

ARRENDATARIOS Y SUBARRENDATARIOS DE INMUEBLES URBANOS EN TOLEDO DURANTE EL SIGLO XV: ACCESO AL «DOMINIO ÚTIL», SU MOVILIDAD Y FRAGMENTACIÓN

José Luis Barrios Sotos

Para estudiar cualquier tipo de fenómeno histórico presente en las ciudades castellanas de la denominada Baja Edad Media ha de tenerse en cuenta indefectiblemente la documentación proveniente de las instituciones eclesiásticas. Y no sólo en cuanto que dichas instituciones conservaron una buena parte de los pergaminos y papeles que han llegado hasta la actualidad. También fueron las más importantes detentadoras de la propiedad urbana en general. Para el caso de Valladolid, A. Rucquoi ha demostrado que la expansión por la ciudad fue uno de los principales objetivos de la Iglesia durante el siglo XV¹. En Burgos, llegaba a controlar hasta las dos terceras partes del total de inmuebles urbanos, aproximadamente². Por tanto, no es difícil suponer que algo parecido ocurriría en una ciudad como Toledo, en la cual la Catedral y el Arzobispado tenían tanta importancia, y donde el número y calidad de sus monasterios no pueden pasar desapercibidos. Pero esta conclusión no es una simple apreciación teórica. Basta con consultar cualquier tipo de documentación referida a su suelo urbano para percatarse de la gran cantidad de casas, tiendas, etc., que aparecen ligadas a tal o cual institución religiosa.

Es decir, parece perfectamente lícito utilizar los testimonios procedentes de un convento como el de Santo Domingo el Real, que nos ofrece un muestreo considerablemente importante de los fenómenos a estudiar, a pesar de la limitación en el número de documentos, como pudiera objetarse si los comparamos con las cantidades a que habrían dado lugar absolutamente todas las transacciones, operaciones y apeos efectuados sobre los inmuebles urbanos en Toledo, fueran de quien fueran. Santo Domingo el Real conoció a lo largo del siglo XV una gran expansión por la ciudad que hizo que en 1507 su patrimonio urbano estuviera constituido aproxima-

1 RUCQUOI, Adeline: *Valladolid en la Edad Media*. Junta de Castilla y León. Consejería de Educación y Cultura. 1987, vol. II, p. 334.

2 ESTEPA DÍAZ, Carlos; RUIZ, Teófilo F.; BONACHIA HERNANDO, Juan A., y CASADO ALONSO, Hilario: *Burgos en la Edad Media*. Junta de Castilla y León, Consejería de Educación y Cultura, 1984, p. 466.

damente por unas 200 unidades³, tanto casas como tiendas, bodegas, baños, tintes, etc. Estos inmuebles se arrendaron casi en su totalidad. Y las formas de hacerlo fueron diversas, a corto o largo plazo, pero siempre eran muy minoritarios los alquileres por cortos períodos de tiempo. Lo más normal fue el arrendamiento enfiteútico (hereditario, digamos), o vitalicio (por una o dos vidas). Tales formas proporcionaban al arrendatario un gran ascendiente sobre el bien en cuestión, a la vez que una importante responsabilidad (por ejemplo, debía responder de su estado de conservación, hacer reparaciones si era necesario, por supuesto pagar la renta debida), mientras el arrendador (en este caso Santo Domingo el Real, como podía serlo cualquier otro), se limitaba a cobrar la percepción correspondiente y a vigilar el cumplimiento de las condiciones del contrato. El primero ejercería un «dominio útil», y el segundo otro «eminente», con prevalencia jurídica sobre aquél⁴. El dominio eminente tiene unas connotaciones claramente señoriales: dominio o «señorío» del suelo, cobro de cánones sobre las ventas de unos arrendatarios a otros (los «traspasos»), incluso paso a otra jurisdicción en ocasiones (la eclesiástica, en el caso de la propiedad de iglesias y monasterios).

Por tanto, podemos afirmar que se irían creando dos clases de propiedad sobre los inmuebles urbanos. Una con características señoriales y, por debajo de ella, otra sometida a la primera, pero que conoció un importante movimiento, como veremos. Tanto una como otra fueron objeto de transacciones, pero las que se realizaron sobre el «dominio útil» fueron progresivamente mucho más numerosas en Toledo durante el siglo XV. Por otro lado, hay que hacer constar que las diferencias existentes entre los contratos enfiteúticos y vitalicios fueron reduciéndose progresivamente, y, al menos en lo que toca a Santo Domingo el Real, se hacen casi irrelevantes (si exceptuamos, claro está, su duración).

¿Cómo podía un particular llegar a ser arrendatario en alguna de estas dos circunstancias? Existen dos grupos de modalidades, las resueltas a través de un trato directo entre arrendador (en nuestro caso Santo Domingo el Real) y candidato, o las establecidas gracias a la relación entre un arrendatario que pretende dejar de serlo, voluntariamente o no, y un aspirante que quiere ocupar su lugar o es escogido por el primero.

¿Cómo escogía el arrendador? Algunas indicaciones nos dan a entender que existía algo parecido a una puja, más o menos pública. Así, en 1417 Teresa García, religiosa dueña de unas casas en la collación de San Soles, argumentaba que «estaban muy mal disipadas e muy mal reparadas, e que estaban en punto de se caer e derribar, e por ende, que le avían pedido por mesura çiertas personas que gelas diese a çenso por çiertas quantías de maravedís...»⁵. Da la impresión, pues, de que podía haber cierto número de candidatos al arrendamiento, candidatos en compe-

3 Este monasterio, su expansión urbana y rural a fines de la Edad Media, y su relación con los distintos sectores sociales e instituciones de la ciudad, han sido estudiados por el autor en una tesis doctoral que se halla actualmente en prensa bajo el título de *Santo Domingo el Real y Toledo a fines de la Edad Media (1364-1507)*. El lector observará que se realizan puntuales incursiones a los finales del siglo XIV o comienzos del XVI para aclarar la situación durante el siglo XV. Son necesarias en cuanto explican fenómenos presentes en la última de las centurias citadas. Ello es especialmente válido con respecto a los siete primeros años del siglo XVI. Es evidente, por otra parte, que las realidades que vamos a estudiar tienen su manifestación más clara a partir de 1450 y, sobre todo, 1475.

