirador" que se había construido en la plaza del arrabal con ese fin <sup>153</sup>.

Al descender de clase social porque en la media, sobre todo fuera del grupo alto, la perspectiva cambia, tanto para las mujeres como para los hombres.

Las mujeres de clase media para abajo tenían más ocupaciones: el manejo de la casa misma, el de las sirvientas, el cuidado del corral, con todas las aflicciones minúsculas, que tan dura y vivamente satiriza otro Arcipreste, el de Talavera; pero es de observar que la dueña de casa que éste pinta, que, sin ser de clase alta, tampoco pertenece a la más baja, pues tiene muchachas que la sirven —¡Moças venid acá ¿Dónde estades moças?... ¿Non podés responder "señora"?' <sup>154</sup>— no va de casa en casa averiguando por el paradero de su preciada gallina; manda a las muchachas y ella no sale de la suya.

Pero dentro de esta franja del espectro social, las exigencias económicas forzaban salidas o permanencias. El hombre saldría a trabajar en determinados casos —mercaderes, carpinteros de obra, médicos, etc.— o permanecería en su casa trabajando en otros —todos los menestrales que tenían su casa-taller, los mesoneros, etc.

También las mujeres definirían su relación con la casa de acuerdo con las necesidades familiares; el trabajo femenino no es excepcional en estos siglos, y si hay tareas que pueden realizarse sin dejar la morada —las del tejido, por ejemplo—, y otras que no sólo permiten sino exigen la presencia en la casa —las de la mesonera, sin duda—, las hay en cambio que llevarán a la mujer fuera de su casa durante cierto número de horas o permanentemente; fuera de su casa trabajan las espigadora, las que se ocupan en las obras de albañilería, las sirvientas...

Pero hay, asimismo, ausencias ocasionales. El arcipreste de Talavera indica dónde es posible encontrar mujeres jóvenes: en las bodas, en el horno, en la iglesia <sup>155</sup>.

<sup>152</sup> *Libro de Buen Amor*, p. 861.

<sup>153</sup> *Hechos...* Ed. MATA CARRIAZO, p. 117.

<sup>154</sup> ARCIPRESTE DE TALAVERA, *O Corbacho*, Ed. GONZÁLEZ MUELA, p. 126 y 127.

<sup>155</sup> *Id.* p. 70.

Las bodas eran ocasión, no sólo de encontrarse con otras gentes, también de lucir ropas y alhajas, aunque no fueran propias sino prestadas para la ocasión; la concurrencia a misa era asimismo salida obligatoria y daba lugar a encuentros y actividades que más tenían de social que de religioso.

Pienso que la fuente, sitio de reunión, correspondía a un escalón social más bajo, lo mismo que el molino; corresponde citar también el mercado, a la vez lugar y acto, como centro de atracción del vecindario, y de atracción tan fuerte que la ausencia era prueba legalmente válida de enfermedad.

Por último, mencionemos las fiestas populares que, en sus diferentes aspectos —coridas de toros, juegos en las calles, banquetes de puertas adentro para un grupo selecto— constituían uno de los motivos más agradables para dejar la casa.

Fiestas, actos religiosos, mercado, fuente, sin hablar de guerra, política y pleitos ante las chancillerías, eran quizás los principales motivos para dejar la morada, donde los hombres no parecen haber tenido demasiado gusto en permanecer, donde se suponía que debían permanecer las mujeres.

Sin embargo la casa era el reposo tras las fatigas —de la guerra, o de las ceremonias—, el escenario lógico de los grandes acontecimientos familiares.

En otra ocasión he recogido la escena de Da. Ximena preparando su casa para las bodas de sus hijas, con la ayuda de éstas<sup>156</sup>; siglos más tarde —en el XV— la posada de D. Miguel Lucas de Iranzo era adornada, con vistas a otro casamiento, el de Fernando Lucas, con “muy gentiles paños franceses”; y en los comedores y salas se colocaban las mesas, la principal de ellas con un dosel de rico brocado a sus espaldas. Los “gentiles paños franceses” reaparecían para las fiestas con que se celebraba la Navidad; pero esta vez, como era invierno, los acompañaban los braseros, muy grandes y medianos, que se encendían en la sala de la planta baja, para combatir el frío, mientras el dueño de casa y sus invitados jugaban a los dados en las mesas que habían sido instaladas para ese fin<sup>157</sup>.

En su posada recibió también el Condestable, cuando nació su primer hijo, los plácemes de los oficiales que habían abandonado sus tiendas y oficios para celebrar el acontecimiento, y que se unían en corros con los labradores y sus familias, con el acompañamiento de trompetas, chirimías, sonajas, panderos y gaitas, para luego acudir a la posada.

<sup>156</sup> Véase mi trabajo sobre el Matrimonio en CHE, LXIII-LXIV, pp. 115-177.

<sup>157</sup> Id. *Hechos*... p. 153.

Y era asimismo la morada familiar cuna de romances —Gonçalo de Açitores... era hermano de la primera muger que ovo Diego de Avila, e estando e nsu casa, estaba ende vna donçella fija de Juan de la Torre de Talabera. E desposóse con ella ante testigos<sup>158</sup>— y lugar donde se desahogaban las aflicciones y se lloraban los duelos.

Cuando llegó a casa de los padres de Enalvillos Blazquez la noticia del matrimonio de éste con Aja Galiana, "fue mouido gran planto, en la morada de Ximeno, e Menga", y Menga, la madre, mesándose los cabellos, se lamentaba: "Guay, guay de ti, Naluillo; guay, guay de ti Ximeno; guay de ti, Menga"<sup>159</sup>. Y al saber el condestable que había muerto su hermano, D. Alonso de Iranzo, en tanto se hacían los lutos para todos los de la casa, se encerró en su cámara, donde solo le veían los pajes que le llevaban la comida, mientras toda la aristocracia de la ciudad —"la justia z todos los regidores... z escuderos z otras gentes..."— llegaban, dos veces por día hasta su posada.

Sólo nueve días más tarde, al llegar otro hermano de D. Miguel Lucas, salió éste de su encierro, ya vestido de luto, y entonces se hizo lo que podía llamarse el llanto "oficial"; "Y des quel... le vieron salir, començaron vn llanto e una mesa tan grande que no avie presona... que pudiese refrenar el llorar"<sup>160</sup>.

Ya se ve, pues que la casa era mucho más que el lugar donde se duerme, incluso para quienes se veían obligados a abandonarla con frecuencia, y lo prueba el cuidado que se ponía en elegir el lugar de residencia, ¿la ciudad?, ¿el campo? Dentro de la ciudad ¿en una colación o en otra? ¿En éste o aquel barrio? Ya hemos visto cómo influyeron consideraciones de distinta índole en la decisión final.

## LA CASA AJENA - LA POSADA

Donde o cuando no se tiene casa propia es preciso habitar en la ajena, ya se trate de casa alquilada o de un albergue; de la casa alquilada nos ocuparemos luego.

En cuanto a la posada, hoy esa palabra significa una casa destinada especialmente a la morada transitoria de gente de paso en el lugar. En los siglos que tratamos, no puede hablarse de significado sino de significados; entre ellos, uno, semejante al que acabamos de ver, y otro, emparentado con él pero no idéntico. Se llama posada, en efecto, al sitio donde

<sup>158</sup> *Crónica del Halconero*, Ed. MATA CARRIAZO, p. 230.

<sup>159</sup> FR. LUIS ARIZ, *Ha... Avila*, § 22, p. 32, V 1978, p. 182.

<sup>160</sup> *Hechos...* Ed. MATA CARRIAZO, pp. 235-236.

se "posa", donde se vive unos días, una temporada, sitio que no tiene por qué ser un edificio pensado para el alojamiento colectivo —éste suele denominarse "mesón"—. Ambos términos no siempre son, pues, intercambiables, aunque alguna vez ello ocurra: "Et pues que entró en Burgos (el Cid) fuesse pora la *posada do solie posar*; mas non le quisieron y acoger, ca el rey lo enuiara defender quel non acogiesen en ninguna posada en toda la uilla" <sup>161</sup>. Sin embargo, el mismo texto, la *Crónica General*, puede ilustrar también la diferencia a que aludíamos: "Et el rey le dixo: "Çid, mandeuos *tomar posada* en los mios palacios de Galiana" <sup>162</sup>. No hay confusión posible entre el mesón y los palacios regios de Galiana. Y es que, insisto, posar y posada se refieren a la transitoriedad de la estada y no a las características del lugar donde se para. Ejemplifica muy bien esta afirmación el párrafo siguiente al transcripto en el que es dable observar que el rey posa en su propio palacio <sup>163</sup>.

Es lógico, por consiguiente, que cualquier edificio, si sus condiciones lo permiten, sirva de posada. Tal edificio puede ser la casa de un amigo, o de un vasallo; nuevamente habla la *Crónica General* para traer a capítulo a aquel "omne bueno labrador et era omne que conosçie al Çid Campeador porque muchas vegadas posara en su casa" <sup>164</sup>.

El bautizo de un hijo del condestable Alvaro de Luna se celebró en la casa del contador Alfonso Alvarez donde posaba su padre <sup>165</sup>.

Al rey de Navarra, don Juan, y al mismo don Alvaro, los encontramos en otra ocasión durmiendo en "la posada del doctor Diego Rodríguez, vno del Consejo del señor Rey" <sup>166</sup>.

El Arcipreste en el *Libro de Buen Amor* dice:

"Desde vy a mi señor / que non tenía posada / demandel merçed aquesta señalada: / "Señor tu me oviste de pequeño criado / el byen, si algo se, de ti me fue mostrado, / de ti fuy aperçebido, de ti fuy castigado / en esta santa fiesta sey de mi ospedado" <sup>167</sup>.

A veces, como en este caso, el hecho de aposentarse se convierte en un favor, que el alojado hace a quien le da alojamiento: "Jhoan de Sylva... pidió por merced al señor Rey e al su condestable que quisiese la merced dellos esa noche tomar seruicio en casa de su padre a çenar e dormir allí; el qual le fue otorgado..." <sup>168</sup>.

<sup>161</sup> *Primera Crónica General*, Ed. R. MENÉNDEZ PIDAL, C. 851, p. 523.

<sup>162</sup> Id., C. 939, p. 615.

<sup>163</sup> Id.

<sup>164</sup> Id., C. 936, p. 610/11.

<sup>165</sup> *Crónica del Halconero*, Ed. J. DE M. CARRIAZO, p. 211.

<sup>166</sup> Id., p. 19.

<sup>167</sup> Ed. DE VAL Y NAYLOR, est., 1260.

<sup>168</sup> *Halconero*, p. 112.

