

C. VILLANUEVA MORTE, D.A. REINALDOS MIÑARRO,
J. MAÍZ CHACÓN E I. CALDERÓN MEDINA
(edits. científicos)

NUEVAS INVESTIGACIONES
DE JÓVENES MEDIEVALISTAS.
LORCA 2010

LORCA 2010
V Simposio Internacional de Jóvenes Medievalistas
URL: <http://www.jovenesmedievalistas.net>

Director del simposio:
Juan Francisco Jiménez Alcázar

Secretarios:
Jorge Maíz Chacón
Inés Calderón Medina

Comité científico:
Beatriz Arízaga Bolumburu
Betsabé Caunedo del Potro
María Bonet Donato
Manuel Ruzafa García

Los participantes y organizadores agradecemos las atenciones de todos aquellos que, de una forma u otra, hicieron posible que el desarrollo del simposio fuera más fácil, en especial a Santos Campoy, técnico de la Concejalía de Cultura del Excmo. Ayuntamiento de Lorca. Asimismo, el respeto y reconocimiento a todos los jóvenes investigadores que no pudieron asistir debido a la artuda tarea de selección, nada liviana, por parte del comité científico porque, de cualquier manera, también participaron en el simposio.

De los textos: sus autores
De la edición: los editores, empresas e instituciones colaboradoras
Juan Francisco Jiménez Alcázar
Concepción Villanueva Morte
Diego A. Reinaldos Miñarro
Jorge Maíz Chacón
Inés Calderón Medina
Centro de Estudios Medievales de la Universidad de Murcia
Ayuntamiento de Lorca
Lorcatur, Lorca, Taller del Tiempo, S.A.
Sociedad Española de Estudios Medievales
EDITUM
Universidad de Murcia

ISBN: 978-84-8371-625-0
Depósito Legal: MU 732-2013
Fotocomposición e Impresión: Compobell, S. L. Murcia

Impreso en España - Printed in Spain

ÍNDICE

Presentación	9
<i>Juan Francisco Jiménez Alcázar</i>	
Escritura y conflicto: el recurso a la falsificación documental como estrategia en el enfrentamiento entre la catedral de León y el monasterio de Sahagún por el cobro de las tercias decimales (ss. X a XII)	11
<i>Leticia Agúndez San Miguel</i>	
Ensayo sobre el origen medieval de una huerta urbana: el palmeral histórico de Elche	23
<i>Dominique Aviñó-de Elena McChesney</i>	
Panorámica sobre las metáforas eróticas en el <i>Tirant lo Blanch: Per ço com amor té poder absolut sobre mi</i>	37
<i>Eduard Baile López</i>	
La ciudad hispanomusulmana de Vascos, un sistema defensivo complejo y articulado. Primeros planteamientos para un estudio integral de la evolución del poblamiento fortificado en el <i>iqḷīm</i> de <i>Basak</i>	53
<i>Miguel Ángel Bru Castro</i>	
Identificación y sistematización de las técnicas constructivas andalusíes en el distrito de Lleida.....	69
<i>Jesús Brufal Sucarrat</i>	
La presencia monástica en la actividad minero-metalúrgica del Noroeste peninsular durante el Medievo	81
<i>María González Castañón</i>	

Posturas y técnicas de parto en las imágenes del Occidente medieval del año 1200 al 1500	93
<i>Irene González Hernando</i>	
De <i>aqālīm</i> a encomiendas calatravas. Ejemplos de fosilización del territorio medieval en el Alto Guadalquivir.....	109
<i>José Carlos Gutiérrez Pérez</i>	
La antroponimia del clero navarro en el siglo XIII	127
<i>Javier Ilundain Chamarro</i>	
Los aprovechamientos del Júcar en la Baja Edad Media: la actividad maderera en Alzira y la Ribera.....	139
<i>Ivan Martínez Araque</i>	
Crédito y endeudamiento vecinal en la Cataluña litoral (s. XIV): el caso de Sitges, una pequeña villa señorial	155
<i>Carme Muntaner i Alsina</i>	
Ver, oír, hablar y actuar. Lo delictivo y lo pecaminoso en la comunicación de las conductas sexuales en Castilla, 1200-1350	169
<i>Ana E. Ortega Baín</i>	
Contribución y participación de la mujer campesina en la economía familiar. El caso de l'Horta de Valencia en el siglo XV	181
<i>Noelia Rangel López</i>	
Las industrias rurales en Vilafranca al final de la Edad Media.....	193
<i>Vicent Royo Pérez</i>	
Los contratos capitulares de foro en el crecimiento urbanístico ovetense del siglo XV	209
<i>Néstor Vigil Montes</i>	
La prostitución en Castilla. Siglos XIII-XV	223
<i>David Waiman</i>	
Balance científico de las cinco primeras ediciones del Simposio Internacional de Jóvenes Medievalistas.....	235
<i>Concepción Villanueva Morte</i>	

LOS CONTRATOS CAPITULARES DE FORO EN EL CRECIMIENTO URBANÍSTICO OVETENSE DEL SIGLO XV

Néstor Vigil Montes
Universidad de Oviedo

Uno de los últimos polos de atención de la historiografía sobre la ciudad medieval lo constituye el estudio de la formación del mercado inmobiliario¹, complementando de esta manera a los tradicionales estudios de economía urbana que solamente atendían a la actividad desarrollada por banqueros, comerciantes y artesanos. El conocimiento de los aspectos socioeconómicos derivados del desarrollo de la renta urbana a partir del siglo XV nos permite ampliar nuestra visión sobre la transición entre las *civitas* altomedievales y las urbes bajomedievales².

