LA EVOLUCIÓN DE LA RENTA DEL PATRIMONIO URBANO EN SALAMANCA DURANTE EL SIGLO XIV

GIULIANA VARGAS
FACULTAD DE HUMANIDADES Y CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA (FAHCE-UNLP)
REPÚBLICA ARGENTINA

Resumen

Varios estudios sobre la renta de la propiedad urbana en los cabildos catedralicios castellanos sostienen que desde mediados del siglo XIV, lejos de ser negativos a raíz de la crisis, hay un aumento de la demanda. Consecuentemente, el valor de dichos ingresos creció. El objetivo del presente trabajo es analizar el alza de la renta urbana en Salamanca a partir del análisis comparativo de los contratos de arrendamiento registrados en el tomo I del Libro de Actas Capitulares durante los períodos 1317-1318 y 1378 en adelante. La fuente posee saltos cronológicos que nos impiden rastrear las rentas urbanas a lo largo del siglo XIV. Sin embargo, es posible detectar un progresivo crecimiento de la renta, en contraste con el contexto de crisis, y en coincidencia con lo contemplado por otros autores sobre los bienes urbanos en Burgos y Segovia.

Palabras claves: Renta urbana – Cabildo catedralicio – Salamanca – Siglo XIV

Abstract

Several studies about the income of the urban property in the Castilian Cathedral Chapters argue that, since the middle 14th century, far from being negative due to the crisis, there is an increase in the demand of urban property. Consequently, the value of such income increased. The aim of this paper is to analyze the rise of the urban income in Salamanca from the comparative analysis of the leases agreements recorded in the volume I of Capitular Acts during the periods 1317-1318 and 1378 onwards. The source has time gaps that prevent us from tracing urban incomes throughout the 14th century. However, it is possible to detect a progressive rise of the rent value, in contrast with the context of the crisis, and in coincidence with what other authors have seen in the case of urban property in Burgos and Segovia.

Keywords: Urban income – Cathedral Chapter – Salamanca – 14th Century

En la década del 80, cuando cobraron impulso dentro de la historiografía española los estudios referidos a señoríos eclesiásticos, la mirada se centró sobre la renta agraria, relegando el análisis de la renta derivada de los bienes urbanos. Este enfoque propició que los trabajos sobre el siglo XIV en el área castellana (Casado Alonso, 2009:10) coincidieran en afirmar que fue un período de crisis y recesión económica, aunque dicha conclusión partía de excluir los datos referidos al mundo urbano y de concentrarse casi exclusivamente en los datos de la coyuntura.

El historiador Casado Alonso cuestionó esta mirada del siglo XIV como un momento de crisis a partir de analizar los ingresos obtenidos por la mesa capitular de Burgos provenientes del arrendamiento de su patrimonio urbano. A través de fuentes como los Cuadernos de Contabilidad Capitular y los Libros Redondos, pudo observar que los alquileres de este tipo de bienes tuvieron una tendencia ascendente en el largo plazo. Ello no negaba la prevalencia de hambrunas y pestes, ni la presencia de ciclos de baja de los ingresos en el corto plazo. Sin embargo, permitía contemplar que el área urbana no había sido afectada por la crisis y también que los momentos de crecimiento habían resultado un puntapié para la consolidación de los canónigos dentro del mercado inmobiliario urbano burgalés en el período posterior. A lo largo del siglo XIV, las rentas urbanas representaron casi un 35% de los ingresos de los capitulares (14), por lo que el autor concluyó que los canónigos burgaleses habían sido los ganadores de estos nuevos tiempos, consideración que debía hacerse extensible al total de la hacienda catedralicia (19).

La tendencia ascendente de la renta urbana también ha sido observada por Santamaría Lancho (1985) en Segovia. A partir de gráficas comparativas centradas en el valor de la renta y el número de inmuebles, analizó el arrendamiento de bienes urbanos durante el siglo XIV. Al respecto, observó que el crecimiento progresivo de la renta se complementó con el aumento de la oferta y demanda de inmuebles urbanos, ya que se incrementó la cantidad de este tipo de bienes y el interés por alquilarlos. Si bien a finales del siglo se apreciaron caídas sobre el valor de estas rentas, considera que no modificaron significativamente la evolución creciente de la renta urbana debido a que la mayor parte de los ingresos que se situaron bajo la línea de estancamiento provenían de los arrendamientos de propiedades agrarias. Según el autor, el estancamiento de las rentas rurales se justifica por la predominancia de contratos vitalicios en la explotación de este tipo de bienes. Por este motivo, el autor considera que la renta urbana resulta un indicador mucho más fiel de los cambios coyunturales que las rentas agrarias (Santamaría Lancho, 1985: 697).

