TESIS DOCTORAL

LA VIDA JURÍDICA EN MADRID A FINES DE LA EDAD MEDIA

Juan Manuel Uruburu Colsa

1997

LA VIDA JURIDICA EN MADRID A FINES DE LA EDAD MEDIA .

I INTRODUCCION.

II LAS RELACIONES JURIDICO - PRIVADAS :

A. OBLIGACIONES Y CONTRATOS :

1. LA COMPRAVENTA :

1.1. Localización.

1.2. Naturaleza Jurídica.

1.3. Elementos Personales.

1.3.1. Los comparecientes.
1.3.2. Capacidad para contratar : Limitaciones.
a. La Mujer.
b. Las minorías : Judíos y Moros.

1.4. Elementos Objetivos.

1.4.1. Objeto de la Compraventa.
1.4.2. Precio.

1.5. Elementos Formales.

1.5.1. Carta de venta.

1.6. Responsabilidades derivadas del contrato.

1.6.1. Evicción y Saneamiento de la cosa vendida.

2. EL PRESTAMO :

2.1. Introducción.

2.2. Naturaleza Jurídica.

2.3. Elementos Personales.

2.4. Elementos Objetivos.

2.4.1. La problemática derivada de los intereses.

2.5. Elementos Formales.

2.5.1. La Carta de Préstamo.

3. EL ARRENDAMIENTO (I) : ARRENDAMIENTO DE COSAS.

3.1. Introducción.

3.2. La concepción jurídica unitaria de los arrendamientos

3.3. Naturaleza Jurídica.

3.4. Elementos Personales.

3.5. Los Contratos de arrendamiento en particular. El objeto del arrendamiento como elemento conformador del contrato.

3.5.1. Bienes Inmuebles.

a. Inmuebles urbanos.
- Localización.
- Vigencia.
- Pago de la renta.
- Otras condiciones insertas en los contratos.

b. Inmuebles rústicos.
- Localización.
- Vigencia.
- Pago de la renta.
- Otras condiciones insertas en los contratos.

c. Bienes Semovientes.
- Localización.
- Vigencia.
- Pago de la renta.
- Otras condiciones insertas en los contratos.

3.6. El Subarriendo.

4. EL ARRENDAMIENTO (II) : ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

4.1. Introducción.

4.2. Los Contratos de Arrendamento de Servicios en particular.

4.2.1. Elementos Personales.
- La Condición Jurídica de las Partes.
- Circunstancias Personales.

4.2.2. Elementos Objetivos.
- Los Contratos de Servicios Agrarios.

- Los Contratos de Custodia de Cultivo y Ganado.
- Los Contratos de Servicios Domésticos.
- Los Contratos de Servicios de Ama de Cría.

4.2.3. Las Responsabilidades Dirimidas del Incumplimiento del Contrato.

4.3. Un Caso Peculiar : El Contrato de Complantación.

B. DERECHOS REALES :

1. LA ENFITEUSIS :

1.1. Significado y alcance de la figura de la Enfiteusis en Madrid a fines de la Edad Media.

1.2. Denominación.

1.3. Caracteres de la enfiteusis en Madrid a fines de la Edad Media.

1.3.1. El comiso.
1.3.2. El Laudemio.
1.3.3. Derechos de Tanteo y Retracto.
1.3.4. Los casos fortuitos y de fuerza mayor.
1.3.5. Otras condiciones insertas en los contratos.
1.3.6. La vigencia del contrato.

C. DERECHO DE FAMILIA :

1. DONACIONES POR CAUSA DE MATRIMONIO:

1.1. Introducción.

1.2. Regulación de las Donaciones por causa de matrimonio en el derecho medieval español.

1.2.1. Los presupuestos normativos en el Madrid de fines de la Edad Media.

1.3. La Practica Jurídica.

1.3.1. Elementos personales.
1.3.2. Elementos objetivos.
a. Elementos materiales.
b. La cuantía de las donaciones por causa de matrimonio.

1.4. Propiedad y posesión.

1.5. Las garantías accesorias a los contratos de donación por causa de matrimonio.

1.6. Conclusión.

D. DERECHO DE SUCESIONES :

1. LA SUCESION TESTADA:

1.1. Introducción.

1.2. El Testamento.

1.2.1. Elementos Personales.
1.2.2. Elementos Objetivos: Las Instituciones testamentarias.
a. Los Legados.
- Los Legados en favor del Alma.
- Otros Legados.
b. La Herencia.
c. La Mejora.

1.2.3. Un ejemplo de sucesión familiar : El caso del escribano Alfonso Gonçalez.

1.3. Otros Documentos Sucesorios.

1.3.1. El Codicilo.
1.3.2. La Documentación sucesoria en los registros de los escribanos públicos de Madrid.
a. El Inventario de la Herencia.
b. La Partición de la Herencia.

III DOCUMENTACION.

A. LA DOCUMENTACION PRIVADA DE LOS ARCHIVOS :

- ARCHIVO DE LA VILLA DE MADRID .
- ARCHIVO HISTORICO NACIONAL .

B. EL REGISTRO NOTARIAL DE MADRID. 1446-1447.

IV FUENTES Y BIBLIOGRAFIA.

I INTRODUCCION :

Sin duda, la tarea de abordar un estudio sobre el derecho privado vivido en una sociedad, a partir de sus documentos de aplicación, puede resultar una tarea tan ardua como gratificante al mismo tiempo.

Decimos ardua, porque supone trabajar con unos materiales que no responden fielmente a la lógica interna de los ordenamientos jurídicos a los que el jurista se halla familiarizado.

Pero decimos gratificante porque estos mismos materiales nos permiten alcanzar una fase ulterior a la que llegaríamos con el mero estudio de las normas jurídicas. Nos permite contemplar el momento preciso en el que una persona, una persona "de la calle", entra en contacto con el derecho involucrándose en una relación jurídica.

De este modo, podemos ver el derecho, no como una entelequia, no como un mero papel, sino como un fenómeno presente hasta en los actos mas cotidianos de una sociedad, con la que poco a poco resulta uno, familiarizado.

Tal y como indicamos en el título, el contexto geográfico en el que se desenvuelve este estudio es el de la Villa de Madrid y su alfoz, o "territorio", como se denomina en las fuentes.

Mientras, el contexto histórico viene marcado por la datación de los documentos utilizados en el mismo, siendo la mayoría de ellos correspondentes a lo que venimos denominanado como "fines de la Edad Media", es decir, a la primera mitad del Siglo XV.

Dada la amplitud de las materias comprendidas, no hemos abordado el análisis de las mismas con un espíritu exhaustivo y definitivo, sino que mas bien hemos tratado de describir la

aplicación de una serie de figuras jurídicas del derecho privado, buscando establecer un puente entre el contenido de las fuentes y las posibles investigaciones mas específicas sobre los elementos aquí tratados.

Para este fín, la mecánica de trabajo que hemos seguido se ha manifestado en dos direcciones; por un lado la de la obtención de una base documental adecuada para poder hacer un estudio comparativo fiable de las diferentes figuras jurídicas que se tratan, y por otro lado la de su contrastación y extracción de conclusiones.

La documentación que nos ha servido como base de trabajo proviene de diversas fuentes. Quizá sobre todas ellas, tanto por su volumen como por la calidad de la información contenida, debamos referirnos en primer lugar a aquella procedente de los registros notariales de Madrid del periodo comprendido entre el año 1441 y 1456.

La importancia de esta fuente documental en un estudio de estas caracerísticas es básica por varias razones.

En primer lugar por su volumen, ya que sólo los registros notariales correspondientes al periodo 1441-1445, recientemente transcritos y publicados por R.PEREZ-BUSTAMANTE, suponen mas de 1500 documentos. A éstos hay que añadirles los mas de trescientos documentos correspondientes al periodo 1446-1448, que hemos transcrito e incluido en el apéndice documental de este estudio.

En segundo lugar, por su estructura cronológica, ya que a través de la pluma de un escribano se nos recoge día por día un sinfín de actos jurídicos ante él otorgados durante una serie de años, de los que gran parte son de carácter jurídico-privado.

En tercer lugar por la calidad de la información obtenida, pese a su estructura esquemática, ya que dado su caracter de registro, se incluyen abundantes contratos que por su escasa cuantía o trascendencia patrimonial, bien nunca se habrían formalizado en una Carta notarial, bien no habrían llegado a nuestros días, habida cuenta de que la gran mayoría de las Cartas notariales de éste periodo que se conservan en los archivos son

aquellas que atañan a la propiedad inmueble, por razones que suponemos, prácticas.

Esta documentación ha sido complementada con numerosas Cartas notariales correspondientes a los siglos XIV y XV conservadas inéditas en el Archivo Municipal, principalmente, y en el Archivo Histórico Nacional.

Las cartas notariales suponen un complemento idóneo a los registros, ya que nos presentan la situación inversa, es decir nos suministran información sobre un reducido grupo de figuras jurídicas sin relación entre sí salvo excepciones. Pero dada su farragosa y exhaustiva redacción, la información contenida resulta abundante en las materias que tratan.

Quizá, la mayor dificultad de esta fase ha venido derivada del hecho que la documentación privada impresa del Madrid de ésta época resulta muy escasa, salvando las publicaciones de DOMINGO PALACIO, MILLARES CARLO, o la mas reciente de R. PEREZ-BUSTAMANTE, nuestro estudio se ha visto precedido por una paciente labor de transcripción y clasificación de gran parte de la documentación utilizada.

De este modo hemos obtenido una extensa base documental que hemos procedido a comparar y relacionar en primer lugar con los Formularios Notariales castellanos de la época conocidos; a saber, el publicado por CUESTA GUTIERREZ en 1947[1], procedente de una colección privada, el llamado "Formularium Instrumentorum", procedente del archivo de la Catedral de Toledo y publicado por D. GALO SANCHEZ en 1925[2], y por último, el contenido en el Título XVIII, de la Tercera Partida.

Estos formularios nos han reportado una serie de datos sobre la aplicación del derecho en este periodo, de considerable valor, ya que, al contrario que los registros notariales, la redacción de las fórmulas se caracteriza por la exhaustividad en la regulación

---

[1]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947.

[2]SANCHEZ, Galo : Colección de Fórmulas Jurídicas Castellanas de la Edad Media. AHDE, II, III, IV y XII.

de los contratos plasmados, exhaustividad que a veces raya lo absurdo, y que sólo puede ser entendida en su función de prototipo de otros contratos.

El siguente paso ha sido el de la identificación del origen normativo del derecho que nos presentan las fuentes.

Para ésto, hemos partido de un dato histórico determinante en lo referido a las fuentes de derecho, como resulta ser la promulgación del Ordenamiento de Alcalá en 1348.

Decimos determinante, ya que en su título XVIII se expone de modo claro el orden de prelación de fuentes de derecho que habría de regir en los territorios de la corona, incluyendo, claro esta, Madrid, a partir de aquel momento.

Este dato cobra mayor importancia si tenemos en cuenta que este Ordenamiento coexiste con otros dos cuerpos jurídicos territoriales ya existentes, como son el Fuero Real y Las Partidas, cuerpos de similar orientación jurídica, pero que en muchas ocasiones, como tendremos ocasión de comprobar, presentan regulaciones diferentes sobre aspectos concretos del derecho privado.

Es a partir de aquí, y con la inestimble ayuda de los escasos pero interesantes trabajos doctrinales disponibles, sobre las materias que tratamos, cuando hemos podido empezar a plasmar las impresiones obtenidas.

Para ello hemos utilizado la sistemática de la dogmatica civilistica contemporánea. En esta línea hemos tratado de reflejar la aplicación de una serie de figuras jurídicas encuadradas dentro de las tradicionales divisiones del derecho civil, como son las Obligaciones y Contratos, los Derechos Reales, las Obligaciones y Contratos, el Derecho de Familia y el Derecho de Sucesiones.

Las figuras jurídicas que incluímos en estos apartados han sido seleccionadas entre la documentación antes referida, atendiendo, principalmente al volumen de la misma, ya que generalmente facilita una mayor fiabilidad en las conclusiones extraídas.

De este modo, es el apartado de las Obligaciones y Contratos el que conforma el núcleo de este estudio, al que dedicamos los cuatro primeros capítulos.

Comenzamos el estudio, con un capítulo dedicado a la figura de la compraventa en el Madrid de fines de la Edad Media, como no podía ser menos, ya que además de ser el contrato tipo por excelencia del derecho privado, es el que con mayor frecuencia se nos presenta en las fuentes utilizadas.

Aquí debemos hacer mención a la ventaja que nos ha supuesto poder utilizar la información de los registros notariales en la compraventa de bienes muebles, de las que prácticamente no existieron o no se conservan, otros documentos notariales.

Nos encontraremos con un tipo de contrato configurado bajo las bases del derecho de la recepción, pero sin alcanzar en muchos aspectos la evolución técnica del derecho de Partidas.

El siguiente capítulo está dedicado a la figura del préstamo, para cuyo estudio hemos podido disponer de mas de un centenar de registros notariales, que nos marcan fielmente las líneas básicas de la regulación de este contrato en el Madrid de fines de la Edad Media.

Junto a ésto, nos encontramos con una legislación procedente de los Códigos territoriales antes mencionados súmamente interesante, ya que progresivamente va restringiendo hasta su prohibición total, la posibilidad de cobrar intereses por este concepto.

De este modo, ha resultado especialmente atractiva en el caso de la cláusula interés la contrastación de las fuentes con la legislación positiva vigente, con el objeto de dilucidar su presencia real o no, en los préstamos que nos documentan los registros notariales.

En el capítulo dedicado al arrendamiento de uso, tendremos ocasión de entrar en contacto con las costumbres locales y los usos sociales de los madrileños de la épca, especialmente en los referidos a inmuebles rústicos y animales de labranza.

Esta presencia consuetudinaria se mantiene y podríamos decir que con mas arraigo aún, en el objeto del siguiente capítulo, los arrendamientos de servicios.

La principal complicación que se nos presenta a la hora de tratar esta figura, proviene de la cantidad de tipos de contratos, que con notables diferencias entre sí, nos engloba.

Quizá, en el estudio de estos contratos es donde, a través del derecho, mejor se nos refleja la emergencia en el Madrid de fines de la Edad Media de dos tipos de sociedad, con unos usos y en general con unos ciclos vitales en creciente divergencia, como son la sociedad urbana y comercial, y el mundo rural y agrícola.

En el apartado dedicado a los derechos reales, hemos incluído la figura de la enfiteusis.

Este derecho real, se nos presenta en los contratos aún en una fase de formación, reflejada, por citar un dato, en las diversas denominaciones empleadas, como "*Ynphytuosis*", "*Yn phituose*", o simplemente "*çenso e tributo*".

Pese a ello, se nos presenta como una figura jurídica sólidamente implantada en Madrid, sobre todo a partir del uso a gran escala que le otorga el Concejo para la cesión de terrenos a los particulares en la primera mitad del Siglo XV, tal y como nos lo muestran las actas concejiles de tasación de censos conservadas en el Archivo de la Villa[3].

En derecho de familia ha sido abordado a partir del estudio de una figura determinante en la conformación del régimen económico matrimonial, como son las donaciones por causa de matrimonio.

---

[3] 1453, septiembre, 3. Madrid.

Actas de la tasación efectuada sobre las casas edificadas en solares del Concejo por Juan Zapata y Juan de Vargas regidores, para establecer la cuantía de los censos.

Archivo de la Villa de Madrid. S 2-158-29.

Aquí, tendremos ocasión de examinar la aplicación de una serie de figuras que confluyen en este periodo, como son el contrato de arras, la dote de la mujer y la donación *mortis causa*.

El panorama legislativo que rodea estos contratos resulta especialmente atractivo para su estudio, si tenemos la confluencia de dos diferentes tradiciones jurídicas, como son la castellano-visigótica representada por el Fuero Real, y la romano-justinianea de Partidas.

El estudio del derecho de sucesiones, por su parte, lo abordamos en dos fases bien diferenciadas.

En la primera, examinamos lo que en realidad supone el hilo conductor de la sucesión, esto es, las últimas voluntades del causante, a partir de una serie de testamentos y codicilos conservados en el registro notarial y en los Archivos Municipal y Nacional.

Mientras, la segunda fase se refiere al proceso sucesorio generado a partir del fallecimiento del causante, proceso que se inicia con el inventariado de los bienes del difunto, y la partición y adjudicación de los mismos a sus sucesores.

Dada la variedad de materias tratadas, resultaría complejo tratar de exponer de modo sistemático y con alcance global, las características generales del derecho privado aplicado en Madrid a fines de la Edad Media, pero sí nos permitimos referirnos brevemente a alguna de ellas.

Se trata de un derecho profundamente **romanizado**, donde se aprecia ya de modo pleno los efectos del proceso de la recepción del derecho justinianeo.

Resulta a la vez un derecho mayoritariamente **territorializado**, como corresponde a un territorio como el de Madrid, en el que no existe un poder señorial consolidado, con interés en prolongar la etapa de localismo jurídico.

Igualmente, hemos de tener en cuenta un factor, como es la postura tradicional de fidelidad a la corona, mantenida por el

Concejo madrileño, tan necesitado del apoyo de aquella en sus disputas territoriales con el poderoso Concejo segoviano.

Así, en este sentido, las disposiciones de los Códigos jurídicos territoriales antes citados, presentan mucho mayor peso específico que los ordenamientos concejiles o la costumbre local.

Pero a su vez es un derecho con significativas **peculiaridades locales**, que sin llegar a contrariar abiertamente el espíritu de las normas territoriales, si aportan soluciones diferentes, en aspectos muy concretos de las figuras jurídicas.

En el plano legislativo, podemos apreciar una clara preferencia en la aplicación del derecho del Fuero Real sobre el de Las Partidas. En este sentido, quizá nos encontraríamos ante las secuelas del fenómeno diferenciador típico de la etapa histórica del localismo jurídico, en el sentido de aplicar preferentemente un derecho con carácter de fuero local, frente a otro derecho, tecnicamente más perfecto en la mayoría de los casos, pero a fín de cuentas, extraño aún a los ojos de la sociedad madrileña de fines de la Edad Media.

Podríamos continuar exponiendo y desarrollando libremente las numerosas facetas que el mundo jurídico del Madrid medieval nos ha revelado, pero ésto no dejaría de ser un conjunto de interpretaciones subjetivas nuestras, que sólo en nuestra mente tendrían su principio y fín.

Abramos pues, al lector una vía para que tambien pueda ejercer su labor interpretativa de este mundo jurídico, llevando como inseparables compañeros de viaje a los documentos de aplicación del derecho privado.

Finalmente, y con todo merecimiento, quisieramos expresar un sincero agradecimiento a D. Rogelio PEREZ-BUSTAMANTE, verdadero Maestro y Director de este estudio, a D. Antonio RODRIGUEZ ADRADOS, por su gentil asesoramiento, y a todas las personas e Institución del Colegio Notarial de Madrid, por el apoyo material prestado.

II LAS RELACIONES JURIDICO-PRIVADAS.

A. OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

1. LA COMPRAVENTA[4]

1.1. Localización:

Sin duda la Compraventa es el contrato que con más frecuencia nos aparece repetido entre las fuentes utilizadas en este estudio del Derecho vivido en la Villa de Madrid a fines de la Edad Media.

Como muestra de esto, baste referir que entre los primeros 1500 asientos examinados de los Registros de los escribanos públicos de Madrid, más de un diez por ciento se refieren directamente a contratos de Compraventa.

Este dato, por sí solo es indicativo de un importante tráfico patrimonial y su consiguiente crecimiento económico, en la Villa de Madrid de mediados del Siglo XV.

Entre la documentación examinada, nos aparecen compraventas referidas tanto a bienes inmuebles, en su mayoría rústicos aunque también aparecen casas y solares urbanos, como a bienes muebles, en su mayoría productos de consumo básicos como trigo, cebada, pan, vino, pescado, etc., encontrándonos

---

[4] Referencias bibliográficas generales :

- FERNANDEZ ESPINAR, Ramón : La Compraventa en el Derecho Medieval Español. AHDE XXV. Madrid, 1955.

- LALINDE ABADIA, Jesús : Iniciación Histórica al Derecho Español.

- ARIAS RAMOS, José, y ARIAS BONET, Juan Antonio : La Compraventa en Las Partidas. Un estudio sobre los precedentes del Título V de la Quinta Partida. CN, II (1965).

- GOMEZ DE LA SERNA, Pedro, y MONTALBAN, Juan Manuel : Elementos del Derecho Civil y Penal de España. Madrid, 1877.

también con otros productos tales como telas, materiales de construcción, cuero, ganado, sebo, etc.

A su vez, encontramos un tercer grupo de Compraventas, en las que no se especifica su objeto, ya que aparece enunciado bajo la forma genérica *"çierta mercadería"*.

Esta fórmula, junto con el hecho de que en la mayoría estos contratos de Compraventa el comprador es vecino de Madrid mientras que el vendedor es vecino de otra ciudad, la gran urbe toledana generalmente, bien podría referirse a un tipo de Compraventa de carácter mercantil, entendiéndola como aquella en la que concurren los requisitos de habituabilidad y ánimo de lucro.

Por su parte, otros estudiosos de la materia como RODRIGUEZ ADRADOS, admiten la posibilidad de que la imprecisión de datos sobre el objeto que estos contratos nos muestran, sea debida a que nos encontramos ante reconocimientos de deuda mas que ante contratos de compraventa[5].

Dentro de esta categoría de compraventas mercantiles podríamos incluir igualmente a los frecuentes contratos de compraventa de cuero de ganado de las carnicerías por presentar igualmente dichos requisitos, compraventas que trataremos en el apartado destinado a la compraventa de cosa futura.

Incluyendo estas últimas Compraventas, por razones obvias, entre las correspondientes a bienes muebles, podemos subdividir los Contratos de Compraventa objeto de este estudio entre aquellos referidos a bienes muebles e inmuebles.

---

[5]RODRIGUEZ ADRADOS, Antonio : El Registro Notarial de Madrid. 1441-1445. Estudio Documental. Madrid, 1995. Pag. 199 :

"Es dificil distinguir cuando nos estamos ante un caso o ante el otro; y quizá sea el cúmulo de detalles, o la ausencia de ellos, la piedra de toque fundamental; de manera que si la nota nos dice que se deben unos maravedíes por la compra de "çierta mercadería", sin más precisiones,es fácil que estemos ante un reconocimiento de deuda y no ante una compraventa."

Ambos tipos ofrecen sustanciales diferencias entre sí, tanto por su modo de plasmación documental como por su contenido.

- En cuanto a su plasmación documental las fuentes consultadas nos revelan que las Compraventas de inmuebles quedaban plasmadas por una parte, en un documento escrito en el Registro del Escribano publico de Madrid, y por otra, en ciertos casos, en el documento conocido como "Carta".

- A su vez, entre las fuentes consultadas referidas a Compraventas de bienes muebles en Madrid, no encontramos modelos originales de la mencionada "Carta", y únicamente nos consta su existencia, y no en todos los casos, a través del Registro del Escribano público de Madrid, ya que de acuerdo con lo expuesto al respecto por RODRIGUEZ ADRADOS, la aparición junto a numerosos asientos del registro notarial de rúbricas del tipo "R", nos indicaría que ha sido expedida una carta del contrato allí documentado.

La redacción de una "Carta", a la hora de celebrar un contrato de compraventa de un bien mueble, sitúa a esta figura jurídica en un importante paso evolutivo en el Madrid del Siglo XV, ya que se supera el sistema Altomedieval en el que, como nos indica FERNANDEZ ESPINAR *"La compraventa de inmuebles normalmente se hace constar por escrito y en algunas ocasiones, poquísimas, también las de muebles y ganados".*[6]

En cuanto a su contenido, las cartas y los asientos registrales de compraventa de inmuebles poseen mayor rigor y solemnidad jurídica que los asientos referidos a bienes muebles, pese a que en muchos casos el valor económico de la venta es superior.

En general, y con contadas excepciones, se puede decir que tanto las cartas de venta de inmuebles, como los asientos registrales de inmuebles y de muebles responden a un tipo de formulario específico que se puede ir deduciendo de su observación y comparación.

---

[6] Fernández Espinar: "La Compraventa en el Derecho Medieval Español". AHDE XXV, pág.

1.2. Naturaleza Jurídica:

La primera cuestión que se nos presenta a la hora de precisar la naturaleza jurídica de estas compraventas, es si nos encontramos ante un contrato de naturaleza Real o bien Consensual; esto es, si dicha compraventa se perfecciona, y por tanto comienza a generar las obligaciones dimanadas del Contrato para las partes, con la entrega de la cosa vendida y del precio, o bien basta con el mero acuerdo de las partes cumpliendo una serie de requisitos legales.

Esta cuestión se entronca directamente en la evolución sufrida por la compraventa en el Derecho castellano; desde los primeros Siglos Altomedievales, en los que la Compraventa es de naturaleza Real hasta la Recepción del Derecho Romano-Justinianeo, que con su consiguiente espiritualización jurídica y mayor perfección técnica, introdujo la naturaleza consensual en la Compraventa.

Para aclarar este respecto es de obligada referencia el cuerpo jurídico que ejercía como Fuero local en el Madrid de este periodo, esto es el Fuero Real, que a este respecto nos indica :

"Toda vendida que fuere fecha por escripto, vala despues que el escripto fuere fecho: qualquier de las partes puedala desfacer ante que el precio sea dado; o parte dello: y esto si la vendida no fuere fecha por miedo, o por fuerza no debe valer ni vala."[7]

Sin duda, esta norma supone un reflejo de lo dispuesto en Partidas 5, 5, 6, cuya mayor extensión quizá nos aclara mejor el sentido de esta norma :

"Compra e vendida se puede fazer en dos maneras. La una es con carta, e la otra sin ella. E la que se faze por carta, es quando el comprador dize al vendedor, quiero, que sea desta vendida, carta

---

[7]FUERO REAL, Lib. III, Tit. X, Ley 3.

fecha. E la vendida que desta guisa es fecha maguer se avengan en el precio, el comprador, e el vendedor, non es acabada, fasta que la carta sea fecha, e otorgada, por que ante desto puedese arrepentir qualquier dellos. Mas despues que la carta fuese fecha, e acabada con testigos, non se podria ninguno dellos arrepentir, nin yr contra la vendida, para desfazer la.

E sin carta se podria fazer la vendida, quando el comprador,e el vendedor se avienen en el precio, e consienten amos en ello. Asi que el comprador e el vendedor, se pagan cada uno de la cosa, e del precio, no faziendo mencion de carta. Ca estonce dezimos que seria acabada la vendida que asifiziesen, maguer non diese señal ninguna el comprador al vendedor por que seria ambos tenudos de complir el pleyto que asi oviessen puesto."[8]

Tras el examen de estas Disposiciones, observamos como tanto en Fuero Real como en Partidas se opta a nuestro juicio por vía del acuerdo inter partes como medio de perfección del contrato de compraventa.

Por una parte, aquellas compraventas celebradas sin Carta por medio parecen regirse por un sistema de perfección real, si nos atenemos a aquella parte de la Ley que dice: "..se pagan de la cosa e del precio...seria acabada la vendida".

Pese a este indicio, merece nuestra atención el párrafo final de la ley de Partidas, donde dice : *"Ca estonce dezimos que seria acabada la vendida que assi fiziessen maguer non diesse señal ninguna el comprador al vendedor por que serian ambos tenudos de complir el pleyto que assi oviessen puesto*". Aquí parece quedar plasmado el carácter, también consensual, de la compraventa celebrada sin carta, ya que considera como perfeccionada la compraventa en el supuesto en que habiendo acuerdo en celebrarla el comprador no hubiese entregado el precio.

Pese a todo, dichas Disposiciones no llega a contemplar el supuesto en el que aún no se hubiera producido la entrega de la cosa, cuya solución disiparía cualquier género de dudas.

---

[8] Part. V, Tit. V, Ley VI

Del mismo modo, autores como ARIAS RAMOS y ARIAS BONET[9], consideran que dicha diferenciación entre compraventas celebradas a través de carta y aquellas celebradas sin ella, no suponen ningún obstáculo para entender la configuración de compraventa en Las Partidas como la de un contrato puramente consensual.

Por otra parte, en aquellas compraventas documentadas a través de Carta, se nos indica claramente que es su otorgamiento lo que perfecciona el contrato. Saber si en este último caso nos encontramos ante una compraventa de carácter real o consensual, depende del modo de entender el otorgamiento de la carta, o bien como una espiritualización de la Traditio, presentando en este caso carácter real, o bien la plasmación de un modo firme y seguro de la voluntad de los contratantes, siendo en este caso consensual.

A este respecto resulta indicativa la opinión de FERNANDEZ ESPINAR, para quien : *"En la mayoría de los casos la finalidad de la carta no es otra que la dar constancia de una venta celebrada con anterioridad"*[10].

---

[9]ARIAS RAMOS, José, y ARIAS BONET, Juan Antonio : La Compraventa en Las Partidas. Un Estudio sobre los precedentes del Título V de la Quinta Partida. CN II. Madrid, 1965. Pag. 346 :

"Como era de esperar en un Código que tan fuertemente sufre el influjo romanístico, la compraventa resulta configurada como un contrato consensual, y a este caracter se refiere abiertamente la Ley 8. No es obstáculo a esta caracterización la distinción de abolengo justinianeo entre compraventa con escritura y compraventa sin escritura ("vendidas con carta" y "vendidas sin carta"), pues a juzgar por la Ley 6, quedaba al arbitrio de los contratantes acogerse o no a la escritura, posibilidad de elección que parece que parece haber sido reconocida igualmente por los glosadores boloñeses y en especial por Azón. De esta manera la decisión de acogerse a la escritura podía ser siempre interpretada como voluntad de aplazar el acuerdo hasta tanto se redactase el correspondiente instrumento".

[10]FERNANDEZ ESPINAR, Ramón : "La compraventa en el Derecho medieval español".AHDE, XXV. Pag.471.

A través del examen de las fuentes que tenemos ante nosotros podemos afirmar que las compraventas celebradas en Madrid a fines de la Edad Media presentan un marcado carácter carácter consensual, tanto en aquellas que tienen por objeto bienes muebles como inmuebles.

De este modo, en las fuentes se nos muestra como no resultaba requisito imprescindible realizar la traditio del inmueble vendido en el momento de otorgar la carta de venta, ya que encontramos diversos asientos, entre los registros de los Escribanos públicos de Madrid, donde el escribano se limita a extender un acta de la toma de posesión por parte del comprador, de un inmueble adquirido con anterioridad:

"Este dia Alonso Marintes, fijo de Pedro Martinez, veçino de Madrit, dio e entrego la posesion a Diego Gonçalez, corador, de la casa que del compro, testigos Juan de Montoro e Gonçalo Suarez e Alonso Gonçalez, pellejero".[11]

Quizás, podríamos considerar como reminiscencia del antiguo carácter real de la compraventa de inmuebles, el hecho que nos muestran las fuentes, de que siempre se realiza el pago de modo íntegro antes o al momento de otorgarse la carta, pero nunca resulta aplazado, como nos aparece reflejado con frecuencia en las compraventas de bienes muebles.

Mientras, las compraventas de bienes muebles examinadas, nos aportan de un modo mas claro indicios de consensualidad, es decir, de perfección del contrato sin mediar entrega de la cosa y del precio, como podemos observar en diversos asientos del Registro del Escribano Público de Madrid:

"Deve Pedro Gonçalez...a Juan Gonçalez...çiento e çinquenta maravedis de çierto vino que le vendió e ge lo non dio e lo retuvo en si plazos el dia de Pasqua de resureccion so pena del doblo obligo a si e a sus bienes."[12]

---

[11] PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 722.

[12] PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 718.

"Deve doña Nuça, mora, e maestro Abrahin Mellado, moro,veçinos de Madrid, de mancomun a Diego Gonçalez de Madrid Tienpo, veçino de Toledo, dozientas varas de sayal blanco e pento por mitad, las çient varas de blanco e las ciento de pardo, por quanto lo compro dellos a razon de çinco maravedis la vara,de los quales que en ello monto se otorgaron por pagados ... Obligaron a si e a sus bienes, otorgaron carta firme ... Juraron segund su ley de lo conplir asi. Testigos los dichos."[13]

Así, en el primero de ellos no se produce la entrega de la cosa ni del precio, pero se perfecciona mediante la cláusula *"obligo a si e a sus bienes"*, sin hacer referencia alguna a la rescisión del mismo por incumplimiento de lo pactado, e incluyendo además una cláusula penal típica del Derecho histórico español, y originaria del romano *"so pena del doblo"* lo que nos indica una generación de obligaciones dimanadas del mero consenso entre las partes.

En el segundo contrato, encontramos que tampoco se produce la entrega de la cosa, aunque sí del precio. Se puede observar además que se repite la cláusula penal *"so pena del doblo"*, y el otorgamiento de carta de pago.

Otro de los aspectos que resulta necesario analizar, a la hora de valorar la Naturaleza Jurídica de la compraventa en el Madrid de fines de la Edad Media, es el de su autonomía o no, de otra figura jurídica al que ha estado tradicionalmente ligada, como es la permuta.

Históricamente, el Derecho medieval castellano incurre en una constante unificación entre la compraventa y la permuta, confusión tan acentuada que incluso aparece reflejada en el Fuero Viejo de Castilla[14].

---

[13]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1059.

[14]FUERO VIEJO DE CASTILLA, IV, 1, 2 : "Ninguna eredat non se deve vender de noche nin de dia a puertas cerradas. E la vendida que ansi fuer fecha non puede toller suo derecho al pariente o a quien pertenesçe la eredat por raçon del patrimonio o del avolengo, maguer que el **cambio** sea fecho

Este hecho, se trata de eliminar tras la recepción del Derecho Romano-Justinianeo. Consecuencia de esto son los intentos de establecer sus diferencias, contenidos en el Fuero Real.[15]

El Código de Las Siete Partidas por su parte, dedica un título diferente a cada una de las dos Instituciones, teniendo cada una su regulación específica. Así, observamos esta preocupación jurídica por individualizar ambas figuras jurídicas en la primera Ley de cada título.

El examen de las fuentes utilizadas para este estudio, nos revela que en el mundo jurídico del Madrid del Siglo XV, persiste aún cierta confusión jurídica entre ambas figuras.

Así, observamos entre los asientos del Registro del Escribano Público de Madrid:

"Este dia Blas Martin, fijo de Miguel Fernandez, vecino de Pinto, vendio a Juan Suarez, fijo de Juan Martin de Fregasedos, veçino de Fuentlabrada, un majuelo de Beduno Jahen ... e vendiogelo enteramente con entradas e con salidas e con todos sus derechos por diez e ocho ovejas vivas e buenas con sus fijos que por el dicho majuelo le dio apreçiadas en nueveçientos maravedis..."[16]

---

[15]FUERO REAL, III, 2, I. De los cambios o troques. Los cambios son tan allegados a las vendidas, que, a duras, se entiende en muchos de lugares si es vendida, o si es cambio : y esto facemos entender, quando es vendida, o quando es cambio : ca si alguno da a otro cavallo por cavallo, o mula por mula, o da otra cosa qualquier por otra cosa que no diese dineros, esto es cambio, e no es vendida : mas doquier que se dé cosa qualquier por dineros, es vendida ; y este es el departimiento entre la vendida y el cambio : e porque dudarien algunos si es cambio, o vendida, quando se da de la una parte heredad, ó otra cosa qualquier, o fueren avenidos en el cambio, sea fecho de guisa que cada uno reciba aquello en que amos fueren avenidos : é si el uno dellos no quisiere esta en ello, el cambio sea desfecho sin pena, si no fuere en el pleyto pena puesta, o al otro vino algun daño por razon del cambio.

[16]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1249.

En este asiento, observamos todos los elementos típicos que conforman una permuta, es decir, dos contratantes que proceden a cambiar un inmueble, el majuelo, por un número determinado de ovejas.

Sin embargo, en el Derecho del Madrid del Siglo XV, se procede a una interesante ficción jurídica, como es la de *"Apreçiar"* en dinero uno de los bienes objeto de la permuta, lo que permite cambiar la categoría jurídica del contrato y tipificarlo con el término *"vendio"*, propio de las compraventas.

Ignoramos el motivo de esta traslación jurídica, aunque a este respecto existen hipótesis como la de RIAZA y GARCIA GALLO, que a este respecto opinan : *"Quizás por la escasez de moneda, se difunde la práctica de que el precio pueda pagarse en especie, sin que el contrato cambie su nombre por el de permuta"*.[17]

Así, de este modo, la compraventa se ajusta a una de las exigencias incluidas en Partidas, donde se dispone que *"La vendida non se puede facer sin presçio"*[18].

Pese a la existencia de cierta confusión jurídica, en el Madrid Bajomedieval, como nos ofrece este asiento registral, debemos considerarlo como una excepción, como se desprende del contenido de diversas cartas de permuta, conservadas en el Archivo de la Villa de Madrid, y que bajo el término recogido en el Código de Las Siete Partidas[19], *"cambio"*, son redactadas en base a un formulario notarial que recoge los elementos típicos de dicho contrato.

Por este motivo, aunque con las reservas previamente citadas, hay que entender la compraventa en el Madrid

---

[17]RIAZA, Román y GARCIA GALLO, Alfonso : Manual de Historia del Derecho Español. Madrid, 1934. Pag. 679.

[18]Part. V, Tit. V, Ley X.

[19]PART. V, Tit VI : "De los cambios que los omes fazen entre si e que cosa es cambio".

Bajomedieval como un contrato desligado e independiente de la permuta.

1.3 Elementos Personales :

1.3.1. Los Comparecientes :

Atendiendo a las fuentes examinadas, observamos que las personas que intervienen en la formalización de los contratos de compraventa lo hacen bajo diferentes conceptos.

Por una parte nos encontramos con las partes típicas de este contrato, es decir el comprador y el vendedor. Por otra parte, y sólo en algunas compraventas, nos aparece la figura del *"fiador"*. Y finalmente, y ejerciendo una función puramente fedataria, encontramos por un lado a los Testigos del acto, y al Escribano público por otro.

En estas compraventas, encontramos que las partes contratantes, es decir, el comprador y el vendedor, pueden actuar por sí mismos o bien a través de un representante.

La figura de la representación entre las partes contratantes de la compraventa, ya nos aparece prevista y regulada en Partidas[20]

Poco nos dicen las fuentes acerca de los requisitos de dicha representación, ya que en las cartas de venta que hasta nosotros

---

[20]Part. V, Tit. V, Ley XLVIII : "E aun asi dezimos, que si algun ome embia su mensajero, diziendole asi, ve a tal ome e dile que si me quiere vender tal cosa suya, que le dare tal preçio por ella : si aquel a quien lo embia otorga la vendida maguer non le oviesse dado carta de personeria, al mensajero por que fiziese la conpra...Eso mismo seria quando algun ome fiziese su personero a otro, dandole poder que pudiese vender o conprar alguna cosa en su nome, señalandole por quanto preçio la vendiesse o la conprasse : si este personero atal firmase la vendida o la compra en nome de otro, devela aver por firme el que lo enbio e es obligado tanbien como si por si mismo la oviesse firmado".

han llegado, las partes actúan por sí mismos, y únicamente encontramos referencias a la representación en los registros de los Escribanos Públicos de Madrid, cuyo contenido es mas escueto que el de una carta de venta propiamente dicha.

Esta brevedad, en lo referido al título de representación, del compareciente, inconcebible hoy día, se origina a nuestro juicio, en la disposición antes mencionada de Las Partidas, que otorga validez a la venta realizada a través de representante, tanto si posee *"Carta de Personería"*, como si no la posee.

Pese a lo escueto de su redacción, los asientos notariales nos indican algunos datos acerca de la representación en el contrato de compraventa. Así, observamos cómo se produce con escasa frecuencia en las compraventas de bienes inmuebles, siendo más habitual en las de bienes muebles, que en el caso de compraventas de carácter mercantil, llega a ser una constante, sobre todo en el caso de mercaderes no residentes en Madrid.

También es destacable la presencia de representaciones legales. Así, en un asiento del Registro del Escribano Público de Madrid del año 1445, observamos cómo el marido actúa como vendedor en una compraventa sin acreditar representación de su esposa, y es una vez realizada la compraventa, cuando ésta la ratifica, lo que nos indica que se trataba de un bien ganancial. Esto supone a nuestro juicio, un claro caso de representación legal[21].

Atendiendo a la Personalidad Jurídica de las partes contratantes, observamos como en casi todos los casos estudiados se tratan de personas físicas. A este respecto, destacamos la excepción que supone un contrato de compraventa de tierras del Año 1442, en donde la parte compradora resulta ser *"al Prior e*

---

[21]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1323 :

"Este dia Ynes Gonçalez, muger de Alonso Gonçalez de Torres, con liçençia de su marido, otorgo que por quanto Alonso Gonçalez de Torres, su marido, ovo vendido por ante mi oy dicho dia un majuelo en el pavo de Hamaniel por siete mil e quinientos maravedis consintio en la dicha vendida e aprovola por buena..."

monjes de Santa Maria del Paular de la Orden de la Cartuxa, e a Juan Fernandez, su Mayordomo en su nombre..."[22].

En cuanto a la figura del fiador, en los contratos examinados, observamos que aparece con escasa frecuencia, y siempre en compraventas de bienes muebles, pese a lo dispuesto en Fuero Real 3, 10, 4, en donde se dispone que todo aquel vendedor no *"raygado"* en la localidad donde se realiza la venta ha de presentar un fiador[23].

Asimismo, las fuentes nos revelan que el fiador actúa mancomunadamente, tanto respecto al comprador como al vendedor, coincidiendo con aquella parte que al momento de contratar no entrega todo o parte de la cosa, o bien del precio.

Así, podemos configurar la figura del fiador en el Madrid bajomedieval, como la de un mero garante solidario de la obligación contratada, y que puede actuar conjuntamente con el comprador o con el vendedor.

Por su parte la figura del fiador de saneamiento de la cosa vendida, esta siempre ligada a la figura del vendedor, y la encontramos permanentemente presente en las compraventas de bienes inmuebles.

Dada su estrecha relación, desarrollaremos este tema a la hora de abordar las responsabilidades derivadas por Evicción y Saneamiento de la compraventa.

---

[22]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 449.

[23]FUERO REAL, Lib. III, Tit. X, Ley 4 : Como si el vendedor no fuera raygado debe dar fianza e vala la vendida.

"Quien quier que alguna cosa comprare, si el vendedor no fuere raygado, reciba buen fiador, e vala la vendida, fuera si fuere fecha por engaño que faga el comprador, porque faga vender la cosa que no quiere vender su dueño, como si fue fecho mentirosamente...".

Por último el Escribano público y los Testigos, componen la función fedataria del contrato, resultando igualmente mas coherente su tratamiento en el apartado dedicado a la carta de venta.

1.3.2. Capacidad para contratar : Limitaciones.

a. La mujer :

Dentro de la capacidad de obrar de la mujer en el Madrid bajomedieval, se pueden marcar diferencias que vienen determinadas por dos factores fundamentales, la edad y el estado civil.

Las limitaciones a la capacidad de obrar de las mujeres determinadas por la edad, básicamente son comunes a las de los varones. Basándose ambas en el requisito de la mayoría de edad para poder otorgar consentimiento por sí misma en un contrato de compraventa.

En cuanto a la edad requerida para disponer de plena capacidad de obrar, observamos como no existe un criterio plenamente uniforme, en la práctica jurídica seguida en el Madrid de fines de la Edad Media.

Así, podemos constatar como la capacidad para poder ser parte activa en un proceso judicial no se cifra hasta los veinticinco años, tal y como nos lo muestra un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1442, en el que María, hija de Blasco Fernandez solicita del Alcalde que la asignen un curador, ya que : *"por quanto ella avia o entendia aver açion e demanda contra alguna persona o personas e algunas personas contra ella, e por defecto de su menoria de ser mayor de doze años e menor de veynte e çinco ella non podia paresçer en juyzio asi en demandando como en respondiendo"*[24].

---

[24]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. Madrid 1995. Ass. 437.

Mientras, la capacidad para ser parte en un contrato de compraventa sin necesidad de complementar el consentimiento se alcanzaba a partir de los dieciocho años, tal y como se desprende de una compraventa de inmueble otorgada en Madrid en el año 1417, en la que como parte vendedora comparecen Catalyna Gonçalez, y la hija de ésta, María *"seyendo mayor de hedat de diez e ocho años"*, hecho del cual da fe su madre Catalyna Gonçalez.

En este interesante documento que reproducimos, observamos como se disipa cualquier tipo de duda sobre la validez del consentimiento de María, al incluirse a continuación de la carta de venta, una ratificación de la misma, otorgada por la joven vendedora[25].

---

[25]1417, Agosto, 27.

Testimonio notarial otorgado por Maria, hija de Juan de Coras y de Catalyna Gonçalez, por el que ratifica una compraventa incluída en el mismo documento, de unas casas mesón con dos posadas en la colación de San Ginés, en favor del convento de Santo Domingo del Real.

Archivo Histórico Nacional. Clero, Dominicas, carpeta Nº 1364.

"En la Villa de Madrit veynte e siete dias del mes de agosto año del nasçimiento del nuestro señor salvador Ihesu Xristo de mill quatroçientos e diez e siete años en presençia de don Iohan Diaz escrivano publico en la dicha Villa por nuestro señor el Rey e de los testigos yuso escriptos paresçio Maria fija de Catalyna Gonçalez muger de Juan de Coras veçnos del arraval de aqui de Madrit. Et la dicha Maria dixo que por razon quel dicho Juan de Coras e la dicha Catalyna Gonçalez su madre et ella avyan vendido a la honrada e muy honesta señora doña Costança fija de don Juan e nyeta del Rey don Pedro que Dios de santo paraiso, priora del monasterio de Santo Domingo de aqui de Madrit e a todas las otrs dueñas e convento del dicho monasterio unas casas meson con sus dos posadas que ellas avyan en el dicho arraval de Madrit en la calle de la ferrera a la collaçion de Sant Gines que han por allindes de la una parte casas de Juan de Rebolledo bellestero de ballesta del dicho señor Rey e de la otra parte casas de Catalyna Gonçalez fija de Pedro Gonçalez Romano et la dicha calle del Rey por presçio de siete mill e dozientos marvedis desta moneda usual segund que esto e otras cosas mas largamente en la carta de la vendida que ante my paso oy dicho dia se contiene. Por ende la dicha Maria dixo que seyendo mayor de hedat de diez e ocho años que ella de su propia voluntad non ynduzida nin forzada ny engañada que por que mas tenuda e obligada fuere a tener e guardar e conplir todo lo que en la dicha carta de vendida que por ante my paso

En lo que se refiere al estado civil de la mujer, como condicionante de su capacidad de obrar, nos encontramos con diferentes situaciones tanto en la legislación Bajomedieval, como en la fuentes madrileñas.

El caso de la mujer casada es el que, tánto a través de la legislación bajomedieval, como por el examen de las fuentes, nos muestra más claramente las limitaciones a la capacidad de contratar de la mujer.

En contra de lo que en un primer momento pudiera pensarse, no es el hecho del matrimonio el que limita la capacidad de obrar de la mujer por sí misma, en la concepción jurídica medieval, sino el hecho de su dependencia física de otra persona. Esta parece ser la orientación que sigue el Derecho municipal Castellano medieval. A este respecto cita GIBERT en su estudio sobre el Fuero de Sepúlveda :

---

contenydo que jurava e juro por el nombre de Dios e sobre la señal de la santa qruz e las palabras de los santos evangelios e corporalmente con su mano derecha (..) segund forma de derecho de tener e conplir todo lo en la dicha carta de vendida e cada cosa dello e de non dezir nin alegar ella ny otra por ella en juyzio ny fuera del que fue lesa ny dapnificada ny engañada ny que lo fizo por ynduzimiento de alguna persona ny que no era en su libre poderio ny pida restituçion ny absoluçion deste dicho juramento e presto que le sea dado e otorgado que no usara del e de non retractar ny anular la dicha vendida ny pedir desatamiento della ny dezir ny alegar en juyzio ny fuera del cosa alguna por que dicha vendida pudiese ser desfecha ny desatada so pena de perjuro e fe mentida e de menos valor et demas que (..) contra ella a las mayores penas escriptas en derecho contra los perjuro e fe mentidas et en como puso la dicha Maria pidio de my el dicho escrivano que lo diese asi por testimonio a la dicha señora priora e dueñas e convento del dicho monasterio para guarda de su derecho. Et yo deles ende este que fue fecho en la dicha Madrit dia e mes e año suso dichos. Testigos rogados que fueron presentes Miguel Rodriguez ballestero de ballesta de nuestro señor el Rey e Gonçalo Fernandez camynero e Juan Martinez Pingarron e Ferrand Alfonso trapero e Juan Alfonso Cojo veçinos de Madrit.

Et yo Juan Diaz escrivano publico en Madrit por nuestro señor el Rey fuy presente en esto que dicho es con los dichos testigos et a pedimiento de la dicha Maria lo fize escrevir et en testimonio de verdat."

"A efectos de disponer de sus bienes se equiparan la mujer casada, la manceba en cabello y la viuda que mora con su padre o pariente en su casa. Estas no pueden, aun "seyendo de seso", contraer deudas por mas de un maravedí, ni vender sin el consentimiento del pariente con el que moran; quien "manlieva" o compra lo suyo sin ese consentimiento, lo pierde".[26]

Asimismo, el citado Fuero, nos revela como después del matrimonio, la mujer sigue conservando la plena propiedad de sus bienes privativos, aunque estos son administrados por el marido[27].

Por su parte, el Derecho Comarcal Castellano, parece seguir la misma tradición jurídica local mencionada, y así observamos en el Fuero Viejo :

"Esto es Fuero de Castiella : Que ninguna Dueña que marido aya non puede comprar eredemiento, nin puede facer fiaduria contra otro sin otorgamiento de suo marido; e si lo fecier, e el marido mostrare, quel pesa ante testigos, si le dier una pescosada, e dijier que non quier que vala esta compra, o fiaduria que ella fiço, es todo desfecho, e non vale por fuero"[28].

A su vez, el Libro de los Fueros de Castilla, parece incidir en el mismo sentido, limitando la capacidad de la mujer casada para contraer obligaciones por sí misma, aunque sin referirse específicamente al caso de la compraventa, como observábamos en el Fuero Viejo[29].

---

[26]GIBERT, Rafael : Los Fueros de Sepúlveda. Estudio Histórico-Jurídico. Segovia 1953. Pags 472-473.

[27]FUERO DE SEPULVEDA, 64 : "Non aya poder el marido de vender raiz de su mujer si a ella non ploguiere".

[28]FUERO VIEJO DE CASTILLA, V,1, 9.

[29]LIBRO DE LOS FUEROS DE CASTILLA, 239 : Titulo de deuda o fiaduria que faga la muger sin otorgamiento del marido :

"Esto es por Fuero : Que muger que ha marido e fase deuda o echa fiador a otro omne por qual quier deuda que sea, et el marido non lo ouyere otorgado, non pagara la deuda nin quitara la fiaduria que oueyesse fecha, amenos de lo mandar e otorgar su marido...".

Mientras, los cuerpos jurídicos territoriales castellanos, de base romano-justinianea, como Las Partidas o el Fuero Real, no tratan expresamente en su regulación de la compraventa la limitación de la capacidad de obrar de la mujer casada. Pese a todo, este aparente vacío legal en su regulación de la compraventa, no es tal, si aplicamos a este supuesto las disposiciones que ambos textos legales dedican a la fianza[30].

En realidad, todas las Disposiciones citadas responden a una misma tradición jurídica, proveniente de un Senado Consulto del Bajo Imperio romano, y recopilado en tiempo del Imperio Justinianeo. Este es el Senado Consulto Valleyano, que en su recepción por el Derecho Castellano prohibe a la mujer casada contraer obligaciones por sí misma o por su esposo, aunque esto varía según la época y el territorio.

Otra cuestión distinta de lo que dispongan los textos legales, es el grado de aplicación práctica que tuvo en el Madrid bajomedieval. A este respecto, observamos que autores como LALINDE ABADIA, ponen en duda que dichas disposiciones fueran realmente aplicadas con el carácter de una restricción.[31]

Respecto a la vigencia de las disposiciones que limitan la capacidad de contraer obligaciones de la mujer casada, en el Madrid bajomedieval, el hecho de que en las fuentes estudiadas siempre comparezca la mujer con licencia de su marido, ya sea como parte vendedora o como parte compradora, unido a la

---

[30]FUERO REAL, III, 20, 13 :

"Como la muger no se puede obligar sin licencia de su marido. Maguer, que muger de su marido no pueda fiar, ni acer deuda sin otorgamiento de su marido...".

[31]LALINDE ABADIA, Jesus : La recepción española del senado consulto Valleyano. AHDE, XLI, pag. 353 :

"...el Derecho Romano no ha sido aplicado en el orden local de forma estricta, y así el senado consulto lo ha sido en forma muy restrictiva, con lo que, aparte de que en general, ha sido considerado como un "beneficio", no ha imposibilitado férreamente a la mujer para interceder por terceros o para contratar, en general."

tradición jurídica antes citada, nos muestra claramente la observancia de dichas limitaciones.

Pese a lo que a primera vista pudiera parecer, la limitación a la capacidad de contraer obligaciones de la mujer casada actúa en una doble vertiente dentro del Derecho bajomedieval castellano, y por supuesto, como nos muestran las fuentes, en el Derecho vivido en Madrid y su territorio.

Formalmente actúa como una limitación restrictiva de la capacidad de obrar, pero tal y como nos reflejan diversas fuentes, la práctica jurídica seguida en la Castilla bajomedieval, hizo devenir tal restricción en un beneficio que podía eximirla del cumplimiento de las obligaciones contractuales contraídas.

Este hecho lo vemos perfectamente reflejado en los Formularios Notariales del Siglo XV, que incluyen renuncias expresas de la mujer casada a aquellas disposiciones que pudieran eximirla del cumplimiento de una obligación contractual[32].

Esto mismo nos aparece reflejado en un registro notarial de compraventa del año 1442, en la que por parte vendedora actúan los dos cónyuges, renunciando expresamente la mujer al *"Senatus consulto Valerio"*[33], que sin duda no es otro que el ya mencionado senado consulto Vellayano.

---

[32]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial del Siglo XV. Madrid, 1947. Pag. 119 :

Nota de carta de obligacion e enpennamiento convencional e bien ordenado que otorga el mando la muger con licencia del marido :

"...e yo la dicha fulana (renuncio) las leys de los Emperadores Justiniano e Valiano e Constantino que fablan en favor e ayuda de las mugeres...".

[33]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 380.

"...e el dicho Anton Fernandez e Maria Roiz, su muger, con su liçençia...otorgaron carta firme con renuncias de leyes e la dicha Maria Royz renuncio el senatus consulto Valerio que es en favor del. Testigos Gil, escudero de Yñigo Lopez, e Juan Alonso coxo, e Françisco Martin, fijo de Domingo Martin, ortelano, veçino de Madrid, e Pasqual Gonçalez Varragan, veçino de Caravanchel de Suso."

Igualmente, observamos que aunque el bien sea de carácter privativo, por parte de la mujer, precisa licencia del marido para prestar consentimiento a la compraventa, aunque hay que reseñar que dicha licencia no constituye en este caso, un complemento de dicho consentimiento, como observamos en un Registro de un contrato de compraventa del año 1444[34], en donde es la propia mujer la que otorga la venta.

Pese a estas limitaciones de la capacidad de obrar de la mujer casada, las fuentes manejadas nos muestran cómo es necesaria su intervención a la hora de perfeccionar la compraventa de bienes gananciales del matrimonio.

Así, encontramos diversos asientos en los registros de los escribanos público de Madrid en los que la mujer, con la preceptiva licencia marital, ratifica el consentimiento otorgado por su marido en una compraventa celebrada con anterioridad[35], lo que, entendido

---

[34]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1444. AVM, Ass. 897 :

Lunes, XIII dias del dicho mes de abril e del dicho año, en Caravanchel de Yuso

"Este dia Maria Sanchez, muger de Alonso Fernandez Telema, veçina de Caravanchel de Yuso, con liçençia de su marido, vendio a Pero Fernandez el Viejo, veçino de la dicha aldea, una tierra de pan levar..."

[35]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 921 :

"Lunes, XIII dias del dicho mes de abril e del año dicho, en Caravanchel de Yuso

Este dia Marina Vazquez de Cornado, muger de Diego de las Pozas, veçino de Madrit, por virtud del poder e liçençia que el dicho su marido le dio e otorgo por ante my, consintio en la vendida que el dicho Diego de las Pozas otorgo por ante my a Anton Suarez, fijo de Pero Martinez, veçino de Xataf, e aprovola por buena e verdadera e prometio de lo aver por firme e de non yr ny venir contra ello ny contra parte dello so obligaçion de sus bienes, otorgo carta firme. Testigos Gomez Vasallo e Alonso Fernandez de Ollera e Diego, fijo de Diego Perez, veçinos de Madrit."

a sensu contrario nos muestra como el marido no puede disponer por sí mismo de los bienes del matrimonio, ya sean privativos de la mujer o gananciales, en el derecho vivido en el Madrid bajomedieval.

Respecto a la mujer soltera, las fuentes nos la muestran como dependiente de algún familiar, aplicándose en este caso el mismo régimen que a la mujer casada, a tenor de la redacción de un asiento del registro del escribano publico de Madrid del año 1442, en el que como parte vendedora comparece *"Maria, fija de Alvaro Gonçalez, fija de Fancisco Fernandez, con liçençia del dicho su padre"*[36]. Este criterio, para determinar la capacidad de la mujer, se corresponde con lo que a este respecto citaba GIBERT, en su estudio sobre el Fuero de Sepúlveda[37].

Ahora bien, un asiento del Registro del Escribano Público de Madrid del Año 1444[38], nos muestra una interesante excepción a lo anteriormente dicho. Se trata del caso de una mujer soltera que comparece como parte contratante en una compraventa, sin

---

[36]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 365.

[37] Vease Página 11, Nota 16.

[38]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1127 :

Domingo, veynte e un dias del dicho mes de junio, año dicho, en Xataf.

"Este dia Rodrigo Cruzado e Maria Alvarez, su muger, con su liçençia, vendieron a Maria, fija de Juan Alonso de Arevalo, vezina de Pinto, media aranҫada de viña que ellos han en termino de Pinto a Valfermoso entre los caminos al picio, que ha por alinderos majuelo de Alonso Gonçalez de Baraxa e viña de Martin Diego, e vendieron ge la enteramente con entradas e salidas con todos sus derechos e pertenencias por seteçientos e cinquenta maravedis desta moneda usual de que se otorgaron por pagados e renunçiaron las leyes etcetera, e otorgaron que estos maravedis son su justo e derecho preçio, e obligaronse de ge lo fazer sano, so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligaron sus bienes, otrgaron carta firme. Testigos Llorent Martin, fijo de Pedro Martinez, e Juan Martin, fijo de Miguel Martin, veçinos de Xataf, e Juan, fijo de Martin Fernandez de Suallo, aldea de Sepulvega."

hacerse referencia alguna a licencia marital, parental o de otra clase. Este dato nos lo indica la redacción del mencionado asiento registral, en el que tras enunciar el nombre de la mujer que contrata, omite cualquier referencia a un cónyuge, ya sea vivo o fallecido, como sucede en todos los demás contratos en los que comparecen mujeres. Este hecho nos lleva a pensar que se trataba de una mujer soltera. Así observamos que en este caso la mujer comparecía y actuaba por sí misma, con plena capacidad.

En lo que ataña a la mujer viuda, las fuentes nos la presentan actuando con plena capacidad de obrar, contratando sin la concurrencia de licencia marital, paterna, o de cualquier otra clase, alguna. De este modo, observamos como las diferentes cartas de venta se limitan a incluir una escueta referencia a la condición de viudedad de la mujer.

Todo esto nos lleva a entender el criterio de independencia económica como verdaderamente determinante a la hora de calificar la capacidad de obrar de la mujer, mas que su estado civil.

b. Las minorías : Judíos y Moros.

El estudio de los contratos de compraventa de fines de la Edad Media en Madrid, nos revela entre otras cosas, cómo son abundantes las comparecencias en los mismos de personas pertenecientes a ambas comunidades, lo que a su vez nos muestra un importante grado de participación de éstas en el tráfico económico de la Villa.

El punto de partida para conocer los sectores económicos en los que se centraba la actividad de Judíos y Moros en el Madrid bajomedieval, lo encontramos en los propios documentos de compraventa objeto de este estudio, ya que en su redacción, es práctica constante, tras enunciar el nombre del compareciente, indicar su profesión.

De este modo, podemos saber que los Judíos que comparecen en las mismas se dedicaban principalmente a actividades financieras, principalmente prestamistas, y comerciales,

ya sea dentro de la Villa, o entre Madrid y otras urbes, destacando entre ellas la urbe Toledana.

Así, estando copado el sector comercial y financiero madrileño en su mayoría por Judíos, y el agrícola por los cristianos, parece totalmente lógico, tal y como nos indican las fuentes, que sean Moros los que se dediquen a las tareas de manufactura, de artesanía, de albañilería, etc. Esto a su vez nos indica por qué en su mayoría nunca alcanzaran la pujanza económica de algunos Judíos.

En el caso de los Judíos, parece probado que el periodo bajomedieval trajo consigo un proceso de progresiva limitación de sus derechos civiles y de su poder económico, que culminaría con el célebre Decreto de expulsión del año 1492.

Así, encontramos en dicho periodo una importante actividad, tánto Real como Concejil, destinada a limitar la capacidad de contratar de los Judíos, y por consiguiente socavar su pujanza económica.

Dicha actividad legislativa nos la esbozan en su *"Discurso sobre el Estado de los Judíos en España"*, D.IGNACIO JORDAN, y D. MIGUEL DE MANUEL :

"El tercer privilegio concedido a los Judíos, fue la facultad de adquirir bienes raices en lo Reinos de Castilla, siendo constante que en casi todos los dominios de la Europa no tenian otro modo de subsistir que el de sus tratos y negociaciones.

Don Sancho IV, conociendo los inconvenientes que resultaban de estar los Judíos tán arraigados, ordenó en las Cortes de Valladolid de 1293, Petición 23, que en adelante no adquiriesen heredamientos algunos de los cristianos por compra, ni por entrega, porque con estas adquisiciones se estragaban los Pechos Reales. Que en el término de un año hubiesen de vender los bienes adquiridos; y sólo se les permitió poseer los heredamientos hipotecados por sus deudores, que estaban imposibilitados de pagar de otro modo en el caso de no hallar comprador, y con la circunstancia de enagenarlos en el término de un año.

Este Ordenamiento de Don Sancho, aunque confirmado por la Petición 57 de las Córtes de Madrid de 1329, en que se hace

memoria de haberse mandado igual prohibición en los reinados de Don Alfonso el Sabio y Don Fernando el Emplazado, o no se observó, o lo revocó en parte Don Alfonso XI en el Título 25 de el de Alcalá, por el cual permitió a los Judíos que pudieran adquirir raices hasta la cuantía de treinta mil Maravedís en las tierras allende de Duero, y hasta valor de veinte mil Maravedís en las de aquende Duero.

Desde este tiempo en adelante parece que continuaron en gozar del dicho Privilegio hasta su total expulsión; pues en el Siglo XV, y año de 1437, consta por Escritura testificada por el Notario Luis Gonzalez, y copiada en el tomo de Privilegios de Cáceres de la Real Biblioteca, que Gómez de Figueroa, vecino de Cáceres, como Administrador de Sancho, hijo de Lorenzo Yañez, vendió a Mss. Barchillon Judío, unas casas en la colación de San Juan con carga de Censo Perpetuo de ochenta Maravedís.

Y todavía fue preciso que por la Petición 16 de las Córtes de Burgos de 1367, se mandase que todo Judío pechase por las heredades compradas de Cristianos; pues mediante el poder y mano que tenían con los Almojarifes y Administradores de Rentas, se eximían de pagar la contribución afecta a los bienes que poseían."[39]

Contrastando los datos que nos ofrece este texto, con las compraventas consultadas, observamos como sólamente nos aparece un caso en el que un Judío comparece como parte compradora en una venta de inmueble, esto es en un Registro del Escribano Público de Madrid del Año 1445[40].

---

[39]JORDAN DE ASSO, Ignacio, y DE MANUEL RODRIGUEZ, Miguel : Discurso sobre el Estado de los Judíos en España. Madrid 1847. Pag. 136

[40]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1291 :

"Este dia Ruy Diaz de Peñalosa, fijo de Ruy Fernandez de Peñalosa, vendio a Don Fraym Aben Xuxen de Toledo, un majuelo de Veduños Mollar e blanco que el ha a la Peñula, territorio de Caravanchel de Yuso..."

A su vez observamos también, como resulta frecuente la comparecencia de Judíos en compraventas de bienes muebles, hecho que nos parece totalmente lógico, si tenemos en cuenta su dedicación a actividades comerciales, pero lo que mas sorprendente nos resulta es la extraña ausencia de Judíos en las compraventas de bienes inmuebles, sobre todo si tenemos en cuenta su presumiblemente, elevado nivel económico, derivado de sus actividades prestatarias y comerciales.

De hecho, en la única comparecencia de un Judío en una compraventa de inmueble, que hemos podido localizar, observamos como en la redacción de su correspondiente asiento registral, tras enunciar el nombre del comprador, *"Fraym Aben Xuxen de Toledo"* (nombre de indudable origen judío), no figura la denominación *"Judío"*, que suponía una práctica notarial constante, en aquellas cartas en las que un miembro de aquella comunidad comparece.

A su vez, a través de distintas cartas de compraventa de inmuebles, en donde siempre se describen las fincas colindantes y sus propietarios, observamos que tánto Judíos como Moros, nunca poseen las fincas en las que viven en condición de propietarios, sino generalmente en condición de censatarios.

Esta serie de datos que las fuentes consultadas nos ofrecen, nos confirman lo que, en lo que a los judíos respecta, nos dice FITA y COLOMER[41], cuando afirma que tras la destrucción de la judería de Madrid en el año 1391, el Concejo madrileño trató de confinar a la población hebrea, dentro de su aljama, y para ello les prohibió poseer fuera de ella, inmueble alguno que no constituyera su morada.

---

[41]FITA y COLOMER, Fidel : La Judería de Madrid en el año 1391. BRAH, VIII. Madrid, 1885.

1.4. Elementos Objetivos :

1.4.1. El objeto de la compraventa :

Las fuentes utilizadas en este estudio nos muestran como en el Madrid de fines de la Edad Media, el entorno material sobre el que recae la compraventa es mas complejo y va mas allá, del que podríamos elaborar con una mera distinción entre compraventas de bienes muebles e inmuebles.

Para el análisis del objeto de la compraventa bajomedieval en Madrid, resulta nuevamente esclarecedor acudir a lo dispuesto en el Código de las Siete Partidas, que en su Título V de la Quinta Partida delimita, en un estilo cuasi doctrinal, típicamente heredero de la tradición romanística, aquellas cosas sobre las que puede recaer la compraventa.

En dicho Título observamos como la institución de la compraventa alcanza un elevado nivel de espiritualización jurídica, que se ve directamente reflejada en la regulación de su objeto.

Así podemos ver cómo no sólamente se admite la compraventa de cosas *"que se pueden mostrar"*, sino también la de aquellas cosas *"que non son nin paresçen"*, lo que permite aplicar la compraventa en supuestos que de otro modo no tendrían sentido, como son los frutos de una cosa, por citar el ejemplo utilizado en la Ley XI de dicho Título.

Asimismo resulta destacable que en Las Partidas, se incluye de forma expresa la posibilidad de vender y comprar, no solamente cosas, sino también derechos, concretamente los hereditarios.

a. Bienes inmuebles :

Para entender el mecanismo de la compraventa de los bienes inmuebles en el Madrid bajomedieval, hay que tener en cuenta un factor determinante, esto es el hecho de que la Villa de Madrid y su territorio constituían en la baja edad media una zona de Realengo, libre de dominación señorial.

Este hecho, unido a la pronta recepción por parte de la Villa de Madrid y su territorio del derecho territorial, ya que de acuerdo con HINOJOSA[42], el Fuero Real fue otorgado a la Villa de Madrid, a título de Derecho local en el año 1262 por Alfonso X, conforma un específico sistema jurídico que se refleja directamente en el objeto de las compraventas examinadas.

Así, mientras GIBERT, al analizar la propiedad inmueble derivada del Fuero de Sepúlveda nos hace observar una circunstancia muy común en el derecho municipal castellano, como es que el Derecho de propiedad va íntimamente ligado al Derecho de vecindad, en las compraventas de inmuebles madrileñas, encontramos numerosos ejemplos de compradores vecinos de otras ciudades y pueblos[43].

Dicho desligamiento de ambas condiciones, la de propietario y la de vecino, resulta lógica en un territorio como el de Madrid, si tenemos en cuenta que siglos atrás abandonó la condición de extremadura, no resultando por consiguiente necesaria la

---

[42]HINOJOSA, Eduardo : Documentos para la Historia de las Instituciones en Castilla y León. Pag.168.

[43]GIBERT, Rafael : Los Fueros de Sepúlveda. Estudio Histórico-Jurídico, Segovia 1953. Pags. 474-475 :

"El Derecho de propiedad va íntimamente ligado al Derecho de vecindad, como se advierte en un título de FEP-D relativo a la compraventa de heredad : *deven seer vezinos de Sepulvega o de su termino tanbien el conprador como el vendedor*, y diréctamente una ordenanza prohibe vender a hombre de fuera de término heredad situada desde el Cega a Sepúlveda, bajo multa y nulidad de la venta; y asímismo se prohibe dársela a labrar."

protección de la propiedad raíz, que conllevaría la obligatoriedad de reunir ambas condiciones.