Nuestra aportación al tema es un estudio sobre la situación en Oviedo, para ello nos hemos centrado en los contratos de foro urbanos otorgados por la institución capitular que como en la mayor parte de las ciudades medievales es la principal propietaria de bienes inmobiliarios, pero sin olvidar de que estamos prescindiendo por su inexistencia de otras fuentes que ampliarían nuestra visión tales como las actas concejiles o los protocolos notariales³.

Todos estos foros se custodian en el Archivo Histórico Nacional debido a sus implicaciones en el proceso desamortizador, para el siglo XV disponemos de la

1 El mercado inmobiliario fue uno de los temas desarrollados en las Semanas de Estudios Medievales de Estella, cuyas actas están publicadas, VV.AA., *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el occidente europeo (siglos XI-XV)*, XXXIII Semana de Estudios Medievales de Estella, Gobierno de Navarra, Pamplona, 2006.

2 Aspectos de la importancia del tema reseñados por VAQUERO PIÑERO, M., «Propiedad y renta urbana en Roma entre la Edad Media y el Renacimiento», en *Ibidem*, pp. 209-211.

3 Las primeras actas concejiles son de 1498 y los protocolos notariales en el siglo XVI.

nada despreciable cifra de 28 documentos, gran parte localizados en un códice de pergamino que contiene documentos originales⁴, otra parte se conservan en un libro de registro de la notaría eclesiástica⁵ y el resto dispersados en pergaminos o bifolios de papel sueltos⁶.

ACUMULACIÓN DE PATRIMONIO Y EXPLOTACIÓN RENTÍSTICA POR PARTE DEL CABILDO

Para afrontar el tema conviene atender a los antecedentes acaecidos en la urbe ovetense, el proceso ya estudiado de acumulación de inmuebles urbanos durante los siglos XII al XIV por parte de una institución capitular que se había secularizado e independizado administrativamente del obispado formando la mesa capitular, a través de las donaciones «pro ánima» ejercidas por particulares y por los propios canónigos enriquecidos con los pingües beneficios de las rentas rurales⁷. Un proceso que se fue deteniendo primero con la recesión bajomedieval y después con la aparición de cofradías receptoras de donaciones, pero para entonces el cabildo ya era principal propietario de inmuebles de Oviedo⁸.

Este fenómeno contrasta con la erosión del poder jurisdiccional de la mitra y el cabildo ovetense⁹, una situación de señorío que tenía su lógica cuando era el único motor socioeconómico de lo que era una *Civitas* episcopal, pero que naturalmente declinó al transformarse ésta en un núcleo abierto a actividades comerciales donde prosperó una burguesía y un poder municipal¹⁰. Por lo que la administración de los inmuebles se convirtió en la principal fuente de ingresos urbana¹¹ y en un eficaz

4 Libro de foros perpetuos y vitalicios de la Catedral de Oviedo. A.H.N. Códices y Cartularios, Libro 1449.

5 Libro de foros de la iglesia de Oviedo. A.H.N. Sección Clero, Clero Secular, Libro 9165.

6 A.H.N. Sección Clero, Clero Secular, Carpetas 1606 y 1607, Legajos 5165 y 5167.

7 Para una profundización en el tema recomendamos la lectura de BELTRÁN SUÁREZ, M. S., *El cabildo de la catedral de Oviedo en la Edad Media*, Departamento de Historia Medieval de la Universidad de Oviedo, Oviedo, 1986, pp. 171-183.

8 En el año 1500 el cabildo poseía la mitad de los inmuebles de Oviedo, CUARTAS RIVERO, M., *Oviedo y el Principado de Asturias a fines de la Edad Media*, I.D.E.A., Oviedo, 1983, p. 184. Corroborable por los datos extraídos de un apeo del siglo XVI transcrito por LONGO MARINA, J. A., *Una relación de rentas del cabildo de la catedral de Oviedo (1534-1535), estudio y edición*, R.I.D.E.A., Oviedo, 2008.

9 BELTRÁN SUÁREZ, M. S. y RUÍZ DE LA PEÑA SOLAR, J. I., «Los orígenes del poder episcopal sobre la ciudad de Oviedo en la Edad Media» en *La España Medieval*, nº 30, 2007, pp. 65-90.

10 El libro que mejor representa este proceso es RUIZ DE LA PEÑA SOLAR, J. I., *El comercio ovetense en la Edad Media, I De la civitas episcopal a la ciudad mercado*, Cámara Oficial de Comercio, Oviedo, 1990.

11 Paralelamente a la pérdida de jurisdicción se desarrolló el de consolidación como poder económico dentro de la urbe a través de la canalización de las rentas del ámbito rural, BELTRÁN SUÁREZ, M. S., *El cabildo de la catedral de Oviedo en la Edad Media...*, p. 171.

instrumento de control social, prolongando así la política rentista del campo dentro de la urbe con contratos a largo plazo y baja renta que permitían al cabildo deshacerse de su excedente patrimonial evitando los gastos del mantenimiento de los inmuebles¹², por lo que estos sólo les proporcionaban beneficios.