Considerando los aportes de ambos autores, el presente trabajo examina la evolución de la renta del patrimonio urbano en Salamanca durante el siglo XIV. Para ello, se analizaron los contratos de arrendamiento de casas registrados en el tomo I del *Libro de Actas Capitulares* (en adelante *AC1*),[1] donde se advierte la importancia que tuvo el arrendamiento de bienes para el cabildo catedralicio durante la Baja Edad Media.

En el cuadro 1, quedan reflejados los datos extraídos de Actas, correspondientes a los bienios 1298-1300, 1317-1318, 1379-1378, 1383-1384 y 1403-1404. Se expresan allí los valores de las rentas en maravedís, divididos en franjas de precios que permiten visualizar mejor la evolución que experimentan a lo largo del siglo XIV (cuadro 1). Cabe señalar que a comienzos del siglo XV aumentan los casos de cartas de arrendamiento que no especifican el monto de la renta, por lo que no hemos podido precisar si la renta tiene una tendencia alcista.

Cuadro 1.

Valores de renta urbana del cabildo durante el siglo XIV

Franja de Precios	1298-1300	1317-1318	1378-1379	1383-1384	1403-1404
1 - 20 mrs	13	2	3	2	1
21 - 40 mrs	5	3	2	1	-
41 - 60 mrs	7	2	1	1	1
61 - 80 mrs	1	1	-	-	-
81 - 100 mrs	2	1	3	6	1
101 - 150 mrs	1	4	4	6	-
151 mrs o más	-	1	4	16	1
No especifica	-	-	2	1	8

Fuente: Elaboración propia a partir de Actas Capitulares, tomo I.

[1] La fuente presenta algunos saltos cronológicos que impiden la observación lineal del período.

Para complementar el análisis, se calculó la media aritmética de la renta en cada período[2] (cuadro 2).

Cuadro 2.

Media de renta durante el siglo XIV

Período	Media de renta
1298-1300	34,7
1317-1318	70,2
1378-1379	123,8
1383-1384	204,8
1403-1404	34,8

Fuente: Elaboración propia a partir de Actas Capitulares, tomo I.

La obtención de este valor permitió determinar el promedio de renta en cada franja cronológica, a partir del cual se comprueba que desde inicios del siglo XIV la renta urbana tuvo una tendencia ascendente que logró su mayor alza durante 1383-1384. Posteriormente, la media de renta desciende alcanzando a comienzos del siglo XV un valor similar al del bienio 1298-1300. No obstante, como se ha mencionado, la mayoría de los registros de este período no indican el monto de la renta de los contratos o se encuentran expresados en reales de plata. A través de esta medida de tendencia central se constató que desde comienzos del siglo XIV la renta urbana en Salamanca aumentó progresivamente.

Si bien en este trabajo los datos recabados sobre los bienes urbanos no se contrastaron con el área rural, a partir de la evolución ascendente de la renta urbana se puede considerar que la crisis del siglo XIV no tuvo un efecto negativo sobre la ciudad. Las actas capitulares evidencian que a lo largo de todo el siglo la mesa capitular aplicó diferentes estrategias que posibilitaron el incremento de los beneficios que obtenía a través del arrendamiento de su

[2] Santamaría Lancho (1985: 696) sostiene que esta medida de tendencia central oculta aquellos casos en que la evolución fue diferente a la tendencia general, por lo que para obtener la media de renta en cada franja cronológica no se sumaron los montos de renta modificados ante el traspaso a terceros. Santamaría Lancho.

patrimonio urbano. Dicho incremento era posible, en parte, gracias a que en Salamanca predominaban los contratos de arrendamiento de carácter vitalicio. Si bien se suele argumentar que este tipo de contratos imposibilitaban la actualización de la renta,[3] le permitía al cabildo desentenderse del mantenimiento de sus viviendas.