4 Estos conceptos fueron clarificados en su momento por CLAVERO, Bartolomé: *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla (1369-1836)*. Siglo XXI, Madrid, 1989, p. 5.

5 A.H.N., Clero, carp. 3.074, n.º 6.

tencia entre sí, tanto que estaban dispuestos a hacerse con unas casas necesitadas, con toda seguridad, de una fuerte inversión para ser restauradas. Esta competencia puede ser apreciada más claramente muchos años después, en 1471. Entonces, Alfonso de Madrid consigue hacerse con unas casas en la collación de San Nicolás, cedidas por un anterior arrendatario, «porque pujó un par de gallinas». Es decir, se comprometió a pagar no los 2.100 maravedíes y 6 gallinas que eran abonados anteriormente, sino 2.100 mrs. y 8 gallinas. El interés por este inmueble no para aquí. En un momento determinado, Santo Domingo el Real decide cambiar la forma de explotación, y convierte la renta en enfiteútica. Unilateralmente, el convento aumenta la cantidad a percibir en concepto de censo hasta los 5.000 mrs. Pero incluso en estas condiciones se manifiesta una fuerte competencia entre los candidatos a las casas, pues le son dadas a Alfonso Núñez de Madrid y su mujer, Leonor Núñez (no sabemos si el primero de ambos era el anterior Alfonso de Madrid), ya que «pujó» dos gallinas más, llegando hasta las diez⁶.

No sabemos si estas pujas, o la competencia que podemos apreciar, se estructuraban a través de alguna ceremonia pública o, si por el contrario, al resultado final se llegaba mediante conversaciones privadas entre los interesados y el arrendador, en nuestro caso la comunidad religiosa. En todo caso, parece claro que se podían encontrar un número variable de candidatos para cada inmueble. No se puede saber, sin embargo, qué extensión podía tener esta modalidad, ni su evolución en el tiempo. Es indudable que en la decisión del detentador del «dominio eminente» (el arrendador), también pesaría la garantía de seguridad en la percepción de la renta: algunos futuros arrendatarios debieron adelantar el pago de aquella (al menos parcialmente), con tal de conseguir el dominio útil del inmueble en cuestión. Así, en 1390 el monasterio cede a censo la mitad de unas casas en la collación de San Antolín a Esteban Illán y su mujer, Leonor Fernández, a cambio del pago anual de 120 mrs. Entre las cláusulas del contrato, las religiosas estipulan: «Otrossy, otorgamos que reçebimos de vos, luego adelantados, quinientos maravedís de la dicha moneda ante el notario et testigos de yuso escriptos, para en pago del dicho censo de los primeros años que son por venir...»⁷.

Existe otro modo de selección de arrendatarios que adquirió cierta relevancia, y que parece haber sido resultado de conversaciones y convenciones previas entre la comunidad religiosa y el candidato a arrendatario. Se trata de la «imposición de tributo», según la define la misma documentación. Consiste en que un particular «impone» sobre determinado inmueble una renta, siempre enfiteútica, a pagar al futuro dueño, el monasterio en este caso. A cambio, recibe una cantidad de dinero equivalente a la percibida en caso de venta, forma a la que de hecho se asimila. El vendedor conserva el «dominio útil», pero no así el eminente. Así mismo, se compromete a cumplir una serie de condiciones que asemejan su situación en todo a la de cualquier otro detentador de bienes a censo, incluido el pago de la renta. Desde 1396 hasta 1507 tenemos registrados unos veinte casos. Desconocemos los motivos de los antiguos dueños para propiciar su nueva situación, pues a pesar de la

6 Archivo de Santo Domingo el Real (A.S.D.R.), *Asiento de todas las posesiones del monasterio de Santo Domingo el Real*, comenzado en 1507, fol. CCLXXXIIIr. Este manuscrito contiene una minuciosa relación de los inmuebles urbanos del monasterio, una historia de sus arrendatarios recientes (muy sumaria), y una especie de pequeño índice documental para cada uno.

7 A.H.N., Clero, carp. 3.074, n.º 6.

compensación económica que suponía la venta, el mantenimiento y conservación todavía serían de su responsabilidad, como estipulan los contratos de arrendamiento enfiteúticos o vitalicios. Es de suponer, entonces, que la razón fundamental estribaría en una necesidad perentoria de dinero líquido, lo que llevaría a asumir sin más remedio las nuevas cargas.

Fuera de los dos métodos anteriores de acceso a la tenencia habría una gran variedad, dentro de la cual podría jugar también la voluntad de favorecer a tal o cual individuo. Esto puede apreciarse claramente a través de ejemplos en los que intervienen «mayordomos» (administradores generales de bienes) del monasterio. En 1424 Juan González Sofiel (o Pericón), y su mujer María González, reciben una casa con un «palaçio» (habitación) en las Alcaicerías, a cambio del pago de 150 mrs. y dos gallinas al año⁸. Pero además, en 1425, añaden a lo anterior una bodega, sin al mismo tiempo incrementar la renta, por sus muchos servicios y por realizar «çiertos negoçios que nos e el dicho monesterio tenemos»⁹, como afirma la priora en ese momento, Urraca Téllez. Conocemos también a través de la documentación como al mayordomo Luis Alfonso, activo al menos entre 1405 y 1427, le fueron dadas a censo unas «Casas de la Figuera», en la collación de Santo Tomé, a cambio del pago de 200 mrs. Estas mismas fueron las que tuvieron su hijo Sancho González, procurador del monasterio, la esposa, María González, y sus hijos hacia 1477, y después pasaron a una hija, Francisca de la Fuente, casada con Juan Jarada «el Viejo»¹⁰. Una vinculación tan firme al inmueble parece explicarse por razones de fidelidad personal y familiar al arrendador, Santo Domingo el Real.

