

**PUBLICACIONES DEL INSTITUTO
DE ESTUDIOS MADRILEÑOS**

Biblioteca de Estudios Madrileños
Publicados 36 volúmenes

Itinerarios de Madrid
Publicados 20 volúmenes

Colección Temas Madrileños
Publicados 21 volúmenes

Colección Puerta del Sol
Publicados 3 volúmenes

Clásicos Madrileños
Publicados 9 volúmenes

Colección Plaza de la Villa
Publicados 2 volúmenes

Colección Puerta de Alcalá
Publicados 3 volúmenes

Madrid en sus Diarios
Publicados 5 volúmenes

Conferencias Aula de Cultura
Publicadas más de 600 conferencias

*Anales del Instituto de Estudios
Madrileños*
Publicados 45 volúmenes

Madrid de los Austrias
Publicados 7 volúmenes

Guías Literarias
Publicados 3 volúmenes



ISSN 0584-6374



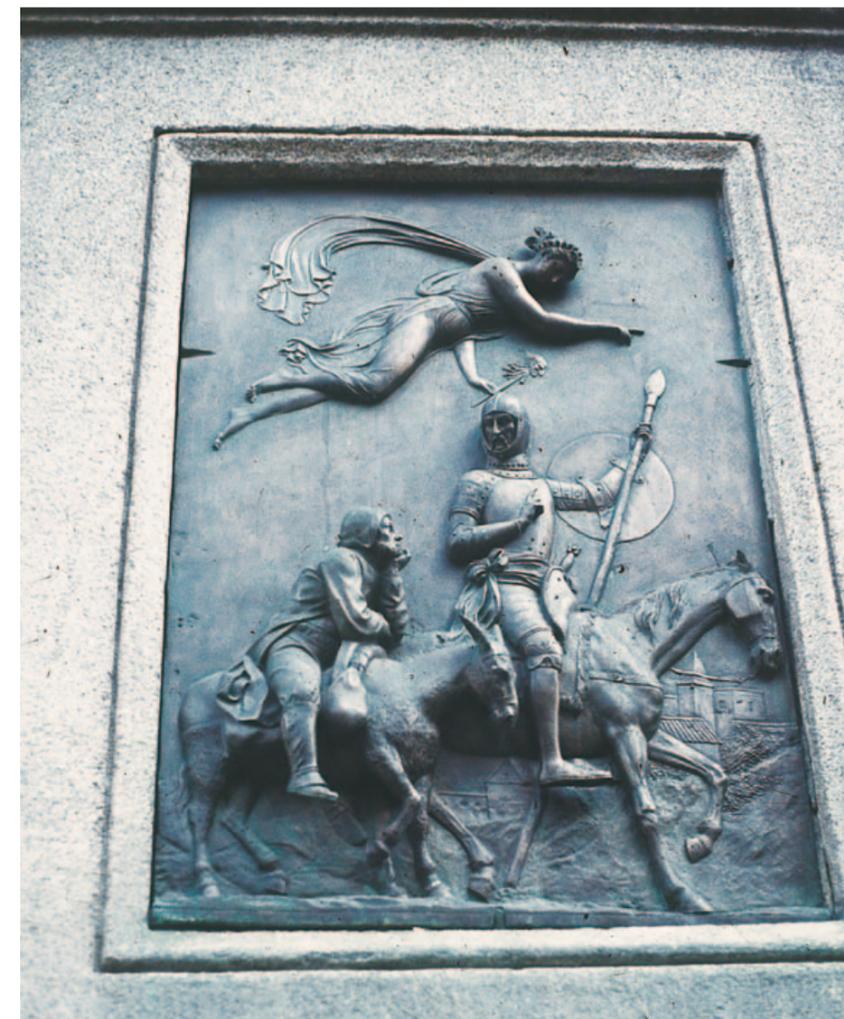
ANALES
DEL
INSTITUTO
DE
ESTUDIOS
MADRILEÑOS

**TOMO
XLV**

C. S. I. C.
2005
MADRID

ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

TOMO XLV



C. S. I. C.
2005
MADRID

El tomo XLV de los

**ANALES DEL INSTITUTO
DE ESTUDIOS MADRILEÑOS**

comprende estudios —referidos a Madrid— en los que alternan temas de Historia, Arte, Literatura, Geografía, etc., notas biográficas sobre madrileños ilustres y acontecimientos varios de la vida madrileña.

Foto de portada:

Relieve en el pedestal de la estatua de Cervantes en la Plaza de las Cortes en el que se representa a don Quijote y Sancho, original de José Piquer.

Anales del Instituto de Estudios Madrileños publica anualmente un volumen de más de quinientas páginas dedicado a temas de investigación relacionados con Madrid y su provincia. Arte, Arqueología, Arquitectura, Geografía, Historia, Urbanismo, Lingüística, Literatura, Sociedad, Economía y Biografías de madrileños ilustres y personajes relacionados con Madrid son sus temas preferentes. *Anales* se publica ininterrumpidamente desde 1966.

Los autores o editores de trabajos o libros relacionados con Madrid que deseen dar a conocer sus obras en *Anales del Instituto de Estudios Madrileños* deberán remitirlas a la secretaría del Instituto, calle Duque de Medinaceli, 6, 28014 Madrid; reservándose la dirección de *Anales* la admisión de los mismos. Los originales recibidos son sometidos a informe y evaluación por el Consejo de Redacción, requiriéndose, en caso necesario, el concurso de especialistas externos.

DIRECCIÓN DE ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS:

PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS: José Portela Sandoval (UCM).

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PUBLICACIONES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS: Alberto Sánchez Álvarez-Insúa (Instituto de Filosofía, CSIC).

SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE PUBLICACIONES: Rufo Gamazo Rico (Cronista de Madrid).

CONSEJO DE REDACCIÓN:

Alfredo Alvar Ezquerro (CSIC), Luis Miguel Aparisi Laporta (Instituto de Estudios Madrileños), Eloy Benito Ruano (Real Academia de la Historia), José del Corral Raya (Cronista de Madrid), Ricardo Donoso Cortés y Mesonero Romanos (UPM), María Teresa Fernández Talaya (Fundación Madrid Nuevo Siglo), José Fradejas Lebrero (UNED), José Montero Padilla (UCM), Manuel Montero Vallejo (Catedrático de Enseñanza Media, Madrid), Alfonso Mora Palazón (Ayuntamiento de Madrid), M.^a del Carmen Simón Palmer (CSIC).

CONSEJO ASESOR:

Enrique de Aguinaga (UCM; Cronista de Madrid), Carmen Añón Feliú (UPM), Rosa Basante Pol (UCM), Francisco de Diego Calonge (CSIC), Manuel Espadas Burgos (CSIC), María Pilar González Yanci (UNED), Miguel Ángel Ladero Quesada (UCM), Jesús Antonio Martínez Martín (UCM), Áurea Moreno Bartolomé (UCM), Leonardo Romero Tovar (Universidad de Zaragoza), José Simón Díaz (UCM), Virginia Tovar Martín (UCM), Fernando Terán Troyano (UPM), Manuel Valenzuela Rubio (UAM).

I.S.S.N.: 0584-6374

Depósito legal: M. 4593-1966

SUMARIO

Págs.

