

La explotación económica del patrimonio urbano del Cabildo catedralicio de Segovia en el s. XIV

Miguel SANTAMARÍA LANCHO

(Universidad Complutense)

I. INTRODUCCIÓN

En el complejo mundo de la ciudad medieval, junto a las actividades artesanales y de intercambio, el propio suelo urbano en cuanto tal y el imbricado caserío sobre el que descollaban campanarios y torres fuertes constituían fuentes de rentas y, en consecuencia, de poder. Como señaló Le Roy-Ladurie¹ los historiadores de la economía fascinados por el estudio de la renta agraria, han olvidado el análisis de la renta fundiaria urbana. Ignoramos la importancia que en los patrimonios sustentadores del poder de las oligarquías de caballeros y eclesásticos dominantes en las ciudades, poseía su propiedad urbana. Los problemas planteados por la existencia de estos patrimonios han sido abordados únicamente de forma fragmentaria y parcial².

Nos encontramos, pues, ante un campo de la historia económica apenas explorado, por lo que no estará de más mostrar la importancia de su estudio. Analicemos algunos datos; en primer lugar, como demuestra el cuadro I, hemos podido constatar que los precios de los inmuebles urbanos son, en los casos conocidos, más elevados que los de propiedades agrarias.

¹ E. LE ROY-LADURIE y P. COUPERIE, *Le mouvement des loyers parisiens de la fin du moyen age au XVIII siècle*, «Annales, Economies, Societes, Civilisations», núm. 4 (1970), p. 1002.

² Trabajos como los de B. SCHNAPPER, *Les baux a vie*, «Revue d'histoire du Droit française et étrangere», 1957, pp. 347-374, y P. OURDIAC, *La theorie canonique des rentes au debut du XV siècle*, «Etudes historiques a la memoire de Noël Didier, 1960, pp. 321-243»; abordan los aspectos del tema relacionados con el sistema de explotación de estos patrimonios, y más concretamente con los contratos que lo regulan. La importancia que para el sostenimiento de algunas organizaciones como las Ordenes mendicantes, tuvieron estos patrimonios es mostrada por A. GUERREAU, *Rentes des Ordres Mendicants a Maçon*

CUADRO I

Fecha	TIERRAS		CASAS
	Extensión	Valor	
1295 ³	50,5 ob.	80 mrs.	
1297 ⁴			1.000 mrs.
1301 ⁵	4 ob.	160 mrs.	
1303 ⁶			1.350 mrs.
1304 ⁷			350 mrs.
1320 ⁸	50 ob.	200 mrs.	
1321 ⁹		60 mrs.	

Pese a que algunas edificaciones de las consideradas se localizan en zonas privilegiadas de la ciudad, como la Plaza de San Miguel, los datos suministrados resultan elocuentes. No es de extrañar, que del arrendamiento de estas propiedades se obtuvieran importantes rentas.

En 1389, la renta media de las explotaciones agrarias del cabildo catedralicio de Segovia era de 112,24 mrs., y la de sus propiedades urbanas de 89,69 mrs.; los ingresos procedentes de dichos inmuebles ascendían al 16.056 mrs., mientras que los de sus explotaciones agrarias eran de 10.102 mrs.; es decir, tras las rentas decimales(el bloque más importante de los ingresos capitulares procedía de su patrimonio urbano ¹⁰.

La dinámica característica del mundo ciudadano se refleja también en los fenómenos especulativos producidos en torno a la compraventa de edificios. El 20 de diciembre de 1337, un herrero, Llorente Yuannes, y su mujer, ambos vecinos y moradores de Segovia, vendieron al canónigo Domingo Mingués, quien actuaba en nombre del deán y cabildo, «medio seysmo y cuarto más que nos avemos en las casas

au XIV siècle, «Annales, ESC», 4 (1970), pp. 956-965. Mas directamente relacionados con nuestro concreto tema de estudio se hallan además del citado trabajo de Le Roy-Ladurie y Couperie, los muy recientes de B. BANDESVAANT, *Gestión Inmobiliere dans le censive de Saint Benôit du XVI au XVI siècle*, «Revue d'histoire du Droit française et étrangère», 2 (1979), pp. 205-234, y el estudio de H. CASADO, *La Propiedad eclesiástica en la Ciudad de Burgos en el siglo XV: El Cabildo Catedralicio*, Valladolid, 1980.

³ Archivo Histórico Nacional (AHN), Secc. Clero, Pergaminos, carpeta 1958, núm. 6.

⁴ AHN, Secc. Clero, Pergaminos, carpeta 1958, núm. 7.

⁵ *Ibidem*, carp. 1958, núm. 8.

⁶ *Ibidem*, carp. 1959, núm. 10.

⁷ *Ibidem*, carp. 1959, núm. 12.

⁸ *Ibidem*, carp. 1958, núm. 18.

⁹ *Ibidem*, carp. 1958, núm. 1.

¹⁰ Estos datos han sido extraídos del Libro de la Mayordomía de Pitanzas para el año 1389. Esta mayordomía tenía asignadas todos los bienes entregados a la iglesia para la fundación de aniversarios y celebración de misas de difuntos. Estos solían ser normalmente casas o heredades agrarias. Archivo de la Catedral de Segovia (ACSG), C-416.

que disen de la çienda, que son a la dicha collaçion de S. Miguel...» este inmueble había sido adquirido por los vendedores mediante compra a Diego Sanches, hijo de D. Sancho, morador en la collaçion de S. Millán, quien lo obtuvo por herencia de Sancha Dias su madre; la fecha de esta compra es 12 de Diciembre de 1336 y la cantidad pagada por Llorente Yuannes y su mujer 130 mrs., «desta moneda usual que fassen dies dineros el maravedí»¹¹. Pues bien, trece meses más tarde lo venden al cabildo por 280 mrs. «desta moneda usual que fassen dies dineros el maravedí», lo que implica una revalorización en este tiempo del 215,38 por 100. Naturalmente, estos patrimonios se veían amenazados por depreciaciones de proporción semejante. Veremos cómo la coyuntura económica afectaba en mayor medida a la explotación de propiedades urbanas que a la de explotaciones agrarias.

Estos breves pero significativos datos nos sirven para justificar el objeto de nuestro estudio. El análisis de algunas magnitudes relacionadas con la explotación de la propiedad urbana, como la evolución de la renta de los inmuebles, puede resultar de gran interés para la comprensión de las crisis bajomedievales.

Para abordar este estudio utilizaremos la documentación procedente del Archivo Capitular de Segovia. Disponemos, en primer lugar, de los Libros de Cuentas de la Mayordomía de Pitanzas¹² para 1313, 1389, 1390, 1392, 1400, en los cuales, anualmente, los mayordomos anotaban la renta devengada por cada inmueble, incluyéndose a veces información acerca del arrendador y su profesión, tipo y duración del contrato. Igualmente al final de cada libro eran anotadas las despensas o gastos de mantenimiento. Para el período 1321-25 y 1345-49 disponemos de los Libros de Acuerdos Capitulares¹³, en ellos se dan detalles de las «despensas» realizadas por mayordomos, labradores de las casas y «obreros» en reparaciones. Los mismos libros de Acuerdos nos suministran información acerca del régimen de explotación. Un libro Becerro¹⁴ elaborado entre 1290 y 1294 nos proporciona detalladas descripciones de algunos inmuebles, lo que nos permitirá elaborar una tipología de los mismos. Esta documentación queda completada con una serie de contratos de compraventa y arrendamiento.

Este conjunto documental posibilitará abordar en primer lugar el estudio de la localización de los inmuebles, distribución espacial de la renta y tipos de habitat. Analizaremos seguidamente el sistema de puesta en explotación atendiendo a la personalidad de los arrendadores, tipos de contrato y especialmente a los problemas derivados de

¹¹ AHN, Clero, Pergaminos, carp. 1958, núm. 5.

¹² ACSg, C-416 y ss.

¹³ ASSg, C-1-1, Libro de Acuerdos Capitulares (1321-1325) y C-1-2, Libro de Acuerdos Capitulares (1345-1349).

¹⁴ ACSg, Libro Viejo de los Censos, C-411.

la conservación del patrimonio. Por último, estudiaremos la evolución de la renta urbana en la segunda mitad del siglo XIV.

II. CARACTERIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO CAPITULAR

Iniciaremos nuestro trabajo haciendo referencia a alguna de las características del patrimonio urbano capitular. Las fuentes de que disponemos no resultan las más adecuadas para un enfoque arqueológico de la cuestión. Ni los materiales constructivos ni las técnicas, ni el diseño pueden ser estudiados mediante una serie de contratos o cuentas. Intentaremos abordar aquí la casa como algo más que un fenómeno material. La casa no es tan sólo una estructura, sino una institución creada para un complejo grupo de fines. La construcción de una casa es un fenómeno cultural; su forma, su organización, están muy influidas por el medio cultural a que pertenece. La casa, es, en definitiva, una unidad espacial social, su forma es la expresión visible de la importancia atribuida a los diferentes aspectos de la vida.

El diseño de los edificios estudiados debe entenderse como materialización de lo que Rapoport¹⁵ denomina «diseño vernáculo», basado en unos modelos con ajustes o variantes, modificándose únicamente los especímenes, no el tipo. Estos edificios carecen de pretensiones teóricas o estéticas, poseen una capacidad de agregación, siendo el modelo resultado de la colaboración de muchas generaciones. Como todos conocen el modelo, no hay necesidad de diseñadores; el tamaño, esquema y relación con el emplazamiento pueden discutirse en una charla. Así, en las descripciones recogidas en la documentación, la casa parece constituida por una serie de elementos; siendo precisamente en estos elementos y no en la forma en que se ordenan estilísticamente, en lo que hace hincapié el documento. Por ello, nos centraremos en el análisis de los elementos y en la organización espacial de los mismos, así como en las funciones a que responden.