Puede tomarse posada en casa de un pariente: don Miguel Lucas de Iranzo "fuése al castillo de Montizón, que era de su hermano el comendador; e ally se aposentó"<sup>169</sup>.

Si se trata de altos personajes —comenzando por los reyes— uno de los lugares en que más frecuentemente se posa son los monasterios; el convento de San Pablo, en Valladolid, Santa María de Royuela, o San Benito de Valladolid eran lugares tan comunes para aposentarse como hoy cualquier hotel de categoría<sup>170</sup>. Si se trata en cambio de extranjeros, o, en general, de alguien que no llevaba representación oficial, debía ir a parar a mesones o ventas, cuyas comodidades dejaban mucho que desear. D. Miguel Lucas de Iranzo, siempre fastuoso, al enterarse de que un embajador haría noche en la venta de los Palacios, "en la qual no avía ni fallaría las cosas nesçesarias" mandó a un mayordomo a preparar el lugar para el viajero, con "gentiles paños, e muy grandes fuegos e camas"<sup>171</sup>.

El gobierno de Sevilla, por su parte, entendía que las personas de calidad "no podían ni debían estar en mesones"<sup>172</sup>.

Como se ve, los contemporáneos no tenían un alto concepto de los lugares en cuestión.

Estos, sin embargo, abundaban, al menos en los últimos siglos de la Edad Media, quizás multiplicados por el creciente movimiento de viajeros de todo tipo.

La *Crónica General*, a propósito de la llegada del Cid a Burgos, señala que la orden de Alfonso VI era que no le acogiesen en *ninguna* posada de la villa<sup>173</sup>, los emisarios del lugarteniente del rey de Navarra, que en 1352, llegan hasta Sevilla, no suelen hablar de mesones ni posadas, pero sí de lo que pagaron por casa y establo, o de lo que dieron a la huéspedea, en Burgos, Dueñas, y Valladolid, Medina del Campo, Madrid, Barco de Avila, Cabezuela, Plasencia, Medina, Almendralejo, Fuente del Maestre, etc., hasta encontrarse en Sevilla, donde permanecieron desde el 10 de junio hasta el 8 de julio. Sólo en la entrada final de ese período hay una alusión que permite descubrir una posada: es la del precio que pagaron por las ocho camas que habían ocupado, y por alquiler de la ropa de esas camas. Un poco más adelante, en Cañaveral, Dueñas, Palenzuela y Bilforado, aparece el término posada; sin duda lo eran también las otras casas en que hicieron noche<sup>174</sup>.

<sup>169</sup> *Hechos* . . . , Ed. J. DE M. CARRIAZO, C. III, p. 31.

<sup>170</sup> *Halconero* . . . , p. 12; p. 346 y p. 28.

<sup>171</sup> *Hechos*, Ed. J. DE M. CARRIAZO, C. III, p. 35.

<sup>172</sup> COLLANTES DE TERÁN, *Mayordomazgo de Sevilla*, 177, p. 352.

<sup>173</sup> Antes, Na. 61.

<sup>174</sup> MA. DE LOS DESAMPARADOS SÁNCHEZ VILLAR, *Desde Estella a Sevilla. Cuentas de un viaje* (1352).

Desde luego, habían encontrado mesones en Sevilla, que era rica en ellos; en un documento de comienzos del siglo XV aparecen el Mesón Blanquillo, el de las Mozas, la Bodega de Roncesvalles, y el de Pedro Sánchez; dos conocemos en la calle de Gallegos: el citado de las Mozas y el de Alfonso Rodríguez; en Avila, en 1480, había varios en el Mercado Chico<sup>175</sup>.

Pero "dar posada", o "tomar posada", "dar hospedaje", "aposentar" expresiones todas más o menos equivalentes, tienen un sentido mucho más amplio que el señalado hasta aquí. Se refieren a la obligación por demás gravosa, a que estaban sujetos los habitantes del reino, de alojar en su casa, en principio gratuitamente, a determinados individuos; el rey, en primer término, más todos aquellos que el rey dispusiese: su familia, su comitiva, sus enviados, sus soldados; en caso de tratarse de lugar de señorío, otro tanto ocurría con el señor y los suyos; y sucedía lo mismo con los hombres sujetos a señorío, cualquiera fuera el lugar de su residencia.

El deseo de favorecer a una ciudad, a un grupo o a un particular llevó muchas veces a dispensar, total o parcialmente, de esa pesada carga, ya a todos los habitantes de una villa —Sevilla estaba exenta, salvo cuando el rey estuviera en la ciudad, y ya veremos cómo se las arregló para cumplir con el monarca sin renunciar a su privilegio<sup>176</sup>, ya a algunos de entre ellos —infanzones, caballeros, clérigos y viudas<sup>177</sup>—, ya a un individuo. La exención individual parece responder exclusivamente a la voluntad de los reyes, que la conceden a tal o cual individuo sin que puedan distinguirse motivos sectoriales, ni otros que no sean su favor o su deseo. Y lo mismo encontramos una concesión a un regidor que a un curtidor o a un médico<sup>178</sup>.

<sup>175</sup> COLLANTES DE TERÁN, *Mayordomazgo de Sevilla*, 72, p. 403.

<sup>176</sup> Véase luego, pp. 333/4.

<sup>177</sup> *F. de Palenzuela*, M. Y ROMERO, p. 273, *F. de Nájera*. Id. p. 287, *F. de Santa Cristina*, I. p. 224.

<sup>178</sup> "Este día, el dicho Diego González, rregidor, presentó vna carta del Rey e de la Reyna nuestros señores... por la qual pareçe que sus altezas hazen merçed al dicho Diego González que su casa sea franca de huéspedes", a. 1484. M. CARLO Y ARTILES RODRÍGUEZ, *Libros*... p. 364; "Pareçio en el dicho concejo Coaçalo de Çauallas, en nonbre de Ferrando, cortidor, vecino de la dicha Villa, e p- sentó vna carta del Rey e Reyna... de merçed que para... de aqui adelante... sea su casa esenta de huéspedes para que non gelos puedan dar de ningunos caualleros nin perlados, nin otras qualesquier personas", a. 1481. Id. p. 104. Carta de franqueza del doctor Marco, físico. Los Reyes Católicos declaran libres de huéspedes forzosos la morada del médico de Sevilla doctor Marco... (El texto estipula que es por los buenos servicios que les ha hecho en su oficio, y que tampoco deben sacarle ropa, leña ni paja), a. 1478. *Tumbo de los Reyes Católicos del Concejo de Sevilla* dirigida por R. CARANDE y J. DE M. CARRIAZO, II, 293, p. 238.

En casos en que no existía exención podían moderarse las cargas de la posada estableciendo una escala en el derecho y la obligación del aposentamiento —“Et qui pausare voluerit in illa villa, pauset in suos; et post quam casas de suos homines fuerint plenas pausent per alis”— o a limitar el tiempo de la estada —“et more i tercer dia, et despues dene otra posada”<sup>179</sup>.

Como solía ocurrir que lo que había que alojar no era una persona, sino un conjunto más o menos numeroso de ellas, la tarea se hacía difícil y no podía ser resultado de la improvisación, el aposentamiento se preparaba de antemano, y se encargaban de él los funcionarios designados “aposentadores”, que se adelantaban para ello a quienes fueren a aposentarse, y elegían las casas donde habían de parar los viajeros<sup>180</sup>.

Este método de distribución podía, por otra parte, utilizarse para fines que poco o nada tenían que ver la comodidad de los aposentados. Merced a él era posible, en efecto, aislar a un magnate de su gente de armas, cuando representaba un peligro, como hizo el obispo de Avila con don Juan, rey de Navarra, con ocasión de reunirse éste en Arévalo con el príncipe Don Enrique. Provisto de “cedulas de creencia” para los aposentadores regios, organizó el obispo las cosas de tal manera que el príncipe y todos los suyos quedaran dentro de la villa; también Don Juan y algunos de sus oficiales; pero todo el grueso de sus hombres, a pesar de las protestas de su aposentador, fue ubicado en la morería, restándole así capacidad de acción, pues, como explica el Halconero “vió... que él estaría mucho peligroso dentro en la villa, e toda su gente en el Arrabal”<sup>181</sup>.

En un trabajo anterior<sup>182</sup> he señalado algunos de los problemas que esos traslados más o menos multitudinarios —“la mucha gente que yua en mio rastro”<sup>183</sup>— creaban, en materia de abastecimiento; se relacionan muy estrechamente con el de la posada; unos y otros surgían, no sólo de las disposiciones legales al respecto, sino y sobre todo de los abusos que de ellas —o contra ellas— se hacían. Ni siquiera los hospitales escapaban a los atropellos de quienes buscaban hospedarse. En 1338, Alfonso XI hubo de ordenar a posaderos, alcaldes y merinos de Burgos que

<sup>179</sup> Concordia otorgada en el año 1136 entre el abad de Sahagún y doña María Gómez y sus hijos sobre el señorío de Villavicencio, en la que se adicionan y modifican los fueros de la Villa. M. Y ROMERO, *Colección*, p. 175; Fueros de Villavicencio de 1221, id. p. 178.

<sup>180</sup> “Satisficcha la reina Da. María de la lealtad de Segovia, envió aquel mismo día el pendón real y aposentadores delante para entrar otro día en la ciudad”, a. 1296, COLMENARES, *Historia de Segovia*, II, p. 89.

<sup>181</sup> Halconero, Ed. CARRIAZO, p. 453.

<sup>182</sup> *Alimentación y abastecimiento*, CHE, LXI-LXII, 1977, p. 246 y ss.

<sup>183</sup> Cortes de Valladolid de 1307, pct. 12, Cortes, I, p. 190.

no permitieran a nadie albergarse en el hospital de ciegos, pues éstos se quejaban de que los ajenos se instalaban en su casa <sup>184</sup>.

Una de las aspiraciones de los lugares afectados, que llegó a las Cortes en la voz de los procuradores de las ciudades, era que fueran sus funcionarios quienes tuvieran a su cargo disponer el aposentamiento; pedido una y otra vez reiterado, y que una y otra vez obtuvo de la monarquía una respuesta favorable, no reflejada, sin embargo, en los hechos <sup>185</sup>.

Ya en 1295, el rey había otorgado que los ricos hombres y los caballeros que fueran con él, posasen, como solían, en las aldeas de término para aliviar a la respectiva ciudad o villa <sup>186</sup>. Las dificultades prosiguen en el siglo siguiente y en el XV, es tanta la gente a alojar en determinado momento, que no alcanzan las posadas, y el rey, molesto, ordena regresar a sus casas a todos los grandes que le acompañaban <sup>187</sup>. Este mismo monarca —Juan II— dispuso, en 1428, que “se pagasen las posadas en todas las çibdades e villas de su rreyno aqui limitadas, las quales son estas que se siguen: Valladolid, Oterdesillas, Carrión, Roa, Aranda, Sepúlveda, Madrid e Guadalajara” <sup>188</sup>.