Memoria

<i>Memoria de actividades del Instituto de Estudios Madrileños</i>	13
--------------------------------------------------------------------------	----

Artículos

<i>Propiedad, alquiler y especulación en Madrid a mediados del siglo xv: Alfonso Álvarez de Toledo</i> , por MANUEL MONTERO VALLEJO ..	17
<i>Realistas y comuneros en Madrid en los años 1520 y 1521. Introducción al estudio de su perfil sociopolítico</i> , por MÁXIMO DIAGO HERNANDO	35
<i>Los plateros madrileños en los años centrales del Siglo de Oro</i> , por JOSÉ DEL CORRAL RAYA	95
<i>Criados y cofres de alhajas de los hijos de Carlos IV (1771-1794)</i> , por PILAR NIEVA SOTO	105
<i>Los retablos de la parroquia de Santiago de Madrid. Pedro de la Torre, Sebastián de Benavente y Alonso Cano</i> , por JUAN MARÍA CRUZ YÁBAR	155
<i>Sobre el retablo mayor de la ermita de Nuestra Señora de la Poveda de Villa del Prado (Madrid) y sus autores toledanos, José y Alonso de Ortega (1655)</i> , por ANTONIO JOSÉ DÍAZ FERNÁNDEZ	179
<i>La antigua Basílica de Atocha. Reconocimiento de su imagen física a través de elementos subsistentes: Los restos escultóricos de la fachada y un cuadro de las Descalzas Reales</i> , por M. ^a DEL CARMEN RODRÍGUEZ PEÑAS	209
<i>El puente histórico de Ambite sobre el río Tajuña</i> , por PILAR CORELLA SUÁREZ	231
<i>Iconografía madrileña inconclusa</i> , por LUIS MIGUEL APARISI LAPORTA.	247

	Págs.
<i>Estatuaria y ornamentación exterior de la catedral de la Almudena,</i> por ALFONSO MORA PALAZÓN	327
<i>Los Pozos de la Nieve de la calle Fuencarral, la parcelación y división de los terrenos y su influencia en el ensanche de Madrid,</i> por M. ^a TERESA FERNÁNDEZ TALAYA	357
<i>Transformaciones de las estaciones ferroviarias de Madrid,</i> por M. ^a PILAR GONZÁLEZ YANCI	387
<i>El botamen de la Real Botica de la Reina Madre Nuestra Señora de Madrid,</i> por ROSA BASANTE POL y M. ^a ELENA CID GARCÍA.....	421
<i>Materiales para una toponimia de la provincia de Madrid (V),</i> por FERNANDO JIMÉNEZ DE GREGORIO	439
<i>El testamento de Felipe de Guevara,</i> por ELENA VÁZQUEZ DUEÑAS	469
<i>La biblioteca de don Julián Antonio Rodríguez, un arquitecto madrileño de la Ilustración (1802),</i> por JOSÉ LUIS BARRIO MOYA	487
<i>De libros y autores,</i> por MERCEDES AGULLÓ Y COBO	511
<i>La cuna de Cervantes,</i> por JOSÉ BARROS CAMPOS	559
<i>Algunas fábulas inéditas y otras no coleccionadas de don Juan Eugenio de Hartzenbusch,</i> por JOSÉ FRADEJAS LEBRERO	589
<i>Una novela madrileña: «La ronda de pan y huevo o El Rosario de la aurora», del escritor coruñés Antonio de San Martín,</i> por JULIA MARÍA LABRADOR BEN	617
<i>Galdós: últimos años en Madrid (y memoria de una visita al escritor),</i> por JOSÉ MONTERO PADILLA	647
<i>Medio siglo en Madrid, Sinesio Delgado, «Memorias de un escritor público de tercera fila»,</i> por JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ FREIRE	673
<i>Una «campaña de prensa» en el Madrid de 1904,</i> por JUAN ANTONIO MARRERO CABRERA	701
<i>El escritor madrileño Francisco Vighi (1890-1962) y su lugar en la vanguardia española,</i> por PEDRO CARRERO ERAS	731
<i>Mihura, ilustrador gráfico,</i> por ALBERTO SÁNCHEZ ÁLVAREZ-INSÚA	743
<i>La Cruz soñada: concepción y construcción del Valle de los Caídos,</i> por CARLOS SAGUAR QUER	757
<i>Anteguerra, guerra y posguerra en la crisis de la capitalidad,</i> por ENRIQUE DE AGUINAGA	797
<i>Topónimos madrileños: Madrid,</i> por JOAQUÍN CARIDAD ARIAS	817

Nota

<i>Miguel Mihura 1961. Una visión desencantada de Madrid</i> , por ALBERTO SÁNCHEZ ÁLVAREZ-INSÚA	833
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Necrológicas

<i>Gregorio de Andrés Martínez</i> , por JULIÁN MARTÍN ABAD	841
<i>Jaime Castillo</i> , por M. ^a TERESA FERNÁNDEZ TALAYA	845

Reseñas de libros

DURÁN, MARÍA-ÁNGELES, <i>et al.</i> , <i>La aportación de las mujeres a la sociedad y a la economía de la Comunidad de Madrid</i> , por ALBERTO SÁNCHEZ ÁLVAREZ-INSÚA	849
PANIAGUA MAZORRA, ÁNGEL, <i>Catálogo de colonias agrícolas históricas de la Comunidad de Madrid. 1850-1980</i> , por ALBERTO SÁNCHEZ ÁLVAREZ-INSÚA	850
MARTÍN BERMÚDEZ, SANTIAGO, <i>Las Gradas de San Felipe y Empeños de la lealtad. Lances y albures en el Madrid de antaño</i> , por JULIA MARÍA LABRADOR BEN	852
<i>De Madrid a los tebeos. Una mirada gráfica a la Historieta madrileña</i> , por JULIA MARÍA LABRADOR BEN	853
SÁNCHEZ, MARGARITA, <i>Mi mapa de Madrid</i> , por ALBERTO SÁNCHEZ ÁLVAREZ-INSÚA	855
GUILLÉN, JORGE, <i>Cienfuegos</i> , por JOSÉ FRADEJAS LEBRERO	856
<i>Madrid Histórico</i> . Editada por Madrid Histórico Editorial, S.L., por MARÍA TERESA FERNÁNDEZ TALAYA	857
FERNÁNDEZ TALAYA, MARÍA TERESA, <i>Santuario y Monasterio de Nuestra Señora de Valverde. Historia y Rehabilitación</i> , por LUIS MIGUEL APARISI LAPORTA	859

PROPIEDAD, ALQUILER Y ESPECULACIÓN EN MADRID A MEDIADOS DEL SIGLO XV: ALFONSO ÁLVAREZ DE TOLEDO

Por MANUEL MONTERO VALLEJO
Académico correspondiente de Bellas Artes

1. PROPIEDAD Y ALQUILER EN EL MADRID MEDIEVAL

En artículo aparecido hace unos años, avanzábamos algunas cuestiones al respecto. Manifestábamos que, ya en tiempos del Fuero, determinados moradores y, quizá, vecinos de Madrid habitaban en régimen de alquiler. Ya en el siglo XIV, la práctica se había extendido bastante, y a fines de esta centuria, la llegada de personas más o menos incardinadas en la órbita real habría contribuido considerablemente a incrementar el volumen de población que vivía en casa ajena, sin perjuicio de que, según veremos, ciertos censos casi constituían una forma de propiedad.

Estimábamos a la orden de Santo Domingo como mayor potencia en cuanto a concentrar propiedad urbana con fines de rentabilizarla a base de alquileres, dentro de una operación perfectamente programada. También, que debía ser, hasta entonces, más frecuente el alquiler de inmuebles con finalidad comercial —casas-tiendas, boticas— que el de aquellos destinados puramente a vivienda. Para las postrimerías del siglo XV, tenemos abundantes muestras de que el alquiler era cosa ordinaria, tanto de casas para vivir como de tiendas; incluso, hemos mostrado cómo la especulación del suelo hacía subir increíblemente las sumas en concepto de propiedad o de censo de manera exorbitada en lugares privilegiados¹.

¹ Vid. principalmente M. MONTERO VALLEJO, «Apuntes sobre la construcción y la vivienda en el Medievo madrileño», en *Anales del Instituto de Estudios Madrileños (AIEM)*, XXXI, 1992, especialmente 242-244. También, M. MONTERO VALLEJO, «Las prioras del monasterio de Santo Domingo el Real de Madrid durante la Edad Media», en *AIEM*, XXXIV, 1994, 293-318. Asimismo, M. MONTERO VALLEJO, *La calle Mayor, escenario de Madrid en la época de Felipe II*, Ciclo El Madrid de Felipe II, Madrid, 1998.

