

OLIGARQUÍA URBANA Y NEGOCIO INMOBILIARIO EN CÓRDOBA EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XV

MARGARITA CABRERA
Universidad de Córdoba

INTRODUCCIÓN

Uno de los hechos más conocidos de la evolución histórica del reino de Castilla en la Baja Edad Media es el escaso desarrollo de la burguesía y el predominio político y económico de la nobleza. Esa circunstancia es especialmente válida para Andalucía¹. Dueños de sus campos y de sus ciudades, los nobles desempeñaron un papel insustituible escasamente contrapesado por otros grupos sociales. El caso representado por el reino de Córdoba puede resultar particularmente ejemplificador. Desde el siglo XIII, pero mucho más aún a partir del XIV, las tierras cordobesas experimentaron una señorialización muy profunda². Pero ese dominio fue tanto o más efectivo sobre el ámbito urbano, en el seno del cual, la nobleza acaparó los principales puestos del gobierno municipal y extendió su influencia sobre todos aquellos aquellos aspectos que podían proporcionarle riqueza y poder.³

Poco a poco empezamos a tener un buen conocimiento sobre la actuación de la nobleza urbana, a través de las aproximaciones parciales que se han hecho al tema. Hasta no hace muchos años se sabía más de la alta y media nobleza, titulares de grandes señoríos, pues estos últimos habían suscitado, en general, mayor interés. Pero en el último decenio el estudio de la nobleza se ha ligado, cada vez más, a su actuación en el ámbito urbano, aunque sin perder nunca de vista la otra dimensión señorial que era, en definitiva, la que les proporcionaba la mayor parte de los medios de fortuna en los que se basaba su poder.⁴ En

1. Ver, sobre ese tema, entre otros muchos trabajos, el de M.A. LADERO QUESADA: "Ensayo sobre la historia social en Andalucía en la Baja Edad Media y los motivos del predominio aristocrático". *Actas del I Congreso de Historia Medieval Ancaluza (AICHMA)*, Córdoba, 1979, pp. 219-244.

2. E. CABRERA: "Tierras realengas y Tierras de Señorío en Córdoba a fines de la Edad Media. Distribución Geográfica y niveles de población". *Actas del I Congreso de Historia de Andalucía, Andalucía Medieval*, I, Córdoba, 1978, pp. 295-308.

3. C. QUINTANILLA RASO: "El dominio de las ciudades por la nobleza. El caso de Córdoba en la segunda mitad del siglo XV", *La ciudad hispánica durante los siglos XIII al XVI*, III, 1987, pp. 109-124. De la misma autora, "Estructuras sociales y familiares y papel político de la nobleza cordobesa (siglos XIV y XV)". En *Actas del I Coloquio de Historia Medieval de Andalucía*, Córdoba, 1982, pp. 245-257. Publicado también en *En la España Medieval*, III, Madrid, 1982, pp. 331-352.

4. Sobre ese tema merece la pena reseñar, entre otros, los siguientes trabajos: E. CABRERA: "En torno a las relaciones entre campo y ciudad en la Andalucía bajomedieval", en *Las ciudades*

realidad, las posibilidades de investigar sobre él son inmensas, sobre todo mediante la utilización de los protocolos notariales, que ponen de manifiesto, tal vez mejor que cualquier otro tipo de fuentes, la influencia de los sectores oligárquicos en la vida política, social y económica de la ciudad.

La investigación sobre el papel de las oligarquías urbanas en la vida económica de la época se ha basado casi siempre en el estudio de las rentas que los miembros de ellas devengaban procedentes del mundo rural. Así lo han hecho, respecto de Andalucía, diferentes autores⁵. Se ha concedido, sin embargo, menos

andaluzas (siglos XIII-XVI). *Actas del VI Coloquio de Historia Medieval de Andalucía*, Málaga, 1991, pp. 593-607; E. CRUCES BLANCO: "Ensayo sobre la oligarquía malagueña: regidores, jurados y clanes urbanos". *Estudio sobre Málaga y el Reino de Granada en el V Centenario de la Conquista*, Málaga, 1987, pp. 199-213; M. GONZÁLEZ JIMÉNEZ: "Los municipios andaluces a fines de la Edad Media: el caso de Córdoba", *II Jornadas de Andalucía y América*, Sevilla, 1984 y M. GONZÁLEZ JIMÉNEZ: "Los municipios andaluces en la Baja Edad Media". *Archivo Hispalense*, 210, 1986, pp. 63-83; A. GONZÁLEZ GÓMEZ: "Dos familias de la oligarquía urbana de Córdoba. Bienes de los Angulo y patrimonio de Diego Gutiérrez de los Ríos a fines de la Edad Media", *Erebea*, 2, 1980, pp. 21-30; A. MACKAY: "Cultura urbana y oligarcas sevillanos en el siglo XV". *Actas del I Congreso de Historia de Andalucía, Andalucía Medieval (AICHMA)*, II, Córdoba, 1978, pp. 163-173; A. MALPICA CUELLO: "La patrimonialización de los oficios concejiles y la formación de la oligarquía ciudadana en Málaga a fines de la Edad Media". *AICHMA*, Córdoba, 1979, pp. 449-470; R.G. PEINADO SANTAELLA: "La oligarquía granadina y las cortes de Castilla: el memorial de 1510". *Cuadernos de Estudios Medievales*, X-XI, 1982-83, pp. 207-230; C. QUINTANILLA RASO: *Nobleza y señortos en el reino de Córdoba. La Casa de Aguilar (siglos XIV y XV)*. Córdoba, 1979; P. RUFO ISERN: "Poder real y municipios en Andalucía (1475-1480)", *Anuario de Estudios Medievales*, 19, 1989, pp. 587-600; J.M. RUIZ Povedano: *Poder y sociedad en Málaga: la formación de la oligarquía ciudadana a fines del siglo XV*, Málaga, 1989; R. SÁNCHEZ SAUS: "Poder urbano, política familiar y guerra fronteriza. La parentela de Alonso Fernández Melgarejo, veinticuatro de Sevilla y alcaide de Zahara", *Actas del V Coloquio de Historia Medieval de Andalucía*, Córdoba, 1988, pp. 367-376; R. SÁNCHEZ SAUS: *Caballería y linaje en la Sevilla medieval*. Sevilla-Cádiz, 1989.

5. M. GONZÁLEZ JIMÉNEZ: "La gran propiedad en la Andalucía del siglo XIII". En *la España Medieval*, I, 1980, pp. 143-154; E. CABRERA: "El problema de la tierra en Córdoba a mediados del siglo XIV". *Cuadernos de Estudios Medievales*, IV-V, 1976-77, pp. 41-71; "Orígenes del señorío de Espejo y formación de su patrimonio territorial (1297-1319)", En *la España Medieval*, II, *Homenaje a S. de Moxó*, 1982, 211-231; "The Medieval Origins of the Great Landed Estates of the Guadalquivir Valley", *Economic History Review*, vol. XLII, nº 4, nov., 1989, pp. 465-483; "Usurpación de tierras y abusos señoriales en la Sierra cordobesa durante los siglos XIV-XV", *Actas del I Congreso de Historia de Andalucía, Andalucía Medieval*, II, Córdoba, 1978, pp. 33-84; "El campesinado y los sistemas de propiedad y tenencia de la tierra en la campiña de Córdoba durante el siglo XV", *Actas del III Coloquio de Historia Medieval de Andalucía*, Jaén, 1984, pp. 181-198; A. COLLANTES: "Génesis de la gran propiedad en la Baja Edad Media: la propiedad eclesiástica sevillana". *La economía agraria en España*. Madrid, 1979; "Le latifundium sevillan aux XIV^e et XV^e siècles. Ebauche d'une problématique", *Mélanges de la Casa de Velázquez*, XII, 1976, pp. 101-125; "Oligarquía urbana, explotación agraria y mercado en la Andalucía bajomedieval". *Congreso de Historia Rural*, Madrid, 1984, pp. 53-62 y "Un modelo andaluz de explotación agraria bajomedieval". *I Jornadas de Metodología Aplicada de las Ciencias Históricas*, Santiago, 1975, pp. 135-154. Ver también sobre el tema: J. EDWARDS: "Oligarchy and Merchant Capitalism in lower Andalusia under the Catholic Kings: the Case of Cordoba an Jerez de la Frontera". *Historia. Instituciones. Documentos*, 4, 1977, pp. 11-34.

importancia al interés de esos sectores sociales por otro tipo de negocios más relacionados con el marco estrictamente urbano⁶.