Los concejos afectados se defendían de estas periódicas invasiones, o de otras menos ilustres pero no menos costosas.

A Segovia llegó, en 1466, “alguna gente de mala sospecha y peor traza, con algunos moros, que decían ser criados del rey”, que pretendió aposentarse en un arrabal de la ciudad, Zamarramala, en *calidad de soldados*, sin atender a las razones de los vecinos, que alegaban estar exentos de dar posada; agotadas las palabras, se iniciaron argumentos más contundentes y se originó un alboroto que dio una de sus primeras ocasiones de actuar a la Santa Hermandad <sup>189</sup>.

Más diplomática y mejor provista económicamente, Sevilla como antes dije, buscó caminos para preservar el privilegio de no conceder hospedaje a menos que estuviera el rey en la ciudad, sin desobedecer el mandato del monarca que ordenaba darlo.

<sup>184</sup> Alfonso XI manda a los posaderos, alcaldes y merinos de Burgos que no consientan se instalen o alojen en el hospital de los Ciegos otra clase de personas que los ciegos, ya que éstos se ven obligados a querrellarse al rey porque otros se albergan en sus casas, a. 1388, MONS. D. MANSILLA REYO, *Catálogo documental del Archivo Catedral de Burgos*, 1342, p. 337.

<sup>185</sup> Cortes de Valladolid de 1295 pet. 37; Cortes de Valladolid de 1392 pet. 55; Cortes de Palencia de 1313 pet. 37.

<sup>186</sup> Cortes de Valladolid de 1293, pet. 7.

<sup>187</sup> Crónica de Juan II, a. 1427. Cap. IV, *Crónicas de los Reyes de Castilla*, II, p. 415.

<sup>188</sup> *Halconero*, Ed. J. DE M. CARRIAZO, p. 28.

<sup>189</sup> D. COLMENARES, *Historia de Segovia*, II, p. 327.

Con ese fin recurrió a varios métodos, muy semejantes entre sí: dar a quien había debido acudir a la ciudad, cumpliendo "el servicio del rey", la cantidad necesaria para pagar el alquiler de una casa para él, sus hombres y sus bestias<sup>190</sup>; alquilar una casa-mesón donde alojar "sin cobrarles hospedaje y dándoles la ropa y lo demás que cumpleise a los caballeros, escuderos y otras personas que viniesen a esta ciudad con cartas del Rey, para cosas tocantes a su servicio y mandando darles posadas"<sup>191</sup>.

Este segundo sistema es el que se generaliza y se hace permanente; en 1411 se habla de la suma que se pagaba *anualmente* al mesonero Alfonso Rodríguez de Guadalcanal por el alquiler de unas casas linderas con su mesón para aposentar a los enviados regios que fueran personas "honradas y tales que no podían ni debían estar en mesones"<sup>192</sup>.

En 1413 vuelve a gastarse una cantidad de maravedis en relación con la posada, pero el caso es otro, se trata ahora de compensar a una serie de mesoneros y mesoneras: Juan García, mesonero del Mesón Blanquillo, Pedro Sánchez, Mayor García, mesonera del Mesón del Esparto, Teresa García, del Mesón del Tabladillo, María Sánchez, de la Bodega de Roncesvalles, y Mencía Jiménez, del Mesón de las Mozas—obsérvese que hay un leve predominio femenino—, de compensarles, decía, las pérdidas y daños sufridos por alojar la gente del condestable Ruy López Dávalos durante su permanencia en la ciudad<sup>193</sup>.

Otros concejos recurrían a sistemas parecidos; el de Madrid cuando tuvo que dar aposentamiento al corregidor Juan Torres, decidió ubicarlo en la casa de Fernando de Villarreal a quien se le comunicó la decisión por una carta en la que se incluía también 3.000 maravedis por el alquiler.

No debió de quedar muy satisfecho el dueño de casa, que antes de cinco meses presentó al gobierno de la villa un documento en el que el Cardenal de España le rogaba que en lo sucesivo no se diera la morada de Fernando de Villarreal "por posada a ningun corregidor"<sup>194</sup>.

<sup>190</sup> "Otro al mismo, para que diese 2000 maravedis a Alfonso Fernández de Ledesma, licenciado y Fiscal del Rey, para pagar el alquiler de una casa en que se aposentó en esta Ciudad con sus hombres y bestias, cuando vino a ella para ciertas cosas que cumplían al servicio del Rey, por cuanto Sevilla, no queriendo quebrantar el privilegio que tenía de no dar posada a ninguna persona cuando el Rey no estuviese en esta Ciudad, acordó alquilar una casa en que estuviese el dicho Alfonso Fernández y su gente, cumpliendo así, el mandato del Rey de darle posadas", a. 1408, COLLANTES DE TERÁN, *Mayordomazgo*, 28, p. 261.

<sup>191</sup> Id. 104, p. 305.

<sup>192</sup> Id. 177, p. 352.

<sup>193</sup> Id. 71, p. 409.

<sup>194</sup> MILLARES CARLO y ARTILES RODRIGUEZ, *Libros...*, p. 290 y 394.

¡Incómodos huéspedes, éstos que debían soportar las ciudades y villas del reino! Tan incómodos que ante ellos huían los habitantes de los pueblos, como ocurrió en Burguillos, que se despobló tanto cuando se alojaron en él las tropas del Infante Don Fernando —“en cuya ocasión muchos vecinos se fueron a morar a otras villas y lugares”— que Sevilla, a la que pertenecía, le dio extensión de pechos y tributos por cuatro años<sup>195</sup>.

Esos dos hechos básicos del hospedaje, su obligatoriedad y su onerosidad, se ven contradichos en otra variante de la posada.

Hay un caso en que la posada no sólo no resulta perjudicial para el huésped, sino que redundaba en su beneficio desde el punto de vista económico. Tal cosa ocurre cuando se da alojamiento a un comerciante que llega al lugar en ejercicio de su profesión, con sus mercaderías: algún fuero prescribe que en esas circunstancias el huésped debe cobrar una tercera parte del portazgo correspondiente a la carga introducida<sup>196</sup>.

Todavía existe otra variante de la posada; frente a la obligación de alojar al huésped que llega de fuera, la prohibición de recibirlo; el cierre de las casas de los vecinos, o, al menos la limitación del derecho de acoger a quien se desee.

Riaza, por ejemplo, no permite a sus vecinos aposentar a los descendientes de conversos, hasta la cuarta generación, a menos que fuese con especial licencia del concejo; y prohíbe asimismo dar alojamiento, por más de tres noches a los forasteros, con ciertas excepciones<sup>197</sup>.

Claro está que estas variantes de la posada u hospedaje parten de presupuestos diferentes. En un caso los alojados son el rey —o el señor— o aquellos que llevan sus cartas; y quienes los reciben hombres unidos al soberano —o al señor, otra vez— por un vínculo de dependencia: súbditos o vasallos. Se cumple, pues, una disposición de quien manda por derecho. En el otro, se trata de extraños, sin ningún derecho en ese terreno frente al concejo y, por el contrario, la voluntad o los intereses del dueño de casa podrían sobreponerse al bien común —en alguna ocasión, incluso se prevé la complicidad en el delito<sup>198</sup>— y es lo que el concejo procura evitar con prohibiciones o limitaciones. Que en último término traducen la feroz desconfianza frente al forastero, que es parte del localismo de las ciudades medievales. (Curiosa en ciudades formadas íntegramente por aportes migratorios; tal vez por eso, tardío).

<sup>195</sup> COLLANTES DE TERÁN, *Mayordomazgo*, p. 344.

<sup>196</sup> Fuero de Santa Cristina, M. Y RUIERO, *Colección...*, p. 224.

<sup>197</sup> Ed. UBIETO ARTETA, *Ordenanzas de 1457*, título 10 P, p. 146; Id. título 7 A, Id. título 34, p. 154.

<sup>198</sup> Id. Ley 9, p. 145, Tit. 26, p. 154.

En otros ámbitos, por el contrario, la hospitalidad muy amplia y generosa, parece haber abierto las puertas de par en par, sin conocimiento previo ni garantía alguna; "El escudero, que venía de su casa, muy alegre preguntó aquellos hommes d'onde venían et qué hommes eran. Ellos le dixieron que eran joglares. Cuando él esto oyó, plo'gol'ende mucho et díxoles. . . que pues eran ellos muy buenos joglares, que fuessen con él essa noche"<sup>199</sup>.

## RICAS Y POBRES

La calidad de los edificios, su belleza o su comodidad, su valor, se relacionan muy directamente con la condición socio-económica de quienes las habitaban, en una escala que va desde los palacios hasta las chozas, pasando por las medianas. Y aunque son éstas las que más interesan, justamente por ser las más comunes, no será posible omitir algunas indicaciones sobre las que ocupan el lugar más alto y el más bajo del conjunto: el palacio y la cabaña.

Hay que recordar, ante todo, que "palacio" es un término engañoso para nosotros, pues no sólo tiene el significado que hoy le damos; designa también, como hemos visto, la o las salas principales de una casa —la hay que oonsta sólo de un palacio<sup>200</sup>— y, además, se nombra así a lo que llamaríamos actualmente la delegación en una villa del poder central —o señorial—; no sólo el edificio, sino también la entidad; el rey Alfonso VI, al dar una villa a la abadía de Silos, la concede "sine ullo fisco mei palatii"<sup>201</sup>; el fuero de Lara, otorgado en 1135 por Alfonso VII, estipula: "conjuguero, et ortelano, et molinero, et totum hominem solariego mulla hacienda non faciat, neque *ad palatium*, neque *ad concejum*"<sup>202</sup>; y en el siglo siguiente, dice el de Santa Cristina dado en 1212 por Alfonso IX León: "Homines de Sancta Christina. . . faciant sernas. . . et Palatium det eis panem"; y más adelante, a propósito de quien desea vender sus bienes en la villa: "prius vendat eam Palatio, quam alicui alio"<sup>203</sup>. Los grandes fueros de los siglos XII-XIII se refieren también al palacio al

<sup>199</sup> DON JUAN MANUEL, *Libro del Conde Lucanor*, Ed. GERMÁN ORDUNA, p. 262.

<sup>200</sup> El Becerro de la catedral de Avila, M. P. LACUZZI, *Avila a comienzos del siglo XIV*, CHE, XII, p.