Pero ya antes de las últimas fechas reseñadas el proceso se había disparado; concretamente, en la segunda mitad del reinado de Juan II. Curiosamente, y como en otras partes, es tiempo de desórdenes y conflictos de toda índole, a más de que se produce recesión de los efectivos humanos y parcial despoblación en ciertos lugares, pero, al menos desde 1440, se registra un espectacular aumento de los arrabales y, como adelantamos, un crecimiento de la vivienda de alquiler².

Hemos indicado en otros lugares cómo lo primero constituye un casi seguro efecto de compensación ante la despoblación del núcleo, por razones de precio y seguridad física, pero también —tanto para ello como para lo segundo— influye la ya comentada llegada de nuevas gentes que requieren sitio donde morar; si, para época inmediatamente anterior, son los servidores reales de distinto pelaje quienes acrecen la nómina de madrileños, para las décadas de 1440-60 ha debido también pesar la categoría de Madrid como villa realenga y el desarrollo del mercado y de la vida mercantil en general³.

Mostraremos, en las líneas siguientes, cómo la cifra de casas y locales comerciales a censo era muy notable; cómo el subarriendo constituía práctica común; cómo, incluso, era habitual compartir domicilio con el dueño. Cómo, además, ciertos vecinos, y de muy elevado rango, tenían fincas a censo como parte importante de sus ingresos; uno de ellos, el poderoso contador mayor Alonso Álvarez de Toledo. Es, precisamente, protagonista de uno de los más complejos asuntos de arriendo y subarriendo típicos de la época.

De que no sólo él —y las citadas monjas de Santo Domingo— adquirirían inmuebles con el solo propósito de extraerles beneficio mediante censo y alquiler, contamos con bastantes testimonios. Otras veces, sobraba vivienda, y se arrendaba una parte, incluso de las casas principales. He aquí un caso clarísimo: ya en 1444, el mayorazgo de Luzón tenía su sede en la vía que después ostentaría su nombre, y entonces se llamaba de los Estelos. Ciertamente, aún no debía haber levantado su mansión nobiliaria, mas ya ocupaba el solar, lo que hemos comprobado rigurosamente.

A 5 de septiembre de tal año, se dice:

«... E luego Pedro de Luzon dio en entrega por el dicho Juan Alonso unas casas con sus camas e bodegas que son en la dicha Madrit, a la calle de los Estelos...»⁴.

² M. MONTERO VALLEJO, *El Madrid medieval*, Madrid, ed. 2003, especialmente 193ss. Íd., *Un siglo de crisis en Madrid (1346-1453)*, Torre de los Lujanes, 23, Madrid, 1993, 121-134. Sobre la concesión de nuevas fincas y poblamiento de los arrabales, el clásico F. URGORRI CASADO, «El ensanche de Madrid en tiempos de Enrique IV y Juan II; la urbanización de las cavas», en *Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid (RBAM)*, XXIII, 1954, 3-63.

³ M. MONTERO VALLEJO, *El Madrid medieval*, 197ss., y sobre todo 204ss. y 210ss.

⁴ R. PÉREZ BUSTAMANTE y A. RODRÍGUEZ ADRADOS (est. prel.), *Los registros notariales de Madrid (1441-1445)*, Madrid, 1995, 581. Advertimos que, de estar registrada aquí la referencia, preferimos darla de esta fuente, y no la signatura del documento.

Por poner un solo ejemplo más —de adquisición con propósito de alquilar, y de arrendar sólo parte de una finca—, nos encontramos en 1441 con que uno de los innúmeros Vargas, y conocido nuestro, Juan —Iván—, regidor de la villa, compra unas casas en la collación de San Pedro. Hereda a la inquilina, Ynés Gonçalez, que arrastraba deudas con la antigua propiedad. Unas semanas después, la tal Ynés confiesa la obligación de abonar a Vargas 100 maravedíes... por una parte de casas⁵. La cantidad, además, por lo corta, revela que se trata de un espacio reducido.

El subarriendo constituía norma ordinaria. Pensamos, sin poder por ahora probarlo, que se permitía cuando quien tenía a censo un inmueble no lo habitaba, o el censo era antiguo. Esto, por no fatigar, veremos que sucede en las operaciones protagonizadas por Alonso Álvarez. También sucedía con los solares por edificar, lo que motivó —léase a Urgorri— serios disturbios en la villa y radical enmienda por el rey y el Concejo, para evitar la especulación. A 10 de septiembre de 1444, Pero Gonçalez vendía a Alonso Gonçalez Maçote *un solar para fazer casas*, junto a la plaza del Arrabal, que tenía a censo del Consejo por 20 maravedíes⁶. Está claro, como hemos avanzado, que el censo suponía un cierto tipo de propiedad; veremos que, por ello, las casas y terrenos se vendían con titular de censo incluido, y que había que contar con él o redimirlo. En otros casos, el titular vendía, mas resarciendo al propietario.

Es porque, propiamente, se ha de distinguir entre censo y alquiler. Quien satisfacía censo sobre una finca, disfrutaba la facultad de sacarle beneficio a cambio de lo que tributaba al poseedor. Posiblemente aquí está el origen, para entonces, del subarriendo, que tanto proliferó; indudablemente, ello llevó a la especulación.

Ello daba lugar a operaciones pintorescas, movidas indudablemente por el lucro, que hacen ver cómo las especulaciones inmobiliarias estaban muy maduras en el Madrid del siglo xv, y a veces revestían complejidad ejemplar. En febrero de 1444, Alonso Martínez vende a Diego González, por 2.000 maravedíes, unas casas en la collación de San Andrés. Ahora viene lo bueno: diez días más tarde, Alonso toma a censo las mismas casas⁷. De hechos similares tenemos ya avances en el siglo anterior. Pero, ya se ha dicho, el lío —no cabe otra palabra— organizado por Álvarez de Toledo en la calle de los Estelos rebasa las lindes de lo creíble.

Con todo, lo más normal es que se hable de *alquile* simplemente, directamente por el mismo propietario; el apogeo del censo, ahora iniciado, se dará a fines de la decimoquinta centuria. Debía ser mucho más fácil librar-

⁵ *Íd.*, 253, 257, 276.

⁶ *Íd.*, 587. *Vid.* URGORRI, *ob. cit.*, 3ss.

⁷ PÉREZ BUSTAMANTE, 408-9, 422-3.

se de alquilados que del titular de un censo, pues los documentos muestran que los alquileres eran por un año —*fasta Sant Miguel, fasta Sant Miguel primero que viene*— o, a lo sumo, por dos. Sin embargo, un nuevo propietario frecuentemente compraba un inmueble con inquilinos o censatarios. La fórmula solemne, que en ocasiones, pensamos, debía servir para subir la cantidad antes estipulada, se ajusta, creemos, a normas consuetudinarias de Castilla, pues la hemos visto en otras poblaciones.

Como es idéntica en muchísimos documentos, preferimos extractarla para no cansar al lector. En presencia del escribano, el flamante dueño abría las puertas de la vivienda; a continuación, tomaba de la mano al habitante y lo echaba de la casa; después, cerraba las puertas. A renglón seguido, tornaba a abrirlas y penetraba nuevamente; si continuaba el viejo inquilino, volvía a tomarlo de la mano y lo metía con él, cerrando otra vez las puertas. Lo propio hacía con el nuevo inquilino, si lo había. Entendemos que tal práctica quería indicar que el derecho del poseedor era anterior en todo al de los demás. Vez hubo —y no exageramos— que, por existir censatario y varios alquilados en las mismas casas, debieron pasarse una mañana saliendo y entrando.