Prescindiendo del control político sobre los municipios que ejercían los grupos oligárquicos, nos vamos a referir ahora al influjo de estos últimos en el aspecto económico, que servía de complemento al primero. Sin duda era del sector rural de donde obtenían la mayor parte de sus ingresos los miembros de las clases nobiliarias. Allí se encontraba también la parte más importante de sus patrimonios, al asociarse a las propiedades del mundo rural un prestigio social que desde siempre ha caracterizado a la posesión de la tierra. A su vez, esta última no era tan sólo un medio de invertir capitales. Sin desdeñar ese papel, que era básico, la tierra permitía también a los oligarcas controlar algunas de las materias primas que tenían su origen en el mundo rural: cereales, aceite, vino, productos de huerta, lana, etc. Sin embargo, los protocolos notariales no siempre resaltan con claridad la participación directa de las oligarquías urbanas en el comercio de materias primas. En algunos casos, tal intervención es claramente visible.⁷ Antonio Collantes estudió, hace años, el caso de un veinticuatro sevillano muy interesado en el comercio del aceite obtenido de sus extensos olivares en el Aljarafe sevillano⁸. Pero lo que con más claridad ponen de manifiesto los protocolos es el acentuado carácter rentista de la nobleza urbana, en este caso la de Córdoba, que se limita a desempeñar un papel pasivo, en relación con el mundo rural, como receptor de rentas en especie. Se supone que las cantidades recibidas, en tal concepto, de aceite, de vino y, sobre todo, de cereales, se comercializaban de alguna forma, aunque ese tipo de negocios no ha dejado demasiada constancia en la documentación de protocolos, quizá porque algunos de esos contratos se establecían en otros lugares distintos de Córdoba. Sin embargo, los contratos de arrendamiento de cortijos en La Campiña, que son muy abundantes, ponen de manifiesto la percepción, por parte de sus dueños —que eran, casi siempre, los miembros de la aristocracia urbana de la ciudad, principalmente los veinticuatro— de estimables rentas en especie que oscilan, por término medio, entre los 8 y los 120 cahíces de trigo o de pan terciado al año, cantidades que, sin ser demasiado altas, permiten pensar en la comercialización al menos de una parte de ellas.

Pero por más importantes que fueran sus propiedades rurales y el beneficio económico que de ellas obtuvieran, los miembros de la nobleza, sobre todo en

6. Un trabajo del Prof. SÁNCHEZ SAUS sobre el caballero jerezano Martín Dávila pone de manifiesto, junto al interés prioritario por la adquisición de tierras, un empeño evidente por la adquisición de otros bienes también muy rentables en el ámbito urbano. Ver R. SÁNCHEZ SAUS: "De los patrimonios nobiliarios en la Andalucía del siglo XV: los bienes del caballero jerezano Martín Dávila (+1502)". *Homenaje al Prof. E. Sáez. Anuario de Estudios Medievales*, 18, 1989, pp. 469-486.

7. Así sucede en el comercio de la lana, donde J. Edwards ha estudiado numerosos documentos en los protocolos cordobeses relativos a las ventas de ese producto realizadas por los grupos oligárquicos de Córdoba. Ver J. EDWARDS: *op. cit.*, pp. 20-21.

8. "Un modelo andaluz de explotación agraria bajomedieval". *Actas de las I Jornadas de metodología Aplicada a las Ciencias Históricas*. Santiago de Compostela, 1976, pp. 135-154.

sus estratos medios, es decir, aquellos que no gozaban de un señorío, tenían también una vinculación estrecha con el ámbito urbano. Dentro de él se desarrollaron sus actividades políticas, que también les proporcionaban ingresos más o menos considerables, aunque no fueran más que como consecuencia del poder que ostentaban en el gobierno del municipio y de las oportunidades que derivaban de ese poder. La intervención de las oligarquías locales en la vida urbana era muy considerable y es un hecho que no siempre se ha valorado suficientemente. En concreto, las repercusiones económicas de esa intervención apenas son conocidas⁹.

En el presente estudio nos proponemos estudiar el papel desempeñado por la nobleza en la inversión inmobiliaria entendiendo por tal, en este caso, la que tenía su asiento estrictamente en suelo urbano. Está en relación con un proyecto sobre Córdoba en la época de los Reyes Católicos, dentro del cual el estudio de la nobleza urbana asumirá un importante papel. Se basa exclusivamente en la documentación procedente del Archivo Histórico Provincial de Córdoba, en concreto en sus fondos de protocolos, y es fruto de una profunda cata realizada en él formada por más de 500 documentos referentes a la nobleza urbana de Córdoba, de los cuales se ha seleccionado algo más de un centenar de ellos especialmente representativos para servir de base al presente estudio. Hemos tenido en cuenta, no obstante, operaciones económicas realizadas tanto por miembros de la nobleza como por otros sectores sociales no pertenecientes a ella —con la única excepción del sector eclesiástico—, lo cual es el único medio para determinar el papel proporcional que asume la primera en el tema objeto de estudio. Se ha dado cabida, dentro de la cata, a cartas de compraventa y de arrendamiento en una cuantía que guarda relación directa con las menciones documentales, mucho más numerosas, lógicamente, para las segundas que para las primeras. Se han anotado cuidadosamente los datos que permiten delimitar a los diferentes personajes que intervienen en los contratos, insistiendo especialmente en su condición social, en su lugar de residencia, en la ubicación de las casas o instalaciones industriales objeto del contrato, precios y sistemas de pago. Aunque la documentación de protocolos suele ser bastante explícita sobre numerosos pormenores más o menos relacionados con la encuesta citada, muchas veces no ha sido posible completar el esquema. En ocasiones ello ha sido así por causa de lagunas informativas debidas a la mala conservación de los documentos. En otras, hemos tenido dificultades para identificar o no como nobles a algunos de los otorgantes cuyo apellido no denotaba claramente tal condición. Afortunadamente, las familias cordobesas que formaban parte de la oligarquía urbana tenían, en el siglo XV, nombres muy conocidos que identifican a sus miembros fácilmente. Con frecuencia, tal condición queda resaltada por la mención de los cargos que ocupan: veinticuatro, comendadores de las órdenes militares, jurados, etc. Incluso seme-

9. Un estudio reciente que aborda indirectamente el tema es el de R. CÓRDOBA DE LA LLAVE: "Poder municipal y control gremial", *Ifigea*, Córdoba, 5-6, 1988-89, 173-206.

jantes dignidades suelen ser mencionadas en los documentos por individuos que no las ostentan personalmente, pero que están emparentados con ellos, generalmente en primer grado, todo lo cual facilita bastante la identificación de los miembros de la oligarquía urbana de Córdoba¹⁰.

LOS GRUPOS OLIGÁRQUICOS Y EL MERCADO INMOBILIARIO

La primera idea que transmite la lectura de esos documentos es la participación altísima que los miembros de la oligarquía urbana de Córdoba tienen en el negocio inmobiliario. Sin necesidad de establecer una contabilidad precisa, puede intuirse fácilmente, al leer los protocolos, que el número de contratos de arrendamiento de casas conservado en ellos suele ser más o menos parecido al de arrendamiento de fincas rústicas; y tanto en unos como en otros el papel de los grupos oligárquicos resulta absorbente. Ello equivale a decir que el mismo papel que desempeña la nobleza, en general, en el tema de la posesión de la tierra lo tiene también en la posesión de inmuebles en las ciudades.

Partiendo de todos los contratos (compras, ventas, arrendamientos, donaciones) que han sido objeto de estudio, los individuos identificados como inequívocamente nobles fueron otorgantes de esos documentos en un 68% de los casos estudiados. Un 36% de ellos aparecen como veinticuatro de Córdoba o familiares en primer grado de un veinticuatro de la ciudad. El 5,8% son comendadores de las órdenes militares con residencia habitual en Córdoba y esa misma proporción, 5,8% es la participación de los jurados de la ciudad en el negocio inmobiliario. Por su parte, los miembros de la nobleza, sin ninguna otra connotación especial son el 20% del total. Restringiendo la observación a las compras y arrendamientos esa participación de los nobles es del 69% y en el caso exclusivo de los arrendamientos asciende al 64%, casi los dos tercios del total. Es evidente, por lo tanto, una participación en más de los dos tercios de todos los negocios relacionados con la compraventa o alquiler de casas en la ciudad.