Otra de las circunstancias que directamente condicionaban la compraventa de bienes raíces en el Madrid bajomedieval, es la del ejercicio del derecho de retracto gentilicio o de abolengo, sobre los mismos.

El derecho de retracto gentilicio o de abolengo, lo entendemos como aquel derecho que compete a los parientes mas próximos al vendedor, para redimir en el término señalado por las leyes, los bienes inmuebles de su patrimonio o abolengo, ofreciendo el comprador al comprador el mismo precio que satisfizo.

Consecuencia del derecho de retracto de abolengo, es que una vez que se vende una heredad de abolengo a un extraño, el pariente del vendedor puede ejercitar dicho derecho de retracto durante un cierto periodo de tiempo después de celebrada la venta. Dicho plazo varía de un Fuero a otro.

De este modo, durante dicho periodo, pueden comparecer los parientes y aducir su derecho, entregando por la heredad el mismo precio que por ella pagó el comprador. En este sentido se nos presenta en Fuero Real 3,10,13[44].

---

[44]FUERO REAL, Lib. III, Tit. X, Ley 13 : Como la cosa de patrimonio o de abolengo, vendiendose, puede el pariente mas propinquo sacar tanto por tanto.

"Todo home que heredad de patrimonio, o de abolengo la quisiere comprar, tanto por tanto hayala ante que otro alguno: e si dos, o mas la quisieren que son en igual grado de parentesco hayala el mas propinquo: mas si ante que la heredad fuere vendida no viniere el pariente, e del dia que fuere vendida fasta nueve dias viniere, si diere el precio porque es vendida la heredad, hayala: e si el pariente mas propinquo no fuere en el lugar, puedala demandar otro de su linaje: mas si la quisiere por otra heredad cambiar, no la pueda ningun pariente contradecir: y aquel pariente que quiere la heredad que es a otri vendida, dele el precio que le costo, e jure que la quiere ara si, e que no lo face por otro engaño."

En lo que a nuestro estudio concierne, son diversos los ejemplos que entre las fuentes consultadas nos muestran como en el Madrid bajomedieval resultaba ejercitado dicho derecho, tras haberse producido una compraventa de bien inmueble.

Así, encontramos un asiento correspondiente al Registro del Escribano público de Madrid del año 1442, que nos ofrece los elementos típicos del ejercicio del derecho de retracto derivado de la compraventa de un inmueble de abolengo :

"Ante el bachiller Juan Alonso, pareçio Bernardo Fernandez, fijo de Gonçalo Fernandez de Pinto, veçino de Madrid, e dixo en persona de Juan Gonçalez de Chinchon, çapatero, que una tierra que compro de Pedro Gonçalez, su hermano, que le pedia que ge la dexase porque vinia de su patrimonio e la queria tanto por tanto, e juro a Dios sobre la señal de la Cruz que non la queria para otra persona alguna salvo para el mismo. E el dicho alcalde pregunto al dicho Juan Gonçalez si compra la dicha tierra por el dicho preçio de quatroçientos maravedis e un par de çapatos, e el alcalde ovo enformaçion de como la dicha tierra era de su abolengo, e mando al dicho Juan Gonçalez que le dexe la dicha tierra dandole el dicho preçio de los dichos quatroçientos maravedis e un par de çapatos, e el dicho Bernardo Fernandez diole los dichos maravedis e el dicho Juan Gonçalez fizole dexamiento de la dicha tierra al dicho Bernardo Fernandez. Testigos Juan Díaz e Juan Alonso, escribanos, e Françisco Gonçalez, alcalde"[45].

Este asiento nos muestra claramente como era requisito para ejercer el derecho de retracto gentilicio el tener un parentesco familiar directo con el vendedor del inmueble.

Otro de los requisitos referidos en dicho asiento es que el bien objeto de la venta retraída, quede en poder del retractor. Esta es una exigencia lógica si tenemos en cuenta que la finalidad que dicho derecho persigue es la de evitar la dispersión de bienes raíces de la familia, salvaguardando por consiguiente los derechos futuros de los legitimarios. En este sentido resulta destacable la presencia del juramento del retractor de que el inmueble es para sí mismo, de acuerdo a lo dispuesto en Fuero Real.

---

[45]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 379.

Por último, nos encontramos con la exigencia de subrogarse en iguales condiciones que el comprador de la cosa, lo que aquí se traduce en el pago del mismo precio que a su vez pagó el comprador.

Igualmente, las fuentes nos muestran dos medios para ejercer el retracto gentilicio. Uno es acudiendo al escribano público, para que sea ante él y ante tres testigos donde se produzca el ejercicio de dicho derecho, con la única función de dar fe sobre el traspaso de propiedad producido. Este supuesto viene, a nuestro juicio, derivado de un acuerdo amistoso entre las partes[46].

Por otra parte encontramos otros casos, al que pertenece el anteriormente citado, en los que el ejercicio de dicho derecho se produce en virtud de una resolución del alcalde del Concejo, tras una reclamación del retractor y una labor investigadora del alcalde para atestiguar la veracidad de lo reclamado.

Este, suponía a nuestro juicio, el medio habitual para ejercitar el retracto gentilicio en el caso de no existir acuerdo entre las partes.

b. Bienes muebles :

Como ya hemos indicado en otro apartado, no han llegado a nuestro poder cartas originales de venta de bienes muebles. De este modo el único medio que disponemos para su conocimiento

---

[46]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio . Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1334 :

"Este dia Martin Garçia, fijo de Pedro Garçia Carreoro, veçino de Leganes, otorgo que por quanto por ante my compro una tierra de Alonso, fijo de Miguel Suarez, por quinientos e diez maravedis, e por quanto Pasqual Vela, veçino de Leganes, dize que le pertenesçe por parentesco tanto por tanto, por ende fizole dexamiento dello, e obligose de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes. Testigos Lope de Paz e Ferrant Garçia de Camargo e Juan de Segovia, ortelano, e Gonçalo Gonçalez, fijo de Juan Estes, veçinos de Madrit".

son los diferentes Registros de los Escribanos públicos, donde se resumen escuetamente los contratos otorgados ante los diferentes Escribanos públicos de la Villa de Madrid.

De la observación de dichos Asientos, podemos resaltar como las compraventas de muebles solamente se llegaban a instrumentalizar en un registro de un escribano publico, cuando una de las obligaciones dimanadas del contrato, ya sea la entrega de la cosa o del precio mayoritariamente, no se cumplía en el momento de celebrar el contrato, sino que quedaba pospuesta a un plazo posterior, generalmente determinado. De este modo el registro notarial cumplía una función probatoria de la obligación en el caso de su incumplimiento.

A diferencia de las compraventas de bienes inmuebles, lo primero que llama la atención de las compraventas de bienes muebles es una mayor flexibilidad a la hora de cumplir con las obligaciones dimanadas del contrato.

Consecuencia de dicha mayor flexibilidad en la práctica contractual, es la presencia entre las fuentes estudiadas, de numerosas compraventas de bienes muebles, donde mediando la entrega de todo, o de parte del precio, no se produce una inmediata entrega del bien objeto de la compraventa, sino que se pospone a un plazo determinado[47].

Asimismo, el examen de los bienes muebles objeto de las compraventas estudiadas nos permite acercarnos al conocimiento del tráfico económico del Madrid bajomedieval. De este modo observamos un claro predominio de compraventas de bienes de

---

[47]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Ass. 956 :

"Deve Xristobal, veçino de Caravanchel de Suso, asi como principal debdor, e Juan Alonso, fijo de Juan Alonso, ferrero, veçino de la dicha aldea, su fiador, de mancomun, a Luis Gonçalez de Castro en nonbre de Alonso Alvarez de Toledo, quatro cargas de uva tinta bueno e de buenas viñas bien labradas a preçio de a veinte e tres maravedis cada carga de los quales maravedis que en ello monto se otorgo por pagado e renunçio las leyes etcetera, plazo el dia de Sant Miguel de setienbre, pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes..."

consumo básico tales como trigo, cebada, pan, pescado, uvas, vino. Otro apartado lo conforman los bienes de manufacturación, entre los que encontramos lana merina, paño, cuero, yeso, plomo, sebo, etc. Y un tercer apartado lo conforman las compraventas de animales domésticos, tales como ovejas, gallinas, bueyes, mulas, etc.

Fijándonos en las cantidades objeto de las compraventas examinadas llegamos a la conclusión de que los contratantes se tratan en su mayoría de pequeños comerciantes, de liquidez precaria, a juzgar por la frecuencia con la que aplazan los pagos, y adscritos a una economía predominantemente rural y agraria.

Dicha falta de liquidez, podría ser asimismo causante de la frecuencia con la que se pactaba el aplazamiento del pago del objeto vendido. Esto nos llevaría, como antes hemos indicado, al uso del instrumento público como modo habitual entre los pequeños comerciantes para probar las obligaciones contraidas.

c. La compraventa de cosa futura :

Un caso peculiar de compraventas de bienes muebles en el Madrid bajomedieval lo encontramos en aquellas cuyo objeto es el cuero de los animales vendidos en las carnicerías de Madrid[48].

---

[48]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 776 :

"Este dia Juan Martin, fijo de Juan Martin, carniçero, veçino de Fuent Carral, vendio a Alonso Suarez, corador, veçino de Madrit, todo la corambre e se pesaren e tajaren desde el dia de Carnestolendas primero que viene a estos preçios, la dozena de los pellejos de carneros castellanos a sesenta e çinco; e pellejos de ovejas e merinos a treinta e dos maravedis e çinco dineros; la dozena de pellejos de cabrones machos de tres años arriba a dozentos e treinta e çinco maravedis; e la dozena de los pellejos de cabras fembras a çiento e treinta maravedis; la dozena de pellejos de corderos e corderas a veinte e quatro maravedis, de que otorgo que resçibio luego dos mil maravedis e renunçio las leyes eçetera.

E que desde oy fasta el dia de Çinquesma primero que viene que le de mil maravedis e que el dicho Alonso Suarez que vaya e envie de mes a mes por la corambre. Testigos Juan de Jubera e Françisco Sillero e Alonso Gonçalez de Cuenca, veçinos de Madrid, e Bartolome Suarez,

Como indicábamos anteriormente, se trata de un tipo de compraventas que calificamos como mercantiles por atender a los requisitos de habituabilidad y ánimo de lucro.

La primera peculiaridad de estas compraventas es que el objeto de las mismas es indeterminado, ya que como observamos en la Nota 18, se trata de *"toda la corambre que se pesaren e tajaren desde el dia de Pasqua de Resureçion primero que viene fasta el dia de Carnestollendas primero que viene a estos preçios..."*.

Del examen y comparación de estos contratos de compraventa de cuero, podría deducirse a primera vista que se trata mas bien de contratos de opción de compra, pero el hecho de que en los mismos se pacte una entrega de dinero *"para en cuenta e pago de lo que montaren las dichas corambres"*[49], nos demuestra que nos encontramos ante auténticos contratos de compraventa de cosa futura e indeterminada en lo que a cantidad y calidad se refiere, por un precio determinado según las calidades, pero no globalmente, por no conocerse las cantidades, a la hora de contratar.

Otro dato que nos muestra que nos encontramos ante una verdadera compraventa con objeto indeterminado, nos lo muestra un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1442, en el que un comprador de los cueros de una carnicería vende a su vez dichos cueros a otra persona, y a unos determinados precios, presumiblemente mas elevados[50].

---

veçino de Fuent Carral. Juraron en forma de lo conplir asi las partes. Testigos los dichos."

[49]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 815.

[50]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 396 :

"Martes, XX dias del dicho mes de febrero e del año dicho en Madrit

Este dia Pedro de la Puerta, veçino de Madrit, e dixo que por quanto el tiene conprado de Diego Fernandez de Pinto, carniçero, veçino

La posibilidad de celebrar una compraventa sobre un objeto indeterminado a la hora de contratar, la denominada *emptio rei speratae*, la vemos reconocida en el Derecho común bajomedieval.

De este modo observamos como las Leyes 11 y 12, del Título V de la Quinta Partida, permiten la compraventa de *"el fruto de alguna sierva que estoviesse preñada, o de bestia, o de alguna viña, o tierra, o de otra cosa semejante destas. Ca como quier que la cosa non paresçe, a un quando la vende, con todo eso vale la vendida, pues que señalo la cosa onde deve salir el fruto sobre que se faze la vendida...Otrosi dezimos que podria ome comprar la cosa que non fuesse aun cierta, esto seria como si algun ome pescasse, o caçasse, e dixesse otro alguno, darte he tanto preçio por la primera cosa que pescares, o caçares... valdra la vendida"*[51].

Resulta por tanto evidente, a la vista de esta disposición de Las Partidas, la plena recepción en el Madrid bajomedieval del concepto de compraventa de cosa futura, directamente derivada de la naturaleza consensual de este contrato, a través del ejemplo del cuero de las carnicerías.

---

de Madrit, toda la corambre de todo el ganado ovejuno o carneruno que tajare en sus tablas a çierto preçio, por ende vendiole a Alonso Suarez, cortidor, toda la dicha coranbre a estos preçios: la dozena de pellejos de carneros e merinos a çiento e nueve maravedis; el cuero vacuno macho de buey o novill o toro a çiento e nueve maravedis, e el de vaca fembra a çiento e cuarenta; e que del mes primero de abril, que fagan cuenta e que le pague los maravedis e dende en dos en dos meses, que fagan cuenta e le pague los maravedis e que el dicho Alnso Suarez sea tenudo e obligado de yr/e enviar por ello e que yendo o enbiando por ello al matadero que ge lo de (...)

Testigos Alonso Lopez de Alcala e Martin Fernandez de Loeches e Alonso Fernandez de Alcala, veçino del arraval de Madrit."

[51]Part. V, Tit V, Ley XI.

1.4.2. El Precio :

El pago del precio, como sabemos, constituye una de las prestaciones fundamentales de la compraventa, junto con la entrega del objeto. Tanto es así, que Las Partidas, en su regulación de la compraventa, disponen que *"La vendida non se puede fazer sin precio"*[52].

Respecto a la Naturaleza del precio a entregar por el comprador, tánto la legislación como la práctica contractual no es tan tajante. Así, observamos como tánto el Fuero Real como Las Partidas, al referirse al precio, siempre hablan de dinero, aunque no llegan a disponer de un modo expreso la necesidad de que así sea, resultando de este modo lógica la insistencia de los glosadores de este cuerpo jurídico en este sentido[53].

Esta polémica, se entronca directamente con la histórica confusión del derecho de la Alta Edad Media, entre las figuras jurídicas de la compraventa y de la permuta, que tratábamos en otro apartado anterior, y a cuyo contenido me remito[54].

En el derecho vivido en el Madrid bajomedieval, observamos como no se siguió la tendencia que trataron de marcar los glosadores de Las Partidas, y así en diversas cartas de venta que anteriormente citábamos, podíamos observar como los pagos por el objeto recibido se realizaban, tanto en dinero como en especie.

Del mismo modo observamos en distintas cartas de venta, dentro del apartado de las renuncias, una que dice : *"Renunçio las leyes del derecho en que dize que los testigos de la carta (de*

---

[52]Part. V, Tit V, Ley X.

[53]ROGERIO : "Quod pretium in numerata **pecunia** consistere debet, alioquin potius esset permutatio quam emptio".

[54]Véase ap. "Naturaleza Jurídica".

compraventa) deven ver fazer la paga de dineros o de otra cosa semejante que lo vala"[55].

Otra de la exigencias inherentes de la compraventa medieval es la certeza del precio. En este aspecto, la reglamentación de Las Partidas, es tajante, dedicando una Ley completa a exponer la necesidad de un precio cierto, con el estilo casuístico que caracteriza a este Código Jurídico[56].

De este modo, en las fuentes examinadas, observamos como, mientras son frecuentes las compraventas en las que no se determina el objeto, como observábamos en el caso de las compraventas de cuero[57], el precio siempre se determina, ya sea cuando se trata de una especie, en cuyo caso siempre se valora en dinero, o cuando se trata de moneda.

Otra de las exigencias del Derecho bajomedieval, en cuanto al precio en las compraventas, es la de pactar un precio justo.

---

[55]1448, Febrero, 9. Pinto. Escritura de venta de un molino realizada por Juana Martinez, vecina de Pinto, a favor de Pedro Suarez y Doña Juana, vecinos de Toledo. Ante el Notario y Escribano Público de Pinto Alfonso Lopez.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid. 3-189-4 (XIV).

[56]Part. V, Tit V, Ley XI : Como deve ser nombrado el precio ciertamente en la vendida.

"Cierto deve ser el precio en que se avienen el comprador e el vendedor para valer la vendida, ca si el vendedor dixesse vendo te tal cosa por quanto tu quisieres, o por quanto yo quisiere la vendida que en tal manera fuesse fecha non valdría. Pero si el comprador e el vendedor se avienen en otro ome alguno metiendo lo en so mano, que el señalase el precio por quanto sea vendida la cosa estonce señalando el precio, aquel en cuya mano lo ponen, valdra la vendida. E si este en cuya mano lo meten señalasse el precio desaguisadamente, mucho mayor o menor de lo que vale la cosa, estonce deve ser endereçado el precio segun alvedrio de omes buenos. Mas si aquel en cuya mano lo meten muriesse ante que señalen preçio estonce non valdria la vendida."

[57]Véase ap. "La Compraventa de cosa futura".

Dicha exigencia legal del *pretium iustium*, corresponde a una tradición típicamente romanística, encontrándose sus mas remotos orígenes, a juicio de ARIAS RAMOS y ARIAS BONET[58], en el Derecho romano tardío, concretamente en el Título *de rescindenda venditione*, del Código de Justiniano.

De este modo, la posibilidad de rescindir una venta por no haberse pactado, por lo menos la mitad del precio justo, pasa diréctamente a la Ley 56 del Título V de la Quinta Partida[59], aunque con algunas modificaciones, ya que la Disposición de Las Partidas, amplía al comprador la facultad de poder rescindir la compraventa cuando el precio pactado supere la mitad del precio justo. Además, mientras en el Código de Justiniano, se limitaba esta posibilidad de rescisión a las compraventas de inmuebles, en Las Partidas, se amplía a todo tipo de compraventas.

A su vez, el Fuero Real[6061], incide en el mismo sentido, aunque debemos destacar que en el caso de que el precio pagado

---

[58]ARIAS RAMOS, José, y ARIAS BONET, Juan Antonio : La Compraventa en Las Partidas. Un Estudio sobre los precedentes del Título V de la Quinta Partida.CN II. Madrid 1965. Págs. 356-357.

[59]Part. V, Tít V, Ley 56 : Del ome que por miedo o por fuerça compra o vende alguna cosa por menos del justo preçio

"...Otrosí dezimos que se puede desfazer la vendida que fue fecha por menos de la meytad del derecho precio que pudira valer en la sazon que la fizieron. E si el vendedor esto pudiere provar, puede demandar al comprador, quel cumpla sobre aquello que avia dado por ella tanto quanto la cosa estonce podria valer segund derecho. E si esto non quisiere fazer el comprador deve desamparar la cosa al vendedor, e recebir del el precio que avia dado por ella. E por menos del derecho precio podria ser fecha la vendida quando de la cosa que vale diez maravedis fue fecha por menos de cinco maravedis.

Otrosi dezimos que si el comprador pudiere provar que dio la cosa mas de la mitad del derecho precio que pudiera valer en aquella sazon que la compro, que puede demandar se desfaga la compra o que baxe el precio, tanto quanto es aquello que demas dio..."

[60]FUERO REAL, III, 10, 5 : Como ninguna vendida puede ser desfecha sino por menos de la meytad del Justo precio :

supere al precio justo, no se precisa para rescindir la venta que dicha plusvalía alcance la mitad del mismo, sino que basta que sea superior al valor real del objeto.

Es en todas estas Disposiciones, donde se refleja la redacción del Título XVII del Ordenamiento de Alcalá[62].

Esta Disposición, aunque aparentemente repite el contenido de las citadas anteriormente, con la novedad de introducir un plazo de cuatro años para ejercer la acción de rescisión, reviste de una especial importancia, en el ámbito temporal y geográfico tratado en

---

"Ningun ome no pueda desfacer la vendida que faga, por decir que vendio mal su cosa, maguer sea verdad, fuera ende si la cosa valia cuando la vendio mas de dos tanto de por quanto la dio : ca por tal razon bien debe desfacer toda la vendida si el comprador no quisiere cumplir el precio derecho, segun que valia : ca en poder es del comprador de desfacer la vendida o de dar el precio fecho e de tener lo que compro.

[61]FUERO REAL, III, 10, 4 : Como si el vendedor no fuere raygadi debe dar fianza, e vala la vendida.

"...Y esto mismo mandamos, si el vendedor por tal engaño vendiere sus cosas por mas que no valieren."

[62]ORDENAMIENTO DE ALCALA, Tit. XVIII : De las vendidas e de las compras.

Ley única : Como se puede desfaçer la vendida o la compra quando el vendedor se dize engannado en el preçio.

"Si el vendedor o comprador de la cosa dixiere que fue engannado en mas de la meytat del derecho preçio, asi como el vendedor dixiere que lo valia diez, vendio por menos de cinco, o el comprador dixiere, que lo valia diez que dio por ello mas de quince; mandamos que el comprador sea tenudo a complir el derecho preçio que valia la cosa, o de la dejar al vendedor tornandosele el vendedor el preçio que resçibio, e el vendedor debe tornar al comprador lo que mas resçibio de la meytat del derecho preçio, o de tomar la cosa que vendio, e tornar el preçio que resçibio. Et eso mesmo queremos, que se guarde en las rentas, e en los cambios, e en los otros contratos semejantes, e que aya logar esta ley en los contratos sobre dichos, aunque sean fechos por almoneda e del dia que fueren fechos fasta quatro anos, e non despues."

este estudio. Y esto es así, por una serie de razones, entre las que podemos destacar la fecha de promulgación, de dicho Ordenamiento, el Año 1348, lo que le sitúa, entre los grandes Cuerpos Jurídicos territoriales, como el mas próximo temporalmente, a las fuentes utilizadas en este estudio, que corresponden básicamente al periodo comprendido entre el último cuarto del Siglo XIV y la primera mitad del Siglo XV.

Otra de las razones que debemos destacar, es la de la directa aplicación de dicho Ordenamiento en el Derecho vivido en Madrid, a partir del Año 1348, fecha de su promulgación. Este dato lo obtenemos por dos vías:

Por una parte, por el contenido de la Ley primera de su Título XXVIII[63], en donde se establece un sistema de prelación de fuentes para toda Castilla, situándose en primer lugar las normas de dicho Ordenamiento, y sólo en su defecto se aplicaría el Derecho municipal.

Por otra parte, y en lo referido al tema que nos aborda, la posibilidad de rescindir la compraventa por *laesio enormis* en el precio, observamos como en las diferentes cartas de venta estudiadas, correspondientes al Madrid bajomedieval, se hace siempre referencia a *"la Ley que el Rey Don Alfon que Dios perdone fizo en las Cortes de Alcala de Henares en que se contyene que qual quier que vendiere su cosa por menos de la meytad del justo preçio que fasta quatro años se pueda desatar"*[64],

---

[63]ORDENAMIENTO DE ALCALA, Tit. XXVIII, Ley primera :

"Por ende, queriendo poner remedio convenible a esto, establecemos e mandamos que los dichos fueros sean guardados en aquellas cosas que se usaron, salvo en aquello que Nos fallaremos que se deve mejorar e emendar, e en lo que son contra dios e contra razon **o contra las leyes que en este libro se contienen.** Por las quales leyes deste nuestro libro mandamos que se libren primeramente todos los pleitos civiles e criminales; et los pleitos e contiendas que non se podieren librar por las leyes deste nuestro libro e por los dichos fueros, mandamos que se libren por las leyes contenidas en los libros de las Siete Partidas."

[64]1447, junio, 18. Madrid.

Escritura de venta de dos majuelos de viñas otorgada por Martin Fernandez y su mujer Juana Garcia, vecinos de Villaverde, a favor de

lo que nos muestra la, al menos teórica aplicación de dicha Disposición en el Derecho vivido en el Madrid bajomedieval.

Cuando hablamos de la "teórica aplicación", del Título XVIII del Ordenamiento de Alcalá, nos referimos a que, a modo de estipulación introducida en los formularios notariales de la época, (como nos demuestra su repetición en todas las cartas de venta estudiadas), se incluye una renuncia expresa del vendedor a la posibilidad de rescindir la venta en virtud de lo dispuesto en dicho Título.

Esta expresa renuncia nos podría llevar a pensar, que en lo referido a las relaciones jurídico-privadas, el derecho vivido en el Madrid bajomedieval otorga prioridad a la autonomía de la voluntad particular sobre las normas de Derecho positivo, a tenor de lo que dispone la Ley XXXVIII del Título V de la Quinta Partida[65], admitiéndose su libre renuncia. Pero lo cierto es que tras la mencionada renuncia, las fuentes nos muestran una interesante ficción jurídica que deshace esta apariencia:

"E vendo vos la enteramente con entradas e con salidas e con todos sus derechos según le pertenece por sesenta marrareis desata moneda que agota anda que faz una blanca e seas dineros, que es su justo precio que yo ida vale e non vale mas, pero si mas vale yo vos lo doy e vos fagot gracia e donación desata demasía por unas obras que de vos resçebi, para que la ayades libre e quita..."[66]

Alfon Gonzalez, escribano, vecino de madrid. Ante Juan Diaz, notario y escribano publico de Madrid.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid. 3-407-13.

[65]Part. V, Tit. V, Ley XXXVIII : Quales posturas e pleytos, que fazen el comprador e el vendedor entre si son valederas.

"Postura o pleyto que pone entre si el vendedor con aquel que compra la cosa, (solo que non sea contra las leyes deste nuestro libro nin contra buenas costumbres) deve ser guardada..."

[66]1389, octubre, 1. Pinto.

Dicha ficción jurídica, (que hoy día supondría un claro fraude de ley), como nos muestra el texto, consiste en dar un soporte jurídico a la renuncia del vendedor a la aplicación del Título XXVIII del Ordenamiento de Alcalá, cuando exista diferencia real entre el *"precio justo"* de la cosa vendida y la cantidad pactada, comprometiéndose éste a donar al comprador la posible diferencia, por unas supuestas *"buenas obras"* recibidas.

Respecto al modo de pagar el precio, las fuentes consultadas nos muestran diferentes modalidades.

Así, en lo que respecta a las compraventas de bienes inmuebles, observamos que la práctica seguida en el Madrid de fines de la Edad Media era la de pagar el precio íntegro de venta con anterioridad o al momento de otorgar la carta, quizás como reminiscencia del anterior carácter real de la compraventa. El modo mas frecuente utilizado para dejar constancia de dicho pago es el de incluir estipulaciones del tipo *"Otorgo e conosco que resçebí (los maravedis) de vos los dichos Pedro Suarez e Doña Juana compradores e pasaron a mí parte e poder bien e complidamente e me otorgo de vos por bien pagada..."*[67].

En lo que respecta a compraventas de bienes muebles, las fuentes nos muestran mayor flexibilidad a la hora de realizar el pago del precio. Así, nos encontramos con casos en los que el pago se realiza con anterioridad al otorgamiento de la carta de venta, pero dado el carácter de la principal fuente de información de compraventas de bienes muebles con la que contamos, es decir

---

Escritura de venta de una viña molar, realizada por Martina Alfonso, vecina de Yllescas, a favor de Pero Fernandez.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid.

[67] 1448, febrero, 9. Pinto.

Carta de venta otorgada por Juana Martinez de un molino, a favor de Pedro Suarez y su mujer Doña Juana. Ante Alfonso Lopez, notario y escribano público de Pinto.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid. 3-189-4.

los Registros de los Escribanos Públicos de Madrid, la mayoría de ellas incluyen pactos de aplazamiento del pago de todo o de parte del precio de la venta[68].

En los casos de aplazamiento del pago de una parte del precio, nos encontramos ante la duda de cómo calificar la parte del precio ya entregada, porque que en el derecho del Fuero Real, ya se establece la diferencia en estos supuestos, entre simple señal, y señal como parte del precio[69].

Como podemos observar en la regulación del Fuero real, los efectos de esta diferenciación tienen mas trascendencia que los de su mera calificación jurídica, ya que en el caso de que la parte del precio entregada lo sea en concepto de simple señal, la compraventa podrá ser rescindida por el comprador, perdiendo la cantidad entregada, o por el vendedor, pagando el doble de la señal, mientras que si dicha cantidad se entrega en como parte del precio, la compraventa no se podrá rescindir unilateralmente.

Dado lo escueto de la redacción de los asientos de los Registros de los Escribanos Públicos de Madrid consultados, no podemos precisar con exactitud, cuál de los dos medios que nos ofrece la citada Disposición del Fuero Real, para asegurar el cumplimiento de la compraventa hasta la definitiva entrega de la cosa, era preferentemente utilizado en la práctica contractual seguida en el Madrid bajomedieval.

De este modo, nos encontramos con un sólo caso, referido a una compraventa, en donde utilizan expresamente el término *"señal"*, utilizado en la citada Disposición del Fuero Real, para referirse a la parte del precio ya entregada, esto es, en un Registro

---

[68]Véase ap. "La Compraventa de cosa futura".

[69]FUERO REAL, III, 10. I : Como despues que el comprador o el vendedor tomare señal, no se puede desfacer la vendida.

"Si el home alguna cosa vendiere, e tomare señal por la vendida, no pueda desfacer la vendida; e si el comprador no quisiere pagar el precio, pierda la señal que dio, e no vala la vendida; e si el comprador no diere señal por la vendida, e diere alguna partida del precio, no se pueda desfacer la vendida, fuera por aveniencia de ambas partes."

del Escribano Público de Madrid del año 1445[70], mientras que en los demás casos en los que se produce entrega de parte del precio, el Escribano se limita a hacer constar la cantidad entregada, sin precisar su concepto.

Asimismo, en estos últimos asientos, la falta de cumplimiento de la obligación de pagar el resto del precio en plazo cierto, no acarrea la mera pérdida de lo ya entregado y la consiguiente extinción de la obligación contractual, como sucedería en el caso de tratarse de una señal, sino que acarrea el pago del doble de la cantidad debida, penalización que también se extiende al vendedor, en el caso de no entregar la cosa en el plazo pactado.

Otra de las posibles consecuencias, que puede acarrear el impago del resto del precio en el plazo pactado, además de la citada penalización del pago del doble del precio restante, puede ser la de la rescisión automática de la obligación contractual, y la pérdida de las cantidades que en su caso se hubieran entregado en concepto de señal, o como parte del precio. Este es el llamado **Pacto comisorio**, que aparece regulado en la Ley XXXVIII del Título V de la Quinta Partida.[71]

---

[70]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1445. AVM, Ass. 1327:

"Obligose el dicho Pedro, fijo de Diego Martin, de traher a Alonso Suarez de las Muelas nueveçientos e sesenta maravedis de mañana en quinze dias e si los non traxiere que el contrato de vendida que non vala e sea ninguno e perdiere la **señal** que dio por las viñas. Testigos los dichos."

[71]Part.V, Tit. V, Ley XXXVIII : Quales posturas e pleytos que fazen el vendedor e el comprador entre si son valederas.

"...Otrosi dezimos, que si el vendedor e el comprador ponen pleyto entre si que el comprador pague el precio a dia señalado; e si non lo pagare aquel dia que sea desfecha por ende la vendida, que tal pleyto oo este es valedero; e gana pr ende el vendedor la señal, o la parte del preio que le fue dado, si al plazo non le fue fecha la paga toda o la mayor parte della; e desfaze la vendida. Pero on todo esto en su escogencia es del vendedor, de demandar todo el precio e fazer que vala la vendida, o de revocar la, teniendo para si la señal, o la parte del precio, segund que de suso es dicho..."

Esta Disposición de Las Partidas, fue aplicada en la práctica contractual seguida en el Madrid bajomedieval, a tenor de lo que nos aparece reflejado en un asiento del Registro del Escribano Público de Madrid del Año 1445 :

"Obligose el dicho Pedro, fijo de Diego Martin, de traher a Alonso Suarez de las Muelas nueveçientos e sesenta maravedis de mañana en quinze dias e si los non traxiere que el contrato de la vendida que non vala e sea ninguno e perdiere la señal que dio por las viñas. Testigos los dichos."[72]

Otro de los requisitos, que en lo referido al precio, debía seguirse en la compraventa, era el de proceder a la efectiva entrega del precio, y que dicha entrega pudiera ser efectivamente probada por aquel que la realizó, lo que es decir en este caso, el comprador. La importancia del requisito de la prueba de la efectiva entrega del precio, estriba en la posibilidad del vendedor de alegar, en caso contrario, la llamada *exceptio non pecunia non numerata.*

La *exceptio pecunia non numerata*, regulada en la Ley 9, Título II de la Quinta Partida[73], se trataba básicamente de una

---

[72]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1354.

[73]Part. V, Tit. II, Ley 9 : Como aquel que oviesse otorgado, que rescibiera alguna cosa emprestada; si non le fuese entregada, como se puede amparar si se la demandassen.

Fiuza, e esperança fazen los omes a las vegadas, unos a otros, de se emprestar alguna cosa; e aquellos a quien fazen esta promesa fazen carta sobre si, ante que sean entregados della, otorgando que la han rescebida; e despues acaece, que les fazen demanda sobre esta razon, bien assi como si les oviessen fecho el prestido verdaderamente. E quando tal cosa como esta acaesciere, dezimos, que este que fizo la carta sobre si, deve esto querellar al Rey, o a algunos de los otros que juzgan en su logar, como aquel que le prometio de prestar maravedis, e non ge los quiso prestar, nin contar nin dar; e deve pedir, que le mande dar la carta que tiene sobre el, de los maravedis que le prometio prestar. E si se callare, que lo non muestre assi, ante que dos años passen, despues que fizo la carta, dende en adelante non podria poner tal querella. E si gela demandasse despues, seria tenudo de darle los maravedis, bien assi como si si los oviesse rescebido. E si ante que los

excepción procesal, ya utilizada en el bajo Imperio romano[74], y recogida posteriormente en el Código de Las Siete Partidas.

Dicha excepción, estaba destinada a evitar que los prestamistas pudieran burlar las prohibiciones legales sobre la usura haciendo otorgar a la parte prestataria haber recibido mayor cuantía de dinero o especie, de la realmente recibida, disfrazando de este modo la percepción de los prohibidos intereses usurarios.

De este modo, la citada Ley de Las Partidas, dispone que, en el caso de demandar al prestatario por incumplir la obligación pactada de devolver el préstamo, durante los dos primeros años desde el otorgamiento de la carta, si este alega la *exceptio non pecunia non numerata*, corresponde a la parte prestamista la carga de la prueba de la efectiva recepción por parte del prestatario, de la cantidad reclamada.

Como podemos observar en la legislación de Las Partidas, esta excepción parece estar únicamente destinada a los contratos de Préstamo, tal y como dice el título de la Ley, *"Como aquel que oviesse otorgado que rescibiera alguna cosa emprestada..."*, pero tanto la doctrina de los glosadores de Las Partidas[75], como la

---

dos años se cumpliessen, lo querellasse, segund que es sobredicho, non seria tenudo de responderle por tal carta, nin de pagarle los maravedis. Fueras ende, si el otro pudiere provar, que le avia dado e contado los maravedis, que le prometiera de prestar; o si el debdor, que avia otorgado que avia rescebido los maravedis prestados, renunciasse a la defension de la pecunia non contada. Ca estonce non se podria amparar por esta razon, si este renunciamiento atal fuesse escrito en la carta."

[74]Código Justiniano, Lib. IV, Tit. 30, Ley 3 : De non numerata pecunia.

[75]Nota a pie de página número 56, de la Ley 9, Tít II, Quinta Partida :

"De estas palabras de la Ley, *emprestar alguna cosa*, y de tratarse esclusivamente de las cosas fungibles en este Título, se infiere que la excepción *non numeratae pecuniae* tendra lugar únicamente cuando se confesó haber recibido prestado alguna cantidad de dichas cosas, y jamás en los otros contratos...Sin embargo Azón en la suma C. Tit.cit. sostiene que la misma excepción tendrá lugar, sea cual fuese la cosa cuya recepción se confesó sin haberse efectuado...Simon Vincen y otros

práctica contractual que nos muestran las fuentes utilizadas en este estudio, nos muestran que fue realmente aplicada en otros contratos, como el de compraventa.

Así, y debido seguramente a su inclusión en los Formularios Notariales utilizados en la Villa de Madrid y su territorio durante el periodo bajomedieval, encontramos en numerosos contratos de compraventa, cláusulas del tipo de la que, a modo de ejemplo, aquí reflejamos :

"...E me otorgo de vos por bien pagada e entregada a toda mi voluntad e renuncio que en algund tiempo que sea que non pueda dezir ni alegar que non resçebi de vos los dichos maravedis por que vos vendo e si lo dixiere que non vala en juyzio ny fuera de juyzio sobre lo qual renunçio las leyes del derecho en que dize que los testigos de la carta deven ver fazer la paga en dineros o cosa semejante que lo vala e que el que faze la paga deve provar fasta dos años e otrosi renunçio la exebçion del derecho en que dize en que de la pecunia non vista ni contada... ".[76]

Como podemos aquí observar, los Formularios Notariales sobre los que se realizaban las cartas de venta recogen todos los elementos típicos de la Ley 9 del Título II de la Quinta Partida, antes citada, estableciendo un periodo de dos años, durante el cual el comprador debe estar en disposición de probar la entrega del precio, lo que en la práctica limitaría a este periodo el plazo del vendedor para alegar esta exepción, si no hubiera renunciado a esta facultad, que le confiere dicha Ley de Las Partidas.

---

piensan lo mismo, así como Alber., quien cree esta opinión la mas conforme a Derecho, en la cit. I.14. col.2. fundándose en que no se advierte diferencia, respecto de esta excepcion, entre el mutuo y los demás contratos...".

[76]1448, febrero, 9. Pinto.

Carta de venta otorgada por Juana Martinez, de un molino, a favor de Pedro Suarez y su mujer Doña Juana. Ante Alfonso Lopez, notario y escribano público de Pinto.

La validez de la renuncia a la posibilidad de interponer la excepción *non pecunia non numerata* hecha en el mismo contrato que genera la obligación de entregar el precio, como nos indica MARTI MIRALLES[77], no fue unánimemente aceptada por los juristas medievales, que contra ella achacaban un argumento tan sencillo como contundente : con la misma facilidad y por los mismos motivos con que se lograba la confesión del dinero en realidad no recibido, se obtenía la renuncia de la excepción otorgada las leyes.

Sin embargo, la regulación de la citada Ley de Las Partidas fue contundente en este aspecto : *"...o si el debdor que avia otorgado que avia rescebido los maravedis prestados, renunciasse a la defension de la pecunia non contada ca estonce non se podría amparar por esta razon, si este renunciamiento fuesse escrito en la carta."*[78], y a tenor de lo que nos muestran las fuentes consultadas, de las que antes mostrábamos ejemplo, podemos concluir que esta fue la práctica seguida en el Madrid de fines de la Edad Media.

Respecto a la moneda utilizada para el pago de las deudas generadas por los contratos de compraventa, que es el maravedí castellano, observamos como las cartas de venta inciden particularmente en determinar el valor real del mismo, con cláusulas del tipo : *"E vendo vos la enteramente...por sesenta maravedis desta moneda que agora anda que faze una blanca seys dineros"*[79].

---

[77]MARTI MIRALLES : La exceptio non numerata pecunia y su renuncia. Revista Jurídica de Cataluña, XVIII. Pags. 73-74 :

"Los autores se ocuparon reiteradamente de esta cláusula, y no ocultándoseles que con la misma facilidad y por los mismos motivos con que se lograba la confesión del dinero en realidad no recibido, se obtenía la renuncia de la excepción otorgada por dichas leyes, vinieron a establecer, siguiendo la opinión de *Bartolus*, una distinción muy oportuna respecto de la eficacia de dicha renuncia, consistente en considerarla válida, cuando se hacía *ex intervallo*, es decir, en el intermedio de tiempo comprendido desde el instante posterior al de la otorgación del documento y el del cumplimiento del plazo de prescripción establecido por la Ley; y teniéndola por nula o inefiaz, si la renuncia se hacía en el mismo documento en que se onfesaba haberse recibido la cantidad."

[78]Part. V, Tit. II, Ley 9.

[79]1389, octubre, 1, Pinto.

Esta especial atención al valor real de la moneda al momento de contratar, podría venir directamente derivada de la acuñación de nueva moneda, producto de una devaluación de la misma, que fue realizada durante el reinado de Juan I, y nos relata D.Manuel COLMEIRO[80] :

"De estas Cortes de Madrid de 1390, salió el Ordenamiento sobre la baja de la moneda de los blancos, y el valor de la moneda vieja, reformando el de Juan I en las de Bribiesca de 1387.

En efecto mandó Juan I que los blancos labrados de su orden para ocurrir a las necesidades de la guerra con el Duque de Alencastre, que hasta entonces valían un maravedí, valiesen en adelante seis dineros, debiendo valer diez. De aquí resultó una gran diferencia entre el valor de la moneda nueva y la vieja, y nacieron muchas contiendas sobre el pago de las deudas y el cumplimiento de los contratos".

1.5. Elementos Formales :

1.5.1. La Carta de Venta :

a. Alcance y sentido de la carta de venta :

La Carta de venta, entendida como el documento en el que se plasman, tanto un acuerdo de voluntades como una serie de hechos acaecidos, dirigidos a la realización de una compraventa,

---

Carta de venta otorgada por Martina Alfonso de una viña molar en Torrejón de Velasco, a favor de Pero Fernandez, ante el escribano público de Pinto Gonçalo Fernandez.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid.

[80]COLMEIRO, Manuel : Cortes de los Antiguos Reinos de León y de Castilla. RAH. Madrid 1889, pag. 258.

conlleva una serie de cuestiones jurídicas íntimamente ligadas a la naturaleza misma del acto que documenta, es decir, la compraventa.

No es nuestra intención abordar los aspectos puramente formales en los que se desarrolla el acto de otorgamiento, tanto de los registros notariales, como de las cartas de venta, por haber sido ya suficientemente tratados por RODRIGUEZ ADRADOS, en un reciente estudio sobre la materia, sino más bien referirnos a los inmediatos efectos jurídicos que se producen simultáneamente a dicho otorgamiento.

Como tuvimos ocasión de apreciar, cuando abordábamos el tema de la Naturaleza jurídica de la compraventa, en el Derecho bajomedieval, el hecho del otorgamiento escrito de la venta, ya revestía de vital importancia a la hora de determinar su perfección jurídica.

Por todo esto, y para una mejor comprensión global del funcionamiento de la compraventa en el Madrid bajomedieval, resulta prioritario aclarar el verdadero significado de la Carta de venta en dicho contexto histórico y geográfico.

En el Derecho castellano medieval anterior a la recepción del derecho común, la carta de venta, tal y como nos dice FERNANDEZ ESPINAR[81], citando a BRUNNER, se limitaba a hacer constar una declaración de voluntad unilateral del vendedor, y su verdadera importancia radicaba en el hecho de la entrega de este documento al comprador, lo que vendría a constituir una *traditio per cartam*, aunque hemos de hacer constar que dicha apreciación de BRUNNER no es unánimemente aceptada por la doctrina.

Este sistema de transmitir la propiedad, representaría por tanto un paso evolutivo de la compraventa altomedieval,

---

[81]FERNANDEZ ESPINAR, Ramón : La Compraventa en el Derecho Medieval Español. AHDE XXV, 1953. Pag. 484 :

"Por *traditio cartae* entendía Brunner la entrega del documento hecha en regla, por el autor de la misma al destinatario, y el hecho de la entrega era el que confería a la carta un valor dispositivo o constitutivo."

perfeccionada por la entrega material del objeto de la venta, espiritualizándose en la entrega de la carta.

En el contexto histórico y geográfico que aquí nos ocupa, es decir el Madrid bajomedieval, tánto la legislación que entendemos allí vigente, como el examen de las fuentes, nos muestran como ha sido superado el sistema de la *traditio per cartam*, por un sistema de transmisión de la propiedad por consenso entre las partes, plasmado en el otorgamiento de una carta de venta.

Respecto a la legislación que consideramos aplicada en el Madrid bajomedieval, hemos de atenernos a lo que dispone la Ley 6 del Título V de la Quinta Partida, sobre cuyo contenido ya hicimos mención anteriormente en el apartado dedicado a la *"Naturaleza Jurídica"*[82], al cual me remito en lo que aquí se refiere.

Por su parte, el examen de las fuentes, nos muestra claramente como en el Madrid de fines de la Edad Media, y de acuerdo con la legislación de Partidas, es el otorgamiento escrito de la venta lo que produce la transmisión de la propiedad.

Esta conclusión se desprende entre otros factores, de la inclusión en numerosas cartas de venta, de fórmulas como la que aquí citamos a modo de ejemplo :

"...E con esta presente carta e de oy dia que es fecha e otorgada en adelante apoderamos e envestimos a vos el dicho conprador en el señorio e iure e tenencia e posesion e propiedat de los dichos majuelos que vos asi vendemos a vos el dicho conprador..."[83].

---

[82]Véase ap. "Naturaleza Jurídica"..

[83]1447, junio, 18. Madrid.

Escritura de venta de dos majuelos de viñas otorgada por Martin Fernandez y su mujer Juana Garcia, vecinos de Villaverde, a favor de Alfon Gonzalez, escribano, vecino de Madrid. Ante Juan Diaz, notario y escribano público de Madrid.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid. 3-407-13.

Tales estipulaciones, que por constituir parte de un Formulario Notarial, deberían estar acorde con la legalidad vigente, no nos dejan duda acerca del verdadero valor constitutivo de la carta de venta en el Madrid bajomedieval.

Pese a todo, encontramos diferentes Asientos entre los Registros de los Escribanos Públicos de Madrid, en los que se limitan a relatar una efectiva entrega *ad solemnitatem*, de la posesión de bienes inmuebles comprados con anterioridad[84].

Ahora bien, creemos que sería erróneo considerarlos como constitutivos de la compraventa, pese a la inclusión de fórmulas solemnes, que sin duda tiempo atrás si lo eran, como la de abrir y cerrar las puertas de la casa comprada.

A nuestro juicio, no se trata mas que de meras actas notariales, en las que el comprador del inmueble adquiere la posesión del mismo frente a un tercero que el aquel momento detentaba la tenencia de la cosa, como pueda ser el caso de un inquilino que nos muestra un asiento del registro del escribano público de Madrid de 1444[85].

---

[84]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio Los Registroas Notariales de madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 722 y 810 :

"Este dia Alonso Martinez, fijo de Pedro Martinez, veçino de Madrit, dio e entrego la posesion a Diego Gonçalez, corador, de la casa que del compro, testigos Juan de Montoro e Gonçalo Suarez e Alonso Gonçalez, pellejero."

"Este dia Alonso Gonçalez de Baraxa tomo posesion de unas casas que son en el arraval a la collaçion de Sant Gines que han por allindes casas de (...), e çerro e abrio las puertas de las dichas casas e dixo que era su entençion de aqui en adelante de vivir e morar en las dichas casas e de dezmar sus diezmos en la eglesia de Sant Gines. Testigos Vasco Ruiz, fijo de Ferrando Blas e Ruy Gonçalez de Guoyo e Françisco, fijo de Françisco Martin del Lobinillo, veçinos de Madrit."

[85]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 769 :

"Este dia Alonso Gonçalez, fijo de Manuel Ruiz, veçino de Madrit, por si e en nombre de Alonso Gonçalez de Baraxa, dio e otorgo la

b. Los Formularios Notariales :

Resulta evidente, tanto por la comparación de las diferentes cartas entre sí, como por un mínimo conocimiento de la historia del derecho notarial, que los asientos registrales y cartas de venta en el Madrid de fines de la Edad Media, no eran redactadas al libre albedrío de lo que dispusieran los otorgantes, o el Notario que redacta la carta. Por el contrario, la redacción de dichas cartas, obedecía a unos modelos preestablecidos para cada situación jurídica, conocidos como formularios notariales, por ser estos últimos a los que se destinaba el uso de dichos modelos.

Como ya indicábamos en la introducción de este estudio[86], son únicamente tres, los Formularios Notariales castellanos correspondientes al periodo bajomedieval, que han llegado a nuestras manos; a saber, el publicado por CUESTA GUTIERREZ en 1947[87] procedente de una colección privada; el llamado *"Formularium Instrumentorum"*, procedente del archivo de la

---

posesion de las casas que el dicho Alonso Gonçalez e el le vendieron a Alonso Alvarez de Toledo, en que mora Çarça, judio, a Luis Gonçalez de Castro en nombre del dicho Alonso Alvarez, e al dicho Alonso Gonçalez *metiole dentro en las dichas casas e el dicho Luis Gonçalez, faziendo* actos de poseedor echo fuera de las dichas casas al dicho Alonso Gonçalez e al dicho Don Çag Çarça, e cerro e abrio las puertas de las dichas casas, e tomo por la mano lal dicho Don Çag e pusolo de su mano en las dichas casas e requiriole que non recudiese con las dichas casas nin con los maravedis del alquile de ellas salvo al dicho Alonso Alvarez e al dicho Luis Gonçalez en su nombre, el qual se obligo de lo asi conplir so pena de caher en pena de forcado. Testigos Alonso de Cuenca e Ferrant Suarez de Madrit e Alonso Gonçalez, fijo de Juan Gonçalez, veçinos de Madrit".

[86]Véase Cap. "Introducción".

[87]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947.

Catedral de Toledo y publicado por D. GALO SANCHEZ en 1925[88], y por último, el contenido en el Título XVIII, de la Tercera Partida[89].

Asimismo, debemos hacer constar que dichos Formularios, contemplan únicamente el supuesto de la venta de inmuebles. Este hecho nos muestra que en el Derecho vivido en la Castilla bajomedieval, no estaba suficientemente extendida la práctica de documentar por medio de carta las compraventas de bienes muebles, aunque en el caso de Madrid, como anteriormente indicábamos[90], tenemos constancia de su frecuente utilización.

En lo que respecta a los Formularios utilizados por los Escribanos de Madrid en la Baja Edad Media, de los cuales no poseemos constancia directa, las diferentes cartas de venta estudiadas nos muestran como parten, en lo que a su estructura se refiere, de lo dispuesto en las Leyes 56 a 60 del Título XVIII de la Tercera Partida[91].

---

[88]SANCHEZ, Galo : Colección de Fórmulas Jurídicas Castellanas de la Edad Media. AHDE, II, III, IV y XII.

[89]Part. III, Tit. XVIII :

[90]Véase Cap. "Introducción".

[91]Part. III, Tit. XVIII, Ley 56 : Como deve ser fecha la Carta de la vendida.

"Vendidas fazen los omes entre s : e porque aquello que pusieron sea firme, fazen ende carta en esta manera. Seran quantos esta carta vieren, como Fulano vende, e da por juro de heredad para siempre jamas a Fulano, que recibe, e compra para si, e para sus herederos tal casa, que es en tal lugar, e ha tales linderos, o tal viña, o tal huerta, o tal olivar en el que ha tantas arançadas...de manera que el, e sus herederos ayan, e tengan, e sean poderosos de aquella cosa que le vende, para fazer della, e en ella todo lo que quisieren. E que aquella cosa le vende, e le otorga con todas sus entradas e con todas sus salidas, e con todos sus derechos, e con todas sus pertenencias, e con todos sus usos, que a aquella cosa pertenece de derecho, e de fecho, por precio de tantos maravedis : el qual precio fue pagado al vendedor sobredicho ante mi Fulano Escrivano publico, e ante los testigos que son escritos en esta carta, e otorgo el vendedor, que este precio que recibiera era justo e derecho, de aquella cosa que vendia, e que tanto valia aquella sazon, e non mas, e dixo que era bien pagado dello. E otrosi otorgo al comprador de suso nombrado libre e llenenro poder, para entrar en tenencia de

A partir de los Formularios que dichas Disposiciones contienen, las fuentes nos muestran como se llega a un tipo de documento de mayor complejidad jurídica, en el que destaca por encima de otros aspectos, la clara intención de asegurar la plena eficacia del negocio jurídico allí plasmado, por medio de una larga lista de declaraciones de voluntad de los comparecientes.

Es en este último aspecto, donde se aprecian mayores similitudes entre las cartas de venta correspondientes a Madrid, el

---

aquella cosa sobredicha que le vendio, sin otorgamiento de juez, o de otra persona qualquier. E otrosi le prometio e le otorgo que de la propiedad, nin de la posesion de aquella cosa que le vendio, nin por razon de uso, nin de derecho que pertenesciesen a ella; nunca el nin sus herederos, nin otri por ellos le moveran pleyto nin contienda, nin le farian ningund embargo en juyzio nin fuera de juyzio; ante ge la ampararian, e ge la desembargarian a sus propias costas e misiones en juyzio e fuera del, contra quien quier que gela quisiesse embargar. Otrosi dixo e otorgo el vendedor, que de aquella cosa que vendio, nin de derecho, nin de uso, que pertenecise a ella, non avia fecho vendida, nin enagenamiento, nin empennamiento a otra persona, nin a otro logar, e que gela faria sana en la manera que dicho es. E todas estas cosas e cada una dellas prometio e otorgo el vendedor de suso dicho por si, e por sus herederos, al comprador sobredicho recibiente por si, e por los suyos, de guardar e de cumplir verdaderamente a buena fe sin mal engaño, e de non fazer contra ninguna dellas por si nin por otri, en ningund tiempo, nin en ninguna manera, e de refazerla el daño e menoscabo que el comprador, e sus herederos fiziessen por esta razon en juyzio, e fuera de juyzio, so pena del doblo del precio sobredicho; la qual pena tantas vegadas pueda demandar, e aver el comprador, quantas vezes el vendedor, o otri por el fiziesse fiziesse contra alguna destas cosas suso dichas e la pena pagada, o non, siempre finque la vendida valedera. E porque todas estas cosas fuessen guardadas, assi como dihas son, obligo el vendedor a si mismo e a sus bienes, quantos avia estonce, e avria dende adelante, al comprador e a sus herederos : e renuncio, e quitose de todo derecho, e de toda ley, e de todo fuero tambien eclesiastico como seglar, e de toda costumbre que del se pudiesse ayudar, o amparar contra el comprador, o a sus herederos, en razon destas cosas que sobredichas son, e señaladamente de la pena : fecha la carta en tal lugar, tal dia, tal mes, e en tal era : Testigos llamados e rogados, Fulano e Fulano : yo Fulano, Escribano de tal lugar, fuy presente a todas estas cosas que son escritas en esta carta, e por ruego de Fulano vendedor, e de Fulano comprador, los sobredichos, escrevi esta publica carta, e puse en ella mi signo."

"Formulario de Instrumentos públicos" publicado por CUESTA GUTIERREZ, y el *"Formularium Instrumentarum"* publicado por GALO SANCHEZ.

El sistema utilizado en el Madrid bajomedieval, para asegurar la eficacia de la compraventa plasmada en la carta, consiste básicamente en incluir en la misma, una serie de renuncias, hechas por el vendedor generalmente, a una serie de Disposiciones procedentes, tanto de los Códigos Jurídicos territoriales, como Partidas o el Ordenamiento de Alcalá, como de Disposiciones procedentes del derecho romano-justinianeo, que recobraron su vigencia en Castilla tras la recepción del Derecho común.

Entre dichas renuncias podemos destacar, por su mayor frecuencia y relevancia, las siguientes :

- Rescisión por lesión :

"Otrosi renunçiamos meytad de justo preçio e todo justo preçio entero e la ley que el Rey Don Alfon, que Dios perdone fizo en las cortes de Alcala de Henares en que se contiene que Qualquier que vendiere su cosa por menos de la meytad del justo preçio que fasta quatro años se pueda desatar."[92]

Esta renuncia esta referida directamente a la Disposición contenido en el Título XVII del Ordenamiento de Alcalá de 1348, anteriormente comentada[93].

---

[92]1447, junio, 18. Madrid.

Escritura de venta de dos majuelos de viñas otorgada por martin Fernandez y su mujer Juana Garcia, vecinos de Villaverde, a favor de Alfon Gonzalez, escribano, vecino de madrid. Ante Juan Diaz, notario y escribano público de Madrid.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid. 3-407-13.

[93]Véase ap. "El Precio".

Aunque esta exigencia de precio justo en la compraventa, tuvo tradicional cabida en el Derecho territorial castellano, recordemos que se encuentra presente tánto en Partidas como en Fuero Real, el hecho de encontrar plasmada su expresa renuncia, tánto en las fuentes madrileñas, como en el *"Formularium Instrumentarum"*, y en el *"Formulario de Instrumentos públicos"*, nos revela un importante rechazo, en el derecho vivido en la Baja Edad Media, a su aplicación. Sin duda este rechazo vino motivado por la inseguridad jurídica que dicha Disposición podría generar en las compraventas realizadas.

- Prestación confesada recibida :

"E renunçiaron las dos Leyes del Derecho, la una que dize que los testigos deven ver fazer la paga en dineros o en otra cosa que lo vala, e la otra que dize que fasta dos años es tenudo de provar la paga el que la faze".[94]

En este caso, podemos apreciar claramente, dada la coincidencia de contenidos, que dicha renuncia se refiere a lo dispuesto en Partidas 5,1,9, y 3,18,56, en donde se otorga un plazo de dos años al comprador, para poder ejercer la *exceptio non pecunia non numerata* antes comentada[95].

En este caso el Legislador dejó una puerta abierta a la renuncia de esta excepción procesal, siempre que esta fuera hecha en la misma carta de venta, opción que como podemos observar,

---

[94]1389, octubre, 1. Pinto.

Carta de venta otorgada por Martina Alfonso, vecina de Yllescas, de una viña molar, en territorio de Torrejon de Velasco, a favor de Pero Fernandez. Ante el Escribano público de Pinto, Gonçalo Fernandez.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid.

[95]Véase páginas 60 ss.

es seguida tanto en las cartas de venta correspondientes al Madrid bajomedieval, como en el *"Formularium Instrumentarum"*[96].

- Responsabilidad patrimonial de la mujer :

"E yo la dicha Johana Garçia...renunçio el senatus consulto Veliano que es en favor de las mugeres e de otro auxilio otorgado a las mugeres por los enperadores e reyes."[97]

La renuncia a la aplicación del senado consulto Velleyano[98], la vemos prácticamente generalizada en aquellas cartas de venta donde intervienen mujeres, tanto en las cartas de venta del Madrid de fines de la Edad Media, como en el *"Formularium Instrumentarum"* y el *"Formulario de Instrumentos públicos"*. Debemos hacer constar que estas fuentes presentan cierta confusión, por lo menos en lo que respecta al modo de referirse a dicho senado consulto.

---

[96]SANCHEZ, Galo : Colección de Fórmulas Jurídicas Castellanas de la Edad Media. AHDE II.Pág. 484 :

"Renunçio las leyes del derecho la una ley en que dis que los testigos de la carta deven ver fazer la paga en dineros o en cosa que lo vala e la otra ley en que dis que todo omne es tenido de provar la paga que fisier fasta dos annos conplidos salvo si la renunçiar el que la paga ha de resçebir..."

[97]1447, junio, 18. Madrid.

Escritura de venta de dos majuelos de viñas otrgada por Martin Fernandez y su muger Juana Garcia, vecinos de Villaverde, a favor de Alfon Gonzalez, escribano, vecino de Madrid. Ante Juan Diaz, notario y escribano publico de Madrid.

Archivo Municipal de la Villa de madrid. 3-407-13.

[98]Véase página 33 ss.

De este modo, observamos que mientras el *"Formulario de Instrumentos públicos"* se refiere a las *"Leys de los Enperadores Justiniano e Valiano e Constantino"*[99], el *"Formularuim Instrumentarum"* se remite a la *"Ley Vaticana"*. Pese a todo debemos considerarlo como meras confusiones del escribano, ya que en todos los casos se refieren al mismo senado consulto.

- Saneamiento por evicción :

"E renunçio la ley que dize que quando el comprador es sabidor que es agena la cosa que compra al vendedor e que es obligada a restituir de qual quier de presente o de futuro que el vendedor no es tenudo a ge lo fazer sano..."[100]

Esta renuncia, que también la encontramos presente bajo similares términos, en el *"Formulario de Instrumentos Públicos"*[101], está directamente referido a lo dispuesto en la Ley 19 del Título V de la Quinta Partida[102]. En ella, nos parece clara la intención del

---

[99]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial del Siglo XV. Madrid. 1947.Pág. 119 :

"Nota de carta de obligacion e enpennamiento convencional e bien ordenado que otorga el mando la muger con licencia del marido."

[100]1448, febrero, 9. Pinto.

Carta de venta otorgada por Juana Martinez, de un Molino, a favor de Pedro Suarez y su mujer Doña Juana. Ante Alfonso Lopez, notario y escribano público de Pinto.

[101]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pág. 39-40 :

"E otrosi renunciamos...las leys que disen, que quando alguno conpra cosa agena letigiosa, a sabiendas quel debdor non teniendo a la invencion e saneamiento, que cada uno de nos sin enbargo desto queremos ser tenidos e obligados a la invencion e saneamiento suso dicho...".

[102]Part. V, Tit. V, Ley 19 : Como se puede vender la cosa agena.

redactor de la carta, y del Formulario que la precedió, de asegurar la eficacia del negocio contratado, eliminando la relevancia de posibles dudas sobre la buena o mala fe del comprador. De este modo, la obligación del vendedor de responder por el saneamiento de la cosa vendida queda plenamente asegurada.

El examen del conjunto de renuncias incluidas en las cartas de venta, nos permite concluir que una de las directrices básicas del sistema jurídico empleado en la compraventa en Madrid, al menos en lo que a inmuebles se refiere, era la de otorgar una privilegiada protección a los derechos del comprador.

En contraposición, dicho sistema nos revela un importante menoscabo en la protección jurídica otorgada al vendedor, por el otorgamiento de las mencionadas renuncias, al que se ve obligado a realizar.

1.6. Responsabilidades derivadas del contrato :

1.6.1. La Evicción y Saneamiento de la cosa vendida :

Siguiendo a MONTALBAN y GOMEZ DE LA SERNA[103], podemos entender la evicción o saneamiento, como una obligación

---

"Cosa agena vendiendo un ome a otro valdra la vendida, pero aquel que tal compra faze, o sabe que aquella cosa que assi compra, que non es de aquel que gela vende o creya que es suya. E si sabe que es agena, maguer se la torne despues por juyzio a aquel cuya es, non es tenudo el vendedor de tornarle el precio, fueras si quando gela vendio se obligo que lo tornasse, si aquel cuya era aquella cosa la demandasse e la cobrasse. Mas si non supiesse el comprador que era la cosa agena quando la compro. Estonce non seria el vendedor tenudo tan solamente de pechar el preio. Mas todos los daños e los menoscabos que le viniessen por razon de aquella vendida que le fizo".

[103]GOMEZ DE LA SERNA, Pedro, y MONTALBAN, Juan Manuel : Elementos del Derecho Civil y Penal de España. Madrid, 1877. Pág. 246.

de garantía del vendedor, por la cual responde ante el comprador de la posesión pacífica de la cosa que le vende, o de la correspondiente indemnización si fuera privado de ella por una sentencia judicial.

De este modo, la obligación de evicción, correspondería con la responsabilidad de posesión pacífica, mientras que la de saneamiento lo sería con la obligación de indemnizar al comprador en su caso, aunque ambos términos se utilizan indistintamente para designar todo el proceso.

Este apartado obligacional, derivado de una compraventa ya realizada, adquiere especial relevancia dentro del contexto que nos ocupa. Dicha relevancia se deriva fundamentalmente del hecho de que en el Derecho Castellano medieval, y en el derecho aplicado en Madrid a fines de la Edad Media, como tendremos ocasión de comprobar, se parte de un presupuesto procesal opuesto al utilizado hoy día.

Tal y como nos indica FERNANDEZ ESPINAR[104], dicho principio procesal consiste en que, dado el caso de producirse una demanda por la posesión de un objeto, corresponde al demandado desvirtuar con pruebas la pretensión del demandante, que no necesita probar los hechos que demanda, como sucedería hoy día.

Quizá como contrapeso a la carga de la prueba, uno de los recursos que el Derecho territorial castellano pone en manos del poseedor de la cosa reclamada es el de obligar al vendedor de dicha cosa a responder por él en juicio, si aquel se lo requiere[105].

---

[104]FERNANDEZ ESPINAR, Ramón : La Compraventa en el Derecho Medieval Español. AHDE XXV, Pág. 498.

[105]FUERO REAL, III, Tit X, Ley VII : Como el vendedor es obligado de defender la cosa cuando al comprador gela demandan.

"Todo ome que alguna cosa vendiere a otro, sea tenudo de le defender con ella a derecho, quando quier que viere que alguno gela demandare, si el comprador gelo dixiere, e si el comprador por si respondiere en el juicio no lo faciendo saber al vendedor, o no quisiere venir a oir la sentencia, si fuere vencido no se pueda tornar a aquel que la vendió."

Este sistema de asegurar la posesión pacífica de la cosa vendida mediante la responsabilidad procesal del vendedor, tiene hondas raíces en el derecho castellano medieval, enontrándolo plasmado en textos de derecho municipal anteriores a la recepción del Derecho romano-justinianeo. Pese a todo debemos tener en cuenta que difiere sensiblemente el contenido de esta obligación, según los textos y la época.

Entre los textos legales provenientes de la tradición jurídico-municipal castellana que tratan la evicción y saneamiento de la compraventa, y quizá por representar una síntesis de lo que aquellos contienen, nos merece especial atención el Fuero Viejo de Castilla[106], que en su ley IX del título I del Libro IV establece las bases para el ejercicio de la responsabilidad por evicción y saneamiento de la cosa vendida, tales como la necesidad de que en la compraventa se constituya el vendedor como fiador del comprador, y responda por éste en caso de demanda.

Por su parte, dentro del Derecho territorial castellano bajomedieval, de tradición romano-justinianea, es en el Codigo de las Siete Partidas, donde encontramos mas referencias sobre el ejercicio de esta responsabilidad.

El tratamiento de la evicción y saneamiento de la compraventa lo encontramos reflejado en Fuero Real 3,10,7[107] y de

---

[106]FUERO VIEJO DE CASTILLA, IV, Tit. I, Ley IX :

"Esto es Fuero de Castiella : Quando algund Fijodalgo vende a otro eredat, deve dar fiadores de saneamiento; otrosi a darlos de año e dia, e si alguno le demandare, quel sane aquella eredat qu' enfio, nones tenudo el qu' enfio de año e dia a la fiaduria, mas de fasta año e dia. E los otros dos fiadores son tenudos de sanar aquella eredat, qu' enfiaron en todo tiempo ellos, e suos erederos, si alguno gela demandare; e todo fiador para ser derecho deve aver vasallos solariegos en el logar do son deviseros amos ados, e en otros logares, por quel pueda prendar a aquel quel rescibio por fiador, para aver derecho del."

[107]FUERO REAL, Lib. III, Tit. X, Ley 7 : Como el vendedor es obligado de defender la cosa cuando al comprador gela demandan.

"Todo home que alguna cosa vendiere a otro, sea tenudo de le defender con ella a derecho, quando quier que viere que alguno gela

un modo mas extenso en las Leyes 32 a 37 del Título V de la Quinta Partida, siendo la Ley 32 la que contiene el principio general que inspira a las posteriores disposiciones :

"Quita et libre de todo embargo deve ser entregada la cosa vendida al comprador de manera que si otro alguno gela quisiere embargar, o moverle pleyto sobre ella, que gela deve fazer sana."[108]

A partir de este principio, y cumplida la exigencia de la notificación en plazo por parte del comprador demandado al vendedor, dicha disposición otorga al vendedor la posibilidad de o bien personarse en el juicio como parte demandada, respondiendo así por evicción, o bien devolver el precio recibido, doblado en cantidad, si así fue estipulado, lo que supone como podremos observar, una práctica constante en el Derecho vivido en el Madrid.

Posteriormente, en las Leyes 33, 34 y 35, el Código trata casos específicos de evicción, en los que establece diferencias entre evicción parcial y total, cuando la venta tiene por objeto un conjunto de cosas.

Después de la citada ley 32, debemos destacar por su importancia, lo dispuesto en la Ley 36[109], ya que establece una

---

demandare, si el comprador gelo dixere; e si el comprador por si respondiere en el juicio no lo faciendo saber al vendedor, o no quisiere venir a oir la sentencia, si fuere vencido no se pueda tornar a aquel que la vendio."

[108]Part. V, Tit. V, Ley XXXII.

[109]Part. V, Tit. V, Ley XXXVI : *Por quales razones no es tenudo el vendedor de fazer sana la cosa al comprador.*

"El vendedor segund de suso diximos, estenudo de fazer sana la cosa quel vendio al comprador, o de tornar el precio con todos los daños e los menoscabos quel vinieron ende si gela non ampara. Pero e casos en que ya no seria assi. El primero dellos es si tardo tanto el comprador de gelo fazer saber que abriesse en juizio los dichos de los testigos que fueren aduchos en el pleyto que oviessen movido sobre ella. El segundo si la cosa metiessen en mano de avenidores sin sabiduria e sin mandado de aquel que gela vendio e los avenidoresdiessen la sentencia contra el. El tercero es si por su culpa se perdiesse la tenencia de la cosa que le fuesse vendida. El quarto es si dexo la cosa como desamparada e

serie de causas por los que cesa la obligación de evicción, provenientes del Digesto Justinianeo en su mayor parte, como nos indican ARIAS RAMOS y ARIAS BONET[110].

