

# LA VIVIENDA URBANA BAJOMEDIEVAL: ARQUITECTURAS, CONFLICTOS VECINALES Y MERCADO INMOBILIARIO (DAROCA, SIGLO XV)

María Luz Rodrigo Estevan<sup>1</sup>  
Universidad de Zaragoza

Los estudios de historia urbana del Aragón medieval comenzaron a tomar entidad a partir de 1960-1970, en el marco de la renovación metodológica y temática propiciada desde la cátedra de Historia Medieval y el Centro de Estudios Medievales de Aragón por don José María Lacarra. Desde ese momento, el gobierno urbano, las ordenanzas municipales, la morfología urbana, las actividades económico-sociales y políticas, los conflictos de interés entre los distintos grupos vecinales y otras temáticas se han ido abriendo paso en el panorama investigador de las últimas décadas con excelentes y abundantes resultados para las principales localidades aragonesas, tal y como recoge Falcón (2000) en su balance sobre la historiografía urbana más reciente. Las apreciaciones sobre el sistema urbano aragonés de Corral, Sesma, Betrán o Guitart se suman a las más específicas de Falcón para Zaragoza, de Conte, Naval e Iranzo sobre Huesca, de Corral sobre las Cinco Villas y Daroca o de Ledesma, García Marco, Mainé, Motis y Gay Molins sobre las juderías y morerías urbanas. Teruel fue protagonista de las miradas de Gargallo, Corral y Novella; Borja cuenta con un reciente estudio de Falcón y Passini trabajó sobre Jaca, por citar algunos de los trabajos más destacados.

Entre los núcleos urbanos de menor entidad poblacional en la Baja Edad Media, la ciudad de Daroca sigue siendo una de las mejor estudiadas debido, por un lado, a su consolidación en los siglos medievales como centro rector en lo político, militar, económico y jurisdiccional de un amplio territorio y, por otro lado, a la riqueza documental, arqueológica y patrimonial que se ha preservado hasta la actualidad. Las fuentes existentes permiten reconstruir con ciertas garantías algunos aspectos urbanísticos en el período de transición a la Modernidad (Rodrigo 1996; Corral 1993). Las informaciones proporcionadas por testimonios coetáneos son, sin lugar a dudas, las más numerosas y significativas que poseemos para pro-

---

1. Departamento de Historia Medieval, Ciencias y Técnicas Historiográficas y Estudios Árabes e Islámicos, Facultad de Ciencias Sociales y Humanas, Universidad de Zaragoza. lrodrigo@unizar.es

fundizar en el conocimiento de la vivienda-tipo darocense desde el punto de vista arquitectónico pero también desde la perspectiva de quienes la construyen, la remodelan, la defienden, la habitan y la sienten propia, privada e inviolable, de aquellos que la descuidan o abandonan, la dejan en herencia, la utilizan como garantía de salvación del alma o la introducen en el mercado inmobiliario para generar rentas.

La distinta tipología de la documentación conservada –notarial, municipal, judicial, real y eclesiástica– enriquece sobremanera los contenidos de un estudio cuya principal limitación radica en su carácter netamente escrito como consecuencia de la práctica inexistencia de fuentes arqueológicas.<sup>2</sup> Pero los resultados de las escasas prospecciones realizadas se ven potenciados, en cierta manera, por la pervivencia de una buena parte de elementos clave de la topografía urbana tales como la distribución y tamaño de solares, los materiales de construcción, las formas arquitectónicas, la permanencia en pie de algunas casas de los siglos XIV-XV y la presencia de un buen número de bodegas góticas.

De poco sirven para nuestros objetivos las descripciones literarias y pictóricas de Daroca de época medieval y moderna pues –al igual que ocurre con las realizadas para otras ciudades (Arízaga 2002)–, viajeros, geógrafos, cronistas o artistas se limitan a enumerar de manera admirativa los «indicios típicos de poder y riqueza»: la factura del gran recinto murado, la fortificación de las puertas, la preeminencia del castillo mayor, las torres de iglesias y palacios, el gran número de sus gentes y caserío, la abundancia de frutos, la calidad de sus manufacturas...<sup>3</sup> Aunque conozcan el espacio que describen, estos autores transmiten su percepción a través de clichés

- 
2. Son muchas las posibilidades que la arqueología abre al historiador (García Camino 1998) pero, desgraciadamente, los resultados de las prospecciones de urgencia realizadas con motivo de obras y remodelaciones en el caserío y sistema viario de los cascos antiguos urbanos no suelen ser accesibles al no publicarse las memorias que los contienen. Por ello, para nuestro ámbito de trabajo siguen siendo básicos los estudios de A. Aranda, F. Burillo y J. L. Corral, *Arqueología de Daroca y su comarca*, Daroca, CED /IFC, 1984; y F. Burillo Mozota (dir.) *Patrimonio Histórico de Aragón. Inventario Arqueológico. Daroca*, Zaragoza, D.G.A., 1993.
  3. Noticias, planos y vistas extraídas principalmente de: Al-Himyari, *Kitab ar-rawd al-Mi'tar*, Valencia, 1963; A. Martín Duque, «Aragón y Navarra según el "Kitab ar-rawd al-Mi'tar"», *Argensola*, VII, Huesca, 1956, 247-257; F. Fabro Bremundans, *Viaje del rey nuestro señor don Carlos II al reino de Aragón*, Zaragoza, ed. facsimilar, 1985; I. de Asso, *Historia de la economía política de Aragón*, Zaragoza, reed. de 1947; R. L. Kagan, *Ciudades del siglo de Oro. Las vistas españolas de Anton Van den Wyngaerde*, Madrid, 1986; *Viaje de Cosme de Médicis por España y Portugal (1668-1669)*, ed. de A. Sánchez Rivero y A. Mariutti, Madrid, Centro de Estudios Históricos, 1933; G. Braun y F. Hogemberg, *Civitas Orbis Terrarum*, Colonia, 1576; G. Muratori, *La ciudad renacentista*, Madrid, 1984; Archivo Histórico Provincial de Zaragoza (AHPProvZ), Caja 2061-3, dibujo del convento de San Francisco, extramuros de la ciudad de Daroca, 1783; Caja 5951-6, planos de la acequia del Molino Nuevo y sus confrontaciones, 1869; Centro de Estudios Darocenses, Archivo Fotográfico, fotografías de A. Lorente (1903-1904).

tradicionales, de asociaciones y estructuras imaginarias e ideales a las que incorporan algún detalle significativo que hace topográficamente identificable la ciudad descrita o representada.<sup>4</sup> Por todo ello se vuelve necesaria una labor previa de análisis crítico de los elementos reales e idealizados que conforman los testimonios gráficos y literarios conservados.

De manera general, el estudio global de los datos aportados por todas estas fuentes de información posibilita el conocimiento en múltiples direcciones de un caserío urbano concreto y de la sociedad que lo crea y lo habita de acuerdo a unas normas legales y a unos usos consuetudinarios. Un caserío y una sociedad plenamente representativos de las poblaciones de tamaño medio que articulan el territorio y conforman el sistema urbano aragonés.<sup>5</sup>

### EL MARCO DEL ÁMBITO FAMILIAR Y PRIVADO: LA VIVIENDA

Junto a las murallas y los edificios de carácter civil y religioso que estructuran y jerarquizan el espacio urbano, las casas destinadas a habitación constituyen uno de los principales elementos que integran y caracterizan el tejido urbano. Independientemente de la importancia concedida a la morada a partir de 1250 por cuestiones fiscales y en las centurias bajomedievales por razones políticas –tener casa abierta se convierte en requisito imprescindible para quienes quieren acceder a los cargos del gobierno municipal<sup>6</sup>–, la vivienda es el ámbito de lo privado por excelencia, donde el individuo y el grupo familiar desarrollan su vida cotidiana en intimidad y con la tranquilidad y protección que las disposiciones forales intentan salvaguardar.<sup>7</sup>

---

4. Así lo han apuntado, entre otros, Lavedan (1954), Garnier (1982) o Corral (1987).

5. Aspectos en los que insistió F. J. García Marco en su tesis doctoral *Sistemas de información en historia regional: los mudéjares del Jalón y el Jiloca medios en el siglo XV*, Zaragoza, 1994, 170-173. Sobre la «percepción culturoológica de los actores» de un determinado espacio y tiempo, cf. Harris (1998: 491).

6. Nos referimos a los censos poblacionales realizados por casas, «cabo masos» o fuegos. Archivo Diputación de Zaragoza, ms. 82, 1495.11.20, ff. 511v.-514v.: «Et assi, fueron por la dicha ciudad assignados para asistir a el dicho investigador para fazer, de casa en casa, la dicha investigación»; los estatutos de 1359 y el de 1418, que establecen los requisitos para acceder a los oficios de la villa (Rodrigo 1999: nº 116 y 134), puntualizan que el aspirante «tenga continuament en la dita villa cabo maso en el cual todos los días o la mayor partida del anyo se encienda fuego, et more en la dita villa continuament o la mayor partida del anyo» y que los oficiales electos deben «estar et habitar con sus mulleres et familias en la dita ciudad todo el anyo o la mayor partida».

7. El fuero de Daroca (Agudo 1992) declara las casas exentas, libres e ingenuas, prohíbe la entrada a la vivienda sin la voluntad de su dueño y establece, en caso de ocupación por la fuerza, que el Concejo y los vecinos ayuden al propietario (§1, 8). Además, salvaguarda el amparo y la paz que proporciona la casa (Orlandis 1944) con medidas restrictivas y punitivas: prohíbe que las autoridades saquen de su vivienda a quien ha cometido un delito y castiga a aquellos que golpean con piedras o armas las puertas y ventanas de la casa impidiendo a sus moradores la libre entrada y salida (§9, 14, 17, 24). Un completo estudio sobre la cuestión en Agudo (1989).

El caserío urbano darocense experimentó notables cambios y evoluciones a lo largo de los siglos medievales. El núcleo originario de población se desarrolló al amparo de la función militar y del papel político-administrativo asignado por los musulmanes a este enclave de la frontera norte de Al-Andalus. Convertida, además, en una de las principales etapas y puestos defensivos de la red viaria que unía Córdoba con Zaragoza, la disposición de las construcciones en la ladera SW de un cerro fortificado, en busca de un buen aprovechamiento de la insolación y del máximo respeto de la vega del río Jiloca, responde a planteamientos urbanísticos musulmanes (Corral 1991). Tras la conquista cristiana en 1120 y el crecimiento demográfico iniciado a partir de la concesión del fuero (1142) y continuado durante el primer tercio del siglo XIII, la estructura urbana sufrió importantes cambios. La población extendió con rapidez su asentamiento hasta llegar a la rambla Fondonera, actual calle Mayor, ocupando posteriormente la ladera del cerro de San Jorge. De esta manera, quedaron perfilados el caserío y la red viaria de una ciudad cuya fisonomía ya no se caracterizaba por estar a los pies de un cerro sino por ocupar el fondo de un barranco (Corral 1983: 52-57). Las calles se articularon en torno a las denominadas Valcaliente y Grajera que seguían el cauce de las barranqueras y confluían junto a otras vías menos importantes en la rambla Fondonera dibujando en el plano una red en forma de espina. Las iglesias parroquiales con sus torres, cementerios y hospitales anexos se convirtieron en elemento definidor y regulador del plano de la parte norte de la ciudad, siendo mucho menos importante la sacralización de espacios en la falda del cerro de San Jorge donde judíos y mudéjares fueron recluidos en sendas «cantonadas» o barrios y donde la ocupación del suelo no alcanzó la densidad que en la soleada ladera de San Cristóbal.

Después de los sucesivos asentamientos de población cristiana, el papel preponderante desempeñado por el castillo fue retomado por la calle Mayor que se convirtió desde entonces y hasta la actualidad en el eje directriz del plano darocense. A lo largo del siglo XIV, el descenso poblacional, fruto de la crisis económica, el impacto de epidemias, los conflictos armados con Castilla y la presión sobre la minoría judía, conllevó el abandono de muchas viviendas y el deterioro general del caserío urbano. El tímido despertar demográfico que acabó imponiéndose en el Cuatrocientos posibilitó la instalación en la despoblada judería nueva de gentes cristianas y conversas así como la recuperación de la judería vieja con familias que retornaron a partir de la década de 1440 (Motis 1991). Por otro lado, la mejor coyuntura económica facilitó que muchos vecinos reconstruyeran o acondicionaran viejas viviendas y que las elites erigiesen edificaciones palaciegas que, al igual que en otros municipios aragoneses, contribuyeron al embellecimiento de las principales calles (Gómez 1987).

La vivienda medieval es el espacio donde se nace, se aprende a vivir, se ama, se trabaja y donde, posiblemente, se morirá. En el ámbito de la casa

quedan contenidos los bienes materiales y los sentimientos más preciados a los que, de manera simbólica, se alude en las cartas de bienes gananciales firmadas entre cónyuges, dispuestos a compartir todo lo que poseen en el ámbito familiar, «dende la scoba fasta las cenisas del fogar».

Tener una vivienda, con independencia de si se es propietario de ella o no, significó, por encima de todo, contar con un domicilio reconocido, un origen y, por tanto, formar parte de la sociedad establecida, en contraposición a vagabundos, malvivientes y todo un elenco de errantes que pululaban por las ciudades y caminos siendo rechazados precisamente, por carecer de una casa, de un domicilio conocido.<sup>8</sup> En los grupos nobiliarios, tener casal o solar reconocido se convierte en la prueba más elocuente de pertenencia al linaje en el momento de probar y hacer valer jurídicamente la condición de infanzonía (Conde 1999: 315) y, como señala Heers (1990) la casa noble se convierte, junto con el apellido y las armas, en símbolo de unidad de los clanes familiares tanto en el mundo rural como en el mundo urbano bajomedieval.

Pero no todo el mundo era propietario de una casa. Los mozos y mozas de servicio y otros asalariados tenían acomodo en la vivienda de sus amos y dueñas; y lo mismo sucedía con muchos aprendices que habitaban en las propiedades inmobiliarias de sus maestros. Esta situación les impedía gozar de la condición de vecindad al no tener un domicilio propio y, por tanto, no constituir un hogar o fuego fiscal. No ocurría lo mismo con quienes habitaban en casas de alquiler o veían su vivienda gravada con el pago de determinados censos enfitéuticos o «treudos»: unos y otros podían participar plenamente de la condición jurídica de vecindad si se encontraban «aparroquiados» en la ciudad y pagaban la correspondiente pecha o contribución vecinal. Las fuentes aportan abundante información sobre familias que no son propietarias de los inmuebles en que habitan sino que los ocupan en régimen de arriendo. Pero resulta imposible aventurar cualquier cifra acerca del porcentaje de población darocense que se halla en esta situación y, por tanto, tampoco podemos establecer comparaciones con períodos cronológicos anteriores y posteriores al siglo xv o con otros marcos espaciales.