Al contrario que en las modalidades anteriores, hay otras en las cuales el arrendador o detentador del «dominio eminente» no interviene, o al menos no parece hacerlo, si bien se reserva ciertos beneficios, como el cobro de los «diezmos» o décima parte de los precios de los traspasos, por ejemplo. Estos, compraventas entre arrendatarios, se convertirán, sobre todo desde mediados del siglo XV, en algo habitual y cotidiano. No conocemos con exactitud su procedimiento, pero es posible también en este caso la existencia de algún tipo de subasta o puja, como parece deducirse de un problema surgido en 1502 en relación con una de esas operaciones. Bartolomé Pantoja, tras obtener el «dominio útil» de unas casas por 5.500 mrs., debe pagar otra cantidad igual suplementaria, ya que se volvieron a sacar a «almoneda» tras pedirlo los antiguos arrendatarios, sobrinos del comprador¹¹.

Todas las formalidades y costumbres sociales son guardadas, según el «estado» de cada uno: en 1459, una familia musulmana compuesta de una viuda, un hijo, tres nietos, y el padre de éstos, yerno de la primera, venden y traspasan unas casas al mismo Santo Domingo el Real. O sea, ceden a la vez el dominio útil y el eminente que tenían sobre la parte no «sometida» al monasterio. Pues bien, aparte de los afectados, deben dar su consentimiento a la operación la nueva mujer del yerno y dos hijas de la viuda y su antiguo marido, a pesar de estar ya casadas y, al parecer, viviendo en otras casas¹². Un traspaso podía ser sumamente beneficioso para el arrendador, gracias a la buena disposición de algún nuevo arrendatario: así, el mer-

8 A.H.N., Clero, carp. 3.084, n.º 4.

9 A.H.N., Clero, carp. 3.084, n.º 10.

10 A.S.D.R., *Asiento...*, fol. CXXXr.

11 *Ibid.*, fol. CCCLXIXr.

12 A.H.N., Clero, carp. 3.091, n.º 7.

cader Gonzalo Fernández de la Fuente, además de pagar la cantidad correspondiente al monasterio como derecho de traspaso, da al convento 25.000 mrs. para ayudarle en ese momento a la compra de las dehesas de Calabazas y El Aldehuela, en 1506¹³. Sin embargo, esta circunstancia no debió ser frecuente, y no se liga en absoluto al mecanismo que rige la operación en sí.

A través del cuadro siguiente podemos apreciar la evolución temporal de los traspasos efectuados en el dominio urbano de Santo Domingo el Real durante el siglo XV y principios del XVI.

NUMERO Y CUANTIA DE LOS TRASPASOS

AÑOS	NUMERO	MRS. TOTALES GASTADOS	MEDIA POR TRASPASO
1400-1424	7	1.224	612
1425-1449	9	6.800	3.400
1450-1474	28	119.668	7.479
1475-1499	92	763.605	14.141
1500-1507	41	728.215	22.067

Son necesarias, sin embargo, unas cuantas precauciones con respecto a las cifras consignadas en el cuadro anterior. En primer lugar, es casi imposible saber al cien por cien las cuantías de los traspasos en todos los períodos (al hacer las medias sólo se han tenido en cuenta aquellos con precio conocido). Además, algunos, especialmente durante la primera mitad del siglo XV, y a causa de ciertas lagunas documentales, han podido escapar a nuestro conocimiento. A pesar de ello, existen unas tendencias claras en las cifras, realmente significativas a partir de mediados del XV, cuando los datos a nuestra disposición son mucho más numerosos.

Se hace imprescindible además conocer el crecimiento del patrimonio urbano de Santo Domingo el Real, y las cuantías gastadas en las adquisiciones, para establecer comparaciones significativas, como más tarde veremos.

ADQUISICIONES DE STO. DOMINGO EL REAL

AÑOS	ADQUISICIONES	COMPRAS	GASTOS EN MRS.	PRECIO MEDIO
1400-1424	28	18	117.750	6.208
1425-1449	8	7	54.200	7.743
1450-1474	29	26	424.118	16.312
1475-1499	22	17	415.620	24.448
1500-1507	15	3	73.600	24.533

En primer lugar, cabe observar un incremento progresivo en todas las cifras referidas a los traspasos: su número, precios medios, cantidades totales gastadas. A partir de 1450 ocurre, pero el fenómeno adquiere proporciones inusitadas desde

13 A.S.D.R., *Asiento...*, fol. CCLXXVr.

1475: el número de traspasos se triplica, las cantidades gastadas también se incrementan considerablemente (en teoría más de seis veces, pero ha de tenerse en cuenta la existencia de lagunas documentales). Por otra parte, el precio medio claramente se duplica. Es evidente que durante el tercer cuarto del siglo XV y, sobre todo, el último, el traspaso crece y se generaliza entre las posesiones urbanas de Santo Domingo el Real. El proceso continúa durante los siete primeros años del siglo XVI. Es más, de hecho, y teniendo en cuenta que se trata de un período de tiempo más reducido, adquiere mayor pujanza.

Sin embargo, el incremento en el número de compraventas entre arrendatarios de larga duración no obedece a la extensión de la propiedad del monasterio. Podemos apreciar cómo las adquisiciones de éste, aunque continúan, no crecen de la misma manera. Les ocurre, incluso, lo contrario. Por tanto, el fenómeno es en sí autónomo, y cabe asegurar su extensión fuera del «dominio eminente» de Santo Domingo el Real. Una consecuencia lógica de este incremento sería la multiplicación del número de arrendatarios, con lo cual cada uno de ellos gozaría menos tiempo del bien arrendado. De hecho, bastante pocos llegaron a agotar el período de vigencia, hereditario o por una o dos vidas. Por ejemplo, unas casas en la collación de San Nicolás, que en 1490 tenía arrendadas el frutero García de Toledo, fueron traspasadas en 1491 al platero Bartolomé de Hermsilla, en 1492 a Gerónimo Melgarejo, y en 1501, por 38.000 mrs. nada menos, al alfarero Francisco Ruiz¹⁴, aunque el período de disfrute no llegaba normalmente a ser tan corto.