El primer problema con que nos encontramos es de carácter puramente semántico. El término «casa» aparece en la documentación haciendo referencia a realidades diversas. «Todas estas casas se tienen en las casas en que yo moro»¹⁶, decía, en 1290, el Arcedano de Cuéllar al presentar ante el cabildo la descripción de su vivienda. En esta frase de difícil interpretación en un primer momento, se encierra una idea importante. Nos encontramos ante un espacio arquitectónico fundamentalmente orgánico. Es decir, la casa medieval ha de concebirse

¹⁵ A. RAPOPORT, *Vivienda y Cultura*, Barcelona, 1972, pp. 65 y ss.

¹⁶ ACSg, C411, fol. 43.

como una agregación de espacios establecida en base a la distribución espacial de las funciones asignadas a la misma; viniendo determinada dicha distribución por el poder económico del morador. Por tanto, en principio el término «casa» vendría a definir una construcción y no una vivienda; ésta surgiría por agrupación de aquéllas. Así en las descripciones aparecen expresiones como «casa para establia» o «casa para leña». Para finalizar con esta cuestión semántica digamos que expresiones como «un par de casas» deben entenderse más que en sentido estricto —dos casas—, como indicadoras de la idea de pluralidad; de esta forma, en la documentación encontramos «un par de casas» integrado por un cillero, una cocina, destajo y establia¹⁷.

Examinando la serie de dependencias que figuran en las descripciones utilizadas podemos establecer las funciones asignadas a la casa segoviana a fines de la Edad Media. La primera de ellas es la de abrigo frente a las inclemencias, piezas como las «cámaras» o la «cocina» —lugar donde se mantiene el fuego— representan la solución a esta exigencia funcional. El almacenamiento de productos agrarios para el consumo como la conservación de excedentes con fines especulativos sería otra de las funciones asignadas a la casa. Por último, aparecen una serie de espacios reservados a la ganadería estante.

Cualquiera de los inmuebles estudiados tendería a cubrir estas funciones. La forma y amplitud con que éstas se distribuyen espacialmente vendrá determinada por el papel que desempeña el morador en el sistema productivo, así como por su poder económico. En 1290 la vivienda del Arcediano de Cuéllar se hallaba integrada por un palacio, con su cámara, tres trojes para pan, dos casas para leña, una establia, un casa para paja, una bodega con dos cámaras sobradas, una casa privada, «una casa grant entrante la puerta» y otro palacio con dos cámaras que mando construir de nueva planta; el gran desarrollo espacial adquirido por las funciones de almacenamiento nos indica claramente que nos hallamos ante un rentista beneficairio de la detracción de excedentes agrarios.

Si bien la casa era el tipo de inmueble predominante en el patrimonio urbano capitular, éste contaba también con bodegas, tiendas, mesones, puestos de venta de carne —tablas—, de pescado —poyos—, un baño, un horno y una cilla¹⁸.

¹⁷ *Ibidem*, fol. 31.

¹⁸ Figuran relacionados en los Libros de la Mayordomía de Pitanzas, C-416 y ss. Un canónigo describe así su vivienda: «...ay una camara con su portal e la camara es doblada; e unnpozo e una bodega doblada; e un destaio cerca la bodega e una cozina e una establia con su calleía...», C-411, fol. 31. En otra descripción se dice: «...unas casas en que yo moro que son a la Cabeça de S. Andres; e a en estas casas una bodega e una camareta que se tiene con ellas e una coçina e una establia e un horteguelo con parra; e otra casa para fazer coçina...», C-411, fol. 40.

Fundamentalmente nos encontramos con dos tipos de habitat. En primer lugar, abriéndose en abanico desde el Alcázar y la antigua catedral, situada frente al mismo, se desarrollaba el conjunto de la Claustro, grupo de edificaciones amplias en que abundaban pequeños jardines interiores o huertos. Las diferentes estancias que integraban la casa se organizaban en torno a un patio. En ellas se hallaban ampliamente desarrollados los espacios dedicados al almacenamiento, como sobrados, palacios, troxes, destajos, cilleros, casas para leña¹⁹. La vida de sus moradores se desarrollaba en las cámaras habitualmente instaladas en la planta alta de estas edificaciones; así como en la cocina. Otro elemento característico de estos inmuebles era la bodega, sobre la cual solían aparecer sobrados. Las establías o corrales venían a completar el conjunto de dependencias. Este conjunto de edificaciones habitadas por los capitulares, sería semejante a las ocupadas por la oligarquía caballeresca, en sector noroeste de la ciudad, en torno a la collación de S. Juan, siendo distintivo de estas últimas la aparición de torres fuertes.

En segundo lugar, y siguiendo el eje de la Almuzara, desde la parroquia de S. Andrés, alrededor de la plaza de S. Miguel y al sur de ésta se alzaban los corrales. En ellos se reunía la población dedicada directamente a actividades relacionadas con la economía urbana²⁰, sin que pueda observarse una distribución de esta población por zonas o barrios en función de criterios religiosos. El número de viviendas por cada uno de estos corrales oscilaban en torno a las seis, las cuales se organizaban alrededor de un patio²¹. La aglomeración de la población en estas zonas de la ciudad provocó la concentración especial de las funciones a que hicimos referencia más arriba. Entre las edificaciones aparecen arrendados individualmente palacios, sobrados y palomares, igualmente encontramos tiendas y puestos de venta. Estos últimos aparecen agrupados en determinadas zonas como las «Carnicerías» o las «Pescaderías»; los mesones y bodegas predominan en la calle del Rehoyo adyacente a la Plaza de S. Miguel, lugar en que se desarrollaba el mercado diario.

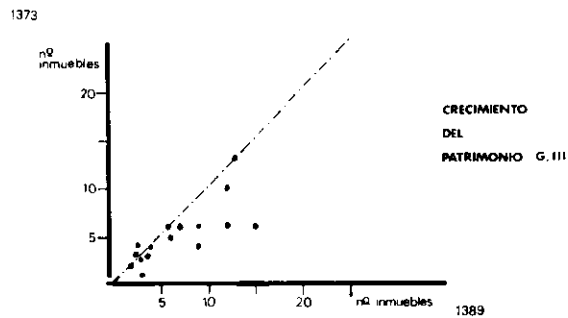
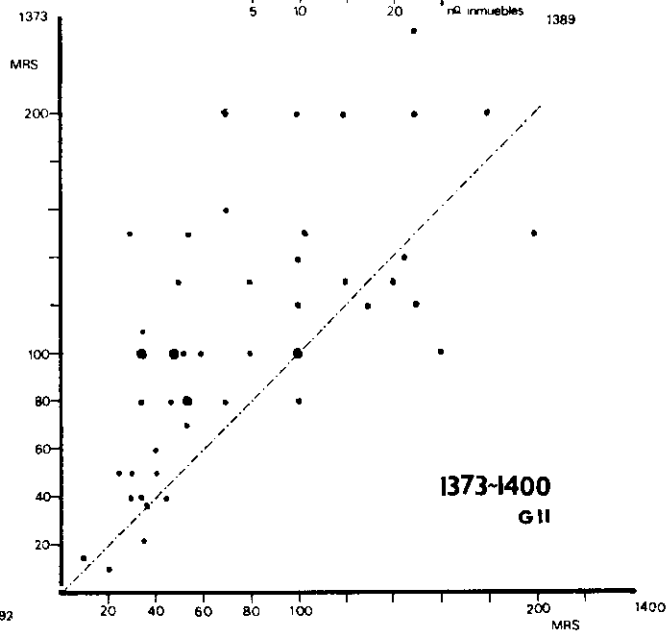
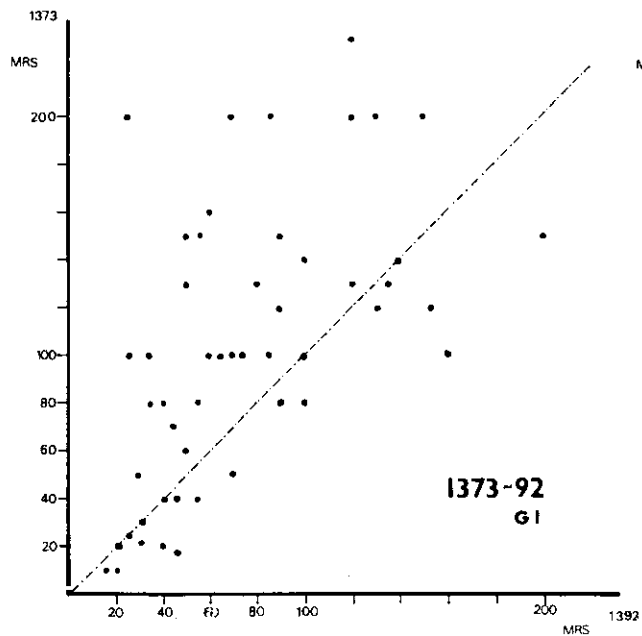
Analizaremos a continuación la localización y distribución espacial de la renta. Son ya bien conocidas las dificultades de localización que presentan los inmuebles urbanos. Los marcos espaciales de referencia en la ciudad medieval y moderna son diversos²². En algunos

²⁰ En las relaciones de arrendadores figuran, buhoneros, latoneros, Alfages, lenceros, zapateros, carniceros, escuderos, pellejeros, carpinteros, tundidores, alfayates plateros, escrivanos, herreros, odreros, etc., C-416 y ss.