<sup>201</sup> Alphonse VI donne à l'abbaye de Silos la Villa de Cilleruelo de Guimara, alors sans habitants, en échange des palais et des terres que l'abbaye possédait à Alba de Bretavello, a. 1098. FEROTIN, *Chartes de l'abbaye de Silos*, 26, p. 33.

<sup>202</sup> T. MUÑOZ Y ROMERO, *Colección*. . . p. 518.

<sup>203</sup> Id. p. 224.

fijar la distribución de multas: "En quales quier calonnas quel palacio oviere de derecho, el concejo reciba de cada calonna el quarto"<sup>204</sup>. Se ve al igual que en el fuero de Lara, cuáles son los dos centros de poder: concejo y palacio.

Por último digamos que aparece el palacio como un ámbito privilegiado, jurídicamente privilegiado: "...mando, que en cuenca non ayan mas de dos palacios... el del rrei z el del obispo; todas *las otras casas*, asi del pobre commo del rrico, asi del noble commo del non noble, *un fuero ayan e vna calonna*"<sup>205</sup>.

Pero también son palacios, como en los viejos cuentos, la morada del rey, y la de los infantes.

Los de Castrojeriz, en persecución de "uno Pedrero" llegaron hasta el palacio del rey Fernando (I), en Astudillo, donde le mataron; fueron tras el merino de la infanta doña Urraca, y violaron el palacio de ésta en Villa Icinaz<sup>206</sup>; de los palacios de Alfonso VII y de la Infanta doña Sancha se nos habla en documentos de 1140 y 1159<sup>207</sup>, las menciones de palacios se multiplican en el XV. Son los palacios de Juan II en Ciudad Rodrigo o en Medina del Campo<sup>208</sup>, aquél en que posa Don Miguel Lucas de Iranzo, en Jaén<sup>209</sup>, el otro en que el Arzobispo de Toledo besa la mano de Isabel, recién proclamada reina, y la recibe como tal<sup>210</sup>; o el "palacio real", en que Isabel y Fernando organizan una fiesta en honr del mayordomo Andrés de Cabrera y su mujer, a quienes han otorgado el título de marqueses de Moya<sup>211</sup>.

Me sorprende un poco tanto palacio; y también que al de Miraflores, que lo era auténticamente, se le llame sencillamente "una casa muy noble"<sup>212</sup>.

Me pregunto si, en algunos de estos casos, el término no aludirá más bien a la calidad de sus ocupantes que a la del edificio en sí.

Por lo demás, tanto los reyes como las gentes de muy alta condición social solían llevar consigo en sus viajes todo lo necesario para alhajar las casas donde parararan; los "muchos e ricos paños franceses" y los paramentos, y la platería, lo que constituía "la cámara" y que tenía a su cargo el camarero, o los tapices de que cuidaba el "repostero", todo

<sup>204</sup> F. de Cuenca, Ed. UREÑA Y SMENJAUD (14), p. 127.

<sup>205</sup> *Id.*

<sup>206</sup> F. de Castrojeriz, MUÑOZ Y ROMERO, Ob. cit. p. 37.

<sup>207</sup> L. SERRANO, *El Obispado de Burgos y la Castilla primitiva*, 100, p. 178 y 125, p. 200.

<sup>208</sup> Ed. J. DE M. CARRIAZO, p. 318 y 419.

<sup>209</sup> *Hechos...*, p. 153 y p. 435.

<sup>210</sup> PULGAR, *Crónica de los Reyes Católicos*, Ed. J. M. CARRIAZO.

<sup>211</sup> *Id.* I. Cap. CXVI, p. 427.

<sup>212</sup> *Crónica del Halconero*, p. 61.

lo cual viajaba en acémilas siguiendo los traslados del monarca <sup>213</sup>, y que bastaba para dar apariencias de palacio a lo que tal vez no lo fuera.

A los palacios que no son sólo los del rey —ya hemos visto que se llama también así a aquel en que mora don Miguel Lucas de Iranzo <sup>214</sup>— suceden las “casas muy nobles”, las “grandes casas”, “las mejores moradas, altas e muy costosas, fermosas e pyntadas” <sup>215</sup>.

Admira en esas casas la amplitud que debieron de tener, a juzgar, no tanto por el número de salas, que se mencionan en plural <sup>216</sup>, cosa que no podría asombrarnos, sino habida cuenta de la cantidad de gente que podían albergar. No ya la familia del propietario, estrictamente hablando, sino la familia amplia, parientes —“aquel mio enemigo había en su casa un su pariente et su criado” <sup>217</sup>—, criados —“fue grandísimo limosnero, gastando la renta en bestir, y alimentar sus criados, los quales pasaban de docientos y comían diariamente a su mesa cinquenta... sin los huéspedes...” <sup>218</sup>—, vasallos —“los que... viuen con vos e con la condesa vuestra muger, fasta cinquenta cavalleros e escuderos” <sup>219</sup>—, lo que no impedía acoger a los huéspedes inesperados <sup>220</sup>.

Encontramos luego, las de la gente media, con sala y una o más cámaras, cocina, altillo y bodega, más o menos espaciosas o confortables según la fortuna de sus dueños <sup>221</sup>, y por último, las más miserables, las cabañas o las chozas.

El Arcipreste de Hita establece muy bien el contraste entre unas y otras, paralelo a la situación económica de quienes en ellas vivían.

Tu tyenes grandes casas, mas  
ay mucha conpañía,  
comes muchas viandas, a questo  
te engaña,

<sup>213</sup> *Hechos*... , C. II y III, pp. 23 y 27.

<sup>214</sup> Antes Na. 209.

<sup>215</sup> ARCIPRESTE DE HITA, *Libro de Buen Amor*, Ed. de VAL Y NAYLOR, vs. 1383 y 1383 y 501.

<sup>216</sup> vs. 1383 “y en las otras mesas que en los corredores z salas estauan puestas, en las de abaxo se asentaron todos los caualleros z escuderos... E en las mesas de arriba se asentaron las dueñas”, *Hechos*... , p. 435.

<sup>217</sup> D. JUAN MANUEL, *Libro del Conde Lucanor*, Ed. GERMÁN ORDUNA, p. 131.

<sup>218</sup> FR. LUIS DE ARIZ, *Historia*... de Avila, p. 89.

<sup>219</sup> *Cr. Halconero*, p. 82.

<sup>220</sup> FR. LUIS DE ARIZ, loc. cit.

<sup>221</sup> Véase el trabajo de M. P. LAGUZZI, *Avila a comienzos del Siglo XIV*, en CHE XII.

buena mi poblesa  
en ssegura cabaña <sup>222</sup>.

Grandes casas, comida abundante, numerosa compañía; la pobreza se refugia en una cabaña. Esta es también habitación de pastores <sup>223</sup> y de algunos campesinos como la serrana que ofreció al Arcipreste posada en su choza.

## VALOR ECONOMICO

El valor económico de la casa crece a medida que las ciudades se desarrollan y aumenta su población y simultáneamente se adquiere conciencia de que la casa, a más del lugar en que se vive, con todo lo que ello implica, es una forma de riqueza, un bien de renta, y por consiguiente, una posibilidad de inversión.

Quizás los primeros en ese camino fueron los miembros de los dos sectores más altos de la sociedad, cuya visión se vio favorecida por las circunstancias. La catedral fue una entidad urbana, nacida con la ciudad misma; la nobleza se fue incorporando a ese ámbito durante los últimos siglos de la Edad Media, y tanto el clero catedralicio como el elemento nobiliario tuvieron peso y acción dentro de la ciudad, en su calidad de propietarios; propietarios, no sólo de casas destinadas a su morada, sino también de edificios cuyos fines eran otros. (Habría que agregar a estos dos sectores un tercero formado por quienes, si bien no habían alcanzado aún las más altas jerarquías sociales, ascendían hacia ellas.)

La paulatina transformación de los individuos del núcleo nobiliario, sobre todo, en sus rangos más elevados, en propietarios urbanos, no es un proceso cuya fecha de iniciación puede colocarse en los dos siglos finales del medioevo.

Desde el siglo XI, en León, sede habitual de la corte, tienen residencias algunos de los personajes más destacados de la época <sup>224</sup>. Ya he señalado, en un trabajo anterior, que otros las tuvieron en Burgos, o en Valladolid, por aquella misma, o en otra, no demasiado distante; y he indicado también, en cada caso, las razones de tal residencia <sup>225</sup>.

<sup>222</sup> *Libro de Buen Amor*, Ed. DEL VAL Y NAYLOR, vs. 1883.

<sup>223</sup> FEROTIN, *Silos*, 292, p. 308; "Qui falar puta en cabanna. Tod omne que aparero fuere en ganado et puta fallare en alguna cabanna qualquier, el ouegriço pectet V. carneros", *F. de Usagre*, § 461. Ed. UREÑA Y BONILLA, p. 163.

<sup>224</sup> Véase mi trabajo *Gran propiedad y grandes propietarios en León en el siglo XI*, *CHIE* LVII-LVIII, p. 147.

<sup>225</sup> *La ciudad y su contorno en León y Castilla (siglos X-XIII)*. *Anuario de Estudios Medievales*, 8, Barcelona 1972-1973.

La captura, fundación o repoblación de centros urbanos, más y más frecuentes con el curso del tiempo y los avances de la Reconquista, hizo que la generosidad regia hacia las dos aristocracias se manifestara con donaciones de propiedades urbanas<sup>226</sup>, como antes se había concretado en concesiones de bienes rurales —lo que no implicó, por descontado que estas últimas desaparecieran.

El hecho de que algunos magnates fueran puestos al frente de tal o cual ciudad —Pedro Ansuérez en Valladolid, Ponce de Cabrera en Zamora, por ejemplo— favoreció asimismo la incorporación a su patrimonio de inmuebles dentro del recinto ciudadano.

En la mayoría de los casos nos enteramos de que formaron parte de ese patrimonio en el momento mismo en que son desgajados por él, por lo común por un acto de donación cuyo beneficiario suele ser una entidad religiosa.

En fecha bastante temprana —1182— una dama de la alta nobleza castellana, Da. María Manrique, aparece ya haciendo cesión al cabildo catedralicio del lugar de unas casas que poseía en Burgos, y que fueran antes de sus padres<sup>227</sup>. Unos pocos años más tarde —1187— un magnate de la misma familia, el conde Pedro Manrique, cedía heredades y casas en la villa de Madrid a la Orden de Calatrava<sup>228</sup>. Data de 1203 la donación de otro famoso personaje de su tiempo, Pedro Fernández de Castro, el Castellano, a la misma orden, de unas propiedades en la colación de San Nicolás<sup>229</sup>.