En cuanto a los precios medios, podemos observar cómo los del «dominio eminente» adquirido por el monasterio superan normalmente a los de los traspasos, y siempre crecen por encima de ellos hasta comienzos del siglo XVI. En ese momento, se manifiesta una clara tendencia a la similitud de unos y otros, aunque ha de tenerse en cuenta que por entonces el monasterio sólo compra tres inmuebles más. Sin embargo, ya durante el último cuarto del siglo XV (cuando las compras del convento son más significativas) puede apreciarse como el precio medio del traspaso va creciendo a mayor ritmo que el de las adquisiciones del «dominio eminente». Si hasta entonces todas las cuantías medias van más o menos al compás de la inflación del maravedí, no ocurre lo mismo después¹⁵.

Cabría hablar por tanto de dos redes de «mercados inmobiliarios» si se nos permite el anacronismo, cada una con su propio ritmo. La superior, reservada a los propietarios de «dominios eminentes», y la inferior, para los detentadores del «dominio útil». Según va finalizando el siglo XV, ambas tienden a igualar sus respectivos precios, con lo cual podemos concluir que los traspasos, llegado el momento, fueron objeto de mayor demanda que las compraventas de «dominios eminentes», y demostraron también más pujanza. ¿Cuál podía ser la razón?

En primer lugar, ha de tenerse en cuenta que los arrendadores enfiteúticos o vitalicios (como Santo Domingo el Real) estaban esencialmente preocupados por la percepción segura de una renta de larga duración y su expansión territorial por la

14 A.S.D.R., *Asiento...*, fol CCXCr.

15 Son ya suficientemente conocidas las tablas de equivalencias monetarias donde M. A. Ladero refleja la depreciación de la moneda de cuenta castellana, en LADERO QUESADA, Miguel Angel: *El siglo XV en Castilla. Fuentes de renta y política fiscal*. Ariel, Barcelona, 1982, p. 118. Ricardo Izquierdo hace otro tanto con respecto a Toledo en IZQUIERDO BENITO, Ricardo: *Precios y salarios en Toledo durante el siglo XV (1400-1475)*. Caja de Ahorro Provincial de Toledo, Toledo, 1985, p. 35, aunque se queda en el año 1475.

ciudad, de producirse, sería extensiva, es decir, tendería a acaparar más «dominios eminentes» sobre distintos inmuebles, y no a subir las rentas en sí (cosa absolutamente imposible salvo en caso de muerte del arrendatario, secuestro de sus bienes u otras circunstancias no muy frecuentes). Se trataba de personas o instituciones que daban más valor a la implantación «señorial» y geográfica por la ciudad que a las revalorizaciones económicas, si bien no en todos los casos¹⁶, para lo cual se dedicaban a adquirir, como afirma la documentación, los «tributos» sobre distintos bienes urbanos, más que éstos en sí. La consecuencia de todo ello era que las rentas conocían una gran estabilidad a lo largo del tiempo que hacía que muchas de ellas, sobre todo las más antiguas, estuvieran a unos niveles realmente bajos.

Sin embargo, los arrendatarios enfitéuticos o vitalicios, detentadores del «dominio útil», que en teoría no podían ser privilegiados (nobleza o clero, por ejemplo, estaban jurídicamente excluidos, como muestran las condiciones de los contratos, aunque había alguna excepción), tenían otras preocupaciones. Las motivaciones de índole económica eran mucho más importantes. Supongamos, por ejemplo, que la actividad mercantil y artesanal crece de forma considerable en un determinado lugar, de tal forma que un número creciente de personas se ve cada vez más atraído a dicha zona por las posibilidades que ofrece. Consecuentemente, ante las perspectivas abiertas, los candidatos a residir o adquirir inmuebles pueden llegar a pagar precios más elevados cada vez. Fue sin duda lo que ocurrió en Toledo, especialmente a partir de mediados del siglo XV, y a pesar de los conflictos que sufrió la ciudad, tanto internos como externos. De ahí que las sumas gastadas en los traspasos aumenten a un ritmo vertiginoso, y que el precio medio se incremente en épocas de mayor paz y estabilidad económica y monetaria, como bajo el reinado de los Reyes Católicos, momento en el que los fenómenos descritos son claramente perceptibles.

Esta combinación de aumento demográfico (especialmente por la atracción de la ciudad), y de incremento de las actividades económicas está relacionado con otro factor. Como veremos más tarde, un arrendatario de larga duración no podía dar a su vez el inmueble que tenía a su cargo si no era «en alquiler», es decir, por cortos períodos de tiempo, inferiores a una vida. El establecimiento de censos o percepciones vitalicias le estaba vedado legalmente. Por tanto, las rentas cobradas al posible subarrendatario serían renovadas con frecuencia. Dicho fenómeno no podía sino influir en el precio de los traspasos, cuya base se fijaría así de acuerdo a la rentabilidad que pudiera proporcionar el alquiler, si era el caso. Estas circunstancias no jugaban el mismo papel si lo que se compraba era el «dominio eminente», a causa de la estabilidad de las percepciones y los censos, como hemos indicado anteriormente. Sólo influirían si la renta de larga duración era relativamente reciente o podía ser renovada con facilidad (muerte de arrendatarios, secuestros de propiedades u otras circunstancias relativamente excepcionales).

16 Efectivamente, si caían en sus manos, tampoco desdénaban la posesión de bienes considerablemente rentables, de los cuales pretendían sacar el máximo beneficio. Así, por ejemplo, Santo Domingo el Real tuvo entre su patrimonio las tiendas de la «Alcaicería de los Paños», zona en la cual, desde 1375, era desarrollada la compraventa del paño, sin que les fuera permitido a los comerciantes realizar dicha operación en otras partes de la ciudad. La gran rentabilidad de estas propiedades impulsó a la comunidad religiosa a ceder las tiendas por períodos de tiempo reducidos (por ejemplo, un año) y por secciones (fragmentos de tienda), lo cual permitía revalorizar tranquilamente los alquileres.