Entendido a sensu contrario, este precepto nos proporciona además abundante información sobre las condiciones necesarias para que el vendedor responda por evicción y saneamiento de la cosa en la legislación bajomedieval.

En lo que estrictamente concierne al Derecho aplicado en Madrid a fines de la Edad Media, tánto las cartas de venta como los registros de los Escribanos públicos consultados, nos muestran una serie de mecanismos específicos para asegurar la evicción y el saneamiento de las compraventas, tanto de bienes inmuebles como muebles.

Uno de dichos mecanismos, lo encontramos presente en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, en el que el que el en la carta de venta de un inmueble se incluye sendos pactos por los cuales tanto una deudora del vendedor como los fiadores de dicha deuda renuncian a actuar sobre la finca vendida, en caso de procederse a la ejecución de los bienes del vendedor.

Tal y como nos dicen RIAZA y GARCIA GALLO[111], en los documentos de venta medievales de la zona central de España, la evicción no se conocía por tal nombre, sino que en su lugar era

---

perdiola. El quinto es si la cosa quel fue vendida era sierva e aquel que la compro la pusiesse en la puteria...El sesto es si la cosa que compro quando gela demandaron en juyzio avia tanto tiempo que era tenedor della que la podria amparar segund derecho por tal defension, si la pusiera *ante si e non la puso. El seteno es si dieron sentencia sobre la cosa* comprada non estando delante el vendedor e quando la dieron no apelo el comprador...".

[110]ARIAS RAMOS, José, y ARIAS BONET, Juan Antonio : La Compraventa en Las Partidas. Un estudio sobre los precedentes del Título V de la Quinta Partida. CN, II. Madrid, 1965. Pág. 385-386.

[111]RIAZA, Román, y GARCIA GALLO, Alfonso : Manual de Historia del Derecho Español. Madrid, 1934. Págs. 679-670.

utilizado el término *redra*, término que tambien lo vemos reflejado en el Fuero Real[112].

Las diferentes cartas de venta consultadas, confirman dicha apreciación, en lo que a Madrid respecta, ya que en la mayoría de ellas, encontramos estipulaciones tales como *"E de vos redrar e anparar de quien quier que vos los venga demandando"*[113].

Los medios que dichas fuentes nos muestran para hacer efectiva la redra son dos en el caso de las compraventas de inmuebles. Por una parte, el vendedor se constituye en fiador de saneamiento respecto del comprador, lo cual supone una obligación de carácter civil y por otra parte se constituye en *"otor"*, también respecto al comprador, obligación que se correspondería con el marco del derecho procesal[114].

---

[112]FUERO REAL, Lib. III, Tit XVIII, Ley XIV : Como el que fiare a otro de le redrar, lo deve traher en el término de la Ley.

[113]1447, junio. Madrid.

Escritura de venta de dos majuelos de viñas otorgada por martin Fernandez y su mujer Juana Garcia, vecinos de Villaverde, a favor de Alfon Gonzalez, escribano, vecino de madrid. Ante Juan Diaz, notario y escribano público de Madrid.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid. 3-407-13

[114]1435, diciembre, 3. Madrid.

Escritura de venta de un majuelo para el cumplimiento de las mandas del testamento de Juan de Ortega. Ante el notario y escribano público de madrid Gonçalo Sanchez. AVM. 3-189-3 :

"E obligome e so fiador de vos fazer sano el dicho majuelo de qual quier persona o personas que vos venga demandando o enbargando o contrallando o amolestando en todo o en parte en qual quier manera e por qual quier razon".

1389, octubre, 1. Pinto.

Escritura de venta otorgada por Martina Alfonso, de una viña molar en Torrejón de Velasco, a favor de Pero Fernandez, ante el escribano público de Pinto Gonçalo Fernandez. AVM :

Respecto a la figura del fiador de saneamiento, una de las exigencias que tanto Las Partidas como el Fuero Real le imponen, es que sea pactado expresamente a la hora de realizarse la venta.

De acuerdo con lo que nos dice FITA Y COLOMER[115], esta práctica condujo a numerosos abusos, lo que produjo una reacción tanto en las Cortes celebradas en Madrid en el año 1339, y la consiguiente Ordenanza que Alfonso XI dio para Madrid ese mismo año, en donde se preceptua que a partir de ese momento en lo referente a la fiaduría los contratos se atengan a lo prescrito en el Fuero Real, y no sigan el Fuero Viejo de Castilla.

La figura del otor, que la encontramos bajo distintas denominaciones, tales como auctor, actor, otoria, otor, consiste según RIAZA y GARCIA GALLO[116] en un mero garante de la comparecencia en un pleito, en el caso de producirse, del obligado en un contrato convencional. Asimismo, sería además aquella persona que responde de la legítima posesión por el transmitente, de la cosa vendida.

La consideración que dichos autores asignan a la figura del otor se muestra concordante con lo que nos muestran las estipulaciones de las diferentes cartas de venta estudiadas, que nos la conforman como un mero instrumento procesal, en caso de producirse un pleito, derivado de su condición civil de fiador de saneamiento, que derivaría a su vez de la responsabilidad civil de responder por evicción y saneamiento de la cosa vendida.

"E de tomar la voz por vos o por quien de vos la oviere en juyzio o fuera de juyzio cada que menester sea a mis propias costas e misiones".

[115]FITA Y COLOMER, Fidel : Marjadraque según el Fuero de Toledo. BRAH VII. Madrid 1885, pag. 360.

[116]RIAZA, Román, y GARCIA GALLO, Alfonso : Manual de Historia del Derecho Español. Madrid, 1934. Pag. 676.

Con la extensión, de la figura del otor, en la práctica contractual seguida en el Madrid bajomedieval, relacionan estos autores la existencia en Madrid de la Iglesia de San Miguel de los Otores, sobre la que encontramos abundantes referencias en los diferentes registros de los escribanos públicos de Madrid utilizados en este estudio.

Asimismo, observamos que también compete al *"otor"* en el Madrid de fines de la Edad Media, el pago de las costas del proceso y de la pena en su caso.

Por último, cabe reseñar la extensión en la mayoría de las cartas de venta, como cláusula convencional, del pacto de pagar el doble del precio de la venta, en el caso de negarse el *"otor"* a comparecer en juicio por el demandado, con lo que el derecho aplicado en Madrid parece equiparar dicha negativa al incumplimiento de contrato.

En este punto, la práctica contractual madrileña se aleja de la regulación de Las Partidas, que en aras de proteger los derechos del comprador, cita a modo doctrinal : *"Et sí por ventura quando gela vendio se obligo a pena del doblo, si non gela amparase segunt derecho, con todo eso non se entiende quel debe pechar el prescio doblado solamente, mas la cosa doblada maguer mas valiese."*[117]

Esta actitud del Código de las Siete partidas,"invita" a los particulares a incluir en la cláusula penal conceptos tales como las mejoras realizadas en la cosa, o su aumento de valor por otros motivos, que no serían tomados en cuenta si se pacta como pena únicamente el doblo de la cantidad pagada por la cosa. Como hemos podido comprobar, dichas consideraciones no fueron tenidas en cuenta por los redactores de los formularios de cartas de venta, utilizados en el Madrid bajomedieval.

Respecto a las compraventas de bienes muebles, las fuentes nos muestran igualmente la presencia en las cartas de venta de fiadores[118], pero en este caso no coinciden exactamente con los

---

[117]Part. V, Tit. V, Ley XXXII.

[118]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1537 :

"Deve Ferrant Suarez Novela, çapatero, e Juan Gonçalez, pellejeros, veçinos de Madrit, así como prinçipales debdores e Gonçalo Suarez, jubetero, veçino de madrit, como su fiador, todos de mancomun a Pedro de la Puerta, veçino de madrit, treinta y çinco arrovas de lana merina desfaldados e desgarrado syn roña e syn cadillo las treinta arrovas

fiadores de saneamiento de las ventas de inmuebles antes comentadas.

Esto es así porque estos simples fiadores pueden garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales tanto del vendedor, cuando la entrega de todo o de parte del objeto vendido resulta aplazada, como del comprador, lo que resultaría imposible, de tratarse de un fiador de saneamiento.

De este modo no podemos considerar a estos fiadores como garantes del cumplimiento de la responsabilidad derivada por evicción y saneamiento de la cosa vendida, sino como garantes, obligados conjuntamente con el deudor, al pago de una deuda contraida por un contrato de compraventa.

Pese a las escasas referencias en los registros de los escribanos públicos a la ejercicio evicción y saneamiento de la cosa vendida, no podemos interpretar que no se aplicara en el Madrid bajomedieval ningún mecanismo para garantizar dicha responsabilidad, a falta de cartas originales de compraventa de bienes muebles que incluyan todas las estipulaciones realizadas entre ambas partes.

---

de blanco e las çinco de pinto por quanto las conpro dellos a preçio de setenta maravedis el arrova en que aya veinte e çinco libras con dos dedos de traentura de que resçibieron la mitad de los maravedis e renunçio los bienes, plazo en fin de mayo pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Ferrant Alonso, escribano del rey, e Ruy Garia Barvon e Pedro Fijo de Alonso Gonçalez escrivano de Madrit. Juraron, ecetera".

2. EL PRESTAMO

2.1. Introducción :

Sin duda alguna, la institución del Préstamo, bajo muy diferentes configuraciones, pero con un mismo objeto, ha supuesto una de las prácticas más profundamente arraigadas en el desarrollo de la vida de cualquier sociedad.

Dado que la esencia de dicho contrato supone una transmisión patrimonial temporal de un objeto, podemos fácilmente deducir que el mayor o menor uso de dicho contrato en una sociedad está íntimamente ligado al nivel de tráfico y desarrollo económico de la misma.

Por esta razón, se nos presenta como una tarea fundamental para el conocimiento de la realidad histórico-jurídica de la sociedad madrileña de fines de la Edad Media, el análisis tánto del contenido como de la efectiva aplicación, de dicho contrato, habida cuenta del incipiente desarrollo económico, que como exponíamos en la introducción de este estudio, se viene produciendo en el contexto que nos ocupa.

2.2. Naturaleza jurídica :

Ante todo, debemos tener en cuenta que en el periodo bajomedieval, el Préstamo no conforma un Negocio Jurídico unitario como resulta en el derecho civil de nuestros días, ya que englobaba al menos, otros dos negocios bien diferenciados por la Legislación desde el Derecho romano; estos son el Mutuo y el Comodato[119].

---

[119]COVIAN, Víctor : Enciclopedia Jurídica Española. XXV, Madrid, 1935. Pág. 502 :

En realidad, el único punto en común que presentan dichos contratos, es el de comportar una transmisión temporal de la posesión de una cosa, ya sea fungible en el caso del mutuo, o no fungible en el caso del comodato. Ahora bien, las condiciones adyacentes a dicha transmisión hacen del mutuo y del comodato dos figuras jurídicas muy diferentes.

El proceso de unificación de ambas figuras jurídicas lo vemos ya patente, aunque no de modo pleno, en los Códigos jurídicos terrtoriales de la Castilla bajomedieval.

De este modo podemos observar como el Código de las Siete Partidas, regula ambos contratos en los Títulos I y II de la Quinta Partida utilizando para ellos la común denominación de *"Empréstido"*, o simplemente *"Préstamo"*.

Ahora bien, pese a considerarse en Las Partidas, al Mutuo y al Comodato, como dos variedades de un mismo contrato, cuidan éstas de separar minuciosamente aquellos puntos en los que ambos difieren, y tras enunciar en la Ley 1 del Título I de la Quinta Partida en qué consisten ambas modalidades de préstamo[120], el

---

"La división de este contrato en préstamo de uso o *commodatum* y préstamo de consumo o *mutuum* con sus diferencias substanciales, ya la sancionó el derecho romano, que con el *depositum* y el *pignus* constituían, según la Instituta de Justiniano, los únicos contratos designados por la Ley *qui re contrahuntur*, es decir, por la simple tradición en virtud de lo que mas adelante recibieron el de reales por excelencia...

Las palabras *mutuum, comodatum* designaban para los romanos el objeto del préstamo; y a los dos contratos por las expresiones *mutui datio, commodati datio* y con una general, *credere*, confiar, comprendían todos los casos en que se confiaba a la fe de otro a fin de recibir alguna cosa en virtud del contrato...".

[120]Part. V, Tit. I, Ley 1 :

Que cosa es emprestido, e que pro nasce del, e quantas maneras son de emprestido, e de que cosas se puede fazer.

Código dedica todo el Título I a regular el Mutuo, mientras que reserva el Título II para la regulación del Comodato.

También en el mismo sentido, aunque de manera mas reducida, se expresa el Fuero Real, a la hora de regular el préstamo[121].

Así, hemos de destacar que en dicho Código ya no se hace ninguna referencia a los términos Mutuo y Comodato, aunque tres de las siete Leyes que componen el Título XVI, que el Fuero dedica al préstamo, estén exclusivamente destinadas al préstamo de uso, es decir; el Comodato.

Por esto, entendemos que es en el Fuero Real donde se mejor se aprecia la plena asimilación de dos negocios jurídicos antaño independientes, como eran el Mutuo y el Comodato romanos, en dos meras manifestaciones del contrato de préstamo.

En lo que respecta a la práctica del préstamo en el Madrid de fines de la Edad Media, las fuentes nos muestran abundantes ejemplos de éstos contratos, tanto de objetos de uso como de objetos de consumo, ahora bien; es en la calificación jurídica de estos contratos donde nos encontramos con un peculiar proceso jurídico.

A la hora de examinar la naturaleza jurídica del préstamo, tánto en su variedad de mutuo como de comodato, la regulación de

---

"...e son dos maneras de emprestamo. La una es mas natural que la otra, e esta es, como quando emprestan unos a otros, alguna de las cosas que son acostumbradas a contar, pesar o medir. E tal prestamo como este es llamado en latin; *mutuum* que tanto quiere dezir en romance como cosa emprestada, que se faze a ruego de aquel a quien la emprestan: ca passa el señorio de qualquier destas cosas, al que es dada a prestamo. E la otra manera de prestamo, es de qualquier de las otras cosas que non son de tal manera como estas; assi como cavallo, o otra bestia, o libro, e otras cosas semejantes. E a tal prestamo como este dizen en latin *commodatum*; que quier tanto dezir, como cosa que presta un ome a otro, para usar, e aprovecharse della, mas non para ganar el señorio de la cosa prestada."

[121]FUERO REAL, Lib. III, Tit. XVI : De las cosas emprestadas.

Las Partidas nos dice que se trata de un *"pleyto de gracia"*[122], por lo que resulta requisito esencial, la gratituidad del mismo.

Este hecho podría a priori contraponerse a la relación antes citada entre el uso del contrato de préstamo, y el grado de desarrollo de una incipiente economía dineraria, como era la madrileña. Por ésto, resulta de sumo interés detenerse en el estudio de la onerosidad o lucratividad de los préstamos que las fuentes nos presentan

En principio, podemos apreciar como los préstamos documentados en los registros notariales de Madrid de mediados del Siglo XV, carecen de pacto alguno por el que una parte se comprometa a abonar a la otra lo que conocemos como intereses.

En el caso de los préstamos de uso o comodato, no nos presenta dudas acerca de su verdadera gratituidad, por existir ya una institución jurídica que comporta igualmente la transmisión temporal del uso de un objeto pero que a la vez permite al transmitente el cobro de un precio por dicha cesión, esto es el arrendamiento.

Quizá aquí se encuentren los motivos de un hecho que hemos advertido en los registros notariales; como es el que no hayamos encontrado ningún contrato, que respondiendo a las características antes señaladas, reciba la calificación de préstamo, frente a los abundantes contratos de arrendamiento de bienes de uso, como bueyes o ganado, que nos ofrecen los Registros de los Esribanos Públicos de Madrid de fines de la Edad Media.

Esta situación bién podría deberse a un proceso por el cual, tras la prohibición absoluta establecida en Las Partidas y el Ordenamiento de Alcalá, de cobrar intereses en los contratos de

---

[122]Part. V, Prólogo :

"...E porque estos pleytos, e posturas, a que llaman en latin contractus, son los unos de gracia e de amor, que se fazen los unos a los otros: e los otros son por razon de su pro de amas partes; por ende Nos queremos aqui fablar de los pleytos de gracia, por que son los fechos dellos los mas nobles, e mas honrrados a los que los fazen; assi como de emprestar e dar, sin recebir ende luego camio, o gualardon por ellos..."

Préstamo, en el Derecho aplicado en Madrid el contrato de comodato sería progresivamente sustituido por el de arrendamiento[123].

A diferencia de lo que ocurre con el mutuo, en este caso, la sustitución del comodato por el arrendamiento no debe considerarse como un fraude de ley, ya que es el propio Código de Las Siete Partidas el que dispone que los contratos que respondan a las características del comodato pero incluyan un precio, sean calificados como de arrendamiento[124].

Otro de los aspectos a analizar para el conocimiento de la Naturaleza jurídica del préstamo aplicado en Madrid a fines de la Edad Media, es saber si nos encontramos ante un tipo de contrato real o consensual, esto es; si dichos contratos se perfeccionaban con el mero acuerdo de las partes, como sucedía con la compraventa, o bien precisan la entrega de la cosa objeto del mismo.

Tal y como nos dice COVIAN[125], desde el Derecho romano, a partir de la Ley *qui re contrahuntur* de la *Instituta* de Justiniano, el mutuo y el comodato, juto con el depósito y la prenda, pasaron a

---

[123]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1446 :

"Deve Gonçalo Fernandez, fijo de Miguel Diego, veçino de Vicalvaro a Juan Alonso, escrivano publico, veçino de Madrit, diez fanegas de pan, por meytad de trigo e çevada por renta de un buey vivo en pies su color rubio que tuvo del a renta el año pasado que arrendo del desde oy fasta el dia de Sant Joan de junio con que are de que se otorgo por pagado...".

[124]Part. V, Tit. II, Ley 1 :

"Commodatum es una manera de prestamo que fazen los omes unos a otros, assi como de cavallos, o de otra cosa semejante, de que se deve aprovechar aquel que la rescibio, fasta tiempo cierto. E esto se entiende, quando lo faze por gracia, o por amor, non tomando aquel que lo da, por ende, precio de loguero, nin de otra cosa ninguna...".

[125]COVIAN, Victor : Enciclopedia Jurídica Española. Madrid, 1935. Pag. 502.

constituir una categoría de contratos que posteriormente se designaron como reales, en los cuales la simple tradición comportaba su perfección.

Por su parte, podemos observar como la legislación territorial castellana bajomedieval ha continuado manteniendo esta línea jurídica.

De este modo el Código de Las Siete Partidas, declaró de modo general ineficaces las simples promesas de celebrar contratos que no vinieran corroboradas con una estipulación[126].

Ahora bien, en el caso del préstamo, entendemos que el espíritu de la legislación de Las Partidas va mas allá de la simple exigencia de una estipulación de la promesa de contrato, precisando la entrega de la cosa para su plena eficacia. Así lo entendemos de la inclusión en la Ley 2 del Título I de la Quinta Partida, cuando al tratar de los elementos personales de dicho contrato dice :

"Otrosi dezimos, que luego que es passada la cosa a poder de aquel a quien es prestada, puede fazer della lo que quisiere, bien assi como de lo suyo".

De esta redacción de la citada Ley de Partidas, entendemos que es sólo a partir de la efectiva tradición de la cosa objeto del préstamo cuando el prestatario adquiere el dominio de la misma, y comienza, tal y como nos dice la Ley, la plena disponibilidad de la misma.

En este sentido, le resultaría imposible al prestatario realizar actos de disposición sobre la cosa ya contratada pero aún no poseída, como podría ser un negocio jurídico de cualquier tipo sobre la cosa.

Por todo esto, entendemos que si la mera celebración del contrato de préstamo sin la entrega de la cosa, no genera los derechos que le son inherentes, tal y como nos indica el texto, no es posible que genere las correspondientes obligaciones, lo que nos

---

[126]Part. V, Tit. VI, Ley 3, y Part. V, Tit. XI, Ley 1.

lleva a la conclusión de que en ningún caso nos podemos encontrar ante un negocio jurídico consensual, sino real, en el que resulta precisa la entrega de la cosa para comenzar a generar obligaciones para ambas partes[127].

En este mismo sentido se expresa el Fuero Real, en donde resulta incluso mas clara, la generación de obligaciones sólamente a partir de la tradición de la cosa objeto del préstamo[128].

Las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, nos muestran un tipo de contrato de préstamo básicamente coincidente con el derecho de Fuero Real y Partidas en lo que a su perfección real se refiere.

De este modo, entre los numerosos registros de los Escribanos Públicos de Madrid que se refieren a contratos de préstamo, podemos observar como siempre incluyen la fórmula *"de que se otorgo por pagado"*, lo que en el caso del prestatario supone un reconocimiento ante el fedatario público de haber recibido efectivamente la posesión de la cosa.

La repetida tradición de la cosa objeto del préstamo en un momento anterior o simultáneo a la realización del contrato, en las fuentes consultadas, no hace mas que confirmar nuestro juicio de que el contrato de préstamo en el Madrid de fines de la Edad Media conllevaba la perfección real del mismo, de acuerdo a su

---

[127]DIEZ-PICAZO, Luis : Sistema de Derecho Civil. Madrid, 1976, pag. 484 :

"La justificación racional de esta exigencia se quiere encontrar en la obligación que asume el prestatario con carácter general : la restitución. Si no ha existido entrega, se argumenta, es indudable que no existe obligación alguna a cargo del prestatario. La obligación de restituir no puede nacer del mero consentimiento de las partes antes de que la cosa se haya recibido".

[128]FUERO REAL, III, Tit. XVI, Ley 7 :

"...E quien en esta guisa algun emprestido de otri tomare, no es tenudo de dar aquella cosa misma que tomare : ca luego que la tomare, luego es suya, e puede fazer della lo que quisiere...".

configuración en el derecho territorial castellano de fines de la Edad Media.

Igualmente, destacamos que tanto los derechos como las obligaciones nacidas de este contrato, son transmisibles, tanto por negocios *inter vivos* como *mortis causa*.

De este modo las fuentes nos muestran un ejemplo claro de compraventa de un derecho de crédito derivado de un préstamo, en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1443[129].

Del mismo modo, otro asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, nos muestra un claro ejemplo de transmisión *mortis causa* de una obligación de crédito por un contrato de préstamo, al demandar el prestamista a los herederos del prestatario, por la obligación contraida por su causante[130].

---

[129]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 626 :

"Este dia Diego Delgadillo, raçionero en la eglesia de Toledo e clerigo beneficiado en la yglesia de Villaverde e deganias de Villaverde, dio su poder complido a Juan Diaz, escrivano, e Alonso Romano para cobrar para si mesmos de Alonso Gonçalez de Baraxa e Alonso Gonçalez, fijo de Juana Gonçalez, veçino de Madrit, arrendadores del pan pontifical de la eglesia de Villaverde del año que paso del Señor de mil e quatroçientos e quarenta años...de trigo e seis fanegas e ocho çelemines de çevada que le deven de su beneficio prestamero de la eglesia de Villaverde...E lo cobre para si mesmo por quanto lo conpraron del a çierto preçio segund paso por ante my el escribano, e para dar cartas de pago e entrar en juyzio fizoles procuradores en su cosa mesma propia, obligose de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes. Testigos los dichos".

[130]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1114 :

"Ante el Corregidor pareçio Luis Gonçalez de Castro, veçino de Madrit, en nombre de Alonso Alvarez de Toledo, cuyo poder mostro, e demando a Ferrant Alonso, notario, veçino de Madrit, en nombre o como procurador e actor de (...), fijos de Estevan Gonçalez, e dixo que en un dia del mes de Julio del año que paso de mil e quatroçientos e treynta e nueve años que el dicho Estevan Gonçalez que se obligo por un conosçimiento firmado de su nombre de dar e pagar al dicho Alonso Alvarez quinientos maravedis de prestamo que le presto a plazo çierto

Podemos destacar igualmente, como dentro de los contratos estudiados, encontramos tánto préstamos puros, en los que las obligaciones generadas provienen únicamente de dicho contrato, como préstamos que llevan inserta una clausula de garantía accesoria, en los que las obligaciones generadas provienen tanto del contrato de préstamo como de el de garantía.

A su vez, dentro de las clausulas de garantía insertas en algunos de los préstamos estudiados, podemos apreciar casos, tánto de garantías reales como personales.

Dentro de las garantías reales, el ejemplo que las fuentes nos ofrecen es el de constituir un contrato de prenda sobre un inmueble, cuya ejecución queda condicionada al cumplimiento de las obligaciones generadas por el contrato de préstamo que garantiza[131].

---

que es pasado, el qual dicho conosçimiento para sustançiar su demanda presento, y al qual se refirio.

E dixo que el dixo Estevan Gonçalez que puede aver fasta ocho meses poco mas o menos tienpo que fallesçio desta presente vida e que los dichos (..), sus fijos, que quedaron por sus fijos legitimos, herederos en todos sus bienes asi muebles como rayzes, e açebtaron sus bienes e herençia, por que el dixo que los dichos (...), sus fijos, son devidos e obligados a dar e pagar al dicho Alonso Alvarez, e a el en su nombre, los dichos quinientos maravedis...".

[131]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 542 :

"Deve Ruy Diaz de Peñalosa, fijo de Ruy Fernandez de Peñalosa veçino de Madrit, a Pedro Gonçalez de Madrit, escrivano publico, veçino de la dicha Madrit quatro mli maravedis desta moneda usual de prestamo que le presto de que se otorgo por pagado e los resçibio ante my el escrivano e testigos realmente e de fecho...E por mas abundamiento diole en peños e por nombre de peños un majuelo de vendimio mollar que el ha e tiene en territorio de Caravanchel de Yuso al pavo de la peñuela que ha en el fasta diez arançadas...el qual dicho majuelo so los dichos linderos contenido le dio so tal pleyto e postura que con el fizo en que se obligo que pasando el dicho plazo non dandole ny pagandole los dichos maravedis dio poder conplido al dicho Pedro Gonzalez para (...) conpradores con quales quier fuerças e firmezas e penas e obligar sus bienes a lo aver por firme e se entregar de los maravedis asi de principal

A su vez, dentro de las garantias personales, el ejemplo típico que las fuentes nos ofrecen, es el de la fianza sobre la persona del deudor principal, sobre la que mas adelante incidiremos.

2.3. Elementos personales :

Dada la abundancia de asientos de contratos de préstamo que nos ofrecen los registros de los Escribanos Públicos de Madrid, podemos a través de su observación y comparación establecer una clasificación entre las personas que intervenían en la formalización de dichos contratos.

Así, por un lado nos encontramos con las figuras del prestamista y el prestatario, como principales obligados en dicho contrato.

Por otro lado, en algunos casos, nos encontramos con la figura del fiador, compareciendo y obligandose junto con el prestatario, aunque debemos aclarar que dicha obligación del fiador respecto al prestatario y prestamista, no se origina en el contrato de préstamo, sino en un contrato, autónomo, de fianza que, en el caso que nos ocupa, se realiza a efectos de un contrato de préstamo.

Finalmente, cumpliendo una función fedataria nos encontramos con el Escribano Público que otorga fe pública al contrato ante él realizado, y en algunos casos ejerciendo función testifical, y por último, los testigos, otorgantes de fe privada sobre los hechos contenidos en el mismo. Por la naturaleza de su función trataremos estos en el apartado dedicado a los elementos formales de la Carta de préstamo.

Por lo que respecta a las figuras del prestamista y del prestatario, la legislación territorial castellana bajomedieval nos

---

como de penas e toda carta e cartas de vendida e de saneamiento que ende fiziere e otorgare. Obligose de lo aver por firme so obligación de sus bienes e prometio que en la posesion que tomare el Corregidor ge lo non resistira por palabras ny por armas ny en otra manera...".

muestra unos criterios muy amplios y flexibles en lo que respecta a la capacidad jurídica y de obrar requeridas para celebrar un contrato de préstamo.

De este modo, en el Código de Las Siete Partidas se dispone que no sólo las personas físicas con capacidad de obrar plena, pueden ser parte prestamista o prestataria en un contrato de préstamo, sino que extienden la capacidad a entidades tales como el Rey, en sentido institucional, la Iglesia, las ciudades o las villas, aunque bajo especiales condiciones de responsabilidad[132].

Esta amplitud de criterio a la hora de fijar la capacidad de obrar requerida para obligarse en un contrato de préstamo, la vemos reflejada en las fuentes utilizadas en este estudio, que nos muestran un variado espectro de comparecencias en dichos contratos, en calidad de prestamista y de prestatario.

De este modo, podemos observar como los prestatarios pueden comparecer de modo individual, o bien solidariamente con otra persona, que igualmente se constituye en deudor principal.

En aquellos contratos donde la parte prestataria comparece y se obliga individualmente, la gran mayoría, podemos observar incluidas a personas de muy diversa categoría y condición social.

Así, encontramos incluidos tanto a Moros como a Judíos, que se obligan en las mismas condiciones que los cristianos, y sus contratos se diferencian únicamente en el formalismo del Juramento, que realizan conforme a su religión[133].

---

[132]Part. V, Tit. I, Ley 3 : Como a las Eglesias, e a los Reyes, e a los Concejos, e a los menores de edad pueden fazer prestamo.

"Non tan solamente pueden los omes prestar unos a otros, aquellas cosas que diximos en la ley ante desta, que pueden ser emprestadas; mas puedenlas aun prestar a los Reyes, o a las Eglesias, e a las Cibdades e a las Villas...".

[133]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1484 :

"Deve Çag Cando, judio, çapatero, de Arevalo, a Pedro de Luxan camareor del Rey, absente e a Alonso de Carvajal en su nombre presente

Igualmente encontramos numerosos contratos en los que resulta ser un clérigo el que toma dinero a préstamo.

Los restantes contratos nos ofrecen un muestrario de personas de muy distinta condición y oficio, por lo que resultaría complicado establecer un paralelismo social entre todos ellos. Así, encontramos desde regidores y escribanos del concejo, hasta pequeños comerciantes de los mas variados ramos, como carniceros, zapateros, plateros, etc.

En los casos en los que la parte prestataria la conforman dos personas que se obligan en concepto de deudores principales, podemos observar que se tratan casi siempre de personas vinculadas por parentesco o por matrimonio[134].

El tipo de responsabilidad que adquirían estos deudores, no se correspondía exactamente con la que contraía el fiador con respecto al obligado principal, ya que en caso de demanda, el acreedor podía dirigirse indistintamente contra cualquiera de los dos deudores principales, mientras que la responsabilidad del fiador, comporta el llamado *privilegium excussionis*, que tal y como lo regula el Código de las Siete Partidas, obligaba al demandante a dirigirse en primer lugar contra el deudor principal[135].

---

mil maravedis desta moneda usual de prestamo que le presto de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes etcetera...Juro en forma segun su ley eçetera".

[134]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 791 y 1229 :

"Deven Alonso Ruiz, montero, e Juan Ruiz, su fijo, veçinos de Madrit, de mancomun, a Alonso Fernandez...".

REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1444. AVM, Lib. Man. 128, Ass. 1202 :

"Deve Diego Fernandez, carniçero, veçino de Madrit, asi como prinçipal debdor e Gonçalo Garcia, corador, e Martin Ruiz, corador, veçinos de la dicha Madrit, como su fiador e prinçipal pagador de mancomun a Juana Gonçalez...".

[135]Part. V, Tit. 12, Ley 9 :

Por lo que respecta al prestamista, el examen de las fuentes utilizadas, nos muestra como dicha figura se correspondía casi siempre con la de personas de ilustre apellidos dentro de la sociedad madrileña de fines de la Edad Media y presumible pudiencia económica, así nos lo indican apellidos tales como Alvarez de Toledo, Quiles de Arates, Luxán, o bien detentadores de cargos públicos en el concejo o en la corona, como escribanos públicos, cuya frecuencia de aparición en los contratos resulta abrumadora, recaudadores de rentas reales, escribanos de cámara del Rey, etc.

Una tercera categoría de prestamistas que nos muestran las fuentes es la de los prestamistas profesionales, esto es, personas dedicadas a la concesión de préstamos a modo de actividad mercantil, de acuerdo a su habitualidad y ánimo de lucro.

El conocimiento de las actividades de estos prestamistas profesonales, lo podemos deducir de su repetida aparición en las fuentes consultadas, en calidad de prestamistas concediendo préstamos a personas de diversa condición y oficio sin niguna relación entre sí[136].

Entre estos, destacamos los mas importantes :

- Fraym Aben Xuxen de Toledo, un judío Toledano, dedicado habitualmente a actividades mercantiles y de comercio entre Toledo y Madrid, como nos muestra su aparición en abundantes contratos de compraventa de mercancías,

---

"...En el logar seyendo aquel, que fuesse principal debdor, primeramente deben demandar a el que lo pague lo que debe, que non a los que entraron fiadores por el."

[136]N. de A. : La presencia en las fuentes consultadas de dichos prestamistas es otro de los factores que a nuestro juicio avala el hecho de que el contrato de préstamo en el Madrid de fines de la Edad Media, se trataba en la práctica de un negocio jurídico oneroso, es decir sujeto al pago de intereses por parte del prestatario, pese al silencio que al respecto guardan las fuentes y a la regulación como negocio púramente lucrativo que al respecto, nos ofrece el Código de las Siete Partidas

anteriormente tratados, y que a tenor de lo que nos muestran las fuentes, debió ser el mayor prestamista en Madrid a mediados del Siglo XV[137].

- Diego Gonçalez de Madrit Tienpo, igualmente vecino de Toledo, aparece en numerosos contratos de préstamo, aunque sin alcanzar el volumen de actividad del anterior[138].

- Sancho Quiles de Arates, vecino de Madrid y escribano de la corona, es de advertir que se trata del único prestamista de cierta entidad vecino de esta Villa[139].

La siguiente figura que nos muestran las fuentes, es la del fiador.

Tal y como nos la define CORNEJO, el fiador *"Es el que se obliga a dar, o hacer alguna cosa por otro, desde cuyo tiempo queda obligado a cumplirla, según derecho y orden prescrito en él"*[140].

Sobre esta figura, encontramos abundante regulación en el derecho castellano bajomedieval, tánto en textos de derecho comarcal, como el Fuero Viejo de Castilla, como en los Códigos de derecho territorial tales como el Fuero Real, y más extensamente en el Código de Las Siete Partidas[141].

---

[137]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1055, 1058, 1062, 1142, 1143, 1144, 1307, 1309, 1333.

[138]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 237, 652, 1052, 1057, 1162.

[139]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 638, 663, 781, 837, 870, 998.

[140]CORNEJO, Andrés : Diccionario Histórico y Forense del Derecho Real de España. Madrid, 1779.

[141]Part. V, Tit. XII : De las fiadurias que los omes fazen entre si, porque las promissiones e los otros pleytos, e las posturas que fazen sean mejor guardadas.

Tal y como nos aparece regulado en el Título XII de la Quinta Partida, podemos apreciar que la figura del fiador consistía en una persona que prestaba una garantía personal, por medio de la cual se obligaba conjuntamente con el principal deudor de un contrato.

Respecto al carácter de la obligación contraída por el fiador, podemos diferenciar dos cuestiones; por una parte la referida al tipo de obligación que contraen entre sí dos o mas fiadores de un mismo deudor, y por otra parte la referida al carácter de la obligación que contrae el fiador con respecto al deudor principal.

Respecto a la primera cuestión, el texto de Partidas, no nos deja dudas acerca del caracter mancomunado de la obligación que contraen entre sí cuando nos encontramos con dos o mas fiadores, salvo pacto expreso de solidaridad[142].

Ahora bien, respecto a la segunda cuestión, es decir, la responsabilidad del fiador con respecto al deudor principal, la regulación de Partidas no se muestra determinante de un modo claro sobre si se genera una obligación solidaria o mancomunada.

Pese a esta imprecisión, del contenido de las Leyes 9 y 10, parece deducirse que nos encontramos ante un tipo de obligación solidaria[143].

---

[142]Part. V, Tit. XII, Ley 8 : Que fuerça ha la fiaduria que muchos omes fazen en uno.

"...Pero si los fiadores non se obligassen cada uno por todo, mas dixiessen simplemente : Nos somos fiadores por fulan, de dar o de fazer tal cosa; estonce, si todos son valiosos para poder pagar la fiaduria, a la sazon que se demanda la debda, dezimos, que non se puede demandar la cosa el señor de la debda a cada uno dellos, mas de quanto le cupiere de su parte...".

[143]Part. V, Tit. XII, Ley 9 :

"En el lugar seyendo aquel que fuesse principal debdor, primeramente a el deven demandar que pague lo que deve, e non a los que entraron fiadores por el; e si por aventura non oviesse el de que lo pagar, deven demandar a los fiadores."

Part. V, Tit. XII, Ley 10 :

De otro modo quedaría sin sentido el llamado *privilegium excussionis* contenido en la Ley 9 de Partidas, ya que tratándose de una obligación mancomunada y debiendo por tanto responder sólo por una parte tanto el deudor como su fiador, resultaría intrascendente contra quién debe dirigirse primero el acreedor.

Por último, podemos apreciar como la fórmula de carta de préstamo contenida en la Ley 69 del Título XVIII de la Tercera Partida, al contemplar la posibilidad de que el deudor otorgue un fiador para garantizar su deuda, nos presenta la obligación que éste contrae con respecto a aquel, como inequívocamente solidaria[144].

Pese a todo esto, los contratos de préstamo celebrados en Madrid a fines de la Edad Media, nos muestran un aspecto que no deja de sorprendernos, como es el hecho de que el fiador, siempre que comparece, se obliga mancomunadamente con el deudor principal[145].

"Obligandose muchos omes de so uno e cada uno por el todo, faziendose principales debdores...maguer cada uno dellos entrasse fiador, e debdor por el otro, con todo esso, non deve demandar todo el debdo en uno. Ante dezimos, que deve ser apremiado cada uno, de dar su parte, si todos ovieren de que pagar".

[144]Part. III, Tit. XVIII, Ley 69 : En que manera deve ser fecha la Carta de los emprestidos, sobre las cosas que suelen medir, o contar, o pesar.

"...E si por aventura aquel que tomasse el emprestido non diesse peño, mas fiador: estonce deve ser fecha la fiaduria desta manera diziendo assi en fin de la carta de dicha debda. E porque todas estas cosas que sobredichas son de suso, sean bien guardadas. Ferrando por ruego, e por mandado de Garçia entro fiador a Gonçalo e prometiole en su propio nome principalmente, de pagarle los maravedis de suso dichos, e por la pena, e por los daños, e las despensas que fiziessen por razon dellos a Gonçalo e a sus herederos, en aquella misma manera sobredicha que Garçia se le obligara...".

[145]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 670 :

"Deven Diego Fernandez de Pinto, carniçero, asi como prinçipal debdor e Alonso Gomez, fijo de Alonso Gomez, su fiador de mancomun,

Nos parece súmamente improbable que así fuera realmente, dado que como acabamos de ver, la legislación bajomedieval castellana entiende la obligación del fiador respecto al deudor como solidaria. Igualmente debemos tener en cuenta que aunque jurídicamente, es posible, resulta absurdo que dos sujetos que actúan desde un diferente plano en una relación jurídica se obliguen de modo mancomunado, y mas cuando uno actúa como garante del otro.

A nuestro juicio, nos encontramos en este aspecto, ante un error de los escribanos madrileños, propiciado, quizás por la indefinición que a este respecto presentan Las Partidas, o bien por un escaso conocimiento del sentido de la tradicional clasificación de las obligaciones colectivas solidarias, y mancomunadas.

Dicho error no parece exclusivo de los escribanos madrileños, ya que en otros registros notariales castellanos de fines de la Edad Media, como el de la localidad palentina de Dueñas, analizado y publicado por R. PEREZ-BUSTAMANTE, se denomina como mancomunada la obligación contraida por el fiador. En este sentido, el autor considera igualmente que dicha obligación ha de entenderse como solidaria[146].

---

al dicho Garçia mil e çiento e ochenta maravedis de prestamo que presto al dicho debdor de que se otorgo por pagado...".

[146]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : El Registro Notarial de Dueñas. Madrid, 1985. Pag. 47 :

"Dentro del préstamo como categoría contractual recogen los asientos registrales de Dueñas la figura del mutuo...sólo en un supuesto - R.10- se contienen otras menciones dignas de reseñar como la constitución de una cláusula accesoria de fianza garantizadora de la obligación del prestatario que, como en el caso de la compraventa, aunque se denomine "mancomunada", ha de entenderse como una obligación solidaria, pues cada uno responde por el todo".

2.4. Elementos objetivos :

2.4.1. El objeto del préstamo :

Como dijimos anteriormente, tánto en el derecho romano-justinianeo, como posteriormente en la Legislación bajomedieval contenida en el Fuero Real y Partidas principalmente, el prestamo, aglutinaba en sí dos tipos de contratos diferenciados según el objeto del mismo fuera una cosa fungible o no fungible, denominados respectivamente, Mutuo y Comodato[147].

En los contratos de préstamo contenidos en los registros de los Escribanos Públicos de Madrid, y utilizados en este estudio, podemos observar una diversidad de objetos sobre los que recaen dichos contratos, aunque todos ellos presentan un punto en común; se corresponden con, lo que la clasificación jurídica de las cosas en el derecho romano denomina, cosas fungibles. Esto quiere decir que nos encontramos ante contratos de préstamo en su variedad de mutuo.

Por su parte, nos parece significativa la total ausencia de contratos de préstamo cuyo objeto sea una cosa no fungible, hecho al que mas adelante nos referiremos.

Entre los objetos sobre los que recaen los contratos estudiados, destaca por encima de todo el dinero, lo que supone una muestra clara del pleno desarrollo en Madrid a fines de la Edad

---

[147]Part. V, Tit. I, Ley 1 : Que cosa es emprestido, e que pro nasce del, e quantas maneras son de emprestido, e de que cosas se puede fazer.

"...La una es mas natural que la otra, e esta es, como quando emprestan unos a otros, alguna de las cosas que son acostumbradas a contar, pesar, o medir. E tal prestamo como este es llamado en latin; *mutuum*...E la otra manera de prestamo es de qualquier de las otras cosas que non son de tal manera como estas; asi como cavallo, o otra bestia, o libro, e otras cosas semejantes. E a tal prestamo como este dicen en latin *commodatum*...".

Media, de una economía dineraria donde los objetos de consumo, funcionando como tipo de cambio, han pasado a un segundo plano.

La moneda preferentemente utilizada en estas transacciones, es el maravedí castellano, de tráfico usual, aunque ya devaluado, desde las Cortes celebradas en Madrid en 1390, durante el reinado de Juan I[148]. Pese a este uso preferente, podemos apreciar como en los prestamos de cuantías importantes, el pago se realiza con monedas de oro castellanas, como el Doblón, e incluso aragonesas, como el Florín[149].

Junto al dinero, encontramos tambien numerosos contratos de préstamo que recaen sobre artículos de consumo básicos, tales como el centeno, la cevada, el trigo, el pan, e incluso préstamos con objeto múltiple, como dinero y un bien de consumo[150].

---

[148]COLMEIRO, Manuel : Córtes de los Antiguos Reinos de León y Castilla. RAH. Madrid, 1889, pág. 258.

[149]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 141-1445. Madrid, 1995. Ass. 1002 :

"Ante el Corregidor pareçio Juan de Cordova, en nombre de Lope de Sanabria, e demando a Pero Gonçalez, notario, veçino de Madrit, e en nombre e como defensor de los bienes de Diego de Falçes, e dixo que puede aver fasta seys meses, poco mas o menos tiempo, que el dicho Lope presto al dicho Diego de Falçes onze doblas de oro castellanas e la banda e un florin de oro e dozientos maravedis desta moneda usual...".

[150]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. Madrid, 1995. Ass. 720 :

"Deve Mathias Suarez, fijo de Aparicio Gonçalez, veçino de Villaverde, a Juan Suarez de Madrit, escrivano de camara del Rey, çient maravedis e quarenta e tres braços de ajos buenos de prestamo que le presto de que se otorgo por pagado, e renunçio las leyes, etcetera...".

2.4.2. La problemática derivada de los intereses.

Si nos remontamos a los orígenes del contrato de préstamo observamos como en su historia, éste ha estado siempre ligado a un pacto adicional denominado hoy día como clausula de interés.

Decimos que siempre ha estado ligado al pacto de interés, porque en realidad, dentro de la concepción jurídica romana y tal y como nos dice COVIAN en lo referido al mutuo, los contratos de préstamo eran esencialmente lucrativos, de tal modo que el pacto de intereses había de estipularse en un contrato adjunto, aunque autónomo[151].

Pese a dicha diferencia en su origen, en lo que a su naturaleza jurídica respecta, el contrato de préstamo y el pacto de intereses han permanecido inevitablemente ligados a lo largo de la historia del derecho español, aunque pasando por fases muy diferentes según el momento histórico, en un proceso que sintéticamente nos describe LALINDE ABADIA[152] :

"Aunque por esencia el préstamo sea gratuito, es frecuente que el de dinero sea recompensado en la forma de un tanto por ciento, generalmente anual, que se conoce con el nombre de "interés" o "usura". La postura frente al préstamo con interés puede ser positiva o de aceptación y negativa o de repudio. La primera se encuentra en los ordenamientos individualistas y en los que se desarrolla una economía dineraria, como ocurre en el

---

[151]COVIAN, Víctor : Enciclopedia Jurídica Española. Madrid, 1935. Pág. 503 :

"El *mutuum* era en Roma un contrato de derecho estricto, y así no imponía el pago de intereses ni aún constituido en mora el deudor; un simple pacto adicionado al *mutuum*, no producía esa fuerza...De modo que para reputar los intereses legalmente pactados, era preciso un segundo contrato, válido en virtud de las formas solemnes de la estipulación".

[152]LALINDE ABADIA, Jesús : Iniciación Histórica al Derecho Español. Págs. 795-796.

derecho romano, con el nombre de "foenus", si bien es objeto de restricciones, y en el derecho visigodo, que recibe la herencia romana.

También se acepta con bastante amplitud el interés a partir del siglo XVIII, siendo declarado legítimo en 1764, sobre todo como consecuencia de ser practicado por algunas instituciones de importancia, como los llamados "Cinco Gremios Mayores de Madrid".

La actitud negativa la observa la Iglesia a partir del concilio de Nicea, por no admitir la productividad del dinero, postura que, a través del derecho canónico, alcanza amplia resonancia en la Alta Edad Media, y llega incluso hasta las Partidas. La postura cambia cuando la escolástica observa que el préstamo de dinero supone un sacrificio para el prestamista, que se ve privado de aquel durante un tiempo. La propia Edad Media conoce el préstamo con interés, muy practicado por los judíos, y que se limita en el Fuero Real...Tanto Carlos I como Felipe V tasan el interés de los préstamos generales, manteniéndose una gran reserva hasta el cambio indicado de postura en el siglo XVIII".

Este proceso histórico-jurídico que nos describe LALINDE ABADIA, se nos presenta cláramente reflejado en los principales cuerpos legislativos medievales castellanos.

De este modo, observamos como el Fuero Juzgo admite la inclusión del pacto de interés, al que denomina *"usura"*, en el contrato de préstamo, aunque limita su cuantía[153].

Posteriormente, en la Baja Edad Media, observamos como el Fuero Viejo de Castilla[154], igualmente limita el tipo máximo de

---

[153]FUERO JUZGO, L. V, Tit. VI, Ley VIII : De las usuras que deven seer rendidas.

"Si algun omne de su aver por usuras, non tome mas por usuras en el anno, del sueldo mas de las tres partes dun dinero, e de VIII, sueldos de un sueldo, e assi tome su aver con esta ganancia. E si el que tomo los dineros a usura prometiere mas de quanto es de suso dicho por alguna necesidad, tal prometimiento non vala...".

interés, aunque refiriéndose únicamente a los préstamos concedidos por Judíos, con lo que entendemos que en el siglo XII, de dónde proviene la mayor parte de este código, únicamente a éstos les resultaba moralmente aprobable conceder préstamo con pacto de interés.

Por su parte, el Fuero Real, limita ya de modo expreso, el ámbito del pacto de intereses, al restringirlo únicamente a Judíos y Moros y limitando el tipo máximo aplicable[155].

Ya en Las Partidas[156], podemos observar expresa la prohibición general del pacto de intereses en los contratos de préstamo, aunque sabemos que al menos hasta la promulgación del Ordenamiento de Alcalá, en el año 1348 aún era posible incluirlo en los préstamos otorgados por personas poseedoras de ciertas cartas o privilegios especiales para este efecto.

Finalmente, culmina este proceso de la legislación castellana medieval con dicha promulgación del Ordenamiento de Alcalá.

Este código legislativo contiene una serie de aspectos fundamentales en el tema que nos ocupa, ya que en primer lugar, como sabemos, se impone como primera fuente de derecho a aplicar en las materias que regula, en todos los territorios de la corona de Castilla.

En segundo lugar, dicho Ordenamiento, dedica todo un título a prohibir de modo pormenorizado, tánto a Cristianos[157], como a

---

[154]FUERO VIEJO DE CASTILLA, Lib. 3, Tit. 5, Ley 3.

[155]FUERO REAL, Lib. 4, Tit. 2, Ley 6 : "Que ningun judio que diere a usura sea osado de dar mas caro que tres maravedis por cuatro por todo el año".

[156]Part.V, Tit. 11, Leyes 40 y 41.

[157]ORDENAMIENTO DE ALCALA, Tit. XXIII, Ley 1 : Que ningunt Christiano nin Christiana non den a usuras.

"La cobdicia, es rais de todos los males, en tal manera que ciega los coraçones de los cobdiciosos, que no temiendo a Dios, nin aviendo verguença a los omes desvergonçadamente dan a usuras en muy grant peligro de sus almas e danno de nuestros pueblos; por ende mandamos,

Moros y Judíos[158], recibir cantidad alguna en concepto de intereses.

En tercer lugar, la prohibición se completa revocando aquellas cartas y privilegios que todavía permitían cobrar intereses a sus beneficiarios[159].

En este sentido, el Ordenamiento de Alcalá, habría de marcar un hito en la historia del contrato de préstamo, ya que en un solo efecto, *se suprimía definitivamente un aspecto del mismo, como es* el pacto de intereses, reconocido hasta entonces en numerosos fueros locales, y que como es lógico suponer, habría sido el motor de la expansión a gran escala de dicho contrato a lo largo de su existencia en la historia del derecho español.

Trasladando este panorama legislativo al contenido de las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, nos cabe plantearnos una cuestión básica :

¿Pasaron realmente los contratos de préstamo, celebrados en Madrid a fines de la Edad Media, a convertirse en contratos *púramente lucrativos, a partir de la promulgación del Ordenamiento* de Alcalá?

Esto equivale a cuestionarnos si recibía el prestamista únicamente el mismo objeto, o cantidad de cosa fungible, que realmente daba a préstamo.

---

que qualquier Christiano, o Christiana de qualquier estado, o condicion que sea, que diere a usura que pierda todo lo que diere, o prestare, e sea de aquel que lo reçibio prestado, e que peche otro tanto como fuere la contia que diere a logro...".

[158]ORDENAMIENTO DE ALCALA, Tit. XXIII, Ley 2 : Que ningunt Judio, nin Judia, nin Moro, nin Mora non den a logro.

[159]ORDENAMIENTO DE ALCALA, Tit. XXIII, Ley 2 :

"...Et todas las cartas e previlegios e fueros que les fueron dados fasta aqui porque les fue consentido de dar a logro en ciertas maneras, e aver Alcalles, e entregadores en esta raçon, Nos las quitamos e revocamos, e lo damos por ningunos con Conseio de nuestra Corte...".

En lo que respecta a la modalidad de préstamo de cosa no fungible, es decir, el comodato, podemos observar como la prohibición del cobro de interés contenida en el Ordenamiento de Alcalá, pudo tener un efecto aquí constatado, como es el de la casi total ausencia de dicha modalidad de contratos en los registros de los Escribanos Públicos de Madrid a mediados del Siglo XV.

Ahora bien, esto no quiere decir que cesaran las cesiones temporales de uso de cosas no fungibles, sino que estas se realizaban a través de otra modalidad de contrato ya existente, y que permitía obtener un beneficio al cedente, por dicha cesión, esta modalidad no es otra que el contrato de arrendamiento.

De este modo, las fuentes nos presentan numerosos contratos de arrendamiento, en los que el objeto es una cosa mueble, que en muchos casos coincide precisamente con los objetos que a modo de ejemplo, citaban Las Partidas, como típicos del comodato, esto es, los animales domésticos.

En lo que respecta al préstamo de cosas fungibles, esto es, el mutuo, la situación es diferente, ya que las fuentes sí nos presentan numerosos ejemplos del mismo, por lo que resulta incuestionable que dicho contrato disfrutaba de plena "salud", en la vida jurídica madrileña a fines de la Edad Media.

Ahora bien, en el caso del mutuo, hemos de tener en cuenta que los prestamistas madrileños de fines de la Edad Media que quisieran obtener un beneficio por dicho préstamo, no podían acogerse a otra figura jurídica análoga, como el caso del arrendamiento respecto del comodato, ya que no resultaba concebible en el derecho bajomedieval, contratos tales como el de arrendamiento de dinero u otra cosa fungible[160].

---

[160]Part. V, Tit. VIII, Ley III : Que cosas pueden ser logadas e arrendadas, e por quanto tiempo.

"Obras que ome faga con sus manos, o bestias, o navios, para traer mercadurias o para aprovecharse del uso dellas, e todas las otras cosas que ome suele alogar, pueden ser alogadas, o arrendadas...".

Una vez deshechada una solución análoga a la adoptada con respecto al comodato, sólo cabe definirnos sobre la veracidad del contenido de los contratos de préstamo utilizados en este estudio, que nos muestran como la obligación del prestatario se limita a la devolución en plazo cierto, de la misma cantidad de dinero u otra cosa fungible que recibe a préstamo.

A nuestro juicio, al menos en un elevado porcentaje, no responden a la verdad, ya que encontramos razones que nos permiten pensar que realmente se seguían cobrando intereses con posterioridad a la ya citada prohibición contenida en el Ordenamiento de Alcalá :

- La primera razón, es una razón púramente numérica. Esto es; los contratos lucrativos o *"pleytos de graçia"*, se presentan siempre con menor frecuencia que los onerosos en cualquier cartulario, registro notarial, u otras colecciones de documentos privados. Este hecho contrasta con la abrumadora superioridad numérica de contratos de préstamo con respecto a otros contratos lucrativos, como la donación, que nos presenta nuestra principal fuente documental, los Registros de los Escribanos Públicos de Madrid del Siglo XV.

Otro indicio, lo encontramos en la anteriormente comentada, presencia de ciertas personas que comparecen con cierta habitualidad en los contratos examinados, concediendo préstamos a personas sin ninguna aparente conexión entre sí[161][162].

- La segunda razón, es de carácter jurídico. En todos los contratos examinados, podemos encontrar cláusulas del tipo *"e renuncio las leyes"*, una renuncia general hecha por el prestatario, de un conjunto variado de normas, generalmente descritas en la carta original de préstamo.

---

[161]Véase Cap. "Elementos Personales".

[162]N. A. : Resulta, cuanto menos difícil de concebir, la existencia de prestamistas habituales, que actuen por motivos púramente filantrópicos, o de Gracia.

Algunos contratos son incluso mas explícitos, especificando que la citada renuncia afecta tambien a una excepción procesal que denominan *"exepçion de la non numerata pecunia"*[163].

Esta renuncia, se refiere a una excepción procesal proveniente del derecho romano-justinianeo[164], y que posteriormente fue incorporada al Derecho castellano, a través del Código de las Siete Partidas[165].

---

[163]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1055 :

"Deve Juan Diaz, escribano publico, veçino de Madri, a don Fraym Aben XuXen de Toledo, tres mil e dozientos maravedis desta moneda usual de prestamo que le presto de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes etcetera e la exepçion de la non numerata pecunia e del aver non visto non contado...".

[164]CODIGO JUSTINIANO, Lib. IV, Tit. 30, Ley 3 : De non numerata pecunia.

"Si fueres demandado en fuerza de una obligación, aún cuando hayas dado hipoteca, si opones la excepción de dolo malo o bien la de dinero no contado, el actor deberá justificar haber hecho la entrega del dinero, y si no lo acredita, serás absuelto".

[165]Part. V, Tit. II, Ley 9 : Como aquel que oviesse otorgado, que rescibiera alguna cosa emprestada; si non le fuese entregada, como se puede amparar si se la demandassen.

"Fiuza e esperança fazen los omes a las vegadas, unos a otros, de se emprestar alguna cosa; e aquellos a quien fazen esta promesa fazen carta sobre si, ante que sean entregados della, otorgando que la han rescebida; e despues acaece, que les fazen demanda sobre esta razon, bien assi como si les oviessen fecho el prestido verdaderamente. E quando tal cosa como esta acaesciere, dezimos, que este que fizo la carta sobre si deve esto querellar al Rey, o a algunos de los otros que juzgan en su logar, como aquel que le prometio de prestar maravedis, e que non ge los quiso prestar, nin contar nin dar; e deve pedir que le mande dar la carta que tiene sobre el, de los maravedis que le prometio prestar. E si se callare, que lo non muestre assi, ante que dos años passen, despues que fizo la carta, dende en adelante non podria poner tal querella. E si gela demandassen despues, seria tenudo de darle los maravedis, bien assi como si los oviesse rescebido. E si ante que los dos años se cumpliessen, lo querellasse, segund que es sobredicho, non seria

En virtud de dicha excepción cuando un acreedor interponía una demanda por el impago de una deuda durante los dos primeros años tras celebrarse el contrato, alegando el deudor la citada excepción, se trasladaba a aquel, la carga de probar la efectiva entrega del importe de la deuda que ahora demanda en virtud de dicho contrato, y sólo en el caso de poder probar la efectiva entrega podía continuar el proceso ya iniciado.

Ahora bien, tal y como nos dice la citada Ley de Partidas, en el caso de que el deudor renunciase en la misma carta de préstamo, a ampararse en dicha excepción, este no podría alegarla posteriormente.

La renuncia a dicha excepción, provoca un efecto inmediato, como es el de otorgar mayor seguridad jurídica al contrato celebrado, lo cual resulta perfectamente acorde con la mentalidad de los formularios notariales utilizados a fines de la Edad Media.

Pero, debemos tener en cuenta, que en un periodo histórico donde se prohibía la percepción de interés alguno por un contrato de préstamo, el método mas sencillo para, por un lado, encubrir dicha percepción de intereses, y por otro, asegurar su cobro mediante una prueba documental, no era otro que el de otorgar una carta de préstamo por una cantidad superior a la realmente recibida en concepto de principal, resultando de este modo los intereses, la diferencia entre la cantidad declarada en el contrato y la realmente recibida.

Sin duda, la existencia de dicha práctica, debió ser el principal motivo que indujo a los redactores de Las Partidas, a introducir la *exceptio non numerata pecunia* en el Derecho Castellano simultáneamente a la prohibición total del préstamo a interés.

---

tenudo de responderle por tal carta, nin de pagarle los maravedis. Fueras ende, si el otro pudiere provar, que le avia dado e contado los maravedis, que le prometiera de prestar; o si el debdor, que avia otorgado que avia rescebido los maravedis prestados, renunciasse a la defension de la pecunia non contada. Ca estoce non se podria anparar poor esta razon, si este renunciamiento atal fuesse escrito en la carta."

Ahora bien, si tenemos en cuenta, tal y como dice la citada Ley de Partidas, que la renuncia a dicha excepción otorgada por el deudor en la misma carta de préstamo, no le permite alegarla posteriormente en juicio, nos resulta, que el acreedor no precisa probar la cantidad realmente prestada.

De este modo, y a falta de otro tipo de prueba, el juzgador sólo deberá atender a la cantidad contenida en la carta de préstamo, independientemente de que coincida o no, con la cuantía realmente recibida.

Esto nos lleva al efecto mediato de la renuncia a la *exceptio non numerata pecunia*, esto es; ofrece al prestamista un modo inmejorable de "disfrazar" los intereses del préstamo como capital principal, y se evita posteriores obstáculos a una posterior reclamación judicial por el impago del mismo.

Fácil es de imaginar, que la concesión por parte del prestamista del préstamo solicitado, estuviera condicionada al otorgamiento por parte del deudor de dicha renuncia, en la carta de préstamo.

Por este motivo, tal y como nos indica MARTI MIRALLES[166], fueron numerosos, los tratadistas del Derecho común que se opusieron a la validez de la renuncia a la exceptio non numerata pecunia, otorgada en la misma carta de préstamo, y admitiéndo únicamente la otorgada despues del contrato.

Este fue, a nuestro juicio, un fenómeno generalizado en Castilla durante el siglo XV, como nos lo prueban las renuncias otorgadas por los deudores, en la fórmula de Carta de préstamo incluida en el "Formulario Notarial Castellano del Siglo XV", publicado por CUESTA GUTIERREZ[167].

---

[166]MARTI MIRALLES, J. : La excepción non numerata pecunia y su renuncia. Revista Jurídica de Cataluña, XVIII. Pags. 73-74.

[167]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pag. 119 :

Dada la inclusión de esta renuncia en el citado Formulario Notarial, así como inevitablemente en los Formularios Notariales utilizados por los Escribanos públicos en Madrid a fines de la Edad Media, como deducimos de su constante aparición en los contratos estudiados, y teniendo en cuenta que la prohibición del cobro de interés vino motivada tal y como nos dice LALINDE ABADIA, por la presión de las doctrinas eclesiásticas, es fácil suponer una cierta "benevolencia" del poder civil con respecto a la citada práctica del encubrimiento del cobro de los mismos, al menos en lo que a la población cristiana supone.

- La tercera razón es de carácter documental. Se basa en un Ordenamiento surgido de las Córtes celebradas en Burgos en el año 1377, durante el reinado de Enrique II, que entre otras disposiciones, regula los contratos de préstamo celebrados entre judíos y cristianos[168].

En dicho Ordenamiento se dispone, en lo referido a préstamos, la condonación de la tercera parte de todas las deudas que los cristianos tuvieran con los judíos en concepto de préstamos, por éstos concedidos, bajo el pretexto de que tales

---

NOTA DE CARTA DE OBLIGACION E DE ENPENNAMIENTO CONVENCIONAL E BIEN HORDENADO QUE OTORGA EL MANDO LA MUGER CON LICENCIA DEL MARIDO

"...E asimismo renunciamos e partimos e quitamos de nos e de nuestro favor e ayuda e de cada uno de nos en rason de la paga, las dos leys del derecho que fablan en rason de la paga, e la una ley en que dise quel escrivano e testigos deven ver faser la paga en dineros, o en oro, o en plata, o en otra cosa quales quier que la quantia vala, e la otra ley en que dise que fasta dos annos es omne tenido de mostrar e de provar la paga que fasen, salvo si renunçiaron o non...".

[168]1377, noviembre, 4. Burgos.

Ordenamiento de las Córtes de Burgos regulando los préstamos entre judíos y cristianos, el arrendamiento de las rentas y las responsabilidades por muertes de los judíos en los Concejos.

Archivo de la Villa de Madrid. S-393-9.

deudas impiden a aquellos el cumplimiento del pago de los Pechos reales.

La importancia de dicho documento en el tema que nos ocupa, se encuentra en la exposición de motivos, contenida en el Ordenamiento, que lleva a adoptar la citada condonación parcial de deudas, dado que confirma plenamente la argumentación que hasta aquí venimos sosteniendo. Por ello, reproducimos aquí un fragmento de dicho texto :

"Primeramente a los que nos pidieron por merced que por la muy gran pobreza y (...) que son los dichos nuestros (...) para sacar a malas, letras dinero y pan y otras cosas de los judios y judias faziendo cartas e contratos sobre si de muchas maiores quantias de lo que resçibieron, et que si agora lo ovieren a pagar que se yermariasse e non podrian complir los pechos que assi pagan por nuestro servicio, para lo qual nos pidieron por merced que toviessemos por bien de los fazer algun quitamiento de tales debdas et de los dar plazos e espera de lo que quedare en lo que pudiesse pagar...".

De este modo, los procuradores de Cortes, que motivaron de este modo sus peticiones al Rey, reconocen, una costumbre de cuya existencia encontramos suficientes indicios en este estudio, esta es, la de encubrir el cobro de intereses, a través del otorgamiento de una mayor cuantía de la realmente recibida en los contratos de préstamo.

No dejamos pasar por alto, que el citado Ordenamiento atribuye esta práctica únicamente a la población judía, pero no hay motivos para pensar que en Madrid, donde los prestamistas judíos son minoritarios en comparación con los cristianos tal y como nos revelan las fuentes, estos últimos no practicasen igualmente el encubrimiento de intereses, y sí a la inversa.

Por todo lo expuesto en lo que respecta al aspecto que nos ocupa, sólo nos queda concluir que, pese a la tajante prohibición de cobrar intereses en concepto de préstamo, contenida en el Ordenamiento de Alcalá, esta práctica continuó realizándose encubiertamente, en los préstamos celebrados en Madrid a fines de la Edad Media.

2.5. Elementos formales.

2.5.1. La Carta de Préstamo.

La carta de préstamo, constituye básicamente, la plasmación escrita en un documento que guarda ciertas formas y solemnidades, de un acuerdo de voluntades, o contrato, que por su contenido, es tipificado por la doctrina jurídica como préstamo.

Esto supone que al contrario de lo que podía ocurrir con otros contratos como el de compraventa, en el de préstamo, el otorgamiento de la carta no es constitutivo del mismo, ya que nos encontramos ante un tipo de contrato calificado por la doctrina jurídica como "real", resultando por tanto la mera entrega de la cosa, el elemento perfeccionante del contrato.

De este modo, hemos de entender la carta de préstamo, en el contexto del derecho castellano bajomedieval, como un mero medio de prueba de un contrato celebrado anterior o simultaneamente a su otorgamiento.

Pese a que, como acabamos de decir, la carta de préstamo era meramente probatoria, tánto la legislación territorial bajomedieval, como las colecciones de fórmulas de contratos utilizadas por los escribanos bajomedievales, se preocuparon de dotarla de ciertas formalidades, tal y como nos lo revelan las fuentes utilizadas en este estudio.

En cuanto a la legislación, podemos observar como tánto el Espéculo[169], como el Código de Las Siete Partidas[170], nos ofrecen insertas sendas fórmulas de Carta de préstamo, en su modalidad de mutuo, resultando la contenida en la Tercera Partida mas completa y detallada que la anterior.

---

[169]ESPECULO, Lib. IV, Tit. XII, Ley XXXVII.

[170]Part. III, Tit. XVIII, Ley 70 : En que manera deve ser fecha la Carta de los emprestidos, sobre las cosas que suelen medir, o contar, o pesar.

En dicha fórmula se configura un tipo de préstamo, esencialmente gratuito, en el que se prevee el otorgamiento, tánto de garantías reales, como la prenda, como personales, como la fianza, sobre la obligación contraida por el prestatario. Como dato curioso, cabe destacar, que la fórmula sugiere pactos que suponen la renuncia a la aplicación de diversas normas contenidas en dicho Código.

En lo que respecta a las colecciones de fórmulas contractuales utilizadas a fines de la Edad Media, por los escribanos, podemos observar una completa fórmula de carta de préstamo en el "Formulario Notarial Castellano del Siglo XV" publicado por CUESTA GUTIERREZ[171].

Dicha fórmula, claramente influida por la contenida en Partidas, nos configura un contrato de préstamo de tipo lucrativo, en el que no se contempla el cobro de intereses, tal y como lo conocemos hoy día, pese a que encontramos una referencia al cobro de intereses. Pero seguidamente, podemos observar como con dicha denominación, lo que se contempla es el cobro de una indemnización en caso de mora en el pago del principal por parte del deudor[172].

---

[171]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pags 119-124 :

"Nota de Carta de obligación e de enpennamiento convencional e bien hordenado que otorga el mando la muger con licencia de marido".

[172]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pag. 120 :

"Nota de Carta de obligacion e de enpennamiento convencional e bien hordenado que otorga el mando la muger con licencia de marido.

...E ponemos con vos, de vos dar e pagar a vos o al quel dicho vuestro poder oviere, los dichos tanto maravedis que vos devemos sin pleyto e sin contienda de juysio desde oy dia que esta carta es fecha e otorgada fasta tal dia primero que viene, puestos en tal lugar, en pas e en salvo en vuestro poder o del quel dicho vuestro poder oviere, sopena que vos pechemos e paguemos los dichos tantos mil maravedis con el doblo, por nombre de interese e postura convencional...".

La segunda característica que destacamos de dicha fórmula, es la del masivo otorgamiento por parte de los deudores, de renuncias a diversas normas de derecho positivo, que potencialmente pondrían en peligro el cumplimiento de las obligaciones por ellos contraidas[173].

Por lo que respecta a los formularios utilizados por los escribanos en Madrid a fines de la Edad Media, el estudio y la comparación de los diversos contratos de préstamo contenidos en sus registros de protocolos, nos permite deducir como respondían al mismo espíritu de la citada fórmula castellana, publicada por CUESTA GUTIERREZ. Ahora bien, hemos de hacer constar que los registros de los escribanos presentan una estructura mucho mas esquemática que la extensa fórmula citada.

---

[173]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pags. 119 ss.