Las condiciones de arriendo eran muy variadas, mas, como exponente de modernidad, conviene señalar que en varias ocasiones nos hemos encontrado con que la vivienda o tienda se alquila con camas, e incluso otros enseres, antecedente indudable de los apartamentos amueblados. En marzo de 1443 se alquila en la collación de San Miguel una casa con sus camas; en mayo del año siguiente, nuestro Álvarez de Toledo alquila unas casas camas... *en la plaça de la iglesia de Sant Salvador*... Ya vimos lo de las *camas e bodegas* en las casas de Luzón. En otras ocasiones, parece que se justifica por la calidad de los muebles y por tratarse de una tienda: la adquirida en San Miguel de los Octoes, ...*con çiertas caxas e armarios*⁸.

2. LA FIGURA DE ALONSO ÁLVAREZ DE TOLEDO

Hora es de presentar a quien centra nuestro artículo. Como en tantos casos, la fuente principal de información está constituida por Álvarez y Baena, al que en unas cuantas ocasiones hemos debido enmendar cuando trata de personajes del Madrid medieval, pero que tanto trabajó y tanta información útil nos ha transmitido⁹.

Álvarez —¡cómo no!— lo hace natural de Madrid, hijo de Garci Fernández de Toledo y de doña Mayor Fernández de Toledo; serían probablen-

⁸ *Íd.*, 387-8, 487, 581, 576.

⁹ J. A. ÁLVAREZ Y BAENA, *Hijos de Madrid, ilustres en santidad, dignidad, armas, ciencias y letras*..., tomo primero, Madrid, 1789, 17-9.

te primos en algún grado. Ya los apellidos podrían hacernos sospechar algo sobre el origen. De hecho, Yáñez Neira parece de alguna manera admitirlo, en extenso y documentado artículo sobre una fundación toledana, de la que habremos de ocuparnos, y en la que años después intervienen parientes suyos, algunos eclesiásticos, con igual apellido y vecinos de Toledo¹⁰.

Sin embargo, otros datos nos hacen considerarlo de Madrid. Por lo menos, aquí tuvo sus casas principales y la villa constituyó el centro de sus operaciones económicas. En ocasiones hemos considerado que podría haber sido un toledano aquí afincado, dentro de la masiva llegada de cortesanos que aquí arriban en los reinados de Juan I, Enrique III y Juan II, mas, ajustando fechas y circunstancias, probablemente quien se afincó aquí, y joven, fue el abuelo, Fernán Álvarez, del que muy poco sabemos, pero tal vez fuese de los advenidos en la primerísima oleada, buscando mejor fortuna o escapando del poco propicio clima de la ciudad del Tajo —caso de los Gudiel—. Así parece confirmarlo Quintana¹¹. De todos modos, nunca perdieron contacto con la familia toledana, pues debemos a Puñal la noticia de que era regidor de Toledo, a Quintana que siempre mantuvo su mansión, donde luego San Juan de los Reyes¹², y junto a esta ciudad fue principal patrocinador del monasterio cisterciense reformado de Montesión, donde se enterró.

Pasemos a hablar brevemente de este hecho, ya que supone la primera referencia documental de don Alonso con fecha comprobada. Además, indica que en época relativamente temprana ya había consolidado capital que le permitiera afrontar grandes dispendios.

El monasterio de San Bernardo o Montesión fue la gran fundación que supuso el triunfo de la reforma cisterciense en Castilla y en España. El venerable Vargas, con la ayuda económica del canónigo toledano Alonso Martínez, puso la primera piedra en enero de 1427, pero fue nuestro Álvarez de Toledo quien en 1431, por su voluntad —y no parece que por iniciativa de Juan II¹³—, se obligó a costear la iglesia:

«... con las labores obras y edificios y bentanas que quisiere y por esto pudiese derribar quales qier edificios y paredes questuvieren hechas, el combento le asignó la dicha capilla yglesia y el suelo y pauimientos y bóveda y paredes y arcos al dho Al. Alvarez y a sus herederos para que se entierren qualesquier persona de su linaje ascendientes y descendientes en la dha capilla dónde a de estar el altar mayor...».

¹⁰ FR. M. D. YÁÑEZ NEIRA, «El monasterio de Montesión, cuna de la congregación de Castilla», en *Anales Toledanos*, IX, 1974, 203-87.

¹¹ M. MONTERO VALLEJO, *El Madrid medieval*, 204ss.; Íd., *El Madrid de Isabel I. Estudios de historia y arte sobre la villa de Madrid en el siglo xv*, Madrid, 2004, 100ss.

¹² T. PUÑAL FERNÁNDEZ, *Los artesanos de Madrid en la Edad Media (1200-1474)*, Madrid, 2000, 93; J. DE QUINTANA, *A la muy Antigua, Noble y Coronada Villa de Madrid. Historia de su Antigüedad, Nobleza y Grandeza*, Madrid, 1629, 274, 274v.

¹³ YÁÑEZ, *ob. cit.*, 235ss., 241ss.

Se añade que si su esposa, Catalina, y sus hijos no utilizan la capilla para entierro, ningún otro puede sepultarse; sin embargo, sí en el cuerpo de la iglesia, donde, con permiso, podrán hacerlo gratis los criados.

Los descendientes de Toledo continuaron y mejoraron el templo. Primero, su hijo Pedro Núñez de Toledo, que en 1458, muerto el padre, refrendaba el patronazgo; en 1485, otro hijo, el obispo Garci Álvarez de Toledo, labraba de nuevo la capilla mayor. En años posteriores, un nuevo claustro y otras mejoras fueron obra de otros parientes¹⁴.

Aclaremos que Alonso Álvarez de Toledo había casado dos veces: la primera, con Aldonza Fernández de Velasco, de la que hubo a Juan Álvarez de Toledo y al citado Garci Álvarez de Toledo, a más de dos hijas; la segunda, con Catalina Núñez de Toledo —¿enlazó con una prima, como el padre?—, de quien tuvo otro hijo: Pedro Núñez de Toledo. No tenemos noticia de más descendientes. Como fundara un mayorazgo para su primogénito, dejó otro para Pedro —que representó a su padre en negocios durante varios años—, posiblemente más importante, el de Villafranca del Castillo, al que se incorporaron —¿en qué fecha?— Cubas y Griñón, aldeas que acabó por perder Madrid.

Respecto a Garci Álvarez, fue abad de Santa Leocadia (en Toledo) y obispo de Astorga (1464-1488), donde, en 1471, inició la catedral definitiva. Asimismo fue activo fundador en Madrid, donde creó el hospital de la Concepción, al Campo del Rey, en 1485-1486¹⁵.

Pero prosigamos con el padre, don Alonso. Perteneció a la orden de la Vanda, y fue armado caballero por el propio monarca, que le confirmó la divisa que ya gastaba. También fue alcaide de Alcaraz, entre otros cargos. Pero el más importante que desempeñó fue, sin duda, la contaduría mayor del rey y de Castilla, a la que añadió la secretaría real, extremo que no hemos podido comprobar por otras fuentes¹⁶.

Este puesto constituyó, sin duda, la base fundamental de su fortuna. Consta que su hijo Pedro heredó la contaduría, con 100.000 maravedíes de gajes. Pero al padre no le hicieron falta gajes, pues, como a otros, no era el sueldo —si lo tenía— lo que le permitió hacer fortuna, sino los ingresos que, piadosamente, llamaremos indirectos. Lo que sorprende de este hombre es lo habilísimamente que manejó éstos y sus relaciones clientelares hasta hacer la fortuna espectacular. De ello tendremos amplia oportunidad de tratar, y especialmente de sus casas. Los cronistas cuentan que poseyó

¹⁴ YÁÑEZ, 241ss. También debe consultarse: J. PORRES MARTÍN-CLETO, *Historia de las calles de Toledo*, III, Toledo, 1982, 1097-8.

¹⁵ YÁÑEZ, *ibid.*, que, por cierto, creemos se confunde entre dos García Álvarez distintos. También, J. A. ÁLVAREZ Y BAENA, *ibid.*, e *Hijos de Madrid*, II, Madrid, 1790, 280-1, y IV, 1791, 167-8.