Aparte del traspaso, la herencia era frecuente y lógica. Todos los contratos enfiteúticos y por «dos vidas» (la del tenente y un descendiente, un hijo o hija, o a veces un sobrino o sobrina), la presuponen en sus primeras cláusulas. Pero su presencia real se veía constantemente afectada por la existencia de accidentes (traspasos, donaciones, secuestros y remates, pleitos, etc.) que impedían muchas veces una sucesión «normal». Determinadas circunstancias podían complicar una herencia: una tenencia podía ir a parar, como hemos visto, a una hija o sobrina. Si estaba casada, o bien contraía matrimonio más tarde, podía transmitir los derechos a su descendencia si la tenía, pero también a su marido, o bien a éste sólo si no había descendencia. El caso contrario (hijo o sobrino casado) también es posible. La intervención de otros familiares, especialmente hermanos en los bienes dados a censo, puede enrevesar aún más la cuestión.

Un caso sencillo es el representado por Diego de Toledo. Titular en 1499 de unas casas en San Vicente, pasan a su muerte a su mujer e hijos¹⁷. Más complicado es lo ocurrido con la familia del mayordomo Luis Alfonso. Durante el primer cuarto del siglo XV el convento le cede en censo unas casas cerca de la puerta de la judería. A su muerte, pasan al hijo, Sancho González, procurador del monasterio y a su vez padre del siguiente arrendatario, Pedro de Toledo. Este fallece, aparentemente sin descendencia, a causa de lo cual las casas las recibe en 1477 su cuñada Mencía González, mujer de su hermano Sancho, junto con sus hijos Juan y Francisco. No sabemos qué ocurre con ellos, pero la tenencia va a parar a manos de su presunta hermana Francisca de la Fuente, hija de Mencía González. Esta se casa con Juan Jarada el Viejo, que hace «reconocimiento» del «tributo» y condiciones en 1501, tras la muerte de Francisca de la Fuente. Quizá tras fallecer Juan Jarada (la documentación no lo deja claro) las viviendas llegan a manos de sus hijos Sancho y Pedro¹⁸.

En todo caso, se dan relaciones de muy variado tipo: la pertenencia a una misma familia transmite unos derechos evidentes, especialmente en las vinculaciones enfiteúticas. La restricción es mayor con respecto a las establecidas por una o dos vidas («a perpetuo», como dice la documentación), como podemos observar de nuevo a través del caso de Diego de Toledo. Su padre, Juan de Toledo, había gozado ya de la tenencia de las casas. Pero existía un claro inconveniente, pues la cesión era por una vida. El problema se soluciona a través de un traspaso de Juan a Diego de Toledo, valorado en 50.000 mrs., y que, sospechamos, era una forma encubierta de convertir la cesión en hereditaria¹⁹. El ejemplo demuestra como, cuando les interesa, los arrendatarios intentan alargar al máximo el disfrute de la tenencia, lo cual, a su vez, permite percatarse también de la mayor disponibilidad que permitía un arrendamiento enfiteútico frente al vitalicio por una o dos vidas.

La mayoría de los casos de herencia registrados son tardíos, pero el fenómeno se da también en años anteriores. Es incluso posible que su presencia fuera más clara y contundente que durante la segunda mitad del siglo XV, pues para tales fechas, el progresivo crecimiento de los traspasos debió impedir en más de una ocasión una sucesión «normal». El problema en ciertas herencias debió ser sin duda la posibilidad de fragmentación del «dominio útil». Dicha circunstancia puede

17 A.S.D.R., Asiento..., fol. CCCIXr.

18 Ibid., fol. CXXXr.

19 Véase nota 17.

seguirse, por ejemplo, gracias a la familia de Juan Alvarez de Pantoja. En 1460, éste consiguió, mediante traspaso, unas casas en la collación de Santiago, sometidas al pago de un censo a Santo Domingo el Real. A su muerte, fueron repartidas entre sus hijos: Miguel de Pantoja, Juan de Pantoja, Alfonso de Pantoja, Nicolás de Pantoja y, probablemente, María Alvarez de Pantoja²⁰. Sin embargo, es necesario hacer constar que la fragmentación era prácticamente imposible en casos de herencia sobre bienes arrendados por dos vidas, ya que el contrato especificaba claramente la sucesión en una persona sólomente. También es verdad que esta modalidad fue francamente minoritaria frente a la utilización de la enfiteusis.

La fragmentación del «dominio útil», por otra parte, no está reservada únicamente a las herencias. Los trasposos ocupan un lugar importante. En 1490, García Sánchez de Illescas y su mujer, María Fernández, consiguen de Santo Domingo el Real unas casas en la collación de Santiago a cambio del pago de un censo. Pero fueron progresivamente vendiendo partes con la anuencia, o en todo caso, indiferencia del monasterio, a quien sólo debía interesar la conservación íntegra de la renta. Así, unas casas se traspasaron a Martín Fernández de Barciencia y Leonor Alvarez, su mujer, en 1496; y unas «cámaras» al armero Antón Núñez en 1499. A su vez, en 1504, Martín Fernández y Leonor Alvarez traspasaron una parte de las que ellos tenían a Juan Sánchez de Cuerva²¹.

Herencias y trasposos podían combinarse de manera enrevesada para provocar esta misma fragmentación, o algún reagrupamiento: volviendo al ejemplo de los Pantoja, tras el fallecimiento de su padre, los hijos decidieron vender las partes que les habían correspondido a «ciertas personas». Entre estas estaban Catalina Rodríguez y Pedro Sánchez de Sahagún, su marido, así como el podador Antón García y el frutero Diego Murillo con su mujer, Catalina Rodríguez. Los dos primeros, en 1497, traspasan su parte a Nicolás de Pantoja, que, al parecer, había conservado la suya²².