²¹ «...y en este corral hay seys casas dobladas e asssi las debo dexar...», C-411, fol. 31. En un corral de la calle Escuderos había una casa a mano derecha según se entra, otra sobre ellas, otra bajo la escalera, otra enfrente y otra encima, ACSg, C-416.

²² Cf. E. LE ROY-LADURIE, *ob. cit.*, nota 1.

EVOLUCION RENTA URBANA



casos, la posición de un inmueble se determina citando el nombre de una calle —utilizándose frecuentemente para las mismas nombres de oficios—; en otras ocasiones, el punto de referencia lo constituye un edificio notable —por ejemplo, la sinagoga— o la proximidad a lugares en que se realizan determinadas actividades económicas —«do venden el pescado fresco»—; por último, a veces únicamente se hace referencia al nombre de un antiguo morador. Ello entraña frecuentemente dificultades de localización, en especial para seguir la evolución de la renta de un determinado inmueble. Pese o todo, creemos poder establecer las líneas fundamentales del proceso de localización de la propiedad urbana del cabildo.

La primera relación cuantitativamente significativa de inmuebles corresponde a fines del siglo XIII. Ya en este momento se ha esbozado el núcleo a partir del cual va a desarrollarse el patrimonio. La expansión se vertebrará en torno a dos núcleos: La Claustra y la Plaza de San Miguel. El cabildo poseía ya inmuebles en la «Puente Seca», denominada posteriormente Azoguejo, lugar en que va a desarrollarse un mercado extramuros. Con ello, comprobamos cómo los capitulares se sienten atraídos por las zonas situadas en torno a centros de intercambio.

A mediados del XIV, el patrimonio se extendió a los alrededores de la iglesia de S. Andrés, situada entre la Claustra y la Plaza de San Miguel. Van esbozándose, al tiempo, emplazamientos periféricos realizándose adquisiciones en la Rua, y en la zona del Azoguejo —Santa Coloma y San Antolín— y aún más alejadas en el «Mercado».

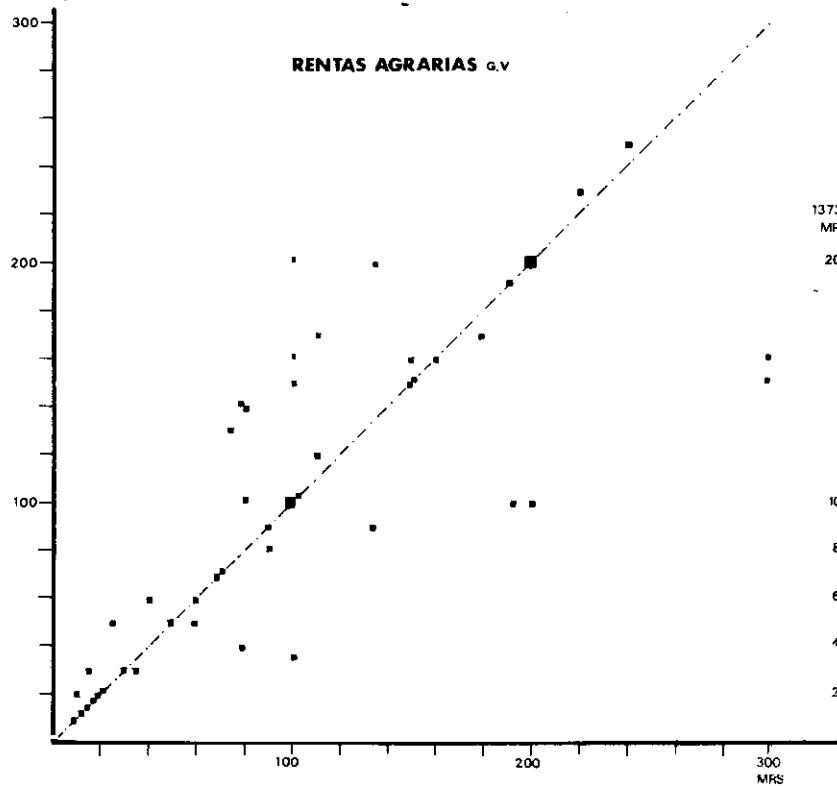
En la segunda mitad del XIV el patrimonio se desarrolló reforzando el número de inmuebles en las zonas anteriores y apareciendo nuevos enclaves en los arrabales que bordeaban el Eresma —S. Lorenzo, S. Gil, S. Blas—, los cuales quizás como consecuencia de las crisis de este período no llegaron a consolidarse, pues ya en 1373 vemos aparecer inmuebles desocupados en estas collaciones y posteriormente en 1392 dejan de figurar en las relaciones elaboradas anualmente por los mayordomos de las Pitanzas.

En consecuencia, podemos afirmar, que el patrimonio urbano capitular experimenta en el período considerado un proceso de crecimiento. Si bien, sólo poseemos cifras globales a partir de 1373, sabemos que en 1290 los canónigos tenían arrendados 52 inmuebles —deducidos los que son propiedad de capellanías—. Esta cifra se incrementa a 69 en 1345, si bien no se incluyen los de la Claustra. En la segunda mitad del XIV se produce un importante incremento alcanzándose en 1373 la cifra de 169 inmuebles; ello puede explicarse considerando que las épocas de crisis son ricas en donaciones.

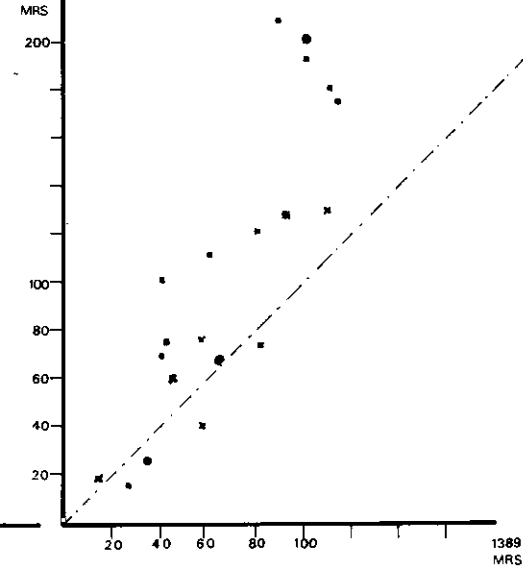
A continuación estudiaremos la distribución de estos inmuebles en las distintas zonas de la ciudad, así como el porcentaje del total

EVOLUCION COMPARADA 1373-89

1373 MRS



1373 MRS

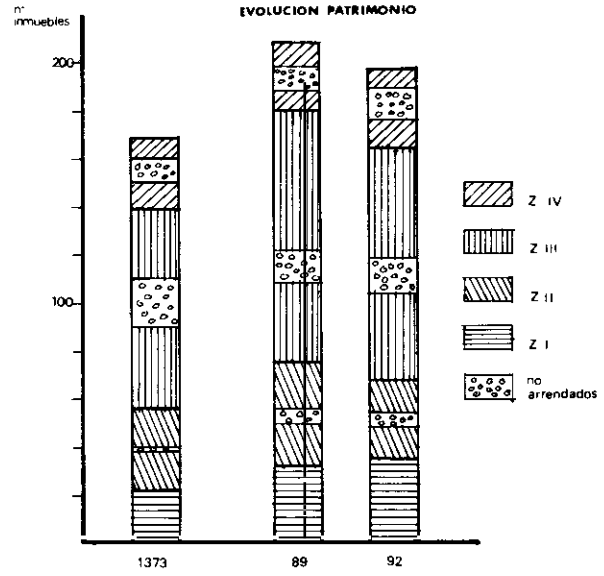
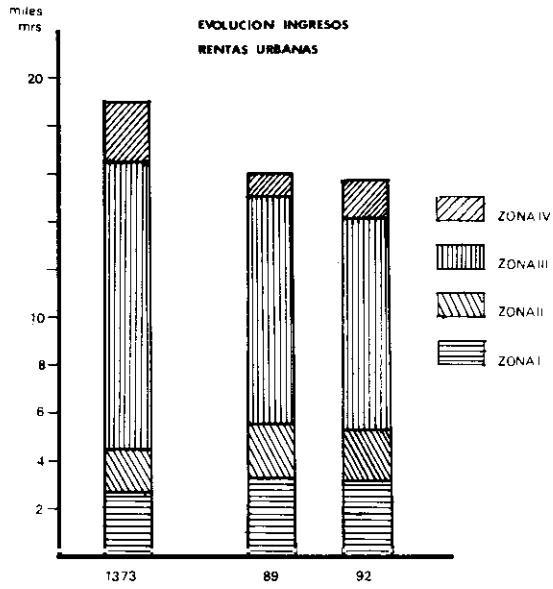


de ingresos que proceden de cada una de ellas, para lo cual utilizaremos los Libros de la Mayordomía de Pitanzas pertenecientes a los años 1373, 1389, 1392 y 1400 —este último conservado incompleto—. El conjunto de inmuebles se ha dividido en cuatro zonas. La primera abarca la Claustra; la segunda los inmuebles situados entre ésta y la Plaza de S. Miguel. Las propiedades localizadas en los alrededores de este centro comercial, como las situadas en la misma plaza se incluyen en la zona III. Por último, la zona IV agrupa a los que hemos denominado emplazamientos periféricos: puertas de S. Martín y Santiago, Azoguejo, Mercado, S. Lorenzo, S. Gil y S. Blas. Una ojeada a los cuadros II, III y IV nos muestra cómo los inmuebles agrupados en cada una de estas zonas poseen rentas medias semejantes. Las más elevadas corresponden a la zona III, continuando los de la Claustra y siendo los más bajos los situados entre ambas zonas. En el cuadro V hemos sintetizado la información suministrada por los anteriores en relación al número de inmuebles ocupados, así como el monto de las rentas procedentes de cada zona.