Aunque es lo más común, como acabo de decirlo, no en todas las ocasiones el beneficiario es una entidad religiosa; puede tratarse también de un particular, como es Gonzalo de Marañón a quien el conde Manrique de Lara y sus familiares —el mismo linaje de antes— dieron unas casas en Toledo, en 1148<sup>230</sup>; o bien otros de menos categoría, tal es

<sup>226</sup> Donación de unas casas en Toledo hecha por... Alfonso VIII, a favor de Pedro Rodríguez Azagra, BALTASAR CUARTERO Y HUERTA Y ANTONIO DE VARGAS ZÚÑIGA, MARQUÉS DE SIETE IGLESIAS, *Índice de la Colección de don Luis de Salazar y Castro*, Madrid, 1965, T. XXIII Nº 36285, p. 189; Cédula de la reina de Castilla, doña María (de Molina) por la que dona unas casas en Toledo a Gonzalo Ruiz (Señor de Orgaz), Notario Mayor de Castilla, Id. T. XXXI, Nº 49.354, p. 105.

<sup>227</sup> Donación de unas casas en Burgos, otorgada por doña María Manrique, Señora de Vizcaya, al cabildo Catedralicio de Burgos, Id. XII, Nº 20.042, p. 178.

<sup>228</sup> Donación de unas heredades y casas en Madrid, hecha por el conde Pedro Manrique a favor de la Orden de Calatrava, Id. XXIII, Nº 36.358, p. 201.

<sup>229</sup> Donación hecha por Pedro Fernández (de Castro, el Castellano), de unos bienes en la colación de San Nicolás a favor de la Orden de Calatrava, Id. XXIII, Nº 36.403, p. 209.

<sup>230</sup> Escritura de donación de unas casas en Toledo, otorgada por el conde Manrique (de Lara) y sus deudos, a favor de Gonzalo de Marañón, Id. XXIX, Nº 46.507, p. 213.

Juan García que recibe el usufructo vitalicio de una casa frente a la iglesia de San Julián, por el testamento de Alfonso Martínez de Olivera, en el que figura también el legado, en plena propiedad, de otra, contigua a la del testador, al mayordomo de éste, Gonzalo<sup>231</sup>.

Pero el movimiento del mercado inmobiliario urbano se acelera y los datos ya no nos llegan de escrituras de donación, sino de escrituras de compra-venta, contratos de censo o arrendamiento.

Los firmantes se llaman Gome Suárez de Figueroa, Gonzalo Fernández de Córdoba, veinticuatro de esa ciudad, o bien Juan de Ayala, hijo del despensero de la reina; María González Marroquín, viuda del comendador de Estremar, Juan Dávalos; Juana de Toledo y Guzmán, señora de Pinto; López Vázquez de Acuña, o los señores de Tejada<sup>232</sup>.

Las casas de que se trata estarán situadas en Ecija, Talavera, Córdoba, Ocaña, Toledo, Cuenca o Salamanca.

Lo que importa, e interesa destacar, es que ya no se trata —y eso se acentuará con el tiempo— de “la” casa, sino de “una” casa. Una entre otras. O sea que los propietarios tiene varias. En alguna de ellas fijarán su residencia; será “la casa de su morada”; las demás significan un ca-

<sup>231</sup> ANTONIO BENAVIDES, *Memorias de D. Fernando IV de Castilla*, Madrid 1860, T. II doc. CCVII, a. 1304, p. 299.

<sup>232</sup> Extracto de escritura de poder otorgada por Gome Suárez de Figueroa, mayordomo mayor de la reina doña Catalina de Lancaster (I señor de Feria), a favor de Fernán Márquez, jurado de la colación de San Gil, de Ecija, pa a que en su nombre arrendara los bienes que poseía en dicha ciudad y los de Córdoba y Santaella, a. 1405. CUARTERO Y VARGAS ZÚÑIGA, *Ob. cit.* T. XXIX, Nº 45.728, p. 23. Escritura de venta de unas casas en Córdoba, otorgada por Gonzalo Fernández de Córdoba, veinticuatro de Córdoba, y por su mujer doña Beatriz de Angulo, a favor de Pedro de Baeza Membrilla, a. 1447. *Id.*, T. XXXIII, Nº 52.123, p. 30. Extracto de la escritura de venta de las casas del Rey, en Talavera, otorgada por Juan de Ayala, hijo de Garci Fernández de Córdoba, despensero mayor de la reina (doña María de Aragón) a Garci Alvarez de Toledo (señor de Oropesa), a. 1427, *Id.* T. XXXV, Nº 56.402, p. 302. Noticia de la escritura de venta otorgada por doña María González Marroquín, viuda de frey Juan Dávalos, comendador de Estremera en la Orden de Santiago, a favor de Gonzalo Chacón (después I señor de Casarrubios), y de doña Clara de Albarnáes, vecinos de Ocaña, de unas casas tiendas en dicha villa, a. 1459. *Id.* T. XXVIII, Nº 45.428, p. 28. Escritura otorgada por Alfón Carrillo de Toledo (señor de Totanes), por la que toma a censo perpetuo unas casas en Toledo, propias de doña Juana de Toledo y Guzmán, señora de Pinto, viuda de Pedro Suárez de Toledo (IV Señor de Pinto), a. 1478. *Id.* T. XXXI, Nº 49.709, p. 191. Escritura de venta de unas casas en Cuenca, otorgada por Lope Vázquez de Acuña y sus hijos, a favor de Da. Ana Condelmario, a. 1482. *Id.* T. XII, Nº 20.453, p. 279. Escritura de venta de unas casas en Salamanca, otorgada por doña María de Zúñiga y Francisco de Tejada, señores de Tejada, a favor de su hermano Diego de Zúñiga (II señor de Aldehuela), a. 1497. *Idd.* T. XXXIV, Nº 54.942, p. 338.

pital; y pronto serán vistas por ellos o por cualquiera en idéntica situación, como un bien de renta.

En ese momento —momento variable de una ciudad a otra, de acuerdo con sus características— a la casa habitación que se alquila, se suma la específicamente destinada a actividades de tipo económico: tienda, horno, mesón...; y ambas irán creciendo en importancia frente a las propiedades rurales aunque, por cierto, sin alcanzarlas, dentro del total de rentas de los sectores más altos de la sociedad castellana.

Un ejemplo bastante temprano de esa participación creciente de la casa en las fortunas inmuebles, lo constituyen los bienes de Orabuena Pérez, hija de Pedro Ponce, tal como aparecen en su testamento firmado en Toledo, en 1298. Esta señora, a más de las infaltables tierras de pan llevar, a más de viñas, parte de un molino, salinas y dinero en efectivo, es dueña de un mesón “á la puerta de Almardomo”, unas tiendas en la Alcudia, y otra en San Antolín<sup>233</sup>.

A fines del siglo siguiente, Ruiz y Alfonso Méndez de Sotomayor eran propietarios de tiendas en la Alcaicería y la alhóndiga de Córdoba, las que les fueron donadas por Enrique III<sup>234</sup>. Por el mismo camino se hizo dueña de una tienda de jabón, también en Córdoba, Da. Leonor López, hija del Maestre de Calatrava<sup>235</sup>.

En 1448, D. Pedro Alvarez Osorio, conde de Trastámara, y su mujer, doña Elvira de Estúñiga, tenían “casas grandes, tiendas, hornos y baños”, en Sevilla en la colación de Santa María la Mayor, heredados de Da. Elvira de Ayala, abuela de la condesa<sup>236</sup>.

Junto a la nobleza, el elemento eclesiástico incidió profundamente en este proceso.

En efecto, el más importante de los propietarios urbanos no fue la nobleza sino la catedral, dotada desde su nacimiento con numerosos bienes raíces, algunos de ellos dentro del recinto ciudadano, que aumentaron con el tiempo gracias, en buena parte, a los legados de los fieles. Su clero, necesitado pronto de alojamientos más o menos transitorios, fue tal vez el primero en comprender el valor económico de la casa, y en explotarla.

<sup>233</sup> Testamento de Orabuena Ponce hija de Pedro Ponce otorgado en Toledo, a. 1298. A. BENAVIDES, *Ob. Cit.*, T. II, Doc. CXXV, p. 173.

<sup>234</sup> Albalá del rey Enrique (III), por el que concede las tiendas de la alcaicería y alhóndiga de Córdoba a Ruy Méndez de Sotomayor y a su hermano Alfonso Méndez de Sotomayor, a. 1393. CUARTEIRO Y VARGAS ZÚÑIGA, *ob. cit.*, T. XXXIII, Nº 52.492, p. 117.

<sup>235</sup> Noticia del privilegio del rey Enrique (III), por el que hace donación de una tienda de jabón en Córdoba a doña Leonor López, hija de Martín López, maestre (de Calatrava), a. 1396. *Id.* T. XXVIII, Nº 45.286, p. 327.

<sup>236</sup> Véase luego nota 263.

En el siglo XIII, las adquisiciones dentro de la ciudad de entidades eclesiásticas —no sólo catedrales, sino también conventos—, clérigos, canónigos y monjas, se hacen frecuentes. Ya es el arcediano Pedro Fernández que compra una casa en el azogue viejo de Salamanca<sup>237</sup> ya el maestro Pedro Sarracín, arcediano de Palenzuela que compra un tercio de las casas que fueron de otro arcediano, Gonzalo Pérez, en el barrio de Santa María de Burgos<sup>238</sup>, ya el cabildo de Salamanca que paga 18 maravedís por una situada en la calle del Concejo, o 55 por otra en la collación de San Pedro; o 90 por otra más en la puerta del Sol<sup>239</sup>; o puede ser el comprador un canónigo de Burgos<sup>240</sup>; o el deán de la misma ciudad<sup>241</sup>; o el subprior de los dominicos<sup>242</sup>; o Juan Sañudo, clérigo del coro que dispone traspasar al cabildo de Santa María de Valladolid sus casas de las calles de Tovar y la Magdalena<sup>243</sup>, y su tienda en el mercado Viejo, reservándose el usufructo.

La colección de "*Documentos de los Archivos catedralicio y diocesano de Salamanca*" ofrece algunas indicaciones a este respecto. En el prólogo se hace notar que "hay un claro predominio de las compras por parte del Cabildo o de individuos íntimamente ligados a él y sobresalen en números absolutos sobre cualquier otro tipo de documentos"<sup>244</sup>. Sin descartar la posibilidad de que ese predominio se deba al origen de la documentación recogida, es necesario tener en cuenta también el hecho de que se trata de un grupo numeroso y netamente urbano, mejor provisto de fondos que la mayoría de sus convencinos, e incluso beneficiado en forma más o menos continua con nuevos aportes por su carácter religioso.