¹⁶ El dato lo debemos a PUÑAL, *ob. cit.*, 93.

380 en Madrid y otros lugares, cifra que ahora no nos asombra, mas sí su habilidad para amasar bienes. Cuando murió, en 1457, era indudablemente uno de los hombres más ricos de su tiempo¹⁷.

Sin embargo, hemos de plantear importante matización a lo expuesto. Buena es la fundamentación para el período final de su vida —1440-1457—, para el que contamos con datos continuados y es cuando sus inversiones e ingresos parecen dispararse. Mas su éxito en las finanzas había comenzado mucho antes. Puede ello deducirse de que hasta 1439, al menos, conocemos otros titulares de la plaza de contador mayor; hasta entonces, ¿sería un contador más? ¿Fue llamado para tan relevante función por su habilidad en el manejo de bienes y dineros? Recuérdese que ya en 1431 pudo permitirse acometer la importante obra de Montesión.

Es decir, que tenemos una figura no muy corriente para la Castilla de entonces: la de un caballero que no sólo fundamenta su riqueza en la explotación y adquisición de tierras y administración de rentas, sino que se dedica «a otros negocios» —casas, que por entonces empiezan a ser inversión codiciada en Madrid; préstamos; incluso compraventa de géneros—, lo que no le impide combinar todo ello muy hábilmente con la actividad política. Lo que ocurrió, sin duda, es que desde la titularidad de la contaduría mayor pudo reforzar una ya tupida red de influencias, que hubo de revertir luego en más y más variadas operaciones.

3. ACTIVIDADES FINANCIERAS DE UN MAGNATE

Las llevó a cabo, en el período que conocemos, a través de diferentes factores y agentes, más los que tuviera encubiertos: no olvidemos que era un caballero, un destacado elemento del privativo círculo real. En Madrid, donde por sus obligaciones oficiales, suele estar *absente*, topamos una y otra vez con Luis Gonçalez de Castro, pero también, y en el territorio circundante de la villa, con los Donayre; también actúan ocasionalmente, de un modo u otro, caballeros y escuderos a su servicio, como Díaz de Gibrallón, Alonso González de Baraxa, e incluso familiares¹⁸.

La pluralidad de aspectos que abordó nos hablan de verdadero talento financiero y de versatilidad indudable. Una parte de ingresos provenía de las mercedes reales —era la manera de retribuir servicios—, en cuanto a

¹⁷ Según Quintana —*A la Muy Antigua...*, 274v-276—, ya en 1429 los parientes, deudos, servidores... de Álvarez de Toledo, se habían sido declarados por Juan II libres de todo tipo de pechos y tributos extraordinarios; indudablemente, ello constituía un ahorro fiscal considerable, y hablaría del relieve logrado por nuestro personaje ya entonces.

¹⁸ PUÑAL, *ob. cit.*, 235, 247. El Pedro Núñez de Toledo, que menciona, lo conocemos como hijo de Alonso Álvarez; él habla de «cuñado», pero realmente es quien ha accedido al documento.

concesión de explotación o participación en rentas e impuestos. Así, cuando en 1445 se le concede un juro sobre la alcabala de la zapatería; Toledo lo cambia, sin embargo, por ciertas explotaciones de molinos y batanes¹⁹.

Baste como muestra. Alonso Álvarez de Toledo, hijo de su época y de sus formas habituales de inversión, no podía dejar de lado los negocios sobre propiedades de tierras. Por ejemplo, en octubre de 1445, adquiere de un Diego Fernández Gudiel, siempre alcanzado de deudas, una posesión en Fuent Alba; a continuación, compra otra en Valnegral²⁰. Realmente, lo encontramos en muchas compraventas de otro tipo en toda la perifera madrileña: era un auténtico terrateniente.

Para Puñal, sus más importantes dominios se hallaban en Getafe y Alcorcón, donde nosotros también documentamos posesiones agrícolas y casas que alquila. La sorpresa, para lo que conocíamos, nos la aporta asimismo Puñal, que deduce se dedicaba en las aldeas matritenses a la construcción de inmuebles, que después destinaba al alquiler: en efecto, hay que estimarlo muy seriamente, dada la cantidad de cargas de madera, piedra, cal, yeso, a más de tejas y ladrillos, que adquiere, principalmente durante el decenio de 1440²¹.

No ha de verse —aunque lo apuntamos sólo por indicios— solamente afán de lucro en estas actividades de Alfón Álvarez. Tal vez, y en ciertos casos se aprecia, se trataba, sin esquivar el beneficio, de facilitar vivienda a precio módico a ciertos servidores que guardaban su tierra o intereses de otro tipo en los lugares de Madrid. Pero, casi siempre, la operación inmobiliaria suele ir unida a la explotación agraria, pues así se advierte en la mayor parte de aldeas en que tiene intereses.

O sea, que, dentro de los límites de la época, tenemos un constructor o promotor inmobiliario unido a las facetas de rico propietario, administrador de rentas y negocios varios, prestamista y, claro está, político. Como se ha avanzado, Alfón Álvarez supo también ver las posibilidades de inversión en un Madrid que conocía considerable demanda de vivienda de alquiler. Al igual que él procedieron otros nobles de este tiempo: Constanza de Ponze o Ponte y, en menor medida, Arias Dávila, Díaz de Peñalosa y los propios Vargas.

Lo que no parece, según apreciamos, es que extendiera su actividad edificadora a la villa. Los maestros y pertrechos que contrata dedieron estar destinados a la reforma y reparación de los inmuebles adquiridos. Las excepciones, notables desde luego, pudieron referirse a sus casas principales: las más conocidas y suntuosas, collación de Santiago; asimismo, las que po-

¹⁹ PUÑAL, 46.

²⁰ P. BUSTAMANTE y R. ADRADOS, *ob. cit.*, 614-5, 620, *passim*.

²¹ PUÑAL, 297, 301, 312, 315, 319, 320, 327, 328, 332, 343.

seía a la collación de Santiuste, en que también parece habitó. Como no hemos encontrado fecha de construcción de unas y otras, ignoramos si fueron levantadas de nueva planta, porque las poseía tal vez por herencia. Sin embargo, y especialmente en las primeras, la obra fue importante, aunque sólo nos haya llegado información muy limitada.

Nos interesa ahora trazar el mapa de la propiedad inmobiliaria de Álvarez de Toledo en Madrid, que abarca varias parroquias para la etapa que conocemos, que es el decenio de 1440, con alguna excepción. Advertimos que alguna localización se nos ha podido escapar, y que en algún caso la adquisición es anterior, como se verá, correspondiendo la fecha que ofrecemos al contrato de censo o de alquiler.

A 11 de noviembre de 1441, Francisco Barvon se compromete con un Alonso Álvarez de Toledo *absente*, a través de su representante, Luis González de Castro, a abonar como alquiler, por dos años, 1.320 maravedíes y dos pares de gallinas por una ...*casa tienda con sus carnicerías... en la plaza de la iglesia de San Salvador...* Se especifica que la casa... *es la del Canton*²².

Nos sirve la escritura para apuntalar un interesante dato que ofrecimos, mucho ha, sobre el Madrid medieval. En 1400 se habla por primera vez de la carnicería de la villa, y ya en la plaza de San Salvador²³. Nosotros opinábamos que era la primera que existió, y la situábamos en la esquina con la calle de la Puerta de Guadalfajara, manzana intermedia entre ella y las casas de Luxanes²⁴. Pues bien, la confirmación nos llega en este documento, pues ...*es la del Canton*, nos indica que se ubica a la esquina. La finca llevaba muy poco tiempo construida en 1400, pues la torre de las casas tenía única entrada a la vía referida. Asimismo, está claro que Toledo tenía la posesión de la finca antes de la fecha del contrato.