Como ya apuntábamos más arriba observamos cómo el patrimonio continúa incrementándose. El crecimiento afectó principalmente a la Claustra, aumentando su número de inmuebles en un 59,09 por 100. La zona III había visto incrementarse sus propiedades en un 38,55 por 100 en 1389, si bien entre este año y el 92 se produjo un leve descenso. Ello posiblemente deba comprenderse en el contexto de las alteraciones que en el poblamiento urbano produjeron los progroms de 1391. Resulta significativo que sea la zona que cuenta con un mayor porcentaje de arrendadores judíos la que experimentó un descenso más notable en el número de inmuebles habitados.

Ahora bien, los ingresos de cada zona dependían fundamentalmente del grado de ocupación de sus inmuebles. Es en 1373 cuando se da el mayor porcentaje de inmuebles deshabitados, un 22,46 por 100, reduciéndose esta cifra al 13,94 por 100 en 1389, para volver a incrementarse, quizás a consecuencia de las medidas antijudías ya mencionadas, a un 17,25 por 100 en 1392. Era la zona que agrupa los enclaves periféricos la que presentaba un mayor porcentaje de inmuebles deshabitados, éstos llegan a representar en 1389 un 44,82 por 100 del total de las propiedades de la zona. Continúa en orden de importancia el porcentaje de la zona II, que como ya dijimos más arriba fue la única que perdió inmuebles. Frente a esto la zona III experimentó a lo largo del período considerado un notable proceso de recuperación al reducir el porcentaje de inmuebles desocupados de un 22,89 por 100 en 1373 a un 6,73 y un 7,61 en 1389 y 1392, respectivamente.

Quizás lo más interesante de los datos que presentamos sea el observar cómo mientras que entre 1373 y 1392 el patrimonio creció en



un 16,56 por 100 los ingresos procedentes del mismo se redujeron en un 15,48 por 100. Ello se explica naturalmente como analizaremos por menudo en el último apartado de este trabajo en función de la caída de las rentas urbanas en el último cuarto del siglo XIV. En el conjunto de ingresos, son los procedentes de la Claustra los que experimentan un mayor incremento, pues, pasan de suponer en 1373 un 15,35 por 100 de los ingresos a representar el 20,80 en 1392. La zona III aún siendo la más rentable en 1373, ya que con sólo un 46,37 por 100 de los inmuebles habitados aportaba el 62,34 por 100 de los ingresos, ve descender su aportación en un 4 por 100, exactamente la misma proporción en que se incrementa el porcentaje de inmuebles ocupados con respecto al total de los mismos. Es interesante comprobar cómo se produce un incremento de la importancia de los ingresos procedentes de la zona II, pese a la reducción de su número de inmuebles. Ello pudo producirse por el abandono de los inmuebles menos rentables.

III. LA PUESTA EN EXPLOTACIÓN

Una vez estudiadas la localización del patrimonio y la distribución espacial de la renta pasaremos a estudiar la forma en que el cabildo explotaba su propiedad. Analizando, en primer lugar, los tipos de contrato que regulaban las concesiones de los inmuebles y en segundo lugar la personalidad de los arrendatarios.

En un trabajo²³ de Schnapper sobre los contratos vitalicios, este autor hace referencia a alguno de los problemas planteados por la puesta en explotación de este tipo de propiedades. Las diferentes modalidades de contratos aparecidas parecen asociarse a determinadas etapas cronológicas, sin que ninguno de estos tipos predomine con exclusividad en un determinado momento. A fines del XIII frente a las concesiones a perpetuidad comienzan a imponerse las realizadas de por vida; la Santa Sede llegó a dictar a fines del XII medidas en contra de aquéllas por el peligro de alineación que entrañaban para los bienes comprendidos en el patrimonio eclesiástico. En los contratos vitalicios el arrendador se hace cargo de la conservación del inmueble.

Frente a este tipo de contrato en la Baja Edad Media se utilizará frecuentemente el arrendamiento a corto plazo surgido en la zona de París a fines del XII y empleado fundamentalmente en las ciudades para el arrendamiento de casas. El predominio de uno u otro tipo de contrato a lo largo de los siglos XIV y XV estará relacionado con la evolución de la coyuntura económica. Mientras que los contratos vitali-

²³ Cf. *ob. cit.*, nota 2.

CUADRO II

RENTA DE LOS INMUEBLES URBANOS (AGRUPADOS POR CORRALES, CALLES Y COLLACIONES) PARA 1373

Localización	N.º INMUEBLES		Renta media	Renta Total
	Desocp.	Ocup.		
ZONA I				
Claustra	—	22	129,59	2.851
ZONA II				
Crr. de D. Rodrigo	—	3	18,66	56
Crr. de M.º Llorençio	2	5	45,2	226
Crr. de la Moneda	—	5	60	300
Crr. de la Poza	—	6	76,66	460
Crr. del Gençor	—	6	74	444
Ferreros	—	4	130	520
Crr. de Rdgo. Gil	—	3	40	120
ZONA III				
Crr. de la Avilesa	1	3	76,66	230
Sinagoga Mayor	—	1	100	100
Pza. S. Miguel	—	6	313,33	1.880
Zapatería	—	3	180	540
Correonería	5	6	194,16	1.165
Rehoyo	3	13	112,30	1.460
Pescadería	1	7	210,42	1.473
Carnicerías	7	1	15	15
Calle Nueva	—	—	—	—
Aguilas	—	—	—	—
Vadresería	—	7	68,71	481
Escuderos	1	13	176,07	1.769
Crr. del Vaynero	—	4	312,5	1.250
S. Antolín	2	10	121,5	1.215
ZONA IV				
Pta. S. Martín	—	2	200	400
Rúa	3	8	66,25	534
Mercado	—	2	85	170
Azoguejo	—	2	225	450
S. Lorenzo	—	2	380	760
Pta. Santiago	—	4	25,5	102
S. Gil	4	—	—	—
S. Blas	3	—	—	—

CUADRO III
 RENTA DE LOS INMUEBLES URBANOS (AGRUPADOS POR CORRALES,
 CALLES Y COLLACIONES) PARA 1392

Localización	N.º INMUEBLES		Renta media	Renta Total
	Desocp.	Ocup.		
ZONA I				
Claustra	—	35	93,42	3.270
ZONA II				
Crr. de D. Rodrigo	—	3	41,66	125
Crr. de M.º Llorencio ...	4	1	280	280
Crr. de la Moneda	2	3	33,33	100
Crr. de la Poza	—	6	64,83	389
Crr. del Gençor	—	7	52,85	370
Ferreros	—	4	137,5	550
Crr. de Rdgo. Gil	—	2	87,5	175
ZONA III				
Crr. de la Avilesa	2	3	57,66	173
Sinagoga Mayor	—	3	40	120
Pza. S. Miguel	—	13	210,38	2.735
Zapatería	—	2	74	148
Correonería	—	2	150	300
Rehoyo	3	14	77,14	1.080
Pescadería	—	11	98	1.078
Carnicerías	6	2	17,5	35
Calle Nueva	—	10	123,3	1.233
Aguilas	2	8	44	352
Vadresería	—	—	—	—
Escuderos	2	14	111,42	1.560
Crr. del Vaynero	—	—	—	—
S. Antolín	—	—	—	—
ZONA IV				
Pta. S. Martín	—	3	105	315
Rúa	3	9	76,11	685
Mercado	—	3	31,66	95
Azoguevo	—	2	200	400
S. Lorenzo	8	1	80	80
Pta. Santiago	2	2	33	66
S. Gil	—	—	—	—
S. Blas	—	—	—	—

CUADRO IV

RENTA DE LOS INMUEBLES URBANOS (AGRUPADOS POR CORRALES, CALLES Y COLLACIONES) PARA 1389

Localización	N.º INMUEBLES		Renta media	Renta Total
	Desocp.	Ocup.		
ZONA I				
Claustra	—	32	106,34	3.403
ZONA II				
Crr. de D. Rodrigo	—	3	15	45
Crr. de M.º Llorencio ...	2	1	250	250
Crr. de la Moneda	—	6	46,5	279
Crr. de la Poza	—	6	58,16	349
Crr. del Gençor	—	7	81	567
Ferreros	—	4	110	440
Crr. de Rdgo. Gil	—	3	58,33	175
ZONA III				
Crr. de la Avilesa	—	4	43,25	173
Sinagoga Mayor	—	3	40	120
Pza. S. Miguel	—	15	180	2.705
Zapatería	—	3	111	333
Correonería	—	7	100,42	703
Rehoyo	4	13	61	793
Pescadería	—	12	88,16	1.058
Carnicerías	4	3	28,33	85
Calle Nueva	—	—	—	—
Aguilas	—	—	—	—
Vadresearía	1	8	40,62	325
Escuderos	2	13	114,23	1.485
Crr. del Vaynero	—	8	134,37	1.075
S. Antolín	3	12	80,16	962
ZONA IV				
Pta. S. Martín	—	3	103,33	310
Rúa	—	8	65,62	525
Mercado	—	—	—	—
Azoguevo	—	—	—	—
S. Lorenzo	8	2	46	92
Pta. Santiago	—	3	34,66	104
S. Gil	—	—	—	—
S. Blas	5	—	—	—