Hay que tener en cuenta que, como ya se ha comentado, en ese cómputo no se ha tenido en cuenta al estamento eclesiástico, cuyos miembros suelen utilizar con frecuencia, aunque no siempre, los servicios de sus propios escribanos y que, por ello, han dejado constancia mucho más irregular en los protocolos notariales que hemos utilizado. Aun así, aparecen, con mucha frecuencia, en estos últimos, actas redactadas por comunidades religiosas y también algunas por dignidades eclesiásticas, que en ningún caso hemos computado para establecer los datos anteriores. Pero, por ejemplo, no hemos encontrado ninguna actuación del cabildo catedralicio, que era, sin duda, el mayor poseedor y, consiguientemente,

10. Es curioso observar que en los arrendamientos de casas efectuados por veinticuatro, éstos raramente intervienen de manera directa en el contrato. Son agentes suyos los que lo establecen. Por el contrario, las viudas de veinticuatro, que se identifican siempre como tales, sí lo gestionan personalmente en la mayor parte de las ocasiones.

arrendador de casas en la ciudad de Córdoba, como ponen de manifiesto los numerosos contratos existentes en el archivo de la catedral. De todas formas, sin necesidad de consultarlo, es evidente ese hecho a través de un indicio bastante seguro que proporciona la documentación utilizada para este estudio: en muchos contratos de arrendamiento, después de pormenorizar las distintas circunstancias contractuales, se concluye diciendo que, para el resto de ellas, los otorgantes se comprometen a respetar las condiciones establecidas por el “deán e el cabildo de Córdoba”. Tal afirmación pone de manifiesto, por sí sola, el importante papel que dicho cabildo representaba en el negocio inmobiliario de la ciudad y también el buen criterio con que los eclesiásticos solían establecer esos contratos, hasta el punto de servir de pauta para otros contratantes ¹¹.

Como se ha dicho más arriba, el número de actas notariales recogidas referentes a los distintos negocios jurídicos en relación con la propiedad urbana guarda una relación bastante aproximada con el número de veces que tales tipos de negocios aparecen en la documentación. Sólo así pueden quedar justificados sus datos en un tratamiento estadístico. De los tres tipos de transacciones contempladas (donaciones, compraventas, permutas y arrendamientos) las permutas constituyen la variedad menos representada, con un 0.85% por ciento, frente al 6,7% de las donaciones, el 26% de las compraventas y el 66% de los arrendamientos.

Las donaciones están representadas en ocho casos. En todos ellos, el otorgante es un noble, la mayor parte de las veces implicado en el gobierno de la ciudad como veinticuatro de ella. En algunas ocasiones tales donaciones se hicieron a instituciones religiosas, siguiendo una tradición que tiene numerosos precedentes en el mundo medieval. Hay dos ejemplos concretos. En el primero de ellos, D^a Marina de Villaseca da en donación al monasterio de la Santa Cruz unas casas en la ciudad de Córdoba, en la collación de S. Pedro, junto a la calle de Valderrama. Todo ello para que dichas casas fueran unidas al dicho monasterio ¹². La otra donación en favor de instituciones religiosas la efectuó Francisco Rodríguez, hijo del Jurado Nicolás Márquez, contador del maestre de Calatrava, Luis de Guzmán, el cual cedía gratuita y perpétuamente al Hospital de la Santa Caridad de Jesucristo, para el reparo de los pobres y enfermos, y a su hermano mayor, Juan Sánchez, unas casas en la collación de Santa María, en la calle del Santo ¹³. En los restantes ejemplos recogidos, las donaciones —donaciones de

11. Así lo encontramos, por ejemplo, en un documento otorgado el 27 de junio de 1466 por D^a Beatriz Venegas, abadesa del monasterio de Santa María de las Dueñas. Archivo Histórico Provincial de Córdoba, Protocolos Notariales, Escribanía 14, Leg. nº 4, fol. 23v (En adelante, se indicará así: AHPC, PN, 14-4). Y lo mismo sucede en otro, del mismo año, suscrito el 11 de julio por Gonzalo de Godoy, veinticuatro de Córdoba, AHPC, PN, 14-4, fol. 30r.-30v, y en un tercero, de 1470.04.28, otorgado por un trapero llamado Alfonso Ruíz (AHPC, PN, 14-6, fol. 52r).

12. AHPC, PN, 18-3, fol. 272r., doc. de 1489.07.01.

13. Dicha donación se la hace al hospital con la condición de que Marina de la Rambla y Marina de Villena, religiosas que moraban en dichas casas, fueran usufructuarias de ellas de por vida y percibieran los frutos y rentas correspondientes con condición de obligarse a mantenerlas reparadas

casas— fueron hechas por veinticuatro de la ciudad en beneficio de sus propios hijos.

Compraventas

Como es fácil suponer, las compraventas están mucho mejor representadas en la documentación. Una abrumadora mayoría de compras las realizan los miembros de los cuadros de gobierno de la ciudad, esencialmente veinticuatro. Entre los muchos que podrían citarse, están: Sancho de Córdoba, Diego López de Sotomayor, Gómez Méndez de Sotomayor, Alfonso y Diego de Aguayo, Alfonso Ruíz del Castillo, Luis de Hinestrosa, Lope y Pedro de los Ríos, Luis de Góngora, Miguel de Orozco, Juan Pérez de Valenzuela, Pedro González de Mesa, Juan Pérez de Godoy y, sobre todo, mujeres y viudas de veinticuatro, que actúan directamente en este tipo de negocio con una asiduidad muy grande¹⁴. Están también los jurados, destacando, en este caso, mucho menos que los anteriores. Por citar un solo caso, mencionaré el de Juan de Godoy, jurado de la collación de Santa Marina, que compra, en 1493, casas en esa misma collación, por valor de 50.000 mrs.¹⁵. Y, junto a ellos, algunos miembros de los grupos sociales intermedios, entre los que encontramos, por citar algún ejemplo, a un converso, Alfonso de Córdoba, que era prestamista, y también contador de don Alfonso de Aguilar, y uno de los perjudicados por la persecución de 1473, el cual, dos años antes del *pogrom*, adquirió una casa, por 20.000 mrs., en la collación de Santo Domingo¹⁶.

El precio de las casas osciló mucho a lo largo de los años que sirven de marco cronológico para este estudio, siendo la cifra media de 40.000 maravedíes; pero esa cifra es poco significativa pues no tiene en cuenta, por una parte, la inevitable depreciación de la moneda a lo largo del período estudiado y, por otra, esconde desviaciones muy grandes entre el máximo y el mínimo. De todas las compraventas de casas analizadas, las más importantes fueron las dos adquisiciones hechas por el señor de Aguilar y alcalde mayor de la ciudad, don Alfonso Fernández de Córdoba. La primera tuvo lugar en 1486. Fue el objeto de ella una vivienda propiedad del veinticuatro Pedro de Quintana, situada en la collación de San Salvador. Costó 90.000 maravedíes¹⁷. Tres años más tarde, en 1489, don Alfonso volvió a comprar otra casa, ahora en la collación de Santa María, lindando con el edificio de la propia mezquita-catedral. Fue la vendedora D^a Juana de

y que, durante toda su vida, no fueran obligadas a pagar renta alguna al dicho hospital. AHPC, PN, 18-3, fol. 434r., doc. de 1489.10.14.

14. A modo de ejemplo y sin pretender llegar, en absoluto a la exhaustividad, ver: AHPC, 14-5, cuad. 3, fol. 6r-7v; 14-8, cuad.6, fol.41r-42v; 14-8, cuad.6, fol.78r; AHPC, PN, 18-3, fol. 177v.

15. AHPC, PN, 18-5, fol. 44r.

16. AHPC, PN, 14-7, cuad. 12, fol 162r.

17. AHPC, PN, 18-2, fol. 515v.

Quesada, viuda del veinticuatro Diego Gutiérrez de los Ríos y el precio del inmueble ascendió a 290.000 maravedíes¹⁸.

Por su parte, las permutas están muy escasamente representadas en la documentación. El único ejemplo registrado entre las actas utilizadas para este estudio es curioso trueque establecido por Fr. Alvaro de Luna, a quien varios documentos de la época se refieren llamándole “señor obispo”¹⁹. Fue esa una permuta bastante singular: D. Alvaro de Luna, que era vecino en la collación de Santa Marina, entregaba al correo Pedro Fernández una casa en la collación de Santa María y la cantidad de 10.000 maravedíes a cambio de una heredad compuesta de casa, bodega, lagar, pila, tinajas y todas las viñas, huerta, árboles y monte, sita en el pago de los Barrancos, junto con dos pedazos de viña y árboles en el dicho lugar²⁰.