Pero dicho esto, lo que interesa destacar es que, en más del 40 % de las escrituras de compraventa, de bienes en que aparecen como actores personas o entidades eclesiásticas, lo que se transmite es una casa en la ciudad.

<sup>237</sup> *Documentos... Salamanca* (siglos XII-XIII). Ed. J. L. MARTÍN Y OTROS, Doc. 93.

<sup>238</sup> MONS. DEMETRIO MANSILLA REOYO, *Catálogo... Burgos*, doc. 724, p. 187.

<sup>239</sup> J. L. MARTÍN Y OTROS, *Documentos Salamanca*, doc. 178 (año 1228) y 189.

<sup>240</sup> MONS. D. MANSILLA REOYO, *ob. cit.*, doc. 734, p. 189.

<sup>241</sup> *Id. doc.* 862, p. 221.

<sup>242</sup> *Id. doc.* 884, p. 226.

<sup>243</sup> Carta partida por ABC otorgada en 22 de diciembre de 1281 por Juan Sañudo, clérigo de coro, y su hermana doña Cristina, reservándose de por vida el usufructo de varias fincas donadas al Cabildo, quien a la muerte de aquéllos se obligó a celebrar cinco aniversarios perpetuos. M. MAÑUECO y J. ZURITA, *Documentos... de Valladolid*, Doc. LXXXVII, p. 11.

<sup>244</sup> J. L. MARTÍN Y OTROS, *Documentos... Salamanca*, p. 39.

Y, como en el caso de la nobleza, no siempre se trata de casas habitación. También la iglesia y sus gentes obtienen réditos de edificios de otro tipo, ya sea que los hayan comprado, o hecho construir, ya que los hayan obtenido en calidad de herencia o donación, como esas casas "en la tenería" que en 1267, legó Don Domingo, obispo de Salamanca a su catedral, junto con varios otros bienes con el fin específico de fundar una capellanía <sup>245</sup>; o aquellas casas con tiendas que dejó en su testamento a "Santa María la Antigua", con idéntico propósito, don Gil del Açof <sup>246</sup>. O como el baño del arrabal de Toledo que Alfonso X concedió a las monjas de convento de San Clemente de la misma ciudad en 1254 <sup>247</sup>.

Pero la propiedad de estas casas no siempre es el usufructo de una donación o un legado; pueden también adquirirse por compra; en 1283 el cabildo de Valladolid pagaba 450 maravedís "de la moneda de la guerra", por una bodega y una tienda, a María Guillén, con el compromiso de darle a la vendedora otra tienda semejante donde pudiera vivir sin pagar alquiler <sup>248</sup>.

De otras, por último, sólo conocemos su existencia: "Enrique IV ordena al concejo de Sevilla que las monjas del convento de Santa María de las Dueñas puedan cobrar las rentas de las casas y *tabernas* que tenían en la plaza de la Alfalfa"; ignoramos cómo fueron a parar a manos de sus propietarias <sup>249</sup>.

### El alquiler

Las primeras menciones de alquileres que conozco datan del siglo XII. Quizás los haya habido antes, pues tempranamente aparecen, en las compilaciones legales, disposiciones al respecto.

Algunos fueros municipales prevén que el vecino pueda alquilar su casa, que el comerciante viva en una casa alquilada; otros más tardíos,

<sup>245</sup> Don Domingo obispo de Salamanca hace testamento y deja numerosos bienes a su catedral salmantina, para que funden una capellanía y celebren ceremonias litúrgicas por su alma, a. 1267. J. L. MARTÍN Y OTROS, *ob. cit.*, doc. 315, p. 407.

<sup>246</sup> Carta otorgada... por Sancha Marcos, heredera de D. Gil del Açof, conociendo con Maestre Gil, Prior de Santa María la Mayor, el modo de cumplir una capellanía fundada en Santa María la Antigua por el susodicho causante, a. 1288. MAÑUECO ZURITA, *Documento...* Valladolid, doc. C, p. 147.

<sup>247</sup> El rey Alfonso X concede un baño a las monjas de San Clemente de Toledo en el arrabal de la ciudad, a. 1254, M. PIDAL, *Documentos Lingüísticos*, doc. 323, p. 432.

<sup>248</sup> Escritura de venta de una bodega y tiendas sitas al Olmillo otorgada a favor del Cabildo por su dueña doña María Guillén en... 1283, MAÑUECO Y ZURITA, *ob. cit.*, doc. LXXX, p. 56.

<sup>249</sup> MA. JOSEFA SANZ FUENTES E I. SIMÓ RODRÍGUEZ, *Catálogo...* Sevilla, doc. 608, a. 1455, p. 101.

como el de Usagre, legislan, al igual que "Las Partidas" sobre las condiciones de alquiler y su incumplimiento <sup>260</sup>.

Si se define el alquiler como una cesión onerosa de bienes por tiempo determinado y por una suma de dinero fijada previamente, encontramos que los más viejos documentos ofrecen en su texto características que no se ajustan a esta definición, ya en cuanto a la duración ya respecto a duración.

En 1173 el prior y el cabildo de Burgos ceden una casa, junto al palacio del rey, a Fernando González, mientras dure su vida, y con derecho a transmitirla, a su muerte, a cualquier pariente, a condición de que éste pague al cabildo anualmente, dos maravedís, en el día del aniversario de Fernando, y la conserve en buen estado <sup>261</sup>.

En 1185, doña Madre dona a los canónigos de Salamanca sus casas del azogue Viejo, para que celebren el aniversario de su marido y el suyo propio, a su muerte, pero estipula que seguirá viviendo en ella, dando cada año un maravedí "in alquila" <sup>262</sup>.

Ya en el siglo siguiente —1210— el cabildo Catedral burgalés concede a Gonzalo González el uso de unas casas de por vida, Gonzalo González por su parte, cede al cabildo sus derechos en un molino <sup>263</sup>.

En el primero de estos casos no se puede llamar inquilino al usufructuario primitivo, pues que no aparece obligado a pago alguno; sí, en cambio, sus sucesores; no se define plazo para el término de ese disfrute, y puede considerarse por tres vidas, ya que el heredero del primer ocupante puede transmitir sus derechos por herencia, como el anterior.

En el de 1185, hay de por medio una donación previa; sin la mención de ese maravedí que se paga "in alquila" pensaríamos estar frente a una donación *post mortem*, con reserva del usufructo. También en el tercero —1210— encontramos una donación por parte del inquilino, y aunque se habla de préstamo vitalicio, el prestatario se obliga a pagar una suma anual.

<sup>260</sup> Todo omne que ouier casa enuilla de suyo, e la touiere poblada e non alquilada, tal fuero aya como iuzino de Ledesma; e sila casa *dier a alquiler*, tal fuero aya como aldeano, *F. de Ledesma*, § 111. Véase también el § 187, *De tenderos* y el *F. de Usagre*, Ed. UREÑA Y BONILLA, § 141, Part. Tit. VIII, Ley V.

<sup>261</sup> El Prior y Cabildo de Burgos dan a Fernando González y sus herederos una casa sita junto al palacio del rey, bajo condición de pagar anualmente al cabildo dos maravedís el día aniversario de dicho Fernando y correr a su cargo la conservación y reposición de la casa a. 1173: "...habeas eam in omni vita tua, post obitum vero tuum licentia sit tibi relinquere cuicumque volueris ex consanguinitate tua, ita tamen quod pro censu ipsius case persolvat nobis duos bonos morabetos singulis annis... et insuper ipsam domun benefactam manu teneat et de suo proprio cum opus fuerit, eam reficiat", L. SERRANO, *Obispado Burgos*, III, 150, p. 246.

<sup>262</sup> JOSÉ L. MARTÍN Y OTROS, *Docs. Salamanca*, Doc. 89, p. 177.

<sup>263</sup> L. SERRANO, *Obispado Burgos*, III, 241, p. 364.

En todos estos casos, se diría que la figura jurídica se desdibuja un poco, alterada por elementos que le son ajenos, y que, en la mentalidad de la época no ha adquirido todavía contornos bien definidos.

En esa misma centuria, sin embargo, los alquileres, practicados en gran escala, presentan formas similares a las actuales: cesión del usufructo de una casa, por plazo y precio prefijado.

¿Qué edificios se alquilan? En la ciudad, los de cualquier tipo. En primer término, la casa —morada, destinada a la habitación del inquilino; pero esta es una definición incompleta y que puede inducir a error, pues la casa a la que se atribuye otra finalidad —alojamiento colectivo, comercio, etc.— sigue siendo en primer término casa-habitación, ya que los mesoneros viven en sus mesones, los artesanos o pequeños comerciantes en sus tiendas y se alquilan por igual casas, mesones, tiendas, hornos, baños. En algunos casos se trataría del alquiler individual del propietario de una sola casa que la da en locación; es la situación que prevén los fueros: si el vecino tuviera su casa alquilada...

Pero hay también quienes poseen múltiples propiedades y por lo numeroso de sus operaciones, por la cantidad de inmuebles específicamente dedicados a renta que poseen, incluso por una cierta inversión —pequeña, es cierto— en este tipo de bienes parecen verdaderos empresarios.

Se trata de algunas entidades eclesiásticas urbanas; catedrales sobre todo.

En la primera mitad del siglo XIII —1234— la de Toledo tenía alquiladas 81 casas, más algunas por alquilar. La gran mayoría —49, es decir, algo más del 60 %— son casas habitación; un 22 % —18— son mesones; menor aún es la proporción de tiendas, 16 en total, o sea un 19 %. Hay además 3 tenerías, 2 hornos y un baño. A esto deben sumarse la tiendas en la Alcudía.

En el siglo siguiente, el Becerro de la Catedral de Avila registra una serie de casas de su propiedad; la imprecisión en la forma de nombrarlas y considerarlas —“casas en que mora...”, “una casa que es cocina”— dificulta la determinación exacta de su número. Calculamos un mínimo de 154 unidades, con un posible margen de error. De estas 154 —si esta cifra es aproximada, no lo son menos las siguientes, por la continua equivalencia casa = tienda y casa = casas—, 103 corresponden a casas-habitación, 36 son tiendas, 9 corrales, 3 bodegas, 2 hornos, y 1 mesón; en el 66,80 % de los casos, pues, lo que se alquila es una casa habitación, en el 23,37 % tiendas, algo menos del 2 %, bodegas. (Dejo de lado los corrales, porque, si bien algunas parecen una morada individual, otros se diría que tienen más de un inquilino).

En Burgos, desde 1205 a 1413, conocemos 33 locaciones hechas por la catedral; en una sola ocasión se menciona una tienda, aunque el

hecho de que algunos de los locatarios fueran comerciantes o artesanos permite sospechar que más de una vez el edificio tendría —lo apuntamos antes— el doble carácter de habitación y local o taller comercial.