Nota de carta de obligacion e de enpennamiento convencional que otorga el el mando la muger con licencia de marido

"...Renunçiamos e partimos de nos e de cada uno de nos e de nuestro favor e ayuda, e de cada uno de nos, toda excepcion de mal enganno, e todo error de cuenta, que despues non podamos desir nin allegar non nin alguno de nos, nin otro por nos, nin por alguno de nos, que de vos non recibimos, nin contamos nin tomamos, nin pasaron a nuestro poder tantos de los dichos maravedis que de vos recibimos prestados, segund dicho es".

"...E asimismo renunciamos e partimos e quitamos de nos e de nuestro favor e ayuda, e de cada uno de nos en rason de la paga, las dos leys del derecho, e la una ley en que dise quel escrivano e testigos de la carta deven ver faser la paga en dineros, o en oro, o en plata, o en otra cosa qualesquier que la quantia vala, e la otra ley en que dise que fasta dos annos es omne tenido de mostrar e de provar la paga que fasen, salvo si renunciaron o non".

"...E otrosi renunciamos la ley e derecho en que dise que no paresce alguno renunciar por renunçiaçion que fase el derecho que non sabe pertenescerle...".

Dichos registros, comienzan siempre con el término *"Deve"*, para a continuación referirse al deudor o deudores, y el concepto en el que comparecen, ya sea como deudor principal único, o como deudores principales mancomunados, en caso de obligación múltiple, o bien como fiador.

Esto nos hace deducir que dichos registros notariales, cumplían una importante función probatoria, en caso de reclamaciones judiciales por impago del préstamo, y a falta de la Carta original.

A continuación se expresa la cuantía de la deuda. Para certificar jurídicamente la entrega por parte del prestamista de la cosa que origina la deuda, las fuentes nos muestran como se podía optar entre dos métodos,; o bien es el propio prestatario el que ante el escribano público se otorga por pagado de la cuantía ante él declarada, o bien se realiza la entrega ante el mismo escribano y los testigos del contrato, en cuyo caso aquel cumplirá una doble función, siendo por una parte fedatario de las declaraciones de voluntad de los contratantes, y por otra testigos de los hechos contenidos en la carta[174].

Este último método, que es el contenido en el formulario de Partidas, otorgaba, tal y como nos dice GREGORIO LOPEZ[175], la ventaja de dotar a la carta de préstamo de un privilegiado valor probatorio, ahora bien, imposibilitaba declarar mayor cuantía de la realmente entregada, y de este modo poder cobrar intereses. Quizás por este motivo, observamos como son minoría los asientos

---

[174]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 542 :

"Deve Ruy Díaz de Peñalosa, fijo de Ruy Fernandez de Peñalosa, veçino de Madrit, a Pedro Gonçalez de Madrit, escrivano publico, veçino de la dicha Madrit quatro mil maravedis desta moneda usual de prestamo que le presto de que se otorgo por pagado, e los resçibio ante my el escrivano e testigos realmente de fecho...".

[175]GREGORIO LOPEZ (Glosa a la Ley 71, Tit XVIII, Part. III)

"La escritura así otorgada ante escribano haría plena prueba, a menos que la hubiese en contrario...".

registrales donde se produce la entrega de la cosa ante el escribano.

Tras certificar la deuda, se fija un plazo cierto para su pago. La pena en la que incurre el deudor moroso es la indemnización ya proveniente del derecho romano, es decir, el pago del doble de la cuantía debida, aunque no actúa como norma imperativa, ya que encontramos excepciones, como la contenida en un asiento del registro del Escribano Público de Madrid del Año 1442, en la que el acreedor se conforma con que en caso del impago de la deuda al vencer su plazo, el deudor le otorgue un reconocimiento de un crédito a su favor[176].

Finalmente, se enuncian los nombres y profesiones de los testigos, que en todos los casos se trata de tres personas, haciendose además en algunos casos, constancia del juramento hecho por los contratantes de cumplir lo pactado en el contrato de préstamo.

---

[176]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 237 :

"Deve Diego de Paredes, regidor e veçino de la villa de Madrit, a Diego Gonçalez de Madrit tres mil maravedis de prestamo de que se otorgo por pagado, renunçio las leyes, etcetera; plazo en fin de febrero, o que dentro del dicho termino, que le de un conosçimiento de Juan Rodriguez de Gata de como le deve los dichos tres mil maravedis. Dio poder para que los cobre para si...".

3. EL ARRENDAMIENTO (I) : ARRENDAMIENTO DE COSAS

3.1. Introducción.

De acuerdo con la mecánica de trabajo que venimos utilizando en este estudio, si procedemos a un examen general de las fuentes jurídico-privadas de que disponemos, podemos apreciar cómo la modalidad contractual del arrendamiento es la mas utilizada en el Madrid de fines de la Edad Media, para formalizar jurídicamente las cesiones temporales del uso de un objeto.

Esta apreciación, la obtenemos utilizando entre otros, un criterio cuantitativo.

Así de este modo, los registros de protocolos de los escribanos públicos de Madrid, nos ofrecen una abrumadora mayoría de contratos de arrendamiento, frente a otras formas contractuales que podrían ser válidas para formalizar las cesiones de uso, tales como la enfiteusis o el comodato.

Este hecho, obedece a nuestro juicio, a una serie de causas relacionadas estrechamente con el incipiente proceso de estabilidad y desarrollo comercial y consiguientemente, económico, en el que se halla inmersa la Villa y su territorio, tras superar la dura recesión que supuso el Siglo XIV, para todo el reino de Castilla en general.

De este modo, a través de las fuentes contractuales del Madrid del Siglo XV, podemos reconocer la existencia de una incipiente burguesía urbana, con solvencia suficiente para poder prescindir temporalmente del uso de ciertas propiedades muebles e inmuebles, sacando, de dicha privación, un rendimiento económico cierto.

Partiendo de este planteamiento, resulta fácilmente comprensible que en el caso de la propiedad inmueble resultase preferido el arrendamiento sobre la enfiteusis, que resulta mas propia de sociedades rurales y estáticas económicamente, como nos lo muestra el citado criterio cuantitativo, ya que a través del

arrendamiento, es posible limitar a un plazo mucho mas corto la privación de la plena tenencia del inmueble[177].

Por tanto, podría resultar mas beneficioso para el propietario, tener la cosa disponible para ser utilizada en un momento determinado en el creciente tráfico económico, vivido en el Madrid de fines de la Edad Media.

Respecto a la propiedad mueble, observamos como el arrendamiento es la forma contractual unánimemente utilizada para los traspasos temporales del uso de la misma, pese a existir otra forma contractual perfectamente regulada y conocida, como era la del comodato, o préstamo de uso.

La explicación a este hecho, resulta sencilla, ya que como exponíamos en el capítulo anterior a éste, a raíz de la promulgación del Ordenamiento de Alcalá en el año 1348, quedó tajantemente prohibido obtener interés alguno por el préstamo, tánto de cosas fungibles, o mutuo, como de cosas no fungibles, o comodato[178].

De este modo, dicho contrato devino inadecuado para su uso en el tráfico económico de la sociedad madrileña de fines de la Edad Media, mientras que el arrendamiento permitía al propietario de la cosa obtener un beneficio cierto por la cesión temporal del uso de un objeto.

---

[177]N.A. : Igualmente, debemos recordar, que la costumbre jurídica seguida en el Madrid de fines de la Edad Media, que a su vez, operaba como segunda fuente de derecho en virtud de la prelación de fuentes contenida en el Ordenamiento de Alcalá, era la de constituir enfiteusis a perpetuidad. Véase cap. "LA ENFITEUSIS", ap. "La duración del contrato".

[178]Véase cap. "EL PRESTAMO", subap. "La problemática derivada de los intereses".

3.2. La concepción jurídica unitaria de los arrendamientos:

Siguiendo una tradición jurídica proveniente del Derecho romano, y que ha llegado hasta nuestros días, el derecho bajomedieval Castellano, agrupa dentro de una misma categoría jurídica, la del arrendamiento, tres contratos que presentan sustanciales diferencias entre sí, como son, los arrendamientos de cosas, los arrendamientos de obras, y los arrendamientos de servicios.

Tal y como nos indica DIEZ-PICAZO[179], citando a ARIAS RAMOS, la razón de la unificación de dichos contratos en el Derecho romano, habría de encontrarse en el significado corriente de la idea del término *"locare"*, entendido como colocar o poner una situación, que abarca tanto el acto de destinar una finca o cualquier otra cosa, al arriendo, como el de proporcionar un fundo al contratista o empresario para que construya una obra, pasando dicha concepción, del derecho público al privado.

Dicha concepción unitaria la vemos igualmente reflejada en el Derecho castellano bajomedieval.

Este hecho lo podemos ver perfectamente reflejado incluso en textos jurídicos anteriores a la recepción romano-justinianea, como es el Fuero Viejo de Castilla[180].

Unicamente, teniendo en cuenta la ya citada tradición jurídica romana unitarista de los arrendamientos, cobra sentido un hecho, como es el de que en su título III del Libro IV, que contiene cinco Leyes que regulan diversos aspectos de los alogueros, cuatro de ellas sean dedicadas a lo que hoy día conocemos propiamente como arrendamientos rústicos, mientras que la quinta y última ley

---

[179]DIEZ-PICAZO, Luis y GULLON, Antonio : Sistema de Derecho Civil. Madrid, 1976. Pag. 410.

[180]FUERO VIEJO DE CASTILLA, Lib.IV, Tit III : De los alogueros, e de los arrendamientos, e de los que labran eredades agenas sin mandado de suo dueño; e de los mancebos, que son cogidos a plaço; e de la parte que alguno gana del fruto de las ramas de arboles, que cuelgan sobre sua eredat.

de dicho título aborde un supuesto referido a la *soldada*, una variedad de arrendamiento de servicios.

Aunque quizá, sea en el Código de Las Siete Partidas donde mejor podemos observar la concepción unitaria del derecho castellano bajomedieval de los arrendamientos.

Dicho Código, dedica todo el título VIII de la Quinta Partida a regular de un modo conjunto dichos contratos, aunque la terminología utilizada, nos permite apreciar un atisbo de diferenciación interna entre los mismos, al utilizar los términos aloguero, arrendamiento y afletamiento.

Tal y como nos dicen ARAGONESES y PASCUAL[181], cuando en Las Partidas se utiliza el término *Aloguero*, que no es mas que una derivación de la voz latina *locare*, se refieren tánto a los arrendamientos de servicios como a los de cosas, mientras que cuando utilizan el termino *Arrendamiento*, se refieren a una variedad del Aloguero que comprende únicamente los arrendamientos de cosas, que a su vez, cuando se tratan de naves es denominado *Afletamiento*[182].

Entre dicha tendencia jurídica unitarista, plasmada en los citados Códigos, podemos observar una excepción, como es la que representa el Fuero Real, ya que dentro de la regulación que dicho texto jurídico dedica al contrato de *aloguero*, encontramos una serie de normas destinadas únicamente a los arrendamientos de

---

[181]ARAGONESES ALONSO, Pedro y PASCUAL NIETO, Gregorio : La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Dereho Histórico, ADC IX, Madrid, 1956. Pag. 42.

[182]Part. V, Tit VIII, Ley 1 : Que cosa es loguero, e arrendamiento.

"Aloguero es propiamente quando un ome loga a otro obras que ha de fazer con su persona o con su bestia o otorgar un ome a otro poder de usar de su cosa o de servir se della por cierto precio que ha de pagar en dineros contados. Ca si otra cosa recibiesse, que non fuessen dineros contados non seria loguero mas seria contracto innominato; assi como diximos en la postrimera ley del titulo de los cambios. E arrendamiento segun el lenguaje de España es arrendar heredamiento, o almoxerifadgo o alguna otra cosa por renta cierta que den por ella. E aun ha otra manera, a que dizen en latin afletamiento, que pertenesce tansolamente a los logueros de los navios".

cosas, sin hacer mención alguna a los arrendamientos de servicios o de obra. Pese a todo, observamos cierta vacilación en el texto, ya que utilizan de modo excluyente los términos alogar y arrendar.

Hoy día, pese a partir dichos contratos de un origen común, es decir, la prestación del uso de una cosa, o de un servicio, a cambio de una prestación dineraria cierta, en su desarrollo, como decimos, presentan numerosas diferencias entre sí, lo que ha llevado a que se considere en medios de la doctrina jurídica, como artificial la equiparación de dichos contratos[183].

Por estas causas, creemos mas conveniente tratar separadamente, por una parte el arrendamiento de cosas, y por otra los contratos de obra y de servicios.

De este modo destinaremos el presente capítulo al análisis de los arrendamientos de cosas en el Madrid de fines de la Edad Media.

---

[183]DIEZ-PICAZO, Luis y GULLON, Antonio : Sistema de Derecho Civil. Madrid, 1976. Pag. 410 :

"Es claro, sin embargo, que la unificación es puramente formal y que falta toda razón de unidad entre los contratos referentes a cosas, los referentes a obras y los referentes a servicios, como lo demuestra el hecho de que las pretendidas disposiciones generales del Código civil no pasen de ser meros intentos de definición, sin que exista en rigor, ninguna norma común a todas estas figuras. Puede además señalarse que ni siquiera por analogía las normas del arrendamiento de cosas son aplicables a los arrendamientos de obras y servicios y que tampoco se puede proceder en sentido inverso.

Por todas estas razones la doctrina moderna prescinde por completo de la artificial unificación romanista que todavía recoge nuestro Código Civil, distinguiendo tres tipos contractuales entre sí idependientes, como son el contrato de arrendamiento de cosas o arrendamiento por antonomasia, el contrato de obra y el ontrato de servicios".

3.3. Naturaleza Jurídica :

Si atendemos al origen etimológico del término arrendamiento, es decir, la voz latina *ad reditum dare*, podemos apreciar comprendidas las dos principales obligaciones que componen dicho contrato; por una parte la traslación del objeto sobre el que versa dicho contrato realizada a favor del arrendatario, y por otra parte la obligación del pago de una renta, por la misma.

Ahora bien, podemos apreciar como en el derecho bajomedieval castellano, siguiendo tradición jurídica del derecho romano, la traslación del objeto derivada de un contrato de arrendamiento no comporta una cesión temporal del derecho de propiedad sobre la cosa, ni siquiera de la posesión, sino sólo del uso de la misma.

Este matiz tiene unos efectos prácticos que van mas allá de la mera dogmática jurídica, pues afecta directamente a la institución jurídica que conocemos como usucapión por prescripción adquisitiva.

De este modo, los Códigos jurídicos territoriales castellanos de la Edad Media, hacen especial hincapié en indicar que el contrato de arrendamiento no produce la traslación de la posesión jurídica sobre la cosa, aunque el arrendatario la detente de hecho, precisamente en aras de evitar que dicha detentación de la cosa pudiera ser alegada por éste para reclamar la propiedad de la cosa arrendada por usucapión.

Este hecho, lo podemos ver perfectamente reflejado incluso en Códigos legislativos anteriores a la recepción del derecho romano-justinianeo, como es el Fuero Juzgo[184].

---

[184]FUERO JUZGO, Lib. X, Tit. II, Ley XIX : Si aquel que toma la tierra a plazo, non paga la renda.

"Si algun omne tiene de otro tierra o vinna arrendada asi que aquel que la dio finque por sennor, e aquel otro le deve pagar la renda a plazo, paguele la renda al plazo en todas las guisas; maguera non ge la demande el sennor: que maguerge la non pague, non deve perder el sennor su cosa. Ca non semeia que finca por voluntad del sennor, mas por enganno daquel que la devie dar. E si lo tardare en pagar en algun tiempo, aquello

En cuanto a la segunda obligación principal que se deriva de dicho contrato, es decir; el pago de la renta, tal y como aparece claramente enunciado en la citada Ley 1 del Título VIII de la Quinta Partida, ha de ser satisfecha necesariamente en dinero, ya que en caso contrario se trataría de un contrato innominado, mas próximo a la permuta que al arrendamiento en sí.

Ahora bien, al examinar las fuentes contractuales utilizadas en este estudio, podemos observar como en el Madrid de fines de la Edad Media, pese a predominar los contratos de arrendamiento en los que la renta es satisfecha con dinero, en un número considerable de ellos persiste la costumbre pretérita de satisfacerla en especies. Este hecho lo vemos reflejado principalmente en los arrendamientos rústicos.

Otro factor a tener en cuenta a la hora de analizar la naturaleza jurídica de los contratos que nos muestran las fuentes, es el de saber si nos encontramos ante un tipo de contrato real o bien consensual.

Partiendo del contenido de las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, podemos observar que ningún documento determina claramente esta cuestión.

De este modo, para obtener la referencia mas próxima sobre esta cuestión debemos acudir a la legislación vigente en el Madrid de fines de la Edad Media, contenida en los Códigos jurídicos de derecho territorial castellano bajomedieval.

Como anteriormente indicábamos, el Código de Las Siete Partidas, hereda la tradición jurídica del derecho romano de comprender bajo una misma categoría jurídica, y por tanto regular conjuntamente, tanto los arrendamientos de cosas como los de obra y servicios.

Si partimos de la base de que en la concepción jurídica bajomedieval castellana, dichos contratos no son mas que

---

que lo prometio peche en duplo. E si por enganno no lo quisiere pagar fasta cinco annos, por toller la cosa al sennor fasta cinquenta annos, pierda la cosa, e quanto hy metio".

variedades de una misma especie jurídica unificada denominada *aloguero*, deducimos fácilmente que éstos deben compartir la misma naturaleza jurídica.

Pues bien, si igualmente tenemos en cuenta que tánto los contratos de obra cómo los de servicios poseen por su carácter una naturaleza necesariamente consensual, ya que la entrega de la cosa se produce tras de la prestación de la obligación de una de las partes, en el caso del contrato de obra, y durante la prestación en el caso del de servicios, debemos concluir que el arrendamiento de cosas, ha de ser igualmente un contrato que se perfecciona con el mero consentimiento.

De este modo, a nuestro juicio, el contrato de arrendamiento de cosas en el Madrid de fines de la Edad media, supone un tipo de contrato consensual, para cuya perfección basta el mero consentimiento de las partes, y oneroso, ya que la cesión del uso de la cosa requiere una contraprestación. Igualmente, observamos que dicha contraprestación, en el derecho vivido en Madrid a fines de la Edad Media, puede ser pactada tanto en dinero como en especie.

3.4. Elementos Personales :

"Arrendar e alogar, dezimos que puede todo ome que ha poder de comprar e de vender"[185].

De este modo tan claro, expresa el Código de Las Siete Partidas, la regla general que rige la capacidad de obrar requerida para ser parte en un contrato de arrendamiento.

A esta regla general, y en diversas normas dispersas por el Código, se añaden limitaciones a ciertas categorías de personas para ser parte en un contrato de arrendamiento en calidad de arrendatarios, tales como los Caballeros y Oficiales de la Corte del Rey[186] o bien, los Eclesiásticos[187], limitaciones que obedecían a distinta motivación en cada caso.

Dentro del panorama jurídico que nos presentan las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, podemos apreciar un amplio abanico de situaciones personales, en lo que se refiere a los comparecientes en los diversos contratos de arrendamiento estudiados.

Por una parte, observamos como, al igual que sucedía en los contratos de compraventa, es precisa la mayoría de edad para

---

[185]Part. V, Tit. VIII, Ley 2 : Quien puede fazer arrendar o alogar.

[186]Part. V, Tit. VIII, Ley 2: Quien puede fazer arrendar o alogar.

"...Pero los cavalleros, e los oficiales de la corte del Rey, non devn ser arrendadores de campos, nin de heredamientos agenos; porque por tal razon como esta se podria embargar lo que han de fazer en servicio del Rey...".

[187]Part. I, Tit. VI, Ley XLV: Que los Clérigos non deven ser fiadores, nin mayordomos, nin Arrendadores, nin Escrivanos de Conceio, nin de Señores seglares.

"...E otrosi non deven ser mayordomos nin arrendadores, nin cogedores destas cosas sobredichas...fueras ende si fuesse algun clerigo muy menguado; ca este atal bien puede arrendar, e labrar los heredamientos agenos, de que se acorriesse en lo que le fuere menester para su vida...".

poder obligarse en virtud de un contrato de arrendamiento. De este modo, se nos presenta diversos contratos en los que los arrendadores son menores de edad que actúan representados por un Tutor[188], o bien por un Curador[189].

Con respecto a la situación jurídica de la mujer casada, para obligarse por medio de un contrato de arrendamiento, podemos observar a través de un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1441 como sí tiene capacidad para otorgar el mismo cuando se trata de un bien privativo del matrimonio. Así, la redacción del mencionado asiento, que a continuación reproducimos, sin ser definitiva, nos aporta suficientes indicios de que, pese a la privacidad del bien que aquella arrienda, se requiere para su otorgamiento, de la licencia de su marido :

"Deve Ynes Gonçalez, muger de Rodrigo de Viana, a Juan de Vargas, veçino de Madrit, çient maravedis por alquile de una parte de las casas que fueron de Juana Ruiz, su madre, que es en la dicha villa a la collaçion de Sant Pedro, que alquilan desde oy fasta el dia de Sant Miguel de setiembre primero que viene. E obligose de pagar los maravedis por los terçios del año so pena de quatro maravedis cada dia. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme, la qual carta otorgo estando presente el dicho Rodrigo, su marido. Testigos Alvaro Martinez de Medina e Juan Gomez, pregonero e Diego Fernandez Gudiel, veçinos de Madrit".[190]

---

[188]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 641 :

"Deve Juan Fernandez Maroto, veçino de Fuent Labrada, a Juan Garçia de Lanajo, veçino de Leganes, tutor de los fijos de Gonçalo Martin, veçino que fue de Fuent Labrada, çiento noventa e quatro maravedis forros de diezmo por renta de las viñas de los menores por el fruto deste año que arrendo a su aventura...".

[189]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1410 :

"Deve Juan de Avila estando de Pedro de Luxan, veçino de Madrit, a Marina Alonso, curadora de Martin de Medina, quatroçientos maravedis de alquile de unas casas...".

[190]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 96.

A ésto, podemos añadir el hecho de que en la fórmula de contrato de arrendamiento contenida en el Formulario Notarial publicado por G. SANCHEZ en 1925, la mujer casada comparece en virtud de licencia otorgada por su marido[191], lo que a nuestro juicio supone suficiente indicio de que al igual que sucedía con el contrato de compraventa[192], la mujer casada no podía por sí sola ser parte en un contrato de arrendamiento en el derecho vivido en Madrid a fines de la Edad Media.

Igualmente, podemos apreciar como la limitación a la capacidad de obrar por sí misma, desaparece cuando la mujer enviuda, ya que las fuentes nos muestran asientos registrales de contratos en los que en calidad de arrendador actúa una mujer viuda, sin precisar representación ni licencia de otra persona, con lo que dicha situación se nos muestra básicamente coincidente con la que se nos presentaba en la compraventa.

En lo referente a la situación de las minorías en Madrid, es decir, los Moros y Judíos, podemos observar un panorama diferente al que se nos presentaba al estudiar el contrato de compraventa.

Recordando lo ya dicho entonces[193], al estudiar las diferentes cartas de venta correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, nos sorprendía el hecho de que en ninguna de ellas figurasen como parte contratante ni Moros ni Judíos, máxime

---

[191]SANCHEZ, Galo : Colección de Fórmulas Jurídicas Castellanas de la Edad Media. AHDE II. Madrid, 1925. Pag.446 ss:

Carta de renta de casas e vinnas todo en uno por tienpo çierto.

"Sepan quantos esta carta vieren, commo yo fulano, fijo de fulano, veçino de tal lugar, et yo fulana su muger, con consentimiento e otorgamiento de vos del dicho fulano, mi marido, que esta presente e lo otorga, e yo el dicho fulano ansy lo otorgo, nos amos a dos de mancimun a bos en uno otorgamos e conosçemos que arrendamos a vos...".

[192]Véase Cap. "La Compraventa", ap. "Elementos Personales".

[193]Véase Cap. "La Compraventa", ap. "Las minorías : Judíos y Moros".

teniendo en cuenta que a través de los diversos contratos estudiados, tenemos constancia de que en Madrid, a mediados del Siglo XV, se hallaban instalados algunos comerciantes Judíos de acaudalada posición como el mercader toledano Fraym Aben Xuxen, o el recaudador de rentas Menahe Çidre.

Este hecho, lo atribuíamos a la imposibilidad, devenida bien por una norma consuetudinaria, o bien por una norma escrita, de que tánto Judíos cómo Moros pudieran adquirir propiedades inmobiliarias fuera de sus respectivas Aljamas.

Pues bien, a la vista de las fuentes, apreciamos una situación totalmente distinta, en lo que respecta a los contratos de arrendamiento.

De este modo, son frecuentes los asientos contenidos en los registros de los Escribanos Públicos de Madrid de fines de la Edad media, en los que tanto Judíos como Moros comparecen en calidad de Arrendatarios en contratos de alquiler de viviendas, pactando en iguales condiciones que los cristianos[194][195].

Otro aspecto destacable de las cualidades personales de los comparecientes es el del título jurídico en virtud del cual se obligan por medio de un contrato de arrendamiento.

---

[194]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 771 y 1136 :

"Deve don Çag Çarça, judio, vecino de Madrit, a Alonso Alvarez de Toledo, que es absente e a Luis Gonçalez de Castro en su nombre presente, quinientos maravedis e un par de gallinas por alquile de unas casas que el dicho Alonso Alvarez ha en la calle de los Estelos...".

"Deve maestre Abdalla Caderon, moro, veçino de Madrit, a Alonso Gonçalez de Cuenca, veçino de Madrit, seteçientos maravedis e dos pares de gallinas por alquile de unas casas que el ha en el arraval de Madrit...".

[195]N. de A. : El hecho de que en ninguno de los contratos contenidos en dichos registros, comparezcan tanto Moros como Judíos, en calidad de Arrendadores, refuerza aún mas nuestra creencia, acerca de su incapacidad jurídica para adquirir la propiedad de inmuebles situados fuera de sus respectivas Aljamas.

Como consecuencia de la Naturaleza jurídica de este contrato, que recordemos que supone una cesión del uso de un objeto, observamos, que no solamente el título de propiedad capacita a una persona para obligarse por sí mismo en calidad de arrendador, ya que a través de un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, podemos observar como una persona actúa como arrendador de una vivienda que posee a título de censo enfiteutico[196].

3.5. Los contratos de arrendamiento en particular. El Objeto del Arrendamiento como elemento conformador del contrato :

Sin duda, la modalidad contractual del arrendamiento de uso, estaba determinada para una serie de supuestos de hecho concretos, que formaban parte de la vida cotidiana en Madrid a fines de la Edad Media. De este modo, las fuentes nos muestran, salvo contadas excepciones, cómo los contratos de arrendamiento recaen bien sobre el uso de bienes inmuebles, ya sean viviendas o tierras de cultivo, bien sobre el uso de animales domésticos de labranza.

A su vez, a través del examen de las fuentes contractuales y de los Códigos jurídicos bajomedievales castellanos, podemos apreciar cómo el objeto del contrato resulta determinante a la hora de fijar las estipulaciones aplicables al mismo.

Partiendo principalmente de las disposiciones contenidas en los Códigos jurídicos territoriales, observamos como en la práctica

---

[196]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1352 :

"Deve Juan, fijo de Ferrant Suarez, veçino de Madrit, a Abrahim Françes, veçino de Madrit, seysçientos maravedis por alquie de una casa tienda que el dicho Abrahim tiene a çenso de Juan Gutierrez de Hita...".

jurídica seguida en Madrid, los contratos de arrendamiento de uso se agrupan en tres tipos, según su objeto sea un bien inmueble urbano, es decir, una vivienda, un bien rústico, o un semoviente, como bien podría considerarse a los animales de labor, por lo que resulta preciso proceder a su examen de modo individual.

3.5.1. Bienes inmuebles :

Los bienes inmuebles que nos aparecen en las fuentes documentales, se pueden dividir en dos bloques; por un lado nos encontramos con un número apreciable de contratos de arrendamiento de viviendas, que se corresponderían con lo que hoy día conocemos como arrendamientos urbanos.

Por otro lado, nos encontramos con una serie de contratos de arrendamiento que recaen sobre tierras de labranza, y que se corresponderían con los que hoy día conocemos como arrendamientos rústicos.

La razón de esta división, a la hora de estudiar el arrendamiento de bienes inmuebles, no es arbitraria, ni responde a la aplicación de la doctrina civilística contemporánea de clasificación de los bienes inmuebles, ya que tanto los arrendamientos de viviendas como los de tierras de labranza, pese a recibir una regulación unitaria en los Códigos jurídicos territoriales castellanos, como Fuero Viejo de Castilla, Fuero Real, o Las Partidas, presentan en los mismos, una serie de normas específicas de regulación, que atienden a las especificidades de cada caso.

De este modo, podemos observar como en la regulación del arrendamiento contenida en el Título III del Libro IV del Fuero Viejo de Castilla[197], contiene una Ley aplicable a ambos tipos de inmuebles, otra Ley destinada exclusivamente a los arrendamientos de vivienda, dos Leyes destinadas a los supuestos de posesión

---

[197]FUERO VIEJO DE CASTILLA, Libro IV, Tít. III : De los Alogueros, e de los arrendamientos, e de los que labran eeredades agenas sin mandado de suo dueño; e de los mancebos, que son cogidos a plaço; e de la parte, que alguno gana del fruto de las ramas de arboles, que cuelgan sobre sua eredat.

precaria de tierras de labranza y otra Ley que se refiere al contrato de *"soldada"*.

El Fuero Real[198], por su parte en la regulación del contrato de arrendamiento contenida en el Título XVII del Libro III, presenta un similar esquema, incluyendo dos Leyes de aplicación general a todos los arrendamientos de uso, cuatro destinadas a los arrendamientos de viviendas, una destinada al arrendamiento de tierras de labranza, y dos destinadas al arrendamiento de animales domésticos.

Quizá, sea en el Código de Las Siete Partidas, donde mejor se pueden apreciar las especificidades, tanto del arrendamiento de viviendas como de el de tierras de labor, es decir los precedentes de lo que hoy día conocemos como arrendamientos urbanos y rústicos, ya que, además de la regulación específica que ambos objetos reciben en las Leyes contenidas en el Título VIII de la Quinta Partida, dentro del formulario notarial, contenido en el Título XVIII de la Tercera Partida, nos presenta dos fórmulas de carta de arrendamiento donde aparecen reflejadas las estipulaciones derivadas de las normas que atañan a cada tipo de arrendamiento. Así, la fórmula contenida en la Ley 73[199] se refiere únicamente a los arrendamientos de viviendas, mientras que la contenida en la Ley 74[200] está destinada a los arrendamientos de tierras de labor en general.

---

[198]FUERO REAL, Libro III, Tit. XVII : De las cosas alogadas, que quiere decir, de las cosas alquiladas.

[199]Part. III, Tit. XVIII, Ley 73 : Como deve ser fecha la Carta, quando alguno sus casas alquila a otri.

[200]Part. III, Tit. XVIII, Ley 74 : Como se deve fazer la carta de arrendamiento de viñas, o de huertas o de otra cosa.

a. Inmuebles Urbanos :

- Localización :

Dentro de las fuentes documentales madrileñas, podemos apreciar una serie de elementos coincidentes en los arrendamientos de Inmuebles situados en núcleos urbanos de Madrid y su territorio.

Los inmuebles que nos presentan los contratos examinados son básicamente, o bien viviendas, o bien locales de negocio que también son utilizados como vivienda, lo que en la terminología utilizada en las fuentes se denominan *"casas tienda"*.

Dichos inmuebles aparecen descritos de un modo bastante mas impreciso que en las cartas de compraventa, ya que en la mayoría de los casos prescinden de señalar los linderos de los mismos, limitándose a dar una vaga referencia acerca de su situación, tales como el *"arraval"* donde se encuentran, o la *"collaçion"* de la parroquia mas próxima, o bien la puerta de la ciudad mas próxima.

- Vigencia del contrato :

Los plazos de arrendamiento de dichos inmuebles son igualmente coincidentes, ya que en la casi totalidad de ellos es de un año, salvo excepciones, en los que el plazo pactado es de dos o mas años.

Este es uno de los aspectos donde mejor podemos apreciar la influencia de la costumbre local sobre los contratos de arrendamiento, ya que los Códigos jurídicos territoriales, dan primacía a la voluntad de las partes a la hora de pactar el plazo de duración de los arrendamientos.

De este modo, podemos observar como el Fuero Real dispone a este respecto que los contratos de arrendamiento pueden

ser pactados a *"plazo sabido o para siempre"*[201]. En similar sentido se expresan Las Partidas, aunque en este Código no se conciben los arrendamientos perpetuos como aparecían en el Fuero Real.

Una disposición que quizás haya tenido algo que ver en la costumbre Madrileña de pactar los arrendamientos por plazos de un año, es la contenida en la Ley IV del Título VIII de la Quinta Partida[202], ya que allí se dispone que los plazos de pago de la renta deben atenerse a la costumbre local, y en el caso de no existir costumbre local, o no pactar un plazo las partes, este ha de ser anual.

Podría resultar así, que el plazo de pago subsidiario contenido en Partidas, haya podido influir en la costumbre que nos reflejan los contratos estudiados, de pactar por periodos de un año el plazo de duración de los mismos.

Igualmente, podemos observar mas manifestaciones de costumbres jurídicas, en lo que se refiere al plazo de duración del contrato de arrendamiento, si tenemos en cuenta que todos los contratos de inmuebles situados en la Villa de Madrid comienzan su vigencia en un día determinado, este es el día de *"Sant Miguel de Setienbre"*[203], una fiesta tradicionalmente agrícola, por coincidir con periodos de cosecha de la vid.

---

[201]FUERO REAL, Lib. III, Tit. XVII, Ley VII : Como los herederos son obligados de estar por la renta que el defuncto fizo.

"Todo home pueda arrendar, o logar sus cosas a plazo sabido o para siempre; e si el que lo tuviere, o el que las diere murieren antes del plazo, sus herederos sean tenudos de cumplir aquello que el era tenudo de cumplir si no muriera, e vale el pleyto asi como fue puesto".

[202]Part. V, Tit. VIII, Ley IV : Que deven pagar los arrendadores, e los alogadores el precio de las cosas que arrendaren o alogaren.

"Pagar deven los arrendadores, e los alogadores, el precio de las cosas que arrendaren o alogaren; segund la costumbre que fuere usada en cada un logar o al tiempo en qu se avinieren quando se fiziere el arrendamiento o el alogamiento. E si en algun logar non oviesse costumbre usada o non oviessen puesto ellos los plazos entre si, a que pagaren, estonce deven pagar al fin de año".

Esta debió ser una costumbre bastante extendida en la Castilla bajomedieval, ya que aparece recogida en la formula de contrato de arrendamiento contenida en la Ley 73 del Título XVIII de la Tercera Partida[204].

Del mismo modo, la costumbre de comenzar los arrendamientos en un día determinado la vemos plasmada en contratos de inmuebles situados en otras poblaciones del sur del territorio de Madrid, tales como Leganés o Getafe. En estos casos la fecha indicada es la del día de *"Santa Maria de Agosto"*[205], lo que nos confirma el carácter de costumbre local del citado hecho.

---

[203]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1266 :

"Deve Pero Gonçalez del Torno veçino de Madrit a Juan Alonso Barvon veçino de Madrit çiento e treinta maravedis e dos pares de perdizes por alquile de unas casas que el ha en la dicha Madrit a la collaçion de Santiago que fueron de Alvaro Alonso, clerigo, que alquileo desde el dia de Sant Miguel de Setiembre primero que viene fasta un año...".

[204]Part. III, Tit. XVIII, Ley 73 : Como deve ser fecha la Carta, quando alguno sus casas alquila a otri.

"Sepan quantos esta carta vieren, como Gonçalo arrendo, e otorgo en noe de alquiler a Pedro unas casas, que son en tal logar, de manera que pueda morar en ellas, e tenerlas desdel dia de Sant Miguel fasta un año...".

[205]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 735 y 1209 :

"Deve Miguel Garçia Rebero, veçino de Leganes, a Juan Alonso Hongarron, veçino de la dicha aldea, çiento e sesenta maravedis e un par de gallinas por lalquiler de unas casas que el ha en la dicha Leganes, que alquileo desde el dia de Santa Maria de Agosto que postrimero paso fasta un año...".

"Deve Juan Vela, veçino de Xataf, al comendador Pero Diaz dozientos maravedis e un par de gallinas por alquile de unas casas que ha en Xataf que alquilo desde Santa Maria de Agosto primero que viene fasta un año...".

- Plazo del pago de la renta :

Por su parte, y en lo que se refiere estrictamente al plazo de pago de la renta, las fuentes nos muestran como repetidamente es utilizada una determinada fórmula. Esta, consistía en pactar el pago de la renta anual en tres plazos cuatrimestrales.

Si relacionamos la repetición del citado pacto, con el hecho de que el texto de la anteriormente citada Ley IV del Título VIII de la Quinta Partida, otorga prioridad a lo que disponga la costumbre local a la hora de fijar un plazo de pago de la renta, podremos fácilmente concluir que nos encontramos ante una costumbre jurídica incorporada a los formularios notariales utilizados por los Escribanos Públicos madrileños.

A su vez, comparando esta fórmula elegida en los arrendamientos madrileños, con las que se incluyen en otros formularios notariales de ámbito mas general, como es la contenida en la fórmula de contrato de arrendamiento, contenida en la Ley 73 del Título XVIII de la Tercera Partida[206], en donde se pactan dos pagos anuales, o bien con el Formulario Notarial, publicado por G. SANCHEZ en 1925[207] en donde se igualmente se pactan dos

---

[206]Part. III, Tit. XVIII, Ley 73 : Como deve ser fecha la Carta, quando alguno sus casas alquila a otri.

"...E por ende Pedro el sobredicho prometio otrosi de dar a Gonçalo de suso nombrado por el alquiler destas casas treinta maravedis por un año, en esta manera: la meytad en el comienço del año e la otra meytad al acabamiento del...".

[207]SANCHEZ, Galo : Colección de Fórmulas Jurídicas Castellanas de la Edad Media. AHDE II. Pag. 446 : Carta de renta de casas e vinnas todo en uno por tienpo çierto.

"...E son los plasos que nos avedes a dar e pagar los dichos maravedis en cada anno puestos en tal logar en pas e en salvo, la primera paga del primero anno la meytad de los dichos maravedis desde el dia de Nabidat primero que viene fasta un ano conplido, e la otra meytad a tal plaso...".

pagos semestrales al año, podemos obtener la conclusión de que la costumbre jurídica de referencia, es de ámbito local.

- Otras condiciones insertas en los contratos :

Intimamente relacionado con el tema anteriormente tratado, es decir, el plazo de pago de la renta de un arrendamiento, se encuentra la llamada cláusula de mora contractual.

Esta cláusula, que básicamente supone una penalización que pactan las partes para el supuesto de incumplimiento de las obligaciones contraidas en el plazo fijado en un contrato, cobra especial importancia en el caso del arrendamiento, si tenemos en cuenta la intrínseca temporalidad de las obligaciones que éste genera.

Dicha cláusula penalizadora se nos presenta en los arrendamientos madrileños de dos maneras diferentes, según los contratos.

Así, encontramos un grupo de arrendamientos en los que se fija como penalización del incumplimiento del pago de la renta en plazo, recurriendo a la genérica y repetida cláusula penal, proveniente del derecho romano que implica el pago del doble de lo debido, aunque por la gravedad que esta penalización conlleva, debemos suponer que sólo sería de aplicación en casos de injustificado y prolongado incumplimiento de la obligación del pago de la renta[208].

---

[208]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1136 :

"Deve maestre Abdalla Caderon, moro, veçino de Madrit, a Alonso Gonçalez de Cuenca, veçino de Madrit, seteçientos maravedis e dos pares de gallinas por alquile de unas casas...Los maravedis por los terçios del año, e las gallinas el dia de Navidat, so pena del doblo...".

A su vez, en otro grupo de contratos se opta por incluir una cláusula penalizadora mas acorde con la mora tal y como la conocemos hoy día; esto supone añadir una pequeña cantidad pecuniaria por cada día de retraso desde la fecha pactada del pago, a la renta debida.

La cuantía de la penalización no es excesivamente elevada, ya que oscila entre dos y cinco maravedís, según los contratos, aunque como es fácil adivinar, en casos de demora prolongada podía llegar a convertirse en una importante penalización[209].

Otro de los aspectos que debemos resaltar en el análisis de los arrendamientos de inmuebles urbanos realizados en Madrid a fines de la Edad Media, es el del otorgamiento de garantías accesorias al contrato.

El sistema de garantías accesorias que nos presenta el derecho castellano bajomedieval con respecto a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, presenta ciertas especificidades con respecto a otros contratos.

De este modo, podemos apreciar como tanto el Fuero Real, en la Ley 9 del Título XVII del Libro III[210], como Las Partidas, en la

---

[209]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1325 :

"Deve Pero Gonçalez Burgales, sastre, veçino de Madrit, a Juan Gutierrez de Hita, regidor, veçino de Madrit, absente e a Pero Gonçalez de Sepulvega en su nombre, tres mil maravedis e seys pares de gallinas vivas e buenas, por alquile de unas casas que el ha en esta villa a la collaçion de Sant Miguel de los Ochoes...los maravedis por los terçios de cada año e las gallinas por el dia de Pasqua de Navidat de cada año, so pena de çinco maravedis cada dia de quantos dias pasaren de qualquier de los plazos en adelante que otorgaron de le pechar...".

[210]FUERO REAL, Lib. III, Tit. XVII, Ley 9 : Como todas las cosas que en la casa alquilada están, son obligadas al señor tacitamente.

"Toda cosa que el ome tuviere en la casa alogadade otro, mandamos que sea empeñado al dueño de la casa por el aloguer maguer que no fuese pleyto e haya por hy su loguer".

Ley 5 del Título VIII de la Quinta Partida[211], disponen un sistema de garantías reales, a través del cual todos los bienes muebles que el arrendatario posea dentro del inmueble arrendado, están afectos tanto al pago de las rentas debidas como a los daños o "menoscabos" realizados sobre la cosa arrendada, lo que, tal y como nos dicen ARAGONESES y PASCUAL[212] supone la constitución de una prenda legal sobre dichos bienes.

De este modo, y como directa consecuencia de la aplicación de dicho sistema de garantías reales, podemos apreciar en los contratos de arrendamiento de inmuebles, celebrados en Madrid a fines de la Edad Media, la ausencia de un elemento fundamental en otros contratos donde se contraen obligaciones patrimoniales, como es la figura del fiador, ya que tratándose generalmente de cuantías no excesivamente elevadas, no resultaba precisa la

---

[211]Part. V, Tit. VIII, Ley 5 : Como el señor de la heredad o de la casa puede echar della su arrendador que la arrendo, si non quisiere pagar lo que prometio.

"Alquilada teniendo algund ome de otro alguna casa si no le pagare el loguero a los plazos que pusieren con el o a lo mas tardar a fin de año segund diximos en la ley ante desta dende en adelante el señor de la casa puede echar della al que la tiene alquilada sin caloña e sin pena. E de mas dezimos que todas las cosas que fallaren en la casa de aquel que la tenia alquilada fincan obligados al señor de la casa por el loguero e por los menoscabos que oviesse fecho en ella e puede las retener el señor de la casa como por peños maguer non quiera el otro, fasta que le pague el loguero o le enderece los menoscabos que le fizo en su casa. Pero estas cosas sobredichas que fallaren en la casa e tomare por peños non las deve tomar el señor della por si mismo, tansolamente mas ante los vezinos metiendo las todas en escrito, ante ellos por que non pueda ser fecho engaño".

[212]ARAGONESES ALONSO, Pedro y PASCUAL NIETO, Gregorio : La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho Histórico. ADC XI. Madrid, 1965. Pag. 42

"En la Ley 9ª (Fuero Real) se reconoce al arrendador un derecho de garantía y preferencia sobre los objetos que el arrendatario tenga en la casa arrendada, "que se entienden empeñados a su dueño para el pago del alquiler", y aunque en el contrato no se pacte tal garantía. Estimamos se trata de un caso de prenda legal sin desplazamiento".

aportación de garantías personales para responder ante las deudas contraidas.

b. Inmuebles rústicos :

- Localización :

Los contratos de arrendamiento a los que dedicamos este apartado, son aquellos que conciernen a bienes inmuebles ubicados fuera de los núcleos urbanos de población de Madrid y su territorio a fines de la Edad Media, y que conforme a la clasificación seguida por la doctrina civilística contemporánea, son calificados como rústicos.

Dichos contratos tratan fundamentalmente sobre el arrendamiento de fincas de labranza, conocidas como *"heredades"*, tánto en los contratos como en la legislación bajomedieval, y esporádicamente de alguna dehesa de pastos y de huertos frutales.

Las fincas de labranza, se refieren casi exclusivamente a cultivos de trigo y cebada, para la fabricación de pan, como se indica en el mismo contrato generalmente, y a cultivos de uva destinada a la preparación de vino. Dato que nos proporciona una idea sobre la importancia de estos productos en la economía madrileña bajomedieval.

La localización geográfica de dichos inmuebles se sitúa en una serie de pueblos y aldeas, que se corresponden con lo que hoy día conocemos como el "cinturón" de Madrid, entre los que encontramos tanto poblaciones con Concejo propio, hoy día aún existentes como tales, como puedan ser *Xataf*[213], *Bovadilla*[214],

---

[213]Getafe.

[214]Boadilla del Monte.

Villava[215], *Pozuelo, Alcorcón, El Pardo,* como poblaciones hoy día integradas en el término municipal de Madrid, tales como *Caravanchel de Yuso, Villaverde, Vicálvaro, Santa María de Atocha,* etc.

El criterio utilizado en los contratos para identificar la finca objeto del arrendamiento, parece ser el de la propiedad de la misma. De este modo, las cartas prescinden de una descripción exhaustiva de la situación de la misma limitándose a referir el nombre del paraje donde se encuentra la finca.

De este modo, los elementos distintivos del objeto, que aparecen en los contratos son, su extensión y su propietario o poseedor, que coincide con la persona del arrendador[216].

Dado el específico carácter de estos contratos, en los que mas que arrendar un inmueble concreto, suponen el arrendamiento de toda una explotación agraria, resulta frecuente encontrarnos ante contratos que incluyen múltiples negocios jurídicos.

De este modo, nos encontramos con un tipo de contrato, que a juzgar por su repetida aparición debió de ser habitual en Madrid a fines de la Edad Media, en el que además de arrendarse una finca de labranza, el arrendador presta una cantidad de dinero al arrendatario, para la compra de bueyes con los que labrar la citada finca[217]. Como podemos observar en el texto, el punto en el

---

[215]Villalba.

[216]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Regigistros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 522 :

"Deve Gonçalo Diaz de Yllescas a Juan Nuñez, arçipreste de Madrit e a quien por el lo oviere de aver mil e dozientos maravedis por renta de media yunta de tierras de pan levar que el ha e tiene del cabildo de los clerigos de Madrit a çenso en termino de Caravanchel...".

[217]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1011 :

"Deve Andres Martin del Collado, veçino de Pozuelo, al dicho Alonso Alvarez e al dicho Luis Gonçalez en su nombre, quarenta e çinco fanegas de pan, por mitad trigo e çevada, por renta de media yunta de tierras de pan levar que el dicho Alonso Alverz ha en territorio de

que convergen ambos negocios jurídicos consiste en que, la pena pactada por mora en la devolución del capital prestado, se corresponde con la renta debida por el arrendamiento, que como en la mayoría de los casos está pactada en especies.

- Vigencia del contrato :

A diferencia de lo que sucedía en los arrendamientos de inmuebles urbanos, donde pudimos observar plasmada una costumbre consistente en pactarlos por un periodo de un año, en los contratos de arrendamiento de fincas rústicas estudiados no apreciamos ninguna costumbre en este sentido.

De este modo, los plazos por los que se pactan dichos contratos resultan sumamente variables entre sí, oscilando entre un año y once años. Este dato no deja de resultar indicativo del creciente dinamismo de la economía madrileña, si tenemos en cuenta que los contratos agrarios siempre se han caracterizado por su tendencia a la perdurabilidad.

Bovadilla e a las Gijonsas, que arrendo del desde el dia de Santa Maria de Agosto que postrimero paso fasta quatro años, cojedura de tres frutos en sus temporales, por quanto este año tiene fechos barvechos en la dicha heredat. Lo qual arrendo a su aventura syn descuento alguno, e otorgo que resçibio del dicho Luis Gonçalez seysçientos maravedis para ayuda a conprar bueyes para labrar en la dicha heredat, de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes...e conplido el tiempo de la renta que le de e torne los dichos seysçientos maravedis, e si al dicho plazo non ge los diere e pagare, que le pague por cada año de quantos le non pagare los dichos maravedis otras quinze fanegas de pan por mitad so pena del doblo...".

- El pago de la renta :

A la hora de fijar la renta que ha de pagar el arrendatario de fincas rústicas, podemos apreciar en las fuentes el uso de un criterio puramente productivo, ya que consiste en incluir en el contrato el número de cosechas que en condiciones normales es posible realizar durante la vigencia del mismo, como lo podemos ver reflejado en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444[218].

Dado que en dichos contratos se opta preferentemente por pactar el pago de la renta en especie, que no es otra que una porción del fruto a cosechar, la especificación del número de cosechas que se pueden realizar durante la vigencia del mismo resulta de gran importancia, ya que como nos indica el documento

---

[218]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1054 :

"Deve Miguel Fernandez, fijo de Miguel Fernandez, veçino de Bovadilla, aldea de Madrit, a Alonso Alvarez de Toledo, Contador Mayor del Señor Prinçipe, que es absente, e a Luis Gonçalez de Castro en su nombre presente, setenta y çinco fanegas de pan en grano trigo e çevada por mitad cada pan por apartado e de la medida usual e bueno e limpio e enxuta tal que sea de dar e de tomar, por renta de media yunta de tierras de pan levar de la heredat que el dicho Alonso Alvarez ha en Bovadilla e su territorio que arrendo del desde el dia de Santa Maria de Agosto que postrero paso fasta seys años conplidos cojedura de çinco frutos en sus tenporales por quanto este año primero ha de fazer barvechos en la dicha heredat.

Lo qual arrendo a su aventura mucho o poco lo que oviere syn descuento alguno, e otorgo que resçibio del dicho Luis Gonçalez en el dicho nombre prestados para ayuda a conprar bueyes con que labre en la dicha heredat seysçientos maravedis desta moneda usual los quales resçibio ante my el escrivano e testigos yuso escriptos, plazos en cada uno de los çinco años postreros quinse fanegas de pan por mytad puesto aqui en Madrit, en las casas del dicho Alonso Alvarez por el dia de Santa Maria del mes de Agosto del año del Señor de mil e quatroçientos e quarenta e çinco años...".

citado, sirve como base a la hora de fijar la renta a satisfacer por el arrendatario.

De este modo podemos apreciar en el ciado documento, como durante el primer año, en el que el arrendatario ha de *"fazer barvechos en la dicha heredat"*, este no ha de pagar renta alguna, dado que, por causas no imputables a él, ósea la necesidad de realizar barbechos para mejorar la productividad de la tierra, no ha obtenido cosecha alguna.

Así, la obligación del pago de la renta se desarrolla durante los siguientes años de su vigencia, en los que materialmente le resulta posible al arrendatario obtener las cosechas necesarias con las que hacerse cargo de dicha renta.

Como podemos observar a través del examen de los contratos de fincas rústicas celebrados en Madrid a fines de la Edad Media, el hecho de que en la mayoría de los mismos el pago de la renta se pacte en frutos de la tierra, o bien en derivados directos de estos, como pueda ser el pan, nos lleva a una situación en la que resulta íntimamente relacionada la productividad de la finca arrendada con el pago de dicha renta, al consistir ésta en una porción de aquella.

Esta interrelación comporta, como es fácil de suponer, un factor de riesgo, como es el hecho mismo de conseguir la recolección de la cosecha en la cantidad esperada y de este modo poder pagar la renta pactada, hecho que se encuentra sujeto incluso a factores climatológicos, que introducen un elemento de incertidumbre.

Por este motivo, podemos apreciar como tánto la legislación bajomedieval, cómo los formularios notariales utilizados en Castilla a fines de la Edad Media, cómo numerosos contratos entre los estudiados en este apartado, prevén las situaciones de riesgo de pérdida o insuficiencia de cosecha para hacer frente al pago de la renta, aportando cada uno diferentes soluciones.

Así, observamos como el Código de Las Siete Partidas, aborda en sus leyes 22 y 23 del Título VIII de la Quinta Partida, la cuestión de si en caso de pérdida de cosecha debe el arrendatario pagar la renta pactada o no. El Código utiliza un criterio casuístico,

inclinándose por la afirmativa o por la negativa dependiendo de la causa que originó la pérdida o grave menoscabo de la cosecha[219].

Ahora bien, Las Partidas otorgan a todas estas causas un valor meramente dispositivo, ya que la citada Ley 23 incluye entre aquellas causas por las que el arrendatario ha de responder del pago de la renta pese a la pérdida del fruto, la del pacto incluido en el mismo contrato, por el cual recaen sobre la persona del arrendatario todos los riesgos de pérdida del fruto por cualquier causa. En la práctica, dicho pacto supuso una puerta de escape a todas las causas expuestas en la Ley 22[220].

---

[219]Part. V, Tit. VIII, Ley 22 : De los frutos que se pierden, o se destruyen, por alguna ocasion; que non es tenudo aquel que los arrienda, de dar la renta que prometio pr ellos.

"Destruyendose o perdiendose los frutos de alguna heredad o viña, o otra cosa semejante, que toviesse arrendadad un ome de otro, por alguna ocasion que acaesciesse, que non fuesse muy acostumbrada de avenir; assi como por avenidas de rios, o por muchas lluvias, o por granizo, o por fuego que los quemasse, o por hueste de los enemigos, o por asonadas de otros omes que los destruyessen, o por sol, o por viento muy caliente, o por aves o por langostas, o otros gusanos que los comiessen, o por alguna otra ocasion semejante destas, que tollesse todos los frutos; dezimos que non es tenudo el que lo toviesse arrendado, de dar ninguna cosa del precio del arrendamiento, que oviesse prometido a dar. Ca guisada cosa es, que como el pierde la simiente, e su trabajo, que pierda el señor la renta que deve aver...Mas si se perdiesse el fruto por su culpa, assi como por labrar mal la heredad, o por yerbas, o por espinas que nasciessen en ella, tantas que lo tolliessen; o se consumiessen los frutos por si mismos, o por mala guarda del arrendador; estonce seria el peligro del que toviesse la cosa arrendada; e seria tenudo de dar el arrendamiento, en la manera que le oviesse prometido de dar".

[220]Part. V, Tit. VIII, Ley 23 : Por quales razones los arrendadores son tenudos de dar las rentas, maguer el fruto de la cosa arrendada se pierda por ocasion.

" Perdiendose los frutos de la cosa que es arrendada, por alguna ocasion que viniesse por aventura, non seria tenudo de dar al señor la renta, el que la prometiera, assi como de suso diximos. Pero casos ay en que non seria assi. El primero es, si quando se fizo el pleyto de arrendamiento, se obligo el que rescibio la cosa, que por qualquier ocasion que se perdiesse el fruto a el pertenece el daño...".

En este sentido, podemos apreciar, dentro de fórmula de carta de arrendamiento de una viña contenida en el Formulario Notarial publicado por G. SANCHEZ en 1925, como se trasladan al arrendatario todos los riesgos por pérdida de la cosecha, comprometiéndose a pagar la renta pactada en todos los casos[221].

Acudiendo a las fuentes contractuales, podemos observar como este aspecto resulta generalmente previsto en los arrendamientos de fincas de labranza realizadas en Madrid a fines de la Edad Media[222].

---

[221]SANCHEZ, Galo : Colección de Fórmulas Jurídicas Castellanas de la Edad Media. AHDE II. Pag.46 ss. :

Carta de renta de casas e vinnas todo en uno por tienpo çierto.

"...Lo qual todo que dicho es vos arrendamos desta manera: las dichas casas e bodegas e cubas desde el dia de tal primero que viene fasta tantos años complidos primeros siguientes, e las dichas vinnas desde el dia de tal primero que viene fasta tantos annos conplidos siguientes, en tal manera que cojades tantos frutos e paguedes tantas rentas e por cosa que acaesca que non aya y descuento nenguno, en tal manera que nos avedes de dar en renta de cada anno por esto que dicho es...Et yo el dicho fulano otorgo e conosco esto que dicho es e enesta carta se contiene, que ansy resçibo esta dicha renta de vos los dichos fulano e fulana por el dicho tienpo e por la dicha quantia cada anno e me obligo a mi e por todos mis bienes muebles e rayces ganados e por ganar de vos dar e faser pago aqui en tal lugar en pas e salvo de los dichos tantos maravedis cada anno a los dichos plasos e so la dicha pena commo dicho es e por cosa que acaesca commo dicho es en este dicho tienpo que non aya y descuento alguno...".

[222]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1279 :

"Deve Alonso Garçia, fijo de Gonçalo Fernandez Valdecacho, veçino de Pozuelo, a Alonso Alvarez de Toledo, contador mayor del señor prinçipe, e a Luis Gonçalez de Castro en su nmbre sesenta fanegas de pan por mitad trigo e çevada por renta de media yunta de tierras de pan levar a las Garosas que arrendo desde el dia de Santa Maria deste mes de Agosto que estamos fasta çinco años cojedura de quatro frutos en sus temporales, por quanto este año ha de fazer barvechos en la dicha heredat lo qual arrendo a su aventura mucho o poco lo que y oviere syn descuento alguno e a todo caso de fortuyto opinado o ynopinado...".

Como podemos observar, el sentido en el que se prevé dicho supuesto, aunque en diferentes términos, coincide con el reflejado en el Formulario Notarial, antes citado, es decir se traslada igualmente cualquier tipo de riesgo sobre la cosecha a la persona del arrendatario.

Ahora bien el modo de reflejar este pacto en los arrendamientos del Madrid de fines de la Edad Media es el de excluir cualquier rebaja sobre la renta debida por razón de pérdida o grave menoscabo de la cosecha.

Este pacto cobra mayor significado aún, si nos atenemos al contenido de la glosa a la citada Ley 22 del Título VIII de la Quinta Partida[223], en donde se nos dice que en los casos de pérdida parcial de cosecha era usual acudir al Juez para que este fijase la proporción en la que habría de ser rebajada la renta.

- Otras condiciones insertas en los contratos :

Teniendo en cuenta el específico carácter de las fincas de labranza, en las que la realización de una serie de labores periódicas de mantenimiento resulta fundamental para su rendimiento postrero, cobran sentido una serie de pactos incluidos tanto en los Formularios Notariales como en los contratos estudiados, que imponen al arrendatario la realización de dichas labores.

Dichos pactos los vemos reflejados en los arrendamientos tanto de viñas como de huertos de frutales. La razón de esto se encuentra en que a diferencia de lo que ocurre con las fincas de labranza de trigo o cebada, en las que el arrendatario cultiva *ex*

---

[223]Glosa a la Ley 22 del Título VIII de la Quinta Partida :

"Generalmente es muy dificil apreciar la pérdida de los frutos; y por tanto lo que se acostumbra cuando la pérdida es parcial, es hacer una rebaja de tercera, quarta o alguna otra parte de la renta, segun prudencia del juez".

novo, en aquellas, lo que se arrienda es una explotación agraria preexistente, es decir, una finca con una serie de viñas o frutales cultivados previamente.

De este modo, podemos apreciar en los contratos de arrendamiento de viñas y de huertos frutales realizadas en Madrid a fines de la Edad Media, como recae sobre el arrendatario la obligación de realizar una serie de labores tendentes a la conservación en estado óptimo de la explotación agraria, bajo una cláusula penal para el caso de su incumplimiento[224].

El supuesto de incumplimiento de la realización de las labores de conservación y mantenimiento que requieren tanto las viñas como los frutales, aparece contemplado en la Ley 7 del Título VIII de la Quinta Partida[225], estableciendo como principio general el del la imposición de una pena económica sobre el arrendatario, fijada por un Juez y por "*omes buenos que saven de lavor de tierra*".

---

[224]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 494 :

"Deve Juan López de Torrejon, fijo de Andres Martin de Torrejon, veçino del Pardo, a Pedro de Luxan, camarero del rey, que es absente e a Juan Lopez de Guadalfajara en su nombre veynte horcas de çebollas e veynte haces de ajos buenos e tales que sean de dar e tomar por renta de una huerta que es en el Pardo que arrendo desde el dia de Pasqua de Navidat que paso fasta dos años con su saca segund uso de ortelanos e que en cada año que labre los frutales escarvar e acogobtar e que estas lavores ge las de con tiempo e con sazon so pena de çient maravedis por cada lavor...".

[225]Part. V, Tit. VIII, Ley 7 : De los campos o viñas, o otros heredamientos, que arrienda un ome a otro; que son tenudos de refazer los daños, e los menoscabos que vinieren por su culpa a los señores dellos.

3.5.2. Bienes Semovientes :

- Localización :

Como ya indicábamos anteriormente, uno de los grandes grupos entre los que podemos clasificar los contratos de arrendamiento de uso que las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media nos muestran, es el de aquellos que tienen por objeto los animales domésticos, objetos que de acuerdo con la doctrina civilística de clasificación de las cosas se corresponden con los llamados bienes semovientes.

Concretamente, este grupo de contratos abordan en su casi totalidad un único supuesto, este es el del arrendamiento del uso de bueyes en labores agrícolas.

Este tipo de arrendamiento, dadas las técnicas de labranza utilizadas a fines de la Edad Media, resultaba de importancia básica para labores de tiro, tal y como nos muestran las fuentes, por lo que su uso suponía un requisito indispensable para realizar una explotación agraria *ex novo*, lo que sucedía siempre en el caso de las tierras de cereal, que como indicábamos anteriormente, y junto a la vid, era el producto mas cultivado en Madrid y su territorio a fines de la Edad Media.

Ciñéndonos al contenido de éstos contratos realizados en Madrid a fines de la Edad Media, podemos apreciar como la identificación del objeto arrendado se torna mas complicada, ya que al no tratarse de un bien inmueble, no es posible adoptar un criterio geográfico para su identificación.

De este modo podemos ver como en los contratos se pone especial cuidado en señalar ciertas características físicas del animal que lo hagan mas fácilmente diferenciable, principalmente referidas a su color, encontrándonos términos y expresiones tales como *"su color rubio"*, *"ojoalcoholado"*, *"su color çerbuno"*, etc.

- Vigencia del contrato :

Dadas las características de estos contratos, en los que se arrienda el uso de un animal doméstico para un fin determinado que se especifica en el contrato, como es el del tiro de arado, observamos un hecho, como es el que se pactan en su mayoría unos plazos de vigencia de los mismos relativamente breves, ya que en raras ocasiones sobrepasan un año.

Como dato curioso, exponente de la influencia de la costumbre local en este tipo de contratos, destacamos que en su gran mayoría el plazo de vigencia termina en un día determinado, este es el día de *"Sant Juan de Junio"*[226].

- Pago de la renta :

En lo que respecta a la principal obligación del arrendatario de animales domésticos, es decir, el pago de la renta pactada, apreciamos elementos en la práctica vivida en Madrid a fines de la Edad Media que difieren de las disposiciones a este respecto, contenidas en la legislación territorial Bajomedieval.

De este modo, podemos observar en la Ley 1 del Título VIII de la Quinta Partida como, dentro del esfuerzo que este Código dedica a establecer una economía principalmente dineraria, constituye una premisa básica para que un contrato de arrendamiento sea considerado como tal, el hecho de que la renta sea pactada o al menos valorada en dinero[227].

---

[226]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1324 :

"Deve Juan Martin, fijo de Miguel Martin Derrajado, veçino de Xataf, a Maria Diaz, muger que fue de Ferrant Alonso de Ocaña, vezina de la Dicha Madrit, diez fanegas de pan trigo e çevada por mitad e una ynxerga de paja çevadiza, por renta de un buey vivo en pies con que are desde oy fasta Sant Juan de Junio primero que viene de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes, ecetera...".

Igualmente, apreciamos en la fórmula de carta de arrendamiento de animales domésticos del Formulario Notarial contenido en la Tercera Partida[228], como se *"sugiere"* el pacto de una renta en dinero metálico, y pagadera mensualmente por el arrendatario, aunque posteriormente, en la anteriormente citada Ley 4 del Título VIII de la Quinta Partida, vemos como se remite a la costumbre local, a la hora de fijar el plazo del pago de la renta.

En lo que respeta a la naturaleza de la renta a pagar por el arrendatario de animales domésticos, los contratos celebrados en Madrid a fines de la Edad Media, nos muestran una tendencia en un sentido opuesto al contenido de las Leyes de Partidas.

Al igual que sucedía con los arrendamientos de fincas rústicas, las fuentes nos muestran como en los de animales domésticos, sistemáticamente se pacta la renta en especies[229].

---

[227]Part. V, Tit. VII, Ley 1 : Que cosa es loguero e arrendamiento.

"Aloguero es propiamente quando un ome loga a otro, obras que ha de fazer con su persona, o con su bestia o otorgar un ome a otro poder de usar de su cosa o de servirse della, por cierto precio que le ha de pagar en dineros contados. Ca si otra cosa rescibiesse, que non fuessen dineros contados non seria loguero mas seria contracto innoinato...".

[228]Part. III, Tit. XVIII, Ley 76 : Como deve ser fecha la carta de loguero.

"...E prometio Guillen el sobredicho, de fazer bien pensar estas bestias, de cevada, e de paja, e de las otras cosas que les fuesse menester, a su costa, e a su mission, e de le dar, e de le pagar por alquiler, e en nome de alquiler, cada mes tantos maravedis...".

[229]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 27 :

"Deve Bernabe Sanchez, fijo de Antonio Sanchez, veçino de Leganes, a Catalina Alvarez muger que fue de Asensio Ruiz veçinos de Madrit, absente e a Juan de Leon en su nombre presente, diez fanegas de pan por mitad trigo e çevada por renta de un buey vivo en pies su color prieto, que arrendo del en el dicho nombre desde el dia de Santa Maria de Agosto que paso fasta el dia de Sant Juan de Junio primero que viene...".

Concretamente se trata de una porción de los frutos obtenidos por la labranza en la que se utilizan estos animales, es decir, trigo y cebada.

Este hecho se nos antoja como un reflejo directo de la interrelación existente entre ambos tipos de contratos, en donde el arrendamiento del animal de tiro supone en la mayoría de los casos una consecuencia necesaria del arrendamiento de una finca rústica para su labranza.

Igualmente, debemos tener en cuenta la presumible falta de liquidez monetaria del agricultor madrileño de fines de la Edad Media.

Estas supusieron las principales razones que, a nuestro juicio, impidieron la implantación del pago en dinero, contenida en la legislación territorial, en los arrendamientos agrarios celebrados en Madrid a fines de la Edad Media.

- Otras condiciones insertas en los contratos :

Junto al plazo fijado para el pago de la renta, podemos observar en los contratos estudiados, como se pacta además un plazo determinado para la devolución del animal, al arrendador. Igualmente apreciamos como dichos plazos no son coincidentes entre sí, ya que mientras en la práctica totalidad de los contratos estudiados veíamos como la entrega del animal habría de producirse el día que finalizaba el arrendamiento, esto es, el día de *Sant Juan de Junio*, el plazo pactado para el pago de la renta es posterior, siendo en la mayoría de los casos el día de *Santa María de Agosto*.

Esta diferencia en los plazos, tan ajena a los demás tipos de arrendamientos anteriormente tratados, no se nos antoja motivada por razones de índole jurídica, sino que la atribuimos fundamentalmente a los periodos de faenas agrícolas.

De este modo, si el animal arrendado se destina a labores de tiro, como se pacta en el contrato, se nos antoja lógico, que éste haya de ser devuelto a su dueño al finalizar el periodo de arado de la tierra.

Por lo que respecta al plazo de pago de la renta, al consistir ésta, como antes indicábamos, en una cantidad determinada de frutos producidos por la tierra labrada, es fácil pensar que no resulta posible la entrega de dichos frutos hasta una fecha posterior a la recolección del fruto previamente arado.

Resulta también destacable, como los contratos de arrendamiento de animales domésticos, tal y como están redactados en los formularios notariales utilizados por los escribanos madrileños de fines de la Edad Media, suponen además la constitución de lo que hoy día conocemos como contrato de opción de compra.

Esta apreciación, la obtenemos a partir de una cláusula, incluida en la práctica totalidad de los arrendamientos estudiados, en virtud de la cual, una vez cumplido el plazo de entrega del objeto arrendado, se concede al arrendatario la posibilidad de optar entre la entrega del animal arrendado, o bien pagar en su lugar una cantidad dineraria pactada en el mismo contrato, cantidad generalmente coincidente, que oscila entre los quinientos y ochocientos maravedís[230].

---

[230]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 86 :

Domingo veinte e nueve dias del dicho mes de Otubre año dicho en Madrit.

"Deve Juan Alonso Mesurado e Alonso Gonçalez, su fijo, veçinos de Alcorcón, cada uno por si a Juan Alonso, escrivano publico, veçino de Madrit, *treinta e tres fanegas de pan por mitad trigo e çevada cada parte* por si apartadamente en esta guisa: el dicho Juan Alonso veinte e dos fanegas de pan, e el dicho Alonso Gnoçalez onze fanegas por renta de tres bueyes vivos en pies su color del uno rubio e el otro çerbuno e el otro bermejo en esta guisa, el dicho Juan Alonso los dos bueyes e el dicho Alonso Gonçalez el un buey de los quales dichos bueyes se otorgaron por pagados e renunçiaron las leyes ecetera. Los quales arrendaron desde oy fasta el dia de Sant Juan de Junio primero que viene, e obligose de le dar e pagar los bueyes o ochoçientos maravedis por cada uno dellos el dia de

3.6. El Subarriendo :

La cesión en régimen de subarriendo de un bien inmueble era una práctica conocida y utilizada en Madrid a fines de la Edad Media, tal y como nos lo muestran diversos asientos de los registros de los escribanos públicos de Madrid de este periodo[231].