La figura jurídica de largo plazo que se utilizó fue el foro, un contrato con raíces feudo-vasalláticas utilizado en sus orígenes en el ámbito rural para incentivar la ampliación del espacio productivo, pero cuya adaptación a las necesidades urbanas fue posibilitada por su transformación a un contrato notarial análogo al censo enfiteútico¹³.

LA TRANSFORMACIÓN DEL PATRIMONIO CAPITULAR EN BIEN DE CAPITAL

La recesión del siglo XIV supuso un paréntesis a la hora de otorgar contratos de larga duración ya que se detuvo la corriente de adquisiciones, en su lugar por el efecto de la parálisis económica y el descenso poblacional muchas casas quedaban abandonadas creando un nuevo excedente inmobiliario necesitado de reconstrucción. La salida de la crisis rural a finales del siglo XIV fue fruto del auge de los contratos de foro¹⁴ que recayeron en un fortalecido campesinado acomodado dispuesto a volver a poner en funcionamiento las tierras yermas e incluso a roturar nuevas, la consecuencia fue la recuperación de la economía y del saldo poblacional, por lo que se hizo atractiva la inversión en inmuebles urbanos como bienes de capital y a partir de la segunda década del siglo XV con la concesión de foros se consiguió tanto la reconstrucción del deteriorado parque inmobiliario construido en la anterior etapa de auge, como la ampliación urbanística hacía solares situados en barrios extramuros.

El recinto de la cerca de Oviedo seguía constituyendo la esencia de la trama urbana en el siglo XV¹⁵ y era donde se situaban la mayor parte de las casas del cabildo, éstas eran construcciones de estructura de madera y revestimiento exterior en piedra¹⁶, normalmente de dos plantas, una baja donde se podía situar una tienda y otra alta que recibía el nombre de sombrero por la tradicional costumbre de rematarla con

12 Una de las cláusulas de los foros obligaba a mantener las casas «reparadas y adobadas».

13 Los foros tienen su origen en contratos de tipo vasallático pero con la introducción del derecho romano a través de las partidas se van perdiendo las cláusulas personales en los contratos siendo meramente económicos. VILLA-AMIL Y CASTRO, J., *Los foros de Galicia en la Edad Media*, Estudio tipográfico de los sucesores de Ribadenyra, Madrid, 1884.

14 Los contratos de foro comenzaron su época de auge en el siglo XIV cuando la crisis termina el proceso de acumulación de propiedades del cabildo y provoca la necesidad de poner en producción las tierras que están yermas. SANZ FUENTES, M. J., «Contratos agrarios del Cabildo Catedral de Oviedo a comienzos del siglo XIV, estudio diplomático» en *Historia, instituciones, documentos*, nº 25, 1998, pp. 635-638.

15 CUARTAS RIVERO, M., «La forma urbana de Oviedo en el primer tercio del siglo XVI», en *La España Medieval*, nº 6, 1985, p. 233.

16 URÍA RÍU, J., «Contribución a la historia de la arquitectura regional, las casas de Oviedo en la diplomática de los siglos XIII al XVI», en *Boletín del I.D.E.A.*, nº 60, 1967, pp. 4-8.

un voladizo, finalmente tenían un techo a dos aguas de teja en el que se situaban unas ventanas salientes que recibían el nombre de posladorios. En ningún caso se señala la existencia de edificios anexos a la misma o huertas, por lo que podemos argumentar que el caserío intramuros ya se había colmatado anteriormente¹⁷. Las casas contaban con una antigüedad mínima de dos centurias y habían sido descuidadas e incluso abandonadas¹⁸, por lo que la institución capitular no tuvo más remedio que invertir en ellas y movilizarlas a través del recurso del foro¹⁹.

En algunos casos, el cabildo exigía como requisito previo para otorgar el contrato el acometer una inversión inicial de reparación o de revalorización de la propiedad urbana por lo que se concedieron contratos apetitosos a los nuevos inquilinos. Tenemos dos documentos en los que se explicita que el nuevo inquilino debe de reparar un muro, el primero de ellos es de una casa en Ferrería (doc. 8)²⁰ aforada a tres voces en 1440 y el otro de una casa de la calle de Trasantirso (doc. 18) aforada perpetuamente en 1445. Pero más curioso es el caso a fecha de 1443 donde otra casa también en la calle de Trasantirso (doc. 12) se cede por tres voces con el compromiso de levantar un muro y un tejado, síntomas que revelan la construcción de un piso más, siendo una muestra de la ampliación vertical en la apretada trama urbana intramuros²¹ que evidentemente promocionaba la institución capitular.

También se podía negociar una mejora de condiciones a los foratarios que se disponían a acometer una reparación necesaria, un ejemplo de esta situación es el de una casa en la calle Cimadevilla (doc. 4), en cuyo documento fechado en 1424 se ofrece a la pareja forataria la ampliación de su foro de dos voces a una más, así pudiéndolo disfrutar el heredero que ellos nombraran, y la rebaja de la renta anual de un 25% (de 40 a 30 maravedís), para que estos reconstruyan el sombreado delantero y saquen las canales²² por el sombreado trasero. Una situación similar se repite en una casa situada en el canto del azogue de Cimadevilla (doc. 19), en este caso la negociación aparece en un inserto de un traspaso del contrato de foro fechado en 1447, en este inserto fechado tres años más tarde se le ofrece al nuevo inquilino la

17 Una circunstancia que sin embargo es muy habitual en el Oviedo del siglo XIII. GARCÍA LARRAGUETA, S., *Sancta Ovetensis, la catedral de Oviedo, centro de vida urbana y rural en los siglos XI al XIII*, C.S.I.C., Madrid, 1962, p. 106.