Arrendamientos

Sin embargo, de todos los negocios jurídicos relacionados con los bienes inmuebles en el ámbito urbano, el más importante es, con mucho, el arrendamiento. Es él, por otra parte, el que mejor revela el interés que tenía la adquisición de casas como inversión lucrativa y es, también, por otra parte, el que mejor pone de manifiesto el dominio que las oligarquías urbanas ejercían sobre el negocio inmobiliario de Córdoba. Ya se ha apuntado más arriba hasta qué punto dominaban los miembros de aquéllas el negocio representado por el arrendamiento de casas, hasta el punto de contratar cerca de los dos tercios (64%) de todos los que se escrituraban. Sin ninguna duda, esa cifra está por encima de la realidad, pues al no tenerse en cuenta el número de contratos del cabildo catedralicio, que compitió con la nobleza en los beneficios que otorgaba ese tipo de negocio, los datos que proporcionan los protocolos notariales difieren en alguna medida del total de contratos que se realizaron en la ciudad de Córdoba. Pero, obviamente, esas cifras son plenamente representativas en relación con los sectores no eclesiásticos de la sociedad. Ahora bien, una proporción semejante resulta vedaderamente abrumadora si tenemos en cuenta el pequeño porcentaje que representaban los miembros de la oligarquía cordobesa en el conjunto de su población²¹. Sólo los veinticuatro de Córdoba o sus esposas o viudas contratan el 32% de todos los arrendamientos urbanos y hay una proporción alta, aunque

18. AHPC, PN, 18-3, fol. 123v.

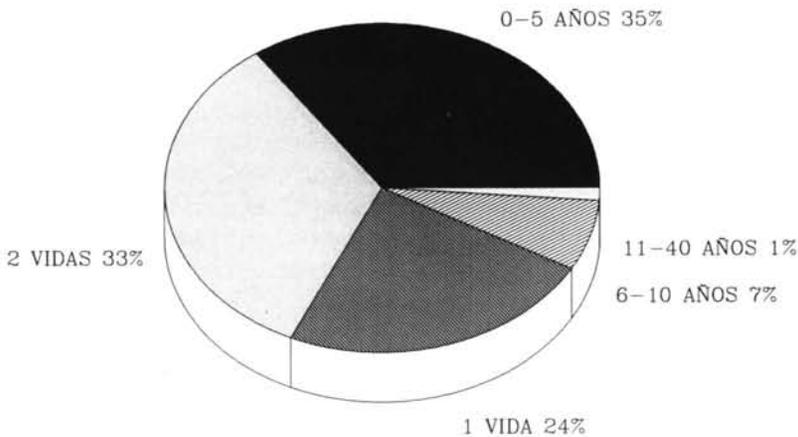
19. No es, como pudiera pensarse, ningún obispo de Córdoba, pues conocemos el episcopologio medieval de la misma, establecido, hace años. Ver M. NIETO CUMPLIDO: “La elección de obispos de Córdoba en la Baja Edad Media”. *Andalucía medieval: nuevos estudios*. Córdoba, 1979, pp. 73-104. En un documento de 1475 se le cita como obispo de Ebrón. AHPC, PN, 14-11, 1, 18v, 1.475.0418.

20. Doc. de 1475.11.21, AHPC, PN, 14-11, cuad.4, fol.18r-20v.

21. Antonio Collantes ha detectado el mismo fenómeno en Sevilla, referente al siglo XV. Ver: A. COLLANTES: “Propiedad y mercado inmobiliario en la Edad Media: Sevilla, siglos XIII-XVI”, en *Hispania*, XLVIII, 1988, p. 498.

bastante inferior, de contratos que realizan los otros miembros de la nobleza, en general. Por ejemplo, encontramos bastantes casos de comendadores de las órdenes militares residentes en Córdoba que participan activamente en este negocio (7,7%), pero sin llegar nunca a tales cifras.

SISTEMA DE ARRENDAMIENTO
Por el plazo de vigencia



PORCENTAJES

A su vez, el contrato de arrendamiento de casas responde a varias modalidades que es preciso tener en cuenta, de acuerdo con dos condiciones básicas que son la duración del contrato y el sistema de pago. Respecto del primero de esos condicionantes, un tipo de contrato muy frecuente es el arrendamiento vitalicio, que presenta, por otra parte, dos variedades diferentes: el contrato por una vida, que es, obviamente, la vida del arrendatario, y el contrato por dos vidas, que incluye también la de uno de los hijos del arrendatario, aquél que este último designe en su testamento. El contrato por dos vidas está presente en un tercio de todos los casos registrados. Por su parte, el contrato por una vida representa casi la cuarta parte del total. Es notorio el contraste con otros casos conocidos. En Sevilla, durante la segunda mitad del siglo XV, los contratos por una, dos o tres vidas —este último caso no lo hemos encontrado en Córdoba— no tienen la menor relevancia, según ha demostrado A. Collantes²². Los contratos de vigencia anual o plurianual son también muy frecuentes, pero admiten numerosas variedades difíciles de sistematizar. Para mayor claridad se han subdividido, a su vez, en

22. A. COLLANTES: "Propiedad y mercado inmobiliario en la Edad Media: Sevilla, siglos XIII-XVI", p. 511.

tres grupos: hasta 5 años, de 6 a 10 y de más de 10 años. De ellos, el contrato plurianual breve, hasta un máximo de de 5 años es la modalidad más frecuente pues representa el 34,7% de todos los casos.

Sistemas de explotación

La segunda consideración que hay que tener en cuenta en los sistemas de arrendamiento es la que se refiere a los sistemas de pago. Como en la cuestión que se refiere al plazo del contrato, se ponen en evidencia varios sistemas: con pago de renta en metálico, con pago de renta en especie y con una mezcla de los dos. Los casos de arrendamientos con pago de renta exclusivamente en metálico representan el 41% del total. No parece haber ninguna razón especial que agrupe en torno a ese sistema de pago los tipos de inmuebles arrendados o el carácter de los otorgantes del contrato. Se practica con todo tipo de bienes y por toda suerte de contratantes. El sistema que aparece documentado más veces es el que implica mezcla de pago en especie con pago en metálico. Representa el 48,5%, y se acerca, por tanto, a la mitad de todos los sistemas vigentes. La renta en especie suele ser siempre simbólica: en la mayoría de los casos se cumplimentaba entregando un par de gallinas por Navidad. Por su parte, el pago únicamente en especie, que representa el 10,3%, es propio del arrendamiento de instalaciones de tipo industrial, aunque con numerosas excepciones. Son un caso distinto que deberemos estudiar por separado un poco más adelante.

Es importante subrayar que todas esas modalidades de contrato –tanto por lo que se refiere al período de vigencia como en lo concerniente al sistema de pago de la renta– coinciden en el tiempo y si bien podríamos estimar como un sistema más arcaico del mismo el contrato vitalicio o por dos vidas y el que incluye pago en especie, todos ellos están vigentes al mismo tiempo. Por otra parte, en el marco cronológico en el que se desenvuelven los casos contemplados en este estudio, no existe ningún indicio que permita sospechar la evolución hacia un sistema en menoscabo del otro. En cuanto a la renta en especie, que tantas veces se señala como reminiscencia “feudal” es, por encima de todo, una solución que, en la época, se revelaba como muy práctica, en muchos casos, aunque en la mayoría de ellos tenía sólo un valor simbólico. De todas formas, nada más lejos de la realidad la idea de que el pago de ese tipo de renta fuera exigido exclusivamente por miembros de la aristocracia a arrendatarios que no formaban parte de ella. Era, por el contrario, un sistema muy generalizado en todos los estamentos sociales e, incluso, conocemos un caso de arrendamiento hecho a un veinticuatro de Córdoba, en 1475, que incluía el pago, por este último, de una cierta cantidad en metálico, y, junto a ella, la clásica entrega de aves de corral²³.

23. El 21 de noviembre de 1475, el prior y frailes del monasterio de San Pablo arrendaron al veinticuatro de Córdoba Juan de Sosa la mitad de cinco casas-tiendas. Se las arrendaron para todos los días de su vida a partir del día de Carnestolendas por una renta anual de 1.400 maravedís y un

Antonio Collantes ha estudiado, en relación con Sevilla, la rentabilidad que producían los arrendamientos de casas. En el caso de Córdoba, todavía no nos ha sido posible establecer esa relación que, en Sevilla oscilaba entre el 5% y el 11%²⁴.