CUADRO V

	N.º DE INMUEBLES				RENTA	
	<i>Desocup.</i>	%	<i>Ocup.</i>	%	<i>Mrs.</i>	%
<i>1373</i>						
Zona I	—	—	22	15,94	2.851	15,35
Zona II	2	6,45	32	23,18	1.726	9,29
Zona III	19	61,29	64	46,37	11.578	62,34
Zona IV	10	32,25	20	14,49	2.416	12,88
	31		138		18.571	
<i>1389</i>						
Zona I	—	—	32	17,87	3.403	21,19
Zona II	2	6,89	30	16,75	2.105	13,11
Zona III	14	48,27	101	56,42	9.517	59,26
Zona IV	13	44,82	16	8,93	1.031	6,42
	29		179		16.056	
<i>1392</i>						
Zona I	—	—	35	21,47	3.270	20,80
Zona II	6	17,64	26	15,95	1.989	12,65
Zona III	15	44,11	82	50,30	8.814	56,09
Zona IV	13	30,23	20	12,26	1.641	10,44
	34		163		15.714	

cios permitían al propietario desentenderse de los costes de mantenimiento; los arrendamientos a corto plazo posibilitan cobrar alquileres más elevados. En la primera mitad del xiv la facilidad para encontrar nuevos arrendatarios hizo que los propietarios se inclinasen por este tipo de contratos. Ahora bien, las destrucciones ocasionadas por la Guerra de los Cien Años y los efectos de la crisis redujeron a un estado semirruinoso gran parte de las edificaciones; por ello en este momento sus propietarios se servirán de contratos vitalicios como instrumentos de reconstrucción. A cambio de una renta baja el arrendatario se comprometía a reconstruir el inmueble y asegurar su mantenimiento. Conforme avanzó, a lo largo de la primera mitad del xv, este proceso de reconstrucción de nuevo los propietarios ante la de-

manda creciente de una población que se recuperaba de las catástrofes demográficas del siglo anterior, volvieron a sentirse atraídos por la más alta rentabilidad de los alquileres a corto plazo, con lo que éstos volverán a imponerse en la segunda mitad del xv. El reciente trabajo de Brigitte Bandesvant efectuado sobre los inmuebles pertenecientes a Saint Benôit le Bétourné de París, confirma las conclusiones de Schnapper. Creemos que la evolución al menos para Castilla fue diferente.

Hilario Casado, en su estudio sobre la propiedad eclesiástica en la ciudad de Burgos durante el siglo xv, ha demostrado cómo en los primeros años de este siglo se produce un predominio total de los contratos a corto plazo (68,5 por 100 en 1405, 67,8 por 100 en 1410), frente a los establecidos a largo plazo (27,5 en 1405 y 30,9 por 100 en 1410). Esta supremacía se va debilitando paulatinamente a lo largo de la segunda década del siglo, para, a partir de 1433, invertirse ocupando los contratos a largo plazo el 69,4 y el 26,9 por 100 los establecidos a corto plazo. Ello se debió al fuerte incremento experimentado por los «vitas» aunque los contratos enfitéuticos de censo también experimenten una progresiva alza. La explicación de este fenómeno estriba en aquel cabildo prefiere convertirse en un rentero absentista, despreocupándose de sus posesiones urbanas²⁴.

Este último estudio carece de datos para el siglo xiv, período que abordaremos en estas páginas. Entre fines del xiii y fines del xiv el cabildo segoviano va a utilizar dos tipos de contrato para poner en explotación su patrimonio urbano. Los vitalicios y los establecidos a corto plazo.

Determinados inmuebles como las casas de la Clastra se arrendaban únicamente de por vida —«censse»—. Los datos contenidos en el Becerro elaborado entre 1290 y 1294 nos permiten afirmar que el contrato vitalicio era el más utilizado en este momento. El arrendatario se comprometía a realizar el pago del alquiler en dos plazos: Pascua de Resurrección y San Miguel, así como a correr con los gastos de mantenimiento del inmueble. En ocasiones, este tipo de contrato era utilizado como instrumento de reconstrucción y mejora de sus propiedades; en un contrato establecido en 1300, Pedro de Olmedo y su mujer, al tomar de por vida unas casas en el Açoquejo, se comprometían a:

«...que fagamos estas casas sobradas e las paredes e todo lo otro que fuere y de ffasser a nuestra cuenta e a nuestra misión e a cabo de nuestros días que la dexemos bien endereçadas...»²⁵.

²⁴ H. CASADO, *ob. cit.*, nota 2, p. 121.

²⁵ ACSg, Perg. 4-27.

El cabildo podía ceder sus propiedades por rentas excepcionalmente bajas en caso de que éstas se hallasen en estado ruinoso, así en 1346 cedían unas casas «a la call del Angelete por tres mrs. con rraçon que estauan mal paradas»²⁶. Progresivamente, las obligaciones de quienes poseían inmuebles a largo plazo se fueron concretando, y así un clérigo de Santa Coloma, al tomar unas casas en la collación de San Clemente, se comprometía a trastejar las casas cada año²⁷.

Ya hemos indicado cómo el principal inconveniente de este tipo de contrato era el estancamiento de la renta; ahora bien, en casos en que ésta quedara claramente desfasada con respecto a la rentabilidad hipotética del inmueble aquella podía llegar a ser actualizada. En 1346 se lleva uno de esos casos a cabildo:

«...(Simon Ruiz)... tenie las dichas casas e corral grant tiempo avie sin mandado del Cabillo por un mr. cada anno e non mas. Et rindien mucho mas las dichas casas e corral. Et porque el Cabillo se sintie agraviado por ende querien tomar las casas e corral e aver demanda contra el dicho Simon Ruiz por los alquileres de los tiempos pasados e por adobios que estaban y por faser...»²⁸.

Los capitulares llegarían a un acuerdo con Simon Ruis, por el que éste se comprometía a pagar 20 mrs. por el inmueble que poseía arrendado.

El arrendatario en este tipo de contratos se comprometía a dejar el inmueble en buen estado; en caso contrario, el cabildo podía imponer sanciones como la que recayó en Ferrant Gomes, quien, al dejar en 1347 un inmueble que tenía arrendado, debió pagar «el censse de las dichas casas de este tercio presente e todo el año siguiente para ayuda del reparamiento...»²⁹.

En la primera mitad del *xiv* los capitulares se encuentran enormemente activos en orden a obtener la mayor rentabilidad de su patrimonio; de ello son claro reflejo las instrucciones dadas a sus mayordomos a la hora de arrendar inmuebles:

«E encomendaron a Iohan Peres canónigo e a Simon Peres racionero que ellos en nombre del Dean e del Cabillo que arrendasen las dichas casas por lo mas que ellos pudiessen en quantia de mrs. y por el menos tiempo que ellos pudiessen...»³⁰.

Los capitulares eran conscientes de las ventajas del contrato a corto plazo en cuanto permitía elevar el precio de los alquileres aun cuando esto les hiciera enfrentarse con el problema del mantenimiento de los

²⁶ ASCg, C-1-2, Libro de Acuerdos Capitulares, 1345-1349, fol. 2'.

²⁷ AHN, Clero, Perm., carp. 1959, núm. 13.

²⁸ ACSg, C-1-2, fol. 6.

²⁹ *Ibidem*, fols. 13'-14.

³⁰ *Ibidem*, fol. 22.

inmuebles. En 1345, al arrendarse las casas de la mayordomía de las Pitanzas, se dice:

«...e començaron a arrendar este día con los días siguientes fasta que se acabaran en esta manera por cinco años e el Cabildo que sse pare a las reparar. E las bodegas que el adobio de las casas que lo ffaga el Cabildo más el adobio de las cubas que las adobe le que la bodega toviessse...»³¹.

Cinco años parece ser el término medio por el que se establecían los contratos de corta duración; para un total de 52 contratos conocidos en 1389³², el 44,23 por 100 se establecieron por este tiempo:

<i>N.º de contratos</i>	<i>Duración (años)</i>	<i>%</i>
11	2	21,15
5	3	9,61
7	4	13,46
23	5	44,23
4	6	7,69
2	9	3,84

El 88,46 por 100 de estos contratos tienen una duración comprendida entre los dos y cinco años.

En ciertas ocasiones, cabildo y arrendatario podían llegar a un acuerdo para alargar estos plazos. Así, en 1323, al ser arrendadas unas casas en San Andrés, se amplía el plazo a diez años; en contrapartida, el arrendatario se comprometía a realizar una serie de importantes reparaciones minuciosamente reseñadas en el contrato³³. Otras veces eran los posibles arrendatarios quienes se dirigían al cabildo haciendo ofertas; en 1346 el familiar de un capitular ofrece 120 mrs. al cabildo si le «alquilassen por tiempo» una bodega³⁴; los capitulares aceptarían este alquiler por un plazo de ocho años. Algo semejante ocurrió ese mismo año al arrendar una «mesa» en las Carnicerías³⁵.