Dicha situación se ve indudablemente favorecida por el hecho de que a diferencia de la situación jurídica actual, en la que el subarriendo de un bien inmueble precisa la autorización del arrendador del mismo, podemos observar a través de las fuentes como esta autorización no concurre en los contratos de subarriendo que las fuentes nos muestran.

Sant Juan de Junio e el pan puesto en la torre de Yvan Crispin el dia de Sant Martin de agosto primero siguiente so pena del doblo...".

[231]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Marid. 1441-1445. Madrid 1995. Ass. 524 :

"Deve Bartolome Suarez, fijo de Bartolome Suarez, veçino de Caravanchel de Suso a Rodrigo Alonso, fijo de Miguel Suarez, veçino de la dicha aldea, çinquenta e çinco fanegas de pan por mitad trigo e çevada, por renta de media yunta de tierrasde pan levar de la heredat que el dicho Rodrigo Alonso tiene a renta de Alonso Gonçalez de Herrera, que arrendo desde el dia de Santa Maria de agosto que paso fasta çinco años cojedura de çinco frutos en sus temporales por quanto este año tiene fechos barvechos e sembrado en la dicha heredat, lo qual arrendo a su aventura/ mucho o poco lo que oviere sin descuento alguno plazo en cada año honze fanegas de pan por mitad por el dia de Santa Maria de agosto que sera la primera paga el dia de Santa Maria de agosto primero que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Juan Alonso e Pedro Gomez, fijos de doña Teresa, e Gonçalo Fernandez, e Andres Fernandez, veçinos de la dicha Caravanchel."

4. EL ARRENDAMIENTO (II): ARRENDAMIENTO DE SERVCIOS.

4.1. Introducción :

Dentro del estudio que venimos realizando a partir de los documentos de aplicación del derecho en las relaciones jurídico-privadas, nos encontramos ante una serie de fuentes, procedentes en su mayoría de los Registros de los Escribanos Públicos de Madrid del final de la Edad Media, que nos documentan, la contratación de diversas prestaciones personales, a cambio de una retribución cierta.

La determinación de la figura, o figuras, jurídicas a la que responden estos contratos nos lleva a plantearnos una serie de cuestiones previas a resolver, derivadas de la gran disparidad de contenido que éstos presentan entre sí.

Como decimos, nos encontramos ante una serie de contratos que versan sobre materias muy variadas y con pactos y soluciones jurídicas muy diferentes entre sí, pero que presentan un denominador común en todos ellos; este es el hecho de que en todos ellos se origina una obligación "de hacer", a cambio de otra obligación correlativa "de dar", de acuerdo con la clasificación de la doctrina civilística contemporánea.

De este modo, y a pesar de las diferencias que estos contratos presentan entre sí, entendemos, siguiendo la opinión de autores como GIBERT, que son todos ellos abarcables dentro de una misma figura jurídica denominada "contrato de servicios", por lo que nos parece procedente su tratamiento unitario en este capítulo[232].

---

[232]GIBERT, Rafael: El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval. Madrid, 1974. Pag. 33 :

"Respecto a una gran parte de estos contratos, son muchos mas los elementos que les acercan a una figura unitaria que los que hacen de ellos figuras independientes; mayor su identifiación con una institución jurídica, dotada de variantes, que su aislada atribución a variedades económicas del trabajo.

A partir de la citada disparidad de contenidos, nos encontramos con una serie de documentos en los que resulta ciertamente complicado determinar si nos encontramos ante contratos de arrendamiento de servicios o bien ante contratos de obra, ya que según el criterio de determinación que apliquemos, nos encontraremos ante el primer caso o ante el segundo.

Quizá, los criterios mas adecuados para establecer la distinción entre contratos de arrendamiento de servicios y contratos de obra en una serie de documentos de aplicación del derecho Bajomedieval, como es el tema que nos ocupa, sean los contenidos en la Ley 5 del Título XX de la Segunda Partida[233].

En dicho precepto se establecen dos criterios diferenciadores. El primer criterio, es el hecho de que el tiempo en que la prestación se realiza, constituya o no, elemento esencial del contrato, como sucede en el arrendamiento de servicios, a diferencia del contrato de obra, en donde ocupa un lugar secundario.

Muchas de las singularidades dependen de factores ajenos a la propia relación contractual, como son la importancia social del trabajo, el interés público a él vinculado, o simplemente las condiciones técnicas en que debe ejecutarse. Y aún algunas de éstas son comunes a varios de los tipos concretos de los que se ha hecho referencia".

[233]Part. II, Tit. XX, Ley 5 : Que partimiento ha entre labor e obra :

"Lavor es aquellas cosas que los omes fazen trabajando en dos maneras. La una por razon de la fechura. La otra por razon del tiempo, assi como aquellos que labran por pan e por vino e guardan sus ganados, o que fazen otras cosas semejantes destas, en que resciben trabajo, e andan fuera por los montes o por los campos e han por fuerça a sofrir frio e calentura segun el tiempo que faze. E obras son las que los omes fazen estando en casas o en lugares encubiertos, assi como los que labran oro e plata e fazen monedas e armas e armaduras, e los otros menestrales, que son de muchas maneras, que obran desta guisa, maguer ellos trabajan por sus cuerpos, non se apodera tanto el tiempo dellos para fazerles daño, como a los otros que andan de fuera. E por ende a estos llaman menestrales e a los otros labradores".

El segundo criterio diferenciador que la Ley de Partidas nos presenta, se refiere a la sujeción o no, del sirviente a la disciplina directa de aquel a quien sirve.

Situándonos dentro de las fuentes del Madrid de fines de la Edad Media que nos documentan contratos de arrendamiento de servicios, podemos apreciar como muchos de estos contratos se nos presentan bajo la denominación de "contratos de soldada".

En realidad el término *soldada* es una denominación genérica, que se corresponde con la prestación que el arrendador de servicios debe satisfacer por la percepción de los mismos.

Bajo dicha denominación, las fuentes nos muestran diversa documentación referida a arrendamientos de variados servicios, tales como, armas, guarda de ganado, guarda de viñas, segador, yuguero, quintero, etc.

Atendiendo a su contenido, podemos apreciar como esta modalidad de contratación es la que presenta mayor una aproximación al concepto que el Derecho Civil español actual tiene del arrendamiento de servicios, pese a que dicha figura jurídica supone en realidad, el antecedente directo de lo que hoy día conocemos como "contrato de trabajo".

Ahora bien, de acuerdo con la teoría mantenida por la doctrina jurídica laboralista, no podemos calificar a la figura de la *soldada* como una relación laboral, que sólo considera como tales, aquellas relaciones laborales surgidas al amparo del Derecho del Trabajo, que como es sabido se origina en una época histórica muy posterior al final de la Edad Media; el periodo que nos ocupa.

Decimos que la *Soldada* es la figura jurídica que mas se aproxima al concepto actual del arrendamiento de servicios, porque nos presenta los elementos típicos de éste, es decir, la obligación de prestar una serie de servicios, mas o menos determinados[234],

---

[234]N.A. : En los casos que nos presentan las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, observamos, como mas adelante comentaremos, como la definición de los servicios a realizar por el arrendador, resulta en muchas ocasiones, sumamente imprecisa, utilizándose para ello expresiones tales como *"vivir e morar con el"*, *"fazer lo que dicho señor mandare"*, *"criar a su leche"*, etc.

durante un plazo cierto, y la correlativa obligación de pagar un precio cierto por la realización de dichos servicios, en un plazo igualmente determinado.

Por otra parte, podemos apreciar como los contratos de *Soldada* que las fuentes estudiadas nos documentan, presentan otro de los elementos típicos que hacen de estos unos verdaderos arrendamientos de servicios, este es el de la libertad, por ambas partes, a la hora de contratar.

Tal y como nos indica GIBERT, la libertad a la hora de contratar, es el elemento determinante que nos lleva a diferenciar entre una relación de trabajo servil, propia del Derecho señorial medieval en donde una de las partes quedaba obligada a la realización de ciertos servicios, y un contrato de arrendamiento de servicios o de obra[235].

---

[235]GIBERT, Rafael : El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974. Pags. 23,24 :

"En el seno de este régimen se producen las circunstancias más favorables para practicar la contratación del trabajo. Son los que se vienen llamando presupuestos sociales y económicos, cuya decisiva influencia en las relaciones laborales se tiene hoy por incuestionable. Se trata, sí, de sociedad y economía, pero no en sí misma, sino precisamente en cuanto a la forma jurídica que adoptaron. Es el régimen de derecho relativo a la condición de las personas y a la propiedad lo que puede tomarse como presupuesto del movimiento histórico-jurídico que lleva de la relación de trabajo servil al contrato de servicios. En cuanto a la condición de las personas, la libertad municipal, obtenida principalmente en los ámbitos urbanos, al romper los lazos de dependencia laboral hace que para establecerlos sea necesario un acuerdo entre las partes. Los propios señores, al conceder esa libertad, se ven precisados a obtener los servicios mediante el contrato. Por otra parte las concesiones de tierras en los municipios, configuraban un tipo de propiedad plena, transmisible libremente y susceptible, por lo tanto de ser aumentada : estos propietarios precisaban la colaboración de obreros para realizar las faenas agrarias, y no tenían personas obligadas por la ley a prestarles servicios...".

Otra de las modalidades de arrendamiento de servicios que las fuentes del Madrid de fines de la Edad Media nos documentan, es la conocida como contrato de Complantación.

La complantación, tal y como nos lo indica GIBERT[236], es un contrato en virtud del cual el propietario entrega al cultivador una tierra para que éste ponga en ella determinadas plantaciones, dividiéndose, transcurrido algún tiempo, la propiedad de la misma entre ambos.

Este tipo de contrato, lo encontramos presente en documentos procedentes de gran parte de la geografía española, bajo muy diversas denominaciones; tales como *"plantación"* y *"complantación"* en Cataluña y Toledo, *"mampostería"* en Asturias, o *"plantar a fondos tierra"*, en diversas partes de Castilla[237].

Por su parte, en las cartas de complantación realizadas en Madrid a fines de la Edad Media podemos apreciar como la terminología utilizada mayoritariamente para designar este contrato es la de *"poner e plantar e criar a medias"*[238].

El caso del contrato de complantación presenta cierta problemática a la hora de encuadrarlo dentro de una categoría jurídica determinada.

---

[236]GIBERT, Rafael : Los Contratos Agrarios en el Derecho Medieval. Granada, 1950. Pag. 323.

[237]GIBERT, Rafael : La "Complantatio" en el Derecho Medieval Español. AHDE XXIII. Madrid, 1953. Pag. 740.

[238]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 141-1445. Madrid, 1995. Ass. 1148 :

"Este dia Alonso Garcia, fijo de Juan Martin Coronado, veçino del arraval de Madrit, tomo de Pedro Gutierrez de Paredes, veçino del dicho arraval a poner e plantar e criar a medias majuelo de vendimio jahen çinco arançadas de una tierra que el dicho Pero Gutierrez ha al pavo de Fuent Alva, que ha por alinderos tierra del dicho Pedro Gutierrez e el camino que va a Alcala e el camino que va a Baraxa e tierra de Sant Millan, la qual dicha tierra tomo del dicho Pero Gutierrez a poner e plantar e criar a medias majuelo del dicho vendimio desde el dia de Sant Miguel de setienbre primero que viene fasta siete años complidos primeros que vienen...".

Por una parte, resulta indudable que se trata de un arrendamiento de servicios, ya que presenta los elementos típicos de éste, es decir, la obligación por parte del arrendador de realizar unas determinadas prestaciones, que generalmente aparecen especificadas en el contrato, y la obligación por parte del arrendatario de los mismos de satisfacer una contraprestación material por dichas prestaciones.

En gran medida, este contrato es coincidente con otras modalidades de arrendamiento de servicios agrarios, como el contrato de *"yuguero"*, o bien con el que hoy día conocemos como contrato de aparcería agrícola, como nos muestra el hecho de que los frutos que el fundo produce durante la vigencia del contrato, sean para el arrendador de los servicios.

Ahora bien, el hecho de que un elemento esencial de dicho contrato sea el que, pasado cierto plazo, generalmente coincidente con el de vigencia del contrato, la mitad de la tierra cultivada por el arrendador pase a su propiedad como pago por los servicios prestados, hace que debamos considerar con ciertas reservas la calificación de este contrato como un arrendamiento de servicios en sentido estricto, inclinándonos mas bien por la opinión de que nos encontramos ante un arrendamiento de servicios "*sui generis*".

4.2. Los Contratos de Arrendamiento de Servicios en particular :

Como ya hacíamos referencia anteriormente, el contrato de soldada, supone un arrendamiento de servicios que pueden ser de muy diversa índole, a prestar durante un plazo cierto y en virtud del cual nace la obligación por la parte receptora de dichos servicios, de satisfacer una prestación material o *"soldada"* al arrendador de los mismos.

A juzgar por la frecuencia con la que dichos contratos se nos presentan en fuentes, tales como los registros de los escribanos

públicos, o los cartularios del Monasterio de Santo Domingo el Real, podemos pensar que dichas modalidades de contratación eran ampliamente difundidas y utilizadas en la sociedad de Madrid y su territorio a fines del periodo Bajomedieval, tanto en su ámbito urbano como rural.

Este hecho, debemos interpretarlo como una manifestación mas del incipiente proceso de desarrollo económico y social en el que se encontraba sumido el Madrid precortesano a fines de la Baja Edad Media.

4.2.1. Elementos Personales :

- La Condición Jurídica de las partes :

En lo que se refiere a los Elementos Personales de dichos contratos, debemos referirnos a un proceso histórico-jurídico que ha caracterizado a los arrendamientos de servicios durante el periodo medieval, y que ha sido tratado por GIBERT, como es el del tránsito desde un periodo, variable según el lugar, caracterizado por el trabajo servil, en el que el Derecho Señorial imponía la realización de determinados trabajos, básicamente agrícolas, a ciertos grupos de la población, hasta un periodo en el que los contratos de servicios se realizan con plena libertad por ambas partes, al menos, legal[239].

---

[239]GIBERT, Rafael : Los Contratos de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974. Pags. 132-133 :

"Pasados los siglos mudos de la historia del Derecho, cuando nos enfrentamos con los primeros documentos de aplicación, con las cartas pueblas y los fueros breves del ámbito señorial, tampoco se encuentra una regulación del contrato, pero sí la explicación de su silencio. Porque el lugar correspondiente a la prestación libre de servicios mediante un precio, estaba ocupado por otro tipo de relaciones, o mas bien, situaciones de carácter servil, en virtud de las cuales, por una parte, ciertas personas estaban adscritas hereditariamente a la realización de determinados oficios artesanos, o a realizar trabajos propios de operarios del campo, pastores y sirvientes domésticos; y por otra, los colonos

Dicho fenómeno de transición lo encontramos igualmente reflejado en Castilla, a través de diversa documentación, como nos muestra COLMEIRO, en sus comentarios a la documentación de las Cortes del Reino, celebradas en Valladolid en el año 1351[240].

Pues bien, la primera apreciación que a este respecto nos muestran las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, es la ausencia de manifestaciones de aquella situación de trabajo servil, a la que se refería GIBERT, que resulta contratado en virtud de unas normas de derecho señorial que obligan a una de las partes a realizarlo[241].

---

establecidos en el campo tenían que prestar unas jornadas de trabajo en la tierra y corte señoriales, prestaciones que se habían ido lentamente fijaando, limitando y, a veces permutando por tributos en dinero.

El contrato de servicios nace y se desarrolla en el seno de los municipios libres, donde se daban las condiciones favorables para ello. Son los libros de ese derecho municipal, los que nos suministran mas abundantes noticias...".

[240]COLMEIRO, Manuel : Córtes de los Antiguos Reinos de León y de Castilla. RAH. Madrid 1889, pag. 296 :

"Por último, los procuradores hicieron saber al Rey que algunos caballeros y personas poderosas de Galicia empleaban los medios de fuerza para compeler a los serviciales y yugueros que moraban en sus lugares a ciertas labores del campo. Si se resistían, los amenazaban o prendían, y aun les tomaban sus bienes. El Rey con denó el abuso, y mandó al merino mayor de Galicia y al pertiguero de Santiago que procediesen contra los culpados de violencia según fuero y derecho.

Hubo en Castilla siervos obligados a trabajar para el señor algunos dias al año. Unos araban, cavaban o sembraban, y otros entendían en la poda o la siembra. Estas prestaciones personales fueron desapareciendo a medida que fue mejorando la condición de los siervoas rurales, convertidos en vasallos solariegos, y mas tarde en colonos libres."

[241]N. de A. : Recordemos que, tradicionalmente, y si exceptuamos el breve y anecdótico episodio de León V de Armenia, Madrid ha sido siempre un territorio de Realengo, exento de dominio señorial, y sujeto como consecuencia al influjo directo del derecho territorial. Estos presupuestos son los que constituyeron, a juicio de GIBERT, el caldo de cultivo idóneo para el desarrollo de un verdadero contrato de servicios basado en la libertad de obrar, por ambas partes.

De este modo, observamos en los diferentes registros notariales de contratos de servicios que han llegado a nuestras manos, como la contratación se realiza desde una posición de igualdad jurídica por ambas partes.

Este hecho lo podemos deducir tanto por vía negativa como por la positiva.

Por una parte resulta significativo el hecho de que en la redacción de los citados registros, a la hora de enunciar las circunstancias personales de los contratantes, no se hace referencia alguna a la condición social de los otorgantes, dato que hubiera resultado esencial en caso de aplicarse un derecho que otorgase privilegios y cargas específicas a determinadas clases sociales, limitándose a incluir, además de sus nombres, la filiación, el lugar de vecindad, y en algunos la profesión[242].

Igualmente, acudiendo a los asientos regístrales, donde se documentan demandas y otras actuaciones procesales por supuesto incumplimiento de obligaciones dirimidas de un contrato de *soldada*, podemos observar como las partes actúan desde un plano de igualdad jurídica, sin que se haga referencia alguna a condiciones personales que condicionen de alguna manera la prestación o contraprestación del servicio que se contrata[243].

---

[242]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 507 :

"Este día Martin Garcia, fij de Juan Gonçalez Serrano, veçino de Caravanchel de Suso, tomó de Rodrigo Alonso, fijo de Juan Gonçalez, veçino de Madrit, a arar un majuelo mollar que el ha al pavo del cavallo, territorio de Leganes, que lo escave e bien escavado que aya en el escava derredor de cada çepa despues en ancho de ome e que lo acogonbre bien con açada e lo are dos vezes cruzado cada que el dicho Rodrigo Alonso quisiere, por preçio de çiento e çinquenta maravedis que reçibio del ante my e los testigos, e obligose de lo dar fecho e acabado fasta en fin de junio, pena lel doblo, e demas de ser tenido a tod el daño que al dicho majuelo viniere. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Alonso Ruiz e Ximon Gonçalez, jubetero, e Alonso de Toledo, veçinos de Madrit".

[243]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-145. Madrid, 1995. Ass. 878 :

Por vía positiva, encontramos que las cláusulas penales con las que los contratos de soldada, garantizan el cumplimiento de las obligaciones generadas, pese a ser claramente desventajosas para el asoldado, son las contenidas en el derecho común, algunas utilizadas en la mayoría de los contratos, como la cláusula de pena por el doblo.

A este panorama jurídico, quizás cabe interpretar como una excepción, la representada por los contratos de soldada por servicio de armas.

- Circunstancias personales :

En lo que respecta las circunstancias de las personas que comparecen en los contratos de arrendamiento de servicios realizados en Madrid a fines de la Edad Media que han llegado a nuestras manos, pese a tratarse de una información breve y escueta, nos permite realizar una serie de precisiones.

Podemos apreciar como las condiciones personales de los contratantes, presentan en ciertos casos una interrelación directa con el objeto mismo del contrato, es decir el tipo de servicio a realzar.

De este modo, observamos una serie de contratos de servicio de armas, en donde los contratantes, sobre todo en la parte arrendataria, se caracterizan por su pertenencia a la Nobleza local e incluso a la Corte[244].

"Ante el dicho alcalde pareçio Iohan Gonçalez de Almonaçir en nonbre de Pero Martin Moreno, veçino de Xataf e demando a Juan de Segovia en nonbre de Luçia Fernandez, e dixo que de una tierra que tuvo senbrada la dicha Luçia Fernandez del dicho Pero Martin que le ovo a dar una fanega e media de trigo, pidio que le condene en ello o a sesenta maravedis por la fanega de trigo e mas las costas e el dicho Juan de Segovia negolo e el dicho Juan Gonçalez en nonbre de su padre pidio ser reçibido juramento de calupna de la parte prinçipal, mando el alcalde que paresca so pena de confeso el sabado. Testigos los dichos".

Es en estos contratos, por su especial carácter, en donde observamos mayores vestigios de la anterior fase de derecho señorial que caracterizó el arrendamiento de servicios. En estos casos, por tanto la condición social resulta elemento determinante a la hora de fijar las obligaciones de los contratantes.

Resulta en primer lugar relevante la terminología utilizada en dichos contratos para referirse a las partes, encontrándonos con términos tales como *"señor"*, *"vasallo"*, *"fijodalgo"* o *"escudero"*.

A su vez, en otros tipos de arrendamiento de servicios, como son los agrarios o los pecuarios no observamos ninguna incidencia de la condición social de las partes sobre el contenido del contrato.

En aquellos contratos en los que por su objeto, es una mujer la arrendadora de un servicio, como resulta en los contratos de servicios de Ama de cría, observamos como al igual que sucede en otros contratos, ésta precisa autorización marital para poder otorgarlo y por tanto contraer las obligaciones dirimidas del mismo[245].

---

[244]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1476 :

"Este dia Ferrando de Guadalfajara, vezino de Madrit, se obligo que entra a vivir con Alonso Alvarez de Toledo, Contador Mayor de nuestro Señor el Rey e del su Consejo, por ome de armas, con su cavallo e armas a la guisa nueva desde oy fasta un año e dende oy en adelante cada año por preçio cada año de dos mil maravedis de que resçibio de Sancho de Durango en nombre del dicho Alonso Alvarez dos mil maravedis del año primero, de que se otorgo por bien pagado (e obligose) de lo servir e de yr a sus llamamientos asi en (...) della con sus armas e cavallo so pena de (...) en derecho establesçidas contra los que non van (...) señor e demas de le pagar los marvadis con el dblo. Obligo a si e a sus bienes, otorgo carta firme. Testigos Juan Diaz, escribano, e Pero Gonçalez Lagarto e Luis Gonçalez de Castro, veçinos de Madrit".

[245]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 123 :

"Este día Maria Gonçalez, muger de Sancho Gonçalez, veçino del Colmenar Viejo, con liçençia de su marido obligose que toma a quenta a

En lo que respecta a la situación de los menores de edad, tenemos un punto de referencia importante en el Ordenamiento de Menestrales promulgado en el año 1351, en su redacción para los territorios de Toledo y Cuenca.

En dicho texto encontramos establecida la obligación general del trabajo para toda la población, salvo ciertas excepciones referidas a determinadas labores, entre la que se encuentran las personas, ya sean hombres o mujeres, que no superen los doce años de edad[246].

En lo que a Madrid respecta, podemos apreciar a través de un asiento del registro del escribano público de Madrid, del año 1444 como resulta posible la participación de los menores de edad, como arrendadores de servicios en un contrato de *soldada*.

Si tenemos en cuenta que dicho menor actúa representado por un Tutor, hemos de entender que dicho documento se refiere a un trabajador cuya edad no sobrepasa los catorce años, edad en la que la Tutela a efectos procesales pasa a conocerse como Curatela.

Por la redacción del texto parece que la relación obligacional generada en dicho contrato, se establece entre el arrendatario y el Tutor del menor, pues es a aquel a quien se debe la soldada devengada[247].

---

su leche a Maria fija de Diego Gonçalez Novela desde oy fasta un año a preçio de quarenta maravedis cada mes de qu resçibilo çient maravedis e renunçio las leyes ecetera. E obligose de la non dexar antes del tiempo complido so pena de mil maravedis. Testigos ...".

[246]ORDENAMIENTO DE MENESTRALES, Año 1351 :

"Primeramente tengo por bien et mando que ningunos omes nin mugeres que sean e pertenescan para labrar, non anden baldios por el mio sennorio nin pediendo nin mendigando mas que todos lazren et vivan et vivan por lavor de sus manos, salvo aquellos et aquellas que ovieren tales enfermedades et lisiones o tan grand vejez que lo non puedan fazer, et moças et moços menores de hedat de doze annos."

[247]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 660 :

4.2.2. Elementos Objetivos :

Como ya hemos ido indicando a lo largo de esta exposición, el elemento que realmente caracteriza a los arrendamientos de servicios, es precisamente la obligación "de hacer", ósea, el servicio, que el arrendador del mismo se compromete a realizar a cambio de una contraprestación material.

Examinando los contratos de servicios que nos documentan las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, podemos establecer una clasificación, atendiendo a su objeto, entre arrendamiento de servicios de operarios, que suponen la mayoría, y contratos de arrendamiento de servicio de armas, caracterizados por la impronta de una situación jurídico-personal de carácter señorial y de vasallaje.

- Contratos de Servicios Agrarios :

Dentro de los arrendamientos de servicios de operarios que las fuentes nos muestran, presentan especial relevancia aquellos de índole agraria.

Así, podemos apreciar, principalmente en los registros de los escribanos públicos de Madrid, diversos contratos de servicios agrarios que se corresponden con lo que las fuentes bajomedievales denominan *"yuguería"*.

"Deve Juana Gonçalez, muger que fue de Andres Martin, veçino de Villaverde, a Martin Fernandez Carretero, fijo de Pedro Gonçalez Carretero, tutor de Mathe, fijo de Bartolome Suarez, moçete, çiento e sesenta e siete maravedis de la soldada quel dicho Mathe con ella gano plazo a Sant Miguel de setienbre, pena el doblo. Testigos Pasqual Gonçalez Barragan, veçino de Caravanchel de Yuso, e Alonso Martin, fijo de Anton Martin, veçino de Fuent Labrada, e Pedro, fijo de Alonso Gonçalez, escribano."

El contrato de yuguería supone, en palabras de GIBERT, *"aquel en que un obrero realiza con cierta independencia la totalidad de las labores correspondientes a una empresa agraria en la tierra de su señor, percibiendo su remuneración con cargo a los rendimientos de la propia empresa"*[248].

Ahora bien, el tipo de contrato que las fuentes madrileñas nos muestran, pese a reunir las condiciones de cierta independencia a las que se refiere GIBERT, y abarcar la prestación contratada, prácticamente todas las fases necesarias para el desarrollo de una empresa agraria, presenta una notable especificación de las actividades a realizar[249].

En lo que respecta a las condiciones en las que se han de realizar los servicios de yuguería, la información que obtenemos resulta más bien parca, pese a lo cual se nos indican algunos datos de interés.

Por una parte, tenemos constancia de que dichos servicios se realizaban bajo la dirección efectiva del dueño de la finca, como nos lo muestran diversos asientos de los registros de los escribanos públicos de Madrid, cuando al enumerar las funciones que ha de realizar el yuguero se especifica que alguna de ellas, como es en este caso el arado de la finca, se ha de realizar cada vez que el dueño quiera[250].

---

[248]GIBERT, Rafael : El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974, pag. 32.

[249]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 377 :

"Este dia Alonso de Palaçio, veçino de Villaverde, tomo del bachiller Juan Alonso de Salmeron a labrar e a disfrutar a medias una viña mullar al (...) de fasta dos aranҫadas desde oy fasta quatro años e que le de çiertas lavores en cada año escavar e podar e arar (...) dos vezes e acongobtar e viñar de açada toda la viña pena çient maravedis cada lavor, e que del fruto que lo ayan por medio e que cada uno traya su parte: Olbligo sus bienes. Testigos Pedro Gonçalez e Pasqual Gonçalez Varragan, veçino de Villaverde, e Gonçalo Fernandez, fijo de Françisco Fernandez, veçino de Villaverde, aldea de Madrit."

[250]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 141-1445. Madrid, 1995. Ass. 507 :

Otro de los aspectos que cobra especial importancia en este tipo de contratos, es el que se refiere a la aportación de los medios para realizar el servicio, en especial, en lo que se refiere a los animales de tiro.

En aquellos preceptos del derecho municipal que regulan la yuguería, parece ser la tónica general, tal y como nos indica GIBERT, el que los animales de tiro sean aportados por el dueño de la finca[251].

Esta misma tendencia parece plasmada, aunque de un modo bastante ambiguo, en el Ordenamiento de Menestrales del Año 1351, cuando se refiere a la obligación de custodia de los animales de tiro, recaída sobre el yuguero, referencia que no tendría sentido si dichos animales fueran aportados por éste[252].

"Este dia Martin Garçia, fijo de Juan Gonçalez Serrano veçino de Caravanchel de suso tomo de Rodrigo Alonso fijo de Juan Gonçalez veçino de Madrit a arar un majuelo mollar que el ha al pavo del cavallo territorio de Leganes que lo escave e bien escavado que aya en el escava derredor de cada çepa despues en ancho de ome e que lo acngobre bien cn açada e lo are dos vezes cruzado cada (vez) que el dicho Rodrigo Alonso quesiere por preçio de çiento e çinquenta maravedis que reçibio del ante my e los testigos e obligose de lo dar fecho e acabado fasta en fin de junio, pena el doblo e demas de ser tenido a todo el daño que al dicho majuelo viniere. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Alonso Ruiz e Ximon Gonçalez jubetero e Alonso de Toledo, veçinos de Madrit."

[251]GIBERT, Rafael : El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974. Pag. 71 :

"El señor suele entregar para el trabajo una pareja de bueyes o de otros animales, cuya alimentación corre de su cuenta, según los fueros leoneses y extremeños, y que al menos en la época de recolección "comen de común", según el Fuero de Cuenca. La yunta es entregada en encomienda, con una obligación de custodia que puede vincularse a la originada en otros contratos que la tienen como principal. En el Ordenamiento de Menestrales parece admitirse que la yunta pueda ser aportada por el yuguero (servir con una yunta) y tal posibilidad no estaba excluida en el Fuero de Usagre..."

[252]ORDENAMIENTO DE MENESTRALES, Año 1351. AVM :

Finalmente, a través de un contrato de arrendamiento de servicios agrarios documentado en el registro del escribano publico de Madrid del año 1446, podemos observar plasmado como es el dueño de la finca el que aporta la bestia de tiro. Es mas, en este caso, la obligación del dueño se extiende hasta el punto de tener que aportar otro buey en caso de muerte o inutilidad del ya aportado. Estos datos nos hacen suponer como generalizada en Madrid, la práctica de que sea el dueño quien aporte los animales de tiro con los que prestar los servicios[253].

Igualmente, podemos apreciar como además del contrato de yuguería. eventualmente el dueño de la tierra podía servirse de peones jornaleros pagados por él en el caso de que la aportación de un sólo yuguero fuera insuficiente para llevar a cabo toda la explotación agraria, por la razón que fuera, como pueda ser la

---

" Tengo por bien que los quinteros que labran por el pan de otros que comiençen a servir desde el dia de Sant Çibrian de setienbre et que sea tenudo de servir con una yunta de bues o de azemelas o de otras bestias fasta un anno conplido, arando et segando o faziendo otra lavor que sea et pertenesça alavor de pan. Et que sean tenudos cada uno dellos de pensar los bues o azemelas o bestias quales quier con que labraren et delas guardar..."

[253]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1446. AVM, Lib. Man. 138 :

"Jueves treynta y un dias del dicho mes de março año dicho de mil cuatroçientos XLVI años en Madrit.

Este dia Pedro Martin fijo de Sancho Martin vezino de Xataf otorgo que toma a Alonso Gonçalez de Baraxa vezino de Madrit un buey vivo en panes su color castaño de hedat de quatro años desde el dia de Pasqua de navydat que puesto paso fasta tres años para que el se aproveche del en este tienpo por que cada año le escarve e pode dos arançadas e media de majuelo al lanajo que esta en dos pedaços e que los acogobte e se tome la remera e que cada año lo are dos vezes cada vez puesto la una en mes de março e en escarvar e podar el el mayo. E que el dicho Alonso Gonçalez que le de cada año veynte e çinco por el acongobtar e obligose de le dar estas lavores en cada año con tienpo e con (...) de los dichos majuelos so pena que sea tenudo a pagar el daño que le requeçiere a los majuelos que si el buey adolesçiere de muerte de su dolençia que le de otro buey."

extensión de las viñas[254], o bien el insuficiente trabajo realizado por el yuguero[255].

Como contraprestación por el trabajo realizado, podemos observar como la práctica seguida en Madrid a fines de la Edad Media, en la mayoría de los casos, era la de la entrega al yuguero de la mitad de los frutos obtenidos, una vez realizada la cosecha.

En este aspecto, el tipo de contrato de servicios agrarios practicado en Madrid a fines de la Edad Media, se aleja de la tradición de la yuguería, para acercarse a la de otro tipo de contrato, como es el de la complantación, ya que a través del Ordenamiento de menestrales del año 1351, podemos ver como no se permitía al yuguero percibir más de un quinto de los frutos obtenidos[256].

---

[254]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madri. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 783 :

"Este dia se obligo Pasqual Diego, veçino de Canillejas, a Juan Gonçalez, tundidor, veçino de Madrit, ocho peones para labrar sus viñas por quanto resçibio del dicho Juan Gonçalez ochenta maravedis e renunçio las leyes eçetera, plazos los quatro peones en fin deste mes e los otros quatro mediando el mes de abril primero que viene so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes. Testigos Llorente Martin e Pedro Martin del Alamo e Juan Vera, veçinos de Xataf."

[255]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de madrid. 141-1445. Madrid, 1995. Ass. 296 :

"Este dia ante Françisco Gonçalez, alcalde, pareçio Sancho Quilez, en nombre de Juan Suarez de Sotosalvos, clerigo de Rejas, e demando a Juan Martin de Buen Cuerpo, veçino de Rejas, e dixo que el seyendo quintero, que en el tiempo de segar del año que paso que non yva al segar al tiempo que devia, e que iva cada dia al segar muy tarde, por causa de lo qual ovo de aver peones, en fasta doze peones, a razon de doze maravedis cada uno, e governando cada dia, los quales dicho maravedis dixo que el dicho Juan Martin era devido e obligado a ge lo dar e pagar. Pidio al dicho alcalde que le condene en ello e mas las costas; el dicho Juan Martin pidio traslado el termino de la ley. Testigos Luis Fernandez e lohan Alonso e Gonçalo Gonçalez, escribanos."

[256]ORDENAMIENTO DE MENESTRALES, Año 1351. AVM :

Esta elevada proporción, y de acuerdo con la opinión que a este respecto mantiene GIBERT, nos lleva a pensar que la práctica seguida en Madrid a fines de la Edad Media era la de que el yuguero habría de cargar con los gastos derivados de la explotación agraria, especialmente aquellos derivados de la aportación de la semilla[257].

Dicha forma de pago, y reparto de frutos se nos presenta acorde con las estipulaciones contenidas en la fórmula notarial de contrato de servicios agrarios que nos presenta la Tercera Partida[258], lo cual resulta indicativo de la influencia de dicha fórmula en la conformación del contrato de servicios agrarios en Madrid a fines de la Edad Media, sobre las posteriores disposiciones contenidas en el Ordenamiento de Menestrales del año 1351.

"...Et de lo que senbrare con los dichos bues o bestias con que labrare, como dicho es aya el quinto delo que dios y dier a vueltas de la semiente salvo en los logares do les dan quito de la semiente queles den veynte fanegas de pan terçiado por annafaga..."

[257]Véase Nota 251.

[258]Part. III, Tit. XVIII, Ley 79 : En que manera deve ser fecha la carta quando algund ome da a otro su heredad a labrar a medias.

A medias dan los omes a labrar sus heredades. E la Carta deve ser fecha en esta manera. Sepan quantos esta carta vieren como Domingo Estevan dio e otorgo a labrar a medias a Perivañez tal heredad que es en tal lugar e ha tales linderos fasta çinco años e prometio el sobre dicho Domingo Estevan por si e por sus herederos de non enbargarle nin de contrallarle esta heredad en ninguna manera. Mas de todo ome que gela quisiesse embargar en juyzio e fuera de juyzio que se la desembargaria e lo defenderia en ella a el e a sus herederos en todo tiempo fasta el plazo sobre dicho. E otrosi Perivañes el sobredicho prometio e otorgo de labrar e de arar la heredad sobredicha tantas vezes en el año e de sembrarla de tale semientes a su costa e a su mission. E otrosi le prometio de le dar e de le entregar en su casa la mitad de quantos frutos cogiere en aquella heredad..."

Asimismo, podemos apreciar como en algunos casos el pago no consiste en una porción de los frutos, sino en una cantidad pecuniaria, determinada en el contrato[259].

Otro tipo de retribución complementaria, que nos muestran los contratos de servicios agrarios celebrados en Madrid a fines de la Edad Media es la de la constitución a favor del yuguero, del llamado *"pegujar"*.

El pegujar, tal y como lo describe GIBERT, consistía en una porción del terreno que el yuguero cultiva, cuya explotación y mantenimiento y fruto corresponde íntegramente a éste, en virtud de un contrato accesorio al de servicios[260].

---

[259]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 624 :

"Viernes, XXIIII dias de enero año dicho en Madrit.

Este dia Martin Gonçalez fijo de Juan Gonçalez Serrano de Caravanchel otorgo que toma a arar de Rodrigo Alonso fijo de Juan Gonçalez, veçino de Madrit un majuelo mollar que ha a las menstas de Caravanchel de fasta arançada e media una vez a fecho e dos vezes cruzado por preçio de çinquenta maravedis e medio e mas que le de tres peones en março o en abril a preçio de ocho maravedis e medio, lo qual se obligo a arar fasta en fin de Junio cada ge lo el dix so pena de los maravedis con el doblo. Testigos Gonçalo Martinez e Miguel Martinez de Overa veçinos de Xataf e Juan Suarez fijo de Bernardo Fernandez veçino de Madrit."

[260]GIBERT, Rafael : El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974. Pags. 71-72 :

"...No hallamos una expresión definitiva acerca de la aportación de la simiente. El silencio de las fuentes creo debe ser interpretado en el sentido de que la aporta el señor, y el paralelismo entre la cuantía de la remuneración entre el contrato de hortelanía y en el de yuguería aduce en favor de esta solución. Acaso es posible que el yuguero haya puesto un quinto de la semilla (la misma participación que llevará en el fruto), cuando el Ordenamiento de menestrales lo pone alternativamente con la existencia de pejugar, o sea una parte de la tierra que el yuguero siembra para sí (contrato agrario rudimentario adosado al de servicios), posibilidad ya indicada en el Fuero de Zamora, y aunque silenciada en las restantes fuentes, seguramente usual, como refleja la tardía que comentamos..."

La constatación de la práctica utilizada en Madrid a fines de la Edad Media, de constituir un pegujar como remuneración complementaria al sueldo pactado por la yuguería, la obtenemos a través de una reclamación judicial documentada en el registro del escribano público de Madrid del año 1443, en la que un prestador de servicios agrarios reclama su remuneración por los mismos, que no ha sido entregada por fallecimiento del prestatario de los mismos[261].

Como podemos observar en el citado texto, la cuantía de pegujar debido es de dos fanegas, lo cual contrasta y a la vez pone de relieve el desfase que ha sufrido, transcurrido casi un siglo, las retribuciones para los servicios agrarios, establecidas en el Ordenamiento de menestrales del año 1351, que fija como tope máximo de pegujar el de una fanega[262].

---

[261]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 564 :

"Ante Ruy Diaz, escribano, alcalde por Ruy Diaz de Peñalosa, pareçio Pedro Alonso de Pinto, veçino del arraval de Madrit, e demando a Manuel Ruiz, escribano del Rey, veçino de madrit, en nombre de Maria Gonçalez, muger que fue de Gonçalo Fernandez de Mostoles e muger que agora es de Juan de Soto, e dixo que en recortando el fecho de su demanda, que el dicho Pedro Alonso que metio a soldada a Pedro su fijo con el dicho Gonçalo Fernandez marido que fue de la dicha Maria Gonçalez, desde veinte e çinco dias de noviembre del año que paso de mil e quatroçientos e quarenta años fasta en fin del mes de mayo primero siguiente por preçio de trezientos e çinquenta maravedis e dos fanegas de pegujar, e que el dicho su fijo que le sirvio el dicho tienpo al dicho Gonçalo Fernandez e a la dicha su muger el dicho tienpo e que el dicho Gonçalo Fernandez que es finado, e que el dicho Gonçalo Fernandez que non dexo bienes algunos e que a la dicha Maria Gonçalez que es devida e obligada a le dar e pagar la mitad de los trezientos e çinquenta maravedis e la mitad del pegujar e mas las costas, e en lo conplidero imploro su ofiçio, e para sustançiar su demanda presento por el (...) dicho Gonçalo Fernandez otorgo e Manuel Ruiz, pidio traslado, el alcalde mando ge lo dar e que para el lunes responda. Testigos Juan Diaz e Diego Fernandez e Diego de Sant Pedro, escribanos."

[262]ORDENAMIENTO DE MENESTRALES, Año 1351. AVM :

"...Et que non den por pegujar al quintero mas de para una fanega et que se sienbre esta fanega de pan del quintero de pegujar en rastrojo si

- Los Contratos de Custodia de Cultivos y de Ganado :

Muy relacionados con los anteriormente comentados contratos de servicios agrarios, en lo que a la situación de hecho se refiere, pero formando una categoría jurídica independiente, se encuentran los contratos de guardia o custodia de cultivos y de ganado.

Este tipo de contrato a primera vista podría ser considerado como un mero contrato de custodia o de depósito, ahora bien el hecho de presentar una serie de factores, como es el de la remuneración, que nos hace considerarlo como un verdadero arrendamiento de servicios, si quiera de naturaleza mixta, siguiendo la opinión a este respecto mantenida por GIBERT[263].

El objeto material sobre los que recaen dichos contratos se trata de viñas y mieses de cereal, en el caso de los cultivos; y ganado doméstico de diverso tipo, tales como ovejas, cabras, vacas o cerdos.

---

quisiere. Et esto que sea en los logares do non dan quinto dela semiente nin de la serandaja nin dineros de calçado nin de otra cosa..."

[263]GIBERT, Rafael : El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974. Pags. 58-59 :

"En los contratos con los pastores y otros vigilantes de ganado no falta el consentimiento que versa sobre la remuneración y sobre el acto en su conjunto pero hay un elemento, la entrega de ganado, que se adelante con su valor real, a producir la eficacia del contrato. Hay acaso dos contratos fundidos, subordinada la encomienda del ganado a la prestación de los servicios, de ninguna manera independientes, ya que el primero se hace para servir al segundo y se adapta a la subordinación personal, característica de este. Al tratar de la responsabilidad derivada de estos ontratos, veremos como estos dos elementos se conjugan, produciendo una específica. Por otra parte, y en favor de una consideración unitaria de la encomienda de ganado como contrato de servicios, esta el dato de que el derecho romano concibiese la custodia onerosa no como un depósito, sino como una *locatio-conductio*."

Por su parte observamos en las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media como el objeto concreto del contrato de custodia determina la denominación del operario, encontrándonos con referencias a *mesiegos, vinaderos, vaquerizos, pastores*, etc.

Estos dos objetos de la custodia que nos presentan las fuentes madrileñas, condicionan de forma clara el discurrir del contrato.

De este modo la custodia de cultivos genera una relación obligacional de carácter eminentemente estática, similar en gran medida a la del contrato de depósito. Ahora bien, el carácter esencialmente oneroso que nos presentan dichos contratos de custodia de cultivos, hace que nos encontremos ante una verdadera situación de arrendamiento de servicios, ya que como sabemos el contrato de depósito posee una naturaleza jurídica esencialmente gratuita.

Por su parte los contratos de custodia de ganado, por la naturaleza dinámica del objeto sobre el que recaen, generan una situación fáctica que va mas allá de la mera detención y custodia, comportando en realidad el mantenimiento y desarrollo de una explotación pecuaria. Esta situación guarda en muchos aspectos similitudes con los contratos de yuguería antes comentados.

Ahora bien, partiendo del examen de los contratos de custodia de ganado y cultivos y de la legislación bajomedieval que los aborda, podemos destacar dos aspectos, que a nuestro juicio determinan el hecho de que nos encontramos ante una misma figura jurídica aunque manifestada sobre dos objetos diferentes.

Dichos aspectos se enmarcan en la relación obligacional generada por dicho contrato, y son, por una parte la obligación de custodia sobre el objeto, y por otra, la responsabilidad por los daños que éste pudiera recibir o realizar, que contrae el arrendador de los servicios.

En lo que ataña estrictamente a la prestación de estos servicios, podemos observar como los registros de los escribanos públicos de Madrid que documentan contratos de custodia de

cultivos y de ganado, presentan escasa definición en lo que a las condiciones de trabajo se refiere.

Así, de este modo podemos apreciar como en contraste con los contratos de servicios agrarios en los que como pudimos ver, se especificaban con minuciosidad las labores a realizar por el prestador de los servicios, los contratos de custodia de viñas y ganado, se limitan a incluir expresiones genéricas del tipo *"guardar su ganado ovejuno"*, *"tomo a guarda e postera"*, *"porque guarde todas las viñas e majuelos"*, etc.

Las razones de esta simpleza de cometido, se nos antojan de un modo claro. Por una parte observamos que el cometido de la custodia de cultivos es de una simplicidad absoluta, es más, se podría enfocar este contrato desde otro plano obligacional como es el de trasladar al prestador de la custodia la responsabilidad por el estado de las viñas durante un periodo cierto, a cambio de una retribución cierta.

En el caso de la custodia de ganados la razón es distinta, ya que a nuestro juicio se deriva directamente del carácter de empresa independiente que habría de caracterizar a la pastoría en el Madrid de fines de la Edad Media.

Dicho carácter de independencia se refleja a nuestro juicio en la ausencia de unas instrucciones concretas de actuación por parte del señor del ganado, y sobre todo en ciertas referencias que dichos contratos contienen a *"de le dar buena cuenta e pago segund uso de pastores"*[264].

---

[264]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Lib. Man. 139:

"Este dia Juan Fernandez Vallejo veçino de las pesquesas entro con Pedro de la Puerta veçino de Madrit por su pastor para guardar su ganado ovejuno desde oy fasta un año conplido e que en este tienpo que le de de comer e bever e doze varas de setial e quinientos e çinquenta maravedis e para calçado otros çinquenta maravedis, e obligose de alebrar e aparçetar el dicho ganado e de le dar buena cuenta con pago segund uso de pastores e de le non dexar por mas ni por menos ni por al tanto so pena de dos mil maravedis que otorgo de le pechar e demas de le dar otro ome que le sirva sin preçio alguno. Obligo a si e a sus bienes e el dicho Pedro obligose de le dar lo que dicho es por los terçios del año so

Este dato nos refleja la labor de pastoría en Madrid a fines de la Edad Media, como una empresa en gran parte regida por el derecho consuetudinario, lo que justificaría la citada simplicidad del cometido que nos documentan las fuentes.

Igualmente, debemos destacar que los diferentes usos de pastoría tuvieron su reflejo directo en el derecho positivo, tanto municipal, como nos refleja GIBERT en su trabajo sobre los contrato de servicios[265], como territorial, como podemos apreciar en el Fuero Real[266], y mas claramente en la Ley 15 del Título VIII de la Quinta Partida[267].

En lo que ataña a la constitución del contrato de custodia, podemos ver como este podía resultar individual, o bien colectivo, ya que tal y como nos muestran diversas fuentes que han llegado a nuestras manos, resultaba hecho común en los contratos de custodia de cultivos y de ganado, por motivos que presumimos eminentemente prácticos, el que varios dueños de viñas próximas o de rebaños de un mismo tipo de ganado, encomiendan a una

---

pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Pedro Gonçalez veçino de Bovadilla e Juan (...) veçino de Lisboa e Pedro fijo de Alonso gonçalez veçino de Madrit."

[265]GIBERT, Rafael : El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974, Pags. 77-79.

[266]FUERO REAL, Lib. III, Tit. XVII, Ley 1.

[267]Part. V, Tit. VIII, Ley 15 : De los pastores e de los otros omes que guardan ganados si reciben soldada por guardarlos, como deven pechar a los dueños los daños que les vinieren por su culpa.

"Pastores, o otros omes que guardan los ganados, si reciben soldada de los señores dellos, por guardallos, dezimos que deven ser acuciosos, e se deven trabajar quanto pudieren en guardarlos, bien e lealmente, de guisa que non se pierdan, nin reciban daño de ninguna cosa por mengua de lo que deven ellos fazer; e devenles catar logares convenientes e buenos do sopieren que son las mas buenas pasturas e buenas aguas, por do los trayan segund conviene a las sazones del año tales que puedan estorcer sin peligro del frio e de las nieves del invierno e de las calenturas del verano..."

misma persona la guarda de sus propiedades, especificándose en el contrato la parte que corresponde a cada dueño[268].

El segundo aspecto fundamental de la prestación en el arrendamiento de servicios de custodia de cultivos y de ganado, se enmarca como antes comentábamos en el plano obligacional. Este es el traslado de la responsabilidad por daños que el objeto pudiera sufrir o provocar, en el caso del ganado, a la persona del prestador de los servicios.

Este importante aspecto de los contratos de custodia resulta establecido de modo general en los diferentes textos de derecho municipal que los regulan, tal y como nos indica GIBERT[269].

---

[268]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Lib. Man. 139 :

"Sabado diez dias del dicho mes de junio y del dicho año de mil cuatroçientos XLVII en Madrit.

Este dia Martin Gomez fijo de Pedro Martinez veçino de Vicalvaro otorgo que toma a guarda e pastora de Alonso Oras thesorero de Santa Leocadia extramuros de la cibdat de Toledo por si e en nombre de del cabildo de la dicha eglesia de Santa Leocadia este ganado vacuno que se sigue. Primeramente de la eglesia noventa e dos vacas mayores con setenta vacas pardas de becerros e becerras e mas çinco eralas e un eral el qual es para toro e un cabestro e un tor e una añoja del forro deste presente año. E de Diego Sanchez Dean un añojo e del (...) dos vacas mayores a mas dos pardas e un eral el qual es para toro. E el thesorero tres vacas mayores las dos pardas e quatro novillos e un eral e dos eralas e dos añojos e una añoja. Lo qual resçibe a guarda e pastoria desde el dia de Sant Pedro deste mes de Junio primo que viene deste año fasta un año..."

[269]GIBERT, Rafael : El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974. Pags. 126-127 :

"Aunque no es exclusivo del contrato de viñaderos y mesegueros, destaca en aquellos oficios, por su finalidad de guarda y vigilancia de bienes frente a terceros, la responsabilidad por los daños que estos puedan cometer. Responden del daño ejecutado de día, si no presentan al dañador sobre el que pueden ejercitar las actuaciones privadas de la prenda y la prisión. Responden también del daño nocturno, si no lo denuncian dentro del tercer día. Existiendo duda sobre el tiempo, hasta un

Igualmente, el hecho de la traslación de la responsabilidad, lo apreciamos, y de un modo más acusado, ya que se suprimen los diferentes supuestos de hecho que los exoneraban de dicha responsabilidad, en el derecho territorial, a través del Ordenamiento de Menestrales del año 1351[270].

De este modo, si examinamos las reclamaciones judiciales realizadas ante los alcaldes mayores en Madrid a fines de la Edad Media, podemos apreciar como son relativamente frecuentes los casos en los que el dueño de una finca declara haber sufrido perjuicios por la invasión de su propiedad por un rebaño de ganado[271].

---

valor determinado en los daños, el custodio puede liberarse por juramento acerca de lo que ocurrió de noche. El Ordenamiento de Menestrales exige la responsabilidad en uno y en otro caso. Lo peculiar de esta responsabilidad es el ser jurídica en un sentido técnico, ya que no se enlaza al servicio del operario, que viene a realizar una función de seguro, al responder eventualmente del daño cometido plor un tercero. Análoga responsabilidad ya hemos visto se produce en el contrato de pastores."

[270]ORDENAMIENTO DE MENESTRALES, Año 1351 :

"Otrosi quelos vinaderos que guarden pago de vinas desde çinquaesma fasta que sean cogidos los frutos queles den por su soldada cada mes quinze mr. acada uno. Et los vinaderos que sean tenudos adar recabdo del dapno que fuere fecho en las vinas et en los arvores de noche et de dia."

[271]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass.

"Ante el dicho alcalde Juan Alonso pareçio Sancho Gonçalez veçino de Cargel de Suso e demando a Pedro Gonçalez fijo de Gil Fernandez, veçino de la dicha aldea e dixo que puede aver fasta dos años poco mas o menos que un moço servidor suyo del dicho Pedro Gonçalez que le fizo çiertos daños con su ganado que guardaba e que en enmienda dello que le mando el dicho su moço que le diese el dicho Pedro Gonçalez un carnero que tenia del dicho su moço vivo e sano en pies, por el qual dicho Pedro Gonçalez la salio por dar el dicho carnero. Pidio que le condepne a que le de el dicho carnero o sesenta maravedis por el e mas las costas e el dicho Pedro Gonçalez negolo, pidio ser fecho juramento de calupña el qual fecho el actor afirmose en su demanda e el reo en su negativa, pidio ser fecho juramento de alupña el qual fizieron e pidio ser

Pues bien, la situación procesal que estos documentos nos muestran, es que la demanda del perjudicado se dirige directamente contra el guarda de dicho ganado como único responsable de los daños, exonerándose de la misma al propietario del ganado[272].

Encontramos confirmación de este hecho, a través de las diversas actuaciones judiciales documentadas en los registros de los escribanos públicos de Madrid, en las que podemos apreciar como incluso se emplaza a los propietarios del ganado, para que presenten ante el alcalde juzgador, al desconocido guarda del ganado que ha provocado los daños reclamados, para actuar directamente contra él[273].

Igualmente, diversas fuentes nos documentan como los guardas de cultivos están sujetos a la citada traslación de

---

resçebido a la prueva, plazo de nueve dias. Testigos Juan Diaz e Pedro Ruiz e Françisco Gonçalez, escribanos."

[272]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 131 :

"Ante Françisco Gonçalez, alcalde, pareçio Juan Alonso, fijo de Juan Martin, veçino de Bovadilla, e puso demanda a Martin Martinez veçino de Bovadilla, e dixo que fasta trezientas reses de ganado cabruno escribano o de su guarda e encomenda que entraron a paçer e fazer daño en un çenteno que el tenia senbrado e nasçido en el territorio de la dicha Bovadilla dos vezes de dia en el mes de Otubre que postumo paso. Pidio que le condepne en las caloñas, pidio que tenia sus frutos (...) Martin Martinez negolo. Plazo para el jueves so pena del doblo. Testigos Pedro Ruiz e Diego de (...) Gonçalez, escribanos."

[273]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass.

"Este dia ante Ruy Diaz, alcalde, pareçio Manuel Ruiz escribano del rey en nobre de Françisco Fernandez de Vicalvaro dixo que por quanto fue enplazado para ante el para que traxiese a esta audiençia a su vaquerizo que le fazia saber que el dicho su parte que non tenia vaquerizo e que sus vacas que las guarda Apariçio Martin su yerno e Alonso Gonçalez de Cuenca e Menahen dixeron que era devido a mostrar e traher sus vaquerizos e que todavia le devia mandar traer e el alcalde dixo que lo oya. Testigos Juan Diaz e Gonçalo Suarez."

responsabilidad por daños sufridos en los mismos, aunque con ciertas peculiaridades.

Así, podemos apreciar, en un asiento del registro del escribano público de Madrid, de año 1444 en el que se documenta un contrato de arrendamiento de servicios de custodia de cultivos otorgado entre el Concejo de Vallecas y dos yugueros, como se pacta que todos aquellos daños sufridos en dichos cultivos, los cuales *"non se pudiere saber quien los piso"* habrán de ser resarcidos materialmente por los custodios a los dueños de los terrenos custodiados[274].

La peculiaridad que este tipo de contratación nos presenta estriba en el sistema adoptado para establecer la cuantía de los daños producidos, ya que, tal y como podemos apreciar en el texto que reproducimos, se adopta para este fin un arbitrio encomendado a *"dos omes buenos juramentados"*.

---

[274]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 804 :

"En Vallecas martes XVII dias del dicho mes de março año de I U CCCC XLIIII años.

Deven el conçejo e omes buenos de Vallecas con Juan Gonçalez su alcalde e con Diego Gonçalez Marroquin e Alonso Gonçalez el cano e Juan Martin contador e Juan Lopez Ribero e Juan Martin fijo de Andres Perez veçinos de la dicha aldea ayntados a canpana repicada con los dichos Martin Fernandez Moreno e Andres Fernandez yuguerizo veçinos de la dicha aldea o a quien por ellos lo oviere de aver quinientos maravedis de esta moneda porque guarde todos los panes que son en la guarda de la dicha Vallecas desde oy fasta en fin de mayo primero. E porque de recabdo de los daños que en ellos se fezieren a los señores de los dichos panes e si los daños se fezieren en este comedio en los dichos panes e non se pudiere saber quien los piso que sea apreçiado el tal daño por dos omes buenos juramentados e que lo que asi pareçiere que sean tenudos a lo pagar al señor o señores de tal pan, plazos la mitad de los maravedis en fin deste mes e la otra mitad en fin de abril so pena de çinco maravedis cada dia. Obligaron sus bienes Testigos Gonçalo Gonçalez escrivano e Vasco Ruiz fijo de Ferrant Nuñez e Alonso Gomez, veçinos de Madrit."

Una aplicación efectiva de dicho arbitrio la encontramos documentada en un asiento del registro del escribano público de Madrid, en donde el demandante reclama al guarda de las viñas del concejo, ante el alcalde juzgador una compensación material determinada valorada por los citados árbitros por daños sufridos en un cultivo de su guarda[275].

Junto al referido sistema de valoración arbitral, tenemos constancia de la existencia de una serie de normas positivas emanadas del Concejo de Madrid, que habrían de regular la responsabilidad de los custodios de viñas, a través de un asiento del registro del escribano público de Madrid, del año 1444, en el que se hace referencia al *"recabdo de los daños que se fizieren en el termino en el ordenamiento del conçejo de Madrit"*[276].

---

[275]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 421 :

"Ante Françisclo Gonçalez alcalde pareçio Sancho Quiles en nombre de Pedro Fernandez el Viejo veçino de Caravanchel de Suso e demando a Juan Gonçalez fijo de Pedro Garçia veçino dende e dixo que el asi como viñadero que fue de las viñas de la dicha Caravanchel el año pasado que non dio recabdo de çierto daño que le fue fecho en un majuelo a la Vraquipena a los tremedales dos cargas de uva tinta e que fue fecho el apreçiamento por omes buenos por las dichas dos cargas de uva tinta pidio al alcalde que le condepne a que le de por cada carga tres cantaras de vino tinto o a veynte e quatro maravedis por cada cantara e mas las costas..."

[276]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1253 :

"Deven Alonso Suarez de las Mulas e Alonso de Salmeron veçinos de Madrit e Alonso Martinez fijo de Sancho Garçia veçino de Perales e Alonso Oreno veçino de la dicha Perales dozientos e çinquenta maravedis porque guarde todas las viñas e majuelos que son en la guarda de la dicha Perales desde oy fasta fruto cogido plazos la meytad en fin deste mes de Agosto e la otra meytad en fin deste mes de setienbre primero que viene so pena de çinco maravedis cada dia obligaron sus bienes. E el dicho Alonso obligose de guardar las viñas e majuelos e dar recabdo de los daños que se fizieren en el termino en el ordenamiento del conçejo de Madrit. Testigos..."

Dicho Ordenamiento, al que se refiere en citado texto no es otro que la *"Ordenanza sobre panes y viñas"* promulgada en el año 1380 por el Concejo de Madrid, del cual se conserva una copia en el Archivo de la Villa, y que entre otros aspectos, se encarga de delimitar las responsabilidades de los custodios de cultivos y ganado por los daños producidos[277].

Ahora bien, tal y como nos muestran las fuentes el guardador de cultivos tiene la posibilidad de evitar la citada carga de responsabilidad, siempre que logre identificar al autor de los daños.

Para este fin, tal y como nos indica GIBERT al tratar la regulación de esta cuestión en diferentes textos de derecho municipal, los guardadores de cultivos: *"...además de la vigilancia material, ejercen una representación jurídica que les permite ejecutar las prendas sobre las que verifican el daño (personas o animales). Con el mismo carácter intervienen en el procedimiento para hacer efectivas estas responsabilidades"*[278].

Este sistema era igualmente de aplicación en Madrid a fines de la Edad Media, tal y como nos lo indican numerosos asientos de los registros de los escribanos públicos de Madrid en los que se documentan diversas demandas por daños producidos por ganado sobre un cultivo, en los que el actor de la demanda resulta ser el guarda de los mismos[279].

---

[277]1380, marzo, 19. Madrid

Ordenanzas de panes y viñas, promulgadas por el Concejo de Madrid.

Archivo de la Villa de Madrid. S 2-308-21.

[278]GIBERT, Rafael : El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974. Pag. 79.

[279]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1170 :

"Domingo çinco dias de julio año dicho de I U CCCC XL IIII años en Madrit.

Esta representación procesal ejercida por el guardador, viene a suponer una flexibilización del rígido sistema que imponía el Ordenamiento de Menestrales del Año 1351, en el que como tuvimos ocasión de apreciar, el guardador respondía en todos los casos por los daños producidos en la cosa[280].

El segundo de los elementos objetivos que conforman estos contratos es el de la contraprestación o pago que se compromete a efectuar el arrendatario de los servicios.

En lo que respecta al pago por servicios de custodia de ganado, el panorama legislativo resulta complejo, ya que los diferentes textos de derecho municipal que lo regulan establecen múltiples distinciones según la clase de ganado y las condiciones en las que se desarrolla la prestación del servicio, aunque casi todos son coincidentes en establecer como pago una cuota de los productos de la empresa pecuaria.

En lo que respecta al derecho territorial, el Ordenamiento de Menestrales del año 1351 establece un sistema mixto de pago, en dinero y especies, en lo que se refiere al vaquerizo, mientras que el cuidador de ovejas recibe pago en frutos únicamente[281].

Este dia Pero Diaz de Rejas guarda de las viñas de Amaniel este año dio caloñas a Gonçalo Gonçalez fijo de Juan Estevanez veçino de Madrit e dixo que çinco reses de ganado vacuno que son de la de Martin Fernandez e sus fijos que guarda Juan de Tragallo su vaquerizo que entraron a paçer e façer daño en un majuelo nuevo de hedat de dos años puesto que el dicho Gonçalo Gonçalez tiene en el pavo una vez de dia el viernes que postrero paso e dos reses vacunas de Martin Gonçalez fijo de Martin Fernandez de Vinares que entraron en el dicho majuelo una vez oy dicho dia las quales caloñas dio de vista. Testigos Pero Gonçalez de Griñon e Juan e Pedro fijos de Alonso Gonçalez."

[280]Véase nota 270.

[281]ORDENAMIENTO DE MENESTRALES, Año 1351, AVM :

"...Que den al vaquerizo mayor que toviere el ganado sobre cabeça por su soldada por el dicho tiempo de çient vacas un bezerro annojo et sessenta mr. et al rabadan un bezerro annojo et treinta mr. et al ayudador çinquenta mr. Et acada uno destos diez et seys fanegas de pan terçiado trigo et çenteno et çevada por su annafaga...Otrosi quelos pastores delas ovejas que comiençen aservir et sirvan en la manera delos

Por su parte las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, nos muestran como la costumbre seguida en dichos contratos era la de pactar un pago mixto tánto en el caso de vaquerizos como en el de pastores de ovejas, en el que se incluía, una partida determinada de crías de ganado, otra partida de dinero, que podría corresponderse con la *"anafaga"* referida en el Ordenamiento de Menestrales, y por último, otra cantidad de dinero destinada al calzado necesario para el desempeño del trabajo.

Además, en ciertos casos observamos como el arrendatario de los servicios carga con la alimentación y vestido del custodio, resultando significativo el hecho de que en estos casos el custodio no recibe una cuota de las crías de ganado[282].

Mas uniforme se nos presenta la cuestión del pago por servicios,de guarda de cultivos, ya que en todos los documentos que reflejan dichos contratos y que han llegado a nuestras manos, podemos apreciar como dicho pago consiste en una cantidad pecuniaria determinada en el contrato.

Dado que en la mayoría de estos contratos resulta ser un Concejo el arrendatario de dichos servicios, observamos como en Madrid a mediados del Siglo XV se establece un sueldo uniforme para los servicios de guarda de cultivos, ya sean mesegueros o viñaderos, de doscientos cincuenta maravedís, lo que pone de manifiesto una vez mas el desfase cuantitativo que a este respecto ha sufrido el Ordenamiento de Menestrales del año 1351, ya que

---

vaquerizos et queles den por su trabajo por cada çiento de ovejas por annafaga hun fasiz de pan las ocho fanegas de çenteno et las quatro de trigo..."

[282]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Lib. Man. 139 :

"Este dia Juan Fernandez vallejo veçino de las (...) entro con Pedro de la Puerta veçino de Madrid por su pastor para guardar su ganado ovejuno desde oy fasta un año conplido e que en este tienpo que le de de comer e bever e doze varas de setial e quinientos e çinquenta maravedis e para calçado otros çinquenta maravedis e obligose de alebrar e aparçetar el diho ganado e de le dar buena cuenta segund uso de pastores..."

establecía salarios máximos, tanto parciarios como pecuniarios, muy inferiores por la prestación de estos servicios[283].

- Los Contratos de Servicios Domésticos :

Dentro de los diversos objetos de contratos de servicios que nos documentan las fuentes pertenecientes al Madrid de fines de la Edad Media, podemos diferenciar un grupo de ellos por presentar un elemento común que los caracteriza.

Nos referimos al lugar en torno al cual se desarrolla la prestación de estos servicios, cual es la casa del arrendatario de los mismos.

Quizás la primera nota que debemos destacar a la hora de analizar la prestación de servicios domésticos en Madrid a fines de la Edad Media, sea la de la indefinición a priori de su contenido concreto.

De este modo, podemos observar en distintos asientos de los registros de los escribanos públicos de Madrid, que nos documentan contratos de servicio doméstico, como para definir la prestación a realizar por el sirviente, se utilizan expresiones tales como *"para le servir en todas las cosas que le mandare e el pudiere fazer"*[284].

---

[283]Véase nota 270.

[284]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1244 :

"Este dia Pero Fernandez, fijo de Miguel Fernandez, veçino de Madrit, entro con Alonso Gonalez, fijo de Juan Gonçalez, veçino de Madrit, desde oy fasta un año conplido para le servir en todas las cosas que le mandare e el pudiere fazer por preçio de dozientos e setenta maravedis desta moneda usual. E que le de mas dos pares de çapatos e le de en este tienpo de comer e de beber segund su estado e obligose de le servir bien e lealmente e de le non dexar por mas ni por menos ny por alteraçion so pena que sea tenudo a le dar otro ome que le sirva sin preçio alguno. Obligo a si e a sus bienes, e el dicho Alonso Gonçalez (...)"

La razón de dicha indefinición de funciones ha de encontrarse a nuestro juicio, en la esencia misma del contrato de servicios domésticos, una institución de practicada desde tiempos muy antiguos y que ha perdurado hasta nuestros días, que se ha ido conformando básicamente a través de normas de carácter consuetudinarias.

Fruto de dicho carácter consuetudinario, y también de su escasa trascendencia económica es la poca atención que los diferentes textos de derecho municipal y territorial de la Edad Media han dedicado su regulación, sobre todo si lo comparamos con la minuciosa regulación que nos presentan otros tipos de arrendamiento de servicios, como puedan ser los agrarios, por ejemplo.

Una de las escasas referencias que la legislación territorial dedica al arrendamiento de servicios domésticos, la encontramos en el Ordenamiento de Menestrales del Año 1351[285].

Como podemos apreciar el objetivo que pretende alcanzar la citada disposición sobre el contrato de servicios domésticos contenida en el Ordenamiento de Menestrales es la limitación del salario pactado.

Respecto a las demás condiciones en las que se ha de realizar la prestación, poco añade, si exceptuamos la referencia que contiene respecto a la efectiva dirección por parte del señor de la casa, que conlleva este tipo de arrendamiento de servicios.

Como dato curioso, observamos en el texto del Ordenamiento de Menestrales como el servicio doméstico era una actividad concebida para mujeres, dato que podemos contrastar con el que nos ofrecen los contratos de servicio doméstico

---

[285]ORDENAMIENTO DE MENESTRALES, Año 1351. AVM :

"Otrosi que den alas servientas que sierven en las casas delos cavalleros o escuderos o otros omes en soldada acada una por un ano quarenta mr. et calçada et governada segund que es acostunbrado. Et si entrare a meses quela paguen aeste cuento, et si quisiere entrar abien fecho que lo pueda fazer."

celebrados a Madrid, en los que arriendan sus servicios tanto mujeres como hombres mozos[286].

Respecto a la contraprestación que se obliga a satisfacer el arrendatario de los servicios contratados, las fuentes nos muestran una amplia variedad de formas de pago.