Además de la ruina por abandono en etapas demográficamente negativas, el principal enemigo de la casa medieval es el fuego. Los incendios –fortuitos o intencionados<sup>9</sup>– se propagaban rápidamente a las viviendas

---

8. A diferencia de los errantes, las gentes venidas de otras tierras y asentadas en la ciudad por cuestiones laborales aparecen en la documentación con la referencia a su lugar de origen: «vizcaíno, natural de la villa de Durango», «natural de Salinas, del regno de Navarra», «olim vezino de Pardiens, en la Gasconya», «natural de Villasabariego, en la tierra de Carrión de los Condes.» (Rodrigo 1993)

9. El uso de los fuegos como arma de destrucción en las endémicas luchas de bandos lleva a la aprobación en 1408 de un estatuto contra los incendiarios (Rodrigo 1999, doc. 266): «Et agora la noche mas cerqua passada [...] qual que malivola persona, con mechas de

aledañas provocando graves daños en los caseríos urbanos. Los tejados de paja y las techumbres y estructuras arquitectónicas de madera se convertían en minutos en pasto de las llamas, a pesar de la siempre rápida y solidaria intervención vecinal.<sup>10</sup> Las casas que no eran devoradas por las llamas, solían ser derruidas posteriormente para evitar peligros mayores. Se trataba de accidentes e incidentes que dejaban en una precaria situación económica y emocional a quienes tenían en las viviendas perdidas no sólo su espacio de habitación sino también sus bienes más preciados.<sup>11</sup>

El agua fue el otro gran enemigo del caserío darocense. El particular asentamiento de la ciudad entre montes y la climatología continental siguen siendo en la actualidad factores que propician daños irreparables en edificios y calles por acción de las lluvias y sus arrastres. En cuestión de minutos, las aguas se encauzan en la red viaria hacia la calle Mayor, el barranco natural en el que vierte la escorrentía de 25 km<sup>2</sup> de montes y cerros circundantes (Corral 1993). Aunque las avenidas más desastrosas se fechan a finales del siglo XVI –recogidas por la tradición oral en la historia del ruego milagroso–, también hubo importantes inundaciones y daños urbanos en el ocaso medieval: en junio de 1462 se vieron afectadas, a pesar de las defensas construidas, muchas casas de la calle Valcaliente; en 1489, el burdel, ubicado en el entorno de la Puerta Baja, quedó completamente anegado por el *aguaducho* de la rambla Fondonera; unos años más tarde, las aguas inundaron abundantes tiendas de la calle Mayor y se llevaron por delante varios poyales y obradores; en 1505, el agua embalsada en las carnicerías someras dañó los muros y cimientos de las casas de Miguel Bivian, que tuvo que ser derribada, y en 1518 una devastadora tormenta de septiembre hundió las casas de Colás Jaqués.<sup>12</sup>

---

canyamo mojadas en olio de enebro o en otros materiales abtos a dar fuego et a cremar, se haya metido fuego a las casas de la habitacion de don Joan Diaz d'Aux no solament en una partida o en dos, mas en diez lugares, es a saber, a las puertas de cada una de las ditas casas et a las almuxanas de las ditas casas». Otros hechos similares en Archivo Municipal Daroca (AMD), Actas de 1477.10.08, f. 25r.

10. AMD, Libro de Estatutos, 1408.07.03, f. 25v.: «[...] et de feyto, las ditas casas et grant partida de las casas de la dita ciudat se havrian cremado si no es por la pluvia que nuestro senyor Dios dio la hora, e la gent mucha que corrio luego»; Actas de 1505, ff. 55v. y 80v.: «Providieron el procurador pague siete sueldos por dos dotzenas de cántaros que se compraron para dar a los que perdieron y se les crebaron los cántaros en el fuego de las casas de maestre Joan Nicolas e de Francisco Langa». Algunas localidades como Teruel y Albarracín introdujeron en sus normativas forales el uso de tejas para evitar en lo posible la propagación de los fuegos a través de la paja de los tejados (Agudo, en prensa).
11. En las situaciones más acuciantes, el municipio arbitra ayudas básicas para los afectados: AMD, Actas de 1462.05.17, f. 27r.; 1505.09.14, f. 80r.
12. «Providieron e inquirieron de los Quatro ensemble con el justicia o su lugartenient o el procurador de ciudat fagan deroquar e reparar qualesquiere encuentros que seran en la caleja de Valcalient por causa de la grant ranbla que viene por la dita caleja e se entra en las casas confrontantes en la dita caleja», AMD, Actas 1462.06.04, f. 30r. El resto de referencias de trombas de agua en distintos meses de verano en AMD, Actas 1489, f. 91r.;

Son muy escasas las noticias localizadas en los archivos notariales acerca de la construcción de casas de nueva planta en el núcleo urbano<sup>13</sup> pero abundan los documentos sobre obras de reforma y ampliación de inmuebles. Como sucede en otros lugares de la geografía aragonesa, tras la regresión, el tímido avance demográfico no logra impulsar la edificación de nuevas viviendas. Lo más común va a ser la reutilización de las existentes con modificaciones y reformas que las elevan en altura o que vuelan los pisos superiores allá donde el suelo urbano es más cotizado.<sup>14</sup> Por otro lado, parece oportuno pensar, como ya hemos apuntado, que la recesión económica y demográfica incidiera de manera directa en el envejecimiento de los inmuebles urbanos: el mal estado del caserío darocense se percibe a través de los frecuentes requerimientos de reparación urgente que realizan algunos vecinos temiendo la ruina de las casas colindantes y los consiguientes daños en sus propiedades, en sus personas o en los viandantes.<sup>15</sup> Otro síntoma del deterioro y la falta de inversión en el caserío lo constituye la habitual venta de inmuebles cuyo acondicionamiento, a jui-

---

1502.08.14, f. 26v.; 1505.06.20, f. 42v.; 1518.09.17, f. 55v. La primera noticia de daños por la gran rambla, *aguaduco* o *luco* de la calle Mayor data de septiembre de 1392 (Rodrigo, 1999: doc. 24)

13. Archivo Histórico de Protocolos de Daroca (AHPD), Miguel Sancho, 1518.07.21: Carta pública de la medición hecha en un solar de Juan de Arriaga para demostrar ante el justicia y los oficiales competentes que los cimientos viejos sobre los que se iba a construir una nueva casa salían sobre una vía pública darocense. En el ámbito rural, las nuevas construcciones son más abundantes: AHPD, Guillén Falcón, 1508.02.25: contrato del infanzón mosén Pedro Martínez Malo con el fustero Alí Haquem para construir una casa en Burbáguena.
14. La zona de la calle Mayor comprendida entre la iglesia de Santiago/calle Grajera y la calle de Valcaliente/plaza de San Blas era la más urbanizada y, por tanto, la de mayor cotización de sus solares. Sobre el suelo urbano en Alagón y Zaragoza, cf. Pérez Viñuales (1988) y Ledesma-Falcón (1977).
15. Requerimiento realizado por mosén Pedro Morant, racionero de San Miguel, a su vecino mosén Francés Giner, clérigo de San Juan de la Cuesta, propietario de dos casas ruinosas en la calle Mayor, para que en el plazo de un mes cubra y repare tanto el corral como las casas así de «calçadura de paredes como de cubrimiento de tejados», en evitación de hundimientos y daños en las posesiones del racionero (AHPD, J. Heredia, 1489.12.18, f. 126rv.) En septiembre de 1517, un notario relataba las muertes del navarro Pedro Zapatero, de su sobrino Martín y de Pedro Vizcaíno de este modo: «una ora ante dia, vel casi, cayo una grant parte del palomar y estavan en la cama el dicho maestre Pedro y su sobrino Martin y un joven llamado Pedro Vizcayno, se dizia ser natural de la villa de Durango. Tan grande fue la cayda del dicho palomar, dio sobre la casa que morava el maestre Pedro y en donde estavan en la cama, se fundio la casa y cayo sobre ellos todos tres que stavan en la cama; tan grande fue el alboroto que se llegaron fasta sesenta personas o mas. Y vinieron ally Johan Abril, justicia, Johan Marin y Diego, jurados, otras muchas gentes, en que quebrantaron las puertas presto y socorrieron en todo lo que se pudo fazer y quitaron de encima dellos grant parte del palomar que se avia caydo. Y fallaron los hombres muertos», AHPD, Antón Alegre, 1517.09.30.

cio de expertos, no resultaba rentable a sus propietarios, en muchos casos eclesiásticos e instituciones religiosas.<sup>16</sup>

Como sucede hasta nuestros días, es difícil encontrar constatación documental de la realización de pequeñas reformas emprendidas por los propios residentes de las casas sin contratar a tapiadores, fusteros o maestros de obras. Sin embargo, las obras de mayor envergadura y aquellas en las que los intereses de los vecinos colindantes pueden verse dañados, dejan huella archivística en los contratos establecidos con maestros de obras y en los pleitos surgidos y resueltos mediante la promulgación de sentencias arbitrales o por la vía judicial.<sup>17</sup>

Las reformas más habituales consistieron, en líneas generales, en ampliar o hacer nuevos palacios o habitaciones en la planta baja,<sup>18</sup> en levantar el tejado para poder elevar el edificio un piso más o, tal y como solicitaba mosén Antón Cubel al maestro de casas Mahoma Trompeta y su cuadrilla, en emprender obras de mayor o menor envergadura por toda la casa: porches, escaleras, letrinas, paredes, suelos, ventanas, puertas, chimenea y cocina:

Primo, el dicho Mahoma Trompeta ha de spalmar el porche de la dicha casa que sale enta al calliço de Loperuelo y lo ha de rejolar y lavar de algez elqual porche y obra ha de tener fasta la obra nueva de la dicha casa. Item ha de derribar la scamera bieja que esta en el dicho porche y fazer ne otra nueva donde mejor stoviere y por debaxo de la dicha scamera ha de fazer una dentrada con su escalera paral cillero. Item ha de fazer en el dicho porche dos ventanas corredizas y otra a la cambriqua do esta la ropa y ha de fazer todo lo que sera necessario en las paredes. Item ha de puyar una necessaria questa en el dicho porche al mirador o do estoviere bien si se podra fazer. Item ha de mudar la puerta del corral en el dicho porche o

16. AHPD, Ximénez de Vera, 1468.07.30, ff. 28v.-29r.: «Vision de commissario. Attendido que unas casas de la yglesia de Sant Andres eran ruynossas et en gran peligro puestas et que se querran derrocar, [...] daron veyedores a Jayme Chico et ad Ali de Mediana, moro, maestros spertos en casas, [...] los quales dixieron en sus conciencias devant del dito commissario que las ditas casas son muy ruynosas et maltractadas et estan en grant peligro de derroquarse et si luego de present no y socorren se cayran en el suelo. E que, en sus conciencias, ellas no valen a venderse trezientos sueldos». Al año siguiente, el capítulo de la iglesia de Santiago pone en venta otras casas ruinosas (Rodrigo 1999, doc. 38) Las iglesias y conventos darocenses poseían el dominio directo en el casco urbano de muchos inmuebles cuyo dominio útil era cedido mediante contrato enfitéutico, a cambio de un canon o treudo perpetuo abonado anualmente con independencia de que el edificio fuese enajenado o transmitido en herencia por sus ocupantes.

17. En desavenencias por obras y reformas en edificios tanto en Zaragoza como en Daroca, Calatayud y otras localidades aragonesas, destaca la labor de maestros de obra y fusteros mudéjares como árbitros e intermediarios entre las partes en litigio (Rodrigo 1995). El fuero de Teruel (§ 288) regula las indemnizaciones por daños en casas vecinales al remodelar u obrar de nuevo una casa.

18. Rodrigo (1999), doc. 49 y (1995), doc. 2: los moros darocenses Ali de Mediana y Cacán de Arévalo acuerdan con don Pedro de Esplugas la construcción de un palacio en la parte baja de su casa, junto al corral, por precio de 190 sueldos, siendo suministrada la *manobra* necesaria de madera, yeso, ladrillo, clavazón, teja y agua.

bolver la puerta al otro cabo, lo que le pareciera al dicho mosser Anton. Item ha de adobar y adrekar la puerta del otro porche como le pareciera al dicho trompeta. Item ha de derribar los suelos viejos de los dichos porches fasta el otro porche nuevo y fazer los de bueltas y embigarlos y labrar las vigas. Item encima del dicho porche derrocar y obrar, labarlos y spalmarlos, rejolarlos y fazer las stancias necessarias y fazer tres puertas y dos ventanas y mudar una puerta que esta en las cambras nuevas a do le pareciera al dicho mosser Anton y cerrar la otra y adobar una chaminera que faze fumo y spalmar y lavar la cozina. Item ha de levantar los tejados de la dicha obra todo lo que sera necessario. Item quel dicho mosser Anton haya de dar al dicho Trompeta algez, rajola, fusta y teja para toda esta obra susodita. Item los clavos viejos que se fallaran en la dicha obra han de ser para la dicha obra. Item todas las otras cosas necessarias a la dicha obra ha de poner el dicho Mahoma Trompeta y a sus costas.<sup>19</sup>

## **LAS CASAS APIÑADAS: CONFLICTOS DE LUCES Y AGUAS**

No es extraño hoy en día que las relaciones de vecindad se vean alteradas como consecuencia de las obras realizadas en viviendas o edificios contiguos. En los siglos medievales ocurría algo similar y las normativas legales se hicieron eco de la problemática intentando resolverla de la mejor manera posible. Así, mientras en Castilla se recogía la distinción entre pared común y medianera, en el territorio aragonés se respetó la costumbre de que un vecino hiciese lo que quisiera en posesión ajena siempre que no causara daño ni perjuicios al propietario, espíritu legal que se mantiene en la compilación foral vigente en la actualidad en la Comunidad Autónoma de Aragón.<sup>20</sup>

19. AHPD, Miguel Alcocer, 1517.06.25, ff. 45v.-46r.

20. Este tema ha sido especialmente tratado por los juristas: Antonio Teixeira Gracianeta «Apertura de huecos para luces y vistas en muro propio contiguo a suelo ajeno», *Primera Semana de Derecho Aragonés*, Jaca, 1942, pp. 97-100; Leonardo Camón Aznar «Del derecho a exigir la colocación de rejas y redes en las ventanas o huecos de pared medianera», *Segunda Semana de Derecho Aragonés*, Jaca, 1943, 247-249; Fausto Navarro Azpeitia «Huecos para luces y vistas en pared propia sobre suelo ajeno», *Anuario Derecho Aragonés*, Zaragoza, 1959-60, 171-195; M. Alonso Lambán, «Anotaciones a las Observancias 6.<sup>a</sup> De aqua pluviali arcenda y 7.<sup>a</sup> De praescriptionibus», *Universidad*, 3-4 (1960), Zaragoza, 605-662; J. L. Lacruz Berdejo La interpretación histórica y el derecho aragonés de luces y vistas», *Estudios de Derecho Privado Común y Foral*, I, 1992, 391-396. Estos y otros estudios sobre el tema quedan recogidos en el trabajo de síntesis de C. Latorre Sancho y F. Gurrea Casamayor, «Huecos y ventanas para luces y vistas en Aragón», *IV Jornadas sobre el estado actual de los estudios sobre Aragón*, Zaragoza, ICE, 1982, 747-756, donde analizan, además, las diferencias existentes entre las disposiciones recogidas en compilación de derecho civil aragonés y las contenidas en el Código Civil. Entre las aportaciones más recientes, G. Gutiérrez Celma, «El régimen de luces y vistas: relaciones de vecindad y servidumbres», *Quintos encuentros del foro de derecho aragonés*, Zaragoza, 1996, 9-104.