En todo caso, con un sistema de pago aplazado a una vida o, incluso, a dos vidas ¿eran interesantes esos arrendamientos como negocio? Es una pregunta que quizá sólo podríamos responder desde el punto de vista de la mentalidad de los contemporáneos. Es evidente un deterioro considerable de la moneda a lo largo de un período de tiempo tan amplio como el contemplado en este estudio, que abarca el último tercio del siglo XV. Y no deja de ofrecer un gran contraste este sistema de arrendamiento a tan largo plazo con las modalidades vigentes en los arrendamientos rústicos, en los cuales, la mayoría de las fincas –quizá, con la única excepción de las viñas– se cedían por plazos más cortos dándonos a entender todo ello la existencia de una mentalidad capitalista que en el caso de los arrendamientos urbanos no parece ponerse de manifiesto con tanta claridad²⁵. Incluso parece un contrasentido arrendar a tan largo plazo un tipo de bien que, como las casas, pueden deteriorarse, con el paso del tiempo, mucho más fácilmente de lo que lo hacen los bienes rústicos, que son prácticamente indestructibles. Sólo hemos encontrado una explicación a ese contrasentido, que se basa, precisamente, en la naturaleza más perecedera de los bienes inmuebles urbanos. Seguramente la enajenación, a tan largo plazo, de casas estableciendo un pago fijo en dinero, con el acompañamiento o no de rentas en especie no era, tal vez, un negocio demasiado interesante, pero, en parte, se compensaría con la obligación que los inquilinos contraían de conservar la casa en buen estado. Lo que no sabemos bien es hasta qué punto los inquilinos cumplían con esa obligación y hasta dónde llegaba el poder coercitivo de los propietarios sobre aquellos que no asumieran el compromiso establecido en el contrato. No hay que decir que, en el caso de los miembros de la nobleza y muy particularmente en el de los veinticuatro de la ciudad, ese poder se supone que sería respetable.

En algunos casos el inquilino se comprometía a realizar alguna obra al hacerse cargo de la vivienda: arreglar el tejado, poner solería a la casa, etc. Un buen ejemplo puede ser el arrendamiento, en 1466, por el veinticuatro Gonzalo de Godoy, de una casa situada en la collación de San Nicolás de la Ajerquía. Se estableció por dos vidas, con una renta anual de 2.300 maravedíes y con la condición de deshacer el tejado y construir otro nuevo antes de Pascua Florida,

par de gallinas ocho días antes de Carnestolendas y un par de pollos ocho días antes de Santo Domingo, con la condición de que las tuviera en buen estado y no las traspase por más de dos años a terceros. AHPC, PN, 14-11, cuad. 4, fol. 15r-16v.

24. A. COLLANTES: *Op. cit.*, p. 519. Ver también, sobre ese tema, del mismo autor: "El mercado inmobiliario en Sevilla", en *D'une ville à la autre... École Française à Rome*, 1989, p. 236.

25. E. CABRERA: "El campesinado y los sistemas de propiedad y tenencia de la tierra en la campaña de Córdoba durante el siglo XV". *Actas del III Coloquio de Historia Medieval de Andalucía*, Jaén, 1984, pp. 181-198.

mantener la casa en buen estado, no arrendarla por más de dos años ni traspasarla, nombrar a un fiador y cumplir con las penas y posturas que acostumbraban a imponer en sus contratos el deán y cabildo de Córdoba²⁶. Y tales obras ponen de manifiesto, por una parte, el deterioro evidente e irremediable de las viviendas, por más cuidado que se pusiera en su conservación; y, por otra, suponían una inversión favorable al propietario, realizada por el inquilino, que muchas veces se comprometía a hacerla sin que se le rebajara, por ello, el precio del contrato.

El objeto de la mayoría de los negocios jurídicos realizados con bienes inmuebles se refieren a casas destinadas a la vivienda. Sucede así en el 71% de los casos. Se las denomina generalmente casa o “casas”, en plural. A veces encontramos la expresión “dos pares de casas” refiriéndose, sin duda, a dos de ellas, que en algún caso podemos sospechar que estaban unidas. El precio del conjunto suele subrayar el hecho de que se trataba de dos inmuebles. Por ejemplo, en 1472, Doña Urraca de Sandoval, viuda de Lope Ruíz de Baeza, vecina en la collación de la Magdalena, hace donación a su hijo Juan Pérez de Godoy, veinticuatro de Córdoba, de dos pares de casas en la Magdalena que formaban un solo cuerpo con dos puertas a la calle. Dichas casas se valoraron en 80.000 maravedíes. Y el mismo documento nos dice que le donó también otra casa, en la collación de San Andrés, valorada en 40.000 mrs.²⁷.

En otras ocasiones se habla de “casas-tiendas”, en las cuales suele instalarse algún negocio de la más variada índole. Los contratos de que fueron objeto las casas-tiendas constituyen el 13,6% del total. En otros casos, como veremos más adelante, se especifica la naturaleza del negocio o la industria en ellas instaladas. Ello nos lleva a otro capítulo de índole diferente directamente relacionado con el tema que nos ocupa, pero con un matiz peculiar.

EL ALQUILER DE INSTALACIONES INDUSTRIALES

Dentro del estudio del mercado inmobiliario y de la participación que en él tuvo la oligarquía cordobesa hay un aspecto que encierra particular interés. Se trata de la intervención indirecta de la nobleza en las actividades de tipo industrial a través del arrendamiento de instalaciones de ese tipo de las que eran propietarios los nobles de Córdoba. Sin duda la cuestión presenta unas connotaciones especiales que las separan del negocio inmobiliario más habitual. Pero la explotación de esos bienes respondía a la misma mentalidad rentista que caracterizaba el alquiler de cualquier otro tipo de inmueble, tanto de naturaleza urbana como rural. El comportamiento de sus dueños era aquí idéntico al de los otros

26. 1466.07.13, Córdoba. AHPC, PN, 14-, cuad. 2, fol.7v. Lo mismo sucede en el arrendamiento establecido ese mismo año de 1466 por Beatriz de Quesada, por el cual el inquilino se comprometió a poner el suelo en la parte principal de la casa. AHPC, PN, 14-4, cuad. 4, fol. 34r-35v.

27. 1472.01.11, AHPC, PN, 14-8, cuad. 6, fol. 41r-42v.

ejemplos mencionados y, en el caso de los arrendatarios, se trataba de explotar esos bienes con las condiciones habituales, compromitiéndose a a conservarlos, a repararlos y siempre con la posibilidad de transmitir a otros, mediante el subarriendo, la responsabilidad de ponerlos en explotación mediando el pago de una renta. En todo caso, no podemos hablar aquí propiamente de bienes inmobiliarios a secas, puesto que muchos de ellos van provistos de un utillaje más o menos complejo que permite a los arrendatarios tener todo lo necesario para la producción industrial.

El control exclusivo o casi exclusivo de las instalaciones industriales por parte de la oligarquía cordobesa es un hecho incuestionable. Responde, en realidad, a un modo de actuación muy característico de la época. En los lugares de señorío era habitual el acaparamiento de este tipo de instalaciones por el señor del lugar. Y en los concejos parece obedecer al mismo planteamiento la participación en ellas de sus grupos dirigentes. En el período cronológico analizado –último tercio del siglo XV– todo este tipo de instalaciones, salvo casos excepcionales, eran prácticamente un monopolio de la oligarquía y muy particularmente de los caballeros veinticuatro. Tales instalaciones no sólo proporcionaban unas ganancias más o menos sustanciosas, sino que implicaban, en cierto modo, también, como ya se ha apuntado, un cierto control, aunque fuera indirecto, sobre una parte de la producción industrial de la ciudad en algunos de sus sectores básicos. Cuando menos era una forma de participación indirecta en los beneficios que producían. Sin embargo, no todas las actividades industriales parecen haber interesado por igual a los miembros de la oligarquía cordobesa para obtener de ellas las rentas que les permitieran asegurar su preeminencia social y económica. La documentación que hemos utilizado pone de manifiesto con claridad que, de entre ese tipo de instalaciones, sintieron una predilección especial por cinco de ellas en concreto: las aceñas, los batanes, las almonas, los baños públicos y las tenerías. No parece claro que haya sucedido lo mismo con otras instalaciones como los hornos o los lagares²⁸. En todo caso, hasta ahora no hemos encontrado documentación que lo ponga de manifiesto con tanta claridad.