Ciertas edificaciones, por sus especiales características, eran arrendadas en condiciones especiales. Las bodegas exigían del arrendatario la conservación de las cubas. Los molinos y açeñas hacen correr al arrendatario con los gastos de mantenimiento; si bien se establece que el cabildo «... se pare a casa cayda e a presa derrenquida e las muelas que mester fueren...»³⁶. La cilla del cabildo se arrendaba anualmente variando las condiciones; mientras que en 1347 se estipula que

³¹ *Ibidem*, fol. 5'.

³² Libro de la Mayordomía de Pitanzas, C-416.

³³ ACSg, C-1-1, Libro de Acuerdos Capitulares, 1321-1325, fol. 18.

³⁴ ACSg, C-1-2, fol. 4.

³⁵ *Ibidem*, fol. 3'.

³⁶ ACSg, D-1364.

el cabildo «sse pare al reparamiento que ffuere mester...»³⁷ y «que ssi algún edificio otro fisiere el cabildo mas de lo que y esta agora fecho que finque a salvo para el cabildo lo que rrindiere...»³⁸; en 1349 se acuerda que «... si en este tiempo sse fisieren algunas lavores en la dicha ciella de nuevo de las puertas adentro que la rrenta sea para el arrendador»³⁹; el cambio en las condiciones más favorables para el arrendador en el segundo de estos años está en función de las dificultades que comienza a encontrar el cabildo para arrendar sus propiedades; prueba de ello es que, aunque las condiciones son más favorables, el alquiler bajó de 901 mrs. en 1347 a 505 en 1349. Para finalizar con este tipo de inmuebles que presentan especiales condiciones de arrendamiento, digamos que el arrendamiento del horno de la Calongia adquiriría la obligación de hacerlo calentar.

En definitiva, podemos concluir que el cabildo de Segovia a lo largo del XIV prefiere utilizar contratos a corto plazo; utilizando los contratos vitalicios únicamente como instrumento de reconstrucción o para beneficio de los mismos capitulares. Los efectos de la crisis, a que nos referiremos más adelante, no incidieron, al menos en el último cuarto de siglo, en el sistema de explotación modificándolo. Ello llegará a producirse pero sólo bien entrado el siglo XV. Al igual que el cabildo burgalés, el segoviano optará, en la primera mitad de este siglo, por una actitud de rentista, desentendiéndose de la explotación de su patrimonio de forma directa. Buena muestra de esta actitud es la afirmación realizada en la primera mitad del XV:

«...se dixeron que por quanto el dicho cabillo avia siempre tenuto e tenia todas sus heredades e bienes raysses dados en cense emphyteosin o en locaciones perpetuas o tiempos grands a persona abonadas e lo qual an fallado e fallavan ser más provechoso a los dichos señores Dean e Cabillo que no labradas por si, commo ni arrendadas por tiempos pequeños por se descargar de muchos trabajos e avydiosos e estar mas acetos en el servicio de Dios e de la diha Iglesia lo que no podian faser aviendo de deliberar e administrar por si las dichas heredades o bienes...»⁴⁰.

Pasaremos a continuación a estudiar la personalidad de los arrendatarios. En principio, es necesario diferenciar a éstos de los moradores. No siempre la misma persona que figura en los registros de los mayordomos como arrendador de un inmueble habita en él, sino que, frecuentemente, éste, a su vez, subarrienda el derecho a vivir en el mismo a una tercera persona: el morador. En 1294 Esteban

³⁷ ACSg, C-2-2, fol. 14.

³⁸ *Ibidem*.

³⁹ *Ibidem*, fol. 31.

⁴⁰ A. GARCÍA SANZ, *Desarrollo y crisis del Antiguo Régimen en Castilla la Vieja. Economía y Sociedad en tierras de Segovia, 1500-1814*, Madrid, 1977, p. 290.

Blasques, arcipreste de Segovia, arrendaba a Domingo Pérez Vaynero y su mujer las casas denominadas de la Bodega, «por vida del arcipreste», fijándose el alquiler en 50 mrs. A su vez, el arcipreste tenía arrendadas del cabildo estas casas por su vida, pagando tan sólo 28 mrs.⁴¹. Ello supone que el arrendatario, por su condición de tal y sin ninguna obligación —pues el compromiso de mantener en buen estado el inmueble pasaba a los moradores—, obtenía el 46 por 100 de la renta devengada por el inmueble en cuestión. Poseemos otro dato sobre el margen de beneficio obtenido por el arrendatario. El 17 de febrero de 1345 Iohan Peres, clérigo de Santa Coloma, arrendaba al cabildo unas casas en el Açoquejo por 45 mrs.⁴²; por los Libros de Acuerdos Capitulares sabemos que Iohan Peres falleció en 1348; ante ello los moradores proponen al cabildo seguirle pagando un alquiler anual de 60 mrs.⁴³, lo que implica que el arrendatario, en esta ocasión, percibía un 25 por 100 de lo pagado por los moradores. El margen de beneficio sobre el monto de la renta obtenido por el arrendatario oscilaría entre un 25 y un 50 por 100. No es, pues, de extrañar que la condición de arrendatario fuese codiciada por los grupos rentistas. No obstante, dado el alto número de inmuebles que figuran arrendados por capitulares en el Becerro de 1290, debemos suponer que sería insignificante el porcentaje de inmuebles arrendado a laicos. Los capitulares irían adoptando progresivamente medidas proteccionistas a fin de protegerse frente a la «competencia» que en el arrendamiento de rentas y propiedades capitulares podía suponer la oligarquía de caballeros. Los primeros conflictos se detectan a fines del XIII, ya que en 1284 Sancho IV hubo de dirigir una carta a los alguaciles y justicias de las villas y obispado de Segovia para que no consintiesen los agravios que recibían el obispo y cabildo⁴⁴. De nuevo, en 1307, el obispo y cabildo solicitan de Fernando IV que:

«...todas las casas e heredamientos que tienen forçados caballeros e otros omes de él e de las iglesias e de las ordenes non aviendo raçion nin derecho porque e que gelo mandasse luego entregar...»⁴⁵.

Ello conduciría a la medida adoptada en 1324 al arrendarse la participación que el cabildo poseía en el portazgo de la ciudad de Segovia:

«...que quien algo puiare en el dicho arrendamiento que cumpla lo que dixere, e el que lo sacare... que de buenos fiadores llanos e raygados que non sean caballeros nin otros omes poderosos más menestrales e labradores...»⁴⁶.

⁴¹ ACSg, C-411, fol. 72-73.

⁴² AHN, Clero, Perg., carp. 1959, núm. 13.

⁴³ ACSg, C-1-2, fol. 22.

⁴⁴ ACSg, Pergm., parte dcha., 24.

⁴⁵ ACSg, Pergm., 4-38.

⁴⁶ ACSg, C-1-1, fol. 20.

Los capitulares acapararon en 1345 la totalidad de los 69 contratos establecidos al arrendar las casas de las Pitanzas, si bien, únicamente 20 participaron en el arrendamiento, el 50 por 100 de los cuales arrendó más de cuatro inmuebles. La situación se transformará en la segunda mitad del xiv de forma radical. En 1373 son únicamente, pese al proceso expansivo del patrimonio capitular, 44 los inmuebles arrendados por capitulares, si bien participan 27 canónigos, pero, en esta ocasión, el 96,29 por 100 de los mismos arrendaron únicamente menos de cuatro inmuebles. En efecto, veintiocho años han sido suficientes para que los capitulares representen únicamente el 34,7 por 100 de los arrendatarios de explotaciones urbanas; del 65,3 restante —laicos—, un 29 por 100 del total con judíos. Ello se vio acompañado de la desaparición casi total de las situaciones de subarriendo, ya que en las relaciones de arrendatarios apenas vemos repetirse nombre alguno. La reducción de los efectivos demográficos, producida en la segunda mitad del xiv, reduciría la demanda de inmuebles, como atestigua el que el 18,34 por 100 de los mismos se hallase vacante en 1373; lo cual explicaría que, ante las dificultades para encontrar subarrendatarios, los capitulares abandonasen el arrendamiento de inmuebles.

1. *Mantenimiento e inversión*

El mayor de los problemas planteados por la puesta en explotación de un patrimonio urbano es el de su mantenimiento. La fragilidad de los materiales empleados en las edificaciones —adobe y madera con cimentaciones de piedra y cubierta de teja— obligaban a realizar casi continuas reparaciones. Estas podían suponer fuertes desembolsos, por lo que los propietarios debían contar con suficientes recursos financieros y la posibilidad de librarlos en un determinado momento. Conocemos las cuentas de un molino, propiedad del cabildo, entre el 3 de agosto de 1320 y el 3 de septiembre de 1321⁴⁷; en este período —cincuenta y siete semanas—, el molino rindió dos fanegas por semana, a excepción de una semana, en que el molino estuvo «ferido», lo que totaliza 112 fanegas, vendidas de la siguiente forma:

30 fgs. a 3 mrs. y medio	105 mrs.
23 fgs. a 3 mrs. y 7 ns.	88 mrs. y 8 ns.
8 fgs. a 3 mrs.	24 mrs.
18 fgs. a 3 mrs. menos 2 ns.	50 mrs.
12 fgs. a 2 mrs.	24 mrs.
18 fgs. a 2 mrs. menos 2 ns.	33 mrs. 6 ns.
	381 mrs. 8 ns.

⁴⁷ *Ibidem*, fol. 49^o.

En este período el cabildo hubo de realizar las siguientes reparaciones:

Palo, rodezno, vigas y hacer el asentamiento ...	61 mrs. 3 ss.
4 muelas	220 mrs.
Carta de compra (muelas)	20 mrs.
1 çelemín	13 mrs.
1 azemila	100 mrs.
Picos	15 mrs.
	429 mrs.