Los sucesivos repartos testamentarios y las posteriores ventas han constituido hasta tiempos muy recientes uno de los principales factores para el desarrollo de conflictos por las paredes medianeras. La realización de obras de recrecimiento que cargan las paredes con más peso, la apertura de nuevos accesos, la excavación de una bodega o sótano, el derribo de alguna habitación o de toda una parte del edificio objeto del reparto, son intervenciones susceptibles de poner en peligro la estabilidad de la pared medianera e iniciar las muchas veces enconadas y duraderas discordias vecinales. A ello hay que añadir los problemas que solían derivarse de la apertura de nuevas ventanas en las estancias divididas y de la instalación de letrinas. Todos estos aspectos quedan bien documentados ante los notarios medievales darocenses, en cuyos registros se halla un amplio abanico de actos públicos que tratan de evitar estos enredos vecinales mediante sentencias arbitrales, reconocimientos y dictámenes de expertos, cartas de compraventa y acuerdos entre las partes afectadas.

En mayo de 1454, el darocense mosén Gil de Villadoz vendía por 100 sueldos jaqueses a Pedro Grajales «una cambra mia, franqua, sita sobre unas casas vuestras, a cargar sobre la paret de aquellas» con la condición de que nunca se abriese en esa habitación una ventana hacia el huerto que el clérigo tenía tras la casa de Pedro. En una vivienda de la plaza de Valcaliente, el panadero Antón de Bonilla y el bajador Joan Ferrández acordaban ante notario una servidumbre de paso a uno de los establos de la casa, el más cercano a la calle: maestro Joan se comprometía a dar acceso al establo por la entrada principal de su casa «tan anchament que puedan poner por la dicha puerta una acémila albardada el o los suyos» y a no perjudicar con futuras obras la posesión del establo. En 1504 los hermanos Biota acataban el dictamen del mazonero Juan de Huesca para partir la vivienda, el estudio y el establo indiviso que habían heredado, con el firme compromiso de no perjudicar el uno al otro con la evacuación de aguas pluviales en caso de edificar en altura.<sup>21</sup>

Efectivamente, el vertido de las aguas pluviales constituyó uno de los motivos más habituales de fricciones vecinales en las ciudades medievales. Además de la construcción de nuevos tejados que desaguan en propiedades colindantes, las modificaciones de sótanos y los obstáculos puestos en la fachada podían impedir que el agua de lluvia se evacuase correctamente sin causar daños en bienes ajenos. Los problemas se arreglaban mediante acuerdos previos o, en los casos más complicados, se dejaban en manos de expertos cuyos dictámenes debían ser acatados sin reservas por las partes

---

21. «Item, si caso ha que Pedro Viota querra levantar su casa, que el tejado de su casa que acye el agua, por maestros, en el tejado de la casa de Valero, que siempre que obrara, haya d'echar el agua sobre su parte de manera que no perjudique ha Valero», cf. AHPD, Giménez de Vera, 1504.08.10. Las otras referencias en Rodrigo (1999), doc. 30 y AHPD, Miguel de Alcocer, 1516.07.25.

en litigio. Como en otras cuestiones, la sociedad aragonesa bajomedieval prefirió recurrir antes a arbitrajes y amigables composiciones que acudir directamente a los lentos y costosos tribunales de justicia.

La casuística de compromisos y acuerdos es amplísima por la variedad de situaciones de partida que se producen. En 1490, el labrador Juan Gil adquiriría un corral con la servidumbre de recibir a perpetuidad las aguas del tejado de la casa colindante y con el compromiso de que, en el momento en que sus vecinos actuales o futuros lo solicitasen, procedería a cubrir el corral con un tejado que vertiese las aguas en la vía pública. Unos años más tarde, los vecinos de la iglesia de San Pedro requerían la intervención de maestro Palomines de la Casa para solucionar los problemas que tenían como consecuencia de la evacuación de aguas de las casas de San Pedro: el maestro de obras dictaminó que los inmuebles de la iglesia se cubriesen con un tejado de poca pendiente que vertiese hacia la vía pública de enfrente de las casas afectadas y construyera un alero (*rafel*) de no mucha salida para evitar daños en esas casas; además, la iglesia debía limpiar la tierra de la calle para facilitar la evacuación de aguas y se autorizaba a los vecinos a tener la mitad de la calle hasta sus puertas más alta que la otra mitad hacia San Pedro para que el agua perjudicase sus cimientos lo menos posible. La sentencia arbitral pone de manifiesto el verdadero problema de los edificios medievales: la escasa cimentación proporcionaba muy poca solidez al caserío, de tal manera que la simple recepción de las aguas de lluvia de construcciones colindantes podía poner en peligro su estabilidad.<sup>22</sup>

Unos años más tarde de producirse el conflicto entre la iglesia de San Pedro y las casas de su entorno, dos ciudadanos de la elite local –el especiero Juan de Arriaga y el mercader Joan Remírez– solucionaban sus diferencias mediante la firma de un acuerdo sobre la evacuación de aguas del tejado de la vivienda del especiero:

Reconocimiento de un tejado. Eadem die Johan de Arriaga, especiero, habitante en Daroca, atendiente y considerant quel tiene una casa en la dicha ciudat que affruenta con casas de Joan Remirez, mercader y con caleja que va a la moreria y con la calle Mayor. Et en la dicha su casa ay un mirador et por el tejado del dicho mirador dava abiamiento al agua et sallia a la dicha caleja de la moreria de la dicha ciudat. Et agora ha seydo spediente mudar el agua que solia yr a la dicha moreria alla Calle Mayor de la dicha ciudat, echando la dicha agua en un tejado de un gallinero del dicho Joan Remirez y esto con voluntat y consentimiento del dicho Joan Remirez. Por tanto, agora el dicho Joan de Arriaga reconoce et quiere et le plaze que toda hora y quando el dicho Joan Remirez o sus herederos obraran en la dicha su casa o se le seguirá algun perjuicio a la dicha su casa del dicho Joan Remirez por causa de la dicha agua, promete y se obliga el dicho Joan de Arriaga quitarle todo el per-

22. Rodrigo (1999), doc. 43; AHPD, Gimeno, 1509.05.19. El §288 del fuero de Teruel también regula la recogida de aguas del tejado para no causar daños en las casas vecinas.

juicio que por razón de haber mudado la dicha agua se le seguira al dicho Joan Remirez y sus herederos.

Pero es, sin duda, la obtención de luz y ventilación mediante la apertura de huecos en las paredes la cuestión que más enfrentamientos y fricciones ha provocado y sigue provocando entre moradores de casas colindantes. Aunque fuesen pequeños y escasos, los huecos de luz se precisaron en todas las viviendas de manera ineludible: estamos en un período histórico en el que la calidad y el precio de la iluminación artificial (a base de cera y aceite) obligaron a aprovechar al máximo la luz natural.

La Observancia 6<sup>a</sup> del Libro VII de los Fueros y Observancias del Reino de Aragón, *De aqua pluviali arcenda*, contempla dos derechos claves en este sentido: uno, el derecho consuetudinario de abrir ventanas en pared común para tener luz y vistas; y, dos, el derecho del dueño de la casa vecina a cerrarlas edificando a mayor altura, siempre y cuando la clausura del hueco no privase de luz a la casa. Si esta acción acababa con la posibilidad de lograr iluminación y, por tanto, inutilizaba la vivienda, debía rectificarse debiendo asegurar, por otra ventana o por la ya abierta, luz suficiente. Una aplicación de ello se observa en la sentencia arbitral promulgada por el notario Joan Pérez de Vera en el conflicto entablado entre el ciudadano Joan de la Cueva, mayor, y el sastre e infanzón Martín de Capdevila acerca de la apertura de «unas ventanas para tomar lumbre que pretiende el dicho mastre Martín poderlas hazer en una paret comun que está entre las casas de las mismas partes... para tomar lumbre para una instancias de las dichas sus casas que por otra parte no la pueden haver». El árbitro, teniendo en cuenta en primer lugar una de las condiciones de venta de las casas del sastre relativa a la prohibición de abrir ventanas en esa parte de la vivienda salvo «si no puede por ningun otro lugar»; en segundo lugar, «la observancia del reino de Aragon de *agua pluviali*»; y, en tercer lugar, la opinión de maestros de obras que indican que sólo puede iluminar las estancias por esa pared, consiente en permitir a maestre Martín la apertura de las ventanas.<sup>23</sup>

Junto a este aspecto, la necesidad de evitar intromisiones en la propia intimidad provocaba denuncias y quejas que obligaron a abrir a mayor altura o a proteger con rejas y cortinas las ventanas que daban a corrales, patios o dependencias vecinas e, incluso, a las vías públicas. El temor a ser espiados provocaba recelos, enconos, amenazas e incluso lesiones entre las partes afectadas. La documentación notarial se convierte nuevamente en testigo de excepción de estos conflictos y de las soluciones propuestas por los mismos afectados en unos casos y por los árbitros nombrados a tal efecto o por sentencias judiciales, en otros.

---

23. P. Savall y S. Penén, *Fueros, observancias y actos de corte del reino de Aragón*, Zaragoza, Ibercaja/El Justicia, ed. facs. 1991, II, 53a. y AHPD, Martín Gil, 1524.12.29.

En los albores del siglo XVI, mosén Juan Martín tenía en su vivienda de la calle Valcaliente una ventana para dar luz a la escalera. Este hueco se abría sobre el establo y tejado de Juan de Azaila. El clérigo se obligaba ante notario a que, en caso de que su vecino elevase el tejado del establo u obrase en la casa, cerraría su ventana para no «empachar» a Azaila. Unos años antes, el ciudadano Martín Alcaide, propietario de unas casas en Barrio Nuevo, otorgaba «plazimiento» para que su vecino Martín Climent pudiese hacer en una pared que daba a su corral un par de ventanas con sus rejas y elevara cuanto quisiese la otra parte de la vivienda que confrontaba con su casa. A finales del Cuatrocientos, para salvaguardar sus derechos, mosén Colas del Villar levantaba carta pública de las ventanas que, pacíficamente y «desde luengos tiempos aqua passados, sinse contradicción de persona alguna» tenía abiertas en un palacio y bodega de su casa de la Grajera y que tomaban luz de la casa y del suelo del corral de Juan Ruiz de Azagra. En 1462, un ciudadano, Jaime Cristián, ponía en manos del justicia de Daroca, con el asesoramiento del jurista Juan Donat y cuatro maestros de obras de casa, la cuestión entablada con su vecino Pedro de Espulgas relativa a los derechos y obligaciones que se derivaban de la realización de unas obras en su casa de la Franquería, en la calle Mayor: las obras habían provocado la clausura de la ventana y la consiguiente privación de lumbre de un palacio ubicado en la planta baja de las casas de Pedro de Espulgas. Desafortunadamente, no hemos hallado la sentencia de este proceso.<sup>24</sup>

Junto a estas actuaciones pacíficas, pactadas, ajustadas al derecho consuetudinario y a los tribunales de justicia, la apertura y cerramiento de luces provocaron no pocas amenazas, enfrentamientos, riñas y otras alteraciones del orden.

El verano de 1515, Juan Alexandre tenía en una habitación de su casa una ventana con reja de hierro que daba sobre el tejado de una casa de la calleja de la Morería. Este hecho crispaba los ánimos de su vecino, el zapatero Pedro Vicent, quien anunciaba públicamente la realización de acciones violentas para solucionar el asunto: «Vos, Joan Alexandre, a pesar mio, quereys tener essa ventana rexada en essa paret dessa cambra vuestra, yo vos juro a tal Sennor, si no la cerrays, yo vos criebe los cascos de la cabeza». Un año antes, una sentencia arbitral terminaba con otro tenso conflicto por luces y vistas obligando al notario García de Córdoba, –que tenía unos vanos y un mirador sobre el corral del labrador Pedro Novella–, a levantar las *ventanas miraderas* de forma que «puedan cobrar luces con alteza de un vanco y no puedan ver el corral del dicho Pedro

24. AHPD, Alcocer, 1515.10.14; Navascués, 1511.03.27; Gimeno, 1499.08.12; AHPZ, Ram, 1462.05.25, f. 63rv. El fuero de Teruel especifica en § 288 que las ventanas abiertas hacia casa ajena deben abrirse a una altura del pecho hacia arriba y tener sólo una mano de ancho, so pena de ser clausuradas.