El modo mas habitual de pago de servicios domésticos que incluyen los contratos celebrados en Madrid a fines de la Edad Media, es un pago mixto, es decir en dinero y en especies.

Dicho pago en especie consistía generalmente en la carga de la alimentación del sirviente durante el periodo de la prestación, y al igual que sucedía en otros contratos, la provisión del calzado que éste necesitara durante dicho plazo, o bien de un número determinado de pares de zapatos, dato que nos da una idea de lo preciado que era este artículo en el Madrid medieval[287].

---

[286]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Lib. Man. 139 :

"Este dia Juan fijo de Juan Martinez notario veçino de Coveña entro con Alonso de Soler veçino de Madrid de oy fasta un año por preçio de seysçientos maravedis e que le de el calçado que en este tienpo oviere menester e de comoer e bever. Obligose de le fazer en el dicho tienpo e de le non dexar por mas ni por menos ni por al tanto ni por otra razon so pena de le dar otro moço tan bueno como el que le sirva de le dar los maravedis por los terçios del año so pena del doblo. Obligo sus bienes. Testigos..."

[287]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1244 :

"Este dia Pero Fernandez fijo de Miguel Fernandez veçino de Madrit entro con Alonso Gonçalez fijo de Juan Gonçalez veçino de Madrit desde oy fasta un año complido para le servir en todas las cosas que mandare e el pudiere fazer por preçio de dozientos e sesenta maravedis desta mondea usual. E que le de mas dos pares de çapatos e le de en este tienpo de comer e bever segund su estado e obligose de le servir bien e lealmente e de le non dexar por mas ny por menos ny por alteraçion so pena de que sea tenudo a le dar otro tal ome que le sirva sin preçio alguno. Obligo a si e a sus bienes..."

Ahora bien, junto a los citados contratos de servicios domésticos, con vocación de eventualidad, ya que raras veces se pactan por periodos superiores a un año de duración, encontramos también testimonios de otros arrendamientos de servicios domésticos pactados o desempeñados durante un largo periodo de duración, tras el cual se realiza un pago de mayor entidad y complejidad que los anteriores[288].

Igualmente, observamos como las fuentes nos muestran ejemplos de un contrato de arrendamiento de servicios de naturaleza mixta, ya que como contraprestación por los servicios recibidos, el arrendatario se compromete a mostrarle el oficio que desempeña, además de otras contraprestaciones materiales, conformándose de tal forma un mutuo arrendamiento de servicios.

---

[288]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1184 :

"Este dia Anton Royz de Cordova otorgo que en nombre de Diego Romano escrivano de camara de nuestro señor el Rey e su Contador mayor de la despensa e raçiones de su casa que toma de Pero Gonçalez fijo Pero Fernandez veçino de Villaverde a Françisca su fija para que viva e more con el dicho Diego Romano e sirva a el e a su muger desde oy fasta nueve años. E obligose de fazer dar al dicho Diego Romano que de a la dicha moça tres mil maravedis la mitad en axuar e la mitad en dineros e obligose de le dar lo que dicho es conplido el tienpo so pena del doblo..."

REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Lib. Man. 139 :

"Este dia Maria fija de Pedro Gonçalez e esposa de Anton fijo de Ferrant Alonso con liçençia del dicho su marido otorgo que resçibio de Martin Garçia muger que fue de Miguel Martinez veçino de Xataf dos almadraques de (...) con su lana e çinco cabeçales e un conçendro e dos mantas blancas de lana e dos mantas de colores e quatro savanas de lyno e de estopa e tres (...) de manteles de lyno e dos almohadas de lyno e un travesero labrado con seda e una sarten de fierro e dos tajedores de madero e una arasa de emasar e una mesa de madero e una arca de pyno e un echadillo de seda con orillas de seda e de oro e una alfonda de seda con orillas de seda leonado e quatro tocas de algodon con otillas de seda e dos costales de lana e quatro fanegas de trigo lo qual le dio por servimiento que le fizo a ella e a su marido de que se otorgo por contenta e bien pagada por ante mi el escribano e testigos..."

Esta, debió ser una variedad de contratación frecuentemente utilizada en Castilla a fines de la Edad Media, como nos lo prueba la inclusión de una fórmula para su otorgamiento, en el Formulario Notarial Castellano del siglo XV, publicado por CUESTA GUTIERREZ en 1947, formulario que como recordamos estaba destinado al uso de un escribano de Avila[289].

Pues bien, el tipo de contrato que las fuentes del Madrid de fines de la Edad Media nos muestran, presenta notables coincidencias con el incluido en la citada fórmula.

Es mas, la presencia de ciertas expresiones comunes en el formulario notarial y en los documentos madrileños, tales como aquella que se refiere a la alimentación del sirviente *"segund mi estado"*, nos lleva a pensar que el formulario del cual derivan los contratos de servicio con aprendizaje de oficio, celebrados en Madrid a fines de la Edad Media, habría de compartir fuentes comunes con el citado formulario del escribano abulense.

Destacamos también, el uso de expresiones tales como *"que viva e more con el"*[290], ya que resultan indicativas de un tipo de

---

[289]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pags. 127-128 :

"Nota de Carta de soldada de algund moço que entra con alguno a le servir en algund oficio...

Sepan quantos esta carta de soldada vieren commo yo fulano fijo de fulano veçino de tal lugar otorgo e conosco por esta carta que de mi propia e libre voluntad sin premia nin indusimiento alguno que me sea fecho por persona alguna que entro a soldada con vos fulano de tal lugar para vos servir en el vuestro ofiçio de tal e con las otras cosas que me vos mandedes e yo pueda fazer sin mi cargo e conçiençia e peligro de mi anima desde oy dia que esta carta es fecha fasta en tantos annos conplidos siguientes primeros por rason que me dades a comer e a bever e cama en que duerma segund mi estado e que me dedes en cada un anno tantos maravedis de la moneda usual etcetera..."

[290]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 977 :

"Sabado dos dias del dicho mes de mayo año dicho en Madrit.

servicio doméstico realizado bajo la efectiva dirección del señor, con la misma ambigüedad de funciones que nos mostraban los contratos de servicio doméstico antes citados.

Igualmente, junto a la obligación reseñada de enseñar al sirviente un oficio concreto, se pacta una contraprestación material tanto en especies como en dinero.

Con respecto al pago de dinero, observamos que se trata de una cantidad muy reducida, en comparación con otros contratos de servicio doméstico. Sin duda dicho menoscabo ha de interpretarse en relación con la obligación que el señor asume de mostrar su oficio al sirviente.

- Los Contratos de Servicios de Ama de Cría :

Por pintoresca que pueda resultar a primera vista la inclusión de este tipo de arrendamiento de servicios en el presente estudio, la frecuencia con la que se nos muestra en diversas fuentes indica que debió de ser un contrato habitualmente celebrado en el Madrid de fines de la Edad Media, dato que resulta perfectamente coherente, si tenemos en cuenta el papel primordial de la leche materna en la alimentación de los neonatos hasta tiempos muy recientes.

Un dato que nos muestra la importancia de este contrato en el periodo bajomedieval, es su inclusión entre aquellos

---

Este dia Catalina Gonçalez fija de Juan Gonçalez Lagarto veçino de Madrit puso a Juan su fijo con Gonçalo fijo de Juan Gonçalez Pareja veçino de Madrit para que viva e more con el desde oy fasta çinco años e le muestre el oficio de corar e le de de comer e bever e vestir e calçar e conplido el dicho tienpo que le de un jubon de cotonia nuevo e una saya e unas calças e una cloncha del paño de la tierra. E si entre tienpo se fuere que le pague setenta maravedis que resçibio e si ge lo quitare que le peche en pena mil maravedis. Testigos Vasco Ruiz, fijo de Ferrant Nuñez e Alonso Fernandez escrivano del Rey e Alonso Gonçalez fijo de Juan Gonçalez."

arrendamientos de servicios regulados en la Ordenanza de Menestrales del Año 1351[291].

Pese a lo taxativo que se muestra la citada Ordenanza en la regulación de este tipo de arrendamiento de servicios, observamos como presenta notables diferencias con aquellos celebrados en Madrid a fines de la Edad Media.

De este modo, mientras el texto de la Ordenanza de Menestrales imponía unos plazos mínimos de dos y de tres años de vigencia del contrato, o bien la posibilidad de *"entrar a bien fecho"*, es decir de mantener la prestación del servicio hasta que lo considere la otra parte, podemos observar como los contratos celebrados en Madrid a fines de la Edad Media se ajustan a los plazos de vigencia seguidos en la mayoría de los arrendamientos de servicios, es decir de un año[292].

---

[291]ORDENAMIENTO DE MENESTRALES, Año 1351. AVM :

"Et que den alas amas que han acriar las criaturas et fijos ajenos por su soldada por un añnno sesenta mr. acada una silo criare el ama en su casa et si se avenieren que esten et los crien en casa de los padres delas criarturas queles den çinquenta mr. acada una por su soldada al anno Et calçada et governada segund que es acostunbrado. Et si ante del anno conplido adolesçier el ama et non ovier leche o la criatura fallesçier por muerte que el padre dela criatura sea tenudo del dar lo que ovier servido del dicho tienpo al dicho cuento et que el padre pueda tomar la criatura et dar la acriar sin pena pero que la ama non pueda dexar de criar la criatura non aviendo alguno destos negoçios. Et que crie el varon fasta que aya hedat de tres annos et esto sea porque acaesçe que muchas criaturas des que conosçen una ama non quieren mamar a otra. Otrosi que crien la muger fasta que aya hedat de dos annos. Pero quelas amas que quisieren entrar abien fecho quelo puedan fazer"

[292]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 465 :

"Este dia Juana Garçia muger de Alonso Gonçalez fijo de Alonso Gonçalez Molino veçino de Perales tomo de Alonso Gonçalez a criar a Juan su fijo a su leche de oy fasta un año conplido a quarenta maravedis cada mes de que resçibio luego ochenta maravedis e renunçio las leyes ecetera, e obligose de lo criar. Testigos Pedro Ruiz escribano e Vasco Ruiz e Juan Lopez de Guadalfajara"

Con respecto a la contraprestación recibida por este servicio, debemos acentuar una vez mas el desfase que presentan a mediados del Siglo XV, los salarios máximos establecidos por la Ordenanza de Menestrales, que suponen menos de la décima parte de los salarios que se pactan en los contratos celebrados en Madrid que nos ocupan.

Ahora bien, observamos como los salarios pactados son coincidentes en los diferentes contratos estudiados, lo cual nos lleva a pensar en un nuevo tope salarial máximo por este servicio establecido ya sea por norma positiva o por costumbre, aunque carecemos de una referencia documentada sobre este aspecto.

Un dato novedoso que los arrendamientos de servicios de Ama de cría nos muestran, es el del pago realizado por mensualidades, frente al pago por anualidad que predomina en los demás arrendamientos de servicios estudiados. Carecemos de datos que nos justifiquen esta diferencia, aunque en nuestra opinión cabría atribuirla a la contingencia que conlleva este contrato derivada de la continuidad de producción de leche de la Ama y de la supervivencia del neonato.

4.2.3. La Responsabilidad Dirimida por Incumplimiento del Contrato.

Como ya indicamos anteriormente, el periodo bajomedieval trajo consigo una serie de cambios de gran relevancia en lo referido a la relación personal surgida entre las partes a raíz de un contrato de arrendamiento de servicios[293].

De este modo, través de la regulación que del contrato de servicios nos ofrecen las diversas colecciones de Fueros breves, y sobre todo de Fueros extensos Bajomedievales, podemos apreciar manifiesto un cambio de mentalidad jurídica en dicha relación personal, que transita desde el vínculo de vasallaje que la

[293]Véase Nota 235.

caracterizaba en el Derecho Señorial Altomedieval, hasta una relación basada en la libertad por ambas partes.

Ahora bien, debemos tener en cuenta que dicho factor de libertad que trajo consigo el derecho emanado de los municipios libres, no lleva aparejada una situación de equidad en la relación entre las partes.

Es decir, esta nueva fase libera al sirviente de la obligación de prestar ciertos servicios[294], pero una vez iniciada de forma voluntaria, la relación personal que se crea continúa presentando una serie de factores que generan una situación de desequilibrio y de falta de equidad manifiesta, en contra del prestador de los servicios, si lo contemplamos desde la perspectiva jurídica actual.

Uno de esos factores en donde mejor se manifiesta dicha desigualdad de trato, es el referido a las cláusulas de responsabilidad que las partes pactan por el incumplimiento de las obligaciones contractuales durante el plazo pactado en los arrendamiento de servicios que venimos estudiando.

Para el caso de que sea el prestador de los servicios, el responsable del incumplimiento, por un abandono anticipado del servicio, podemos observar como las redacciones de derecho

---

[294]N. de A. : Pese a todo, debemos debemos realizar esta afirmación con ciertas reservas, derivadas de la promulgación de una serie de normas de ámbito territorial, iniciadas con el Ordenamiento de Menestrales del año 1351, en las que se impone a la población la obligación de desempeñar labores agrícolas en el caso de no desempeñar ninguna otra labor. Aunque cierto es que dicho mandato no se refere a la *pertenencia a una clase social determinada, como ocurría en el* Derecho señorial referido en el texto, sino a una serie de circunstancias sociales y económicas específicas, presentes en Castilla durante el Siglo XIV :

ORDENAMIENTO DE MENESTRALES, Año 1351. AVM :

"Otrossi quelos que ovieren menester los labradores et peones et omes badios para las lavores que dichas son quelos puedan tomar do los fallern aquellos que son et pertenesçen para labrar. Et lo ofiales quelos costringan que vayan con ellos por los preçios e jornales de suso contenidos"

municipal nos ofrecen diferentes soluciones, soluciones que GIBERT[295], nos las sintetiza básicamente en dos grupos.

Uno estaría formado por aquellos Fueros en los que pese a producirse un abandono anticipado de la prestación por el sirviente, éste tiene derecho a recibir la parte del salario correspondiente al periodo cumplido, solución propia de la familia del Fuero de Cuenca.

Otro grupo, lo forman aquellos Fueros que para esta situación disponen la perdida total del salario, obligando además a resarcir al señor ya sea con una cantidad equivalente a su salario, al doble del mismo, o simplemente por los gastos derivados de su manutención, solución típica de los Fueros aragoneses.

En lo que al derecho territorial se refiere, podemos observar como el Fuero Viejo de Castilla sanciona el abandono anticipado del servicio sin justa causa en el sentido apuntado de algunos Fueros aragoneses, es decir con el pago del doble del salario, aplicándose la misma sanción para el caso inverso, es decir que el señor prescinda del sirviente de modo anticipado sin mediar justa causa[296].

En un sentido similar se pronuncia el Fuero Real, aunque suavizando considerablemente la sanción, ya que se limita a imponer la pérdida del sueldo y el pago de otro tanto al señor, en vez del pago doblado al que se refería el Fuero Viejo. Del mismo modo, se impone al señor el pago del sueldo íntegro por prescindir anticipadamente de los servicios del sirviente sin justa causa[297].

---

[295]GIBERT, Rafael : El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval Español. Madrid, 1974. Pags. 102-106.

[296]FUERO VIEJO DE CASTILLA, Lib. 4, Tit. 3, Ley 5 :

"Esto es Fuero de Castiella : Que quando algund ome coge mançebo o mançeba a soldada por tienpo çierto si el mançebo o mançeba le fallesçier ante del plazo que pusiere con el seyendo sano sin culpa del señor deve pechar la soldada dobrada e si el señor le echare de casa sin culpa del otrosi le deve pechar la soldada dobrada..."

[297]FUERO REAL, Lib. 4, Tit. 4, Ley 8 : Como el mozo que sin causa fuere echado de su señor gana la soldada.

En lo que respecta a la práctica contractual seguida en Madrid a fines de la Edad Media, observamos como se nos presentan diferentes soluciones dependiendo de los contratos.

De este modo, en los contratos de servicios agrarios podemos ver como se pactan una serie de cláusulas de responsabilidad por incumplimiento de la prestación por el sirviente, sin especificar si dicho incumplimiento se debe a un abandono anticipado o bien a un resultado obtenido inferior al pactado durante la vigencia del contrato, lo cual resulta propio del referido carácter de independencia con el que se desempeñaban estas prestaciones.

Dichas cláusulas de responsabilidad las podemos agrupar básicamente en dos.

Unas, son aquellas que nos muestran los contratos de servicios agrarios en los que las labores a realizar no están totalmente determinadas y se responde mas bien de un resultado concreto, como pueda ser el tener la tierra arada y sembrada en determinado plazo, por ejemplo, y se pacta un salario pecuniario concreto.

En este tipo de contratos la cláusula de responsabilidad por incumplimiento de la prestación sanciona al prestador de los servicios con la pérdida del salario y la obligación de indemnizar con una cantidad equivalente al arrendatario de los mismos.

Esta sanción como tuvimos ocasión de ver concuerda con la prevista en el Fuero Real para el caso de abandono anticipado de la prestación[298].

"Si algund home cogiere a otro a soldada a plazo e lo echare de su casa ante del plazo sin su culpa dele toda su soldada del año, e si el mancebo dexare al señor ante del plazo sin su culpa pierda la soldada e pechele otro tanto e si el señor le hobiere algo dado de su soldada y el mancebo lo negare el señor sea creido por su jura fasta un mr., e si algun daño le ficiere, pechegelo e no le fiera por ello."

[298]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 713 :

Otras, son aquellas que incluyen los contratos agrarios en los cuales las labores a realizar aparecen cualitativa y cuantitativamente detalladas, y el salario se corresponde con una porción de los frutos obtenidos. En estos casos podemos apreciar como se pacta una pena pecuniaria determinada por cada una de las labores pactadas, que no se llegaran a realizar[299].

Por su parte, los contratos de custodia de ganado nos presentan soluciones diferentes, fruto posiblemente, de la avenencia de las partes.

Así, encontramos en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1447, como ante la eventualidad de un abandono anticipado de la prestación por el custodio, éste se compromete a pagar al dueño del ganado el doble del valor de todos aquellos animales que muriesen durante el periodo cumplido[300].

"Este dia Anton Gonçalez Garrote, veçino de Villaverde tomo de Sancho Mexia a fazer barvecho terçiando una tierra de fasta dos fanegas orilla del camino en linde tierra de la muger de Juan Fernandez de Villamor la qual tomo a fazer barvecho arado por preçio de sesenta maravedis que del reçibio plazo en fin de Junio e demas de lo sembrar so pena de los maravedis con el doblo. Testigos Manuel Ruiz e Alonso Fernandez fijo de Juan Fernandez e Luis Fernandez fijo de Françisco Fernandez"

[299]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 377 :

"Este dia Alonso de Palaçio veçino de Villaverde tomo del bachiller Juan Alonso de Salmeron a labrar e disfrutar a medias una viña mullar al (...) de fasta dos arançadas desde ot fasta quatro años e que le de çiertas lavores en cada año escavar e podar e arar (...) dos vezes e acongobtar e viñar de açada toda la viña pena çient maravedis por cada lavor e del fruto que lo ayan de por medio e que cada uno traya su parte. Obligo sus bienes. Testigos Pedro Gonçalez e Pasqual Gonçalez Varragan veçino de Villaverde e Gonçalo Fernandez fijo de Françisco Fernandez veçino de Villaverde, aldea de Madrit"

[300]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Lib. Man. 128 :

Por su parte, en otro asiento del registro del escribano público del año 1447, se nos documenta un contrato de custodia de ganado en el que la pena prevista por el abandono anticipado de la prestación resulta mas severa aún, ya que el custodio se compromete a abonar una elevada cantidad pecuniaria, y además carga con la obligación de proporcionar al dueño del ganado, otro custodio para que desempeñe la labor que él abandona de modo gratuito[301].

En los contratos de servicio doméstico observamos mayor uniformidad, en lo que a las cláusulas penales por abandono anticipado del servicio se refiere.

De este modo observamos como resulta omnipresente en todos los contratos de servicio, la obligación que recae sobre el sirviente de aportar otro servidor, para que cumpla el tiempo pactado de la prestación sin recibir sueldo por parte del señor. Dicha pena, se ve agravada en algunos contratos, con la obligación de pagar además al señor una indemnización del doble del salario pactado[302].

"...E obligaronse de le celebrar e paçetar en este tienpo e de le dar cuenta con pago dello segund uso de vaquerizos e de lo non dexar por mas ni por menos ni por otro tanto so pena de ser tenudo a pagar todo el ganado que así fallesçiere con el doblo..."

[301]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Lib. Man. 128 :

"...E obligose de alebrar e aparçetar el dicho ganado e de le dar buena cuenta con pago segund uso de pastores e de le non dexar por mas ni por menos ni por al tanto so pena de dos mil maravedis que otorgo de le pechar e demas de le dar otro ome que le sirva sin presçio alguno..."

[302]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 11 :

"Este dia Martin fijo de Ferrant Martinez de Valdemorillo entro con Gonçalo Fernandez de Mostoles a vivir e morar con el desde el oy fasta fin de mes de mayo por preçio de quatroçientos maravedis e una saya e un gavan e un sayal e que le de de comer e bever e que le de el gavan e la saya en fin deste mes e los maravedis como fuere servido en manera

Dicha pena de aportar otro sirviente gratuitamente, que como podemos observar no proviene de ninguno de lo Códigos Jurídicos territoriales antes mencionados, debió resultar ampliamente extendida en la práctica contractual seguida en Castilla a fines de la Edad Media, ya que nos aparece igualmente plasmada en la fórmula de contrato de servicio doméstico contenida en el "Formulario Notarial Castellano del Siglo XV", publicado por CUESTA GUTIERREZ en 1947[303], aunque la novedad que dicha fórmula contiene respecto a los contratos estudiados, es que se constituye un fiador, quien habrá de correr con el salario del nuevo sirviente.

Mientras, los contratos de servicio de Ama de cría, se limitan a incluir una pena pecuniaria para el caso de abandono anticipado del servicio. Dicha pena, tal y como nos muestran diversos contratos asciende a una cantidad que se sitúa en torno al doble del salario pactado[304].

---

que conplido de vivir lo compla de pagar. Obligose de lo non dexar de servir por ninguna razon so pena de los maravedis con el doblo e demas de le dar otro moço que le sirva otro tanto tienpo sin preçio ninguno..."

[303]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pags. 126-129 :

Nota de Carta de soldada de algund moço que entra con alguno a le servir en algund oficio.

"...E si el dicho fulano se fuere o se absentare, e se fuere sin licencia vuestra e mandado durante el dicho tienpo e servicio que yo el dicho fulano vos lo tome a vuestro poder so pena que vos podades coger e cogades otro oço tal e tan bueno a mi costa e mision e mas que vos peche e pague todas las costas e dapnos e menoscavos que sobre dicha rason se recrescieren..."

[304]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 123 :

"Este dia Maria Gonçalez muger de Sancho Gonçalez veçino del Colmenar Viejo con liçençia de su marido obliose que toma a quenta a su leche a Maria fija de Diego Gonçalez Novela desde oy fasta un año a preçio de quarenta maravedis cada mes de que resçibio çient maravedis e

En lo que respecta a la responsabilidad por incumplimiento de contrato que contrae el arrendatario de los servicios, observamos como la información que nos ofrecen las fuentes resulta sumamente breve y ambigua.

De este modo, examinando los diferentes contratos de servicios utilizados en este estudio, nos llama la atención el hecho de que junto a las severas cláusulas de responsabilidad que contrae el sirviente por abandono anticipado de la prestación no encontramos referencias a la responsabilidad en la incurriría el arrendatario de los servicios, por prescindir anticipadamente de los mismos.

La única excepción que podemos hacer ante este hecho, es la que nos muestra un contrato de servicios documentado en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, en donde tanto arrendador como arrendatario de los servicios se obligan a resarcirse mutuamente en caso de abandono anticipado de la relación contractual.

El hecho es que la pena que ha de pagar el sirviente dobla a la que ha de pagar el señor por el mismo concepto, es decir el abandono del servicio o la precisión anticipada del sirviente, ahora bien debemos tener en cuenta que los datos que nos proporciona dicho asiento son incompletos, ya que no nos dice el salario pactado ni si se ha producido dicha entrega[305].

---

renunçio las leyes ecetera. E obligose de la non dexar antes del tienpo conplido so pena de mil maravedis. Testigos..."

[305]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid.1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1281 :

"Este dia Martin Suarez fijo de Martin Suarez veçino de Madrit tutor de Juan e Madalena e Ysabel sus sobrinos, fijos de Pero Garçia su hermano veçino que fue desta villa dio a Ferrant Gonçalez Lagarto veçino de Madrit a Juan e Ysabel sus sobrinos menores el dicho Juan de seys años e la dicha Ysabel de fasta diez meses para que los crie e rudra e castigue e que los de de comer e bever e vestir e calçar e que les de las cosas que nesçesarias fueren e que quando ellos e cada uno dellos fueren de hedat de casar que los case e les de sus casamientos a ellos convenientes e razonables e obligose de ge los non tirar antes de tienpo cumplido por mas ny por ny por alteraçion ny por otra razon alguna que sea so pena de dos mil maravedis de la moneda usual que le otorgo de le

La impresión que podemos obtener, de este desequilibrio de responsabilidades que contraen las partes por incumplimiento de las obligaciones, en los contratos estudiados, hay que ponerla en relación con una situación de falta de equidad entre las partes a la que nos referíamos anteriormente, emanada del derecho municipal.

Como hemos podido apreciar, el derecho territorial a través de la Ley 8 del Título 4 del Libro 4 del Fuero Real, pone remedio a este desequilibrio jurídico, disponiendo una responsabilidad por igual entre ambas partes en el caso de abandono anticipado del servicio o de la precisión del mismo.

Ahora bien, el hecho es que dicha disposición del Fuero Real, que como recordamos opera como fuente de derecho en Madrid tras la promulgación del Ordenamiento de Alcalá en 1348, no se refleja en la práctica contractual aquí seguida a fines de la Edad Media, optándose por soluciones mas desventajosas para el sirviente.

Esta situación en el derecho vivido, hay que ponerla en relación con una política legislativa de represión hacia el operario, iniciada en Castilla tras la plaga de peste durante el Siglo XIV con el Ordenamiento de Menestrales, tal y como nos relata COLMEIRO, en su examen de las actas de las Cortes de Valladolid del año 1351, de donde provino la citada Ordenanza[306].

---

pechar. Obligo a si e a sus bienes e el dicho Ferrant Gonçalez otorgo que toma del dicho Martin Suarez a los dicho Juan e Ysablel por el dicho tiempo e preçio en la manera que dicha es e obligose de le dar todo lo que dicho es e de les non echar de si ante del tienpo conplido por ninguna razon que sea so pena de quatro mil maravedis obligaron a si e a sus bienes..."

[306]COLMEIRO, Manuel : Exámen de los Cuadernos de Córtes. Madrid, 1883. Pags. 296-297 :

"El Rey expone las razones que le determinaron a dar los cuatro ordenamientos. Los brazos del reino presentes en las Córtes de Valladolid de 1351 se quejaron de la escsez y carestía del pan y del vino y demás cosas necesarias a la vida. Era la causa (según ellos) que vagaban por latierra muchos hombres y mujeres que no querían labrar, y que los que labraban pedían tan altos precios, soldadas y jornales "que las heredades non las podian complir, et ...avian a fincar yermas et sin lavores". Los

De este modo, a nuestro juicio, el contrato de servicios en Madrid a fines de la Edad Media estaría aún bajo el influjo del Ordenamiento de Menestrales, sino en sus concretas disposiciones, que como hemos visto resultan ampliamente desfasadas, sí en lo que a su espíritu configurador ataña.

4.3. Un Caso Peculiar : El Contrato de Complantación.

Existe una modalidad de contrato de servicios, que nos muestran las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, y que deliberadamente no hemos incluido en el estudio general que hemos realizado sobre los mismos; este es el contrato de complantación.

Tal y como indicábamos en la introducción de este estudio, el contrato de complantación supone básicamente la prestación de una serie de servicios agrarios sobre un terreno generalmente baldío, a cambio de los cuales y una vez finalizada la prestación, el dueño del mismo, entrega la mitad de la propiedad al prestador de dichos servicios agrarios.

En lo que respecta a los orígenes de dicha figura jurídica, podemos apreciar a través de estudios, como el realizado por GIBERT a partir de diversos documentos de aplicación, como al igual que los diferentes contratos de servicios, antes estudiados, el contrato de complantación tuvo su desarrollo en España al amparo del derecho municipal medieval, pese a encontrarse prácticas que guardaban cierta analogía con este contrato en el derecho visigodo territorial, que admitía la partición cuando se realizaba una plantación en tierras baldías de propiedad consorcial.

Menestrales vendían las cosas de sus oficios a voluntad y por precios mucho mayores que valían. Para remediar tamaño desorden "queriendo et amando el provecho comunal de los que viven en los mios regnos", hizo el Rey D. Pedro los ordenamientos de menestrales y posturas cuya síntesis consiste en leyes preceptivas del trabajo y moderadoras de los precios o la tasa."

De este modo, dicho contrato también presenta en los diferentes periodos de la Edad Media, una evolución jurídica, que parte de un contrato de índole señorial en el que se realiza la partición de la tierra conforme a unas condiciones dictadas por el señor de la misma, hasta un verdadero contrato privado, pactado en virtud de la voluntad de las partes[307].

Es en este último sentido, es decir el de la libre voluntad de las partes, en el que se nos manifiestan los diferentes contratos de complantación que han llegado a nuestras manos, correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media.

Desde un punto de vista histórico, este hecho no deja de resultar coherente, si tenemos en cuenta que Madrid y su territorio, fueron integradas al realengo en un periodo muy anterior al que nos ocupa, y sobre todo, que ha permanecido integrado en dicho realengo y por tanto exento de dominación señorial, durante casi todo el periodo medieval, lo cual como pudimos ver anteriormente, generó históricamente el clima propicio para el desarrollo de la contratación privada libre.

Ahora bien, pese a la libertad de la gozan las partes en el contexto que nos ocupa, dadas las patentes concordancias en cuanto a la redacción y contenido de las cláusulas insertas que los diferentes contratos de complantación celebrados en Madrid a fines de la Edad Media nos muestran, no podemos considerar a éstos como pura creación de la voluntad de las partes, como ocurre en otras zonas geográficas, sino mas bien provenientes de la adhesión

---

[307]GIBERT, Rafael : La "complantatio" en el Derecho Medieval Español. AHDE XXIII. Madrid, 1973. Pag. 741 :

"...Los documentos muestran una gama completa que obedece a una evolución histórica del concepto mismo del contrato, no precisamente cronlógica, sino polarizada en dos extremos: la concesión señorial con posición desigual de las partes, una de las cuales, el señor, dicta las condiciones; y el contrato civil, formado libremente por la coincidencia de voluntades. Claro es que existen formas intermedias: en la concesión, el vasallo puede aceptar con mayor o menor libertad las condiciones como en el desarrollo del contrato se refleja la desigual posición de las partes. Entre el contrato individual y concreto y la existencia de un régien normativo, al cual cabe adherirse, no hay una separación radical, sino mas bien unos grados..."

a una fórmula notarial típica, elaborada por profesionales del derecho[308].

En lo que respecta a la prestación a realizar en virtud de los contratos de complantación celebrados en Madrid a fines de la Edad Media, observamos como aparece configurada en unos términos muy similares a los contratos de servicios agrarios antes comentados.

De este modo, las fuentes nos muestran como a través de la complantación, el arrendador del servicio se obliga a realizar sobre un terreno generalmente baldío, que en ocasiones y a través de la descripción de los linderos de dicho terreno podemos apreciar como supone una extensión de otra propiedad del dueño del mismo, una serie de labores agrícolas tendentes a la consecución, pasado un periodo de tiempo determinado, de una explotación de viñas.

El sistema utilizado en Madrid para fijar la vigencia del contrato era el de establecer una fecha determinada que resulta variable, aunque generalmente es de siete años, frente al sistema de labor hecha, seguido en otras regiones. Tal y como nos indica GIBERT en diversos documentos de complantación de otras regiones de España, como Cataluña, aparece reflejado igualmente dicho periodo de vigencia[309].

---

[308]GIBERT, Rafael : La "complantatio" en el Derecho Medieval español. AHDE XXIII. Madrid, 1953. Págs. 738-739 :

"...Con el origen territorial coinciden algunos caracteres jurídicos siempre secundarios. Así los documentos asturianos presenta más que una relación de índole contractual, una situación derivada de la condición de las personas y régimen de las tierras; los leoneses y viejo-castellanos, la referencia a un régimen consuetudinario general; los toledanos (mozárabes) son contratos elaborados por la voluntad de las partes; los catalanes reflejan la adhesión a una figura notarial típica..."

[309]GIBERT, Rafael : La "complantatio" en el Derecho medieval español. Madrid, 1953. AHDE XXIII. Pag. 754 :

"...En cuanto a la fijación del tiempo de partir, se siguen dos sistemas. Primero el plazo fijo. Mozárabes: cuatro, cinco, seis años. En Cataluña, con absoluta regularidad, siete años; podría atribuirse a una

Durante dicho plazo de vigencia, el prestador del servicio se obliga a realizar una serie de labores, que al igual que sucedía en los contratos de servicios agrarios comunes, aparecen descritas detalladamente en los contratos[310].

En lo que respecta a la carga de los gastos derivados de la explotación durante la vigencia del contrato, las fuentes no se pronuncian de un modo claro, aunque ciertos datos nos llevan a pensar que tanto el plantador como el dueño de la finca participan en dichos gastos :

Por una parte, encontramos en los contratos una cláusula significativa, por la cual el plantador se obliga a suplantar con otros, aquellos sarmientos que no crecieran, sin hacerse referencia alguna a su aportación por parte del dueño, por lo que resulta mas lógico pensar que era el plantador quien además de sustituir los sarmientos que no hubieran crecido, habría de aportar los nuevos sarmientos.

Por otra parte, en los contratos de complantación se incluye un pacto por el cual el dueño de la finca se compromete a aportar una determinada cantidad de dinero en concepto de *"ayuda a poner e plantar e criar el dicho majuelo"*[311]. Terminología que, a nuestro

---

fijeza en la técnica de cultivo, pero incluso fuera del régimen agrario (aparece presente)..."

[310]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 331 :

"Este dia Alonso Gonçalez fijo de Asensio Martin veçino de Xataf tomo de Juan Alonso Delgado a poner e plantar a medias majuelo de vid (...) una tierra al pan de Asedinos su caber fasta dos aranҫadas e media alinderos tierra de Miguel Martinez del Pozo e tierra de (...) la qual tomo desde oy fasta ocho años (e obligose de poner en este año primero) la dicha tierra majuelo del dicho (...) a buen marca e de buenos foyos bien fondos e el sarmiento que en este año no prendiere que lo (...) e plante en el año e años siguientes so pena de mil maravedis e obligose de le dar estas labores en cada uno de los siete años primeros arar quatro vezes e mullir dos vezes e que en el año postrero escavar e podar e atar e viñar so pena de çient maravedis por cada lavor (...)..."

juicio podría indicar una participación en gastos por parte del dueño de la viña.

Para garantizar la realización de dichas labores una vez concluido el plazo observamos como los contratos incluyen severas cláusulas penales, consistentes en una pena pecuniaria que el plantador ha de pagar al dueño del terreno.

Estas cláusulas punitivas se nos presentan en los contratos a través de una doble manifestación, otorgada en modo complementario.

Por una parte, y al igual que sucedía en los contratos agrarios comunes de plantación de viñas, antes comentados, se fija una cantidad pecuniaria, que en estos casos se cifra en cien maravedis, por cada una de las labores que al cumplir el plazo del contrato, no se hubieran llevado a cabo.

Por otra parte, y como vemos reflejado en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, se fija una pena pecuniaria mucho mas elevada, de mil maravedis, para el caso de que de un modo global no se hubiera llevado a cabo el objetivo pactado, es decir, la puesta a punto de una explotación de viñas. Para la determinación de la consecución de dicho objetivo pactado, observamos como se establece un sistema arbitral *"a vista de buenos omes labradores"*[312].

---

[311]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1148 :

"...E otorgo que por quanto el dicho Pero Gutierrez le ha a dar dozientos maravedis para ayuda a poner el dicho majuelo que resçibio del çient maravedis de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera e que los otros çient que ge los de quando començare a poner el dicho majuelo..."

[312]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1254 :

"Este dia Juan de Nava veçino de Madrit tomo de Pero Gutierrez de Paredes veçino del dicho arraval a poner e plantar e criar a medias majuelo de Bedunos Jahin e Alvillo quatro arançadas de una tierra que el ha al pavo de Fuent Alva que ha por alinderos tierra del dicho Pero Gutierrez e el camino que va a Alcala e el camino que va a Baraxa. La qual tomo desde oy fasta siete años e obligose de poner en este año

El segundo de los elementos objetivos que conforman este contrato, es decir la contraprestación que el dueño de la finca se compromete a satisfacer al plantador conlleva una serie de obligaciones, que hacen de este contrato, una modalidad peculiar y diferenciada a los demás contratos de servicios antes estudiados.

Observamos que la contraprestación no tiene carácter pecuniario, si partimos, como dijimos anteriormente, de que la cantidad pecuniaria que entrega el dueño al cultivador se corresponde con una participación de aquel en los gastos generados por el cultivo.

De este modo, las fuentes nos muestran como una primera contrapartida de las que componen el pago de los servicios, es la de la adquisición por parte del plantador, de la totalidad de los frutos obtenidos durante la vigencia del contrato, salvo los obtenidos el último año.

La segunda y verdaderamente relevante contrapartida que recibe el plantador por sus servicios, se produce al concluir la última anualidad de vigencia del contrato, y esta es la adquisición por parte de éste de la propiedad de la mitad de la finca labrada[313], razón por la que no resulta posible que el plantador adquiera la totalidad de los frutos producidos durante el último año, ya que tal y como nos muestran las fuentes, la partición se realiza antes de la recolección del fruto.

---

primero toda la dicha tierra majuelo del dicho Beduno a buen marca e buenos foyos bien fondos e el sarmiento que en este año non prendiere que lo requiera e ponga e plante en el año e años siguientes, en tal manera que conplidos los dicho siete años esten todas las dichas quatro arançadas bien plantadas majuelo de los dichos Bedunos a vista de buenos omes labradores so pena de mil maravedis de la moneda usual..."

[313]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1254 :

"...E que todo el fruto que Dios diere en los seys años primeros que sea del dicho Juan de Nava....e que en el año seteno e postrero estando el dicho majuelo labrado e con fruto que lo parta por mitad por eguales partes e partido que el dicho Pero Gutierrez que escoja e tome para si qual mitad mas quesiere e la otra mitad que finque para el dicho Juan de Nava..."

La causa de la que deriva la adquisición, o conservación según se entienda, de la propiedad por parte del dueño del terreno es su carácter de propietario, por lo que observamos en los contratos como se le otorga un derecho de preferencia a la hora de elegir la mitad del terreno cultivado que desea seguir conservando en su propiedad.

De este modo, observamos como los contratos celebrados en Madrid a fines de la Edad Media, hacen especial hincapié en señalar que la causa que motiva la adquisición de la mitad de la propiedad por el plantador es el trabajo realizado sobre la finca, utilizando cláusulas del tipo *"e la otra mitad que sea e finque para el dicho Alonso Garçia por el trabajo e afan que ha de aver en lo plantar e criar"*[314], detalle que observa GIBERT, igualmente reproducido en diversos documentos de complantación toledanos[315].

Con esta precisión, las fuentes nos dejan claro que no nos encontramos ante una yuxtaposición de figuras jurídicas que provocan la adquisición de la propiedad, como pudiera resultar con una donación y un contrato de servicios, sino ante una transmisión derivada de una figura contractual unitaria e individual.

Pese a tener dicho carácter de individualidad, podemos apreciar como los contratos de complantación que nos ocupan, incorporan una serie de figuras jurídicas típicas, derivadas o reflejadas en otros contratos, como es el de la compraventa o el de enfiteusis, para definir el régimen jurídico al que queda sometida la propiedad adquirida por el plantador.

---

[314]Véase Apéndice Documental, Documento Nº 5 .

[315]GIBERT, Rafael : La "complantatio" en el Derecho Medieval español. AHDE XXIII. Madrid, 1953. Pag. 756:

"En los documentos Mozárabes se consigna que el motivo de adquirir el propietario la s plantaciones es la propiedad, y el de adquirir el cultivador su trabajo. Mozárabes, 931-1257 : *"una parte será para la abadesa y otra para el plantador, su trabajo y sus fatigas".*

De este modo observamos como en el contrato se constituye un derecho de tanteo a favor del dueño la finca, con los caracteres típicos de este derecho a fines de la Edad Media, es decir, la inclusión de una cláusula penal para el caso de no notificar la intención de venta al dueño privándole por tanto de la posibilidad de ejercer dicho derecho, la anulación de la compraventa realizada en dicho supuesto, y la extensión de dichos derechos y obligaciones a los herederos de los contratantes[316].

Como recordamos, esta misma solución jurídica, con el agravante del comiso de la finca, resultaba aplicada al derecho real que el enfiteuta adquiría en virtud del contrato de enfiteusis, con la diferencia de que al ser un derecho de propiedad plena lo que adquiere el plantador, no hay lugar al comiso de la finca[317].

Igualmente, podemos apreciar como al igual que sucede en todos aquellos contratos de los que se deriva una transmisión inmobiliaria, el dueño de la finca contrae en el mismo documento de complantación las obligaciones derivadas del saneamiento de la propiedad transmitida, utilizándose las mismas cláusulas que encontrábamos insertas en las compraventas de bienes inmuebles, por citar el ejemplo mas característico.

Dicha obligación de saneamiento de la finca resulta garantizada con a través de una cláusula penal pecuniaria que el dueño ha de pagar al plantador. La cuantía de dicha pena resulta equivalente a la que había de pagar el plantador en el caso de no notificar al dueño la intención de venta.

Tal y como podemos apreciar a través de un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444 pese a encontrarse incompleto, el otorgamiento de la carta de complantación no resultaba ser título por sí solo bastante para acreditar la nueva propiedad del plantador, sino que resulta preciso el otorgamiento de un nuevo contrato de partición de la propiedad, cuya causa resultaba ser precisamente, el contrato de

---

[316]Véase ANEXO DOCUMENTAL, Documento Nº 5.

[317]Véase Cap. "La Enfiteusis", ap. "Los Derechos de Tanteo y Retracto".

complantación otorgado años atrás, al tiempo de su constitución[318].

Pese a resultar la complantación, un verdadero contrato de servicios, observamos como se nos presenta manifestado en unos términos de equidad y equilibrio, tanto en lo que respecta a los derechos como a las obligaciones de las partes, que lo diferencian realmente de todos los demás contratos de servicios antes tratados.

De este modo, las fuentes del Madrid de fines de la Edad Media nos muestran un verdadero contrato civil, en sintonía con aquellos contratos de derecho privado donde las vicisitudes sociales y económicas y las consiguientes reacciones del poder público no han influido significativamente en su configuración, como ha resultado, en mayor o menor medida, en la mayoría de los contratos de arrendamiento de servicios aquí estudiados.

---

[318]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1444. AVM, Lib. Man. 138, Ass. 1426 :

"...fasta seys arançadas que ha por alinderos majuelo de Gonçalo ... majuelo de Maria Alonso muger de Alonso Fernandez de Valdemoro e ... lo de Rodrigo Cruzado e majuelo del dicho Alonso Garçia platero el dicho majuelo bien e le dio ... lavores segund que estava obligado e el dicho meajuelo ... este año en que estamos con fruto e el dicho Gomez Diez escojio e tomo para si la suerte e parte que es en linde de la dicha *Maria Alonso e de majuelo del dicho Gonçalo Martinez e la otra suerte* que es en linde de la dicha Maria Alonso e de majuelo del dicho Gonçalo Martinez e la otra suerte que es en linde de Rodrigo Cruzado cupo al dicho Alonso Garçia por ende otorgo que en la dicha partiçion non ovo ny arte ny engaño ny conclusion alguna e prometio de lo aver por firme e de non yr ny venir contra ello so pena de mil maravedis de la moneda usual que otorgo de le pechar. Obligo a si e a sus bienes. Testigos LLorente Martin, fijo de Pedro Martinez e Miguel Suarez Arroyo e Diego Gonçalez Lagarto veçinos de Madrit."

B. DERECHOS REALES

1. LA ENFITEUSIS:[319]

1.1. Introducción :

Tal y como nos muestran las fuentes consultadas, una de las formas utilizadas en Madrid a fines de la Edad Media para el ejercicio de la posesión de bienes inmuebles, era la de constituir sobre los mismos un contrato que por sus características venía a ser un paso intermedio entre las preexistentes figuras de la compraventa y el arrendamiento de inmuebles, por reunir caracteres de ambas figuras jurídicas.

El principal efecto obtenido por la celebración de este tipo de contratos es el la constitución de un Derecho Real sobre un inmueble, conocido como Censo Enfiteutico o simplemente, Enfiteusis.

El estudio de diversas fuentes, tales como fórmulas notariales, registros de los escribanos públicos de Madrid, Cartas notariales, Actas de acuerdos del Concejo, etc., nos demuestra el extenso uso del que fue objeto dicho derecho en el Madrid de fines de la Edad Media, como soporte jurídico a las transmisiones inmobiliarias efectuadas.

Pese a ser la Enfiteusis un derecho que ya aparece detalladamente regulado en un Código Jurídico del Siglo XIII, como

---

[319]Referencias bibliográficas generales :

- CLAVERO, Bartolomé : Enfiteusis. ¿Qué hay en un nombre?. AHDE LVI, Madrid, 1986.

- GIL,J. : De los Censos según la Legislación General de España. Santiago, 1880.

- ALMEIDA COSTA, Brito da : Origem da Enfiteuse no direito portugués. Coimbra, 1957.

- CASTAN TOBEÑAS, José : Derecho Civil Español. Común y Foral. Madrid, 1983.

es el de Las Siete Partidas, donde incluso aparece inserta una fórmula notarial para la confección de los contratos de constitución de dicho derecho[320], no hemos encontramos constancia documental de su utilización en Madrid hasta la primera mitad del Siglo XV.

Ahora bien, esto no quiere decir, a tenor de dicha ausencia documental que el derecho de enfiteusis no hubiera sido utilizado en fechas anteriores a los documentos por nosotros consultados, ya que en general, es escasa la documentación privada de Madrid conservada con anterioridad a los mediados del Siglo XV.

Pese a todo, y en el caso de que hubiera sido utilizada con anterioridad, pensamos que no debió aparecer en Madrid en una fecha muy lejana a los mas antiguos documentos de enfiteusis hoy día conservados en el Archivo Municipal de la Villa de Madrid, que como hemos dicho se generan en torno a la mitad del Siglo XV.

Igualmente, debemos tener en cuenta que los contratos de enfiteusis tratados en este estudio, es decir, los celebrados en la Villa de Madrid y su territorio fines de la Edad Media, no responden al modelo tradicionalmente originario de la enfiteusis medieval, ya que mayoritariamente se trata de contratos sobre solares urbanos, con edificaciones incluidas, otorgados por particulares, en los que los censualistas pueden tratarse de personas mas o menos favorecidas por las donaciones de terrenos realizadas por el Concejo madrileño en épocas anteriores.

De este modo, observamos que en ningún caso se corresponden con los tradicionales contratos agrarios en los que el censualista se correspondía con un Señor, poseedor de grandes extensiones de terreno que le resultaban imposibles de cultivar personalmente[321].

Otro de los factores que condicionan la enfiteusis en Madrid a fines de la Edad Media es el de su mutabilidad, ya que durante el

---

[320]Part. III, Tít. XVIII, Ley 69 : En que manera deve ser fecha la Carta quando alguna cosa dan a censo.

[321]Recordemos que la Legislación de Partidas utiliza el término "Señor", para referirse al censualista de una relación enfiteutica.

periodo que nos ocupa, y como nos muestran las fuentes, dicho derecho se encuentra en un periodo de formación transitorio que no concluirá hasta bien entrado el Siglo XVI con las disposiciones al respecto incluidas en las Leyes de Toro y en la Nueva Recopilación.

Con todo esto, nos encontramos con una serie de contratos, en los que se perfila un derecho de enfiteusis, en el que resulta patente su base romano-justinianea, a través de las Disposiciones contenidas en el Código de Las Siete Partidas, pero a su vez fuertemente influido por las costumbres locales, lo que provoca que en muchos aspectos, dichos contratos ofrezcan soluciones muy diferentes a las incluidas en el mencionado Código.

Por último, debemos precisar que no es nuestra intención realizar un estudio sobre la Naturaleza jurídica de dicho derecho, ni sobre su evolución histórica, sino únicamente sobre su aplicación efectiva en un periodo determinado de la historia de Madrid.

1.2. Denominación :

El primer indicio de que nos encontramos ante una modalidad jurídica en fase de formación, y lejos aún de la configuración que hoy día posee, la encontramos en las diferentes denominaciones que para referirse a él, nos muestran las fuentes consultadas.

De este modo, y seguramente motivado por el insuficiente conocimiento que de esta figura, tenían los notarios madrileños de la baja edad media, encontramos que las cartas de censo utilizan para referirse a la misma, denominaciones tales como *"çenso ynphintuosis"*, o bien *"çenso yn phytuose"*, o bien *"çenso yn phituosis"*, o bien, como forma mas habitual *"çenso e tributo"*.

1.3. Caracteres del censo enfiteutico el Madrid bajomedieval :

1.3.1. Comiso :

El Comiso, tal y como lo entiende CASTAN[322], supone la facultad que compete al dueño directo de la finca objeto de la enfiteusis, para recobrar la plena propiedad de la misma, en ciertos casos de incumplimiento por el dueño útil de las condiciones del contrato.

Dicha facultad, históricamente inherente al contrato de enfiteusis, aparecía ya regulada en el derecho romano-justinianeo[323]. Posteriormente, y a través de la recepción en Castilla del Derecho común, dicha regulación romano-justinianea quedó plasmada en el Código de las Siete Partidas.

De este modo observamos como las Leyes 28 y 29 del Título VIII de la Quinta Partida regulan diferentes supuestos en los que resulta procedente el ejercicio de esta facultad por parte del censualista.

Así, la citada Ley 28[324] prevé el ejercicio del comiso en el supuesto de que el censatario no pagase la renta estipulada durante

---

[322]CASTAN TOBEÑAS, José : Derecho civil español, común y foral. Madrid, 1983. Pag. 286.

[323]Nov. 7, Cap. III.

[324]Part. V, Tit. VIII, Ley 28 : De las cosas que toman los omes a censo; a quien pertennesce el daño dellas si se pierden, e como deve ser pagado el censo.

"...E aun dezimos, que si la cosa que es dada a censo, es de Eglesia, o de Orden, si aquel que la toviesse, retovo la renta, o el censo, por dos años, que lo non diesse; o por tres años, si fuesse de ome lego que non fuesse de Orden; que dende en adelante los señores della sin mandado del Juez la pueden tomar.Pero si despues de estos plazos sobredichos, quisiessen pagar la renta plor si sin pleyto alguno, fasta diez devela rescibir el señor de la cosa; e estonce non gela deve tomar...".

dos anualidades consecutivas, en el caso de que el censualista fuese una Iglesia u Orden religiosa, o tres anualidades en los demás casos.

Este aspecto de la citada ley de Partidas lo podemos ver reflejado en las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, aunque con sustanciales diferencias entre las diferentes cartas de censo.

Dichas diferencias afectan fundamentalmente al plazo de impago pactado para ejercer el comiso. Lo mas común es que dicho plazo coincida con el dispuesto en la citada Ley de Partidas, es decir, de tres anualidades consecutivas[325]. Ahora bien, el hecho de que encontremos un registro del Escribano Público de Madrid del año 1449, en el que las partes contratantes pactan un plazo de dos años consecutivos de impago para poder ejercer el comiso[326], nos muestra como el plazo dispuesto en Partidas de tres años tenía un valor meramente dispositivo, y no imperativo, en el derecho aplicado en Madrid.

A su vez, el estudio de las Fórmulas Notariales utilizadas en Castilla, para realizar las cartas de censo, durante el Siglo XV nos demuestra que la aparición de dicha causa de comiso en los registros de los escribanos madrileños no se debe a un casual pacto entre particulares, ni a una costumbre local, sino a una verdadera recepción del derecho romano-justinianeo en el derecho

---

[325]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1446. Lib. Man. 139. AVM :

"...Otrosí, como condiçion, que si tres años, uno en pos de otro, non pagaren a ellos (censualistas) en su vida e a sus herederos despues de sus dias el dicho tributo e çenso...de ge les dexar o quitar todavia que sean tenudos e obligados a les pagar en su vida e a sus herederos despues de sus dias el dicho çenso e tributo que asi devieren e ovieren a dar fasta en aquel tiempo en que gelo quitaren".

[326]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1449. Lib. Man. 139, Folio 209. AVM :

"...Et que si dos años uno en pos de otro non pagaren el dicho çenso e tributo que en su escogençia sea del dicho Alonso Alvarez (censualista) e de sus herederos de ge las dexar o de ge las quitar"

aplicado a fines de la Edad Media en lo que a le enfiteusis concierne.

De este modo, el "Formulario Notarial Castellano del Siglo XV"[327], publicado por CUESTA GUTIERREZ en 1947, nos muestra una Fórmula de carta de censo enfiteutico, en la que el impago del censo durante tres años consecutivos, da la opción al censualista de rescindir el contrato, apropiándose de los inmuebles objeto del mismo[328].

La innovación que dicha Fórmula contiene es la de instituir una especie de comiso progresivo, por el cual el primer año de impago da opción al censualista para llevarse el tejado de la casa, mientras que el segundo año le permite tomar la posesión de la misma. No se especifican las consecuencias del impago por tercer año consecutivo, pero entendemos que permite al censualista rescindir por completo el contrato de enfiteusis.

Por su parte la Ley 29 del Título VIII de la Quinta Partida[329], contiene otro de los supuestos en los que es aplicable la pena del

---

[327]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947.

[328]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pág.134 :

"...E en cada un anno segun dicho es comigo por pagar el dicho ençenso por espacio de tres annos continuados, uno en pos de otro e por el primero anno que podamos e puedan quitar las tejas o tejado de las dichas casas, e por el segundo anno que podamos e puedan entrar e tomar por nuestra propia abtoridad para nos otros e para nuestros herederos e suçesores si quisieremos e si quisieren tomar las dichaas casas, que vos damos ençenso con todas las labores e edifiçios e *mejorias que en ellas fueren fechas e para fazer de todo ello e de cada* cosa dello todo lo que quisieremos, assi como de cosa libre e quita e propia e non enbargante que las dichas casas sean entradas e tomadas pofr nos e por nuestros herederos e suçessores como dicho es..."

[329]Part. V, Tit. VIII, Ley 29 : Como aquel que tiene la cosa a censo, si la oviere a enagenar, que la deve vender al señor ante que a otro, queriendo dar tanto precio por ella, como da otro ome.

comiso; este es el de la venta del inmueble objeto del censo, por parte del censatario a favor de determinadas categorías de personas que presumiblemente dificultarían el cumplimiento de las obligaciones generadas en el contrato. Entre estas categorías, dicha Ley se refiere expresamente a Ordenes religiosas y a personas mas poderosas que el censatario.

Esta segunda causa de comiso tiene, a tenor de lo que nos dicen las fuentes, plena aplicación en el Madrid de fines de la Edad Media, aunque en los documentos consultados, podemos observar cómo las categorías de personas sobre cuya venta provocan el comiso de la finca, aumenta, respecto a las incluidas en la citada Ley 29 de Partidas.

De este modo observamos en un Registro del escribano público de Madrid del año 1449 en lo referido a prohibiciones de venta : *"E que non las puedan vender (las casas objeto de censo) a prelado ny a clerigo ny a cabildo ny ospital ny a monasterio ny a persona de religión ny a cavallero ny escudero ny a judio ny a moro ny dueñas ni doncella ny persona poderosa salvo a ome o muger llano e abonado"*.[330]

Una tercera causa de comiso, que podría interpretarse en la mencionada Ley 29 de Partidas, es la de que el censatario venda la finca sujeta a censo sin comunicárselo previamente al censualista, para que en su caso pudiera ejercitar el derecho de tanteo. Pese a todo, la redacción que sobre este punto presenta la Ley 29 de Partidas, es confusa y no permite asegurarlo con rotundidad. En este mismo sentido se expresa el glosador de dicha Ley.

Lo que no deja lugar a dudas es que en el Madrid de fines de la Edad Media la privación del ejercicio de tanteo del censualista sí podía suponer causa de comiso.

"Enagenar, e vender puede la cosa, aquel que la rescibio a censo...Pero devela vender a tal ome, de quien pueda el señor aver el censo tan ligero como del mismo...mas a otras personas personas, de que non podiesse aver tan ligeramente el censo, non la puede vender, ni empeñar, assi como a orden, a otro ome mas poderoso que el; que estonce non valdria, e perderia por ende el derecho que avia en ella."

[330]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 723.

Esto lo vemos claramente reflejado en una carta de censo enfiteutico del año 1449 : *"Et si las vendieren o trocaren sin su liçençia e sabiduria e de sus herederos como dicho es por ese mismo fecho pierdan e ayan perdido qual quier derecho e posesion e señorio que ayan e les pertenesca a las dichas casas e corral e trascorral."*[331]

En el mismo sentido se expresa la fórmula de *"Carta de en censo perpetuo e bien hordenado"* contenida en el Fomulario Notarial publicado por CUESTA GUTIERREZ[332].

Del espíritu de las Leyes de Partidas, y del contenido de las fuentes, podrían interpretarse también como causas de comiso los supuestos de destrucción total o parcial de la cosa, pero por razones metodológicas abordaremos este tema en el apartado dedicado a la resolución del contrato de enfiteusis.

---

[331]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1449. AVM, Lib. Man. 139, Folio 345 ss.

[332]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : ~~Formulario Notarial del Siglo XV~~. Madrid, 1947. Pág. 135 :

"...E so por aventura vos los dichos fulano e fulana e vuestros herederos e suçesores e quien de vos e dellos las oviere en qual quier manera, las quiisieredes o quisiere vender o traspasar, que lo fagades primeramente saber a otra o a otras dellos dieren, que las podamos e puedan aver para nosotros e para nuestros herederos e suçesores e que otro alguno fasta nos lo ansi fazer saber por la via e forma suso dicha e que las non podades vender nin puedan vender nin traspasar e si lo fizierades o fizieren, que tal venta e traspasamiento sea ninguno e de ningun valor, e por estew mesmo fecho sean incomistas para nos otros e para nuestros herederos e suçesores como dicho es..."

1.3.2. Laudemio :

De acuerdo con lo que nos dice CASTAN, el Laudemio constituye una especie de recompensa a favor del censualista, por otorgar su consentimiento a una enajenación del inmueble objeto de la enfiuteusis, y por el consiguiente reconocimiento del nuevo censatario.

Es en estos dos sentidos, el del otorgamiento y el del reconocimiento del nuevo censatario, en los que basa la Ley 29 del Título VIII de la Quinta Partida[333] el derecho del censualista a recibir una determinada compensación económica.

Sin duda, causa extrañeza el modo negativo en el que se reconoce el Laudemio en la citada Ley de Partidas, es decir, marcando el límite del mismo en la cincuagésima parte del precio total de la venta. Este hecho sin duda tiene su origen en el origen mismo de la enfiteusis medieval, en la que la parte censualista solía tratarse de personas mas poderosas que el censatario, lo que pudo dar lugar a numerosos abusos contra los que se dirige la limitación impuesta en dicha Ley de Partidas.

Pese a aparecer incluido en un texto legal del Siglo XIII, como es el Código de Las Siete Partidas, lo cierto es que el Laudemio es una de las características del censo enfiteutico, que mas tarda en consolidarse en la práctica contractual castellana bajomedieval.

---

[333]Part. V, Tit. VIII, Ley 29 : Como aquel que tiene la cosa a censo, si la oviere a enajenar, que la deve vender al señor ante que a otro, queriendo dar tanto precio por ella, como da otro ome.

"...E estonce, quando la enagena, tenudo es el señor de la cosa, de rescebir en ella a aquel que la vende, e de otorgargela, faziendo ende carta de nuevo. E por tal otorgamiento, o renovamiento del pleyto, non le deve tomar mas de la cinquentena parte, de aquello por que fue vendida; o de la estimacon de que pudiera valer si la diesse..."

Este hecho lo vemos claramente reflejado en la fórmula de censo contenida en el Formulario Notarial publicado por CUESTA GUTIERREZ.

Nos encontramos en el citado documento, con una fórmula para redactar cartas de censo enfiteutico, y otra fórmula para *"vender e traspasar"* el inmueble sobre el que previamente se constituyó la Enfiteusis. Dichas fórmulas resultan de notable extensión, si la comparamos con las cartas de constitución de censo y de traspaso del mismo, de la misma época, manejadas por nosotros en este estudio.

Del mismo modo, su contenido y desarrollo de las cláusulas típicas que componen un contrato de censo y su traspaso es de una minuciosidad a veces exasperante, como lógicamente habría de corresponder a un modelo de futuras cartas notariales.

Pese a todo, no encontramos en todo el contenido de dichas fórmulas referencia alguna al Laudemio, ni en su término, ni en su contenido.

Por todo ello entendemos que el silencio que a este respecto guarda la citada fórmula no puede responder a un olvido o desconocimiento del derecho aplicado, del redactor de la misma, sino a la efectiva falta de práctica del Laudemio en la Castilla de fines de la Edad Media.

Consecuencia de esto es que en las fuentes utilizadas en este estudio no encontramos plasmado dicho pacto, tanto en las cartas de constitución[334] de censo enfiteutico, como en las de venta de fincas sujetas a censo[335].

---

[334]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1449. AVM, Lib. Man. 139, Folio 345 ss.

[335]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1403 :

"Este dia Pero Gonçalez, fijo de Pero Garçia, caballero, veçino de Madrit, vendio a Alonso Gonçalez Maçote, fijo de Juan Gonçalez Maçote, veçino de Madrit, un solar para fazer casas en el arraval desta villa que tiene del conçejo desta villa a çenso cada un año por veinte maravedis de la moneda que corriere al tiempo de las pagas que ha por alinderos casas

Precisamente, este silencio que guardan las fuentes respecto al Laudemio, nos lleva a concluir que éste, o bien no era conocido, o no era utilizado de forma generalizada, en los censos enfiteuticos de fines de la Edad Media, al menos en lo que a Madrid y su territorio respecta.

1.3.3. Los Derechos de Tanteo y Retracto :

Tradicionalmente, la legislación territorial castellana ha venido incluyendo, entre las categorías de personas con opción a ejercer el derecho de Tanteo ante una venta de un bien inmueble, al censualista.

Dicho derecho otorgado al censualista, aparece ya minuciosamente regulado en el Código de las Siete Partidas[336].

Igualmente, y como consecuencia de dicha regulación, no se reconoce al censualista la posibilidad de ejercer el derecho de

---

que tiene a çenso del dicho conçejo Estevan de Çamora, sastre, e Hamente de Pexinas e el mercado, la qual le vendio enteramente con entradas e con salidas e con todos sus derechos e con el dicho cargo del dicho çenso de veinte maravedis que ha a pagar cada año a los plazos e en la manera que esta obligado por preçio de dos mil maravedis desta moneda usual, de que se otorgo por pagado e las resçibio ante my el escribano e testigos yuso escriptos (...)

Testigos Alonso Gonçalez Romano e Diego Garçia, escrivano publico, e Alonso Garçia, su hermano, veçinos de Madrit".

[336]Part. V, Tit VIII, Ley 29 : Como aquel que tiene la cosa a censo, si la oviere a enagenar, que la deve vender al señor ante que a otro, queriendo dar tanto precio por ella, como da otro ome.

"Enagenar, e vender puede la cosa, aquel que la rescibio a censo. Pero ante que la venda, develo fazer saber al señor como la quiere vender, e quanto es lo quel dan por ella. E si el señor la quisiere dar tanto por ella, como el otro, estonce la deve vender ante a el que a otro. Mas si el señor dixesse que le non queria dar tanto o lo callase; fasta dos meses, que le non dixiesse si lo quiere fazer, o non; dende en adelante, puedela vender a quien quisiere".

Retracto, una vez producida la venta, ya que por una parte, el citado texto especifica que transcurridos dos meses desde la comunicación por parte del censatario de la intención de vender la finca acensuada, sin ejercer el derecho de Tanteo, la venta es plenamente válida.

Por otra parte, en el caso de que la venta se hubiera realizado sin el conocimiento del censualista, que le hubiera permitido ejercer en su caso el derecho de tanteo, no resulta preciso otorgar a éste la posibilidad de ejercer el Retracto, ya que, esto suponía causa de comiso, tal y como nos muestran las fuentes utilizadas en este estudio[337].

Dichas fuentes, a su vez nos muestran cómo la regulación de Partidas, en lo que al Tanteo respecta, fue mayoritariamente utilizada en el Madrid de fines de la Edad Media.

De este modo, a tenor de su aparición en diversas cartas de censo, podemos deducir que los formularios notariales utilizados en las cartas de censo en el Madrid de fines de la Edad Media, habrían de contener cláusulas, como la que nos aparece en un Registro del Escribano público de Madrid, del año 1449 :

"...Otrosi como condiçion que cada e quando ellos o sus herederos ovieren de vender las dichas casas con todo lo que dicho es e con lo que asi oviere hedeficado que primanente lo faga saber a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez en su vida e a sus herederos despues de sus dias por que si ellos las quisieren en comprar tanto por tanto como por ellos les dieren en compra que las ayan tanto por tanto ante que otro alguno dandoles e pagandoles el preçio que fuere sabido por buena verdad que otro les diere en compra..."[338].

Como antes indicábamos, las cartas de censo en el Madrid de fines de la Edad Media, hacen especial hincapié en el hecho de que la privación de la opción de ejercer el derecho de tanteo, por no comunicar la venta al censualista, es causa suficiente de comiso.

---

[337]Véase Ap. "Comiso"..

[338]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1449. AVM, Lib. Man. 139, folio 345 ss.

De este modo encontramos cláusulas del tipo de la que aquí reproducimos, perteneciente a una carta de censo del año 1449 :

"...Et si la vendieren e trocaren sin su liçençia e sabiduria e de sus herederos como dicho es por ese mismo fecho pierdan e ayan perdido qual quier derecho e posesion e señorio que ayan e les pertenesca a las dichas casas e corral e trascorral e todo lo que ovieren hedeficado en ellas..."[339].

Debemos destacar, que tánto las cartas de censo cómo las fórmulas notariales utilizadas en este estudio, presentan cierta imprecisión a la hora de determinar los negocios jurídicos que otorgan el derecho de tanteo.

Dentro de los negocios onerosos, las fuentes se refieren expresamente a la Compraventa, y aparentemente a la Permuta, aunque este punto lo trataremos seguidamente.

Por su parte, la fórmula de *"Carta de en çenso perpetuo bien hordenado"*[340] contenida en el Formulario notarial publicado por CUESTA GUTIERREZ, a la hora de referirse a la aplicación del Tanteo, utiliza únicamente los términos *"Vender o traspasar"*, lo que no nos despeja las dudas planteadas, dada la ambigüedad del término *"traspasar"*.

A este problema, se refieren directamente GREGORIO LOPEZ, en su glosa de la Ley 29 del Título VIII de la Quinta Partida, donde recogen la opinión de la doctrina científica respecto a la extensión del derecho de Tanteo del censualista[341].

---

[339]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1449. AVM, Lib. Man. 139, folio 345 ss.

[340]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pag.135.

[341]JORDAN DE ASSO, Ignacio, y DE MANUEL RODRIGUEZ, Miguel: Código de Las Siete Partidas, Madrid, 1847. Pág.191 :

"¿Qué diremos si la permuta por otra? No se exige que lo ponga en conocimiento del dueño directo; este no goza entonces del derecho de tanteo, por que no puede dar al enfiteuta la misma cosa que se le ha ofrecido, como dice Juan Andr. en las adiciones al Speculo, tit. *de locato*,

De este modo, en el caso de la permuta, GREGORIO LOPEZ se inclina por una respuesta negativa, bajo un simple argumento, como es que en ningún caso podrá el censualista ofrecer la misma cosa que le es ofrecida al censatario por el inmueble objeto de censo. Pese a todo, dichos autores opinan que se debe dar conocimiento al censualista, para que de investidura y posesión al nuevo adquirente y recibir el Laudemio.

Como hemos podido observar en la anterior cita del Registro del Escribano Público de Madrid, en el derecho aplicado en la Villa a fines de la Edad Media, se exigía la *"Liçençia e sabiduria"* del censualista para poder vender o permutar la finca objeto de censo.

En el caso de la venta hemos podido observar que dicho conocimiento y permiso responde a las causas de comiso y al derecho de Tanteo, reflejado en las Leyes y fuentes que tratan la Enfiteusis, ahora bien en el caso de la Permuta, tal y como nos refleja GREGORIO LOPEZ, resulta imposible, por razones antes comentadas, ejercer el Tanteo.

Dicha inclusión de la Permuta, por consiguiente podría suponer en tal caso, un absurdo reconocimiento del derecho de Tanteo en la Permuta, o bien, un tímido atisbo de la existencia de un Laudemio, de la cual, y como antes decíamos, sólo hemos encontrado indicios negativos.