18 *Ibidem*, p. 113.

19 La aplicación de contratos de larga duración con el objetivo de reconstruir una ciudad se aplicó en todo el Occidente medieval, un caso extremo lo tenemos en Burdeos donde la Guerra de los Cien Años hizo estragos en el caserío y el cabildo logró su recuperación a través del bail emphytéotique. BOCHACA, M., «Reconstruction urbaine et marche immobilier à Bordeaux après la guerre de Cent Ans», V.V.A.A., *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el occidente europeo...*, Gobierno de Navarra, Pamplona, 2006, pp. 65-116.

20 Para referirnos a los documentos analizados hemos seguido la numeración establecida a través de un criterio cronológico reseñada en las tablas de los anexos.

21 Un fenómeno común para esta época en Oviedo según analizan GARCÍA MARTÍNEZ, A. y PAREDES, A., *La casa tradicional asturiana*, Cajastur, Oviedo, 2006, p. 229.

22 Las canales son conducciones para canalizar el agua de lluvia desde el tejado hasta el suelo.

ampliación a tres voces a cambio de la construcción de un muro, una botica y un solelletero.

Todas estas reparaciones eran vigiladas por «vista de canónigos y carpinteros», los primeros como representantes de la propia institución interesada y los segundos como técnicos contratados por el cabildo, los cuales ejercían con las funciones de arquitectos en unas casas con estructura de madera. Además la ejecución de la inversión podía estar respaldada por el nombramiento de dos o tres fiadores (docs. 4 y 19), que en estos casos sus competencias extralimitaban la de asegurar el pago de la renta, estos normalmente eran canónigos que respaldaban más al compañero del cabildo implicado en el negocio que al propio foratario, el cual estaba sometido a devolver por duplicado lo fiado.

Respecto a la situación topográfica de las casas del cabildo intramuros se llega a la conclusión de que su patrimonio alcanza todas las zonas debido a su forma de adquisición a través de donaciones lo que provocaba la aleatoriedad territorial. No obstante, un gran número de casas se concentraba en los dos ejes de comercio que atravesaban la ciudad en sentido norte-sur debido a la longitud de sus calles, estos son el de la «gran rúa comercial» que estaba constituido por la calle Cimadevilla y la Rúa²³ y otro secundario que discurría paralelo al primero por las calles Ferrería, Trasantirso y Gascona. Finalmente resulta extraño la escasa aparición de contratos dentro de las calles situadas en el interior de la cerca antigua que delimitaba la *Civitas* Episcopal²⁴, esto se puede explicar por la tendencia a arrendar estos inmuebles a miembros del cabildo sin ningún contrato de tipo notarial²⁵.

El otro frente urbanístico donde el cabildo también tenía intereses, eran los solares situados extramuros en el entorno de las vías de comunicación, eje de expansión que comenzó a entreverse en el siglo XIII por la falta de previsión del recinto amurallado recién construido²⁶ y que se consolidó con el aumento poblacional del siglo XV. Con la ampliación del espacio urbano de Oviedo se iniciaba una actividad análoga a la roturación de nuevas tierras y para ello el Cabildo también se fijó en el contrato de foro, por lo que no se implicó directamente en la costosa inversión que supone la

23 Concepto acuñado por RUIZ DE LA PEÑA SOLAR, J. I., «Los orígenes urbanos de Oviedo», en VV.AA., *Oviedo en el recuerdo*, R. I. D. E. A., Oviedo, 1992, p. 158.

24 La *Civitas* episcopal es un barrio amurallado dentro del Oviedo intramuros, GARCÍA CUE-TOS, M. P., «Los pasos perdidos, el trazado urbano de Oviedo bajo la plaza de Alfonso II», en VV.AA., *Selcum Selvit, estudios en homenaje a Eloy Benito Ruano (Tomo II)*, Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Oviedo, Oviedo, 2004, pp. 763-796. Su delimitación aparece estudiada en, RUIZ DE LA PEÑA SOLAR, J. I. y BELTRÁN SUÁREZ, M. S., «Los orígenes del poder episcopal sobre la ciudad de Oviedo en la Edad Media», en *La España Medieval*, vol. 30, 2007, pp. 65-90.

25 En la relación de rentas de 1534-1535 aparecen numerosas casas dentro de la *Civitas* Episcopal pero sin el calificativo de foros. LONGO MARINA, J. A., *Op. Cit.*, pp. 62-63.

26 ÁLVAREZ FERNÁNDEZ, M., *Oviedo a fines de la Edad Media, morfología urbana y poder concejil*, KRK, Oviedo, 2009, pp. 124-128.

transformación de un solar en una casa, pero en este caso es evidente que se tenían que ceder en foros perpetuos con rentas simbólicas.