Novella» y elevar el mirador «ata un palo que esta travessado de pilar a pilar». El labrador, por su parte, debería cejar en dos de sus acciones cotidianas: no podría apoyar ni acumular en la pared de su vecino leña u otros materiales que perturbasen la toma de lumbre y no se asomaría para mirar en el interior de la vivienda del notario.<sup>25</sup>

Años antes, en 1498, Luis de Castellón, árbitro en el conflicto entre el mazonero Joan de Huesca y el arcipreste de Ariza, mosén Pedro Morant, declaraba, con la asesoría de los maestros de casas Miguel Giménez –*alias* Torrelapalla– y Brahem de Cuellar, que maestre Joan debía dar lumbre a dos retretas o entresuelos de la casa del clérigo «por una trompa e canal que salga a encima el terrado de su mirador»; también tenía que asegurar luz a la ventana que ya estaba abierta sobre ese mismo mirador. Todo ello siempre que el arcipreste acometiese las obras de reforma de su casa antes de cinco meses: si transcurrido el plazo las obras no hubiesen sido concluidas, la ventana del entresuelo sería clausurada perpetuamente, sin poder jamás tomar luz por aquella parte. Además de las luces y de las molestias que causaban al vecindario las obras, las desavenencias entre el clérigo y el constructor se extendían a los aleros y al vertido de las aguas de los tejados. Los árbitros y amigables componedores nombrados al efecto obligaron al clérigo a desalojar el agua del rafe fuera del terrado y de la casa del mazonero en evitación de posibles daños, debiendo orientar el desagüe del edificio hacia la vía pública. (Rodrigo 1999, doc. 48)

Aunque el almutazaf y otros funcionarios municipales tenían como misión preservar las vías públicas de cualquier ocupación irregular y molesta –casas sin el adecuado retranqueamiento, aleros y voladizos demasiado grandes, pasarelas entre casas, poyales de mercancías...–, y se exigía contar con un permiso y licencia de obras de la autoridad local, en el siglo xv darocense se pueden rastrear las quejas vecinales y las intervenciones urbanísticas del gobierno local que da licencias pero también derriba nuevas construcciones en pro del bien común. Así, en 1454, el afamado mercader converso Leonart de Santa Pau se cuidaba mucho y solicitaba al lugarteniente del justicia una licencia para hacer una pasarela hacia el Callizo de la Morería en unas casas de su propiedad –ubicadas entre la calle Mayor y el citado callizo–, por cuanto que la obra no perjudicaba a nadie. Peor suerte tuvo otro vecino de la morería a comienzos del siglo xvi: las protestas vecinales que suscitó la construcción de las casas de Mahoma el Trompeta motivaron la intervención del Concejo, que diputó a varios funcionarios locales para que intentasen concordar a las partes; si el acuerdo no se lograba, el moro tendría que derribar la obra y que todo tornase al mismo estado que estaba antes de la intervención. Unos años más tarde, el

---

25. Rodrigo (1999) doc. 53; el notario Martín Lezcano también levantó acta pública de estas amenazas. La sentencia arbitral entre el notario y el labrador en AHPD, J. Torreluenga, 1514.11.03.

ciudadano Juan de Arriaga solicitaba del justicia, su lugarteniente y los jurados darocenses la realización de una inspección ocular del solar en el que iba a construir su casa, para que ni los vecinos ni nadie pudiesen achacarle que ocupaba más terreno del que le correspondía.<sup>26</sup>

## **DEL GRANERO AL CILLERO: UNA MIRADA AL INTERIOR DE LA VIENDA**

Más de un centenar de documentos –muchos de ellos inventarios realizados como consecuencia de la muerte de los propietarios de las casas–, constituyen la base para conocer las estructuras espaciales de las viviendas y sus usos y mobiliario, los materiales de construcción, los remodelaciones más frecuentes encargadas a maestros de obras y los problemas que solían suscitarse entre vecinos de casas colindantes.

Resulta evidente que las formas de vida condicionan tanto la amplitud como la distribución de la vivienda. Las cuadras o establos, corrales y dependencias para los aperos en las casas de agricultores se transforman en obradores, tiendas y reboticas en los edificios habitados por mercaderes y artesanos. En conjunto, llama la atención que un buen número de casas dispone de bodega, corral, granero y/o palomar y un pequeño huerto, con independencia de la actividad laboral ejercida por su propietario o inquilino.

En el interior de las casas más humildes, una misma habitación o a lo sumo dos, sirven para todos los usos y evidencian que la pobreza reduce el espacio privado y comprime a sus integrantes hasta la promiscuidad. Conforme el nivel socioeconómico de los ocupantes aumenta, se constata un creciente número de espacios destinados a actividades más concretas: masaderías, despensas, estudio, cámaras para dormir, pequeños espacios o *retretas* para guardar ropas y enseres...<sup>27</sup>

La diversidad de modelos de vivienda en el caserío urbano de la España medieval ha sido puesta de manifiesto desde la década de 1980 con numerosos trabajos de base cuyas conclusiones apuntan –según analizan Montero (1996) y Ladero (1998)–, a la existencia de tres grandes modelos: el septentrional, con viviendas de dos pisos y corral trasero; el de tradición islámica, que articula las estancias en torno a un patio y tiene corral; y un tercer tipo utilizado por los sectores más populares, que se caracteriza, en

---

26. Rodrigo (1999), doc. 31; el Cabildo de Santa María también realizó un paso elevado para unir la iglesia con las casas situadas encima de ella, conocido como *la pasadera*, Archivo Colegial Daroca (ACD), 1434, nº 1138. Otras referencias citadas en AMD, Actas de 1506, f. 28r. y AHPD, M. Sancho, 1518.07.21.

27. Desde el siglo XIV, del espacio indiferenciado y sin funcionalizar de las casas, la documentación comienza a describir estancias de uso más o menos especializado, siendo la multiplicidad de habitaciones un indicador del nivel socioeconómico de sus moradores, cf., entre otros, Contamine (1988) y Zumthor (1984).

los arrabales, por viviendas de una sola planta con corral y, en los espacios más céntricos, por estrechas casas de dos o más alturas con tienda o taller en la planta inferior.

En Aragón, la ciudad mejor conocida, Zaragoza, presenta en el siglo XV un paisaje definido por el abundante número de casas de dos o más alturas con un excelente aprovechamiento del espacio (Falcón 1986): parte baja con corral, cuadras y un patio o zaguán donde suelen desarrollarse diversas actividades laborales, piso superior con cocina y cámaras principales en torno a un patio columnado y, en no pocas ocasiones, bodegas o *celleros*. El estudio de inventarios, contratos de obra, normativas locales y estructuras arquitectónicas conservadas parcial o totalmente en las ciudades de Daroca, Calatayud, Huesca, Barbastro y Teruel nos ha permitido confirmar la omnipresencia de viviendas de varias alturas, siendo frecuente la aparición en ellas de entresuelos, graneros o altillos, sótanos o bodegas y escaleras de acceso. No por ello dejan de ser hogares ocupados por familias conyugales simples –como ocurre en otros ámbitos europeos<sup>28</sup>– en los que muy pocas veces tenían cabida los ascendientes (padres, abuelos, tíos) o descendientes (nietos, sobrinos). En mucha menor medida –aunque los datos que poseemos son más abundantes–, fueron habitados por grupos familiares cuyos recursos permitían el mantenimiento bajo el mismo techo de serviciales y aprendices.

Desde el punto de vista constructivo, hay que recordar que la arquitectura popular recurre siempre a edificar con los elementos más abundantes y fáciles de conseguir en el entorno circundante. De ahí que la diversidad de los estilos locales se deba, fundamentalmente, a la naturaleza del terreno, los materiales disponibles y la climatología. «Algenz, regola, arena, agua, cravazon e fusta e texa e todo lo que sera necesario de manobra para la dita obra»: así resumía maestro Alí de Mediana lo requerido para emprender unas obras de remodelación en la vivienda del notario darocense Alamán de Pueyo (Rodrigo 1999, doc. 34). La piedra caliza, de la que se obtiene el yeso o *algenz* empleado en solados y enlucidos, y el barro –utilizado en forma de ladrillos, *rejolas*, adobes, tejas y como elemento esencial en muros y paredes de tapial y argamasa–, constituyeron en el marco espacial darocense los principales materiales constructivos, mientras que el empleo de la madera parece relegado a techumbres, pilares y otros elementos

---

28. Herlihy y Klapisch, 1978. Esta misma idea de familia conyugal es retomada por otros autores como Chapelot y Dossier (1980) o Duby y Ariès (1988). Dentro del ámbito peninsular, resultan de gran interés los estudios de la vivienda en sus múltiples aspectos realizados por Carlé (1982), Batlle, (1985) o Collantes (1977). Algunos de los más recientes trabajos como los de Olmos Herguedas sobre Cuellar, de Izquierdo Benito sobre Toledo, de Burns sobre Valencia, de María Barceló sobre Mallorca o de Manuel Ladero e Iñaki García Camino se hallan recopilados en Bonachía (1996), Passini (2001), en las actas del XVII Congreso de historia de la Corona de Aragón (2003) y en la VIII Semana de estudios medievales de Nájera (1998).

de sostén; y la piedra –tanto trabajada en sillares como en mampuesto– se reserva para muy contadas obras públicas, generalmente de carácter defensivo, para iglesias y campanarios y, de manera extraordinaria, para las esquinás, vanos y parte baja de los edificios privados más relevantes.

El abastecimiento regular de los materiales de construcción que requerían cierta transformación previa –esto es, el algez procedente de la piedra caliza y los adobes, tejas y losas de barro– se convirtió en uno de los puntos de mira de los concejos ciudadanos bajomedievales y las urbes aragonesas no son una excepción. Mediante un control directo por parte del gobierno local –las tejerías y las ollerías son de titularidad concejil– y la aprobación de rigurosas reglamentaciones, se trataba de asegurar la producción, el precio y la calidad de los productos en evitación de posibles fraudes y desabastecimientos.

En buena parte de las localidades aragonesas, el almutazaf o almotacén fue el oficial encargado de custodiar los patrones de los moldes de hacer teja y rejola así como las medidas utilizadas en la compraventa del yeso y de vigilar que nadie contraviniese las reglamentaciones establecidas. En una ciudad tan grande como Zaragoza se hizo necesaria la existencia, hasta comienzos del siglo xv, de un funcionario dedicado exclusivamente al control de la calidad y el precio del yeso (Falcón 1986). En caso de sospechas, quejas o denuncias por posibles irregularidades, los patrones de las medidas –depositados en el caso darocense en el archivo de las casas concejiles junto con los documentos y privilegios más preciados– servían para dictaminar al respecto. En cuanto a la vigilancia de la calidad de los productos, el almotacén y otros oficiales nombrados a tal efecto tenían capacidad para supervisar el funcionamiento de los hornos de algez y rejola y, en caso de detectar cualquier tipo de defecto o adulteración, procedían a ordenar la confiscación del producto.

Arquitectónicamente, la vivienda-tipo darocense combina una parte edificada y un espacio abierto que suele desaparecer en las casas más humildes y que, en contrapartida, llega a fragmentarse en patio, corral y huerto en los hogares de mayor status. Las casas situadas en las calles principales cuidaron más su aspecto externo en respuesta a su preeminencia respecto a otras viviendas de la ciudad y al nivel socioeconómico de sus poseedores, presentando en no pocas ocasiones elementos como porches, balcones, voladizos y galerías de arquillos que animan las fachadas, aleros en madera labrada y tejados a dos aguas.<sup>29</sup> La parte edificada de la vivienda se ajusta al modelo septentrional de varias alturas, elevándose unas partes de la casa sobre otras por efecto de las ampliaciones, las particiones hereditarias y las reformas acumuladas a lo largo del tiempo. Además de las

---

29. El palacio de los Luna constituye un buen ejemplo de este tipo de viviendas que, además de sus bellas y decoradas fachadas, organizan y estructuran sus habitaciones en torno a un patio central (Pérez González 1982).

puertas de acceso, en las paredes –de tapial y ladrillo generalmente– parecen predominar los huecos pequeños y escasos, pero en número y tamaño suficiente para garantizar la iluminación de los habitáculos y su ventilación: es esta una solución que intentaba, a la par, preservar las estancias de la vivienda de los rigores del invierno y asegurar cierta intimidad a sus moradores.

En la planta baja es habitual encontrar un patio, zaguán o «bienentrada», la primera pieza de la vivienda una vez franqueada la puerta de la calle. Desempeña funciones múltiples: es la estancia que comunica con los establos o caballerizas y con las salas donde se deposita el grano y aperos de labor (arados con su aparejo, azadas, hoces, rastrillos...); asimismo, es el lugar donde generalmente se ubica el pozo, la escalera de acceso al piso superior y la entrada al cillero; en el buen tiempo se usa como comedor y sala de estar. Los inventarios señalan la existencia de un mobiliario de bancos, aparadores, mesas, útiles de trabajo y arcas viejas. Algunos artesanos dedican este espacio a tiendas o talleres de trabajo, tal y como hacía el zurrador darocense Ferrando de Burgos. Cuando las viviendas contaban con un porche, éste asumía las funciones de zaguán.<sup>30</sup>

Es difícil señalar un eje de organización interna de las estancias de la planta calle ya que las fuentes documentales apenas aportan datos en este sentido y las arqueológicas son inexistentes en el ámbito estudiado. Muchos hogares darocenses tenían en ella la cocina, que contaba con mesas de comer, «cadiernas» (bancos) y escaños de madera alrededor del fogón abierto; desde fines del siglo XV se documenta la existencia de amplias campanas o «chamineras» de obra.<sup>31</sup> El menaje de la cocina, cuya variedad era directamente proporcional al nivel socioeconómico de los moradores, se repartía por esta estancia y por los «palacios» anexos –recocina, masadería y despensa– que servían también para acumular víveres. Los inventarios ubican en estos espacios utensilios de hierro, cobre y barro para cocinar, recipientes para guardar alimentos –tinajas de agua, orcas de miel, cueros con aceite, talegas con harina, arcas para el pan–, instrumental para elaborar pan y destilados –artesas, alambiques– y víveres colgados o en aparadores (perniles de cerdo y quesos, fundamentalmente).<sup>32</sup>

De existir, desde la planta baja se accedía al corral, a un pequeño huerto<sup>33</sup> y a la letrina o «necesaria», que tan apenas aparece nombrada en los

30. AHPD, J. Heredia, 1489.09.06, ff. 87r.-89v.; M. Sancho, 1511.08.09, suelto; M. Alcocer, 1522.12.14, f. 66r.

31. AHPD, J. Heredia, 1489.09.06, ff. 87r.-89v.

32. AHPD, M. Sancho, 1511.08.09, suelto; 1512.01.05, s. f. La casa de mosén Valero Guiral contaba en la planta baja con un porche, una cocina, un palacio y una estancia para amasar; tenía un entresuelo y, en la primera planta, cuatro estancias eran utilizadas como alcobas; la parte alta del edificio se dedicaba a granero.