Entre 1 y 11 de marzo de 1444 tiene lugar la más complicada operación inmobiliaria en que se ve inmerso Alonso Álvarez de Toledo, y que resulta claro exponente de los farragosos vínculos a que estaba sometido el asunto en esta época, con la cadena inherente de censos, alquileres y subalquileres. Alonso González de Baraxa posee unas casas que, como más adelante se nos indica, ...*son en la calle de los Estelos, a la Collación de San Salvador...* Bien conocemos la tal calle, y después ubicaremos las casas en ella, mas advertimos de que la verdadera collación es San Nicolás, aunque el error es explicable: diremos la razón. A lo largo de varios documentos nos enteramos de la nómina completa de lindantes: la calle pública, Alonso González de Herrera, Alonso González de Avila, Elvira Martínez, la orden de Santo Domingo.

²² P. BUSTAMANTE y R. ADRADOS, *ibid.*, 290-1.

²³ Archivo Histórico Nacional (AHN). Clero. Santo Domingo. Carpeta 1363, n.º 11.

²⁴ MONTERO, *El Madrid medieval*, 136, 249; asimismo, Íd., *Origen de las calles de Madrid. Una introducción a la ciudad medieval*, Madrid, 1988, 147-9.

Una dificultad notable para el correcto emplazamiento de cada cual reside en que el escribano —y no es el solo caso— confunde apellidos, posiblemente harto de oír; que no escuchar, similares cantinelas todos los días. Así, uno de los protagonistas es Gonçalez de Avila, pero en otros textos se le denomina Gómez o Gutiérrez, y se le adjudica un *de Cuenca*. Prosigamos.

González de Baraxa vende esta finca a Alonso Álvarez de Toledo, ... *del consejo de n.º sr. el Rey, e Contador Mayor del sr. Príncipe y del su Consejo...* El problema —común— es que hay quien la tiene a censo: el judío don Çag —Isaac— Çarça. Antes de vender, Baraxa echa simbólicamente de las casas a don Çag, y mete en ellas al Alonso Gómez, González o Gutiérrez de Cuenca o de Ávila. Indica ello que toma el inmueble a censo, aunque no se cita la cuantía, o que era titular de censo anterior, porque, a continuación, Gonçalez de Baraxa y Gonçalez de Ávila lo venden al representante de don Alonso. Pero aquí no acaba la cuestión, pues cuatro días más tarde don Çag entra como alquilado, comprometiéndose a abonar a don Alonso anualmente 500 maravedíes y dos gallinas.

Por si faltaba poco, aparecen otros dos personajes, cuya relación contractual anterior ignoramos, aunque parecen alquilados: la Carrança, de cuya casa-tienda toma posesión, en nombre de Toledo, Luis Gonçalez de Castro; otro judío, don Salomón de Monsoria, el cual se compromete a abonar, como nuevo alquiler, 180 maravedíes y el consabido par de gallinas. Añadamos que suele especificarse que dichas aves se entregarían por Pascua de Navidad, con lo que suponemos la dieta común de los propietarios por tales fechas.

No olvidemos anotar que el precio de venta es de 10.000 maravedíes, tal vez bastante bajo para el valor real de la finca, pero Baraxa y Ávila justifican la rebaja a don Alonso... *por buenas obras que del resçibieron*²⁵. Bien observamos aquí la importancia de las relaciones clientelares, atestiguada por una anotación de meses después en que Gonçalez de Baraxa y un Diego de Ávila aparecen como escuderos de Alonso Álvarez²⁶.

Vayámonos por ahora de la calle de los Estelos, y continuemos con las propiedades de Álvarez de Toledo. En mayo de 1444, Catalina Xuarez se compromete a abonarle 480 maravedíes y dos gallinas por el alquiler de unas *casas camas... en la plaça de la iglesia de Sant Salvador...*²⁷. También aquí aparece el problema del subarriendo, porque consta que mora un inquilino: ¿sería una suerte de posada?

Toca ahora una compra. Octubre de 1445. El zapatero Ruy Gonçalez de la Torre vende a Alonso Álvarez de Toledo, contador mayor, etc., unas casas

²⁵ P. BUSTAMANTE y R. ADRADOS, 432, 434, 434-5, 435-6.

²⁶ *Ibid.*, 578.

²⁷ *Íd.*, 487.

«... al Almudena, que han por alinderos casas de Santa Maria del Almudena e el forno de Calentura e la calle e plaça publica...».

El precio es de 2.000 maravedíes. Debemos aclarar que, aunque en Pérez-Bustamante se lee «Calentura», lo que llamó nuestra atención, a nosotros nos parece «Calatrava», que resulta mucho más lógico: ya hemos insistido sobre la añeja presencia de caballeros calatravos en la collación de Santa María, cuyo recuerdo sin duda perduraba. La finca estaría detrás de la vetusta parroquia, junto a su cementerio, desaparecido en 1567²⁸.

Las siguientes noticias están referidas a alquileres, con lo cual pertenecían las propiedades a nuestro caballero anteriormente a cuando se consuma la operación. Debe ser en 1444 cuando el borceguinero Gonzalo alquila a Álvarez de Toledo una casa-tienda, que constituía parte de una finca considerable, pues del texto parece deducirse que parte era habitada por Alonso: no creemos se trate de las casas principales, pero no se menciona la collación²⁹.

En 1447, maestre Tolín alquilaba en la plaza de San Salvador a Alonso Álvarez de Toledo una tienda por 1.000 maravedíes y cuatro pares de gallinas, a satisfacer en un cuatrienio³⁰. Obedece el menor precio, y en paraje tan solicitado, al sin duda pequeño tamaño del local.

Lo confirma la recuperación en nuestra memoria de un personaje, que en 1484 aparece como propietario en la plaza de San Salvador. Se trata de Juan Álvarez, al que se ha de identificar con Juan Álvarez de Toledo, hijo del primer matrimonio de Alonso con doña Aldonza Fernández de Velasco. Tres años después fueron a parar al frente de su propiedad, mirando a la plaza, las Carnicerías «terceras», últimas que estuvieron en tal paraje hasta el traslado a la gran plaza del Arrabal en el decenio de 1530³¹.

En total, consta que Alfonso Álvarez de Toledo poseía, para 1447-1449, cuatro tiendas en San Salvador; es decir, tres además de la referida³². Y aún tenemos noticia de otras casas alquiladas por él: a Luis González de Guadarrama, tal vez en San Miguel de los Octoes, por 557 maravedíes y un par de gallinas³³.

Sin duda, otras propiedades urbanas no se registran, por haber sido adquiridas o alquiladas en fechas anteriores, o no las hemos encontrado en nuestro rastreo por la documentación coetánea. Alguna otra, que hemos

²⁸ *Íd.*, 609-10. Archivo de la Secretaría del Ayuntamiento: «Minutas de Escribanos», I, fl. 273v. *Vid.*, al respecto de los calatravos, M. MONTERO VALLEJO, «La devoción concepcionista, un arraigado particularismo en el Madrid medieval», en *AIEM*, XXVIII, 1990, 391-412.

²⁹ PUÑAL, 269.

³⁰ «Minutas», I, 339v.

³¹ MONTERO, *El Madrid medieval*, 260ss.

³² PUÑAL, 129.

³³ «Minutas», I, 355v.

anotado como compra, fue con casi seguridad arrendada en años sucesivos. Sin embargo, creemos que este decenio de 1440 presencia la consolidación del capital de Álvarez de Toledo y, por supuesto, de su patrimonio inmobiliario en Madrid. Contando con sus casas principales —de las que luego trataremos—, hacia 1450 poseía en la villa al menos una docena de inmuebles, varios, como se ha visto, destinados a obrador y/o tienda. Conocemos lo percibido en concepto de alquiler por cinco de ellos, que montaba 2.687 maravedíes anuales. Con lo que no consta, calculamos que sus ingresos totales por alquiler de fincas debían rondar los 5.000.