En los tres casos hay, pues, un marcado predominio de la casa-morada y lo contrario sería sorprendente <sup>254</sup>.

En todos ellos el locador es una entidad religiosa, y ello es inevitable, dada la procedencia de la documentación. Sin duda hubo otro tipo de locadores, aunque quizás con menor importancia numérica.

Entre ellos figurarían religiosos en carácter de particulares, como D. Domingo, obispo de Salamanca, que lega en 1267 a su catedral varias casas alquiladas que tiene en esa ciudad <sup>255</sup>. O como Fernando Alfonso, canónigo salmantino, que se refiere en su testamento a la renta de sus casas de S. Pedro <sup>256</sup>.

O bien laicos, como Mateo, despensero mayor del rey, dueño de otras en la "Cal de Francos" y de una tienda en el Azogue de Valladolid, que sin duda daría en alquiler <sup>257</sup>, lo mismo que Blasco Sánchez, que también tenía una tienda, ésta en Salamanca <sup>258</sup>; en Salamanca asimismo, Miguel Domínguez, al morir, lega sus casas, en las que mora Pedro Flain <sup>259</sup>; Da. Constanza Vegas, viuda de Rodrigo de Guzmán, compra una casa en Córdoba, y la arrienda a Juan Pérez, zapatero de obra prima <sup>260</sup>. En 1324, Pedro García de Frías, el joven, vendía parte de

<sup>254</sup> Estos datos se han tomado de las obras citadas de J. L. MARTÍN Y OTROS, MONS. DEMETRIO MANSILLA REYOY, CARMEN TORROJA MENÉNDEZ, *Catálogo del Archivo del Monasterio de San Clemente de Toledo*, Madrid, 1973, y A. G. PALENCIA, *Los mozarabes toledanos en los siglos XII y XIII*, principalmente.

<sup>255</sup> "...duas casas que son çerca San Martin et renden XX morabetinos cada anno; et las casas que son çerca el forno de canoniga, et renden X morabetinos cada anno; ... Et mando las casas de la teneria pora un capelan... Ytem... a los clerigos de choro mediano las casas que son a porta de San Clemente en que mora Fagund Perez que fagan aniversario por mi anima cada arno...".

D. Domingo, obispo de Salamanca hace testamento y deja numerosos bienes a la catedral Salmantina para que funden una capellania y celebren ceremonias litúrgicas por su alma, J. L. MARTÍN Y OTROS, *Doc. ... Salamanca*, doc. 315, a. 1267, p. 407.

<sup>256</sup> "...Et mando que conpren posesiones con la renda de las casas de San Po", Testamento de Fernando Alfonso, canónigo de Salamanca. J. L. MARTÍN Y OTROS, *Doc. Salamanca*, D. 460, a. 1299, p. 584.

<sup>257</sup> "...Et estos ... huertos vos danus e camiamos con vusco... por las casas que nos auedes en Cal de Francos las que ffueron de don Alda, con seys cascos de cubas...; et pola tienda que nos auedes enel açog... que es en linde dela nuestra tienda". MAÑUECCO Y ZUÑIGA, *op. cit.*, Doc. LXII.

<sup>258</sup> "Et meas casas maiores vendant illas por quantum potuerint... Et illas tendas de Porta de Rio vendant illas...". Testamento de Blasco Sánchez por el que deja a la iglesia de Santa María la aldea de Coleo, 100 maravedis para la obra y que se haga una tabla de plata y oro con el producto de la venta de sus casas mayores, JOSÉ L. MARTÍN Y OTROS, *op. cit.*, Doc. 23, p. 109.

<sup>259</sup> *Id.* doc. 16, p. 101.

<sup>260</sup> CUARTERO y V. ZÚÑIGA, *Indice*, XXXV, Nº 56.187, e./., p. 247.

una casas en Burgos que estaban arrendadas<sup>261</sup>. El entonces mayordomo de la reina Catalina de Lancaster, Gome Suárez de Figueroa daba poder en 1405 a Fernán Márquez, para que arrendara los bienes que tenía en las ciudades de Ecija y Córdoba<sup>262</sup>. Y ya hemos señalado que, en 1448, D. Pedro Alvarez Osorio, conde de Trastámara y su mujer Da. Elvira de Estúñiga, tenían en Sevilla casas, tiendas, hornos y baños, heredados de una abuela; es de suponer que los explotarian<sup>263</sup>. Unos años más tarde, Gabriel Frías alquilaba a Pedro de Segovia una casa-habitación en Sevilla<sup>264</sup>.

Una revisión de estas noticias permite comprobar la heterogeneidad sectorial de los locadores: nobles, clérigos, gentes del común. Habría que agregar algunos conventos, e incluso al concejo que también tiene propiedades urbanas y también las arrienda<sup>265</sup>.

Pienso, sin embargo, que dentro de toda esta variedad, el locador por excelencia es en verdad la catedral, pues es sabido que la mayor parte de las fortunas nobiliarias siguen estando constituidas por bienes rurales o señoríos; y las del resto de los particulares no pueden compararse en cuanto a monto con la de los dos grupos antes mencionados.

Debían de ser muchos los capitulares y servidores de la catedral a los que ésta daba casas en alquiler, para que el deán Pedro Martín y el cabildo de Burgos hicieran un estatuto referente al pago de sus rentas, señalando las normas a que habrían de atenerse los mayordomos en ese

<sup>261</sup> Pedro García de Frías, el joven, vende a Juan Pérez, carnicero, y a su mujer... las partes que le pertenecen en unas casas sitas en Cantarranas la meno; que se hallan arrendadas a 8 sueldos y medio de los dineros burgaleses, a. 1324, M. D. MANSILLA REYO, *op. cit.*, 1206, p. 305.

<sup>262</sup> Extracto de la escritura de poder otorgada por Gome Suárez de Figueroa, mayordomo mayor de la reina Da. Catalina de Lancaster (I señor de Feria), a favor de Fernán Márquez, jurado de la colación de San Gil de Ecija, para que... arriendara los bienes que poseía en dicha ciudad y los de Córdoba y Santaella, a. 1405, *Indice XXIX*, 45.728.

<sup>263</sup> Juan II ordena al concejo de Sevilla que cierren el portillo y los otros pasos que contra derecho han abierto en la barrera que cerraba las casas grandes, tiendas, hornos y baños que D. Pedro Alvarez Osorio, conde de Trastámara, y su mujer Da. Elvira de Estúñiga tienen en la ciudad, en la collación de Santa María la Mayor, que han heredado de Da. Elvira de Ayala, abuela de la condesa, SÁNZ FUENTES y SIMÓ RODRÍGUEZ, *Docs. . . Sevilla*, Doc. 278, a. 1448, p. 53.

<sup>264</sup> Gabriel Frías informa al Concejo de Sevilla diciendo que Pedro de Segovia vivido en sus casas año y medio y no le ha pagado alquiler. SÁNZ FUENTES y SIMÓ RODRÍGUEZ, *Documentos de Sevilla*, doc. 1.895, a. 1461, p. 290.

<sup>265</sup> Andrés Díaz, guarda de la Alcaicería, informa al concejo de la ciudad de Sevilla, que ciertas tiendas que el dicho concejo posee en ella necesitan ser reparadas antes del invierno. *Id.*, doc. 1.216, a. 1440, p. 194.

particular<sup>266</sup>. ¿Encontraba dificultades la catedral para cobrar estas rentas, a pesar del vínculo que la unía a sus locatarios? Desde luego, las tenían con otros de sus inquilinos que no podían pagarle las sumas convenidas; pero la catedral tenía un medio poderoso para presionar sobre incumplidores: la excomunió<sup>267</sup>.

El poder civil debía manejarse con medidas de otro tipo. El fuero de Usagre preveía algunos de los problemas que podían derivar del arrendamiento de casas y fijaba derechos y deberes de unos y otros. Entre ellos, el derecho del propietario, a cobrarse, vencido el plazo del alquiler, embargando animales o ropas a su deudor<sup>268</sup>.

Sin embargo, lo mismo los documentos del siglo XIII que los del XV muestran la intervención de las autoridades locales en caso de alquileres impagos. En Burgos el alcalde del rey, Alfonso García, condena a Juan García de Vega a pagar los 70 mrs. que debe a su locador por un año de renta de unas casas en el barrio de la Vega en un plazo de 10 días, y como no cumple, el merino Juan Pérez procede al embargo de sus bienes<sup>269</sup>. Sin duda el mismo resultado obtuvo Gabriel Frías al infor-

<sup>266</sup> El obispo don Pedro confirma el estatuto y ordenación hecha por el deán Pedro Martín y cabildo (1300) referente al pago de rentas por las casas que tenían en alquiler los capitulares y servidores de la Catedral y señala las normas a que han de atenerse los mayordomos en este particular. M. D. MANSILLA REOYO, *Catálogo... Cat. de Burgos*, doc. 1.053, a. 1305, p. 287.

<sup>267</sup> María González, mujer de Domingo Fernández de l: Nuez, pide al cabildo le perdona al renta que debe por las casas que tenía en censo en la calle de Frenería y que la absuelva a ella y a su marido la pena de excomunió; asimismo pide por caridad que el cabildo le dé una habitación o cámara en las casas de la calle de la apatería y una renta anual de 12 fanegas y 200 maravedies para atender a su mantenimiento. Ella, por su parte, hace cesión de todo cuanto tiene. El cabildo atendió la petición. Id., doc. 1.833, p. 466.

<sup>268</sup> *Qui alquilar casa como prende [alquile]*. Tod omme que casa diere ad alquile, quando so plazo uiniere, predne per so alquile sin calona, qual dia se quisiere, ropa, o bestia, en qual casa que quier que le fallare.

*De casa dalquile*. Qui casa diere ad alquile o la tomare, aquel qui la tomare, si la dexare fata cabo de anno del todo el alquile. Et si el señor de la casa lo sacare ante de so plazo, o para otro ome si non para obus de si, perda el alquile. Et aquel que touiere la casa, si morando en ella conpra:e suya, det quanto ouiere merescido. UREÑA y BONILLA, *Fuero de Usagre*, § 141 y 142.

<sup>269</sup> Juan Martínez, sacrista de Burgos, da en censo a Juan García de la Vega, unas casas sitas en el barrio de la Vega, con la condición de pagar la renta anual de 70 maravedies, año 1292.