33. A veces, la documentación específica que el corral es de aves, cf. Rodrigo (1999), doc. 43. Sobre huertos, Rodrigo (1999), doc. 30.

inventarios por carecer de mobiliario.<sup>34</sup> La cuadra o establo se sitúa al lado del corral y en las inmediaciones de la cocina; su acceso requiere una puerta con la anchura suficiente para el paso de animales de carga;<sup>35</sup> aquí quedan custodiadas jacas, mulas de labor, machos, asnos, caballos con sus sillars y frenos e incluso pollos y palomas, además de todo el instrumental necesario para realizar labores agrícolas y ganaderas.<sup>36</sup>

La escalera hacia los pisos superiores solía arrancar del patio o de la sala-comedor de la planta baja. Subiendo por ella, antes de llegar a la segunda altura, la documentación describe pequeñas habitaciones –denominadas «retretas» o entresuelos<sup>37</sup>– que aprovechan el mayor aislamiento del calor y del frío y se destinan a usos alimentarios o, más habitualmente, a dormitorios.<sup>38</sup> Encima del porche o de la entrada, el espacio puede ser compartimentado en una o varias cámaras utilizadas para guardar los más variados objetos: vigas, dobleros, portaleñas, serradizos, ripias y otros materiales de construcción así como cuévanos, frutas extendidas para su secado, artesas con sal... O, en otros casos, se usan como dormitorios, refiriendo los inventarios un mobiliario de camas con paramentos rejados, colchones, almohadas, mantas, sábanas y arcas para guardar ropas y objetos de adorno personal.<sup>39</sup>

La sala más amplia hacía las veces de comedor y cuarto de estar. Una o varias mesas de nogal con su patas de tijera, sillars de «caderas» y de «costillas», arcas para guardar ropa que servían de asiento, y reposteros, almohadas, cojines y alfombras para decorar y hacer más cómoda la estancia, constituyen los elementos muebles más notables. A los lados, solían abrir-

---

34. Se constata en algunos contratos de obras el traslado de la letrina desde la planta baja a la superior, al lado de los dormitorios: AHPD, M. Alcocer, 1517.06.25, ff. 45v-46r: «Item, ha de puyar una necesaria que sta en el dicho porche al mirador o do estoviere bien, si se podra fazer».

35. AHPD, Giménez de Vera, 1504.08.07; M. Alcocer, 1515.10.14; 1516.07.25: «[...] tengan entrada al dicho stablo por la puerta principal de las dichas casas que salle a la dicha calle de Valcaliente, tan anchament que puedan poner por la dicha puerta una acémila albardada».

36. Sobre animales de carga y tiro con sus arreos y animales de pluma: AHPD, M. Sancho, 1521.08.25; 1523.10.14. En cuanto a instrumental para labores agroganaderas los inventarios hablan de cuévanos, espuertas, pozales, «caldericos para enboñigar la era», hoces de podar y de segar, carretas, albardas, yugos de arado y de carreta, arados con sus rejas, azadas rozaderas, de cavar, de pico y apuntadas, picos, palas, martillos, cribas, tijeras de esquilar, gamellas y pilas para que los animales coman o beban..., cf. Rodrigo (1999), docs. 28 y 42.

37. Rodrigo (1999), doc. 48; AHPD, M. Sancho, 1511.08.09, 1521.08.25 y 1523.10.14.

38. En estos entresuelos es habitual encontrar pequeñas despensas y cuartos para amasar: AHPD, Sancho, 1521.08.25. La retreta de un entresuelo, donde murió en 1522 el infanzón Francisco Sandoval, hacía las veces de alcoba: contenía la cama y un cofre repleto de ricas ropas de terciopelo, seda, raso y oro; una función similar tenía la habitación del entresuelo de la casa de la cuesta de San Jorge, perteneciente al vicario de Santiago, mosén Valero Guiral: AHPD, Alcocer, 1522.12.07, ff. 62rv; y Sancho, 1511.08.09, suelto.

39. AHPD, Miguel Alcocer, 1522.10.14, f. 66rv.; Miguel Sancho, 1511.08.09, suelto.

se una o varios cuartos donde los arcones seguían cumpliendo la función de armarios custodiando desde ropas de vestir, de cama o de mesa hasta objetos de plata, joyas, zapatos, tapices y alfombras, o alimentos como dulces, salsas, especias o pan cocido.<sup>40</sup> Como sucede en el entresuelo, algunas de estas estancias se usaron como alcobas dando cobijo a los objetos y enseres más preciados por los moradores. En las casas grandes de familias acomodadas, como la del darocense Francisco Pallarés, había habitaciones individuales habilitadas para los miembros más destacados de la familia –la «cambra de la vieja», la «cambra del vicario»– y otras estancias para los mozos y criadas que trabajaban en la casa. (Rodrigo 1999, doc. 42)

En las viviendas de miembros de las elites sociales y económicas urbanas –clérigos, mercaderes, notarios, infanzones–, los inventarios hablan de la existencia de una pieza que se utiliza como estudio; en ella, dentro de alacenas, sacos y arcones o en la mesa que servía de escritorio estaban guardados los libros de cuentas de sus negocios, albaranes, contratos de censales, cartas de comanda, de compraventa y de alquiler, cartas de dote, testamentos y escrituras varias, además de libros de imprenta y manuscritos, armas y aparejos de caballeros y juegos de mesa como los escaques o tablas.<sup>41</sup>

En la planta superior también se encuentran los miradores o solanares, pequeñas galerías orientadas al mediodía que siguen presentes en muchas viviendas actuales de la zona y que tienen como misión aprovechar el máximo de insolación en los meses del invierno. Las casas de los darocenses mosén Pedro Morant, del tendero Bartolomé Aguilar y del mazonero Juan de Huesca contaban con sendos solanares rematados con terrados.<sup>42</sup>

En las casas más ricas, la última altura se destina a granero y palomar; allí se acumulaban cereales –trigo, centeno, ordio y avena–, frutas, herramientas campesinas y objetos viejos y en desuso.<sup>43</sup> Más a menudo que el granero, los inventarios y contratos de obras aluden a bodegas excavadas

40. AHPD, Miguel Alcocer, 1522.12.07, f. 62rv.; Miguel Sancho, 1521.08.25, s. f.

41. AHPD, Miguel Alcocer, 1522.12.07, f. 62rv.

42. AHPD, J. de Torreluenga, 1514.11.03, s. f.; M. Sancho, 1521.08.25; Rodrigo (1999), doc. 48.

43. AHPD, M. Alcocer, 1522.12.14, f. 66r.; M. Sancho, 1511.08.09, suelto: «En el granero: primo, X horcas de ajos; ítem, una cama vieja; ítem, una jarra de arambre; ítem, hun asador grande». En otras casas, los graneros se encuentran en la planta baja, cerca de la entrada o de la cocina, habiendo incluso varias estancias en una misma vivienda destinadas a tal fin, como ocurre en la de mosén Pedro de Asio, canónigo de Santa María: «Ítem, en un palacio o granero cerqua la entrada, en un armario, un cantaro lleno de azeyte y unas orquas con miel; ítem, una talega de canyamo; ítem, dos capaços de palma; ítem, un trigoero; ítem, treze fanegas y media de trigo; ítem, quarenta y dos fanegas de centeno [...] Ítem, en otra cambra o granero cerca la susodicha [cocina] havia treze fanegas y media de ordio; ítem, avena, honze fanegas y media», Miguel de Alcocer, 1516.06.15, s. f.

en el suelo y utilizadas para almacenar, fundamentalmente, vino, aceite, leña y grano; contaban con lucernas y respiraderos y con accesos directos desde la calle para facilitar el acopio de productos en su interior.<sup>44</sup> Solía ser habitual que el espacio de los cilleros se compartimentase en varias estancias: la bodega de vino con sus «vajillos vinarios», esto es, toneles, odres o cubas para guardar el vino blanco y el tinto; otro espacio para amontonar útiles y aperos inservibles y, en ocasiones, una estancia dedicada a la venta de aceite o de vino. Como consecuencia de sucesivos repartos, herencias y compraventas, una misma bodega podía aparecer dividida en solares pertenecientes a distintos titulares. En 1452, por ejemplo, el mercader Juan López Beltrán dejaba en herencia a su hijo Juan la bodega y cubas de su propiedad sitas bajo su casa y lindantes con otras partes de la bodega pertenecientes a Antón de Fuentes y Bartolomé de Huerta.<sup>45</sup>

La ventilación y la iluminación constituyen dos factores fundamentales en las viviendas medievales, quedando perfectamente establecidos el número y posición de los huecos en los contratos de reforma y construcción de las casas. Con la intención de proteger las estancias del frío y del calor, apenas se practican vanos en las plantas bajas; en los pisos superiores, las «lumbres» son de pequeñas dimensiones<sup>46</sup> y se colocan a gran altura, presentando en ocasiones rejas de hierro o madera y parteluces para defender las estancias de posibles intrusos y de las miradas indiscretas de los vecinos, para evitar mirar por ellas o, simplemente, por razones de preferencia o moda. No son frecuentes los sistemas de cerramiento en las ventanas, por lo que el frío y la humedad, generalmente, no encontraban obstáculos; son muy escasas las menciones de postigos interiores o telas enceradas que protejan de la intemperie.<sup>47</sup> Al igual que las rejas en las ven-

44. Conocemos, por ejemplo, que la bodega de mosén Colás del Villar contaba con una ventana provista de una reja de hierro en forma de cruz que tomaba luz del suelo del corral vecino, AHPD, J. Gimeno, 1499.08.12.

45. AHPD, Miguel Sancho, 1511.08.09, suelto. AHPZ, Juan Ram, 1452.05.27, ff. 61v.-64v.; en 1504, el labrador Juan de Mofort vendía por 100 sueldos jaqueses a su hermano Vicente, el solar y los vajillos vinarios que le habían correspondido en un cillero –todavía indiviso y por partir entre varios hermanos–, y que se ubicaba debajo de la cuesta que conducía a la iglesia de San Juan, AHPD, Joan Gimeno, 1504.05.30. En la calleja del notario Alamán Ximénez de Vera, Pedro de Biota poseía la mitad de una bodega que contenía cubas con capacidad para 50 «cargas»; al lado, su hermano era dueño de 50 cargas de tinos y 15 cargas de cubas con sus «sitios», esto es, con el espacio que ocupaban en el cillero, AHPD, Ximénez de Vera, 1504.08.07. (Una carga o nietro equivale a 158,4 litros de vino, cf. Lara 1984: 197).

46. La oscuridad de las viviendas quedaba paliada con la utilización de candelas, velas, candeleros y la luz que proporcionaba el fuego del hogar.

47. El fustero Ali Haquem realiza en casa de mosén Pero Martínez «huna ventana en la sala con su cruz con cuatro ventanas, hotra ventana en la sala denta la Madalena, con quatro ventanas», AHPD, Guillén Falcón, 1508.02.25.; Pedro Jasco acuerda con el herrero Juan de la Cueva la construcción para las casas de su habitación de una reja de 300 libras (a siete dineros la libra de hierro), cf. AHPD, M. Alcocer, 1516.05.04.

tanos, en un intento de preservar la intimidad de los moradores y lograr un espacio privado, defendido y prohibido, las trancas, cadenas, llaves y cerrojos están presentes en las puertas externas e internas de las viviendas y se usaron también para salvaguardar el contenido de arcas y cofres de posibles robos e indiscreciones.<sup>48</sup>

La casa de Isabel Vives, viuda del escudero Paulo Bernat, constituye un buen ejemplo de vivienda-tipo estructurada en una sola planta con varias estancias de funcionalidad múltiple. La entrada o zaguán –con dos sillas, un gamellón para estregar trapos y un nasón o cesto para tener gallinas, dos paveses viejos y varias cortinas– cumplía a la vez las funciones de recibidor, lavadero y corral. El zaguán daba paso a un pequeño cuarto o «palacio» con una cama de madera desprovista de ropa, y a la sala, la estancia más grande, donde se acumulaban varios cofres pintados y herrados, cajas, cajones y dos armarios de madera en los que se guardaban desde bancales, cojines, sobremesas y piezas de telas hasta bacines, cadenas, diversos instrumentos para jugar a la jineta, candelabros, peines, platos, jarros, aceiteras, libros... y también azadas, picos y otros útiles agrícolas; allí había asimismo una mesa de nogal con dos pares de pies, tres sillas, una cuna y «un sitio de criaturas, de fusta». A tenor de lo inventariado, la sala hace las veces de comedor, cuarto de estar para adultos y niños, ropero y almacén de objetos varios.

La sala daba paso a una cámara utilizada como dormitorio, con una cama adornada con un paramento, varias cortinas pintadas, almohadas cabeceeras, colchones (*almadraques*) y mantas nuevas y viejas. Comunicada también con la sala se encuentra la cocina: una mesa redonda, dos bancos viejos, una artesa de masar y un cedazo, unos «llares» de hierro con su cadena y otro hierro para sostener la olla, unas asaderas y un pequeño brasero constituían el principal mobiliario. Contigua a la cocina, la despensa tan sólo guardaba en el momento del inventario un saquete viejo, un candil y un asador; al lado de la despensa se abría otro habitáculo en el que la viuda hacía la roscada.

Isabel tenía un pequeño negocio de venta de vino, negocio que desarrollaba, como mandaban las normativas, en la propia bodega de la vivienda, donde había recipientes de diversa capacidad: un tino de 14 cargas de vino, seis cubas medianas en las que cabían un total de 15 cargas, un

---

48. Tras el cambio de propietario de una vivienda, una de las partes fundamentales del acto de toma de posesión de la casa era el abrir y cerrar sus puertas con cadenas de hierro y llaves de manera pacífica, cf. Rodrigo (1999) doc. 32. Al inventariar los bienes del difunto mosén Pero de Asia, fue necesario descerrajar, levantando carta pública del acto, las cajas donde guardaba sus bienes más preciados, AHPD, M. Alcocer, 1516.06.15; son habituales las menciones de cadenas, hierros y cerrajas de diferentes tamaños y de cajas y cofres cerrados, cf. M. Alcocer, 1514.05.06; M. Sancho, 1521.08.25. La darocense Ochayda Olata guardaba sus bienes más preciados en una caja de nogal con cuatro «cercas», AHPD, J. Heredia, 1489.06.12, f. 55rv.

tonel de 8 cántaros y cinco tinajas. Además, había un medidor de vino y otros objetos necesarios para la expendedoría de vino.<sup>49</sup>

La existencia de esta expendedoría no constituye un caso excepcional por varios motivos. El principal, porque desde 1481 las autoridades municipales obligan a que la venta de vino se haga en la bodega donde se tiene encubado. Y, en segundo lugar, porque en la pequeña ciudad de Daroca parece norma común que las actividades comerciales y artesanales se ubiquen en los mismos inmuebles destinados a vivienda, siendo abundantes los ejemplos documentados: el mercader Juan de Loperuelo destinaba toda la planta baja de su vivienda a una tienda de mercería y en casa del especiero Francés Giner había varias estancias dedicadas a la botica que regentaba.<sup>50</sup> Salvo en el caso de los grandes mercaderes, en general, estos espacios parecen de dimensiones reducidas, cuentan con reboticas y habitáculos anexos para almacenar mercancías, instrumental de trabajo o materias primas y, al exterior de la casa, colocan o construyen poyales para expender sus productos; poyales que, cuando no se usaban, eran alquilados a otros artesanos y comerciantes de la ciudad y de fuera de ella.<sup>51</sup>

### **HOSTILLAS Y MANEFICIOS: UTENSILIOS Y AJUAR DOMÉSTICO**

Aunque el nivel económico y social del morador de una casa se deja traslucir en un primer momento en las dimensiones y el aspecto exterior del inmueble, sin duda las diferencias entre las gentes del común y los grupos acomodados residen en la cantidad y calidad del mobiliario y enseres del interior. Los inventarios de los bienes contenidos en las viviendas de las elites económicas sorprenden, no por la variedad de lo descrito –que, como muestra la documentación, fue muy pequeña también en el período bajomedieval–, sino porque los objetos se acumulan en todos los rincones de las viviendas rompiendo el vacío y la frialdad de las estancias mientras que el escaso mobiliario de las casas más pobres se reduce a las piezas básicas: una cama, alguna arca y mesa, varios elementos de asiento, unos pocos utensilios y recipientes para cocinar y tener alimentos y algunas ropas.