No es mala cifra, y sin duda superior a lo ingresado por otros ricos propietarios, excepción hecha, creemos, de algún Vargas y Luxán y de doña Constanza Ponte, viuda rica y emprendedora mujer de negocios, cuya figura habremos de tratar un día. Mas está claro que esta cantidad constituía pequeña parte del inmenso capital de Toledo, con casas en las aldeas y en muchas otras poblaciones (no olvidemos las mentadas 380), y con gran patrimonio rural. Con lo que conseguía en la villa no alcanzaba, ni con mucho, a cubrir gastos ordinarios y de casa —indudablemente considerables, como gran señor—, en que se incluían deudos y servidores. No debe dejarse de lado que en las escrituras aparecen tres escuderos suyos —tendría más—, y que, como caballero destacado, había de contribuir con lanzas a su rey en tiempos especialmente turbulentos: sólo en Madrid, y en 1444-1445, contrata cinco hombres de armas a caballo, que le cuestan 9.000 maravedíes anuales³⁴. Ciertamente, tal vez estamos ante circunstancias inusuales.

Hemos de referirnos a las casas principales de Álvarez de Toledo. Por la documentación conocemos que debía poseer mansiones en dos distintas collaciones, mas la que pudo ser segunda residencia constituyó para nosotros sorpresa, pues la clásica, y consagrada por historia y tradición, era la emplazada en la collación de Santiago. A ella se refiere Mesonero:

«... convento de monjas franciscanas de Santa Clara, fundado en 1460 por doña Catalina Núñez, viuda de Alonso Álvarez de Toledo, tesorero del rey don Enrique IV, que tenía sus casas contiguas y coná tribuna ambas iglesias de Santa Clara y Santiago, y formaba con la misma parroquia la manzana 429, en el sitio en que hoy está la casa de baños de la Estrella. Hoy no existen tampoco dichas casas de Álvarez de Toledo, señor de Villafranca, que debieron ser tan estensas, como que en ocasiones sirvieron de alojamiento a los reyes don Juan II y don Enrique IV...».

Prosigue con que en 1453 vivió en estas casas don Álvaro de Luna, y aquí nació su hijo. Luego informa de que tales casas... *pertenecieron después a*

³⁴ P. BUSTAMANTE y R. ADRADOS, 605, 608, 609.

los condes de Lemus. Salvando los aspectos ocurridos tras el tiempo en que escribe, parecidas noticias nos da Quintana, con interesante precisión acerca del lugar exacto³⁵.

Hay que realizar diversas puntualizaciones. Para empezar, que era en el conjunto de la frontera manzana 419-420 —separadas sólo por un pasadizo— donde poseían varios sitios los condes de Lemus —próxima su trayectoria a la hoy calle de este nombre—, y en la segunda se situaba su palacio; asimismo, que las fincas de Álvarez de Toledo, a la otra orilla de la vía, que legó para monasterio su viuda, doña Catalina, habían sido absolutamente ocupadas por el monasterio desde que tenemos noticias, al menos a la parte de esta calle ancha de Santa Clara; también, que la calle era particularmente irregular, consecuencia indudablemente de las sucesivas incorporaciones de viviendas y terreno efectuadas por Álvarez de Toledo, y seguramente después por las monjas.

Por todo ello opinamos que toda la vía, prácticamente, estaba rodeada por propiedades de este noble, y que doña Catalina debió destinar a cenobio las de la acera izquierda, quizás ya íntegramente. Del extensísimo conjunto se debieron conservar las casas principales, luego de Lemus, al otro lado de la calle; por esta razón, nosotros pusimos aquí, en su momento, la placa recordatoria. Recordemos que ya en 1435 se registran en ellas acontecimientos importantes, por lo que pudieran ser las solariegas de la familia. Lo cierto es que en 1449 se andaban operando en ellas considerables reformas:

«... Este día (6 de junio) Garçia y Ferrando, pintores, veçinos de Madrid, se obligaron de pintar todas las chillas que fueren menestar para las casas de Alonso Alvares de Toledo para el corredorçillo e otros dos corredores, las chillas de marco de follaje por siete maravedis cada una e las varas de lungo de la chilla para çaqueçami por siete cornados...»³⁶.

Aparte de este inmueble, indudablemente suntuoso —en su interior, al menos—, y por esta sola noticia, contamos con información de otras casas importantes en Santiuste, seguramente reservadas para uso también familiar. La cita es de 15 de febrero de 1453:

«... Este día Garçia, pintor, veçino de Madrid, tomo... a pintar ocho pares de puertas de las casas quel dicho Alonso Alvares ha en esta villa çerca de Santiuste, medianas e un par de puertas mayores de la sala mayor... e que las pinte de jalde quemado e bien barnisado...»³⁷.

³⁵ R. DE MESONERO ROMANOS, *El Antiquo Madrid. Paseos histórico-aneecdóticos por las calles y casas de esta Villa*, Madrid, 1861, 83. La precisión de Quintana —*ob. cit.*, 275v— es valiosísima: «... y de las casas principales que tenía en ella en frente de la Iglesia de Santiago».

³⁶ «Minutas», II, 82v.

³⁷ *Íd.*, 333v.

Por lo expuesto, la casa era grande. No desistimos de localizarla un día, sabidos los menguados términos de la collación de Santiuste. Este gusto por la madera —abundante en la construcción— bien tratada y pintada —lo que apreciamos asimismo en las escasas noticias de este orden que nos han llegado del Madrid de entonces—, nos aproximan a esa estética mudéjar, presente en la arquitectura doméstica castellana³⁸.

4. LA CALLE DE LOS ESTELOS Y LAS CASAS DE ÁLVAREZ DE TOLEDO

Si de las que hemos documentado como propias de este magnate seleccionamos éstas, no obedece a capricho. Recordemos que las proponíamos como modelo de las complicaciones a que llegaba en la época el sistema de censos, arriendos y subarriendos. Pero también porque la calle de los Estelos constituye espacio urbano que conocemos muy bien; es caso absolutamente infrecuente que podamos conocer la casi totalidad de los habitantes de una vía, y sus ocupaciones, desde fines del siglo XIV hasta mediados la siguiente centuria.

Se titula en la actualidad de los Señores de Luzón; en 1489, ya encontramos que se nombraba calle de Luzón, por el palacio de esta familia que se alzó en el actual número 4, y cuyo antecedente hemos tratado al hablar de unas casas sobre las que realiza una operación el titular de este linaje³⁹, lo que muestra que ya entonces poseían el solar.

También se denominó de San Salvador desde el siglo XVI, pues subía junto a esta parroquia. Pero su nombre primitivo fue calle de los Estelos, y así se referencia desde 1388⁴⁰. En la compra efectuada por Alonso Álvarez se menciona su pertenencia a la collación de San Salvador, y ello nos despistó —ahora se verá la razón—, y quisimos situar la finca en la acera diestra de la calle, según se sube de Mayor.

Mas ello resultaba imposible: el primer tramo estaba ocupado por la parroquia de San Salvador y por su corral trasero; el segundo, por las casas de Luzón; en el trecho superior localizábamos otros propietarios, como en otro lugar tratamos con pormenor. Pero lo de la pertenencia a la collación de San Salvador nos detenía. Sin embargo, barruntábamos la posible falsedad: la explicación reside en que esta acera pertenecía a la mencionada parroquia, y la de enfrente a la de San Nicolás. No era rara, pues, la confusión de los escribanos: en 1404, uno se des-

³⁸ Tomamos el término de N. SILVA SANTA-CRUZ, «Maurofilia y mudejarismo en época de Isabel la Católica», en *Isabel la Católica, la magnificencia de un reinado*, Salamanca, 2004, 145ss.

³⁹ P. BUSTAMANTE y R. ADRADOS, 581.

⁴⁰ MONTERO, *Origen...*, 149-51.

pista hasta el punto de dejar en una escritura el nombre de la collación en blanco⁴¹.