Las aceñas quizás sean el tipo de artilugio mecánico mejor documentado. Su actividad estaba relacionada con el sector económico más importante de la ciudad y su tierra, que era la producción cerealista, la cual dependía, a su vez, mayoritariamente, de las fincas rústicas que la oligarquía urbana cordobesa poseía en La Campiña y en la Ribera del Guadalquivir. En los decenios finales del siglo XV, la mayoría de las aceñas estaban en manos de los grupos dirigentes de la ciudad, singularmente los veinticuatro, con dos excepciones notables: un

28. No faltan ejemplos, sin embargo, y así sucede en el caso de Egas Venegas, documentado como propietario de una casa-horno en la collación de Omnium Sanctorum. Ver: 1472.04.11, AHPC, PN, 14-8, cuad. 6, fol.116v-117r. Hay también información aislada sobre otras instalaciones industriales que interesaban a los miembros de la aristocracia. Entre ellas, por ejemplo, los molinos de aceite. El bachiller Gonzalo de Cea poseía uno, junto a la puerta del Colodro (1487.03.19, AHPC, PN, 18-2, fol. 680v).

miembro de la alta nobleza no estrictamente relacionada con Córdoba, el conde de Ureña, que era propietario de la aceña de Martos, y un traperero llamado Pedro Fernández, que poseía dos piedras, llamadas La Pastora y Mari Carrillo, existentes en la parada de aceñas de Casillas. Pero en este último caso, dichas piedras eran una herencia de su padre, el jurado Martín Alfonso, miembro también de la oligarquía cordobesa²⁹. En la mayoría de los casos, las grandes aceñas, tanto en Córdoba como fuera de ella, eran un bien demasiado caro como para ser propiedad de una única persona. De ahí el que, en general, sus propietarios lo fueran tan sólo de una o varias piedras o, incluso, tuvieran simplemente una o varias “acciones” de una única piedra. En estos casos, tal fragmentación de la propiedad parece ser una consecuencia de las divisiones que seguían inevitablemente a las herencias³⁰.

Sería muy largo relacionar todas las aceñas existentes en Córdoba en la segunda mitad del siglo XV junto con el nombre de sus dueños. Naturalmente, las más importantes estaban situadas en el curso del Guadalquivir, aunque había también otros molinos en el arroyo Pedroche, cercanos a la ciudad³¹. De las ubicadas en el espacio urbano de ella, la más famosa y rentable era la aceña de Martos. Había sido propiedad, en el siglo XIII, del infante D. Alfonso de Molina. Pero desde los años sesenta del siglo XV esa aceña era del maestre de Calatrava, D. Rodrigo Téllez Girón³². A su muerte, en la Guerra de Granada, debió de pasar a su hermano el segundo conde de Ureña, Juan Téllez Girón, pues encontramos a este último, como propietario, en varios contratos suscritos a finales del siglo³³. Tenían también piedras en esa aceña los miembros de la familia Godoy³⁴. En la parada de aceñas de S. Julián, cercana a la de Martos, eran propietarios de algunas piedras los miembros de la familia Méndez de Sotomayor³⁵. Otras aceñas importantes eran las llamadas De Enmedio, situadas junto al puente de Córdoba. Poseían piedras allí los miembros de la familia De los Ríos³⁶. No lejos de ellas estaban las aceñas de D. Tello. Eran sus propietarios, entre otros, la iglesia

29. AHPC, PN, 18-2, fol. 829v., 1487.10.08; AHPC, PN, 18-5, fol. 559r, 1494.02.26 y AHPC, PN, 18-5, fol. 62v, 1493.06.20.

30. Así se pone de manifiesto, por ejemplo, en el testamento del veinticuatro Diego Gutiérrez de los Ríos, en el cual se contemplaba la fragmentación, en beneficio de sus herederos, de la propiedad de varias de las piedras de aceña que poseía en la parada llamada *De Enmedio*, junto al puente de Córdoba. Dicho testamento es, con toda probabilidad, de 1490, pero nos ha llegado en un acta incompleta (AHPC, PN, 18-4, fol. 877).

31. Sobre las instalaciones del arroyo Pedroche, ver, por ejemplo, 1489.03.06, AHPC, PN, 18-3, fol. 87r. Eran propietarios de las piedras de esos molinos, entre otros, el veinticuatro de Córdoba Miguel de Orozco y la familia del también veinticuatro Doctor Gonzalo de Cea.

32. 1466.08.22, AHPC, PN, 14-4, cuad. 3, fols. 10r-12v.

33. 1493.06.28, AHPC, PN, 18-5, fol. 129v; 1493.11.01, AHPC, PN, 18-5, fol. 325r.

34. Así parece deducirse de un contrato de 1493 relacionado con la piedra *Luenga* de las *Aceñas del Infante*, que suponemos es la de Martos. Ver 1493.11.12, AHPC, PN, 18-5, fol. 348v.

35. 1493.07.14, AHPC, PN, 18-5, fol. 161v.

36. S.a, s.m., s.d., AHPC, PN, 18-4, fol. 877r; 1489, s.m., s.d., AHPC, PN, 18-3, fol. 482r; 1490.02.19, AHPC, PN, 18-4, fol. 640r; 1493.08.24, AHPC, PN, 18-5, fol. 199v.

de Córdoba y la familia Angulo. Una piedra de esa aceña, la llamada *Alhajueta*, la compartían, curiosamente, los reyes y Luis Muñiz de Godoy³⁷.

Esas instalaciones solían arrendarse a molineros durante un período de tiempo que fluctúa entre 4 meses y 4 años, aunque también aparecen algunos casos en los que los contratos se realizan por toda la vida del arrendatario³⁸. La renta es variable, dependiendo, lógicamente, de la importancia de la instalación arrendada, del número de piedras y de la productividad de la misma. Generalmente se establece un pago en especie, mediante la entrega de una determinada cantidad de trigo³⁹. Por ejemplo, la piedra llamada *Alhajueta*, de las aceñas de don Tello, que poseían conjuntamente los reyes y Luis Muñiz de Godoy producía, en 1486, una renta de 14 cahíces de trigo, para el período de una temporada de molien-da⁴⁰.

Parece claro que el arrendamiento de esas aceñas se decidía en pública subasta a la que acudían los molineros de la ciudad interesados en explotarla de manera directa. Algunas veces la documentación pone de manifiesto el acuerdo previo efectuado entre varios de ellos para redistribuirse o subarrendar parte de las piedras que pudieran obtener en la puja, a fin de obtener de todo ello una cierta seguridad que les permitiera cumplir adecuadamente con el compromiso de pagar con puntualidad la renta⁴¹.

La propiedad de este tipo de instalaciones proporcionaba importantes ingresos, si bien éstos variaban mucho según las circunstancias. Por una piedra de aceña se pagaba una renta anual comprendida entre 13 y 27 cahíces de trigo, según los casos. En algunos se entregaban, además, simbólicamente, un par de gallinas o perdices. Un ejemplo digno de destacarse, por las considerables ganancias que debían de producir a su propietario, el conde de Ureña Juan Téllez Girón, es el de las aceñas de Martos. En 1493, Gómez de Aguayo arrendó, en nombre del conde, las tres piedras de fuera de esa aceña, por dos años, y con una renta de 120 cahices de trigo anuales⁴². Las dos piedras de dentro, por su parte,

37. 1486.08.07, AHPC, PN, 18-2, fol. 507v y 1486.10.02, AHPC, PN, 18-2, fol. 567v.

38. Arrendamiento vitalicio es el que hace Bartolomé Rodríguez de Salamanca, en nombre del veinticuatro de Córdoba Miguel de Orozco, de una piedra de molino situada en las instalaciones sobre el arroyo Pedroche. Ver: 1489.03.06, AHPC, PN, 18-3, fol. 87r.

39. Es menos frecuente exigir una renta en harina. Un ejemplo de esto último, en 1489.03.06, AHPC, PN, 18-3, fol. 87r.

40. Luis Muñiz de Godoy arrendó la dicha mitad a Martín Alfonso, molinero, el 2 de octubre de 1486 (AHPC, PN, 18-2, fol. 567v). Dos meses antes, el receptor de los Reyes, Diego de Medina, había arrendado la otra mitad. La mitad de los reyes fue encomendada al molinero Pedro Martínez. La renta fue de 7,5 cahíces de trigo en ambos casos. Ver: 1486.08.07, AHPC, PN, 18-2, fol. 507v.

41. Así sucede en 1489 en un contrato establecido entre los molineros Diego Ruíz y Pedro Ruíz. El primero de ellos pretendía obtener las cinco piedras de la citada aceña, por tres años y por una renta de 215 cahíces de trigo. Y, en el caso de obtenerla, se comprometía a entregar las tres piedras de fuera a Pedro Ruíz, por una renta de 120 cahíces (AHPC, PN, 18-3, fol. 534, [1489].12.16).

42. AHPC, PN, 18-5, fol. 129v, 1493.06.28. Las dos piedras de dentro, serían arrendadas algunos meses más tarde.

produjeron una renta, ese mismo año, de 75 cahíces de trigo⁴³. Sumaba, pues, la renta total de las cinco piedras la cantidad de 195 cahíces. Pero en un contrato bastante anterior, del año 1466, y cuyo objeto fueron también las cinco piedras de esa misma aceña, dieron a su dueño, en este caso su hermano el maestre de Calatrava Rodrigo Téllez, la cantidad de 245 cahíces de trigo⁴⁴. Con tales cifras, esa aceña proporcionaba a su propietario una renta en trigo cinco veces superior a la obtenida, por término medio, en la mayoría de los cortijos que, dedicados al cultivo de cereal, poseían en la campiña los miembros de la aristocracia cordobesa. Estos últimos se acostumbraban a entregar en arrendamiento por varios años mediando también el pago de una renta en especie⁴⁵.