En la mayor parte de las viviendas se documenta una estructura de madera destinada expresamente a servir de cama, aunque no son raras las menciones de bancos y tablas sobre los que se colocan una tela rellena de paja o cáñamo (*marfega*) que hace las veces de colchón. Frente a los lechos en el suelo, reducidos a lo indispensable, esto es, unas tablas, un jergón y

---

49. Según Lara (1984), un cántaro o arroba de vino equivale a 0,9 litros. AHPD, M. Alcocer, 1514.05.06, s. f.

50. ACD, nº 1533; el mercader Bernat Remirez también tenía la botiga en las casas de su habitación, cf. Motis, García, Rodrigo (1994), pp. 109-273 y 406.

51. AHPD, Miguel Sancho, 1521.08.25, s.f.; Juan Gimeno, 1499.09.27, s. f.

alguna borraza o cobertor de lana gruesa, borra o cuero, hay que destacar la presencia en los inventarios de los más pudientes de camas (*camenyas*) de pino, entabladas o de cuerdas, con sus patas, provistas de varios colchones (*almadraques* y *matalafes*), con doseles –denominados sobrecielos, pabellones o cortinas–, y con antecamas (*devantlechos*) que recubrían la parte inferior de la cama, colgando hasta el suelo. Además de la lana y la seda, el lino, el lienzo vizcaíno, la grana y el bocarán eran los tejidos más empleados en el ajuar de cama integrado por sábanas (*linçuelos*) de diferentes anchuras y larguras, mantas (*literas*), cobertores –también llamados sobrelechos, *paramentos* y *vanovas*– almohadas –cabeceras, traveseros o *plumaças*– y toallas de diferentes tamaños y usos. Los elementos decorativos preferidos en estas ropas de casa se repiten hasta la saciedad en los inventarios: las listas –de color cárdeno, bermejo, amarillo, verde, oro y negro sobre fondo blanco–, las randas o encajes, los rejados o calados, los escaques o cuadros, los dibujos a pincel de paisajes, personajes y escenas diversas y los bordados o labrados a la morisca.

Las arcas, de diferentes formas, materiales y tamaños, son elementos esenciales del mobiliario de este período y los únicos destinados a guardar ropas de cama, mesa y de vestir. Además dan cabida a enseres domésticos varios, alimentos, joyas y otros objetos de valor. El uso de armarios y aparadores (*rimas*) abiertos en las paredes no se documenta hasta fines del Cuatrocientos. En madera de pino y nogal preferentemente, las arcas, arcones, cajas, cajones y cofres de los inventarios darocenses suelen estar forrados de cuero, guarnecidos de hierro, decorados con labores de repujado y taracea, dorados o pintados. Y cuentan con llaves y cerraduras que preservan su contenido con mayores garantías. Las arcas más grandes presentaban en su interior varias divisiones (*estancias*); y entre las de menor tamaño las había de latón y plata. La presencia de estos muebles se constata de manera sistemática en los dormitorios, a los pies de la cama o pegados a las paredes, custodiando las mejores ropas, joyas y objetos de plata y documentos posesorios o de compromisos económicos. Las arcas que se hallan en las salas sirvieron, además, como elemento de asiento, y se llamaron arquibancos; y las localizadas en las cocinas se emplearon para guardar alimentos y algunos objetos de menaje.<sup>52</sup>

No faltan las referencias a mesas en ningún inventario: grandes, pequeñas, medianas, redondas, alargadas o castellanas, con dos, tres o cuatro pies... y, generalmente, de nogal; algunas, cuando se encontraban adosadas a la pared, desempeñaron el papel de aparadores. Solían recubrirse por motivos ornamentales con ricas y coloristas telas –las *sobremesas*–, muchas veces importadas desde Castilla, con decoración pintada de armas reales, motivos vegetales –*broterías*– y escenas religiosas, de caza, de juego o de galanteo. Los muebles de asiento fueron también muy variados: los

52. Rodrigo (1999) doc. 42; Juan Heredia, 1489, f. 55rv.; Domingo Tomás, 1488, f. 8r.

había con respaldo (bancos y *cadiras*) y sin respaldo (banquetas, escaños, escabeles, sillas), de distintos materiales (pino, nogal, cuero) y de muy variadas tipologías: bancos postizos, encajados y *levantadizos*, arquibancos, o sillas *avarquetadas* de Valencia, castellanas, de cadera, de costilla, de respaldo... La rigidez de los asientos se amortiguó con la utilización de cojines y telas (*bancales*) de lienzo o de lino, también con listas de colores y motivos pintados.

Hay que subrayar la importancia de los textiles entre los bienes muebles de cualquier vivienda, por humilde que fuese. Pero, como ocurre con otros bienes de la casa, su cantidad y calidad evidencian claramente las diferencias sociales entre unos hogares y otros. Las vestimentas constituyen un bien muypreciado, con un alto valor afectivo y material. Apenas se constatan ropas nuevas y la mayor parte de las prendas pasan de una generación a otra. Ello explica que cuando son descritas en los inventarios su característica principal es el desgaste que en ellas ha causado el paso del tiempo y el uso. En espera de reponer las más estropeadas o de confeccionar vestidos para ocasiones especiales, telas de diferentes calidades se acumulan en arcas y cofres. Los *raceles*, las esteras, las gruesas *alfaceras* y las catifas se utilizaron en suelos y paredes como aislantes térmicos, sirviendo también para acotar espacios y compartimentar habitaciones aunque, de manera más específica, estas funciones estructurales las desempeñaron las antepuertas, los paños de raso y las cortinas que además decoraban, enriquecían y animaban las estancias con sus colores y las escenas en ellas representadas.

Como complemento de muebles y telas, una serie de objetos de lo más variado se reparten por los distintos espacios de las viviendas. Algunos resultan imprescindibles, como los que calientan e iluminan –braseros, candiles, candeleros, crespuelos y lámparas de hierro o de latón– o las escaleras de madera para acceder a los cilleros y a los pisos superiores. Otros denotan las aficiones y gustos de sus dueños: guitarras, ruecas, dados, naipes, tableros de tablas y escaques, o estribos, guardas y muesos de jugar a la jineta... También las devociones quedan plasmadas en retablos, crucifijos, oratorios, imágenes de santos y vírgenes en papel, barro, cera o yeso repartidos por diferentes espacios de la casa<sup>53</sup>. La presencia de objetos suntuarios como jarros, copas, tazas y cucharas de plata, correas de plata, cintos, flores, anillos, brazaletes y cofias de oro o collares de coral –heredados generación tras generación si la situación económica los preservaba de ventas o empeños–, son un buen indicativo del nivel socioeconómico de sus propietarios. Los escuderos e infanzones tenían a buen recaudo sus arneses y armas, detalladamente enumerados en los inventarios.<sup>54</sup>

53. Algunos ejemplos de estos objetos devocionales: un papel con una Piedad, una cortina con la imagen de Jesús, un monte calvario con sus puertas...

54. Ballestas con aljabas, corazas, paveses, lombardas, espadas, dagas, cuchilleras con sus cuchillos, *cervelleras*, baberas, gocetes de malla, avambrazos, manoplas, calzas de armar, *grebas*, brazaletes, casquetes...

Los inventarios recogen, además, la existencia de otros muebles utilizados de manera temporal –una artesa/cuna de madera, sillas y andadores de criaturas– o con una mayor permanencia en la vivienda al ser utensilios laborales: prensas de paños, tableros de zurrar, tornos de hilar lana, telares, devanaderas, escribanías de madera, tablas de sastre, pesos y balanzas...

La cocina y los habitáculos anexos son, sin duda, los espacios de la vivienda que más objetos acumulan. Es el espacio donde se preparan los alimentos, donde hay luz y calor en los días más cortos y fríos y donde, a menudo, se organiza la vida familiar. Además de alguna mesa y bancos, la presencia de la chimenea se hace habitual en las últimas décadas del Cuatrocientos, con distintas formas y ubicaciones.<sup>55</sup> Al menaje de cocina básico integrado por instrumentos de hierro empleados para el fuego –*fogaril*, trébedes, *asnicas*, cadenas, *cremallos*, badiles–, debe sumarse el usado para la cocción, fritura y asado de alimentos que comprende asadores o *espedos*, ollas, sartenes y útiles para remover, escalfar o espumar.<sup>56</sup> Una de las tareas esenciales en el ámbito doméstico medieval fue amasar el pan que posteriormente se llevaba a cocer al horno. La actividad queda documentada en muchos hogares gracias a la presencia de costales de harina, cedazos, artesas o *pasteras* para masar, rodillos, paneras y cestas para guardar el pan ya cocido. La preparación del resto de alimentos requería la presencia de instrumentos para moler, rallar, colar, cortar y triturar: los inventarios enumeran morteros de madera, piedra, barro o metal con sus manos o majaderas, rallos, embudos, tajadores, tajos de madera y cuchillos de distinto tipo.

Los espacios culinarios albergan, además, contenedores de muy diverso tipo y tamaño para el agua, el aceite, la miel, el vino, el pan, la harina, el grano, la sal, la pimienta y otras especias y condimentos<sup>57</sup>. La calidad, variedad y abundancia de la vajilla para cocinar y del servicio de la mesa resultan, nuevamente, indicativas del nivel socioeconómico de sus propietarios. En todas casas se encuentran cucharas de madera, vasos y botellas de cristal y piezas de barro de uso cotidiano de distintos tamaños, formas y funciones. Pero menos frecuente es la cerámica vidriada y decorada de más calidad –como la proveniente de alfares turolenses o la llamada loza dorada de Málaga– que, junto con cucharas, tenedores, copas, saleros, sal-

55. En los inventarios se nombran tres tipologías: la chaminera, la chimenea francesa y la *chiminea bastarda con sus polseras*, cf. AHPD, J. Heredia, 1489.09.06, ff. 87r.-89v.; Guillén Falcón, 1508.02.25.

56. Los más reiterados en los inventarios son ollas, calderas, cazos, sartenes, tapaderas o cobertores, raseras, cucharas, cucharones, escalfadores y espumaderas o *bromadoras*.

57. La nomenclatura de estos recipientes es muy variada en función de las formas, los tamaños, los materiales y los productos que preservan: tinajas, cántaros, galletas, brocales, barriles, orcas, talegas, botas, cueros, costales, bacines, jarras, ampollas, saleros, pimenteros, salseras...

seras y jarros de plata o alguna pieza de cristal, no parecen formar parte del menaje diario: más bien son considerados por sus poseedores objetos valiosos y por ello los guardan en las arcas y cofres del lugar más privado de la casa, el dormitorio.

Bien en la cocina, bien en los espacios aledaños cuando los hay, se acumulan variados objetos que no están relacionados directamente con la actividad culinaria pero sí con otras tareas domésticas y profesionales de los moradores de la casa: gamellones para lavar la ropa, husos y ruecas para hilar, alambiques de alambre, diversas materias primas, cazos de palma, moldes y cestas de colmenas o algunos instrumentos agrícolas.

### **LA PROPIEDAD DE LAS CASAS: MERCADO INMOBILIARIO, ARRIENDOS Y CENSOS**

La información conservada acerca de la propiedad de las viviendas darocenses y de las transmisiones de inmuebles no aporta datos sobre las dimensiones del inmueble o la calidad de su construcción y tampoco permite la creación de series de precios de venta y de alquiler, absolutamente necesarias para plantear la importancia de operaciones especulativas o la rapidez de la amortización de compras, entre otros aspectos. Pero a pesar de lo incompleto y sesgado de las noticias recopiladas, su análisis permite adentrarnos, a grandes rasgos, en el estudio de la tipología social de compradores, inquilinos y propietarios arrendadores y sus comportamientos en el mercado inmobiliario, de la evolución y características de las formas de uso y rentabilidad de las propiedades urbanas y de la definición de unos espacios dentro del plano darocense destacadamente activos en los negocios inmobiliarios.<sup>58</sup> Los datos son aportados por los contratos de compraventa, arriendo y tributación y por las herencias, dotes y cartas de permuta que proliferan, fundamentalmente, en los abundantes protocolos notariales de la segunda mitad del siglo xv.

Al igual que ocurría en muchas ciudades, las instituciones eclesiásticas se habían convertido a lo largo del período medieval en los grandes propietarios urbanos de Daroca. Los inmuebles pertenecientes a los capítulos parroquiales y, en menor medida, a los monasterios y hospitales –tanto casas como tiendas, patios, establos, cilleros, cuevas...– eran, en su mayor parte, producto de donaciones piadosas, siendo ésta la razón por la que se podían localizar en cualquier sector del plano urbano. El mayor número de propiedades analizadas corresponde al cabildo de Santa María, iglesia

---

58. Las fuentes conservadas en otros ámbitos urbanos, como Sevilla o Barcelona, posibilitan estudios mucho más interesantes en todos los aspectos señalados, cf. Collantes (1988) y Riu (1985).

que, por su reconocida preeminencia, canaliza un elevado porcentaje de los legados píos de darocenses y aldeanos (Rodrigo 2002).<sup>59</sup>

Sometidos a un constante progreso de degradación, el estado ruinoso de buena parte de estos inmuebles era el resultado de la incapacidad de hacer frente a los costes de mantenimiento y conservación que generaba la posesión de un alto número de propiedades. Por ello, la mayor rentabilidad se conseguía mediante una cesión perpetua o a largo plazo: de este modo se evitaban los gastos en mejoras que los plazos cortos y la ocupación de nuevos inquilinos requerían.<sup>60</sup> Aún así, la progresiva pérdida de valor de las rentas cobradas y la baja tasación de algunos edificios en el mercado inmobiliario darocense obligaba a los capítulos parroquiales a solicitar autorización del arzobispo para vender las propiedades ruinosas –tal y como hizo la iglesia de Santo Domingo en 1402, el capítulo de San Andrés en 1468 o el de Santiago en 1469<sup>61</sup>– e invertir lo obtenido en la adquisición de otras más rentables, con claras intenciones especulativas.<sup>62</sup>

En segundo lugar tras las instituciones eclesiásticas, un nutrido grupo de propietarios controlan los mejores inmuebles darocenses: se trata de destacados miembros del clero local, de los poderosos clanes de mercaderes y menestrales –algunos de ellos pertenecientes a la baja nobleza– y de las principales familias que controlan el gobierno municipal. Aunque no hemos constatado que su economía se base exclusivamente en rentas inmobiliarias, todos trataron de tener un importante patrimonio urbano y para ello no dudaron en reinvertir su capital en el acondicionamiento de los inmuebles que poseían y en la compra de fincas urbanas, a ser posible, anexas a las que ya tenían en las calles y plazas más preeminentes.<sup>63</sup>

59. En 1400, Miguel Pérez de Sanchaznar legaba a Santa María unas casas en la calle Mayor; en ese mismo año, mosén Francisco Aguilón dejaba a esta misma institución otras casas de su propiedad al lado de la iglesia; en 1414, la iglesia de Santiago se convertía en propietaria de otras casas cedidas por mosén Juan Franch; hacia mediados de siglo, la viuda Catalina Polo disponía en su testamento la donación, a la iglesia de Santa María, de 7 cubas con sus solares, sitas en una cueva de la calleja de Domingo Molinos, cerca de la Puerta Alta, cf. ACD, nº 787, 788, 899, 1226, 1233 y 1814. Las donaciones de casas continuaron durante el período estudiado, aunque fueron mucho más numerosos los legados de tierras de cultivo.