La clave nos la aportó la identidad de uno de los lindantes, otro prócer madrileño de quien nos hemos ocupado: Alonso González de Herrera⁴². Éste poseyó diversas casas en Madrid, y cercanas, pero las que nos ocupan estaban a la calle de San Juan o de la Cruzada, donde luego las de la institución de este nombre, que fueran del marqués de Auñón y luego del conde de Olivares. Estamos en la manzana 427.

Esta finca correspondía al número 1, de los cinco que posee la manzana. Pero, además, se mencionan cuatro lindantes, uno la calle pública —¿la propia de los Estelos?—. Tal circunstancia indica que se mencionan los aldaños traseros y que, muy probablemente, las casas adquiridas por Toledo se encuentran cerca de una esquina.

Rápidamente localizamos otros dos aldaños: Elvira Martínez y casas de la Orden de Santo Domingo. Esto fue definitivo. En escritura de 1406 se lee que el escribano Francisco Ferrández, en representación de su yerno Ferrand Martínez y su mujer, Elvira Martínez, venden por 11.500 maravedíes unas casas a las dueñas de Santo Domingo, ¡collación de San Nicolás!⁴³. Además, en la compraventa de Alonso Álvarez se lee que Elvira era mujer de Ferrant Martínez.

Algo no cuadra, mas tiene explicación. Si Elvira —tras haber vendido— sigue apareciendo es por: continuar de inquilina en la propiedad dominicana; o no haber pignorado sino una parte, pues por el precio se ve que el inmueble era grande.

De este modo, las fincas indicadas se distribuyen así en la manzana:

- Número 1: González de Herrera.
- Número 2: contiguas, a la esquina, lindantes con la calle del rey —posterior de San Juan, y, quizá, también, Estelos—, casas de Santo Domingo. Estaban arrendadas.
- A continuación: propiedad que le restaba a Elvira Martínez.
- A continuación: casas que fueron de González de Baraxa, y son adquiridas por Alonso Álvarez de Toledo. Estas dos últimas fincas miran a la calle de los Estelos, y la segunda es paredaña por las traseras con la de Herrera.

Nos falta otro límite. Pero consideremos que también este último inmueble era muy grande; ocuparía lo que restaba del número 2 de la manzana.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² MONTERO, *El Madrid de Isabel I*, 221ss.

⁴³ AHN. Clero. Santo Domingo. 1364.5.

El 3 era bien chico, pero, consultada la Planimetría, nos informa de que constaba de tres sitios, y uno de ellos fue parcialmente de Miguel Vicente y de Ávila. Recordemos que no sólo González de Ávila poseía intereses en las casas de Alonso Álvarez, sino que también se cita como vecino.

Así pues, tenemos perfectamente localizada esta posesión del poderoso contador don Alonso, y con ella prácticamente la geografía de la propiedad bajomedieval en la calle de Luzón, antes de los Estelos, enclave caracterizadísimo del viario matritense, donde se citaban nobles, propiedad religiosa, judíos, moros, comerciantes y menestrales...⁴⁴. Todo un microcosmos en apretado espacio, en donde —omnipresente— también dejó huella don Alonso Álvarez de Toledo.

5. REFLEXIONES FINALES

Por los datos que poseemos, en el período final del reinado de Juan II se consolida en Madrid un sólido mercado inmobiliario, abundante en transacciones, y con él un complicado sistema de censos, arriendos y subarriendos. Es ya frecuente en la villa el sistema de alquiler, y también compartir una finca.

Nos habla ello de las contradicciones de un período, ya expuestas en otros trabajos⁴⁵. Porque, en la etapa de mayor crisis política y económica, se aprecia una recuperación demográfica de la villa, y la afluencia de gentes que buscan seguridad en ella.

También, y dada la aparente escasez de vivienda en ciertos lugares, los alquileres y la adquisición de una casa se encarecen notablemente. Si no podemos tratar, por escasos elementos de comparación, de medir lo primero, sí hasta cierto punto lo segundo. Aunque habríamos de disponer de más ejemplos, y saber el tamaño de cada finca que se compra, no es aventurado establecer que el precio de la vivienda debió triplicarse entre 1390-1400 y 1440-1450, y ello a pesar de las facilidades que, en cuanto a suelo, otorgó la villa durante un tiempo⁴⁶. Esto fue preludio del gran encarecimiento del suelo que se produce en la villa en el reinado de Isabel I.

En el encarecimiento influyó el segundo punto que queremos resaltar, pues incidió en el mercado de manera similar a lo acontecido en la actualidad: la inversión programada de determinados particulares en tiendas y viviendas. Creemos inició el proceso a gran escala el monasterio de Santo

⁴⁴ *Vid.* n.ºs 40 y 41.

⁴⁵ Por ejemplo, cfr. MONTERO, «Un siglo de crisis...».

⁴⁶ URGORRI, *ob. cit.*, 3ss., 9ss., *passim*.

Domingo; después, y desde 1425 aproximadamente, personajes acaudalados como Peñalosa, González de Herrera, los Vargas, Constanza Ponze... vieron en la adquisición de inmuebles y solares fuente importante de ingresos y prestigio. De los más perseverantes en ello, quizá el que más, fue Alonso Álvarez de Toledo.

Nuestro tercer propósito es, evidentemente, destacar su figura. Fue, seguro, un sagaz político, hábil en mantener su influencia muchos años en medio de las turbulencias acaecidas bajo Juan II, al que sobrevivió. Mas también resultó un experto negociante, que manejó con maestría las redes clientelares, pero benefició con sus operaciones, directa o indirectamente, a buen número de deudos, trabajadores, criados y factores.

Con este aspecto se relaciona la preocupación, siempre vigente en estos tiempos, de merecer la indulgencia divina para sus actos. Álvarez y Baena reseña que, al morir, repartió su inmensa fortuna entre los allegados, una vez que dejó muy bien establecida —añadimos— a su familia. Algo muy relacionado con esta vertiente es esa fundación de Montesión. Nos narra Quintana:

«... no fueron parte para que se olvidasse del negocio de mas importancia, que es el de la saluacion, antes bien preservó su coraçon de la embriaguez que suele causar en el la fuerça del vino de la gloria del siglo...».

El mismo espíritu, y el deseo de crear en Madrid un instituto que guardase su memoria, movió indudablemente a su viuda, doña Catalina Núñez, a fundar en 1460 el monasterio de Santa Clara. Esta señora dispuso que, alternativamente, los titulares del mayorazgo fueran sepultados aquí o en Montesión, los dos pilares de la fama póstuma del linaje⁴⁷.

⁴⁷ QUINTANA, *ob. cit.*, 275v, 276.

RESUMEN: En Madrid, durante la Baja Edad Media, se extendió la costumbre de vivir en régimen de alquiler. A mediados del siglo xv, ello se incrementa, lo que determina especulación y aumento en el precio del suelo. Este aumento se hace más evidente en puntos céntricos. Algunos vecinos poderosos encuentran aquí una importante forma de renta. Entre ellos, Alfonso Álvarez de Toledo, uno de los personajes más destacados de la Castilla de su tiempo, patrono de fundaciones religiosas en Madrid y Toledo.

PALABRAS CLAVE: Alfonso Álvarez de Toledo. Propiedad. Alquiler. Censo. Especulación. Montesino. Toledo. Calle de los Estelos. Santa Clara. Casas principales. Madrid.

ABSTRACT: In Madrid, during the Low Middle Age, the rental regime became the most common way of living, increasing throughout the mid xvth Century, which determined speculation and an increase of the price of land. This increase becomes more evident in downtown areas. Some powerful neighbours will find in this situation an important rental form. Among them, Alfonso Álvarez de Toledo, one of the most outstanding characters in Castille at that time and sponsor of several religious foundations in Madrid and Toledo.

KEY WORDS: Alfonso Álvarez de Toledo. Property. Rental. Census. Speculation. Montesino. Toledo. Estelos Street. Santa Clara. Main Houses. Madrid.