Junto a las aceñas, y muchas veces asociados a ellas, están los batanes, una instalación básica en la elaboración de los paños⁴⁶. La nobleza urbana de Córdoba estuvo también muy interesada en poseer ese tipo de ingenio mecánico, dada la importancia que tuvo siempre la artesanía textil de la ciudad y los beneficios que podían obtenerse del control más o menos indirecto de uno de los procesos básicos de esa industria. De todas formas, los casos conocidos parecen sugerir la idea de que los batanes eran, con todo, un tipo de instalación industrial menos apetecido que las aceñas. La documentación de la época se refiere con reiteración a algunas de las paradas de batanes de Córdoba o de su entorno. La más importante era la de la Alhadra, situada en el río Guadalquivir, junto al actual puente de San Rafael. Compartían esos batanes las familias de los Aguayo, Cárcamo, Mesa y, así mismo, la del Alcaide de los Donceles⁴⁷. También en el río

43. 1493.11.01\AHPC, PN, 18-5, fol. 325r.

44. 1466.08.22, AHPC, PN, 14-4, 10. En un documento de 1489 volvemos a tener noticia del arrendamiento de las cinco piedras de la aceña de Martos, en este caso por 215 cahíces (AHPC, PN, 18-3, fol. 534).

45. Unos datos pueden contribuir a explicarlo. Hemos contabilizado una respetable cantidad de arrendamientos de cortijos de la Campiña durante la segunda mitad del siglo XV. La renta media de ellos era de 40 cahíces de pan terciado, a los que había que añadir, en ciertos casos, algunas hardas de paja y uno o dos cerdos para la matanza. La cuantía de esas rentas oscilaba entre 8 cahíces, que es la renta más baja, y 130, que ha sido la más alta de las examinadas. Uno de esos contratos recogidos puede resultar especialmente ilustrativo, porque nos permite establecer la rentabilidad de una finca referida a su extensión. Fue el que suscribió Fernando Páez de Castillejo, en 1493, en relación con 4 yugadas de tierra (= 88 Has.) situadas en su cortijo del Cañaveralejo, en la Campiña (1493.08.27, AHPC, PN, 18-5, fol. 216v). Esas cuatro yugadas rentaron 7,5 cahíces de pan terciado al año. Una cantidad semejante (7 cahíces de trigo sólo, en este caso) rentaba cada una de las dos mitades de la piedra de aceña, ya citada, compartida por los reyes y por Luis Muñiz de Godoy en las aceñas de D. Tello. De lo cual se deduce que esa piedra, entera, producía una renta en especie equivalente, según los datos manejados, a una finca de 176 Has.

46. Sobre los batanes, en general y sobre los de Córdoba en particular, véase R. CÓRDOBA DE LA LLAVE: *La industria medieval de Córdoba*, Córdoba, 1990, pp. 61 y ss.

47. Ver: 1490.04.19, AHPC, PN, 18-4, fol. 744v; 1490.06.26, AHPC, PN, 14-25, 5, 31r; 1491.01.24, AHPC, PN, 14-26, 10, 21r; 1491.08.17, AHPC, PN, 14-26, 6, 37r; 1494.01.05, AHPC, PN, 18-5, fol. 465r; 1494.01.25, AHPC, PN, 18-5, fol. 499r; 1494.12.17, AHPC, PN, 14-29, 1, 9r; 1496.06.7, AHPC, PN, 14-30, 21. Ha legado hasta nosotros el contrato para la construcción de un batán por encargo de Gómez de Aguayo (1493.01.21, AHPC, PN, 18-5, fol. 461r).

Guadalquivir, pero fuera ya de Córdoba, encontramos otros batanes aunque en este caso no siempre eran nobles sus propietarios ni en todos los casos eran tampoco miembros de la oligarquía cordobesa. Así sucedía en el paraje denominado de Casillas y también junto al puente de Alcolea o en Montoro⁴⁸. Dado el tipo de trabajo que realizaban, la renta de los batanes se pagaba en metálico y las cantidades que proporcionaban oscilaron entre los 4.000 y 9.500 mrs. por batán y año. El período de tiempo del arrendamiento estaba comprendido entre los 2 y los 8 años.

El tercer tipo de negocio industrial en el que estuvo interesada la nobleza fueron las almonas o jabonerías⁴⁹. Conocemos mal el funcionamiento de las almonas de Córdoba. Un inventario de 1490 nos informa sobre algunas de las instalaciones y de los útiles necesarios para la fabricación del jabón⁵⁰. A través de la documentación que ha llegado a nosotros, parece deducirse que estaban esencialmente en manos de dos familias de la oligarquía de la ciudad: la familia Venegas y la de los Sosa. Se seguía, respecto de ellas, la misma explotación de tipo rentista que observamos en otros negocios semejantes. Un contrato ilustrativo fue el que estableció, en 1489, Doña Isabel de Mesa, viuda del veinticuatro de Córdoba Juan Alfonso de Sosa, en nombre de sus hijos, a los que se nombra como “señores de una almona de hacer jabón blanco e prieto”⁵¹. El contrato se estableció por cinco años con una renta anual de 61.000 mrs. y 8 libras de jabón a la semana⁵². Una de las familias implicadas en la posesión de las almonas, los Venegas, tuvo también instalaciones de ese tipo en otras poblaciones del reino de Córdoba. Así sucedió, por ejemplo, con las almonas de La Rambla y de Santae-lla. En 1493 encontramos al trapero varias veces citado, Pedro Fernández, como arrendador de esas almonas, que eran de Egas Venegas⁵³.

48. En Casillas era propietario de un batán el ya citado trapero Pedro Fernández, hijo del jurado Martín Alfonso (1486.04.03, AHPC, PN, 18-2, fol. 404r y 1494.02.25, AHPC, PN, 18-5, fol. 555r). En el puente de Alcolea, poseía un batán Juan de Ayala, señor de Cebolla (1486, s.m., s.d., AHPC, PN, 18-2, fol. 382r y 1494, AHPC, PN, 18-5, s.f.). Los batanes en el término de Montoro pertenecían, a finales del siglo XV a Martín Alfonso de Montemayor (1490.05.22, AHPC, PN, 18-4, fol. 798r). Cerca de Córdoba, en el río Guadajoz, poseía un batán el monasterio de Santa María de las Dueñas (1483.03.04, AHPC, PN, 18-2, fol. 151r).

49. Ver sobre el tema: 1472.04.11, AHPC, PN, 14-8, cuad. 6, fol. 116v-117r; [1489].10.01, AHPC, PN, 18-3, fol. 414r; [1489].12.12, AHPC, PN, 18-3, fol. 528r; 1489.12.12, AHPC, PN, 18-3, fol. 528v; 1490.03.08, AHPC, PN, 18-4, fol. 661v; 1490.03.08, AHPC, PN, 18-4, fol. 662r; 1493.11.07, AHPC, PN, 18-5, fol. 340v; 1493.11.07, AHPC, PN, 18-5, fol. 341r;

50. 1490.03.08, AHPC, PN, 18-4, fol. 662r.

51. 1489.12.12, AHPC, PN, 18-3, fol. 528v.

52. El contrato especificaba que, de los 61.000 mrs. de la renta, 5.000 lo eran por la renta de las casas y los 56.000 mrs. restantes por la facultad para fabricar y vender el jabón. El documento incorpora un pequeño inventario (distinto del citado anteriormente) de los útiles empleados en las almonas: entre otros, una caldera grande de hacer jabón, una caldereta de cobre; una *curaça* de cobre, dos tinajas grandes, cinco tinajas medianas de lejía, una tinaja grande y cinco tinajas medianas para tener aceite, trece tinajas para hacer lejía, un tinajón grande para agua, cinco tinajones para echar jabón, y un carrillo (AHPC, PN, 18-3, fol. 528v).