Mas, nosotros nos inclinamos por la negativa en ambos casos, por las razones citadas anteriormente en el caso del Laudemio, y por las razones citadas por GREGORIO LOPEZ en el caso del Tanteo, y entendemos que la inclusión de la frase *"Et si las vendieren o trocaren sin su liçençia e sabiduria..."*, se refiere, en lo que a la permuta respecta, a la causa de comiso prevista en la Ley 29 del Título VIII de la Quinta Partida, referida a la enajenación del inmueble a favor de personas que presumiblemente dificultarían el cumplimiento de las obligaciones del contrato de censo. Refuerza

---

vers.121, y así, Juan de Imola en d. cap. *potuit*, col 8. vers. *an autem*...Sin embargo, si fuere posible que el dueño directo ofreciera lo mismo o el tanto, se dará lugar al tanteo en el supuesto de permuta, según Inocencio en d. cap. *potuit*...En todo caso, el enfiteuta debe requerir al dueño para que de la investidura y la posesión al adquirente, recibiendo el Laudemio.

nuestra opinión el hecho de que la citada cláusula se encuentra en orden posterior a las que estipulan la citada causa de comiso, y el ejercicio del derecho de Tanteo.

Por lo que respecta al ejercicio del tanteo en el caso de transmisiones lucrativas de la finca acensuada, puede resultar determinante el contenido de un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1447, en el que se produce la donación de un inmueble gravado con un censo enfiteutico, sin hacerse referencia alguna a la existencia de derecho de tanteo en favor del censualista, al cual por su parte le resultaría imposible reembolsar al donante con los mismos *"cargos que dellos tiene de algunas ayudas que les ha fecho"*[342].

Del mismo modo, GREGORIO LOPEZ, se inclina por una respuesta negativa, es decir, que no procede el derecho de tanteo

---

[342]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Lib. Man. 138 :

"Este dia Juan Gonçalez Maçote veçino de Madrit e Sol Gonçalez su muger con su liçençia de su propia voluntad veyendo el buen debdo e (..) que tiene con Gonçalo su fijo e con Leonor su muger veçinos de Madrit e (..) a los muchos cargos que dellos tiene de algunas ayudas que les han fecho e fazen e en remuneraçion dellos fizieronles graçia e donaçion pura e perfecta syn alguna condiçion de unas casas que ellos tiene en esta Villa a la colaçion de Sant Miguel de los Octoes a çenso de Alonso Gonçalez de Herrera en cada año por treçientos maravedis de la moneda que corriere al tienpo de las pagas que ha a dar que han por alindes casas de Alonso Gonçalez de Toledo e casas de Alonso Fernandez de Mena e la calle publica. E mas dieronle una arançada de majuelo de vendimio mollar de un majuelo que ellos han al pano del Vadillo que dizen de las Margas a la parte de la marga prima que ha por alindes todo el dicho majuelo majuelo del dicho Gonçalo e majuelo de Juan Sanchez de Hortaleza. Lo qual todo le dieron enteramente con entradas e con salidas e con todos sus derechos para que lo aya por juro de heredat para sempre jamas las dichas casas con el cargo del dicho çenso e la arançada del dicho majuelo para vender e enagenar e dar e trocar e canbiar.

Testigos Ferrant Alonso corredor e Alonso Rodero çapatero e Pedro Gonçalez Maçote veçinos de Madrit".

en el caso de donación de inmueble acensuado, por parte del enfiteuta[343].

Por todo esto, entendemos que no debe entenderse incluida la donación dentro de los negocios jurídicos que generan el derecho de tanteo.

Nuestra opinión a este respecto es que en el derecho aplicado en el Madrid de fines de la Edad Media, únicamente la compraventa debe entenderse como generadora de dicho derecho.

1.3.4. Los casos fortuitos y de fuerza mayor :

Dado el carácter del contrato de enfiteusis, por el cual se compromete la posesión de un inmueble por un periodo perpetuo o al menos indefinido, resulta de vital importancia la estipulación de una serie de pactos que resuelvan los casos de destrucción del inmueble objeto del contrato por causas fortuitas o de fuerza mayor.

Lógicamente, no resulta preciso incluir en dichos pactos aquellos casos de destrucción de la finca por causas imputables al enfiteuta, ya que en este caso, tal y como nos dice GIL[344], resulta de aplicación el principio de derecho universal de que quien indebidamente irroga un daño, se halla obligado a la indemnización por el mismo.

Posiblemente, esta sea la razón por la que el Código de Las Siete Partidas, a la hora de regular la destrucción de los inmuebles

---

[343]JORDAN DE ASSO, Ignacio, y DE MANUEL RODRIGUEZ, Miguel. ob. cit. Pág. 191 :

"¿Y si el enfiteuta hiciese donación de la cosa? Véase la Glosa en d.l. últ. que dice no haber lugar al tanteo, y esta es la opinión mas común...".

[344]GIL, J. : De los Censos según la Legislación General de España. Santiago, 1880. Pág. 86.

objeto de enfiteusis se refiere únicamente a los casos fortuitos y de fuerza mayor.

Este aspecto del contrato enfiteutico lo trata el Código en la Ley 28 del Título VIII de la Quinta Partida[345].

Dicha Ley aborda dos cuestiones diferentes, en lo que a este apartado se refiere. Por un lado delimita la responsabilidad entre las partes por el daño en sí producido sobre la cosa, mientras que por otro lado se pronuncia sobre la primera consecuencia de dicho daño, como es la subsistencia de la obligación del censo.

Respecto a la primera cuestión, la Ley exonera de responsabilidad al enfiteuta de manera que no deja lugar a dudas : *"tal daño como este pertenesce al señor della, e non al otro que assi la oviesse rescebida"*.

Esta imputación del daño acaecido sobre la cosa, al censualista, supone a nuestro juicio, que a falta de pacto expreso o costumbre, habría de corresponder al éste la reparación del mismo, si quiere continuar manteniendo el contrato en vigor.

Por la que respecta a la segunda cuestión, es decir la vigencia de la principal obligación del contrato, o sea el pago del censo, dicha Ley adopta una solución compleja, ya que dispone la vigencia del censo en el caso de que quede sin destruir al menos una octava parte de la cosa, y su extinción en el supuesto de que sea menor de un octavo la parte sin destruir.

---

[345]Part. V, Tit. VIII, Ley 28 : De las cosas que toman los omes a censo; e a quien pertenesce el daño dellas si se pierde e como deve ser pagado el censo.

"...E dezimos que si la cosa que assi es dada a censo se pierde toda por ocasion, assi como fuego, o por terremoto, o por aguaducho, o por otra razon semejante; tal daño como este pretenesce al señor della, e non al otro que la oviesse assi rescebida; de aquel dia en adelante; non seria tenudo de darle censo ninguno. Mas si la cosa non se perdiesse del todo, por aquella ocasion, e fincasse quanto la ochava parte della a lo menos; estonce tenudo seria, de darle censo cada año por ella, assi como le habia prometido...".

Dicha distinción, obedece sin duda a una lógica presunción, como es que la permanencia de al menos un octavo de la cosa acensuada permitirá al enfiteuta hacerse cargo del pago del censo con cargo a los frutos de la cosa, cosa que no le resultaría posible en caso contrario.

Esta presunción del Legislador resulta sin duda loable, y de este modo se expresa GREGORIO LOPEZ en su glosa a esta Ley[346], aunque en su aplicación práctica, al extender un mismo criterio cuantitativo a un sinfín de situaciones diferentes entre sí, es susceptible de generar numerosas situaciones injustas, tal y como nos dice GIL[347].

Tal vez motivado por la complejidad del criterio plasmado en la Ley de Partidas, o tal vez por adoptar un criterio excesivamente "progresista" en lo que respecta a la protección de los derechos del enfiteuta frente al presumiblemente preeminente censualista, resulta el hecho de que las fuentes consultadas nos muestran como

---

[346]GREGORIO LOPEZ : Partidas,. Glosa Nº182:

"...Empero, nuestra Ley de Partidas quiere que si la parte que queda no llega a la octava, que cese la obligación de pagar el canon; y no hay duda que en el hecho de haber determinado la parte merece elogio nuestra Ley..."

[347]GIL, J . De los Censos según la Legislación General de España. Santiago, 1880. Pág. 86-87 :

"Injusto sería en el primer caso considerar el censo como extinguido; e injusto tambien sería en el segundo mantener el censo en su integridad. La Ley sin duda parte del supuesto de que en un caso los productos no alcanzan y de que en el otro son lo suficiente para la pensión.

Pero esta opinión, por racional que parezca, por racional que sea, deja absolutamente sin sentido la distinción de la Ley de Partidas. Para evitar ese escollo, tendremos que decir de esta manera: aunque quede un octavo, o mas que esto, si lo que hay no es bastante para el pago de la pensión, tendrá el dueño directo, a su arbitrio, que admitir la dimisión o convenir en la rebaja de la renta; cuando lo que subsiste es menos de un octavo, queda el censo extinguido, y se dan al censualista los restos que se conserven de la cosa, sin que pueda obligar al censuario a retenerlos, ni aún ofreciéndole rebaja de la renta."

fueron aplicadas soluciones jurídicas muy diferentes a las adoptadas en dicha Ley, en lo referido a los casos fortuitos y de fuerza mayor en el derecho realmente aplicado a fines de la Edad Media.

Por lo que a las Fórmulas Notariales respecta, observamos que la fórmula de carta de censo contenida en el formulario notarial publicado por CUESTA GUTIERREZ, contiene una estipulación en la que se hace expresa referencia a los casos de destrucción fortuitos o por fuerza mayor[348].

En la citada estipulación, podemos observar como, a diferencia de lo dispuesto en la Ley de Partidas antes comentada, se traslada la responsabilidad de la reparación de la cosa al enfiteuta, mientras que, aunque sin citarlo expresamente, la Ley de Partidas imputaba dicha responsabilidad al censualista.

Consecuencia de esto es que la fórmula no establece diferencia alguna entre la destrucción de todo o de parte de la cosa, como hacía la Ley de Partidas en la ya comentada fórmula de la octava parte, ya que en ambos supuestos procede la reparación por parte del enfiteuta de la misma, y por supuesto la continuación de la obligación del pago del censo.

En lo que respecta a las fuentes correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, observamos como los contratos enfiteuticos contemplan igualmente el supuesto de destrucción de

---

[348]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947. Pág. 136 :

Nota de Carta de En Censo Perpetuo e Bien Hordenado.

"...Si *por tienpo fueren destrydas e caydas llas dichas casas e* parte dellas que todavia seades e sean tenudos e obligados a vos los dichos fulano e fulana (enfiteutas) e a vuestros herederos e suçesores e a quien de vos e dellos lo oviere en qual quier manera de las labrar de nuevo, de todo lo que oviere menester e de paz el dicho encenso en la manrea que suso dicho es, e que agora sean destruydas e caydas por fuego o por agua o por otro caso fortuyto qual quier mayor o igual o menor..."

la cosa por causas fortuitas o de fuerza mayor, en un sentido muy diferente al contenido en la regulación de Las Partidas.

La principal causa de dicha divergencia entre las soluciones jurídicas adoptadas en el Madrid de fines de la Edad Media y la regulación de Las Partidas, la encontramos primeramente en el sistema de fuentes legales vigente en la Villa.

Hemos de tener en cuenta que a partir del año 1348, con la promulgación del Ordenamiento de Alcalá, queda establecido en los territorios de la Corona de Castilla un sistema jurídico de prelación de fuentes en el que resulta de aplicación primeramente las normas del Fuero local que vigente en cada territorio, subsidiariamente la costumbre local, y en último lugar, las disposiciones del Código de Las Siete Partidas.

Si tenemos en cuenta que en el periodo que nos ocupa, el Fuero vigente en Madrid es el Fuero Real, y que este no contiene regulación alguna en lo referido a la enfiteusis, obtendremos que el contrato de enfiteusis en el Madrid de fines de la Edad Media habría de regirse primeramente por normas consuetudinarias, y en su defecto por lo dispuesto en Partidas.

A la hora de prever una hipotética destrucción de la cosa objeto de la enfiteusis por causas fortuitas o de fuerza mayor, los contratos de enfiteusis del Madrid de fines de la Edad Media, incluyen cláusulas como la que aquí reproducimos, extraída de un asiento del Registro del Escribano Público de Madrid del año 1464:

"...Et que sean tenudos de tener enfiestas e bien reparadas las dichas casas. Et si en algund tiempo por algund caso fortuito se cayeren o quemaren las dichas casas o parte dellas que sean tenudos de las fazer de reparar a su propia costa dende en un año so pena de çinco mill maravedis de la moneda usual que pechen en pena al dicho Alonso Alvarez e a quien por el lo oviere de aver..."[349].

---

[349]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1464. AVM, Libr. Man. 139, Folio 345 ss.

A la vista de esta cláusula, podemos deducir dos conclusiones:

- En primer lugar, resulta evidente que la costumbre local de la Villa era la de imputar al enfiteuta la responsabilidad de la reparación del daño fortuito o por fuerza mayor, en contra de la regulación de Partidas, que como pudimos anteriormente observar la hacía recaer sobre el censualista.

- En segundo lugar, podemos observar que dicha regulación obedece a una costumbre local, y no a un casual pacto entre particulares, por el hecho de que dicha fórmula, con la misma cláusula penal de cinco mil maravedis la encontramos inserta en diferentes cartas de censo en un periodo de diferencia de quince años, lo que podría obedecer a su inclusión en los formularios notariales utilizados por los Notarios madrileños durante un periodo mas o menos largo, del Siglo XV.

Igualmente debemos destacar que resulta sumamente probable que el redactor o redactores de dicha fórmula conociesen el contenido de la regulación de las Partidas en lo que a este tema respecta, ya que mencionan expresamente el supuesto de destrucción total o parcial, y el supuesto del incendio, al igual que la citad Ley 28 del Título VIII de la Quinta Partida. De este modo, se habrían inspirado en el contenido de dicha Ley para a partir de ella, ofrecer soluciones jurídicas en un sentido totalmente contrario.

1.3.5. Otras condiciones insertas en los contratos :

Además de las cláusulas referentes a las causas de comiso, al Laudemio, y al ejercicio del derecho de Tanteo, antes expuestas, las fuentes estudiadas nos presentan una serie de pactos adicionales, que por su reiteración, podemos considerarlos como "típicos" de los contratos de enfiteusis celebrados en Madrid a fines de la Edad Media.

De este modo, a través del estudio de diversos contratos de enfiteusis insertos en los registros de los escribanos públicos de Madrid, podemos observar plasmado uno de los aspectos que

potencialmente presentan mas riesgo para el censualista; esto es, la integridad física de la cosa de cuya posesión se desprende.

A causa de esta lógica preocupación del censualista por el estado de la cosa, aparecen insertas una serie de cláusulas en los contratos, tendentes a garantizarla.

Entre dichas cláusulas, podemos destacar aquella, perteneciente a un asiento del registro del Escribano Público de Madrid del año 1452, en la que el enfiteuta se compromete a no derribar el inmueble objeto de censo, pactándose una elevada pena pecuniaria pena pecuniaria en caso contrario[350].

Dentro de este grupo, podemos incluir igualmente aquellas cláusulas en las que el enfiteuta se compromete a mantener *"enfiestas e bien reparadas a su costa"*, aquellas casas objeto del contrato de enfiteusis[351].

Dicha cláusula, lejos de ser una mera expresión retórica de las muchas que contienen los contratos bajomedievales, resulta de gran importancia. De este modo podemos observar en un asiento del registro del escribano público de Madrid del Año 1442, como un inmueble, concedido a título de censo, en virtud de un legado testamentario, a la Iglesia de San Miguel de los Otores, le resulta decomisado (entiéndase en el sentido de causa de comiso) por

---

[350]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1452. AVM, Libr. Man. 139 :

"Viernes primo dia del mes de seriembre año del señor de Mil CCCCLII años en Madrid.

...Et obligose de ge las non tirar ante en ningund ni algund tienpo por ninguna razon que sea so pena de dos mil maravedis de la moneda usual de le pechar en pena...".

[351]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Libr. Man. 138 :

"...E otrosi como condiçion que las dichas casas que las tenga enfiestas e bien reparadas a su costa ellos en sus dias e sus herederos despues de sus dias e otrosi quien quier quel de las dichas casas fuere tenedor en qual quier manera...".

faltar a la obligación contenida en el testamento de mantenerlo en buen estado, y se le adjudica a otra persona, también a título de censo, bajo la condición de invertir determinada cantidad de dinero en su reparación[352].

Como pudimos observar en el anterior apartado, es a partir de este pacto, de donde en el derecho aplicado en Madrid a fines de la Edad Media, se traslada al enfiteuta, la responsabilidad de la reparación de los daños sufridos en la cosa por causas fortuitas o de fuerza mayor. Esta obligación, queda igualmente garantizada por medio de una cláusula penal[353].

Asimismo, en algunos contratos de enfiteusis del Madrid de fines de la Edad Media, hemos podido observar la inclusión de pactos de mejoras determinadas en la cosa. Estos pactos quedan igualmente sujetas a un plazo cierto y garantizados por una cláusula penal[354].

---

[352]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 582 :

"...E por quanto la dicha casa tienta esta mal parada que se quiere caher e nunca el clerigo e clerigos que de la eglesia de Sant Miguel de los Ochoes han seydo e son quesieron fazer los oficios que en la clausula de dicho testamento se contienen, e queriendo conplir la voluntad de la dicha testadora el dicho Juan Gutierrez dio a çenso e por nombre de çenso la dicha casa tienda a Abraham Françes, judio, fijo de don Semuel Françes, veçino de la dicha Madrid, la qual le dio e apodero por si e en nombre de sus herederos perpetuamente para siempre jamas desde el dia de Sant Miguel del mes de Setienbre postrimero que paso en adelante cada un año dozientos e diez maravedis desta moneda usual...e demas que desde oy fasta tres años conplidos que faga e labre el dicho Abraham en la dicha casa tienda tres mil maravedis en reparo della so pena de los maravedis con el doblo que le peche en pena..."

[353]Véase Ap. "Los Casos Fortuitos y de Fuerza Mayor"..

[354]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Libr. Man. 128 :

"...Et dieronles e apoderaronles las dichas casas e corral e trascorral çenso e por nombre de çenso yn phintuose perpetuamente para senpre jamas so tal pleyto e postura que fagan los dichos Françisco

Por úlltimo, hemos de reseñar que, por ser la enfiteusis un contrato, en el que al igual que la compraventa, se produce un traspaso del dominio de un inmueble a cambio de una contraprestación económica, las fuentes nos muestran la inclusión de cláusulas referidas a la *laesio enormis*, y al saneamiento de la cosa, donde se deriva la obligación del censualista de constituirse en *otor* del enfiteuta, en caso de reclamación judicial del inmueble[355].

Por ser dichos pactos, esencialmente coincidentes con los ya expuestos en el capítulo dedicado a la compraventa, traspolando la figura del censualista a la del vendedor, y la del enfiteuta a la del comprador, y en aras de evitar la innecesaria reiteración, no vamos a proceder a su desarrollo, remitiendonos a lo ya expuesto en dicho capítulo[356].

Fernandez e su muger a su costa e mision unas --- enzima de la puerta principal de la entrada de las dichas casas desde oy fecha esta carta fasta dos años conplidos so pena de çinco mill maravedis de la moneda usual...".

[355]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Libr. Man. 128 :

"...Et prometieron e otorgaron que estos maravedis son su derecho preçio que oy dia vale en çenso e tributo las dichas casas e corral e trascorral e que non vale mas e de la demasia fizieronles graçia e donaçion por buenas obras que dellos resçibieron e renunçiaron meytad de justo preçio e todo justo preçio entero...".

"...Et de salir otor e tomar la voz por ellos e por quien dellos lo oviere a sus propias costas e misiones so pena de los dichos çinco mill maravedis con el doblo que otorgaron de le pechar...".

REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1452. AVM, Libr. Man. 139 :

"...Et obligose en nombre del dicho Alonso Alvarez de las fazer sanas las dichas casas que les asi da a çenso e tributo de quien quier que las venga demandando o enbargando o controllando so pena de çinco mill maravedis...".

[356]Véase Cap. "La Compraventa".

1.3.6.La vigencia del Contrato :

Tal y como nos dice CASTAN[357], es de común opinión entre la doctrina científica, que una de características inherentes a la naturaleza de la enfiteusis es la de su perdurabilidad. Esta es el principal matiz que nos lleva a diferenciar el contenido de dicho contrato de un simple arrendamiento de inmueble, caracterizado precisamente por la temporalidad.

Ahora bien, dicho carácter de perdurabilidad no nos debe llevar a concebir la enfiteusis bajomedieval, que recordemos que se halla en un periodo de formación, como un contrato cuyos efectos se desarrollan necesariamente a perpetuidad.

En este sentido, la opinión de autores como CLAVERO, es que durante el periodo bajomedieval, y precisamente en las regiones como Castilla y Extremadura, donde la enfiteusis se encontraba aún en un periodo de formación, se manifestó una tendencia, tánto en la Legislación, sobre todo eclesiástica, como en la práctica contractual, orientada a limitar el periodo de vigencia de dichos contratos, principalmente para prevenir una posible consolidación del dominio de las tierras acensuadas en manos del enfiteuta, mermando así el patrimonio de los grandes terratenientes bajomedievales, es decir la Iglesia y la Nobleza[358].

---

[357]CASTAN TOBEÑAS, José : Derecho Civil Español, Común y Foral. Madrid, 1983.

[358]CLAVERO, Bartolomé : Enfiteusis ¿Qué hay en un nombre? AHDE LVI, 1988. Pág. 481 :

"Frente a lo que suele especialmente entre nosotros creerse, o frente a la idea que según veremos se impondrá aquí durante el siglo XIX, no caracterizaba en cambio a la enfiteusis como relación agraria específica, la perpetuidad. Era ciertamente estable, pero no por ello prepetua, podía fácilmente ser indefinida, pero no por esto permanente.

Aparte la misma incidencia del comiso, que ya le restaba permanencia, no se concebía en sí la enfiteusis como una relación sin término. A ello se tendía ya tambien entonces por confusión entre su figura y aquella tambien romana del ius perpetuum, pero sin imponerse la

El punto de partida, en lo que a la legislación respecta, a la hora de limitar temporalmente la vigencia de la enfiteusis, lo encontramos en el Código de la Siete Partidas.

La peculiar configuración de dicho código, que por una parte recoge preceptos de derecho común de la recepción romano-justinianea, y por otro lado, recoge una serie de costumbres locales de Castilla o bien se remite directamente a ellas, se nos presenta reflejada en las respuestas que nos ofrece respecto a la vigencia de la enfiteusis, estableciéndose diferencias entre aquellas concedidas por la Iglesia o por seglares.

De este modo, mientras en Partidas, 1,14,3, se reconoce expresamente la posibilidad de que las Iglesias concedan enfiteusis a perpetuidad, la fórmula notarial de enfiteusis contenida en Partidas, 3,18,70, dispone una vigencia de únicamente tres generaciones.

Según la glosa a la citada Ley 70, de GREGORIO LOPEZ[359], el periodo de tres generaciones, que allí se contiene, debe entenderse como una propuesta a aquellas iglesias en las que es costumbre conceder la enfiteusis por tres generaciones. Del mismo modo, dichos autores recogen la opinión de glosadores como BALDO, según el cual, en el caso de no especificarse en el contrato de enfiteusis otorgado por la Iglesia, un periodo cierto de vigencia, debe entenderse el de tres generaciones.

---

perpetuidad; la misma se presumía, así favoreciendo al enfiteuta, pero no se entendía como requisito necesario; cabía determinación en contrario e incluso plazos implícitos, pudiendo la misma costumbre ya limitarla.

El dominio campesino además de en todo inferior y en algo precario, podía ser tambien temporal.

Sobre todo la Iglesia mantuvo particularmente la idea de la temporalidad de la enfiteusis, con un plazo máximo en principio de tres generaciones...Desde el Siglo XIII va concretándose mas estrictamente un principio de conservación de los bienes eclesiástios : queda prohibida no sólo la venta, donación, permuta u otra forma de alienación plena, sinbo tambien el "emphyteusis perpetuus contractus", o incluso mas radicalmente la "locatio et conductio ultra trienium".

[359]JORDAN DE ASSO, Ignacio, y DE MANUEL RODRIGUEZ, Miguel : Código de Las Siete Partidas. Pág. 420.

El supuesto de los contratos de enfiteusis otorgados por seglares aparece reflejado en la Ley 28 del Título VIII de la Quinta Partida[360]. En lo que respecta al periodo de vigencia de dicho contrato, dicha Ley evita decantarse por un plazo cierto, refiriendose expresamente a plazos "*para en toda su vida de aquel que la rescibe, o de sus herederos, o segun se aviene*", lo que en la práctica supone que han de ser los particulares los que determinen la vigencia de la enfiteusis.

De este modo, y a falta de normas determinantes, habrían de ser las costumbres locales, las que fijaran la vigencia de los contratos de enfiteusis.

La primera fuente de la que disponemos para el conocimiento de dichas costumbres bajomedievales, dentro del ámbito territorial castellano, es la fórmula de carta de censo, así como la de venta del dicho censo, contenidas en el Formulario Notarial Castellano del Siglo XV, publicado por CUESTA GUTIERREZ.

En dichas fórmulas, a la hora de fijar la vigencia del contrato, encontramos numerosas estipulaciones, que no dejan lugar a dudas sobre la perpetuidad del mismo[361].

---

[360]Part. V, tit. VIII, Ley 28 : De las cosas que toman los omes a censo; a quien pertenesce el daño dellas, si se pierden, e como deve ser pagado el censo.

"Contrctus emphyteuticus en latin tanto quiere dezir en romance, como pleyto, o postura, que es fecha sobre cosa rayz, que es dada a censo, señalado para en toda su vida de aquel que la resibe, o de sus herederos, o segun se aviene...".

[361]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947 :

Nota de Carta de En Censo Perpetuo e Bien Hordenado.

"...Por ende nos los dichos fulano e fulana e cada uno de nos otorgamos e conoscemos por la presente carta que tomamos e rescebimos a en censo e por nombre de en censo e contrato censual de vos los dichos fulano e fulana vuestra muger las dichas casas de suso

Dicha perpetuidad, se entiende en la fórmula, como la extensión de la vigencia del contrato durante la vida de los enfiteutas contratantes, así como a la de sus herederos y sucesores.

Debemos destacar la importancia de la distinción, explícitamente incluida, entre herederos y sucesores, ya que de este modo la fórmula no deja lugar a dudas sobre la extensión de la vigencia de la enfiteusis, en el caso de faltar herederos directos o legitimarios, a los subsiguientes sucesores.

La particularidad que dicha formula incluye consiste en la obligación que contraen los contratantes, de hacer cada año un nuevo contrato, lo que en la práctica supone establecer un mecanismo anual de reconocimiento de las obligaciones contraidas y los subsiguientes derechos adquiridos[362].

Por su parte, en lo que a Madrid respecta, las fuentes por nosotros utilizadas, se nos presentan uniformes en su mayor parte, a la hora de pactar la vigencia de los contratos de enfiteusis.

---

declarados perpetuamente para sempre jamas para nos e para nuestros herederos e sucesores..".

Nota de Carta de Venta e de Traspasamiento del dicho En Censo en otro.

"...Conoscemos por esta presente carta que por razon que nos ovimos dado a encenso para sempre jamas a fulano e a fulana vezinos de tal lugar para ellos e para sus herederos e suçesores e para aquel o aquellos que dellos vinieren...".

[362]CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947 :

Nota de Carta de En Censo Perpetuo Bien Hordenado.

"...E de cada cosa e parte dello por nosotros o otro por nosotros para que la posesion este obligada e e inpotecada para pagar el dicho en censo de nuevo como obligacion inpotacada de la dicha posesion tanto que en cada un anno para sempre jamas asi conprada fagades e retefagades otro contrato de nuevo con obligacion inpotecada de la dicha posesion plorque mejor e mas cierto nos e nuestros herederos ayamos el dicho censo...".

De este modo, las cartas de censo correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, a la hora de fijar la vigencia de cada uno de los pactos que lo integran, utilizan persistentemente fórmulas del tipo *"perpetuamente para sempre jamas"*[363].

Mientras, para referirse a la vigencia del contrato de censo, como tal, las fórmulas mas utilizada son del tipo de la que aquí reproducimos, extraída de un asiento del Registro del escribano público de Madrid del Año 1449 :

"...Las quales dichas casas con su corral e trascorral so los dicho allindes contenidos le dieron en çenso e por nombre de çenso yn phiyuosis perpetuamente para sempre jamas...desde el dia de Sant Miguel del mes de Setiembre primo que viene en adelante para sempre jamas para ellos e para sus herederos presentes e por venir... ".[364]

Como podemos observar, el texto, aunque no incluye la precisión jurídica utilizada en el Formulario Castellano antes citado de distinguir entre herederos y sucesores, no nos deja dudas acerca de la perpetuidad del contrato en el que se engloba.

La presencia masiva de este tipo de fórmulas, en las cartas de censo por nosotros manejadas, nos lleva a concebir la perpetuidad como una característica inherente a la enfiteusis otorgada entre particulares, en el Madrid de fines de la Edad Media.

Quizás, por entenderse la perpetuidad como una característica inherente a la enfiteusis, resulta que no vemos reflejado en ninguna de las fuentes estudiadas el reconocimiento de la posibilidad de redimir el censo de modo unilateral, por parte del enfiteuta.

---

[363]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1456. AVM, Libr. Man. 139, Folio 347 ss.

[364]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1449. AVM, Lib. Man. 139.

Lo que sí podemos constatar es la posibilidad de redimir el censo enfiteutico por acuerdo de ambas partes, censualista y enfiteuta.

Este dato lo podemos obtener a partir del contenido de un asiento del Registro del Escribano público de Madrid del año 1444, en el que ambas partes deciden de mutuo acuerdo redimir el contrato de censo enfiteutico que les vinculaba[365].

Ahora bien, también encontramos excepciones al establecimiento de censos perpetuos, como la que nos muestra un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1441, en el que las partes, remitiéndose expresamente a una costumbre agraria local, *"según uso de quanteros en Madrid e su tierra"*, pactando un censo por un periodo de cinco años[366].

---

[365]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 755 :

"Este dia Don Çag Çarça, judio, veçino de Madrid, de la una parte e Alonso Gonçalez de Baraxa, veçino de Madrid, de la otra parte otorgaron que por quanto el dicho Don Çag ovo tomado del dicho Alonso Gonçalez a çenso unas casas que son en la dicha Madrid a la collaçion de Sant Salvador que han por allinderas casas de Alonso Gonçalez de Cuenca e casas de Alonso Gonçalez de Herrera que tiene a çenso herederos de don Salamon Colchero e la calle publica, por preçio de quinientos e diez maravedis de la moneda usual e tres gallinas segund que mas largamente paso ante my el escrivano por ende amos a dos vinieron avenidos a una voluntad en que dieron el dicho çenso por ninguno e caso e de ningun valor e que las dichas casas e la posesion e señorio dellas con todos sus derechos e servidumbres e pertenençias finque libremente para el dicho Alonso Gonçalez para que las aya libre e desenbargadamente. E prometieron e otorgaron de lo aver por firme e de no yr ni venir contra ello ny contra parte dello so pena de dies mill maravedis de la moneda usual que peche en pena la parte que contra ello fuere a la parteque por ello estoviere obligaron sus bienes, otorgaron carta firme. Testigos...".

[366]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Pags. 266 ss. :

"Este dia Sancho Martin, fijo de Juan Sanchez, veçino de Vivores, otorgo que toma de doña Constança de Petan e de Alonso Gonçalez de Medina, en su nombre, una yunta de tierras de pan levar en Vivores e su

Este dato supone una muestra mas de una de las constantes que venimos reflejando a lo largo de este estudio, como es el de la acusada permeabilidad de la enfiteusis en el Madrid de fines de la Edad Media, al derecho consuetudinario local, frente a otros contratos, en los que la costumbre tiene un margen de aplicación mucho mas limitado.

---

tierra con la qual tomo un par de bueyes bivos en pies, consu arado e yugos e melenas e reja avastardado, que se otorgo por pagado, e renunçio las leyes ecetera, lo qual tomo por quanto desde el dia de Santa Maria de Agosto que paso fasta çinco años conplido, cojedura de cuatro frutos (...), el qual tomo a çenso segund uso de quanteros en Madrit e su tierra, e Juan Gonçalez de Alcala, veçino de Vivores, (...) en los bueyes. Testigos Fernan Sanchez de Madrit e (...), veçino de (..), e Juan (...) de Cha Martin."

C. DERECHO DE FAMILIA.

1.DONACIONES POR CAUSA DE MATRIMONIO.

1.1 Introducción :

Dentro del presente estudio que nos ocupa sobre el derecho vivido en Madrid a fines de la Edad Media, los diferentes documentos de aplicación del mismo de los que disponemos, nos permiten hacer un inciso en el denominado "derecho de familia", a través de una serie de negocios jurídicos que podemos englobar bajo el título de "donaciones por causa de matrimonio".

Bajo éste término, nos estamos refiriendo a una serie de contratos de donación que comparten al menos una causa común, como es el advenimiento de la celebración de un matrimonio.

Las donaciones por causa de matrimonio suponen en esencia, la expresión jurídica de una práctica presente en la historia de España desde tiempos muy remotos[367] hasta nuestros días[368], consistente en la realización de una serie de actos de liberalidad bien por los propios contrayentes o bien por terceros, y cuya causa común resulta ser la celebración de dicho matrimonio, visto desde su dimensión contractual.

Las formas jurídicas bajo las que se nos presentan en las fuentes del Madrid de fines de la Edad Media, pueden ser agrupadas en cuatro modalidades, que son el contrato de arras, el de donación complementaria a las arras, el de dote de la mujer, y la donación *mortis causa* otorgada al tiempo de contraer matrimonio, modalidades que responden a distintas tradiciones jurídicas, pero que como podremos observar resultan aplicadas correlativamente, en Madrid a fines de la Edad Media.

---

[367]Tal y como nos indica CARDENAS, al tiempo de la conquista romana de la península, el cronista ESTRABON hacía referencia a la práctica seguida por los pueblos cántabros de constituir los padres una dote a favor de las hijas al tiempo de contraer ésteas matrimonio. Ver CARDENAS, Francisco : Estudios Jurídicos. Madrid, 1884.

[368]CODIGO CIVIL, Arts. 1.336-1.343.

El caso de la donación *mortis causa* con ocasión del matrimonio del heredero, supone un caso peculiar frente a las demás donaciones citadas, ya que, pese a consistir igualmente en una donación que se realiza en atención de la celebración de un matrimonio, su causa última es la disposición por vía *inter vivos* de los derechos hereditarios del beneficiario de la misma, evitándose a la vez la dispersión de un patrimonio familiar concreto.

Por tanto nos encontramos ante un tipo de contrato situado a caballo entre el derecho de familia, por las situaciones fácticas que conlleva, y el derecho de sucesiones.

Dicha coincidencia de situaciones fácticas con los otros tipos de donación por causa de matrimonio, nos llevan a tratar este contrato conjuntamente con los demás tipos de donación por causa de matrimonio que las fuentes nos presentan, permitiéndonos de este modo su contraste.

1.2. Regulación de las donaciones por causa de matrimonio en el derecho medieval español:

El panorama legislativo generado a partir de esta figura jurídica durante el periodo alto y bajo medieval resulta complejo, ya que responde a diferentes tradiciones jurídicas que además, llegan a confluir en un determinado momento, como resulta manifiesto en el periodo histórico que nos ocupa.

El punto de partida en lo referido a la legislación medieval escrita lo encontramos en la Ley 3, Título 1, Libro 3 del Fuero Juzgo[369].

---

[369]FUERO JUZGO, Lib 3, Tit. 1, Ley 6 : Titol quanto deve dar el marido a la mugier por arras de sus cosas.

"Porque muchas veces nacie contienda entre los que quieren casar sobre las arras, provecho e conseio sera de muchos, si por esta nuestra constitucion non fincar nenguna dubda. Onde Nos establescemos por esta ley, que qual que quiere de los principes de nuestra corte, o de los maiores de la gente goda que demande la fiia del otro por mugier pora su

Dicha norma, que en realidad supone una traslación de la contenida en Lex Visigothorum, 3,1,5, nos presenta en toda su pureza la tradición jurídica visigoda en materia de dote, ya denominada como *"arras"*, en referencia, tal y como nos indica CASTAN[370], al anillo que el marido entregaba a la esposa al tiempo de celebrarse el matrimonio.

Podemos apreciar en el texto de la citada disposición, como la dote de tradición visigoda suponía un acto de liberalidad por razón de matrimonio, reservado solamente al marido o familiares de éste, y constituido en favor de la futura esposa.

Otro de los aspectos esenciales de esta regulación es que la cuantía de la misma no podía sobrepasar la décima parte de los bienes del marido, contemplándose además la posibilidad de ofrecer a la esposa, una serie de regalos complementarios a dicha dote.

---

fiio, aunque ella oviesse estada mugier dotro, si quier sea virgen, sequier viuda, non le pueda dar mas por arras de la decima parte de todas sus cosas. E si por ventura el padre quesiere dar arras por su fiio a su nuera, otrosi puedel dar la decima parte daquello que eredare el fiio despues de la muerte de su padre, e aquella decima deve aver la esposa, e demas X mancebos, e diez mancebas, e XX cavallos, y en donas tanto quanto deva seer asmado, que vala mil sueldos, assi que de todas estas cosas la mugier puede fazer lo que quisiere si fiios non oviere. Mas si la mugier murier sin fabla, esto deve tornar al marido, o a los parientes mas propinquos del marido; nin los padres de la manceba, nin la manceba non pueden demandar mas por arras ni al esposo ni a los padres del esposo si non quanto diz esta ley, o por ventura assi como es contenudo en las leyes romanas o dize quanto deve dar la mugier al marido, e quanto da el marido a la mugier de sus cosas..."

[370]CASTAN TOBEÑAS, José : Derecho Civil Español, Común y Foral. Madrid, 1983. Pag. 536 :

"Cuando se introdujo en nuestra Patria la dote romana de la mujer, se reservó para ella el nombre de dote, y se dio a la del marido este impropio nombre de arras, derivado del anillo nupcial (arra) que en la época visigótica entregaba el esposo a la esposa al verificarse los esponsales."

La verdadera importancia de la regulación de la dote contenida en el Fuero Juzgo, estriba en su posterior influencia en diversos textos jurídicos bajomedievales castellanos.

De este modo, enmarcado en dicha tradición jurídica del derecho visigodo, aunque modificando aspectos de importancia, se nos presenta la regulación de las arras en el Título I del Libro V del Fuero Viejo de Castilla[371].

Como podemos observar, continúa concibiéndose la dote como un acto reservado al esposo en atención a la esposa por razón de su casamiento, ahora bien, en el texto del Fuero Viejo observamos como la cuantía máxima de dote permitida, se eleva hasta la tercera parte de los bienes del varón, frente al décimo referido en el Fuero Juzgo.

Igualmente aparece contemplada la posibilidad de que los herederos del varón recuperen dichas arras indemnizando a la viuda con *"quinientos sueldos"*, dato que ha dado lugar a diversas interpretaciones por parte de la doctrina jurídica sobre el contenido real de la dote en el Derecho comarcal de Castilla[372].

---

[371]FUERO VIEJO DE CASTILLA, Lib. V, Tit. I, 1,2 :

"Esto es Fuero de Castiella : Que todo fijodalgo puede dar a sua muger en arras el tercio del eredamiento, que a : e si ella ficier buena vida despues de la muerte del marido, non casando, deve tener estas arras en toda sua vida, placiendo a los erederos; e si los erederos non gelo quisieren dejar deven dar a ella quinientos sueldos, e entrar sua eredat; e si fuer voluntat de los erederos de el dejar tener la eredat de las arras, non las puede ella vender, nin enagenar en todos suos dias..."

"Esto es Fuero de Castilla antiguamente : Que tod fijodalgo pueda dar a sua muger donadio a la ora del casamiento ante que sean jurados aviendo fijos de otra muger o non los aviendo; e el donadio que puede dar es este : una piel de abortones que sea muy grande e muy larga...e esto solian usar antiguamente e despues desto usaron en Castiella de poner una quantia a esta donadio e pusieronle en quantia de mil maravedis."

[372]ALONSO, María Luz : La Dote en los documentos toledanos de los siglos XII-XV. AHDE XLVIII, Madrid 1978. Pags. 401-402 :

En lo que respecta al Derecho Territorial castellano de la Baja Edad Media, podemos observar como tánto el Fuero Real, como Las Partidas, presentan una serie de Disposiciones que marcan momentos fundamentales en la evolución de la Legislación sobre donaciones por causa de matrimonio en Castilla.

En lo que respecta al Fuero Real[373], su importancia en este punto estriba en que se trata del último código jurídico territorial en donde se nos presenta una regulación de la dote matrimonial típicamente heredera de la tradición jurídica visigótica y castellana, que recogían los códigos antes citados.

De este modo, podemos apreciar como al igual que se disponía en el Fuero Juzgo, la cuantía máxima permitida para

---

"En F.V.C. 5,1,1 las arras se fijan en la cuantía del tercio estableciendo tambien la posibilidad de que los herederos del varón rediman las arras indemnizando a la viuda con quinientos sueldos. En F.V.C. la mujer no tiene facultades propiamente dichas sobre las arras, correspondiéndola únicamente el usufructo durante su viudez.

En esta singular disposicón ve CARDENAS la posibilidad de que el maximum de las dotes en Castilla fueran quinientos sueldos antes de la redacción territorial castellana. Y esta suposición no carecería de peso si consideramos que el Fuero Viejo de Castilla regula aquí la dote de la mujer hidalga, y basados en esta riqueza de 500 sueldos se configura la clase social de los "hidalgos de solar conocido de 500 sueldos"...

Nota 67 : "...Según Font Ríus la limitación del usufructo de 500 sueldos daría lugar a que en la práctica fuese corriente la consignacon dotal de esa cantidad...Para Lalinde en cantidad fija de dinero como 500 sueldos y alternando con el tercio se da en el Derecho comarcal castellano..."

[373]FUERO REAL, Lib. III, Tit. 2, Ley 1 :

"Todo home que casare, no pueda dar mas arras a su muger, del decimo de quanto hobiere e si mas arras le diere, o Pleyot sobre ello ficiere, no vala : e si por ventura mas diere, los parientes mas propinquos del marido lo puedan demandar por el. E si la muger habiendo fijos de este marido finare, pueda dar por su alma la quarta parte de las arras a quien quier : e las tres partes finquen a los fijos de aquel marido de quien los hobo e si fijos non hobiere, faga de sus arras lo que quisiere, quier en vida, quier en muerte : e si ella muriere sin manda, e no hobiere fijos del, finquen las arras al marido que gelas dio, o a sus herederos..."

constituir arras queda situada en la décima parte de los bienes del marido.

Como dato novedoso, debemos destacar la referencia, aunque sea de manera indirecta e incidental, que en dicho código se hace, respecto a la posibilidad de que la mujer realice también una donación a su esposo por razón del matrimonio que contraen[374].

Ahora bien, autores como CARDENAS se inclinan por no considerar esta donación que recoge la citada disposición del Fuero Real, como una verdadera regulación de la dote de la mujer, ya que para el supuesto planteado, se opta por una solución diferente a la de las arras del marido[375].

---

[374]FUERO REAL, Lib. 3, Tit. 2, Ley 5 : En que manera puede haber lo que diere el esposo a la esposa.

"Si el esposo de alguna muger diere algunas donas en paños, o en otras cosas a su esposa, e muriere el esposo ante que haya que ver con ella, e la beso ante que muriese, la esposa haya la meytad de las donas que del tenia ; e la otra meytad tornela a sus herederos, o dela a quien el mandare; e si no la beso, tornele todas sus donas; e si las arras le dio ante que muriese, e no hubo que ver con ella tornelas a sus herederos, o a quien el mandare; e si hobo que ver con ella, hayalas, asi como manda la Ley; e si ella diere alguna cosa a su esposo, quier la besase, quier no, mas no hobo que ver con ella, tornelo a sus herederos, o a ella; e si hobo que ver con ella, no torne ninguna cosa de las donas que della hobo."

[375]CARDENAS, Francisco : Estudios Jurídicos. Madrid, 1884. Pags 42-43 :

"Tambien era ya costumbre en España en aquel tiempo, que la mujer hiciese alguna donación al marido, en remuneración de las arras. Estas donaciones debían ser poco cuantiosas, y no dar lugar a muchos pleitos, cuando las leyes de la época no hablan de ellas, sino muy incidentalmente. Además debían estar sujets a las reglas de las donaciones comunes, cuando no provocaron ninguna disposición especial. Una tan sólo hallamos en el Fuero Real que se refiere al supuesto de que no se verifique el matrimonio despues de otorgada la donación. La resolución de la ley en este caso, es distinta de la que da cuando se trata de las arras. Estas, o la mitad de ellas las ganaba la mujer cuando había sido besada por el esposo, aunque hubiera mediado beso, si además no habían cohabitado juntos."

En lo que respecta a la regulación de las donaciones por causa de matrimonio, que nos presenta el Código de Las Siete Partidas[376], podemos observar como ésta supone una ruptura, si bien no drástica, con la tradición jurídica castellano visigótica seguida en Castilla, y reflejada en los códigos jurídicos antes citados.

La razón de esta ruptura estriba en que dicho código introduce bajo la misma denominación de *"dote"*, dos instituciones jurídicas totalmente novedosas y ajenas a la tradición jurídica seguida en España, como son la dote romana, y la donación *propter nuptias*.

Cuando decimos que dicha ruptura no fue drástica, nos referimos al espíritu de coexistencia con las costumbres locales, que preside la regulación de Partidas en la materia que nos ocupa.

Espíritu que sin duda trató de facilitar la introducción de unas figuras, ajenas en nuestro país, a través de un proceso de traslación y fusión de tradiciones jurídicas, que sintéticamente nos describe CARDENAS[377].

---

[376]Part. IV, Tit. XI : De las Dotes, las Donaciones y las Arras.

[377]CARDENAS, Francisco : Estudios Jurídicos. Madrid, 1884. Pag. 59 :

"Pero al mismo tiempo que las leyes de Partidas introducían en España la iportante novedad de la dote romana, transigían con las costumbres del país, admitiendo igualmente las arras o la dote, en la forma en que entonces existía, porque, a la verdad, no eran incompatibles...Por otra parte nuestra dote tenia, según hemos dicho antes, grande semejanza con la donación propter nuptias romana, de modo que conservándola nuestros legisladores, al mismo tiempo que transigían con un uso antiquísimo, podían apoyarse en el autoridad de la ciencia, pues como tal consideraban el cuerpo del derecho romano. En su consecuencia, trasplantaron completamente la dote de roma sin alteración ninguna, y dieron cabida tambien a la donación propter nuptias, pero para aplicar a ella la mayor parte de las reglas establecidas en nuestro derecho nacional, respecto a las arras.

Desde entonces, pues, se fijaron las diferencias que hoy conocemos entre las arras y la dote. Las Partidas establecieron

Sin tratar de ahondar en el tema, pues se sale del objeto de nuestra investigación, diremos que las nuevas instituciones jurídicas presentadas en Partidas, es decir la dote romana y la donación *propter nuptias*, presentan soluciones muy diferentes a las arras castellanas en aspectos fundamentales.

De este modo, podemos observar a través de las leyes de Partidas, como tanto la dote romana como la donación *propter nuptias*, ya no presentan el límite de cuantía, del décimo y tercio de los bienes, establecido en los anteriores códigos, ya que estas nuevas instituciones pasan a relacionarse directamente con los derechos hereditarios y mejoras de los hijos, que se hacen efectivos por vía *inter vivos*, al contraer matrimonio.

Otra de las novedades fundamentales que incluye el derecho de Partidas, se refiere al régimen de dominio al que quedan sometidas las donaciones, una vez realizadas.

De este modo, mientras en el Fuero Real se adjudicaba tanto la posesión como la propiedad de las arras entregadas por el marido, a la esposa[378], lo cual resulta verificado al disolverse el matrimonio, en el derecho de Partidas, dichos bienes quedaban en posesión del marido, y al disolverse el matrimonio, por muerte u otras causas, revertían al esposo o a sus herederos, al igual que la

---

terminantememte los derechos respectivos del marido y de la mujer sobre las arras."

[378]FUERO REAL, Lib. 3, Tit. 2, Ley 1 :

"...E si la muger habiendo fijos de este marido finare, pueda dar por su alam la quarta parte de las arras a quien quier : e las tres partes finquen a los hijos de aquel marido de quien los hobo : e si fijos no hobiere, faga de sus arras lo que quisiere..."

FUERO REAL, Lib. 3, Tit. 2, Ley 3 :

"Quando el que casare diere arras a la manceba con quien casa si ella no hobiere veinte años, el padre o la madre de la manceba haa poder de guardar estas arras para su fija, porque non se puedan perder nin vender nin enagenar: e si padre o madre no hobiere, ls hermanos de la manceba o de los otros mas propinquos parientes hayan este poder: e quando hobiere la manceba edad de veinte años; entreguengelas..."

dote entregada por la esposa revertía en favor de ésta o de sus herederos[379].

1.2.1. Los presupuestos normativos en Madrid a fines de la Edad Media :

Sin duda, como heredera de esta compleja situación legislativa que acabamos de exponer, se nos presenta la práctica jurídica seguida en Madrid a fines del periodo medieval en materia de donaciones por causa de matrimonio, como podemos observar a través del estudio de diversos textos legales, así como de documentos de aplicación del derecho.

Como ya hemos comentado anteriormente, el ordenamiento jurídico vigente en el Madrid de fines de la Edad Media, viene directamente condicionado por el sistema de prelación de fuentes contenido en el Ordenamiento de Alcalá de 1348, ya que a través de dicho sistema resulta de aplicación preferente el Fuero de cada lugar, que en Madrid resulta ser el Fuero Real desde tiempos del Rey Alfonso X, sobre las normas contenidas en el Código de las Siete Partidas.

---

[379]Part. IV, Tit. XI, Ley 7 : Que las donaciones e las dotes que son fechas por razon de casamientos, deven ser en poder del marido, para guardarlas e aliñarlas.

"En possession deve meter el marido a la muger de la donacion quel faze; e otrosi la muger al marido, de la dote quel da; e como quier quel uno meta al otro en tenencia dello, todavia el marido deve ser señor, e poderoso de todo esto sobre dicho e de rescebir los frutos de todo comunalmente, tambien de lo que da la muger como de lo que da el marido para governar a si mismo, e a su muger, e a su compaña; e para mantener e guardar el matrimonio bien e lealmente. Pero con todo esto non puede el marido vender nin enagenar nin malmeter mientra que durare el matrimonio la donacion que el dio a la muger nin la dote que recibio della; fueras ende si la diere apreciada. E esto deve ser guardado, por esta razon : porque si acaesce que se departa el matrimonio, que finque a cada uno dellos libre e quito lo suyo para fazer dello lo que quisiese; o a sus herederos si se departiesse el matrimonio por muerte"

Dicha prelación resulta de singular importancia, sobre todo si tenemos en cuenta que el Ordenamiento de Alcalá, consolidado como primera fuente de derecho, no contiene regulación alguna en la materia que nos ocupa.

Esto, nos lleva a considerar, al menos teóricamente, al Fuero Real, como la primera fuente de derecho aplicable en materia de donaciones por causa de matrimonio en Madrid a fines de la Edad Media, mientras que el derecho de Partidas, ocuparía un lugar subsidiario.

A esta situación del derecho territorial, debemos añadir otro factor de singular importancia, como es el de la temprana romanización que sufre el derecho local de Madrid en materia de donaciones por causa de matrimonio.

Este dato lo obtenemos principalmente a través de la *"Ordenanza sobre dotes, arras y bodas"*, un documento del año 1235, e incorporado al viejo Fuero de Madrid de 1202, a través de una avenencia entre los jurados y alcaldes, con el Concejo de Madrid[380], y en el que se regulan principalmente, las cuantías máximas de las arras y de la dote que otorgan los esponsales vecinos de Madrid y su territorio.

La importancia y singularidad de este documento, estriba en una serie de elementos innovadores que allí se contienen.

De este modo, podemos observar, como en dicha Ordenanza se regula el otorgamiento de una dote por parte de la esposa, en iguales condiciones a las arras del marido, lo que contrasta con el silencio, ya comentado, que a este respecto guarda los códigos legislativos de tradición castellano visigoda.

Tal y como reconocen diversos estudiosos de la materia, esta Ordenanza, supone la primera regulación escrita que de manera directa recoge una costumbre posiblemente ya existente, como era la del otorgamiento de una dote por parte de la esposa, al contraer matrimonio[381].

---

[380]Véase en APENDICE DOCUMENTAL, documento Nº 9 .

[381]ALONSO, Mª Luz : La dote en los documentos toledanos de los siglos XII-XV.AHDE XLVIII. Madrid, 1978. Pag. 389-390 :

Parece posible que ésta fuera, no ya una costumbre local de Madrid, sino mas bien una práctica ya generalizada en gran parte de España, tal y como opina CARDENAS[382], ahora bien, la importancia de dicha Ordenanza estriba en que se trata del primer texto de derecho local conocido, en el que se positiviza y regula directamente dicha práctica.

La segunda de las innovaciones que aquí se contienen, era la de tasar en una cantidad fija de dinero, la cuantía de las arras y dote, frente a las cuotas porcentuales del total de los bienes, que recogían los códigos territoriales de tradición castellano visigoda.

El origen de tan peculiar legislación en un territorio como el de Madrid resulta atribuido por investigadores tales como ALONSO, o MARTINEZ GIJON, a una incipiente romanización del derecho en esta materia, recibida a través de un fenómeno de expansión del derecho local de Toledo[383].

"Nos *encontramos por tanto en Toledo con una peculiaridad en* materia de dote, consisteete en esta contraprestación que hace la mujer al diezmo de las arras que da el marido. Parece que esta aportación de la mujer -que es la verdadera dote- se silencia en el derecho postgótico castellano-leonés y sólo de forma indirecta se alude a ella. De forma directa sólo la recoge el Fuero de Madrid llamando la atención de Martínez Gijón que trató de dar una explicación a la misma..."

[382]CARDENAS, Francisco : Estudios Jurídicos. Madrid, 1884. Pags. 42-43

"Tambien era ya costumbre en España en aquel tiempo, que la mujer hicies alguna donación al marido, en remuneración de las arras. *Estas donaciones debían ser poco cuantiosas, y no dar lugar a muchos* pleitos, cuando las leyes de la época no halblan de ellas, sino muy incidentalente. Además debían estar sometidas a las reglas de las donaciones comunes, cuando no provocaron ninguna disposición especial."

[383]ALONSO, Mª Luz : La dote en los documentos toledanos de los siglos XII-XV. AHDE XLVIII, Madrid, 1978. Pags. 390-391 :

"La observación que hace acerca de esta peculiaridad del Fuero de Madrid (Martínez Gijón) es exacta : se debe a la influencia de los Fueros

Esta configuración del derecho positivo y consuetudinario locales, junto con la anteriormente comentada disposición del derecho territorial, configuran en el Madrid de fines de la Edad Media una específica práctica jurídica en materia de donaciones por causa de matrimonio, que a continuación pasaremos a examinar.

1.3. La Práctica Jurídica en Madrid a fines de la Edad Media

1.3.1. Elementos Personales :

El primer dato que podemos destacar a la hora de examinar los elementos de los contratos de donación por causa de matrimonio es el de su reducida presencia entre las fuentes de derecho privado correspondientes al Madrid de fines de la Edad Media, pese a constituir, tal y como nos indica la legislación bajomedieval, un acto inseparable a un contrato tan común como es el de matrimonio.

Ahora bien, resulta esclarecedor contrastar este hecho, con los datos que nos presenta ALONSO, en su trabajo sobre la dote en los documentos toledanos bajomedievales[384].

---

de Toledo que han recogido esta práctica jurídica. Fue en el año 1235 y por avenecia entre los jurados y los alcaldes con todo el concejo de Madrid cuando esta práctica ha sido incorporada al fuero (Fuero de Madrid 115). Se nota la influencia del derecho de Toledo en este punto concreto, viéndose claramente la expansión de éste dentro del reino, rebasando esta area jurídica y prolongándose por la extrewmadura con visibles influencias en el Fuero de Cuenca. Esta innovación se situa en el reinado de Fernando III el Santo. Su política de concesión del Fuero Juzgo a las recién conquistadas ciudades de Andalucía, ha movilizado el derecho privado de Toledo en puntos concretos del mismo; en Madrid con mayor alcance y mas visiblemente en materia de dote existe una tradición visigoda cuya influencia es visible a través de los Fueros de Toledo; si bien en el primero se recoge el precepto en toda su pureza romana; es decir como una contraprestación y en una cantidad fija..."

A la hora de analizar dichos documentos, procedentes tánto del entorno mozárabe, cómo del latino y el romance, la citada investigadora, destaca igualmente el hecho de la escasez de documentación referente a donaciones por causa de matrimonio.

Pues bien, dicha escasez, es atribuida por ALONSO, a la regulación visigótica contenida en Lex Visigothorum, 3,1,9, a tenor de la cual no sería preciso el otorgamiento de una carta para constituir una dote, por lo que dicho otorgamiento sólo se produciría en los casos de una dote cuantiosa en la que participasen personas de relevante linaje.

Pues bien, el hecho es que en la mayoría de los documentos de constitución de dote y de arras, otorgados en Madrid a fines de la Edad Media, podemos observar como los otorgantes de dichos documentos, al igual que en el caso toledano, son personajes de destacada posición social.

Este dato lo podemos obtener, bien a través de los nombres que nos presentan, ya que encontramos referencias a ilustres apellidos de la sociedad madrileña Bajomedieval tales como : *"Pero Suarez de Toledo, fijo de Gonçalo Alvarez de Toledo, Señor de Oropesa"*[385], o bien : *"Catalina Ximenez de Luxan, muger de Juan Fernandez de Villanueva, que Dios aya, e Pedro de Luxan, su fijo"*[386], así como a través de la cuantía de las donaciones

---

[384]ALONSO, Mª Luz : La dote en los documentos toledanos de los siglos XII-XV. AHDE XLVIII, Madrid, 1978. Pags. 380-381 :

"En general, tanto en los documentos mozárabes como latinos y romances se conservan muy pcas escrituras dotales. Esta carencia responde probablemente a la regulación visigoda en este punto, ya qu de L.V. 3,1,9 se desprende que la escritura de dote no era elemento esencial en la constitución de la dote. Por esto era muy probable que cuando esta no sobrepasara el diezmo legal, la costumbre fuera de no documentarla en escritura especial de dote y con mayor motivo cuando ésta de hecho noexistiera por carencia de medios. Si en cambio cuando fuera muy cuantiosa, muy en consonancia con la categoría de las partes contratantes y a efectos de la garantía de la misma tambien..."

[385]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1373.

otorgadas, entre las que encontramos verdaderas fortunas, como aquella que nos documenta un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, de *"quatroçientas e çinquenta mil maravedis en dineros e en axuar"*[387].

Otro de los aspectos destacables en los citados contratos, es el del grado de parentesco de los otorgantes y beneficiarios de las donaciones, ya que a través de su examen, podemos descubrir una amplia gama de situaciones fácticas en la constitución de donaciones por causa de matrimonio, en la práctica jurídica seguida en Madrid a fines de la Edad Media, y que básicamente podemos agrupar en tres.

- Una de las prácticas que se nos documenta en diversas fuentes, que por otra parte es la que se presenta con mas frecuencia, es la de que sean, bien el padre del futuro esposo, la madre, o ambos conjuntamente, quienes otorgan directamente la carta de donación de las arras de su hijo, en favor de su futura esposa[388].

---

[386]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 104.

[387]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1373.

[388]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 183 :

"...Nuño Sanchez fijo de Miguel Rey veçino de Madrit ... por quanto es tracto de casamiento que Diego de Vargas case por palabras de presente con Maria de Medina fija de Martin Garçia de Medina por ende para honrra del casamiento ... de dar en arras a la dicha Maria de Medina quatroçientos florines de oro de la ley e cuño de Aragon, o veinte mil maravedis desta moneda usual por ellos que el dicho Nuño Sanchez *mas quesiere los quales dichos quatroçientos florines de oro o los dichos* veinte mil maravedis por ellos se obligo de le dar desde oy fasta un año conplido primero que viene so pena de un florin de oro que otorgo de le pechar para lo qual obligo e señalo en que aya las dichas arras dos yuntas de tierras de pan levar aboyadas con fasta diez arançadas de viñas que ha en Canillejas e su territorio. E si no valieren los dichos veinte mil maravedis que ge lo cumplia de otros bienes e otorgo que los bienes que el ha en publico e en escondido que valen mas del diez tanto que lo que el se obliga a dar a la dicha Maria de Medina en arras como dicho es. Obligo

Paralelamente, en lo que respecta a la carta de constitución de la dote de la esposa causada por el mismo matrimonio, observamos como igualmente comparecen el padre, madre, o familiar de la que dependa. Ahora bien, la diferencia estriba en que en este caso la beneficiaria de dicha dote resulta ser directamente la propia hija de los otorgantes, y no su futuro marido como sucedía en el anterior caso[389].

- Otra de las situaciones subjetivas que nos presentan las fuentes, es aquella en la que la carta de donación de las arras es otorgada directamente por el varón esponsal, en favor de su futura esposa[390].

---

a si e a sus bienes. Otorgo carta firme. Testigo Martin fijo de Alonso Martin veçino del Alameda e Lope de Vargas veçino de Alcala e Diego Fernandez de Pinto escribano del rey, e Alonso ... Alcala, veçino de Madrit."

[389]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 182 :

"Esta día Marina Alonso, muger que fue de Martin Alonso Fernandez de Vitoria veçino de la villa de Yllescas otorgo que por quanto es tracto de que Maria de Medina su nieta fija de Maria Garçia de Medina por palabras de presente con Diego de Vargas fijo de Nuño veçino de Madrit tales que entre ellos fagan matrimonio pues por honrra del dicho casamiento obligose de dar en casamiento a la dicha Maria de Medina su nieta con el dicho Diego de Vargas çiento e diez mil maravedis con todos e quales quier bienes bienes e herencia que pertenesçieron e pertenesçen por fin e por muerte asi de su padre como de su madre e si non abastaren los bienes asi muebles como rayzes e plata e joyas que la dicha Maria tiene e le pertenesçen como dicho es que la dicha Maria Alonso cunpla fasta conplimiento a los çiento e diez mil maravedis esto sin la parte que le pertenesçe e pertenesçer deve en qualquier derecho que la dicha Maria ha..."

[390]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1446. AVM, Lib. Man. 138 :

"Este dia Pedro Gonçalez de Avila otorgo que por quanto es tracto de casamiento que el case con Maria ... de Alonso Gonçalez de Madrit por palabras de presente tales que entre ellos fagan matrimonio por ende su honrra del dicho casamiento obligose de le dar en arras a la dicha Maria su esposa çient florines de oro buenos y de justo peso de la ley e

Mientras, en el caso de la mujer, la dote aparece siempre otorgada por algún familiar suyo pese a que en el derecho de Partidas queda reconocida la posibilidad de que la mujer otorgue una dote por sí misma, y a partir de sus propios bienes[391].

- Un tercer sistema empleado en la práctica jurídica seguida en Madrid a fines de la Edad Media, era el del otorgamiento por parte del padre, sólo o conjuntamente con su esposa, de una donación *mortis causa*, directamente en favor de su hijo, en atención al casamiento de éste, práctica que podemos apreciar en una carta de donación otorgada en Madrid en el año 1468, sobre la que mas adelante incidiremos[392].

---

cuño de Aragon. Los quales çient Florines de oro se obligo de le dar un año despues que en uno celebraren sus bodas para que sean ... dellos heredad o heredades para su sostenimiento y de los fijos o fijas que en uno ovieren en aquella manera que las leyes del fuero quieren so pena de un florin de oro cada dia que otorgo de le pechar, a lo qual obligo a si e a sus bienes e otorgo que los bienes e otras cosas que el ha en publico e en escondido que vale mas de diez tanto de los dichos çient florines. Otorgo carta firme. Testigos los dichos."

[391]Part. IV, Tit. XI, Ley 2 : Quantas maneras son de dotes, e de donaciones e de arras.

"Adventitia, e profectitia llaman en latin a dos maneras que son de dote: e aquella es dicha adventitia que da la muger por si misma de lo suyo a su marido, o la que da por ella su madre, o alguno otro su pariente que non sean de aquellos que suben o descienden por la linea derecha, mas de los otros assi como tio, primo, o otro qualquier pariente o estraño. E es llamada adventitia porque viene de las ganacias que fizo la muger por si misma, o de donaciones que le dieron, que viene de otra parte que non es de los bienes del padre, nin del abuelo, nin de los otros parientes que suben por la linea derecha, onde ella desciende..."

[392]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Documento Nº 10 .

1.3.2. Elementos Objetivos.

a. Elementos materiales

Dada la naturaleza puramente gratuita de las donaciones por causa de matrimonio, nos encontramos con que dichos negocios jurídicos presentan, al igual que sucede en las donaciones puras y simples, un único elemento material, como es el de una masa patrimonial, que se entrega ya sea en concepto de arras, de dote o de donación *mortis causa*.

Ahora bien, en torno a este único elemento material, se desarrolla y aplica en Madrid a fines de la Edad Media, una compleja regulación y prácticas jurídicas que iremos desarrollando a lo largo de este apartado.

En lo que se refiere a dicho elemento material que compone las donaciones por causa de matrimonio a través de las diversas fuentes de que disponemos, podemos observar como se trata de una masa patrimonial sobre cuya formación no parece seguirse una práctica unitaria.

Dependiendo de cada contrato en particular, nos encontramos con que dichas donaciones pueden ser tanto pecuniarias, como no pecuniarias o mixtas, ahora bien, en los dos últimos casos, es decir en aquellas donaciones por causa de matrimonio que presentan un componente no dinerario, observamos como se incluye una valoración en dinero de los bienes que la integran.

En lo que respecta a los documentos constitutivos de la dote de la mujer, podemos observar como el total de la misma aparece desglosado en diferentes partidas. Así, son frecuentes los casos en los que tras declarar el otorgante la valoración en dinero del caudal

de la dote, se especifica que una parte de dicho caudal, igualmente valorada en dinero, se entrega en *axuar*[393].

Este *axuar*, hemos de interpretarlo como el conjunto de los bienes muebles que se incorporan a la dote de la mujer, sobre todo si tomamos en consideración dos datos, uno es el significado en el idioma castellano moderno del término "ajuar", coincidente en este sentido, y otro es que en diversos documentos nos aparece el caudal de la dote, desglosado en *"bienes rayzes, e en axuar, e en (...), e tinajas e dineros"*[394].

Otra de las partidas que frecuentemente aparece en los documentos de aplicación como integrante tanto de la dote de la mujer como de las arras del varón, está formada por bienes inmuebles.

Pese a que los diferentes Códigos legislativos antes citados, no hacen referencia expresa a la posibilidad de dotar o constituir arras a través de bienes inmuebles, y existir opiniones doctrinales entre destacados juristas bajomedievales, como BARTOLO[395], en contra dicha práctica, mas por razones de técnica jurídica que por

---

[393]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 71 :

"Este dia Ursula, muger que fue de Dalmao, tormpeta del Rey, veçino de Madrit, otorgo que por quanto es tracto que Quiteria, su fija, case con Juan de Castroxeriz, fijo de Pedro Martinez, por ende, obligose de dar a la dicha su fija, en casamiento con el dicho Juan çiento e çinquenta florines de oro de la ley e cuño de Aragon. Los çient florines en oro, e los çinquenta florines en axuar que lo vala, quarenta dias antes que en uno çelebren sus bodas, so pena de un florin de oro cada dia, a lo que obligo a si e a sus bienes; otorgo ... Testigos Pedro de Luxan, camarero del Rey, e Alonso Gonçalez de Torres e Fernan Sanchez de Madrit."

[394]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 182.

[395]LOPEZ, Gregorio : Glosa a Part. III, Tit. XVIII, Ley 84:

"Parece, según esto, que no debe admitirse la doctrina de Bart. a la l. 134. D. *de verb. oblig.* donde dice que no pueden darse por arras fincas ni otras cosas en especie, fundado en que la l. ult. C. *de spons.* habla solamente de las arras consistentes en cantidad..."

otros motivos, observamos, a partir de los diversos documentos de aplicación, como constituía una costumbre habitual no sólo en Madrid, sino en toda España en general, tal y como nos lo muestra su inclusión en la fórmula notarial contenida en la Ley 84 del Título XVIII de la Tercera Partida.

De este modo, observamos como al constituirse la dote o las arras a través de bienes inmuebles, se manifiesta plenamente el sentido originario de dichas donaciones, ya que en la mayoría de los casos se trata de tierras de labranza, con la cual se aseguran el sustento del matrimonio en una sociedad principalmente agrícola como la madrileña de fines de la Edad Media[396].

En otros casos, vemos como los otorgantes adoptan soluciones determinadas por la situación de los interesados, como la que nos muestra una carta de Donación del Año 1468, a la que posteriormente nos referiremos, en la que el padre dona la propiedad de la casa donde vive a su hijo, en atención a su casamiento, pero se reserva el usufructo del mismo hasta su muerte.

Sin constituir parte de las arras, pero como formando un negocio jurídico anexo a las mismas, las fuentes nos documentan la práctica de una serie de donaciones complementarias a dichas arras del varón.

Tal y como se desprende de su aparición contigua a la carta de arras en los registros de los escribanos públicos de Madrid, dicha donación complementaria era otorgada al mismo tiempo, seguramente en la misma comparecencia ante el fedatario autorizante, que la carta de constitución de las arras.