60. No son raros los compromisos de los arrendatarios de reformar y acondicionar las casas antes de ser ocupadas por nuevos inquilinos, AHPZ, Juan Ram, 1452.07.06 o AHPD, Falcón, 1504.06.03.

61. ACD, 1402.02.27, doc. 800; AHPD, Ximénez de Vera, 1468.07.30, ff. 28v.-29r. y 1469.05.13, f. 22rv.

62. ACD, docs. nº 842, 882, 900, 1104, 1120, 1620 y 1760.

63. Sobre la adquisición de inmuebles adyacentes, sirva los ejemplos de la familia Díez de Aux, que poseía tres casas en la plaza de Santa María (Rodrigo, 1999, doc. 11) o de los López Beltrán, que tenían hasta cinco tiendas contiguas en la calle Mayor, además de otros inmuebles en esta vía y en otros puntos principales de la ciudad. La permuta de fincas era otra de las soluciones a las que se recurría para aglutinar en un mismo sector del plano urbano las propiedades inmobiliarias, AHPD, Lope Fierro, 1498.12.03.

Podemos reconstruir algunas de las fincas urbanas del mercader Juan López Beltrán, descendiente del bilbilitano Ferrán López y avecindado en Daroca desde mediados del siglo xv. Se trata de edificios que le sirven de seguro económico en sus negocios y cuya cesión en alquiler le reportaba jugosas rentas. En 1452 nombra a su hijo Juan López menor, heredero de unas casas de su propiedad, lindantes con su propia vivienda de la calle Mayor; estas casas eran valoradas en 2100 sueldos jaqueses. Al lado, se ubicaban otras casas «que detiene Jaime Lunel» y otro inmueble con «cambras con tienda de part de baxo» que alquila en 1471 al zapatero Joan de Paracuellos y a su mujer por 40 sueldos anuales. El mercader poseía dos inmuebles más en la calle Mayor: del primero, lindante con la casa de Colás Díaz, la tienda de Fátima de Belvis y una calleja, obtiene 140 sueldos anuales de García Remírez y su familia en concepto de arriendo; el segundo, junto a las casas del notario Valero Guiral y de doña Antona Royz, contaba con cinco «postales» contiguos y se entregaba como parte de la dote de su hija Violante en 1470. De su propiedad eran, asimismo, un cillero y unas casas que, en 1452, alquilaba para vivienda a Juan de Arenas por 60 sueldos anuales y que se localizaban al lado de las casas de Clemente del Poyo y de los clérigos de San Pedro. Con su hermano, el también mercader Andrés López, compartía la propiedad de otras casas indivisas sitas en la plaza de San Andrés –lindantes con el cementerio, las casas de la iglesia y una vía pública–, y cedidas al notario Gonzalvo de Aymar en 1452 por un treudo anual de 80 sueldos.<sup>64</sup>

Numerosas propiedades urbanas del vicario de San Miguel, mosén Esteban de Orera, integrante de una de las familias más influyentes de la ciudad, son citadas y redistribuidas en su testamento. Su vivienda, situada en el corazón de la ciudad, –al lado de las casas del zapatero Caravo, entre la calle Mayor y la plaza de la morería–, la dejaba en herencia a su sobrino Blasico de Orera, con carga de un censo de 60 sueldos para la celebración de tres aniversarios. Otra vivienda cercana a la anterior –entre la calle Mayor y la carrera de la morería, junto a las casas de Climent Romeo y de Mateu Naharro el Ciego–, debía pasar a manos de otro sobrino, Estevan de Orera, y soportaba un censo de 25 sueldos para celebrar 5 aniversarios. Una tercera casa, junto al pozo de San Pedro –al lado de las propiedades de Pedro Calvo y de mosén Francisco del Lagar– pasaba a su sobrina María de Orera en 1498; también nombraba a esta sobrina heredera de otras casas con corral anexo situadas en el callizo de los Caldereros, lindantes con las viviendas de Gil Valero, de Juan Pascual Menor y el callizo de los Molinos. En Valcaliente poseía otras dos casas: la lindante con la vi-

64. AHPZ, Joan Ram, 1452, ff. 61v., 87v.-91r., 112v.-117r.; AHPD, Juan Gimeno, 1470.05.24; Juan Ferrández Fierro, 1471.06.18. El interés por crear un auténtico patrimonio inmobiliario familiar hizo que estos edificios apenas sufriesen enajenaciones en la última centuria medieval, transmitiéndose su propiedad mediante cartas de dote o por vía testamentaria a los hijos o, en su defecto, a los familiares más próximos.

vienda de Francisco Pallarés y con el corral de Cerdaña, la tenía arrendada el tejedor Domingo García por 25 sueldos anuales; y la otra, en la cuesta, al lado de las casas de Miguel Mateu y de un corral de la iglesia de San Miguel, la ocupaba mosén Pedro de Borja por un treudo perpetuo de 15 sueldos. Por último, conservaba las casas donde su padre Esteban de Orera había habitado durante toda su vida, en el callizo de Jaime Magro, al lado de la cuesta de Valcaliente y de las casas de mosén Guillén de Granada; de ellas obtenía una renta, en concepto de arriendo o *loguero*, de 100 sueldos jaqueses anuales.<sup>65</sup>

El carácter comercial de Daroca se afianzó y fortaleció a medida que remitían los conflictos fronterizos, se asentaban nuevos pobladores y los privilegios reales institucionalizaban nuevos periodos feriado.<sup>66</sup> Estos factores fomentaron las operaciones inversoras y especulativas en el mercado inmobiliario darocense y, más concretamente, se convirtieron en incentivo para un determinado tipo de transacciones: los logueros o arriendos de casas y tiendas durante el año, pero sobre todo en tiempo de ferias. Esta modalidad constituyó una importante fuente de ingresos para aquellos que detentaban el dominio directo de las propiedades ubicadas en la arteria comercial de Daroca, la calle Mayor.

Los titulares de las casas arrendaban a comerciantes y artesanos provenientes de Zaragoza, Calatayud y Valencia principalmente, inmuebles enteros o, más a menudo, las tiendas, porches y poyales situados en la parte baja de sus viviendas tan sólo durante los días que duraban los certámenes comerciales y que se especificaban en las cláusulas del contrato; el precio cobrado por el *logador* dependía de las características materiales de la botiga, de las ferias a las que se iba a asistir –el especiero Lázaro de Orera acordaba en 1486 con el zapatero de Calatayud, Pedro el Royo, el cobro de 20 sueldos si sólo venía a la feria de San Mateo y de 28 sueldos si acudía en San Mateo y Corporales<sup>67</sup>– y de las condiciones de alojamiento y manutención ofertadas al inquilino, su compañía y sus bestias mientras estuviese en la ciudad. La vigencia de estos acuerdos solía mantenerse hasta un máximo de diez años (Rodrigo 2000) En 1499, por ejemplo, el barbero Rodrigo de Palenzuela daba a loguero al cardero zaragozano Pedro de Nogueras «un medio poyal de las casas de la entrada» de su vivienda de la calle Mayor por tiempo de cinco años y precio de 23 sueldos a abonar en dos veces, el día del Corpus Christi y el día de San Mateo, esto es, cada vez

---

65. AHPD, Miguel Sancho, 1498.11.13, ff. 122r-124v.; ACD, 1498, doc. n.º 1641.

66. La feria de Corporales fue institucionalizada en 1418 por Alfonso V con una duración de 16 días; en 1435, la reina María ampliaba a 24 los días feriado en junio; antes de que en 1496, Fernando II el Católico concedía privilegio para celebrar la feria de San Andrés –el día 30 de noviembre– durante 18 días, en 1442 Alfonso V otorgaba a la ciudad el privilegio de que todos los jueves del año fuesen feriados, cf. Corral (1984) y Rodrigo (1996; 1999; 2000).

67. AHPD, Juan Heredia, 1486.10.01.

que el cardero llegase a Daroca, comprometiéndose el arrendador a «dar cama para él e a su mochacho e les fazer guisar de comer durant el dito tiempo de la dita loquacion». <sup>68</sup> De este modo, la posesión de los inmuebles comerciales se rentabilizaba al máximo: durante el año, las tiendas y poyales se mantenían activos, siendo utilizados generalmente por sus propietarios y, si estaban cedidos a loguero a artesanos darocenses, éstos solían pagar por ellas el precio estipulado y consentían, si esa era una de las condiciones pactadas, en dejar, total o parcialmente, los puestos de venta libres durante las ferias, esto es, cuando entraban en vigor los contratos de alquiler firmados con otros artesanos o comerciantes. <sup>69</sup>

El análisis de la documentación notarial revela la existencia de un importante movimiento de maestros artesanos y labradores que, poco a poco, mediante contratos de compraventa <sup>70</sup> y de alquiler <sup>71</sup>, instalan sus viviendas y tiendas o talleres en la calle Mayor y adyacentes. Agricultores y sogueros, albarderos, cesteros, zapateros, abarqueros, tejedores, calceteros, sastres, zurradores... conseguían dar salida a sus productos de manera más efectiva si contaban con una casa o una tienda en el espacio más dinámico del plano darocense. Muchos de ellos lograron, durante la centuria estudiada, afianzar su economía y adquirir otros inmuebles que cedían en arriendo mediante contratos de características similares a los firmados por las elites urbanas.

Al igual que en el caso de las tiendas y poyales, los contratos entre particulares de alquiler de inmuebles para vivienda se caracterizan por su corta duración, en contra de los comportamientos habituales de las instituciones eclesiásticas y concejiles que prefieren el largo plazo en sus operaciones inmobiliarias de arriendo. <sup>72</sup> Los acuerdos permanecen vigentes

68. AHPD, Gimeno, 1499.09.27. *Etiam* AHPZ, Ram, 1447.09.25, f. 195rv.; 1451.09.27, ff. 105v.-106r.; Rodrigo (1999), docs. 213 y 214; AHPD, Heredia, 1484.03.22; Gimeno, 1503.09.18 y 20, 1504.01.31 y 1509.06.11.

69. A este acuerdo llegaba, por ejemplo, el mercader Juan de Loperuelo con los sastres darocenses Açach y Brahem Hayut, a los que cedía todo el año salvo los períodos feriados, por precio de 15 sueldos, una botiga que el mercader tenía en la Franquería; asimismo, el sastre Paulo de Nuza alquilaba al calcetero Domingo Ollet unas casas con su botiga y poyal en la Franquería por 65 sueldos anuales, con la condición de que el sastre ocuparía todo el año el portal pequeño de la casa y que el calcetero debía dejar libre en Corporales la botiga y el poyal, pues habían sido arrendados a un judío de Calatayud, AHPZ, Ram, 1463.11.14 y 1462.06.05.

70. ACD, 1436, n° 1168; AHPD, Fierro, 1470.01.10; Heredia, 1485.04.10; Cit, 1505.05.24; Lezcano, 1514.01.03.

71. ACD, 1433, n° 1122; AHPZ, J. Ram, 1452.06.22; 1462.06.05; AHPD, Lezcano, 1471.10.04; Heredia, 1483.03.06 y 1490.01.07; Gimeno, 1500.01.31; Navascués, 1511.12.04; Torreluenga, 1526.12.08.

72. Entre los arriendos a largo plazo de propiedades inmobiliarias concejiles podemos destacar, la casa, tienda y corral situados en la morería y cedidos vitaliciamente por un treudo de 50 sueldos anuales al moro Belvis, el patio debajo del castillo arrendado a perpetuidad por 11 sueldos a Pedro Grajales, la tejería de la eras fondoneras, las casas de las

durante un plazo que oscila entre los seis meses y los doce años, siendo los arriendos más frecuentes los que duran entre uno y cinco años. El precio de los treudos, abonados anualmente en una, dos y hasta tres tandas, presenta grandes diferencias de unos contratos a otros –desde 15 a 250 sueldos jaqueses, aunque lo habitual es entre 30 y 70 sueldos–, siempre en función de la ubicación del inmueble en la ciudad, de su tamaño –a veces se alquila una única habitación y otras una casa entera con su tienda, corral y cillero– y de sus características de conservación y habitabilidad. Sin duda, los treudos más altos permitieron la rápida amortización de las compras de inmuebles.

Del análisis de la información suministrada por la documentación notarial parece desprenderse que no hay una relación directa entre vivir de alquiler y contar con un escaso poder adquisitivo. Sabemos, a través de los testamentos, que muchos de los sectores más desfavorecidos tenían como únicos bienes su casa y los escasos enseres que en ella había depositados.<sup>73</sup> Aunque tan sólo es una hipótesis de trabajo –fundamentada en la localización de los inmuebles arrendados en las zonas de mayor dinámica comercial y en la condición de artesanos y labradores de muchos inquilinos–, nos inclinamos a pensar que los propietarios no estaban interesados en vender y que los arrendatarios, por su parte, no gozaban del suficiente poder adquisitivo para hacer ofertas de compra pero sí para pagar un treudo anual –mucho más elevado que los exigidos en otros sectores de la ciudad– que permitía trabajar y atender el negocio en las principales arterias comerciales de la ciudad.