Las divisiones del «dominio útil» son más fáciles de encontrar en la documentación que los reagrupamientos, y se dan especialmente a partir de los años 70 del siglo XV (¿por un mayor crecimiento demográfico o inmigración a la ciudad?). La consecuencia de la fragmentación de las tenencias sería, naturalmente, su empequeñecimiento físico. El proceso puede ilustrarse, por ejemplo, gracias a las casas de los Pantoja. En 1460 poseían un «palacio», una «cámara», un «palazuelo», y una cocina, aparte de la «entrada», el «patín» o patio, un trascorral y una «entrada de callejón»²³. No sabemos si más tarde tuvieron lugar obras de ampliación (el «patín» o el «trascorral» podían haber sido propicios para ello). En todo caso, la documentación no ha transmitido noticia alguna. Divididas las casas en cuatro o cinco porciones, cada fragmento resulta especialmente reducido. Por el contrario, las obtenidas por García Sánchez de Illescas le permitieron llevar a cabo una operación ciertamente especulativa sin reducir a mínimos el espacio, gracias a la amplitud del inmueble, compuesto en 1460 por tres cuerpos de casas, dos de ellos relativamente amplios, y una «entrada» con «cámara» encima²⁴.

20 A.S.D.R., Asiento..., fol. CCCLIIIr.

21 Ibid., fols. CCCLXXVIIIr a CCCLXXXIr.

22 A.S.D.R., Asiento..., fol. CCCLIIIr.

23 A.H.N., Clero, lib. 15.118, sin foliar.

24 Ibid.

La fragmentación no es sólo iniciativa de los arrendatarios, sino a veces del mismo arrendador, en este caso Santo Domingo el Real. En efecto, el llamado «Mesoncillo», cercano al de La Calahorra, estuvo en manos de Alfonso Sánchez a cambio del pago de una renta que expiraría a su muerte. Ocurrida ésta, el convento, en 1505, divide la posesión en cuatro «casas tienda» dadas enfiteúticamente a otros tantos arrendatarios. Si Alfonso Sánchez pagaba 2.700 mrs. anuales, los nuevos detentadores del «dominio útil» aportan 2.850, 3.600 o 3.500 mrs. dos de ellos, aparte de una cierta cantidad de gallinas²⁵. Es decir, el convento actualiza las rentas, sin por ello dejar de asegurarse su cobro, y hace la propiedad más rentable. Dicha propiedad, por otra parte, se encuentra en una zona eminentemente comercial de la ciudad. Si las religiosas obraron como lo hicieron, fue sin duda porque contaban con encontrar nuevos arrendatarios, como así fue.

Todos los casos citados, por otra parte, se localizan tanto en un área en la que el movimiento de población debió ser importante (collación de Santiago), como en otra en la cual la actividad comercial adquirió gran pujanza. El ambiente general era, pues, propicio para la existencia de estas divisiones, especialmente desde el último tercio del siglo XV.

Aparte de herencias y trasposos, los arrendatarios podían conocer otras modalidades de acceso a la tenencia, como las donaciones, pero constituyen una parte realmente insignificante frente a aquéllas primeras, y son muy escasas veces recogidas en la documentación.

Hemos visto las modalidades a través de las cuales una determinada persona podía llegar a ser arrendatario vitalicio o enfiteútico. Pero, ¿qué ocurría con los alquileres de corta duración? Las formas pudieron ser variadas, pero una de ellas fue sin duda un tipo determinado de puja o, al menos, algún procedimiento público. Así parece demostrarse a través de un documento de 1443, referido al enfrentamiento entre Santo Domingo el Real y los comerciantes toledanos del paño a causa del monopolio de las Alcaicerías. Se dice que los traperos «maliciosamente..., abaxaron el presçio de las tyendas de la dicha Alcayçería...»²⁶. Otras consideraciones aparte, el dato nos informa de cómo los comerciantes pudieron ponerse de acuerdo en los pagos, eliminando así la competencia entre ellos. Dicha competencia sería lo natural para otros casos, no afectados por la fuerte conflictividad que dañó al mercado del paño en Toledo durante el siglo XV²⁷.

Una vez vistos los procedimientos mediante los que operaban, nos podríamos preguntar ¿quién llegaba a ser arrendatario? Las cláusulas de los contratos especifican reiteradamente que ha de ser un «home llano», ni noble, ni religioso, ni judío, ni «moro»... Pero es evidente que esto no siempre se cumplió. Son numerosas las excepciones (el mismo convento de Santo Domingo el Real llegó a ser arrendatario de otros). Aún así, como norma general, podemos decir que los tenentes del monasterio respondían en su gran mayoría a esa característica. Más importante aún creemos el considerar la existencia de un filtro económico. En efecto, en 1460²⁸ la media de las rentas se situaba en 492 mrs. aproximadamente, y en 1507²⁹ andaba

25 A.S.D.R., *Asiento...*, fols. XCr a XCIIIr.

26 A.H.N., Clero, leg. 7.239.

27 Véase la nota 16.

28 Fecha de elaboración del primer hito en la historia del patrimonio urbano de Santo Domingo el Real: A.H.N., Clero, libro 15.118. Sin foliar.