Durante la primera mitad del siglo XIV, la documentación refleja el interés del cabildo por asegurar el mantenimiento y/o mejora de sus propiedades. En algunos de los remates el cabildo catedralicio resignó parte de la renta para asegurar la ocupación y la reparación de sus casas.[4] A modo de ejemplo: Nicolás Pérez, capellán del coro, obtuvo alrededor de 15 propiedades a un precio inferior del que valían con una diferencia de 5 maravedís o más por casa (*AC1*, reg. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53 y 64). O Diego Rodríguez, a quien otorgaron en 21 maravedís las casas que tenía el judío Vidas por 30 maravedís (*AC1*, reg. 51). Estas concesiones garantizaron inversiones futuras que estarían a cargo de los arrendatarios, lo que posibilitaría a la vez la puesta en valor de las propiedades dado que los contratos evidencian que estos bienes se encontraban parcial o completamente destruidos.[5] Asimismo, el arrendamiento de casas a un costo menor del que rendían llevaba a la concentración de una parte significativa del patrimonio urbano sobre sujetos que incrementaron su poder adquisitivo a partir de la inversión en la reparación de viviendas y la obtención de un sobreprecio derivado del subarriendo (Vassallo, 2022: 15).

Por otro lado, en la segunda mitad del siglo XIV, bajo un contexto inflacionario, las estrategias del cabildo apuntaron a evitar el desfase entre las rentas nominales y las rentas reales.[6] A pesar de que los arrendamientos eran de carácter vitalicio, en la mayoría de los contratos se indica la conversión del monto de la renta en reales de plata, anticipándose a posibles alteraciones monetarias. Así, las actas capitulares referencian en 1383, por ejemplo,

[3] En el caso segoviano, predominaron en el arrendamiento de bienes urbanos los contratos de corto plazo dado que posibilitaban cobrar alquileres más elevados. Mientras que los contratos vitalicios se utilizaron únicamente como instrumento de reconstrucción o para beneficio de los mismos capitulares. Santamaría Lancho (1985: 686-690).

[4] Si bien eran frecuentes las renuncias a los inmuebles dado que los arrendatarios evitaban cumplir con las obligaciones de mantenimiento. Como así, se ha destacado el interés de los capitulares por adquirir bienes rurales para evitar este compromiso. Véanse en León: Fernández Flores (1984: 65-66) y García García; Nicolás Crispín y Bautista Bautista (1991: 87-90); En Oviedo: Álvarez Fernández y Beltrán Suárez (2015: 45-47).

[5] En la mayoría de los contratos se indica "Et devela lexar fecha et bien reparada" o "Et obligose de façer y la casa et de cerrar el corral de dos tapiales en alto et poner y bonas puertas et lexarlo todo bien reparado" *AC1* (reg. 48 y 49).

[6] Para el caso de Burgos, Casado Alonso (2009: 16) observa que los canónigos burgaleses no reflejaron los cambios monetarios más que en los libros de cuentas de la última década del siglo, por lo que es imposible calcular el valor del maravedí en oro o en plata.

sobre unas casas llamadas del oliva que dejó el racionero Nuño García a Gonzalo Rodríguez, que la renta de doscientos treinta maravedís sería "desta moneda que agora corre, que fazen diez dineros llanos el maravedí. Et si la moneda se mudare que los pague en reales de plata, de los que agora vale cada real por tres maravedis" (*AC1*, reg. 451).[7]

A su vez, por medio del traspaso de bienes a terceros, se dieron fuertes incrementos sobre las rentas de algunas propiedades. En los estatutos del cabildo salmantino se permitía el traspaso[8] una vez que hubiera transcurrido un mes desde que el arrendatario lo había sacado en renta, aunque el nuevo rentero debía pagar una diferencia de 1 maravedí más.[9] Este mecanismo fue utilizado por algunos de sus prebendados para obtener ingresos adicionales, ya que el subarrendatario ofrecía pagar un monto superior al de la renta inicial. La diferencia en la mayoría de los contratos era de un 100% o más, por lo que el rentero que cedía la propiedad solicitaba que esta diferencia se la descontasen de la renta que debía pagar de otras propiedades. En 1378, el racionero Juan Martínez de Villaverde dejó en cabildo por 300 maravedís al racionero Diego Gómez las casas que él solía tener por 130 maravedís al año, "et los cient et sesenta et seys maravedis que el dicho Diego Gomez dava por las dichas casas mas, que los decontasen de las casas en que mora agora el dicho Johan Martinez por su vida" (reg. 306); Juan Martínez de Alarcón, arcediano de Alba, dejó en cabildo las casas que solía morar por 50 maravedís al racionero Ruy González por 350 maravedís "et los trezientos maravedis que el dicho Ruy Gonçalez dio mas por las dichas casas de quanto las tenie el arcidiano que los descontasen al dicho arcidiano de las casas que tiene agora de los dichos dean et cabildo" (reg. 319).