Este balance es un claro ejemplo de la exigencia de una fuerte disponibilidad de fondos para los propietarios de inmuebles. Es muy difícil calcular la relación existente entre ingresos y costes de mantenimiento. Poseemos algunos datos. En 1321 la mayordomía de las Horas percibió de sus inmuebles urbanos 114 mrs., habiendo de gastar en reparaciones 66 mrs. En 1345 algunos canónigos realizan reparaciones en las casas que poseían arrendadas, observamos cómo no puede establecerse ninguna relación entre el monto de la renta del inmueble y el coste de las reparaciones:

<u>Renta del inmueble</u>	<u>Coste reparaciones realizadas (1345)</u>
32	5
100	23,5
21	15
60	4
70	29
60	200 ⁴⁸

En realidad, al no encontrarnos ante reparaciones periódicas son muy poco significativos estos datos. En ese mismo año —1345— el cabildo percibió 3.958,5 mrs. de sus casas, mientras que gastó en ellas 1.764 mrs.⁴⁹, lo que supone un 44,56 por 100. Si bien existía una asignación anual fija para estas reparaciones —«los ochavos» de las rentas de la mayordomía de Pitanzas—, ésta resultaba insuficiente; por ello los capitulares hubieron de ordenar en 1325:

«...que de las pitanzas que suele dar los ochavos para las lavores que den la septima parte destos dos tercios deste anno presente que son por contar los quales son segundo e el tercero; e más, este anno luego siguiente, esto mismo si vieran que es menester e dente adelante que tornen a sus ochavos como suelen e es costumbre. E desta cuantía sean las tres partes para adobar las casas de las pitanzas que avien más adobio mester e la una parte para las posesiones del común...»⁵⁰.

⁴⁸ ACSg, C-1-2, fol. .

⁴⁹ *Ibidem*, fol. .

⁵⁰ ACSg, C-1-1, fol. 37.

Lo cual suponía asignar a estos gastos de mantenimiento el 14,26 por 100 de los ingresos de la mayordomía. Pese a todo, el deficiente estado de conservación del patrimonio obligó un año después —11 de febrero de 1326— a «echar pecho atodos los companneros de la egle-sia... para adobar la egle-sia e las posesiones della que estavan mal paradas que si non fuessen acorradas de paramentos que podrian venir a peligro de sse caer...»⁵¹. Creemos que la Organización capitular no fue capaz de arbitrar los mecanismos que normalizasen la financiación de los costes de mantenimiento de su patrimonio urbano.

A fines del XIII la dirección de los trabajos de mantenimiento corría a cargo de los mayordomos «... e si alguna cosa y ovier de adobar an lo de adobar los mayordomos del cabildo...»⁵². Pronto el crecimiento del patrimonio obligará al cabildo a designar a uno de sus miembros con la única misión de atender a estas reparaciones. En la relación anual de cargos elegidos en 1324 figura un «Obrero de los Ochavos», cargo que pasará a denominarse a mediados de siglo «Labrador de las casas». El era quien recibía anualmente del mayordomo los «ochavos» u ochava parte de las rentas de la mayordomía de pitanzas —a que hacíamos referencia más arriba— para la realización de las obras necesarias. Sabemos que al final de su gestión rendía cuenta de los gastos realizados ante el mayordomo de las pitanzas, presentando el registro en que anotaba los mismos a lo largo del año de duración de su actuación. Conocemos los resúmenes que de estos gastos presentaba el mayordomo ante el cabildo. Ellos no nos permiten desglosar en todas las ocasiones las partidas del gasto, sino que nos suministran el valor global de las despensas realizadas. Por datos fragmentarios sabemos que el labrador se ocupaba de obras de cierta envergadura, «labro en la casa de la Puente que esta arruinada que la ovo de desfasser e otras labores...»⁵³; pero lo habitual es que se trata de pequeñas reparaciones. El labrador había de adquirir los materiales y herramientas a utilizar, encargándose igualmente de la contratación de mano de obra; ésta aparece distribuida en tres categorías: maestros, peones e mugeres. Los salarios de los maestros suelen indicarse por separado:

<u>Año</u>	<u>Salario</u>	<u>Importe de la obra</u>	<u>%</u>
1323	100	544	18,38 ⁵⁴
1323	1.300	3.869	33,36 ⁵⁵
1345	139	614	22,63 ⁵⁶

⁵¹ *Ibidem*, fol. 41.

⁵² ACSg, C-411, fol. 53.

⁵³ ACSg, C-1-2, fol. .

⁵⁴ ACSg, C-1-1, fol. 63.

⁵⁵ *Ibidem*, fol. 64.

⁵⁶ ACSg, C-1-2, fol. .

en función de estas cifras, parece ser que el porcentaje que representaba el salario del maestro con relación al coste de la obra parece incrementarse en función de la importancia de este último. El labrador no realizaba el libramiento a los maestros hasta una vez finalizados los trabajos. Las cuentas presentadas en 1348⁵⁷, al realizarse la reparación de las campanas, nos permite hacer una estimación de lo que suponían los costes de la mano de obra con respecto a los materiales:

Costó el cobre para la esquila el estaño con el alcabala	685 mrs. 9 ns.
El fasser costó	450 mrs.
TOTAL	1.135 mrs. 9 ns.
Finca de cobre que está en sagrario	233 mrs.

lo que implica que la manufactura supuso un 49,88 por 100 del coste total.

Pese a que el cabildo asignaba teóricamente un 12,5 de las rentas de su mayordomía de pitanzas a reparaciones, las cantidades reales gastadas por mayordomos y labradores variaron notablemente en los años para los que poseemos datos. En primer lugar, no vemos aparecer la figura del obrero o labrador ni en 1322, 1324 ni 1346, siendo el mayordomo quien asume sus funciones. En segundo lugar, hemos de notar que, al margen de los ingresos procedentes de los «ochavos», los mayordomos recibieron cantidades procedentes de deudas y donaciones que pasaron a engrosar la cifra dedicada a reparaciones; igualmente ciertas mayordomías que poseían casas, como la de las Horas o el Común, entregaban dinero al mayordomo de las pitanzas para que hiciera las reparaciones necesarias en los inmuebles de éstas. Hechas estas precisiones, podemos pasar al análisis de las cifras. Mientras que en el período 1321-1324 las cantidades gastadas en reparaciones fueron, respectivamente, 1.085, 1.284, 543 y 1.712; se observa un descenso medio de las mismas en el período 1345-1348, en que alcanzaron, respectivamente, 858, 1.764, 906 y 820 mrs. Igualmente vemos reducirse los porcentajes de las cantidades procedentes de los ochavos que se destinaban efectivamente a la realización de obras de mantenimiento del patrimonio. Mientras que a este fin se destinó el 73,96 por 100 y el 55,72 por 100 en 1321 y 1322, respectivamente, estas cantidades pasaron al 57,16 por 100 en 1345 y al 48,24 por 100 en los años 1347 y 1348, ello se explica por el crecimiento de los gastos administrativos de la mayordomía de pitanzas.

⁵⁷ *Ibidem*, fol. .

2. Evolución de la renta urbana

La caída de las rentas agrarias a lo largo del siglo XIV como consecuencia de la combinación de crisis que sacudieron a Europa en este siglo, así como las transformaciones sociales subsecuentes son un fenómeno bien conocido. Sin embargo, apenas nada sabemos de la incidencia de estas crisis en la evolución de la renta urbana. Si bien tanto Schnapper como Ourliac afirman que éstas descendieron de forma importante, son muy escasos los datos cuantitativos que apoyan sus afirmaciones.

Bien conocida es la parquedad de información cuantitativa suministrada por las fuentes castellana del XIV; sin embargo, en el caso segoviano, disponemos de un tipo documental de enorme valor para estudiar cuantitativamente la evolución de la renta urbana; nos referimos a los Libros de la Mayordomía de Pitanzas, a que hemos hecho frecuentes alusiones a lo largo de este trabajo. En ellos los mayordomos anotaban anualmente el valor alcanzado por cada una de las propiedades de la mayordomía; únicamente disponemos de los libros correspondientes a los años 1373, 1389, 1390, 1392 y 1400, pero estas fechas resultan muy significativas en el caso particular del cabildo.

Un gran silencio documental se abre tras 1350; únicamente sabemos que en 1366 el cabildo solicita y obtiene permiso de la Santa Sede para enajenar un solar de casas «... que estaba todo destruydo y lleno de basura e de estiércol...»⁵⁸, se trata de la única enajenación que conocemos para todo el período estudiado; en 1373 se registra el mayor porcentaje de inmuebles desocupados de los años conocidos (confróntese cuadro V); por último, el año 1383 el obispo, porque «... con esta pestilencia de mortandad que a andado e anda en esta dicha cibdad... estan vacados muchos çensses de las heredades de la dicha iglesia ansi de pan lever, como vinnas e huertas e molinos e prados e casas»⁵⁹ obligará a los canónigos a arrendar las propiedades que tuviesen tomadas sus antecesores en el beneficio. Poseemos, pues, registros anteriores y posteriores al momento en que la gravedad de la situación obligó al obispo a tomar medidas.

Para estudiar la evolución de la renta hemos preferido no utilizar la renta media de cada año, pues esta medida de tendencia central oculta aquellos casos en que la evolución fue diferente a la tendencia general.