Cuatro son los casos aparecidos en la documentación, todos ellos de fechas tempranas entre 1419 y 1428, concentrándose la mayor parte entorno a la zona sudoeste donde se situaba la puerta de la Noceda (docs. 1, 2 y 6), aunque también tenemos otro aforamiento junto al camino de Santiago (doc. 3), probablemente cerca de la entrada meridional por la puerta de Cimadevilla. En ellos se podía explicitar la obligación contractual de ejecutar la construcción (docs. 3 y 6), o presuponerse por la categoría de solar²⁷ y porque en las cláusulas de reversión se indica la posible devolución de un edificio (docs. 1 y 2). A mediados de siglo parece que esta expansión está consolidada ya que aparecen foros de casas ya construidas extramuros como uno en la calle de la Puerta de la Noceda (doc. 24).

LA APARICIÓN DE LOS USUFRUCTUARIOS COMO AGENTES DE LA RENOVACIÓN URBANÍSTICA

Cabe preguntarse quienes eran los receptores, lo más común era que fuesen burgueses enriquecidos²⁸, nobleza (doc. 23) e incluso los propios canónigos los que aprovecharon en un primer momento la condición de bienes de capital que habían adquirido las casas del cabildo y que la institución no aprovechaba por su política rentista. En el siglo XV se inicia una política adquisitiva agresiva de estos sectores sociales²⁹ que encontraron en el inmovilismo del cabildo una apetitosa oportunidad de negocio, el cabildo se ve obligado incluso a tener que subastar las concesiones de foro al no poder satisfacer a toda la demanda como podemos observar en una protesta ante la concesión por subasta de un solar extramuros (doc. 6), en ella un escribano reclama que el precio de 6 maravedís por el que se le otorgó anteriormente a un cerrajero es erróneo, por lo que puja subiéndolo a 12,1 maravedís. La adquisición era una inversión interesante ya que aquellos que podían asumir las costosas reparaciones, obtenían a cambio el dominio útil con una renta irrisoria para el valor real del inmueble tras su recuperación, y con esa quasi propiedad de la casa podían rentabilizar el gasto inicial arrendándolas a terceros o traspasando sus derechos.

Desconocemos detalles acerca del arrendamiento a los inquilinos finales debido a la inexistencia de protocolos notariales, pero sabemos de su existencia por traspasos en los que se fija la existencia de un arrendatario con derechos (doc. 5) o por la existencia de traspasos cuyo destinatario es el propio arrendatario que adquiriría el dominio útil (docs. 15-27).

²⁷ Lo habitual es que los solares cuando son objeto de transacción su fin primordial es la edificación. GARCÍA LARRAGUETA, S., *Op. Cit.* 108.

²⁸ En las intituciones aparecen personas que acumulan grandes patrimonios urbanos y se identifican como mercaderes o como profesionales liberales, destacando los notarios.

²⁹ SESMA MUÑOZ, J.A., «Mercado inmobiliario en Zaragoza (1370-1420)», en VV.AA., *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos...*, Navarra, Pamplona, 2006, p. 468.

El mercado de compraventa de derechos fue bastante atractivo a juzgar por su protagonismo en la documentación (docs. 5, 15, 17, 22, 23 y 27), este se realizaba a través del mecanismo de la renuncia, por la cual el cabildo aceptaba al comprador como nuevo foratario y le podía imponer una revisión en las condiciones, generalmente una subida de la renta anual para combatir los efectos de la inflación³⁰. En este caso observamos como los propios burgueses se interesaban por los derechos de dominio útil de casas que ya no necesitaban inversión pero que generaban suficientes beneficios por su recotización en la espiral inflacionista y su actitud se fue acercando cada vez más al rentismo.

Y no sólo crearon un mercado de inmuebles reparados, sino que buscaron el aforamiento de lotes de casas o casas individuales (docs. 7, 9, 10, 11, 13, 14 y 16) que a partir de la cuarta década del siglo XV comienza a recuperar el cabildo (docs. 9, 17 y 23) o la cofradía de sus capitulares del coro (docs. 10, 20 y 21) a través de donaciones.

En raras ocasiones tenemos testimonios que indican que el destinatario del foro es el que «veví e moraba» en la casa (docs. 20 y 22) o referencias indirectas como la aparecida al señalar los linderos de una casa de un documento en otro posterior (doc. 14) donde aparece como habitante en el inmueble próximo un foratario que en el documento original (doc. 8) no se había explicitado como morador. Es evidente que los residentes, entre los que se encontraban los propios usufructuarios que también necesitaban una residencia, tratarán de evitar a los intermediarios obteniendo ellos mismos la capacidad económica para asegurar el correcto mantenimiento de la casa, por ello tenemos la aparición antes citada de traspasos a los propios moradores de las casas y de foros otorgados por el cabildo especialmente blindados con la figura del fiador.

Un foratario que probablemente era el destinatario final es un herrero al que le ceden una casa en la calle de la Ferrería (doc. 92) donde instalaría su taller artesanal. Los documentos de la época son poco explícitos a la hora de indicar la función principal del inmueble o de señalar las diferentes estancias, por lo que el conocimiento de las casas-tienda en el Oviedo medieval³¹ queda limitado a interpretaciones como la anterior donde se relaciona a un herrero con la calle donde se desarrollaba la actividad, al igual que ocurre con el inmueble subarrendado a un mercader (doc. 12) en la calle por antonomasia comercial, la Rúa. En otros casos se nos señala en las reparaciones, como la que señalábamos de la botica (doc. 78) en una casa situada en el canto del azogue de Cimadevilla donde se situaba el mercado diario de la ciudad, o en el nombre dado al inmueble puede ser sintomático como un conjunto de tres casas conocido como «de las tiendas» (doc. 7).