29 Entonces comienza a redactarse otro apeo de suma importancia: A.S.D.R., *Asiento...* (vid. más arriba, nota 6).

sobre los 881. Esto quiere decir, por una parte, que existían rentas «baratas». Las de 100, 200 o 300 mrs. anuales no eran raras. Por ejemplo, los 100 mrs. que se cobraban de censo en 1507 por unas casas en la collación de San Soles³⁰. Pero tampoco era extraño encontrarse con valores mucho mayores, de 3.000, 4.000, 5.000 mrs., o aún más. En la misma fecha del caso anteriormente señalado, el Mesón de las Muelas, ubicado en la zona comercial de la collación de San Nicolás, era arrendado por 5.000 mrs. y diez gallinas al año de censo³¹. Por lo general, los primeros tipos de renta citados eran más antiguos, y de ahí su reducida cuantía a comienzos del siglo XVI. En ellas tal vez se registraran casos de arrendatarios de condición humilde, aunque las características de la documentación no permiten precisarlo. Sin embargo, no era necesario que fuera así, como ocurriría en el caso del jurado Tomás Sánchez, hijo del también jurado y tintorero Diego de Toledo, que tenía a censo de Santo Domingo el Real en 1507 unas casas en la collación de San Lorenzo, por 200 mrs.³² En todo caso las rentas medias eran suficientemente elevadas, y creemos que la gran mayoría de arrendatarios de Santo Domingo el Real tenían un mínimo aceptable de nivel económico, perteneciendo, como mucho, a capas no muy humildes de la población artesana. Pero también había comerciantes, maestros artesanos, oficiales y servidores de nobles y eclesiásticos, cargos públicos (jurados, incluso regidores)... ¿Sería éste el caso del resto de arrendatarios en Toledo, fuera de las posesiones de Santo Domingo el Real? Seguramente no en todos los casos. Otros arrendadores posiblemente eran menos exigentes. Pero ciertos datos que tendremos ocasión de comprobar más tarde confirman, en cierto sentido, la impresión anterior.

Por otra parte, una realidad claramente visible entre los arrendatarios, y que apoya lo expuesto, es la tendencia, bastante generalizada, a disfrutar de más de una tenencia. Ocurre con el trapero García Rodríguez de Guadalajara en 1460, que paga rentas distintas al monasterio por una tienda y unas casas ubicadas en la Alcaicería de los Paños, las cuales seguirá conservando en años posteriores³³. Sin embargo, sería preciso tener en cuenta que, aunque un arrendatario posea una sóla tenencia del convento, puede disfrutar otras de otros propietarios o detentadores del «dominio eminente». Así, en los años 60 del siglo XV Gómez Fernández Golondrino tenía unas casas de Santo Domingo el Real y otras de Santo Domingo el Antiguo³⁴. Finalmente, existen más ejemplos de arrendatarios de las religiosas que son, a su vez, propietarios plenos de inmuebles: en la collación de Santa María Magdalena tenemos a Antón de Palomares, en 1494³⁵. Además, ciertos casos recogen la posesión, por parte de estos arrendatarios, de unas «casas principales», aparte de la tenencia cedida por Santo Domingo el Real, «casas principales» situadas al lado de aquélla. Así pasa con Luis Pérez de Guadalajara en la collación de Santo Tomé, en 1498³⁶. Ya se sea propietario, tenente, o las dos cosas, las casas, tiendas, u otros bienes urbanos suelen estar próximos o lindar unos con otros, o por lo menos es lo que se constata en el dominio de Santo Domingo el Real. Pero es evidente que no siempre tendría que haber ocurrido así. En todo caso, si esa condición se cumplía, parece

30 A.S.D.R., Asiento..., fol CCIIr.

31 Ibid., fol. CCLXXXIIIr.

32 Ibid., fol. CLXVIr.

33 A.H.N., Clero, libro 15.118. Sin foliar.

34 A.S.D.R., *Asiento*..., fol. CCLIXr.

35 Ibid., fol. CLXr.

36 Ibid., fol. CCXXVIIr.

evidente que lo importante para los arrendatarios era ejercer los derechos incluidos dentro del «dominio útil», aunque éste tuviera que situarse bajo distintos «dominios eminentes» de corte señorial, lo cual no es sino un síntoma más del fenómeno que señalamos más arriba: la existencia de un nivel de propiedad en el que se movían los perceptores de censos, «tributos» y rentas de larga duración, mientras por debajo se situaba otro más cercano a un «mercado real» (permítasenos la expresión, algo anacrónica) de la propiedad, más propicio que el anterior a la realización de actividades económicas y especulativas.

Finalmente, puede ocurrir también que un tenente tenga su casa, tienda, bodega, etc., al lado de otra, perteneciente de forma plena, o sólo como «dominio útil», a un familiar. Así, en la collación de San Justo, en 1486, esto le ocurre a Isabel Alvarez y a su marido Fernando de Alpuche con respecto a su yerno Sancho de Soto³⁷. Son fundamentalmente padres, hijos y hermanos los envueltos en estas circunstancias. Es posible que, en muchos casos, ello sea el resultado de una división sucesoria. También puede ser consecuencia de una política familiar, llevada a cabo fundamentalmente por los progenitores, a causa de lo cual un descendiente obtendría, en vida de sus padres, parte del inmueble en cuestión. O podría ocurrir que un familiar adquiriera por traspaso una tenencia situada al lado de la de otro familiar. Parece, pues, que ciertos sectores sociales toledanos intentaron buscar para una misma familia un asentamiento localizado, a imitación del comportamiento de los grandes linajes nobles o en vía de ennoblecimiento. No podemos conocer la extensión del fenómeno, pero por la escasez de los datos disponibles cabe suponer que no fue demasiado grande.

Hemos podido comprobar en su momento cómo los arrendatarios enfiteúticos o «por vidas» tenían abierta la posibilidad del subarriendo. Evidentemente, éste no podía tener las mismas condiciones que los contratos suscritos por aquéllos. En principio debía ser a corto plazo, es decir, un «alquile». En efecto, unas casas cuyo «dominio útil» fue a parar al monasterio a comienzos del siglo XVI (situación realmente poco frecuente), ubicadas en la collación de San Soles, «non se podían 'atributar' por ser tributarias a otro señorío»³⁸. Y otras, que llegaron a manos del convento en parecidas condiciones, fueron alquiladas en bloque por entonces, por 3.100 mrs. y cinco gallinas³⁹. Parece más que probable que los arrendatarios enfiteúticos o «por vidas» del monasterio actuaran de la misma manera.