Hemos trabajado, de un lado, con las rentas medias de los inmuebles agrupados por calles, corrales y collaciones; pero, a fin de descender a los casos particulares, hemos confeccionado unas matrices con la evolución de la renta para el período 1373-1400 en unos 80 in-

⁵⁸ ACSg, Pergm. 4-5.

⁵⁹ ACSg, Estatutos A E-1072, fols. 22'-23.

muebles —sólo ha sido posible identificar con absoluta certeza la evolución de este número de inmuebles—. Los resultados obtenidos han sido representados utilizando gráficas comparativas. En cada uno de los ejes de las mismas se contienen los valores de los arrendamientos para cada uno de los años comparados, las rentas de ambos años nos darán pares de números que representamos con un punto en la gráfica. La bisectriz de esta gráfica constituiría la línea de estancamiento, es decir, contendría aquellos pares de números en que las rentas fueran iguales o se hubieran estabilizado.

En una primera gráfica hemos comparado la evolución de la renta para los períodos 1373-92 y 1373-1400. Resulta evidente que las rentas de los inmuebles eran más elevadas en 1373, produciéndose una caída de las mismas que alcanza, cuando menos, hasta 1400. Sin embargo, la gráfica III nos demuestra cómo se produjo un incremento en el patrimonio, siendo el número de inmuebles, agrupados por corrales y calles, superior en 1389 que en 1373. Esta caída de rentas, mostrada aquí para los casos particulares de una serie de inmuebles, se confirma al representar los valores medios agrupados en la forma ya indicada (gráfica V).

Por último, hemos comparado esta evolución con la de las rentas agrarias de esta misma mayordomía de pitanzas. Se confirma igualmente que se produjo una caída de las rentas. Si bien el rasgo distintivo de esta gráfica (IV) es la gran cantidad de puntos que se sitúan en la línea de estancamiento. Ello se explica por la importancia de contratos vitalicios predominantes en la explotación de propiedades agrarias. Este hecho nos sirve también para confirmar la renta urbana como un indicador mucho más fiel de los cambios coyunturales que las rentas agrarias.

EVOLUCION DE LA RENTA DEL PATRIMONIO URBANO, 1373-1400 *

Localización	TIPO	1373		1389		1390		1392		1400		
		Inm.	Arr.	Renta	Arr.	Renta	Arr.	Renta	Arr.	Renta	Arr.	Renta
1. C. de Rodrig.	c	A		20		0	B cr.	45		40	C	GR.
2. C. de Rodrig.	c	A		16		0	B rº	45	B rº	45	C	GR.
3. C. M.º Llorenc	c	A*		100	B	250		250		280		300
4. C. Moneda	c	A		20	A	20	A	20	A	20	B*	GR.
5. C. Moneda	c	A		60			Bj	60	C	50	D	40
6. C. Moneda	c	A rº		50	Bj	55	Bj	55	C	30	D	25
7. C. de la Posa	c	A		100		0	B	100	C	60	C	60
8. C. de la Posa	c	A		40	Bj	55	Bj	55		55		35
9. C. de la Posa	c	A		80	B*j	37	B*j	37		37	B*j	55
10. C. de la Posa	c	A		80	Bj	55	Bj	55		55	C	35
11. C. de la Posa	c	A		100	Bj	110	C	100	C	100		
12. C. de Gencor	c	Aj		150	Aj	56	Bj	56	C	50	D	55
13. C. de Gencor	c	A		22			B	11		30		35
14. C. de Gencor	c	A*		22		20		20		30		nch.
15. C. de Gencor	c	Am		70	Bj	55	Bj	55		45	Cj	55
16. C. del Cayon	c	Aj		100	Aj	75	Aj	75	Aj*	75	Bj	80
17. C. del Cayon	c	A		80	B	100	B	100	B	100	B	100
18. C. del Cayon	crr				A	250	A	150	A	150	A	100
19. A los Ferrer	c	A		200	Bj	150	Bj	150	Bj	150	Bj	150
20. A los Ferrer	c	A		200	B	130	B	130	B	130	B	180
21. A los Ferrer	c	Aj		120	Aj	130	Aj	130	Cj	130	Dj	150
22. C. Avilesa	c	A*j		40	B*	40	B*	40	B*	40	C	30
23. C. Avilesa	c	A		150	B	90	B		B	90	B	105
24. Sinagoga Myr.	c	A		100	Bj	65	Cj	65	Cj	65	D*	50

Abreviaturas: COL.: TIPO INMB.: Tipo inmueble; c: casa; crr: corral; pal: palacio; msn: mesón. COL. ARR.: La letra sustituye al nombre, acompañada de los siguientes símbolos: —: miembro del cabildo; j: judío; m: moro; *: mujer.

EVOLUCION DE LA RENTA DEL PATRIMONIO URBANO, 1373-1400 (continuación)

Localización	TIPO Inm.	1373		1389		1390		1392		1400	
		Arr.	Renta	Arr.	Renta	Arr.	Renta	Arr.	Renta	Arr.	Renta
25. Plz. S. Miguel	c	Aj	120	Bj	153	Bj	153	Bj	153	Cm	130
26. Plz. S. Miguel	c	A	130	Bj	120	Bj	120	Bj	120	Bj	120
27. Plz. S. Miguel	cII	A	1.000	B	600	B	600	B	700	C	600
28. Corroneria	c-bg	A	235	B	235	B	235	C r°	120	D*	150
29. Frut. Pescad.	c	A r°	200	B	130						
30. Frut. Pescad.	c	A	200	B	145						
31. Refoyo	c	Aj	110	Bj	30	Bj	30	Bj		C*	36
32. Refoyo	c	Aj	80	Bj	40	Bj	40	Bj	40	C*	46
33. Refoyo	c	Aj	150	Bj	85	Bj	85	Bj	55	C*	30
34. Refoyo	c	Aj	140	Bj	100	Bj	100	Bj	100	Bj	100
35. Refoyo	msn	A	300		0	Bj	200	Bj	200	Bj	200
36. Refoyo	c	A	100	Bj	100	Bj	100	Bj	100		
37. Refoyo	c	Aj	80	Bj	70	Bj	70		90	C*	70
38. Refoyo	c	A*j	130	A*j	50	A*j	50	A*j	50	A*j	50
39. Refoyo	c	A	120		nch.		nch.				
40. Refoyo	c	A	120	B*	70	B	70	B	90	C c°	100
41. Refoyo	c	Aj	100	Aj	85			Aj	85	Aj	100
42. Pta. S. Martín	c	A	200	B	85	Cj	85	Cj	85	D	100
43. Pta. S. Martín	c	A	200	B	120	B	120	B	120	B	120
44. C. Vaynero	c	A	200	B	25	B	25	B	25	C	25
45. C. Vaynero	cII	A	850	B	460	B	400	B	400	C	300
46. C. Vaynero	c	Aj	100	Aj	70	Aj	70	Aj	70	Aj	70
47. C. Vaynero	c	A	100	B	300	B	100	B	100	C	300
48. Valdesería	c	A	100	B	50	B	50				
49. Valdesería	c	Aj	60	Aj	60	Aj	140				
50. Valdesería	bdg	A r°	30	B c°	30	B	30				
51. Valdesería	c	A c°	121	B r°	52	B r°	52				
52. Valdesería	c	A*	60	B	15	B	15				

EVOLUCION DE LA RENTA DEL PATRIMONIO URBANO, 1373-1400 (continuación)

Localización	TIPO	1373		1389		1390		1392		1400	
		Inm.	Arr.	Renta	Arr.	Renta	Arr.	Renta	Arr.	Renta	Arr.
53. Valdesería	c	A	40	B	30						
54. Valdesería	c	A	70	B	10	B	10				
55. Rúa	c	A	80	B	55	B	55	B	55	B	55
56. Rúa	c	A	40	B	35	B	35	B	35	B	45
57. Rúa	c	A	140	A	140	A	140	A	140	A	145
58. Rúa	c	A	100	B	70	B	70	B	75	C	35
59. Rúa	pal	A	50	B	75	B	70	B	70	C	40
60. Rúa	c		10	A	15	A	15	A	15	B*	15
61. S. Antolín	c	A	100	B	35	B	35	B	35	C*	52
62. S. Antolín	c	A	50		nch.		nch.		nch.		nch.
63. S. Antolín	c	Aj	130	Aj	135	A	135	A	135	B	140
64. S. Antolín	c	A	100	B	160	B	160	B	160	B	160
65. S. Antolín	c	A	300	B	110	B	110	B	110	Cm	140
66. S. Antolín	c	A	200	B*m	70	B*m	70	B*m	70	C	70
67. S. Antolín	c	A	100	B	35	B	35	B	35	B	35
68. S. Antolín	c	A	50	B	35	B	35	B	35	B	30
69. S. Antolín	c	A	160	B	60	B	60	B	60	C	70
70. S. Antolín	c	A	10	B	20	B	20	B	20	C	20
71. Açoguejo	c	A	150	B	200	B	200		200	B	200
72. Açoguejo	c	A	300	B	200	B	200	B	200	C	200
73. Açoguejo	c	A	130	B	60						
74. Pta. S. Yago	c	A	36	A	36	A	36	A	36	A	36
75. Pta. S. Yago	c	A	30	A	30	A	30	A	30	A	30
76. Escuderos	c	A	50	Bj	50	C	55				
77. Escuderos	c	A	120		0		60				
78. Escuderos	c	Aj	50	Bj	45	Bj	45				
79. Escuderos	c	A	100	A	100	A	100	A	100	B	100
80. Escuderos	c	Aj	130	Bj	80		80	Bj	80	Bj	80