30 Aunque también funcionaba como mecanismo para prolongar los contratos dentro de una familia (docs. 13 y 14), lo general es que apunte a una venta encubierta. *Ibidem*, p. 465.

31 Una tipología constructiva que analizó URÍA RÍU, J., *Op. Cit.*, p. 16.

EL CONTINUISMO EN LA RENTABLE Y CÓMODA POLÍTICA RENTISTA DEL CABILDO

La estrategia de otorgar contratos con bajas rentas y a larga duración podría ser interpretada fuera de toda lógica económica al renunciar a la actualización de rentas en un ciclo económico alcista, pero cabe destacar que se exigía moneda de oro en unidades de cuenta mientras los costos de reparación y mantenimiento evitados también crecían, además el cabildo siempre se reservó artimañas legales para recuperar y actualizar las rentas de un patrimonio revalorizado.

Cabe señalar que la cesión en foro por muy perpetua que fuese, siempre era reversible a través de diversos mecanismos como el comiso por impago dos años consecutivos o incumplimiento del contrato³², el derecho de tanteo en los traspasos de contrato³³, el monopolio ante una eventual donación a una institución eclesiástica, la reversión por la muerte sin herederos del foratario... Por tanto, tenemos que hablar más bien de un contrato estable que perpetuo³⁴ donde el cabildo y sus administradores tenían una oportunidad de renegociar los términos, siendo un contrato relativamente flexible para así poder superar las fluctuaciones del precio de estas propiedades³⁵. Nos constan numerosos ejemplos dentro de la documentación analizada ya sean de actualizaciones a través de la intervención en los traspasos de foro (docs. 13, 15 y 23), o recuperándolo a través de donaciones (docs. 17 y 23) que se ponían otra vez en el mercado a precio actualizado.

Además esas rentas eran una importante inyección en líquido a las exhaustas arcas de la institución capitular, una afluencia de capitales segura e íntegra ya que la cercanía de estas propiedades facilitaba el control y el cobro de las rentas más jugosas por el menor número de intermediarios que en el ámbito rural³⁶. Evidentemente ni el deán ni su vicario general se encargaban directamente de la explotación de los inmuebles urbanos ya que su única función económica era la de supervisar a los canónigos encargados de administrar el patrimonio ya fuese a través de las vicarías o de cesiones. Lo más corriente era la gestión a través de las vicarías que se encargaban de las rentas directas de la ración mayor o de otras partidas destinadas al cumplimiento de la oración por parte de los capitulares como las aniversarias o las horas³⁷, en ellas el

32 En caso de un impago reiterado o de no cumplir las reparaciones prometidas, el cabildo se reservaba el derecho de comiso, pudiendo renegociar el contrato o volver a adquirir el dominio útil de un inmueble mejorado por el que pagarán una mayor cantidad de renta.

33 Los traspasos de foros eran corrientes, la institución capitular tenía que ser advertida para que en un plazo de dos meses pudiera aplicar su derecho de tanteo restituyendo el dominio útil o para aceptar al nuevo foratario, siempre que fuera «pacífico, llano y abonado».

34 El concepto de foro estable para el foro perpetuo lo introduce RÍOS RODRÍGUEZ, M. L., *As orixes do foro na Galicia medieval*, Universidad de Santiago de Compostela, 1993, p. 48.

35 La redención de contratos de foros se convirtió en un fenómeno habitual desde finales de la Edad Media. SALGADO NOVOA, M., «Ayer y hoy de los foros», en V.V.A.A., *Libro del I Congreso Jurídico de Asturias*, Cajastur, Oviedo, 1988, p. 583.

36 BELTRÁN SUÁREZ, M.S., *Op. Cit.*, p. 174.

37 *Ibidem*, p. 211.

canónigo no arrendaba la renta sino que la administraba como parte de su cargo. Más infrecuente era la cesión de bienes a renderos y tenedores, los cuales normalmente eran canónigos o compañeros que formaban parte del cabildo e incluso instituciones cercanas como la administración de los clérigos del coro (docs. 16, 20 y 21), en donde los renderos solían estar asociados al origen de la toma de la propiedad a través de donaciones o permutas. Conocemos poco de este tipo de cesiones a miembros de la institución capitular³⁸, ya que no nos deja una documentación directa por su naturaleza de pacto feudal, pero por casualidad dentro de una permuta recogida en el código de pergamino³⁹ en la que el cabildo adquiere una serie de posesiones urbanas en la calle Gascona, se muestra la cesión de su administración a un canónigo, esta recibe el nombre de préstamo canonical y en ella se explicita por escrito todo el ceremonial feudo-vasallático: «El obispo de Oviedo tomo hun anillo de su mano e pusolo en la mano del dicho Gonçalo Garçía de Grado», un acto simbólico donde el obispo solicita su ayuda para la administración de su vasto territorio⁴⁰.