Por otra parte, se alquilarían viviendas completas, pero seguramente también fragmentos de aquéllas, o de cualquier otro tipo de inmueble. Por ejemplo, en 1.505 el convento se apropió de una tenencia suya (es decir, el arrendatario es privado de ella) tras pagar la cantidad fijada como compensación a un tercero, deudor de aquél. Al tomar posesión del «dominio útil», Santo Domingo el Real expulsa, tanto a la mujer del deudor, llamado Pedro Salvador, como a la de Jacome Racub, que «moraban» en el inmueble. Dos días después, las religiosas alquilan una parte (tinte, bajos de las casas y cámara) al mismo Jacome Racub, tintorero, y otra (la más alta de las casas y una cámara), a la mujer de Pedro Salvador⁴⁰. Estos hechos pueden dar a entender que tanto Jacome Racub como su mujer ya moraban previamente en el

37 Ibid., fol. CXLVIr.

38 Ibid., fol. CCVr.

39 Estaban ubicadas en la collación de Santa María Magdalena. Ibid., fol. CVIr.

40 Ibid., fols. CLXXr/v.

edificio, posiblemente en unas condiciones muy parecidas a las contratadas posteriormente con Santo Domingo el Real. Ese no sería, evidentemente, el caso de la mujer de Pedro Salvador, viuda o abandonada por su marido, y obligada desde entonces al pago de la renta.

Pero el fenómeno no parece exclusivo de finales del siglo XV o comienzos del XVI, de atenernos a una serie de indicios, más que datos seguros, que así permiten deducirlo. En 1398, tras la compra de unas casas en la collación de Santiago, el convento las cede en alquiler a Antona Alfonso a cambio de unos pagos desconocidos en cuanto a modalidad y cuantía⁴¹. Sin embargo, el mismo día son dadas a censo a Pero Fernández y su mujer, Antona López, los cuales las habían vendido al convento⁴². Es decir, el «dominio eminente» habría sido de Pero Fernández y Antona López antes de 1398, y desde entonces sólo el «útil». En cuanto a Antona Alfonso, habiendo morado en el inmueble con anterioridad, es casi seguro que lo siguiera haciendo pagando una cantidad determinada en concepto de alquiler. La única explicación del establecimiento de censo y alquiler en el mismo día sería que el primero estructurara la relación del «morador», no con el convento, sino con el nuevo arrendatario de éste. Un caso parecido, y en la misma collación, se produce en 1430. El vendedor y arrendatario sería Juan Sánchez de la Sal, y los «moradores» obligados a pagar alquiler Pascual Martín del Toboso y Catalina Martínez, mujer del labrador Miguel Sánchez, el primero por unas «casas» y la segunda por una «cámara» sólomente⁴³. Observamos cómo los subarrendatarios podían quedarse en algunos casos sólo con una parte del inmueble. El convento se reservaba siempre el derecho de informar al «morador» sobre quién debía percibir las cantidades que éste pagaba: o bien la misma comunidad o bien la persona que aquella designara en su nombre. Dicha cláusula podría relacionarse con que fuera efectivamente el detentador del «dominio útil» el nombrado. Desgraciadamente no podemos constatar cuál era la extensión efectiva del «subarriendo», aunque no debía ser nada anormal. Pero no creemos, ni mucho menos, que los arrendatarios tuvieran por costumbre alquilar siempre sus tenencias.

Finalmente, es posible comprobar, a través de los datos anteriormente enunciados, cómo las formas de habitabilidad se complican mucho: casas o inmuebles completos, cámaras, fragmentos de viviendas de tipo y tamaño diversos..., donde «morar» una o varias personas, formando una unidad de pago del arriendo o subarriendo. Pudimos apreciar en su momento cómo herencias y traspasos incidían en el tamaño de las mismas tenencias, fragmentándolas en algunos casos, en otros reunificándolas. Así mismo, es evidente que un arrendatario podía, a su vez, alquilar no sólo una tenencia completa, sino partes de ésta, posiblemente para rentabilizarla aún más. Y tampoco tendría porqué «morar» en ella. Por tanto, las condiciones de vida diferirían considerablemente, y mientras unos disfrutarían de casas de tamaño respetable, otros deberían conformarse con habitaciones o estancias, algunas bastante pequeñas, como le ocurriría a Catalina Martínez, en la collación de Santiago, hacia 1430. La «cámara» donde moraba mediría como máximo 5,3 por 2,9 metros en 1460⁴⁴. Algo semejante le sucedería en 1433 a Marina Alfonso de Villalón con

41 A.H.N., Clero, carp. 3.077, n.º 6.

42 A.H.N., Clero, carp. 3.077, n.º 5.

43 A.H.N., Clero, carp. 3.085, n.º 5 y n.º 6.

44 La casa tendría dos «cámaras», citamos el tamaño de la más grande. La otra sería de 3,3 por 2,5 metros: A.H.N., Clero, libro 15.118. Sin foliar.

otra cámara situada en la misma circunscripción parroquial⁴⁵. Por todo lo anteriormente dicho, parece evidente que fueron los subarrendatarios los más afectados por la reducción de los hábitats urbanos. Si nos fijamos en Catalina Martínez y Marina Alfonso de Villalón, o en la mujer de Pedro Salvador, viudas o mujeres solas, parece establecerse una relación entre la falta de solidaridad familiar y el riesgo de una penosa situación material, y a ello correspondería el hecho de tener en arriendo, subarriendo o alquiler una cámara o una pequeña parte en unas casas.

Por tanto, parece que el crecimiento económico que alcanzó a Toledo durante el siglo XV, especialmente en sus últimos veinticinco años, provocó un incremento demográfico (casi seguro gracias a la inmigración) que está en la raíz del aumento en la movilidad de la propiedad urbana arrendada, es decir, del «domino útil», en buena parte acaparado por unos sectores sociales «medios» que llegaron a especular con él y que lo «explotaron» en su beneficio a través, por ejemplo, del subarriendo. Muchos toledanos se debieron ver frente a la triste realidad de alquilar para vivienda unos espacios bastante reducidos, los únicos a los que podrían tener acceso por la inferior categoría de la renta, mientras otros se beneficiaban, gracias a sus recursos, de hábitats bastante más grandes o, simplemente, especulaban con ellos, y de ahí el creciente aumento del número, precio y cantidades totales gastadas en los traspasos, por ejemplo. La diferencia social y económica marcaba así una línea más o menos difusa (había situaciones intermedias) en las categorías del hábitat.

45 A.H.N., Clero, carp. 3.086, n.º 5.