Es común en los siglos bajomedievales que quienes disfrutaban del dominio útil de una vivienda –sean o no sus propietarios–, estén sometidos al pago, vitalicio o perpetuo, de ciertas cantidades de dinero que también son susceptibles de gravar corrales, establos, bodegas, huertos y otras dependencias anexas a la casa. Frente a las casas «francas» (aquellas que se transmiten libres de cargas y, por tanto, no soportan ningún censo), las viviendas «treuderas» afrontan la carga de uno o varios censos. En muchas ocasiones estos pagos responden a compromisos adquiridos libremente con iglesias, ermitas, conventos y hospitales para la ejecución de mandas piasosas. El monto de estos treudos es muy variable, no está relacionado con la cotización de la vivienda en el mercado inmobiliario y se constituye en una carga u obligación perpetua que se transmite con la casa, lo que

---

carnicerías somera y fondonera, dos casas en la calle Mayor sujetas a comiso, luismo y fadiga, otra casa en la carrera de Miguel Romeo y otra en San Martín de la Parra que tan sólo pagaba un sueldo de treudo anual; las propiedades del monarca en la ciudad también seguían estas pautas, estando sujetas a treudo perpetuo, por ejemplo, las tablas de las carnicerías.

73. AMD, Actas de 1462.05.17, f. 27r.; 1505.09.14, f. 80r.

asegura su pago con independencia de posibles operaciones de compra-venta o arriendo.<sup>74</sup>

Así pues, aparte de satisfacer el precio ajustado, muchos inquilinos tenían que hacer frente a las cargas que tuviese la casa. De este modo, el zapatero Miguel de Belcayre alquilaba por dos años una vivienda por la que debía pagar un treudo de 20 sueldos anuales a su arrendador y un censo de 23 sueldos y 7 dineros a la iglesia de San Pedro; y el calderero Juan de Almunia, además de un alquiler de 35 sueldos anuales, satisfacía 15 sueldos de treudo anual a los frailes de San Francisco, por las casas arrendadas en la calle Mayor, al lado de la Puerta Baja.<sup>75</sup>

En los contratos consta el compromiso del arrendador de asegurar al inquilino la posesión de la casa sin impedimentos, siempre que éste pague el *loguero* en las fechas previstas y cumpla lo contenido en las cláusulas del acuerdo. Estas cláusulas anotan condiciones de carácter general sobre la conservación del bien arrendado –tener las casas «melloradas et no empeoradas, firmes de paredes, cubiertas e terrados»–, y otras cuestiones más específicas como la prohibición de realquilar el inmueble, la promesa del arrendador de acondicionar las casas en un plazo determinado para que puedan ser habitadas con todas garantías, la reserva de una parte del edificio para uso del propietario o el acuerdo de que, al finalizar el contrato, la casa se entregará como se recibió, abriendo o clausurando para ello los agujeros, huecos y puertas que fuese necesario.<sup>76</sup>

Los arriendos a largo plazo, firmados sobre todo por instituciones eclesiásticas y laicas, se caracterizan por establecer precios más bajos que los alquileres a corto plazo. Generalmente se trata de contratos enfitéuticos consistentes en la cesión a perpetuidad del dominio útil del inmueble a cambio de un treudo cuyo pago queda asegurado aunque la propiedad se enajene o sea transmitida en herencia por sus ocupantes. La ventaja para los inquilinos reside en que, a pesar de tener que hacerse cargo de las obras de mantenimiento de la casa, con el paso del tiempo el canon estipulado en el momento de la firma del contrato pierde buena parte de su valor intrínseco conforme se elevan los precios y el nivel de vida.

Este tipo de arriendos estaba sujeto a *comiso*, es decir, la tenencia era asegurada siempre que se hiciese efectivo el pago del treudo en el plazo establecido pudiendo el arrendador, en caso contrario, recuperar el inmue-

---

74. Los ejemplos de treudos se multiplican a lo largo de la geografía aragonesa. Para nuestro ámbito de estudio, cf. ACD: treudos sobre casas (docs. 1275, 1452, 1305, 1389); sobre corral y establo (docs. 1290, 1297); sobre bodega y cubas (docs. 1293, 1744).

75. AHPD, J. Gimeno, 1500.01.31; G. Falcón, 1504.06.03.

76. AHPZ, J. Ram, 1463.11.14, ff. 104rv., 1460.10.04, f. 177v. y 1462.06.05, ff. 65r.-66r.; AHPD, G. Falcón, 1504.01.04 y 1504.06.03; Sancho, 1511.01.09; AHPZ, Ram, 1452.07.01 y 1456.01.02. El notario Martín García impuso, por ejemplo, al matrimonio de tejedores que en 1471 alquiló un inmueble de su propiedad, que colocasen sus telares a la entrada de la vivienda y no en otro lugar, AHPD, Lezcano, 1471.10.04.

ble. En las cartas públicas levantadas por los notarios, el acto posesorio de unas casas caídas en comiso consiste en «tirar las puertas» como indicativo del final de la cesión pacífica del dominio útil. De este modo, en 1468 Alvaro de Azara –en nombre de la iglesia de Santa María– se personaba y tomaba posesión de unas casas treuderías en 12 sueldos anuales, caídas en comiso por impago del zurrador Juan de Oviedo. Unos años antes, en septiembre de 1454, el lugarteniente del baile comisaba para el rey unas casas al lado de la Puerta Fondonera por razón del impago del treudo en los plazos establecidos.<sup>77</sup>

El *luismo* y la *fadiga* son otros derechos del arrendador que también están presentes en los alquileres a largo plazo. Consisten, respectivamente, en el pago al propietario de cierta cantidad y en el derecho de tanteo o retracto del arrendador cuando el inquilino pretende enajenar la enfiteusis. En el contrato de alquiler de una de las tejerías municipales, el concejo darocense hacía constar que, si el arrendatario quería vender, empeñar o cambiar la tejería, debía comunicar su decisión al municipio con una antelación de diez días por si éste quería retener para sí la instalación. En caso de ejercer el derecho de retracto, la ciudad recuperaba las tejerías por una décima parte menos que el valor ofertado por el posible comprador; en el caso de no interesar al municipio, el inquilino tenía un plazo de diez días para venderlas y pagar al Concejo el luismo, esto es, la décima parte del dinero abonado en la transacción.<sup>78</sup>

Recapitulando diremos que el siglo xv fue testigo de la progresiva activación del mercado inmobiliario darocense, en consonancia con una mayor actividad mercantil de la ciudad y con la creciente atracción y consolidación de Daroca como foco comercial con la instauración de las ferias de junio y noviembre, que vinieron a sumarse a la ya existente de San Mateo, en septiembre. Los inmuebles localizados en las principales arterias de la red viaria, fundamentalmente en calle Mayor, eje de la vida urbana darocense, se revalorizan y se convierten en una estupenda fuente de ingresos además de ser respaldo y seguro para las actividades económicas llevadas a cabo por sus propietarios que, si exceptuamos a las instituciones eclesiásticas eran, en su mayoría, familias de mercaderes y menestrales de reconocido peso específico en los órganos de gobierno municipales.

77. Rodrigo (1999), doc. 32; ACD, 1468, doc. 1423. En 1464, Juan Guillén, en representación de la darocense Sendina de Ravanera, tomaba posesión de unas casas de Burbáguena en el barranco de la morería, por impago de la tributación, AHPZ, Joan Ram, 1464.03.16, ff. 26rv.

78. Rodrigo (1999), doc. 171; *etiam* AHPD, Pardo, 1482.10.12 y AMD, Libro de Estatutos, s. d., ff. 110r.-112r.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGUDO ROMEO, M<sup>a</sup> del Mar, «El *incerramentum domorum* en los fueros de la Extremadura aragonesa», *Aragón en la Edad Media*, VIII, (1989), Zaragoza, Universidad, 23-32.
- , *El fuero de Daroca*, Daroca, CED/ IFC, 1992.
- , «Fuero, arte y arquitectura», *Tiempo de derecho foral en el sur aragonés. Los fueros de Teruel y Albarracín*, Zaragoza, El Justicia de Aragón, (en prensa).
- ARÍZAGA BOLUMBURU, Beatriz, *La imagen de la ciudad medieval. La recuperación del paisaje urbano*, Santander, Servicio de Publicaciones Universidad de Cantabria, 2002.
- BONACHÍA, Juan A. (coord.) *La ciudad medieval. Aspectos de la vida urbana en la Castilla bajomedieval*, Valladolid, Universidad, 1996.
- COLLANTES DE TERÁN SÁNCHEZ, Antonio, «Propiedad y mercado inmobiliario en la Edad Media: Sevilla, siglos XIII-XVI», *Hispania*, 169 (1988), Madrid, CSIC, 493-527.
- CONDE Y DELGADO DE MOLINA, Rafael, «La salva de la infanzonía aragonesa: fueros, praxis documental y archivo», *Aragón en la Edad Media*, XIV-XV (1999), Zaragoza, Universidad, 313-328.
- CONTAMINE, Philippe, «Las instalaciones del espacio privado (siglos XIV-XV)», *Historia de la vida privada. De la Europa feudal al Renacimiento*, Madrid, Taurus, 1988, 421-502.
- CORRAL LAFUENTE, José Luis, *Historia de Daroca*, Daroca, CED/IFC, 1983.
- , *Las ferias de Daroca*, Daroca, CED/IFC, 1984.
- , «Significado y símbolo de la ciudad medieval: elementos semióticos en el mundo urbano de Europa Occidental (1350-1500)», *Revista de Historia Jerónimo Zurita*, 56 (1987), Zaragoza, IFC, 131-160.
- , «Las ciudades de la marca superior de al-Andalus», *La ciudad islámica*, Zaragoza, IFC, 1991.
- , «Catástrofes naturales y transformaciones urbanas en la ciudad de Daroca en los siglos XV y XVI», *Aragón en la Edad Media*, X-XI (1993), Zaragoza, Universidad, 189-210.
- CHAPELOT, J. y DOSSIER, R., *Le village et la maison au Moyen Âge*, París, Bibliothèque d'archéologie Hachette, 1980.
- DUBY, G. y ARIÈS, Ph., *Historia de la vida privada. De la Europa Feudal al Renacimiento*, Madrid, Taurus, 1988.
- FALCÓN PÉREZ, Isabel, «La construcción en Zaragoza en el siglo XV: organización del trabajo y contratos de obras en edificios privados», Príncipe de Viana. *Homenaje a don José María Lacarra*, anejo 2, Pamplona, 1986, 117-143.
- GARCÍA CAMINO, Iñaki, «La vivienda medieval: perspectivas de investigación desde la arqueología», *La vida cotidiana en la Edad Media. VIII semana de estudios medievales, Nájera, agosto 1997*, Logroño, Gobierno de La Rioja/IER, 1998, 77-110.
- GARNIER, F., *Le language de l'image au Moyen Age. Signification et Symbolique*, Paris, 1982
- GÓMEZ ZORRAQUINO, José Ignacio, *La burguesía mercantil en el Aragón de los siglos XVI y XVII (1516-1652)*, Zaragoza, DGA, 1987.
- HARRIS, Marvin, *El desarrollo de la teoría antropológica. Historia de las teorías de la Cultura*, Madrid, Siglo XXI, reed. 1998.
- HERLIHY, D. y KLAPISCH, C., *Les Toscans et leurs familles. Une étude sur le florentin de 1427*, Paris, Fondation Nationale de Sciences Politiques, 1978.
- HEERS, Jacques, *La ville au Moyen Âge: paysage, pouvoir et conflicts*, Paris, 1990.

- LARA IZQUIERDO, Pablo, *Sistema aragonés de pesos y medida. La metrología histórica aragonesa y sus relaciones con la castellana*, Zaragoza, Guara, 1984.
- LAVEDAN, Pierre, *Réprésentation des villes dans l'art du Moyen Age*, Paris, 1954.
- LEDESMA RUBIO, María Luisa y FALCÓN PÉREZ, Isabel, *Zaragoza en la Baja Edad Media*, Zaragoza, Librería General, 1977.
- El món urbà a la Corona d'Aragó del 1137 als Decrets de Nova Planta*. Actas de XVII congreso de historia de la Corona de Aragón, Barcelona, Universitat, 2003.
- MOTIS DOLADER, Miguel Ángel, «Ordenamiento urbanístico de la judería de Daroca: morfología y funcionalidad», *Aragón en la Edad Media*, IX (1991), Zaragoza, 137-177.
- MOTIS, M. A., GARCÍA, F. J., RODRIGO, M<sup>a</sup> L., *Procesos inquisitoriales de Daroca y su Comunidad*, Daroca, CED/IFC, 1994.
- ORLANDIS, José, «La paz de la casa en el Derecho Español de la Alta Edad Media», *Anuario de Historia del Derecho Español*, XV (1944), 107-161.
- PASSINI, Jean (coord.) *La ciudad medieval: de la casa al tejido urbano*, Cuenca, Universidad Castilla-La Mancha, 2001.
- PÉREZ GONZÁLEZ, M<sup>a</sup> Dolores, «La casa de los Luna en Daroca. El estudio de la heráldica como método de datación», *II Simposio Internacional de Mudejarismo: Arte*, Teruel, 1982, 179-184.
- PÉREZ VIÑUALES, Pilar, *Alagón en la Baja Edad Media*, Zaragoza, IFC, 1988.
- RIU RIU, Manuel, «La financiación de la vivienda, propiedad horizontal y pisos de alquiler en la Barcelona del siglo XIV», *La ciudad hispánica durante los siglos XIII al XVI*, Madrid, 1985, II, 1397-1405.
- RODRIGO ESTEVAN, María Luz, «Viajeros y desplazamientos cotidianos a fines de la Edad Media. Daroca, sus caminos y sus gentes (siglo XV)», *Revista de Historia Jerónimo Zurita*, 67-68 (1993), Zaragoza, 103-139.
- , «Los mudéjares y su fuerza de trabajo en el ámbito urbano darocense (1423-1526)», *VI Simposio Internacional de Mudejarismo*. (sep. 1993), Teruel, IET, 1995, 143-166.
- , *Poder y vida cotidiana en una ciudad bajomedieval: Daroca, 1400-1526*, Zaragoza, Prensas Universitarias, 1996.
- , *La ciudad de Daroca a fines de la Edad Media. Selección documental (1328-1526)*, Daroca, CED/IFC, 1999.
- , «Días feriados a fines de la Edad Media», *Aragón en la Edad Media*, XVI (2000), Zaragoza, Universidad, 719-738.
- , *Testamentos medievales aragoneses. Ritos y actitudes ante la muerte (siglo XV)*, Zaragoza, Ediciones 94, 2002.
- SESMA MUÑOZ, J. Ángel y LÍBANO, Ángeles, *Léxico del comercio medieval en Aragón (siglo XV)*, Zaragoza, IFC, 1982.
- La vida cotidiana en la Edad Media. VIII Semana de estudios medievales*, Logroño, IER, 1998.
- ZUMTHOR, P. *La poésie et la voix dans la civilisation médiévale*, Paris, PUF, 1984.