Los ejemplos evidencian cómo a través del subarriendo, el cabildo catedralicio incrementaba la renta que percibiría cuando "finare" el que había cedido la propiedad, aunque también propiciaba la acumulación privada de los prebendados que obtenían esta ganancia adicional. Estos traspasos de bienes –mientras no afectaran la lógica propietaria de la mesa capitular– permitieron aumentar los ingresos del cabildo salmantino en el mediano plazo.

---

[7] Véase *AC1* (reg. 411, 414, 461, 466, 475, 482 y 517).

[8] Como señala Carla Cimino (2021: 238), esta posibilidad de ceder el inmueble terminaba creando otro mecanismo de acceso a la propiedad a personas ajenas a la Iglesia, si bien también se ha mencionado la participación de legos en los remates de comienzos del siglo XIV.

[9] Por ejemplo: en 1379 el canónigo Fernando Martínez de Alba traspasa unas casas a su sobrino Miguel Fernández; en ese mismo año, el racionero Juan Martínez de Villaverde cede unas casas a Pedro Sánchez del Castillo, bachiller en leyes; también en 1383, el racionero Pedro Fernández de Toro deja unas casas a la criada del canónigo Toribio Sánchez, Guyomar Alfonso y su hijo Diego. *AC1* (reg. 357, 399 y 475).

Conclusiones

El análisis de los contratos de arrendamiento de casas disponibles en el tomo I de las Actas Capitulares nos ha posibilitado comprobar que la renta urbana en Salamanca fue incrementándose progresivamente durante el siglo XIV. Esta tendencia ascendente se asemeja a lo constatado en Burgos y Segovia; sin embargo, no hemos observado si esta evolución perduró en el siglo posterior.

El aumento progresivo de la renta de bienes urbanos no se debió solamente a que la crisis tuviera menos impacto sobre la ciudad, sino que se destaca la utilización de diferentes mecanismos por parte del cabildo catedralicio y sus prebendados. La aplicación de estas estrategias permitió afianzar el accionar del cabildo y sus miembros dentro del mercado inmobiliario salmantino, puesto que la forma de gestionar su patrimonio urbano fue adaptándose a lo largo del siglo en pos de maximizar los beneficios colectivos e individuales, y afrontar los efectos de la crisis bajomedieval.

Bibliografía

Álvarez Fernández, M. y Beltrán Suárez, M. S. (2015) "El patrimonio urbano de la Iglesia de San Salvador y su influencia en el mercado inmobiliario de Oviedo a fines de la Edad Media", en *Vivienda, gestión y mercado inmobiliarios en Oviedo en el tránsito de la Edad Media a la modernidad: el patrimonio urbano del cabildo catedralicio*, Universidad del País Vasco: 33-63.

Barrios Soto, J. L. (1997) "Arrendamientos y Subarriendos de inmuebles urbanos en Toledo durante el siglo XV: Acceso al 'dominio útil', su movilidad y fragmentación", *Anales toledanos* 34: 89-102.

Casado Alonso, H. (2009) "Existió la crisis del siglo XIV? Consideraciones a partir de los datos de la contabilidad de la catedral de Burgos", en Del Val Valdivieso, M. I. y Martínez Sopena, P. (dir.) *Castilla y el mundo feudal. Homenaje al Prof. Julio Valdeón*, III, Valladolid: 9-25.

Cimino, C. (2021) "Los beneficiados y la gestión del patrimonio catedralicio (c. 1240- c.1450)", en *Estudio comparativo de señoríos catedralicios castellano-leoneses. Las elites locales y las iglesias catedrales de Zamora, Salamanca y Ávila del siglo XII al XV*, tesis doctoral, Universidad Nacional de La Plata, La Plata: 230-317. Disponible en: https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/library?a=dyc=tesisyd=Jte2149

García García, M. T.; Nicolás Crispín, M. I. y Bautista Bautista, M. (1991) "Administración y distribución del patrimonio del cabildo catedral de León en el siglo XV: años 1419-1426", *Archivos Leoneses* 89-90: 59-188.

Fernández Flórez, J. A. (1984) "Las casas del cabildo catedralicio en la ciudad de León", *Archivos leoneses* 75, León: 31-157.

Santamaría Lancho, M. (1985) "La explotación económica del patrimonio urbano del cabildo catedralicio de Segovia en el siglo XIV", *En la España Medieval* 6, Madrid: 671-700.

Vassallo, R.; Cimino, C.; Porterie, A. y Orlowski, S. (2022) *Actas capitulares de la Catedral de Salamanca (1298-1404). Estudio y transcripción*, Publicaciones del Archivo Catedral: Salamanca.