53. AHPC, PN, 18-5, fol. 340v.

Las almonas y el producto elaborado en ellas son fácilmente asociables a otro tipo de instalaciones en cuya posesión también estuvo interesada la nobleza: los baños públicos. Las menciones documentales que se refieren a este tipo de instalaciones revelan, una vez más, el arrendamiento como forma de contrato de explotación. En 1475, Luis de Hinestrosa arrendaba a un matrimonio una casa-baño llamada *El Baño de Juan Ponce*, con la casa llamada de la Alcabala y con el pozo y noria allí existentes. Estaba situada esa casa-baño en la collación de Santa María. Se la arrendó por tres años y por una renta anual de 7.000 mrs. y 7 pares de gallinas, además de poner a su disposición una serie de enseres allí existentes⁵⁴. Aunque no podemos afirmar con seguridad, su ubicación en la collación de Santa María y la tipología de casa-baño inducen a pensar que tal vez se trate de los antiguos baños islámicos denominados *El Baño de Santa María*, situados en la actualidad en la calle Céspedes y de los que se conservan todavía hoy un patio y varias dependencias. Como dato curioso que se desprende del contrato, merece la pena señalar que la esposa, Constanza Ponce de León, y las mujeres de la casa del citado Luis de Hinestrosa, así como las de su madre, Beatriz de Quesada, podrían hacer uso del baño, siempre que quisieran, sin pagar ninguna renta. Otro baño era el de la collación de San Lorenzo, arrendado en 1490 por Juan y Luis de Cárdenas, jurado de la collación de Santiago y veinticuatro de Córdoba, respectivamente, actuando en su nombre y por cuenta de sus hermanos, así como también en nombre de las beatas de las casas del alcalde Pedro de Cárdenas. Se estableció un contrato por un año, a razón de 16.500 maravedís, con pagos mensuales fraccionados y con la condición de que las citadas beatas pudieran usar gratuitamente sus instalaciones. La insistencia en la utilización gratuita, pero sólo para las mujeres, no deja de ser una sugerencia digna de notarse.

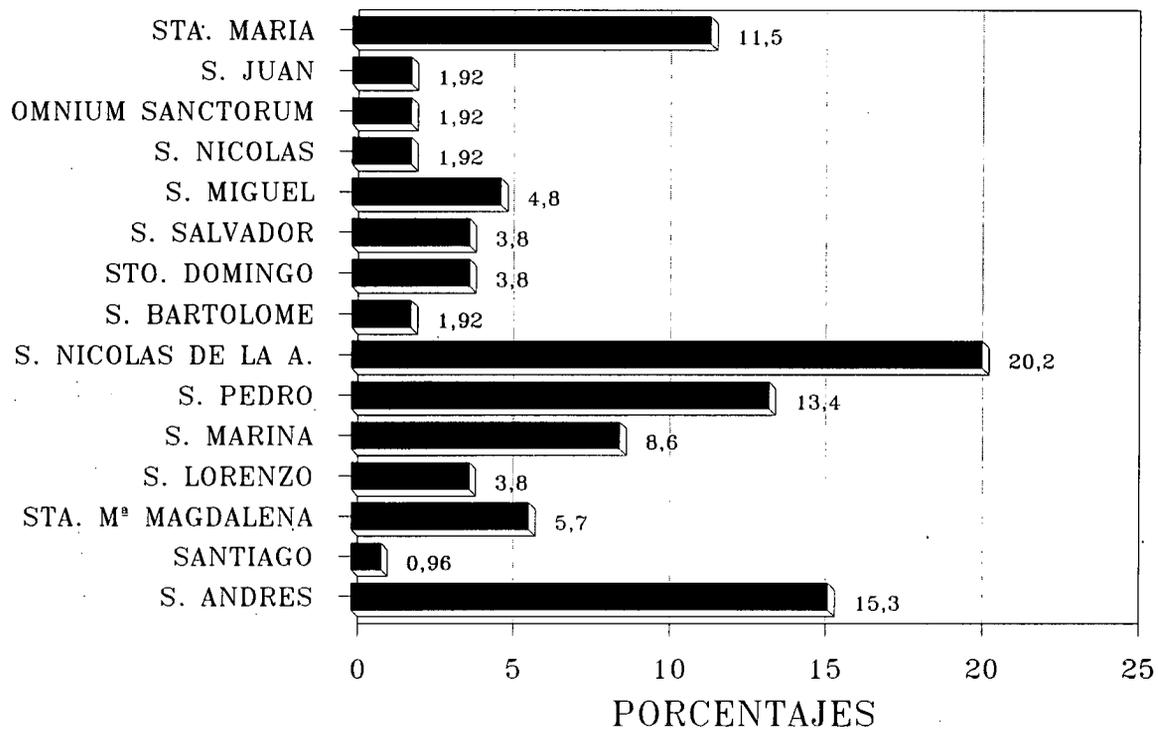
Por último, hay que hacer referencia a las tenerías, ligadas a uno de los sectores básicos y tradicionales de la actividad industrial cordobesa, sin duda alguna la más pujante y característica de todas ellas⁵⁵. Como otras muchas instalaciones industriales de Córdoba, las relacionadas con la elaboración del cuero y sus derivados estaban ubicadas en la collación de San Nicolás de la Axarquía, que era el enclave más dinámico de la ciudad. Solían estar en las cercanías del río, dada la necesidad de emplear agua en abundancia para los procesos industriales necesarios al tratamiento de las pieles.

Los contratos que han llegado a nosotros dejan muy clara una idea: no es que la nobleza de Córdoba poseyera casas que luego arrendaba a los curtidores de la ciudad, para que ellos instalaran allí su industria, sino que era propietaria de verdaderas tenerías, tal como ponen de manifiesto los inventarios que acompañan a los contratos de arrendamiento, en los cuales se mencionan los noques,

54. Durante el tiempo de duración del contrato, podrían hacer uso de elementos allí existentes: cuatro docenas de canastas, tres docenas de lebrillos de barro, un rodillo de hierro, un sero de esparto nuevo, un verdugo de hierro y un pico de hierro. AHPC, PN, 14-11, cuad. 1, fols. 2v-3v., 1475.04.06.

55. Sobre ese tema, ver R. CÓRDOBA DE LA LLAVE: *op. cit.*, pp. 160 y ss.

DISTRIBUCIÓN POR COLLACIONES
Compraventas y arrendamientos de casas



Axarquía: las 7 últimas collaciones

pelambres, tinajas, calderas y otros enseres necesarios para las tareas que allí se desarrollaban. Así sucede, por ejemplo, en un contrato de 1489 establecido por la viuda del veinticuatro de Córdoba Juan de Angulo, propietaria de unas tenerías en la calle del Río⁵⁶. Y lo mismo sucede con otra tenería propiedad del veinticuatro Diego de Aguayo⁵⁷. Esta última rentaba 20.000 maravedíes anuales y se arrendó por un período de diez años. Pero era más frecuente el arrendamiento vitalicio, incluso por dos vidas.

Recapitulando, conviene referirse a un último aspecto del mayor interés. En una ciudad con una configuración como la de Córdoba, dividida en dos grandes sectores, la *Villa* y la *Axarquía*, que incluso estaban separados por una muralla, resulta siempre útil establecer un parangón entre ambos cada vez que se trate un tema susceptible de ser estudiado desde el punto de vista de su implantación espacial. Y el negocio inmobiliario es un caso especialmente adecuado para ello. La relación total de contratos contemplados en este trabajo no puede ser más concluyente: el sector de la Axarquía acumuló más de los dos tercios de todos los realizados, con un 68% del total, frente al de la villa, que sólo llegó al 32%.

Ello es bastante revelador sobre el distinto significado que tenían ambas partes de la ciudad de Córdoba: la Villa, lugar de residencia, más bien, de la aristocracia, y la Axarquía, asiento de los negocios de todo tipo. Industrias tradicionales en muchas ciudades de la época y particularmente en Córdoba, como eran las del cuero, las del metal, la textil, y otras actividades importantes como la de la hospedería, se concentraban, en efecto, en el barrio oriental de la ciudad, siendo la Plaza del Potro el verdadero centro neurálgico de ella. En ese sentido, el estudio del negocio inmobiliario no hace sino subrayar y complementar desde un punto de vista diferente, unas conclusiones bien conocidas sobre el distinto papel que desempeñaron esas dos grandes áreas de la Córdoba medieval en la distribución espacial del poder político y económico⁵⁸.

56. AHPC, PN, 18-3, fol. 10r.

57. AHPC, PN, 18-5, fol. 43r, 1493.06.19.

58. Ver, sobre el tema: J.M. ESCOBAR CAMACHO.: *La vida urbana cordobesa: el Potro y su entorno en la Baja Edad Media*. Córdoba, Obra Cultural de la Caja de Ahorros, 1985. Del mismo autor y en la misma editorial: *Córdoba en la Baja Edad Media: evolución urbana de la ciudad*. Córdoba, 1989. También estrechamente relacionado con el tema, el libro de R. CÓRDOBA DE LA LLAVE, *La industria medieval de Córdoba*. Córdoba, 1990.