En algunos casos la gestión de las propiedades se complicaba ya que la propiedad podía compartirse con otra institución eclesiástica con motivo de fragmentaciones familiares o la cesión de inmuebles a cambio de una renta fija a otras instituciones (doc. 27), un fenómeno que se hace frecuente a mediados de siglo y que en ocasiones se remedió mediante el recurso a la adquisición de la otra parte a través de la compra⁴¹. Pero en los documentos vemos como en una casa en Trasantirso (doc. 22) donde sólo la mitad del inmueble pertenece al cabildo de Oviedo por lo que el foratario ha tenido que previamente negociar la otra mitad con el otro propietario, el monasterio de San Vicente. En otros casos la situación se solventaba cediendo sólo la parte correspondiente al cabildo, por lo que se fueron fraccionando los inmuebles por altura (doc. 25), creando una separación por pisos⁴².

El saldo final para el cabildo es positivo ya que siempre jugó con la ventaja de ser el gran propietario directo, las rentas afluyeron sin sufrir excesivamente los efectos de la inflación y con la subida propia de la recotización⁴³, todo ello sin necesidad de quemarse las manos en el juego especulativo que fue reservado a la burguesía

38 *Ibidem*, p. 174, lo sitúa como un contrato vitalicio con unas condiciones parecidas a las del foro, por lo que se puede asimilar a los contratos «ad vitem et repartionem» que se hacían por escrito en otros cabildos como por ejemplo el de Murcia. REYES MARSILLA DE PASCUAL, F., *El cabildo de la Catedral de Murcia en el siglo XV, el escritorio capitular, la chancillería episcopal (microforma)*, Universidad de Murcia, Murcia, 1993, p. 94.

39 A.H.N. Códices y Cartularios, Libro 1449. 61r. - 61v.

40 El significado aparece reflejado en la definición de anillo del obispo en VV.AA., *Diccionario de autoridades de la lengua española (A-B)*, R.A.E., Madrid, 1726, p. 298.

41 BELTRÁN SUÁREZ, M.S., *Op. Cit.*, p. 172.

42 ÁLVAREZ FERNÁNDEZ, M., *Op. Cit.*, p. 227.

43 La media de las rentas exigidas a finales del siglo XV en el Libro de Aniversarias Viejo es muy superior a las aparecidas en nuestros documentos. FERNÁNDEZ CONDE, F. J., «Sistema socioeconómico del cabildo de Oviedo a finales del medioevo» en VV.AA., *Homenaje a Juan Uría Riu (Volumen I)*, Universidad de Oviedo, Oviedo, 1997, p. 222.

Tabla de datos económicos de los contratos de aforamiento de casas

Nº	Ubicación	Bienes	Administrador	Foratario	Fecha	Tipo	Renta	Archivo
1	Noceda fuera	Solar extramuros	Ración mayor	Pero Fernández, morador en la Noceda	27/II/1419	A-P	1,2 maravedís (San Martín)	Libro 1449 1r.
2	Noceda fuera	Solar extramuros	Ración mayor	Alvar González, canónigo	13/III/1420	A-P	3 maravedís (San Juan)	Carpeta 1606 perg. nº 19
3	Fuera de la cerca cercano al camino de Santiago	Solar extramuros para hacer una casa	Ración mayor	Juan Fernández de la Pedrera y su mujer, moradores fuera cerca	6/VII/1420	A-P	1 maravedí (San Martín)	Libro 1449 1r. – 1v.
4	Cimadevilla dentro	Casa a reparar (sombreado - canales)	Ración mayor	Alfonso González, María Fernández*	28/II/1424	RA-3V	40-10=30 mrv. (San Martín)	Libro 1449 6r.
5	Cimadevilla dentro	Casa (habitada mercaderes)	Aniversaria del cardenal don Gil	Juan Pérez (mercader) María Fernández*	24/II/1425	TA-2V	135 maravedís (11.000 vígenes)	Libro 1449 8v. – 9r.
6	Calle de la puerta de la Noceda	Solar extramuros para hacer una casa	Ración mayor	Juan Fernández de Bismenes (escribano)	28/IV/1428	PA-2V	12,1 maravedís	Carpeta 1607 perg. nº 3 bis
7	San Isidoro	3 Casas conocidas como «de las tiendas»	Ración mayor	Pero Sánchez (frade de San Isidoro y notario apostólico)	12/II/1440	A-P	16 maravedís (S. Juan/Natividad)	Libro 9165 15v.
8	Ferrería	Casa a reparar (muro) trasladada a moradores	Ración mayor	Juan Martínez, (ascaldor) y su mujer*	18/IV/1440	TA-3V	40 maravedís	Libro 9165 18r. – 18v.
9	Ferrería	2 Casas que tenía aforadas un canónigo difunto	Ración mayor	Juan Alfonso (carpintero) y su mujer*	16/VIII/1442	A-4V	25 maravedís (San Idelfonso)	Libro 9165 28v.
10	Azogue	Casas en que solían vivir los padres del foratario	Capellanes del coro	Juan Alfonso del Rosal y su mujer*	16/II/1443	A-2V	40 maravedís	Libro 9165 24v.