Alfonso García, alcalde del rey, condena a Juan García de la Vega a pagar 70 maravedies debidos a Juan Martín, sacrista de Burgos, por el censo de unas casas, dentro del plazo de diez días, pero no habiendo pagado, Juan Pérez, merino del rey, procedió al embargo de bienes, año 1293. M. D. MANSILLA REOYO, *ob. cit.*, doc. 950 y 968, pp. 242 y 247.

mar al concejo de Sevilla que Pedro de Segovia había vivido en sus casas año y medio y no había pagado el alquiler <sup>170</sup>.

### *El precio de las casas*

Resultaría de gran interés poder hacer, no una lista de precios, cosa bastante sencilla, sino una serie de listas completas de épocas y lugares diferentes que nos permitiría realizar comparaciones confrontando sus datos.

Tal vez los resultados de esta comparación nos ofrecerían elementos para dar respuesta a algunos interrogantes sobre la forma de actuar de la oferta y la demanda en las diferentes ciudades. ¿Fue igual en Avila y en Burgos, en Toledo y en Cuenca? ¿Creció la construcción proporcionalmente a la población? ¿Influyeron, y, en tal caso en qué medida, la repoblación de las ciudades andaluzas?

Con los datos de que dispongo no me es posible intentar siquiera una contestación, pues se trata de listas incompletas y de distintos momentos.

Aun limitándonos a una sola ciudad los inconvenientes no desaparecen, si bien disminuyen. La documentación de Salamanca permite obtener algunos indicios, a los que no debe darse valor apodíctico, comparando las cifras de 1224 a 1300.

Lo primero que se observa es que el número de ventas, tomado de diez en diez, es muy diferente: 10, 6, 14, 7, para pasar de pronto a 25 y bajar luego a 4. A primera vista se diría que tras un largo período de frecuencia más o menos regular —con un descenso del 30 al 10— se produce un brusco aumento en la década 70-80 a la que sigue una caída no menos brusca entre 1280 y 1300. Pero como no se trata del total de operaciones efectuadas en la ciudad y la división por décadas no es la ideal, sería inconveniente sacar conclusiones apresuradas.

Idénticas precauciones exige el examen de los precios. El cotejo de las series de 10 en 10 años suscita sin embargo ciertas hipótesis cuya verosimilitud veremos dentro de un momento.

De 1220 a 1230, sobre 10 cifras se comprueba una máxima de 100 mrs., una mínima de 18 y un promedio de 55 mrs.; del 30 al 40, 6 ventas, máxima 90, mínima 12, promedio 40; del 40 al 50, otra vez 6 operaciones, máxima 20, mínima 10, promedio 16,5; del 50 al 60, 14 ventas, máxima 90, mínima 19, promedio 41 y fracción; del 60 al 70, 7 ventas, máximo 205, mínimo 15,5, promedio 65 y fracción; del 70 al 80, 25 ventas, máxima 1000 mrs., mínima 20, promedio 199,8; 80 al 90, 4 ventas, máxima 900,

<sup>170</sup> SÁNZ FUENTES y SIMÓ RODRÍGUEZ, *ob. cit.*, doc. 1895, a. 1461, p. 290.

mínima 160, promedio 422; del 1290 al 1300 sobre 4 ventas se da una máxima de 2000, una mínima de 180 y un promedio de 752 mrs.

Podría pensarse —nuevamente el condicional— que en 1230/40 se inicia un descenso de precios, acentuado en la década siguiente. Pero esa impresión puede ser un error, producido por el número muy limitado de casos con que contamos. Parece creíble, en cambio, que pasada la mitad del siglo se inicia un ascenso, bastante claro a partir de la década 70/80 y más notable de allí en adelante, indicado, no sólo por los promedios, sino también por los precios máximos y mínimos; extraordinarios en comparación con los anteriores. Es tan grande la diferencia entre los primeros y los últimos que no resulta verosímil que sea tan sólo el resultado de la caprichosa selección de documentos hecha por el tiempo.

Hay, incluso, un caso individual que confirma esta tendencia: en 1281 el clérigo Pedro de Vicio adquiere una casa en el Horno de la Canónica por 160 maravedís; la vende siete años más tarde por 300 maravedís<sup>271</sup>. La diferencia es casi de un 100 %. Diferencia fácil de comprender habida cuenta de los cambios monetarios que se producen durante el reinado de Alfonso X. Un documento, algo posterior, es sumamente útil para entender ese aumento en relación con estos cambios. Se trata de un acuerdo entre Diego Pérez, alcalde del rey en Valladolid y el prior y el cabildo de Santa María la Mayor de la misma ciudad, por el cual se modifica otro anterior, a causa de la alteración, producida por las nuevas acuñaciones, en una deuda contraída años antes. La deuda era de 1000 maravedís en principio —1279— “cuando corrie la moneda, que valie diez morauedis una dobla de oro... et agora vale la dobla veynte morauedis delos burgaleses desta moneda que agora corre, de diez dineros el morauedi”. Así los deudores habían visto duplicarse su débito entre 1279 y 1290<sup>272</sup>.

Lo mismo o algo muy parecido ocurriría con los precios no calculados en moneda constante.

Como antes dije, sería de interés poder comparar estos precios y su evolución, aun sujetos a rectificación, con los de otras ciudades como Burgos o Toledo. Desdichadamente, la falta de datos no me permite hacerlo. En Burgos, aunque hay algunas cifras más tempranas, son demasiado aisladas hasta fines del siglo XIII o principios del XIV. Y aun entonces en algunas décadas aparece un solo precio, o quizás dos.

Durante los primeros años del siglo XIV, once precios en Burgos, 17 en Toledo, dan un promedio de 2.510 maravedís en el primer caso, 1.750 en el segundo. Una relación bastante lógica, dado el margen de error que debemos conceder a estos cálculos. Pero cifras muy altas, cote-

<sup>271</sup> J. L. MARTÍN (y otros), *ob. cit.*, doc. 381 y 400.

<sup>272</sup> MAÑUECO Y ZURITA, *ob. cit.*, doc. CXVI, p. 229.

jadas con los 296 mrs. que es el promedio en Salamanca de la segunda mitad del XIII, o aún con los 756 que representan el promedio, en la misma ciudad, de la década 1290-1300.

Si partiéramos del supuesto de que eran más o menos similares los precios de Salamanca, Burgos y Toledo hasta el siglo XIV encontraríamos que en éste se ha producido un nuevo y sensible aumento. Otro se haría sentir muy a fines del siglo XV, cuando en Burgos se tasan unas casas destruidas durante un incendio en 200.000 maravedís, mientras que en Toledo se venden otras por 70.000. Dos precios muy elevados en relación con los anteriores y quizás más próximos entre sí de lo que parece, pues que en un caso se trata del valor real, en otro del valor de tasación.

Una somera revisión de compradores y vendedores acredita cosas ya sabidas o sospechadas. La Iglesia y las gentes a ella vinculadas rara vez venden y compran bastante, en mayor o menor proporción en una ciudad que en otra, en una época que en otra. Las mismas diferencias se observan en el caso de las mujeres; en Salamanca se las ve con una intervención escasa y condicionada; se diría que sólo participan en la compra venta de inmuebles urbanos movidos por la necesidad, es decir como vendedoras. Aparecen más activas, en cambio en Burgos y Toledo, en los siglos siguientes: ¿Diferencias de lugar y tiempo? Quizás, deficiencias de información. Lo único indiscutible es lo numeroso de las compras realizadas por eclesiásticos —clérigos, cabildos catedralicios, conventos, integrados en un mismo rubro—; y el hecho de que la casa ha comenzado a desempeñar un papel en el terreno económico, al dejar de ser simplemente el lugar donde se vive para transformarse en un capital que puede convertirse en dinero en caso de necesidad —como hace aquella mujer que abandonada por su marido vende su casa, como último recurso<sup>273</sup>— y también en una posibilidad de inversión con fines de renta —hay quien compra una tienda para alquilarla.

Es similar el panorama —las mismas dificultades e idénticas dudas— si se trata de alquileres. Es posible confeccionar algunas listas, heterogéneas en cuanto a siglos y ciudades, y obtener promedios. El promedio del monto de 56 alquileres en Toledo, en 1234, sería de 10,85 maravedís; en Avila, en 1306, 27 alquileres dan un promedio de 47 mrs. Se diría que hay un aumento bastante marcado —algo más del 70 %—, lo que no es inadmisibles desde la pérdida de valor del maravedí. Por esta misma razón es muy verosímil que continuaran trepando los alquileres, y ello se ve confirmado por algunos textos del siglo XV. En 1431, Da. Sancha

<sup>273</sup> Juan Pérez de Castresana, alcalde del rey en Burgos, hace justicia a María Juana, desamparada y abandonada de su marido, para poder vender unas casas sitas en el barrio de Comparada a Miguel Pérez de Cardeña. M. D. MANSILLA REYO, *ob. cit.*, doc. 1.207, p. 305.

Díaz Cervato y todo el convento de San Clemente de Toledo arrienda a Catalina González, viuda de Juan Gutiérrez, chapinero, una casa en la calle de la Chapinería, que ya tenía en vida de su marido, subiendo el alquiler 50 maravedís y 2 gallinas<sup>274</sup>.

Treinta años más tarde, un grupo de vecinos de Utrera, que vivían en casas alquiladas, piden a Sevilla autorización para edificar en un campo situado entre el ejido de la puerta de "Roças-Valles" y los adarves de la villa, en vista del aumento que han experimentado los alquileres<sup>275</sup>.

En resumen, a pesar de los muchos "sies" y "quizás" de este apartado, puede afirmarse que se produjo una suba de precios y alquileres de casas desde el siglo XIII en adelante, con bruscos saltos de tanto en tanto, coincidentes con descensos del valor del maravedí.

Pero quedan muchas preguntas sin respuesta. ¿Fue absoluto el paralelismo entre uno y otro fenómeno? ¿Hubo otras causas que incidieron en el proceso, agravándolo o moderándolo? y, en tal caso ¿cuáles fueron? ¿Incidieron en él, marcando diferencias, las características propias de cada ciudad? ¿Tuvo alguna gravitación, por ejemplo, en Salamanca, su condición de ciudad universitaria con la consiguiente población estudiantil flotante, precisada de alojamiento temporario? ¿O en Burgos la presencia de un grupo mercantil económicamente fuerte? ¿Las migraciones hacia el sur pesaron en la oferta y la demanda? ¿Fueron compensadas por el crecimiento de la población urbana, más o menos simultáneo?

Interrogantes que encontrarán sin duda un día la adecuada respuesta.

<sup>274</sup> C. TORROJA MENÉNDEZ, *Catálogo del Archivo de Documentos de San Clemente de Toledo*, doc. 597, año 1431, p. 139.

<sup>275</sup> SÁNZ FUENTES Y SIMÓ RODRÍGUEZ, *ob. cit.*, doc. i.896, año 1461, p. 290.