Nº	Ubicación	Bienes	Administrador	Foratario	Fecha	Tipo	Renta	Archivo
11	Barredo	2 Casas a juntar con otras cercanas	Ración mayor	Juan Fernández de Mieres (canónigo)	17/IV/1443	A-P	25 maravedís	Libro 9165 27r.
12	Trasantiso (Canto de la Carretera)	Casa a reparar (muro - tejado)	Distribuidor de las horas	Juan González Gallegos (barbero) Mencía Fernández*	31/VIII/1443	A-3V	15 maravedís (S. Juan/Navidad)	Libro 1449 37r. - 37v.
13	Solazogue	Casa que recibe por renuncia materna	Ración mayor	Juan Alfonso de Avilés (merceder) y su mujer*	1/IV/1444	TA-3V	70+5=75 mrv.	Libro 9165 30r.
14	Wayna por donde van a Ferrería	Casa que recibe por renuncia materna	Ración mayor	Juan Alfonso de Avilés (merceder) y su mujer*	1/IV/1444	TA-2V	15 mrv.	Libro 9165 30v.
15	Trasantiso	Casa traspasada a moradores	Ración mayor	Martín Suárez (tundidor) Catalina Fernández*	3/IV/1444	TA-2V	25+5=30 mrv.	Libro 9165 31v.
16	Trasantiso	2 Casas	Capellanes del coro	Pero González de Oviedo (escribano rey) Andrequina Fernández	22/V/1444	A-P	16 maravedís (San Juan)	Libro 9165 37r. - 37v.
17	Rúa	Casas	Aniv. de Pero Juan, camello	Gonzalo Alfonso Juana Fernández*	13/II/1445	TA-3V	40 maravedís (Aniversaria)	Libro 1449 43r.
18	Trasantiso	Casa a reparar (muro norte)	Distribuidor de las horas	Gonzalo Rodríguez de Marines (escribano rey) Marina Alfonso	6/X/1445	A-P	15 maravedís (S. Juan/Navidad)	Libro 1449 12v.
19	Canto de cabo el Azogue	Casa a reparar (muro, botica y soleletero)	Ración mayor	Juan Fdz de Socastello Catalina Fernández*	1/XII/1447	TA-3V	20 maravedís	Libro 1449 49r.
20	Trasantiso	Casa	Clérigos del coro	Juan González Teresa Fernández	24/II/1449	A-P	13 maravedís (Primer enero)	Libro 1449 53r.**

Nº	Ubicación	Bienes	Administrador	Foratario	Fecha	Tipo	Renta	Archivo
21	Canto de la Gascona	Casa	Clérigos del coro	Pedro Díaz de Cabramnes (abad de Viñón)	31/X/1449	A-P	15 maravedís (San Martín)	Libro 1449 47v.**
22	Trasantiso	Casa	½ Cabildo ½ S. Vicente	Juan Fernández de Lamuño María González	19/XI/1449	TA-P	8 maravedís	Libro 1449 45v.
23	Calle de puerta de la Noceda	Casa	Aniversaria de Alvar González (canónigo)	Alfonso Estébanez de las Alas (vecino de Avilés)	5/VIII/1450	TA-3V	26 + 4 = 30 mrv. (Aniversaria)	Libro 1449 51v.
24	Canto de puerta de la Ferrería	Casa	½ Cellerero de Sta. María de Telleo	Juan Fernández (herrero) Inés Alfonso	10/IV/1451	A-P	6 maravedís (San Juan)	Libro 1449 55v. – 56r.
25	Ferrería	Somberado de una casa que es lo que pertenece al cabildo	¼ del cabildo (resto Sta María de la Vega)	Alfonso Rodríguez (peletero) Catalina Fernández	8/III/1454	A-P	2 maravedís (San Juan)	Legajo 5167 cuartilla
26	Ferrería	La mitad de una casa que es lo que pertenece al cabildo	½ Cabildo ½ S. Pelayo	Alfonso Álvarez (canónigo)	22/IX/1456	A-P	5 maravedís (San Juan)	Carpeta 1607 perg. nº 11
27	Calle del Portal	Casa que está junto a la que viven los foratarios	En 1459 pasa al cellero de Cordovero	Pedro Fernández (pintor) Teresa Álvarez	26/X/1457	A-P	16 maravedís	Legajo 5165 bifolio
28	Barredo	Casa	Ración mayor	Pero Fernández de Oviedo (escribano)	28/VIII/1467	A-P	15 maravedís	Carpeta 1607 perg. nº 14

Abreviaturas: A (Aforamiento), RA (Renovación Aforamiento), TA (Traspaso Aforamiento), PA (Reclamación Aforamiento), 3V (3 Voces), P (Perpetuo). * Los foratarios preceisan de fiadores. ** También aparecen como documentos sueltos en pergaminos, custodiados en el A. H. N.

debido a las carencias de capital, a la imposibilidad de abarcar la administración del patrimonio e incluso por motivos ideológicos. El cabildo continuó teniendo un gran margen de dominio socioeconómico en la urbe al controlar gran parte del capital fijo, que junto a las rentas provenientes de su amplio señorío rural, le permitieron consolidar su posición equiparándose a otros grandes cabildos como el de Toledo o Santiago, y poner en marcha su gran proyecto: la catedral⁴⁴.

44 Un estudio que relaciona la fabricación de una catedral con las rentas urbanas lo tenemos en QUINTANA ANDRÉS, P. C., «Propiedad urbana y economía. La financiación de la fábrica catedral de Canarias entre 1624 y 1748», en *Vegueta*, nº 2, 1995-1996, pp. 143-157.