---

[396]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 642 :

"Este dia Juan, fijo de Sancho Gonçalez, veçino de Caravanchel de Suso, otorgo que por quanto es tracto que case con Catalina, fija de Juan Martin Bermejo de Canillas, diole una viña mollar de fasta una arançada a las arreturas, alinderos viña de Yñigo Lopez e viña de Alonso Gonçalez, fijo de Juan Dieguez e viña de fijos de doña Theresa en arras. Testigos Alonso Gonçalez, fijo de Juan Dieguez, veçinos de Caravanchel de Suso e Juan e Pedro, fijos de Alonso Gonçalez."

Dicha donación complementaria que el varón o la persona que por él otorgase las arras esponsales, se realizaba en favor de la futura esposa, y consistía en una serie de bienes puramente ornamentales para el vestido y adorno de la novia en la ceremonia, tales como elaborados paños, pieles o joyas[397].

Esta práctica de realizar una donación como complemento a las arras del varón, no ha pasado desapercibida a la doctrina histórico-jurídica que ha tratado la materia.

De este modo, ALONSO, partiendo del estudio de una serie de documentos Bajomedievales toledanos considera esta práctica como una peculiaridad del derecho de Toledo, originada a partir de la disposición del Fuero Juzgo, 3,1,6, en la que se establece la posibilidad de otorgar un regalo complementario a la novia en una

---

[397]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 141-1445. Madrid, 1995. Ass. 105 :

"Este dia los dichos Catalina Ximenez e Pedro de Luxan, si fijo de mancomun, otorgaron que por quanto es tracto de casamiento que el dicho Pedro de Luxan case con Leonor de Vargas, fija de Nuño Sanchez, veçino de Madrit, por palabras de presente tales que entre ellos fagan matrimonio por ende por honrra del dicho casamiento obligaronse de dar a la dicha Leonor de Vargas e para ella que sean suyos propios un par de paños de lana para su vestir de ella descarlata con un brial de setuni de lavores, e otro par de paños de florentin con la devisa de la vanda de nuestro señor el Rey con su brial de grana e con su cortapisa de mantas, e otro par de paños de banderas con sus adobos e con otro brial de setuni aforrado en hermiños e mas las joyas a ella convenientes. Lo qual se obligaron de dar a la dicha Leonor de Vargas para que sean suyos propios desde oy fasta quinze dias antes que çelebren sus bodas so pena de un florin de oro de la ley e cuño de Aragon por cada un dia de quantos dias pasaren del dicho plazo en adelante, que otorgaron de le pechar en pena a ella e al dicho Nuño Sanchez en su nombre e que tanbien sean enudos e obligados a le pagar la dicha pena e penas cayendo en ellas como el dicho debdo prençipal para lo conplir obligaron a si e a sus bienes. Otorgaron carta firme con renunçia çion de leyes. Testigos los dichos Alonso Gonçalez e Diego, su fijo, e Pedro su sobrino e Alonso Gonçalez, fijo de Juana Gonçalez, e Juan Diaz, sastre, veçinos de Madrit. E como quier que dize que se obligaron Catalina Ximenez e Pedro Marquez e Nuño Sanchez que se obligase salvo Pedro de Luxan."

cuantía de hasta mil sueldos[398], y que junto con el derecho en general contenido en el Fuero Juzgo habría sufrido un proceso de expansión por diversos territorios de Castilla y León a partir del Siglo XIII[399].

---

[398]FUERO JUZGO, Lib 3, Tit. 1, Ley 6 : Titol quanto deve dar el marido a la mugier por arras de sus cosas.

"...E si por ventura el padre quesiere dar arras por su fiio a su nuera, otrosi puedel dar la decima parte daquello que eredare el fiio despues de la muerte de su padre, e aquella decima deve aver la esposa, e demas X mancebos, e diez mancebas, e XX cavallos, y en donas tanto quanto deva seer asmado, que vala mil sueldos..."

[399]ALONSO, Mª Luz : La dote en los documentos toledanos de los siglos XII-XV. AHDE XLVIII, Madrid, 1978. Pag. 381-385 :

"La aportación que hace el marido no es cuantiosa, limitándose al diezmo legal, y un regalo complementario a veces de una acusada cuantía, consistente en paños para vestir y que contituirá una peculiaridad jurídica del dereco de Toledo proyectándose al de la Extremadura y concretamente recogido en Fuero de Cuenca por privilegio de Fernando III el Santo en un momento de expansión del Fuero Juzgo. A partir del siglo XIV se incluye además en este regalo una silla de dueña para cabalgar con su freno y redondel ricamente ornamentado. ¿A qué responde esta variante de regalo que acusan estas escrituras dotales? Con toda probabilidad hemos de ver en esta donación complementaria al diezmo de las arras, una modalidad del primitivo regalo que para la clase noble establece LV. 3,1,5, consistente en los diez mancbos, diez mancebas, veinte caballos y ornamentos por valor de mil sueldos. A este respecto es de destacar el paralelismo que se establece con el área jurídica mozarábiga de León y por ende de perduración del Liber en materia de dote durante el siglo XIII, tras el paréntesis que supone la constitución de arras "a fuero de León" y que tiene lugar a finales del siglo XI y durante el XII y primer tercio del siglo XIII. Insistentemente a partir de este momento y prolongándose hasta su final -del XIII-, a las arras propiamente dichas limitadas al diezmo de los bienes del esposo, o a su mitad, añade éste una donación complementaria que entrega a la esposa por sus "derechos de mula ensellata et enfrenada y por mauros et mauras, y otros derchos que no puede cumplir". Es casi frecuente que por estos derechos, el marido entregue la mitad de todos sus bienes conforme a la proporción establecida por la costubre de León para las arras propiamente dichas. Tres cosas llaman la atención en esta dádiva complementaria : a. la monótona insistencia de estas escrituras en tratar a este regalo o donación como "derechos" debidos a la muger; b. su

Igualmente, encontramos otra serie de aspectos coincidentes entre los documentos de otorgamiento de donación complementaria a las arras, otorgados en Madrid durante el siglo XV, y los otorgados en Toledo durante el Siglo XIV, tales como la libertad de disposición que la mujer mantiene sobre estos bienes, o el hecho de hacer efectiva dicha donación quince días antes de la boda[400].

Ahora bien, sin poner en duda la referida influencia del derecho toledano, hechos tales como el que en los documentos madrileños no se haga referencia alguna a la cuantía máxima para estas donaciones, de mil sueldos, como dispone el Fuero Juzgo, o de mil maravedis, como se dispone en el Fuero Viejo de Castilla, o que en estos casos esta donación no se conciba como un derecho de la mujer sino como un auténtico negocio lucrativo que se realiza *"por honrra del dicho casamiento"*, nos lleva a considerar mas bien que la práctica aquí reflejada, tiene su soporte legal mas inmediato en Fuero Real, 3,2,5, en donde se tratan estas donaciones *"en paños o en otras cosas"*, aunque sea de manera incidental, en unos términos mas acordes con los que nos presentan los documentos otorgados en Madrid a fines de la Edad Media[401].

---

cuantía, sobrepasando a la dote o arras propiamente diha cuando ésta consiste en el diezmo; c. su contenido en casi todo coincidente con el donadío regulado en la costumbre del derecho comarcal castellano."

[400]ALONSO, Mª Luz : La dote en los documentos toledanos de los siglos XII-XV. AHDE XLVIII, Madrid, 1978. Pags. 403-404 :

"En algunas de las escrituras dotales mencionadas, al lado del diezmo, mas los diez mancebos y diez mancebas y veinte caballos y ornamentos hasta el valor de mil sueldos que constituyen la dote y arras, se añade el peculiar regalo que figura de siempre en las escrituras de Toledo y que el novio hace a la novia. Consiste ahora en una especie de donadío para vestir mas elocuente que en las anteriores y que abarca paños, mantos, etc; una silla y un freno que da el novio a la futura esposa quince días antes de casarse y con plena libertad de disposición que recuerda el donadío de F.V.C. 5,1,2."

[401]FUERO REAL, Lib. III, Tit. II, Ley V : En que manera puede haber lo que dier el esposo a la esposa.

b. La cuantía de las Donaciones por causa de matrimonio :

Tal y como comentábamos en la breve exposición que hicimos de la legislación medieval en materia de Donaciones por causa de matrimonio, una de las constantes en la que gran parte de dicha legislación hace especial hincapié es en establecer de un modo u otro un límite máximo en la cuantía de dichas donaciones.

Esta vicisitud, propia de la legislación medieval de raíz típicamente visigoda a la que antes nos referimos, supone uno de los principales puntos de confrontación entre ésta, y aquella legislación de tradición romano-justinianea representada en nuestro país por el Código de Las Siete Partidas, ya que esta última no presenta límite alguno en lo referido a la cuantía de las donaciones realizadas por causa de matrimonio.

De este modo, y dada la importancia que la legislación medieval atribuía a ésta cuestión, nos encontramos con un punto de referencia fundamental, a la hora de identificar los diferentes presupuestos normativos a los que obedece el derecho en materia de donaciones por causa de matrimonio aplicado en Madrid a fines de la Edad Media plasmado en los documentos.

Para aproximarnos a la cuestión, partimos de dos consideraciones jurídicas; una es que nos encontramos ante una de las escasas materias jurídicas en las que el derecho contenido en el Fuero Real y en Las Partidas, aportan soluciones jurídicas diferentes, y en muchos aspectos incompatibles; y otra es la referida prelación de fuentes que dispone el Ordenamiento de Alcalá, a partir del año 1348, que como indicábamos anteriormente, provoca que en esta materia actúe en Madrid el

---

"Si el esposo de alguna muger diere algunas donas en paños, o en otras cosas a su esposa, e muriere el esposo ante que haya de ver con ella, e la besó ante que uriese, la esposa haya la meytad de las donas que del tenia: e la otra meytad tornela a sus herederos, o dela a quien el mandare: e si la no beso, tornele todas sus donas..."

Fuero Real como primera fuente de derecho, con preferencia sobre Las Partidas.

Esta situación normativa, tiene una manifestación muy concreta en lo que se refiere a la cuantía de las donaciones por causa de matrimonio que nos documentan las fuentes madrileñas, ya que mientras el Fuero Real, establece el límite del décimo de los bienes del otorgante de las arras, Las Partidas, no limitan en modo alguno la cuantía de dichas donaciones a un porcentaje concreto.

Así, podemos apreciar como en la mayoría de los documentos de constitución de arras, el otorgante de las mismas incluye en el mismo documento una estipulación del tipo *"e otorgo que los tales bienes que ha en publico e en escondido que valen diez tanto que los tales bienes que son el dicho majuelo"*, por la cual éste declara ante escribano que el valor de los bienes que constituyen las arras, no supera la décima parte del total de sus bienes[402].

Resulta evidente partiendo de lo antes citado, que el origen de dicha estipulación se ha de encontrar en lo dispuesto en Fuero Real 3,2,1, donde se establece la cuota del diezmo.

Ahora bien debemos tener en cuenta que la disposición del Fuero Real se refiere sólo a las arras del varón, por lo que si tenemos en cuenta que en el periodo en el que nos situamos la práctica de la dote de la mujer se hallaba en Madrid plenamente

---

[402]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 528 :

"Este dia Gonçalo Peres Marquez otorgo que por quanto Gonçalo, su fijo, ha de casar a ley e bendiçion con Juana, su esposa, fija de Bartolome Suarez, e sobrina de Ferrant Martin, veçino de Xataf, diole en arras a la dicha Juana una arançada de majuelo mollar a la madriguera que ha por alinderos majuelo del comisario Pedro Denares e majuelo de herederos de Pedro Gonçalez de las Pozas, el qual le da enteramente para que lo ayan para los fijos e fijas que en uno ovieren en aquella manera que las leyes del Fuero quieren, e otorgo que los bienes que ha en publico e en escondido que valen diez tanto que los tales bienes que son el dicho majuelo, obligose de ge lo fazer sano so pena de mil maravedis. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Gonçalo Martinez, fijo de Gonçalo Martinez, e Miguel Martinez del Pozo e Miguel Angel de Arriba, veçinos de Xataf"

consolidada y documentada, entendemos que difícilmente podría dicha ley aplicarse a una institución que no contempla.

En estas circunstancias las opciones pasarían por, o bien aplicar la legislación de arras a la dote de la mujer, o bien aplicar una tradición jurídica extraña, como es la contenida en Las Partidas, en la que las limitaciones a la cuantía de la dote se establecen únicamente en función de los derechos hereditarios y mejoras del beneficiario de la misma.

Pues bien, a la vista de los documentos de constitución de dote de la esposa de que disponemos, entendemos que la práctica jurídica seguida en Madrid a fines de la Edad Media optó por aplicar la legislación de Partidas para regular esta figura jurídica.

Esta conclusión la obtenemos a partir de ciertos datos que nos ofrecen las fuentes, como es el caso de que mientras en los documentos de constitución de arras como antes indicábamos, se limita la cuantía de las mismas al diezmo de los bienes del varón, en los de constitución de dote no se hace referencia a límite legal alguno a la cuantía de las mismas.

A su vez, si encontramos referencias documentales en las que se especifica que el origen de los bienes otorgados en dote se encuentra en los derechos hereditarios y mejoras, como nos lo muestra un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444 y que reproducimos en el apéndice documental de este estudio.

En este registro, que nos aparece otorgado correlativamente a una carta de dote, la beneficiaria de dicha dote otorga a su vez, una especie de carta de pago hereditaria en la que se declara satisfecha en la herencia y mejoras debidas por el fallecimiento de su padre, y en los derechos hereditarios futuros causados por parte de su madre, que es quien otorga la dote[403].

En esta línea, podemos apreciar en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1441, como una abuela constituye una dote en favor de su nieta, pero no a partir de los

[403]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Documento Nº 15.

bienes de aquella, sino de los que a ésta corresponden por herencia de sus padres, completados en su caso con los suyos propios[404].

Por tanto, nos encontramos ante una de las constantes que habrá de caracterizar la práctica jurídica en materia de donaciones por causa de matrimonio en Madrid a fines de la Edad Media, como era la de, respetando las disposiciones del fuero local, complementarla con la legislación de otros códigos jurídicos que complementan las lagunas legales que aquel posee.

En lo que respecta a otro tipo de donación por causa de matrimonio que nos documentan las fuentes, esto es la donación complementaria a las arras del varón, observamos como igualmente resulta limitada, o al menos tasada por la legislación medieval.

De este modo, podemos ver como esta donación se nos presenta en el Fuero Juzgo, consistente en una serie de bienes hasta una cuantía de mil sueldos[405].

---

[404]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 182 :

"Miercoles, XV dias del dicho mes de Novienbre, año dicho en Madrit :

Este dia Marina Alonso muger que fue de Martin Alonso Fernandez de Vitoria, veçino de la villa de Yllescas, otorgo que por quanto es tracto que Marina de Medina, su nieta, fija de Martin Garçia de Medina, por palabras de presente con Diego de Vargas, fijo de Nuño veçino de Madrit, tales que entre ellos fagan matrimonio, pues por honrra del dicho casamiento, obligose de dar en casamiento a la dicha Maria de Medina, su nieta, con el dicho Diego de Vargas, çiento e diez mil maravedis, con todos e quales quier bienes e herennçia que pertenesçieron e pertenesçen por por fin e por muerte, asi de su padre como de su madre, e si non abastaren los bienes asi muebles como rayzes e plata e joyas que la dicha Maria tiene e le pertenesçen, como dicho es que la dicha Marina Alonso cumpla fasta cumplimiento a los çiento e diez mil maravedis, esto sin la parte que le pertenesçe e pertenesçer deve en qual quier derecho que la dicha Maria ha, e le pretenesçen en las casa mayores que fueron e fincaron del dicho Martin Garçia, onde morava a la sazon que fino, e en las casas e hereda de Rejas e su territorio, aldea de (...) dicha Madrit..."

[405]FUERO JUZGO, Lib. 3, Tit. I, Ley 6 : Titol quanto deve dar el marido a la mugier por arras de sus cosas.

Esta práctica, inicialmente reservada para las clases nobiliarias se fue extendiendo en su uso a sectores mas amplios de población, como lo muestra su aparición en Fuero Viejo de Castilla 5,1,2, en donde se nos da noticia de la práctica entre los matrimonios de hidalgos castellanos de una donación complementaria consistente en determinados bienes, que en cierto modo recuerdan a la citada disposición de Fuero Juzgo, y que con el paso del tiempo paso a consistir en la entrega de mil maravedís[406].

Finalmente, de acuerdo con lo que anteriormente comentábamos[407], podemos afirmar que las donaciones

---

"...E aquella decima deve aver la esposa, e demas X mancebos e diez mancebas, e XX cavallos, y en donas tanto quanto deva seer asmado, que vala mil sueldos...Mas de los otros huembres que no son de nostra corte, que an voluntad de casar, assi ponemos que aquellos que an valia de X mil sueldos por todas cosas en su buena, den mil sueldos a la esposa pr arras..."

[406]FUERO VIEJO DE CASTILLA, Lib. 5, Tit, 1, Ley 2 :

"Esto es Fuero de Castiella antiguamente : Que todo fijodalgo pueda dar a sua muger donadio a la ora del casamiento, ante que sean jurados, aviendo fijos de otra muger o non los aviendo; e el donadio que puede dar es este : una piel de abortones, que sea muy grande, e mui larga e deve aver en ella tres sanefas de oro, e quando fuer fecha, deve ser tan larga, que pueda un caballero armado entrar por la una manga e salir por la otra, e una mora, y asta piel dicen abes : e esto solian usar antiguamente, e despues desto usaron en Castiella de poner una quantía a este donadio e pusieronle en quantia de mil maravedis."

[407].Véase pags. 263 ss.

complementarias a las arras otorgadas en Madrid a fines de la Edad Media, no presentan ya rasgo alguno de la limitación cuantitativa. que nos indicaban los citados códigos.

De este modo los registros notariales de donaciones complementarias a las arras otorgados en Madrid a fines de la Edad Media se limitan a describir escuetamente los bienes que componen dicha donación sin hacer referencia limite cuantitativo alguno, como sucedía en el caso de otorgamiento de arras, y sin proceder a la valoración pecuniaria de los bienes donados, lo que nos despeja cualquier duda en este sentido.

Como anteriormente nos referimos, otra de las formas de otorgamiento de donaciones al tiempo del matrimonio practicadas en Madrid a fines de la Edad Media es la que nos presenta una carta de donación fechada en el Año 1468, conservada en el Archivo de la Villa de Madrid, y que por su interés reproducimos en este estudio[408].

El negocio que dicha carta nos presenta consiste en la donación de un patrimonio familiar concreto a uno de los descendientes del otorgante, a partir de sus derechos hereditarios.

Dicha donación es conocida como *mortis causa*, siendo una de sus principales ventajas la de asegurar por vía *inter vivos*, la consolidación de la propiedad de un bien concreto, generalmente inmueble, en un solo heredero, evitando la disgregación entre el conjunto de ellos, que supondría la sucesión mortis causa[409].

---

[408]Véase APENDICE DOCUMENTAL, Documento Nº 10 .

[409]LALINDE ABADIA, Jesús : Inicición Histórica al Derecho Español. Pag. 812 :

"En los periodos que no ofrecen dificultad para las formas específicas de sucesión, es posible también el desarrollo, aunque sin carácter general, sino cuando se trata de conseguir unos fines concretos, como el de asegurar la estabilidad del patrimonio familiar, es decir para

Nos encontramos ante una donación realizada al tiempo del matrimonio, pero que responde a una tradición jurídica diferente a la que nos presentanban los documentos anteriormente citados, lo cual tiene un reflejo en datos tales como la cuantía de dicha donación.

El Fuero Real, hace referncia a este tipo de donaciones, si bien de modo incidental, en el título que dicho código dedica a las donaciones comunes[410].

---

evitar la disgregación de los bienes familiares, que se produce con la sucesión testada o intestada.

La sucesión contractual con los indicados fines se concreta en el "heredamiento", término con que se conoce en Cataluña a partir del siglo XIII *(heretament)*, en virtud del cual una persona o "heredante" instituye heredero *(hereu)* con carácter irrevocable por hacerlo a través de pacto. Se extiende en el derecho catalán, balear, navarro-aragones *(nombramiento de heredero)* y vacongado, existiendo instituciones emparentadas en otros territorios, como en Galicia *(casa petrucial o mejora de labrar y poseer)*. Su origen se encuentra en la práctica de conferir el núcleo de los bienes familiares *(hereditas, heredad)* a uno de los hijos para su conservación, con o sin compensación a los demás, desarrollándose, por tanto en las capas elevadas de la sociedad. Esta donación *(donavitum)* tiende desde el siglo XII a realizarse con motivo de la boda del hijo, y dentro de los pactos patrimoniales, por lo que termina por configurarse al heredamiento como sucesión contractual del heredero en capitulaciones matrimoniales. Su carácter contrario al derecho común, hace que se desarrolle consuetudinariamente en los territorios que admiten aquél... La verdadera importancia del heredamiento arranca del siglo XIV, experimentando decadencia en el siglo XVII y siendo recogido por el movimiento compilador catalano- balear."

[410]FUERO REAL, Lib. III, Tit. XII, Ley 6 : Como la donacion causa mortis se puede revocar.

"Donaciones facense en dos maneras, o por manda en razon de muerte, o en sanidad sin manda; la que es fecha por manda, puedala aquel que la fizo dar a otro, o retenerla para si, si quisiere; e la que es fecha de otra guisa, no la pueda toller a aquel que la dio, sino por las razones que manda la ley; y esto si fuere fecha la donacion asi como manda la Ley."

De este modo observamos como en este caso no hace referencia alguna a la cuota del diezmo de los bienes del otorgante, establecida en Fuero Real 3,2,1, y que nos presentaban los documentos de arras antes citados, ya que nos encontramos ante una donación causada en los derechos hereditarios del hijo, así cobra sentido la aprobación de la misma, que realizan los restantes hijos, hermanos del beneficiario de la donación.

Un dato que nos parece digno de atención especial en lo que respecta a la cuantía que nos ofrece esta donación del 1468, lo apreciamos en el apartado dedicado a las renuncias de leyes.

En esta parte de la carta, el otorgante de la donación declara renunciar *"la ley e derecho que dize que quando la donaçion conferida de mayor contia de quinientos sueldos que deve ser ynsinuada ante juez competente"*[411].

La renuncia a la que se refiere dicha carta, que por otra parte, se encuentra presente en la mayoría de los documentos de donación *mortis causa* a los que hemos tenido acceso, bien otorgados con ocasión de un matrimonio, o bien no, podría resultar en principio contraria a la legislación de Partidas en donde tal y como indica CASTAN[412], la cuantía de las mismas no tenía otros límites que los derivados del sistema de legítimas, que permitía dar al hijo en concepto de dote no sólo la legítima estricta, sino la mejora de tercio y quinto.

Ahora bien este aparente conflicto queda resuelto si tenemos en cuenta que esta limitación parte de una institución procedente del derecho romano y recogida precisamente por el derecho de Partidas, como es la de la *Insinuatio*.[413]

---

[411]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Documento Nº 10.

[412]CASTAN TOBEÑAS, José : Derecho civil, común y foral. Madrid, 1983. Pag. 538.

[413]Part. V. Tit. IV, Ley IX : Fasta que contia puede home facer donacion de lo suyo et de lo demas que ficiere que deve ser revocado.

"Emperador o rey pueden facer donacion de lo que quisieren con carta et sin carta et valdra. Eso mesmo decimos que pueden facer los

Como podemos observar a través de HEINECIO, el origen de dicha Institución en el derecho romano no guardaba relación con un límite cuantitativo a la capacidad de donar, sino que buscaba la protección del patrimonio del donante durante la vida de éste, mediante la autorización judicial de toda donación mortis causa que excediera los quinientos sueldos.[414].

---

otros homes quando quieren dar algo de lo suyo al emperador o al rey ca guisada cosa es que como ellos pueden facer donaciones por carta o sin ellas que los otros puedan dar a ellos lo que quisieren en esta mesma manera. Pero decimos que quando el emperador o el rey face donacion a eglesia o a orden o a otra persona qual quier asi como de vulla o de castiello o de otro logar en que hobiese pueblo o que se polblase despues, si quando gelo dio otorgo por su previllegio que gelo daba con todos los derechos quel habie en aquel logar et debe haber non sacando ende ninguna cosa, entiendese que gelo dio con todos los pechos et con todas las rentas que a el solien dar et facer, pero non se entiende quel da ninguna de aquellas cosas que pertenescen al señorio del regno señaladamente, asi como moneda et justicia de sangre. Mas si todas estas cosas fuesen puestas e otorgadas en el previllegio de la donacion estonce bien pasarien al logar o a la persona a quien fuese fecha tal donacion salvo ende que las alzadas de aquel logar deben seer judgadas por el rey que fizo la donacion o por sus herederos et que deben facer guerra et paz por su mandado. Otrosi decimos que todo home puede facer donacion por carta e sin ella dando quanto quisiere para sacar cativos o para refacer alguna eglesia o casa derribada, o por dote o donacion que se face por razon de casamiento. Et aun decimos que si algunt home quisiere facer donacion a alguna eglesia o logar religioso o hespital que lo pueda facer sin carta pero si quisiere dar a otro ome o a otro logar, puedelo facer sin carta fasta quinientos maravedis de oro. Mas si quisiere facer mayor donacion de lo que es sobredicho en esta ley, lo que fuese dado demas non valdrie, fueras ende si lo ficiese por carta o con sabidoria del mayor judgador del logar en que se ficiese la donacion."

[414]HEINECIO, Juan : Recitaciones del Derecho Romano. Valencia, 1879. Pag. 275 :

"Tambien se revoca la (donación mortis causa) que escediendo de quinientos sueldos no se haya con insinuación judicial; porque si bien ls hombres no son inclinados por naturaleza a donaciones escesivas, no obstante, a veces no miran por sí. Por tanto interesando a la sociedad que ninguno use mal de sus cosas y siendo profusion, mas bien que liberalidad, la que se verifica sin consultar a la razón, se ha determinado que el que quiera hacer donación de mas de quinientos sueldos este

Este caracter "protector" y no limitativo de la *Insinuatio* lo vemos reflejado en el hecho de que desapareciera su concurrencia en aquellas donaciones con efecto aplzado a la muerte del donante.[415].[416].

Ahora bien, pensamos que habría de tratarse de una Institución en desuso, como nos lo muestra, además de su renuncia misma, la simpleza de la construcción jurídica con la que se evita la aplicación del tope de quinientos sueldos, que en cierto modo recuerda a la utilizada para evitar la alegación de la *laesio aenormis* en los contratos de donación común : *" seyendo cabdo de todo mi derecho yo vos fago tantas donaciones delo que dicho es cada una de la contía que de derecho la puedo fazer syn la dicha ynsinuaçion de guisa que ninguna dellas no ... por no aver la dicha ynsinuaçion"*[417].

1.4. Propiedad y Posesión.

Una de las constantes en las que incurre la legislación medieval de las donaciones por causa de matrimonio, tanto aquella de raíz visigótica-castellana como la de raíz romano-justinianea, es la de aportar soluciones jurídicas que definan el régimen de propiedad y de posesión, al que queda sometida la masa

---

obligado a rejistrar judicialmente en las actas la donación. y si se omite esta insinuacion o rejistro en las actas, vale la donacion hasta los quinientos sueldos, y lo que de aqui pasa puede revocarse".

[415] HEINECIO, Juan : Recitaciones del Derecho Romano. Valencia, 1879. Pag 275.

[416]

[417]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Documento Nº 10 .

patrimonial objeto de dicha donación, una vez consumado el negocio jurídico.

Así, y como sucede en muchos otros aspectos, observamos como ambas tradiciones jurídicas, reflejadas en el derecho medieval español aportan soluciones divergentes a la hora de definir estos aspectos de fundamental trascendencia.

Dicha divergencia parte de la diferente naturaleza jurídica a la que obedecen las donaciones por causa de matrimonio en cada tradición, ya que mientras en el derecho justinianeo suponían un cumplimiento por vía inter vivos de los derechos hereditarios del descendiente que contrae matrimonio, en el derecho castellano-visigodo responden a un contrato con una causa autónoma.

De este modo podemos observar en como en Fuero Juzgo,3,1,6, se atribuye la plena propiedad de los bienes otorgados en arras, a la esposa, si bien dicha propiedad tenía una limitación manifestada a la hora de suceder, como era el hecho de que al morir la mujer sin hijos y sin otorgar testamento, dichas arras volvían a la propiedad del marido o sus sucesores[418].

Respecto a la tenencia de dichas arras parece que al menos formalmente es atribuída a la mujer, a tenor de la redacción de la citada disposición, y al hecho de que en la Ley 7 del mismo Título se disponga que el padre o los parientes mas próximos a la esposa tienen el derecho de reclamar la tenencia de las mismas[419].

---

[418]FUERO JUZGO, Lib. 3, Tit. 6, Ley 6 : Titol quanto deve dar el marido a la mugier por arras de su esposa.

"...assi que de todas estas cosas la mugier puede fazer lo que quisiere si fiios non oviere. Mas si la mugier muriere sin fabla, esto deve tornar al marido, o a los parientes mas propinquos del marido.."

[419]FUERO JUZGO, Libro 3, Tít. 1, Ley 7 : Que el padre deve demandar las arras de la fiia, e guardarlas.

"El padre aya poder de demandar las arras de la fiia e de las guardar. E si el padre o la madre non fueren presentes, los hermanos y los parientes mas propinquos reciban las arras, e las entreguen a su hermana"

Partiendo de estos mismos presupuestos jurídicos, encontramos como en Fuero Real,3,2,1, se atribuye igualmente la propiedad de dichas arras a la mujer, a la vez que se suavizan en cierto modo las limitaciones a la disposición sucesoria de las mismas que nos presentaba el Fuero Juzgo, ya que se la da pleno poder de disposición *mortis causa* de la cuarta parte de las mismas en el caso de existir hijos del marido que las otorgó[420].

Igualmente, encontramos como en Fuero Real,3,2,6, se establecen una serie de motivos tasados por los que únicamente la mujer perdería la propiedad de las arras de su marido, tales como el adulterio o el abandono de hogar[421].

En lo que respecta a su tenencia, observamos como en Fuero Real 3,2,3, se atribuye de un modo mas explícito a la esposa, limitando el poder de reclamarla por parte de su padre o madre hasta que la esposa cumpla veinte años[422].

---

[420]FUERO REAL, Lib. 3, Tit. 2, Ley 1 :

"Todo home que casare, no pueda dar mas arras a su mugier del diezmo de quanto hobiere: e si mas le diere, o Pleyto sobre ello ficiere, no vala: e si por ventura mas diere los parientes mas propinquos del marido lo puedan demandar por el. E si la mujer habiendo fijos deste marido finare pueda dar por su alma la quarta parte de las arras a quien quier: e las tres partes finquen a los fijos de aquel marido de quien los hobo..."

[421]FUERO REAL, Lib. 3, Tit. 2, Ley 6 : Como la muger que ficiere adulterio, o se fuere del marido, pierde las arras.

"Si alguna muger ficiere adulterio, e probado le fuere, pierda las arras si el marido quisiere: e otrosi, si la muger se fuere de casa de su marido, e se partiere del por razon de facer adulterio, pierde las arras, maguer no le sea probado que cumplio la voluntad que quiso por algun embargo, pues no finco por ella de lo complir."

[422]FUERO REAL, Lib. 3, Tit. 2, Ley 3 : Como el padre o madre deben guardar la dote a su fija.

"Quando el que casare diere arras a la manceba con quien casa, si ella no hobiere veinte años, el padre o la madre de la manceba haya poder de guardar estas arras para su fija, porque no se puedan perder, ni vender, ni enagenar: e si padre o madre no hobiere, los hermanos de la

Por su parte, en el derecho de raíz romano-justnaneo recogido Las Partidas, para este aspecto, nos presenta una serie de soluciones muy diferentes a las contenidas en los códigos recién mencionados.

Por una parte, podemos apreciar a través de La Ley 7 del Título 14 de la Cuarta Partida[423], como se atribuye a cada cónyuge la propiedad de las donaciones que cada uno realiza por causa del matrimonio, como se desprende del hecho de que al disolverse el matrimonio reviertan a cada uno los bienes por sí aportados.

Por otra parte, dispone dicha Ley que los cónyuges se otorgan recíprocamente la posesión de los bienes que se donan por causa de matrimonio, ahora bien, reservando para el marido la tenencia y administración de los bienes de su dote y de los de su esposa.

En lo que respecta a la práctica jurídica seguida en Madrid a fines de la Edad Media, debemos partir de la circunstancia, antes referida, de que nos encontramos ante un momento de convergencia de ambas tradiciones jurídicas en materia de donaciones por causa de matrimonio, lo que tiene un reflejo directo

---

manceba, o los otros mas propinquos parientes hayan este poder: e quando hobiere la manceba edad de veinte años, entreguengelas..."

[423]Part. IV, Tit. 14, Ley 7 : Que las donaciones, e las dotes que son fechas por razon de Casamientos, deven ser en poder del marido, para guardarlas e aliñarñas.

"En possession deve meter el marido a la muger de la donación quel faze; e otrosi la muger al marido de la dote que da; como quier quel uno meta al otro en tenencia dello, todavia el marido deve ser señor e poderoso de todo esto sobredicho e de rescibir los frutos de todo comunalmente, tabien de lo que da la muger, como de lo que da el marido para governar a si mismo, e a su muger e a su compaña; e para mantener e guardar el matrimonio bien e lealmente. Pero con todo esto non puede el marido vender nin enagenar nin malmeter mientra que durare el matrimonio, la donación quel dio a la muger, nin la dote que recebio della; fueras ende, si la diere apreciada. E esto deve ser guardado, por esta razon: porque si acaesce que se departa el matrimonio, que finque a cada uno dellos libre e quito lo suyo para fazer dello lo que quisiesse; o a sus herederos, si se departiesse el matrimonio por muerte."

en las soluciones jurídicas que los documentos de aplicación nos muestran a la hora de atribuír la propiedad y posesión de las donaciones por causa de matrimonio a uno u otro cónyuge.

De este modo, podemos deducir que la propiedad de los bienes donados en arras corresponden a la mujer, como se desprende del hecho de que el otorgamiento, ya sea realizado por el propio varón o por familiares de éste se practica exclusivamente en favor de la esposa[424].

Si bien, como podemos observar en la mayoría de las contratos de arras, se dispone el aprovechamiento común de dichos bienes mientras dure el matrimonio a través de la compra de un bien inmueble, incluyendo clausulas del tipo de la que nos presenta un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1447 : *"para que sean conprados dellos heredat o heredades para sostenimento e de los fijos e fijas que en uno ovieren en aquella manera que las leyes de nuestro fuero quieren"*[425]

En lo que respecta a la tenencia de dichas arras, observábamos anteriormente como en la legislación del Fuero Real resultaba atribuída a la mujer, si bien resulta curioso que se disponga expresamente la prohibición del marido de vender o malgastar las arras pese a otorgarlo la mujer, quizá en previsión de

---

[424]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 72 :

"Este dia el dicho Juan de Castroxeriz se obligo por ha(...) del dicho casamiento de dar a la dicha Quiteria, su esposa, (..) arras, çinquenta florines de oro de la ley e cuño (..) los quales çinquenta florines de oro se obligo de le dar un año despues que çelebraren sus bodas, para que sean echados en una heredat, para sostenimiento del matrimonio e de los fijos e fijas que en uno ovieren en aquella manera que las leyes de nuestro Fuero quieren; so pena del doblo obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme. Testigos Pedro de Luxan, camarero del Rey, e Alonso Gonçalez de Torres, notario, e Fernan Sanchez de Madrit e el bachiller Alnso Gonçalez de Toledo."

[425]REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID, Año 1447. AVM, Lib. Man. 139 .

que en la practica fuera éste quien detentase la tenencia de las mismas[426].

Ya ALONSO, en su estudio sobre la dote en Toledo a partir de documentos de los siglos XII al XV, sin pronunciarse definitivamente, encontraba indicios de que la tenencia de las arras permanecía durante el matrimonio en manos del esposo, entregándose a la viuda al tiempo del fallecimiento de éste[427].

En este mismo estudio, su autora cita a diversos estudiosos de la materia, que igualmente coinciden en que la tenencia de los bienes donados en arras según el derecho visigótico, habría de corresponder, sino de derecho, sí lo sería de hecho al marido, lo que daría lugar que en los documentos toledanos bajomedievales se citase ésta costumbre como *"uso y fuero de Toledo"*[428].

---

[426]FUERO REAL, Lib. 3, Tit. 2, Ley 4 : Como el marido no puede enagenar las arras de su muger, aunque ella lo otorgue.

[427]ALONSO, Mª Luz : La dote en los documentos toledanos de los siglos XII-XV. AHDE XLVIII. Madrid, 1978. Pags. 386-387 :

"¿Las arras son entregadas inmediatamente a la esposa o caben tamben las prometidas? Aunque no disponemos de cartas de promesa de arras, si se documenta alguna vez la promesa incumplida, y en términos generales existen indicios para suponer que estas muchas veces no se entregaban durante el matrimonio sino a la muerte del esposo, adjudicando entonces a la viuda su parte de dote que le correspondía de ls bienes de aquel."

[428]ALONSO, Mª Luz : La dote en los documentos toledanos de los siglos XII-XV. AHDE XLVIII. Madrid, 1978. Pags. 396-397 :

"Entre los mozárabes de Toledo la ley visigótica es llamada simplemente "Ley" o "ley de los cristianos", denotando con esta simplificación que aquella está sufucientemente presente en la memoria de todos. Cabría entonces conjeturar el que esta peculiaridad de dote "a fuero de Toledo" procede del *Liber*, pero no es así. El precepto 3,1,6 de L.V. utiliza la expresión "potestas conservandi". Para García Garrido esta expresión indica la facultad de administración de dote por el padre, facultad que tambien tendría la madre.

Este punto llamó la atención de P. Merêa, y aunque señala que la administración de la dote en el derecho "de iure" no pertenecía al marido,

Pues bien, en lo que se refiere a la situación vivida en Madrid a fines de la Edad Media, es muy posible que la referida costumbre toledana tuviese un reflejo directo en la práctica jurídica seguida en este aspecto.

En este sentido, podemos afirmar que igualmente encontramos indicios de que la tenencia de las arras correspondía al varón, como nos lo muestra un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444 del que se desprende que al tiempo del matrimonio el marido no hizo efectiva la entrega de las arras, sino que se limitó al otorgamiento de la carta de éstas, conservando por tanto su tenencia[429].

Una excepción a esta situación la encontramos en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1441, reproducido en el Apéndice Documental de este estudio, en el que tanto la entrega de las arras como la garantía real que sobre ellas

---

de "facto" sería frecuentísimo -o tal vez la regla- el que fuese el marido el administrador de los bienes de la mujer.

Este sería el caso de Toledo. La administración de la dote de la mujer por el marido se convirtió en "uso y fuero de Toledo" dando lugar a un particularismo jurídico que se incardina a la "Ley" o al "Fuero " como derecho consuetudinario no escrito."

[429]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 858 :

"Este dia Juan Suarez de Alcala, veçino de Madrit, otorgo que porque al tiempo e razon que el caso con Elvira Gonçalez, su muger, el al ovo otorgado carta de arras de quatro mil maravedis la qual perdio la dicha Elvira Gonçalez e por ende obligose de dar a la dicha Elvira Gonçalez, en arras los dichos quatro mil maravedis los quales dixo que queria que oviese en lo mejor parado de sus bienes en espeçial en la su parte de unas casas que el e la dicha su mujer han en el arraval desta villa a la collaçion de Sant Gines, que han por alinderos casas de Catalina Alonso muger de Andres Gonçalez e la cava del arraval desta villa e la calle publica.

Testigos Alonso Ruiz Carrasco, tintorero, e Ferrant Suarez de Madrit e Martin Fernandez de Pozuelo, veçinos de Madrit."

se constituyen se otorgan en favor de *"la dicha Leonor de Vargas e el dicho Nuño Sanchez, su padre en su nombre"*[430].

Ahora bien, no podemos considerar a tenor de este documento que la tenencia de las arras correspondiera al padre de la esposa, sino mas bien podría tratarse de una aplicación de la anteriormente referida Ley de Fuero Real,3,2,1, en la que se dispone que hasta que la esposa no cumpla la edad de veinte años, puede el padre de ésta reclamar su tenencia.

Igualmente debemos tener en cuenta como antes comentabamos, que el derecho de Partidas, atribuye la tenencia de las arras al varón lo cual sin duda supone un nuevo reflejo de que nos encontramos en el Madrid de este periodo, ante una situación de convergencia de tradiciones jurídicas.

Por lo que respecta a la dote de la mujer, tal y como dijimos anteriormente, tenemos el punto de referencia legislativo mas inmediato en la Ley 7 del Título 14 de la Cuarta Partida.

El contenido de esta disposición concuerda con lo reflejado en los documentos de dote otorgados en Madrid a fines de la Edad Media, en el sentido de que la propiedad de la misma queda atribuída en todos los casos a la esposa.

Este hecho se desprende, entre otros, de dos concluyentes datos que nos presentan las fuentes, como son: primero, el hecho de que en dichos documentos la dote nos aparece otorgada, exclusivamente en favor de la esposa, y segundo, el que en ciertos documentos que nos presentan los registros de los escribanos públicos de Madrid, relacionados con un otorgamiento de dote, el marido pacte la entrega de la misma a la mujer una vez disuelto el matrimonio[431].

---

[430]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Documento Nº 16 .

[431]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 857 :

"Este día Juan Suarez de Alcala, texedor, veçino de Madrit, otorgo que por quanto al tiempo que caso con Elvira Gonçalez su muger, el ovo

Esto nos lleva directamente a dilucidar el segundo aspecto que tratamos en este apartado, es decir la posesión de dicha dote.

Al igual que lo dispuesto en la ley 4 del Título 14 de la Cuarta Partida, las dotes otorgadas en Madrid parecen atribuir su tenencia al marido hasta la disolución del matrimonio.

Este hecho se nos presenta de forma clara, en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1441 en el que el marido se obliga a entregar a su mujer la dote de ella recibida, una vez disuelto el matrimonio por muerte o por otra causa, lo cual nos lleva a concluir de que durante el matrimonio dicha dote habría de permanecer en la tenencia del varón[432].

Por su parte, en otra de las donaciones por causa de matrimonio que nos documentan las fuentes, esta es la donación complementaria a las arras, observamos ciertos datos que nos premiten dilucidar la cuestión de la propiedad y posesión de dicha donación durante el matrimonio.

---

resçivido en dote e casamiento con ella seis mil maravedis desta moneda usual de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera.

E por quanto el otorgo la dicha carta e la dicha Elvira Gonçalez la perdio por ende obligose de le dar las dichas seis mil maravedis cada e quanto oviere departimiento en el casamiento por muerte o en otra manera so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Alonso Ruiz Carrasco de Toledo, tintorero, e Ferrant Suarez de Madrit e Martin Fernandez de Pozuelo, veçinos de Madrit."

[432]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 76 :

"Este dia Juan Martin Barvon, veçino de Xataf, otorgo que por quanto al tiempo e razon que caso con Maria Alonso, su legitima muger, el resibio della en dote e casamiento çient florines de oro de la ley e cuño de Aragon de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera.

Por ende obligose de le dar e pagar los dichos çient florines de oro cabe que oviere de prometido en el casamiento por muerte o en otra manera so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme. Testigos Françisco Barvon fijo de Pedro Gonçalez Trucha e Juan e Pedro fijos de Juan Alonso Gonçalez, escribano, veçino de Madrit."

Como antes comentábamos nos encontramos en Madrid, ante una costumbre, posiblemente del derecho toledano, y que nos aparece incidentalmente referida en Fuero Real, 3,2,6.

Pues bien, tal y como podemos ver en la redacción de los contratos de donación complementaria que nos documentan las fuentes, la propiedad de dichos bienes parace quedar claramente atribuída a la esposa, como nos lo muestran, el hecho de que dichas donaciones sean otorgadas por la misma persona que otorga las arras exclusivamente en favor de la esposa, y el que dicha donación se haga efectiva hasta quince dias antes de la boda, por lo que habrían de constituir un bien privativo de ésta.

Ahora bien, el dato definitivo lo tenemos en que dichas cartas se incluyen clausulas del tipo *"lo qual se obligaron de dar a la dicha Leonor de Vargas para que sean suyos propios desde oy fasta quinze dias antes que çelebren sus sus bodas"*[433].

---

[433]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 105 :

"Este dia los dichos Catalina Ximenez e Pedro de Luxan su fijo de mancomun otorgaron que por quanto es tracto de casamiento que el dicho Pedro de Luxan case con Leonor de Vargas fija de Nuño Sanchez, veçino de Madrid, por palabras de presente tales que entre ellos fagan matrimonio por ende por honrra del dicho casamiento obligaronse de dar a la dicha Leonor de Vargas e para ella que sean suyos propios un par de paños de lana para su vestir della escarlata con un brial de setuni de lavores e otro par de paños de florentin con la devisa de la vanda de nuestro señor el rey con su brial de grana e con su cortapisa de mantas e otro par de paños de banderas con sus adobos e con otro brial de setuni aforrado en hermiños e mas las joyas a ella convenientes. Lo qual se obligaron de dar a la dicha Leonor de Vargas para que sean suyos propios desde oy fasta quinze dias antes que çelebren sus bodas so pena de un florin de oro de la Ley e cuño de Aragon por cada un dia de quantos dias pasaren del dicho plazo en adelante que otorgaron de le pechar en pena a ella e al dicho Nuño Sanchez en su nobre e que tanbien sean tenudos e obligados a le pagar la dicha pena e penas cayendo en ellas como el dicho debdo prençipal para lo conplir. Obligaron a si e a sus bienes. Otorgaron carta firme con renunçiaçion de leyes. Testigos..."

A nuestro juicio, el contenido de esta clausula ha de extenderse tambien a la cuestión de la tenencia material de dichos bienes, lo qual resulta lógico si tenemos en cuenta que constituyen un conjunto de ornamentos para la esposa.

Por su parte, en la donación *mortis causa*, que nos documenta la carta del año 1468 antes referida y que reproducimos en el apéndice documental de este estudio, observamos como la propiedad de los bienes que la constituyen queda atribuída exclusivamente en favor del marido, teniendo siempre en cuenta que es el padre de éste quien otorga dicha donación.

Este hecho queda perfectamente definido a través de ciertas clausulas incluidas en dicha carta, como la que aquí reproducimos: *"Que fago graçia e donaçion pura perfecta e no revocable syn condiçion alguna a vos el dicho Rodrigo de Madrit mi fijo para despues de mis dias e para quien de vos quisieredes"*[434].

Esto no podría resultar de otra manera, si nos atenemos carácter básicamente sucesorio de este tipo de donación.

En cuanto a la tenencia de dicha donación, nos encontramos aquí con un caso peculiar, ya que nos aparece pospuesta hasta la muerte del otorgante, aunque en cualquier caso la única conclusión posible es que habrá de recaer posteriormente sobre el único beneficiario de la donación, osea, el marido.

De este modo, podemos observar como cada una de las figuras jurídicas que se integran en las donaciones por causa de matrimonio otorgadas en Madrid a fines de la Edad Media, aporta diferentes soluciones a la cuestión de la propiedad y posesión de los bienes de la donación. Soluciones que en la mayoría de los casos, salvando quizá el tema de la tenencia de las arras, responden preferentemente a lo dispuesto en Fuero Real, y Partidas.

---

[434]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Documento Nº 10 .

1.5. Las garantías accesorias a los contratos :

Uno de los factores que va intrínsicamente unido a los contratos de donación por causa de matrimonio, es el de la intercidumbre en cuanto al cumplimiento de la causa que los origina, esto es, la celebración del matrimonio.

Dicho elemento de intercidumbre se acrecenta por el hecho de que en muchos de los casos se pacta la entrega de los bienes donados, en una fecha anterior a la del desposorio.

Esto tiene un reflejo manifiesto en el contenido de los contratos de donación por causa de matrimonio otorgados en Madrid a fines de la Edad Media, como es el de la frecuente aparición en los mismos, de una serie de contratos accesorios de garantía, cuya causa resulta ser la obligación principal de entrega de la donación.

En este sentido nos encontramos en los documentos tánto con clausulas de garantía de tipo personal, como supone inclusión de la figura del fiador, cómo de caracter real, además de clausulas de garantía de general aparición en los contratos de este periodo, como es la ya conocida *"obligo a si e a sus bienes"*.

En lo que respecta a la garantía personal prestada por la figura del fiador, observamos en los documentos como aparece de dos maneras, una de ellas es en las donaciones de menor cuantía como son las donaciones complementarias a las arras, garantizando la obligación principal de entrega de la donación otorgada[435].

La otra forma, es la que se nos presenta en un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, y que reproducimos en nuestro apéndice documental[436], se trata de una garantía personal que recae sobre una garantía real, a su vez

---

[435]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Documento Nº 13 .

[436]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Documento Nº 16.

establecida sobre la obligación de entrega de la donación, que en este caso, evidentemente se trata de una elevada cuantía de bienes.

Por su parte, las garantías reales se nos presentan en la mayoría de los casos bajo la forma de una prenda contraída sobre la posesión de un inmueble, aunque encontramos tambien otras vías, como la representada en un contrato de arras, contenido en el registro del escribano público de Madrid del año 1441 reproducido en nuestro apéndice[437], en el que se otorga como garantía real, la cesión de los derechos derivados de su caracter de censualista, sobre ciertas propiedades inmobiliarias, por un plazo que va desde el otorgamiento de la carta hasta la entrega efectiva de las arras.

1.6. Conclusión :

De todo, lo expuesto podemos sacar una serie de conclusiones acerca del estado jurídico en el que se encuentran una serie de negocios jurídicos que englobamos bajo el nombre de donaciones por causa de matrimonio.

A partir de los datos que nos presentan las fuentes, podemos advertir que nos encontramos en Madrid, en un periodo súmamemnte interesante en este aspecto, ya que se están aplicando de modo conjunto, una serie de figuras jurídicas procedentes de raíces normativas y consuetudinaria muy diferentes.

De este modo, podemos ver documentados una serie de contratos de arras, y de donación complementaria de éstas, que responden en su conjunto a las disposiciones contenidas en el Fuero Real, que a su vez recoge en gran parte, la regulación de raíz castellano-visigoda del Fuero Juzgo.

---

[437]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Documento Nº 16 .

Ahora bien, lo verdaderamente relevante, estriba en que en un mismo periodo, en torno a mediados del siglo XV, nos encontramos con una serie de contratos de dote de la esposa, que responden a ciertos presupuestos contenidos en la regulación romano-justinianea de Las Partidas, algunos de los cuales ya eran conocidos en Madrid al menos desde mediados del siglo XIII.

De este modo, observamos como los juristas madrileños de fines de la Edad Media, redactores de las fórmulas notariales que conformaron los contratos que han llegado a nuestras manos, trataron de mantener, fieles a la tradición jurídica de Madrid, un escrupuloso respeto por las normas contenidas en su fuero, eso es el Fuero Real, ahora bien no dudaron en aplicar el derecho de la recepción romano-justinianea a la hora de superar las lagunas que la regulación del Fuero presentaba, por lo cual en ningún caso ambos derechos entraban en confrontación directa.

D. DERECHO DE SUCESIONES:

1. LA SUCESION TESTADA.

1.1. Introducción :

Sobradamente conocido resulta el hecho de que la muerte de una persona, en cuanto fenómeno físico, ha trascendido de un modo constante al campo jurídico como una fuente generadora, novadora y extintiva, tanto de derechos como de obligaciones, a lo largo de la historia del derecho español.

Dicha trascendencia se ha manifestado a través de una serie de soluciones jurídicas a situaciones fácticas ciertas, generadas a partir de la muerte de una persona, resultando muy diferentes entre sí según el contexto temporal y geográfico en el que se produce.

En lo concerniente al presente estudio sobre el derecho de las sucesiones aplicado en Madrid a fines de la Edad Media, hemos tomado como punto de partida una serie de documentos otorgados en Madrid a lo largo del Siglo XV, conservados tánto en el Archivo de la Villa de Madrid como en el Archivo Histórico Nacional, y que principalmente se refieren a Testamentos, Codicilos y Donaciones *mortis causa*. Esta información a su vez la hemos podido contrastar y complementar con diversos asientos de los registros de los escribanos públicos de Madrid de este periodo, referidos a Actas notariales sobre inventarios de bienes del difunto, Actas notariales de partición de herencia, tanto en virtud de resoluciones judiciales como arbitrales, etc.

A partir del contenido de dichos documentos, y poniéndolo en relación con diferentes formularios notariales y con la Legislación vigente en la época, así como con diferentes estudios doctrinales realizados sobre similares materias, podemos llegar a una primera conclusión que resulta fundamental para la metodología a desarrollar en este estudio, como es la de la verdadera coexistencia de hasta tres vías jurídicas para hacer efectiva la sucesión de una persona en Madrid a fines de la Edad Media.

Estas vías no son otras que la de la Sucesión Testada, entendida como aquella sucesión en la que de alguna forma *interviene la voluntad expresa del causante a la hora de hacerse* efectiva, la Sucesión Intestada, en la que a falta de un mandato expreso del causante, se desarrolla íntegramente conforme a una serie de normas contenidas en la legislación, y por último la Donación *mortis causa.*

Pues bien, es nuestra intención, en el presente capítulo la de abordar el estudio de la sucesión testada en el Madrid de fines de la Edad Media, recurriendo para ello al contenido de los documentos citados.

Para este objetivo, debemos hacer especial hincapié en el estudio de los testamentos, en cuanto acto generador de todo el proceso jurídico que conocemos como sucesión testada.

El primer dato que debemos destacar es la escasez numérica de los testamentos conservados, así como su escasa presencia en los registros de los escribanos públicos de Madrid.

Este dato, bien podría estar relacionado con la continuidad de la tradición del otorgamiento de testamentos orales, que resulta igualmente reconocida por el derecho de Partidas, o bien de la preferencia por la sucesión legítima. Esta misma situación ha sido advertida por ALONSO[438], en su estudio sobre la sucesión en Toledo durante la Baja Edad Media.

Otro dato a tener en cuenta es el de que en la mayoría de los casos, los testamentos de que disponemos se refieren a patrimonios mas bien elevados, en el que se incluyen inmuebles, lo

---

[438]ALONSO, Mª Luz : La Sucesión "Mortis Causa" en los Documentos Toledanos de los siglos XII-XV. AHDE XLXIX. Madrid,.1979. Pags. 941 ss. :

"Al referirse a los testamentos de los mozárabes de Toledo -a través de los escasos documentos conservados- Fernando Arvizu señala que entre ellos el testamento visigodo se ha conservado en sus rasgos característicos. Un análisis de los mismos nos da constancia de ello. Como en el derecho visigodo, existen los dos tipos de testamento; el escrito y el oral, con una larga prolongación de este último según se desprende de algún doocumento romance de finales de siglo XIII.."

cual podría a su vez suponer que la sucesión testada fuera la vía elegida preferentemente por aquellas personas que disponían de un patrimonio mas o menos amplio cuya distribución podría comportar cierta complejidad.

1.2. Elementos Personales :

A la hora de abordar el análisis de los elementos personales que de alguna forma intervienen en los diversos testamentos consultados, hemos de referirnos en primer lugar a la figura del causante, por tratarse de la persona que a través de su declaración de voluntad, crea las bases del posterior proceso sucesorio.

Dicha declaración de voluntad, la encontramos plasmada en la mayoría de los casos bajo la forma de testamento, aunque en ciertos casos podemos observar como la voluntad del causante puede complementarse a través de otro documento conocido como Codicilo.

Siendo el testamento, como decimos, la pieza clave para conocer la voluntad del causante a la hora de materializar la sucesión, resulta lógico el especial hincapié que realiza la legislación territorial bajomedieval castellana en lo referido a la capacidad de obrar del testador, requerida para la validez de su testamento.

Estos requisitos que las citadas disposiciones imponen a la capacidad de obrar del testador, tienen un reflejo claro en la redacción de los testamentos de que disponemos. De este modo, podemos apreciar como la práctica totalidad de ellos comienza con una cláusula del tipo de la que nos muestra un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1442 :

"Sepan quantos esta esta carta de testamento vieren, como yo, Antonio fijo de Miguel Fernandez de Bovadilla, morador en

Madrit, estando en mi seso e en mi entendimiento, e de mi buena voluntad syn perdida alguna, conosçiendo lo que veo, salvo la dolençia que Dios me quiso dar... otorgo e conosço que fago e ordeno este mi testamento..."[439]

En lo que respecta a la capacidad de obrar de las mujeres, podemos observar como el otorgamiento de un testamento constituye uno de los escasos actos dispositivos que éstas pueden realizar sin el concurso de la licencia marital, tal y como se desprende de su ausencia, en los testamentos de mujeres.

Otra de las instituciones jurídicas de frecuente aparición en los testamentos madrileños resulta ser la del Albacea testamentario.

Esta figura, igualmente conocida en la legislación medieval por otros nombres, tales como *mansesores*[440] o *cabezaleros*[441], se refiere a la persona o personas designadas por el otorgante de un testamento, para que cumplan las disposiciones en él contenidas, y ejecuten sus últimas voluntades.

De este modo, nos encontramos ante una figura de singular importancia dentro de la sucesión testada ya que su papel supone ser una verdadera extensión de la voluntad del causante.

Tal y como nos muestran las diferentes fuentes de que disponemos, el nombramiento del albacea, o ejecutor testamentario, se realiza por el causante en el mismo testamento.

Dicho nombramiento, reviste la forma de un apoderamiento general de disposición, sobre los bienes de aquel, a efectos del cumplimiento de las mandas contenidas[442].

---

[439]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 114-1445. Madrid, 1995. Ass. 246.

[440]Prólogo Part. VI, Tit. X.

[441]Fuero Real, 3, Tit. VI, Ley 8, y Part. VI, Tit. X, Ley 1.

[442]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Pag. 231 ss. :

Este apoderamiento puede ser individual o bien recaer en varias personas, que actúan como apoderados solidarios del testador.

Igualmente es de destacar que en la mayoría de los casos la persona del albacea o albaceas, suele coincidir con la persona designada como heredero en el testamento.

Una constante en la que coinciden todos los testamentos analizados, es la de que el nombramiento de albacea recaiga siempre en un varón, pese a que concurra con herederas de sexo femenino, por lo que, poniendo este hecho en relación con lo dispuesto en Fuero Real, 3, 6, 7[443], resulta fácilmente deducible el hecho de que las mujeres no podían actuar como tales en el Madrid

---

1435, diciembre, 3. Madrid. Escritura de venta de un majuelo para el cumplimiento de las mandas del testamento de Juan de Ortega, vecino que fue de Getafe, que se incluye. Ante el notario de Madrid y escribano público Gonzalo Sanchez de Madrid.

Archivo Municipal de la Villa de Madrid. 3-189-3.

"...E para cunplir e pagar este my testamento e mys debdas e mis mandas e pias causas e my mortuorio e todo lo que en el se contiene fago mis alvaçeas e testamentarios a los sobredichos Afon Muñoz y Miguel Martinez, mis hermanos, e Alfon Martinez, my sobrino, e al dicho Miguel Muñoz, my fijo, vezinos moradores en el dicho lugar Xetafe. Alos quales dichos mis alvaçeas do e otorgo mi poder conplido a todos ellos en uno e a cada uno dellos por sy insolidun para que entren e tomen e vendan de mis bienes e cunplan e paguen todo esto que yo mando e en este my testamento se contiene e cunplido e pagado este mi testamento e mis mandas e mis debdas e mortuorio e pias causas e todo lo que en el se contiene..."

[443]FUERO REAL, Lib. III, Tit. VI, Ley 8 : Quales personas no pueden ser cabezaleros de testamentos.

"Mandamos, que ningun siervo, ni religioso, ni muger, ni home que no sea de edad, ni loco, ni Herege, ni Moro, ni Judio, ni mudo, ni sordo por natura, ni home que sea dado por alevoso, o por traydor, ni de que sea judgado a muerte, ni home que sea echado de tierra, que no puedan ser cabezaleros en ninguna manda."

de fines de la Edad Media, ni aún concurriendo licencia marital o del testador.

El desempeño de la función de albacea testamentario, nos aparece descrita a través de diversas referencias, en el Fuero Real, como una función esencialmente retribuíble.

En este sentido, encontramos referencias en algunos testamentos madrileños a la retribución de los albaceas, bajo la forma de un legado monetario, condicionado al desempeño de dicha función[444].

Ahora bien, tal y como comentábamos anteriormente, podemos apreciar como el nombramiento de albacea recae sobre un heredero o bien una persona de parentesco muy cercano al causante, como puede ser el marido, por citar un ejemplo.

En estos casos nos encontramos que el testador no destina manda alguna para retribuir el albaceazgo, lo que podría indicar que nos encontramos ante una función desempeñada de modo gratuito y basado en la relación de confianza o parentesco mantenida con el testador.

Otra interesante institución que nos muestran las fuentes consultadas, es la del Comisario testamentario, como podemos observar a través de un escueto asiento del registro notarial de Madrid del año 1444, que citamos :

---

[444]1435, diciembre, 3. Madrid.

Escritura de venta de un majuelo para el cumplimiento de las mandas del testamento de Juan de Ortega, vecino que fue de Getafe, que se incluye. Ante el Notario de Madrid y Escribano público Gonzalo Sanchez de Madrid. Public. PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid. 1995. Pag. 233. :

"...E mando a los dichos mis alvaçeas e a cada uno dellos cada çinquenta maravedis por su trabajo e fago mis herederos a Juan Martin e al dicho Miguel Muñoz e Alfon Muñoz e a Maria Garçia e a Catalina Alfon mis fijos e fijas legitimos herederos..."

"Este dia el dicho Gonçalo dio su poder a Aldonça, su muger, para fazer e ordenar su testamento e mandas faziendo su heredera a su fija. Testigos los dichos."[445]

Tal y como podemos observar en este texto, dicha institución reviste la forma de un apoderamiento general y sometido a una condición cierta como es la de instituir heredera a la esposa del poderante. Dato que en cierto modo puede resultar sorprendente, sobre todo si lo ponemos en relación con la prohibición de que las mujeres actúen como albaceas en un testamento. Ahora bien, mientras en el caso del albaceazgo, el derecho positivo prohibe expresamente el concurso de las mujeres, no ocurre así en el caso del comisario testamentario.

Dicha figura ha sido objeto de controversia dentro de la legislación Bajomedieval, ya que mientras parece abiertamente reconocida y permitida por el Fuero Real, 3,5,7,[446] en el derecho de Partidas se tiende a su prohibición, admitiéndose solamente bajo la concurrencia de una designación expresa de la institución de heredero, tal y como se nos presenta en el citado texto del registro notarial[447].

---

[445]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Pag. 513. Ass. 1098.

[446]FUERO REAL, Lib. III, Tit. V, Ley 6 : Como puede dar alguno a otro, poder para que faga por él su testamento.

"Si alguno no quisiere, o no pudiere ordenar por si la manda que fiziere de sus cosas, e diere poder a otri, que el que la ordene, e de, e la de en aquellos lugares onde el toviere por bien, puedalo fazer: e lo que él ordenare, o dier, vala, asi como si la ordenase aquel que dio el poder."

[447]Part. VI, Tit. IX, Ley 11 : Como el testador deve nombrar por si mismo a aquel que establescio por heredero , e non ponerlo en alvedrio de otri.

"Declarar deve, e nmbrar el fazedor del testamento por si mismo, el nome de aquel que establesciesse por heredero. Ca, si el otorgasse poder a otro; que lo establesciesse en su lugar non valdría; maguer dixesse assi: Aquel sea mio heredero, que fulano quisiere, o establesciere por mio que lo sea. Esto es, porque el establescimiento de heredero, e de

Finalmente, hemos de referirnos a una institución clave en la sucesión testada como es la del Heredero.

Dicha institución, como podemos observar en la Ley única del Título XIX del Ordenamiento de Alcalá[448], no resulta indispensable para la plena validez de un testamento, pues en caso de no designarse herederos, pasarían automáticamente a aplicarse las normas relativas a la sucesión legítima.

Ahora bien, paradójicamente, la promulgación de dicho Ordenamiento como primera fuente de Derecho, y su, ya citado, orden de prelación de fuentes, conllevó la plena implantación del derecho romano-justinianeo en el área castellana.

Este fenómeno ha sido estudiado por la profesora ALONSO, en el área jurídica de Toledo. Pues bien, una de las conclusiones a la que llega dicha investigadora es que a partir de la promulgación del Ordenamiento de Alcala, se generaliza la costumbre de la

---

las mandas, non deve ser puesto en alvedrio de otro. Pero si alguno rogasse al testador, que fiziese su heredero a otro, nombrandolo, si el que fizo el testamento quiere caber su ruego, e lo estableciere por su heredero, valdra. Otrosi dezimos, que si el fazedor del testamento dixesse a algun escrivano de concejo: Ruegote e mandote, que escrivas como establesco por mio heredero a fulano; e que mando tantos maravedis, o tantas cosas o tanto heredamiento, que sea dado por mi anima (diziendo a que personas lo manda dar, e quanto a cada uno ante siete testigos), e mandote que vayas a algund me sabio, e en la manera quel ordenare que sea fecho mio testamento, e departidas mis mandas, que lo escrivas tu assi; porque tengo por bien que valacomo lo el ordenare. Estonce bien valdría lo que assi fuese fecho por mandado del testador."

[448]ORDENAMIENTO DE ALCALA, Tit. XIX : De los Testamentos.

"...Et el testamento sea valedero en las demandas, e en las otras cosas, que en el se contenen, aunque el testador no aya fecho heredero alguno; et estonce herede aquel que segund derecho, e costumbre de la tierra avia de heredar, si el testador non fiçiera testamento; e cumplase el testamento. Et si fiçiere heredero el testador et el heredero non quisiere la heredat, vale el testamento en las mandas, e en las otras cosas, que en el se contienen..."

designación del heredero en el propio testamento, frente a la sucesión legítima que predominaba anteriormente en dicha área[449].

En lo que estrictamente se refiere al Madrid de fines de la Edad Media podemos observar, tal vez como una muestra de la firme implantación del derecho romano-justinianeo, como en todos los testamentos consultados, aparece designado uno o varios herederos en el total remanente de los bienes del testador.

Siguiendo la dogmática civilista tradicional, que diferencia entre herederos voluntarios y forzosos o legítimos, podemos apreciar como en la mayoría de los testamentos aquí estudiados la designación de heredero recae sobre personas que se incluyen en el grupo de herederos forzosos.

Dichos herederos forzosos, resultan ser en la mayoría de los casos, los hijos del testador, aunque también encontramos algún caso en el que resultan designados herederos los nietos del mismo, en ejercicio del llamado derecho de sustitución, en la cuota hereditaria que hubiera correspondido al hijo premuerto[450].

---

[449]ALONSO, Mª Luz : La Sucesión "Mortis Causa" en los Documentos Toledanos. Madrid, 1979. Pag. 948 ss. :

"Llama la atención de estos testamentos, el que salvo una rara excepción, todos son de personas que carecen de herederos forzosos; y sin embargo, la institución de heredero no aparece en ellos ni una sola vez, como ya ocurría en la época visigoda. Parece que en este punto la población mozárabe se mantiene alejada de la influencia de la recepción romano-canónica, hasta el Ordenamiento de Alcalá, vía mediante la cual el derecho romano penetra decididamente ya en Toledo y en Castilla."

[450]1455, Agosto, 7. Pozuelo.

Testamento otorgado por María López, mujer de Garçia Fernandez, vecina de Pozuelo. AVM. S-362-2. Apéndice Documental. Doc. :

"...Et conplido et pagado este my testamento e mys debdas e mandas e mortuorio establesço por mys herederos a Alonso Fernandez e Pedro Viçente e Juan Gonçalez Palomo e Catalyna e Maria, mys fijos e a Pedro e Juan e Catalyna, mys nietos, fijos de Jan Gonçalez e de Juana, my fija, a los quales establesço por mys legitimos herederos...".

Otro supuesto destacable de designación de heredero nos los ofrece un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1442, en el que el testador, presumiblemente sin hijos, designa como único heredero a su padre, mientras que en favor de su madre otorga un legado concreto[451].

El interés de este caso reside en que nos muestra como la madre no tenía la consideración de legitimaria respecto al hijo premuerto en la práctica jurídica seguida en Madrid a fines de la Edad Media.

---

[451]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 246 :

"Viernes, XII dias del dicho mes de enero, año dicho en Madrit.

Sepan quantos esta carta de testaento vieren, como yo, Antonio fijo de Miguel Fernandez de Bovadilla, morador en Madrit, estando en mi seso e en mi entendimiento, e de mi buena voluntat syn perdida alguna, conosçiendo lo que veo, salvo la dolençia que Dios me quiso dar, e creyendo fiirmemente en la Sancta Trinidat, Padre e Fijo, Spiritu Sancto, tres personas e un solo Dios verdadero, que vive e regna por siempre jamas; e temiendo la muerte que es cosa natural; otorgo e conosço que fago e ordeno este mi testamento a servicio de Dios e de la bien aventurada Virgen gloriosa Sancta maria, su madre, my señora e mi avogada con toda la corte çelestal. Primeramente do e ofresço my anima a Dios Padre onde la ove, e el cuerpo a la tierra onde fue formado;/ mando que, quando fuere voluntad de mi señor Dios que acaesça mi finamento que entierren el mi cuerpo dentro de la eglesia de Sancta Ynes, en mortaja de lienço de lino e quede por mi sepultura çient maravedis, e que digan vigilia e letanya, e tres misas, e den a los clerigos que lo dixeren lo que es acostumbrado. Mando a la Trinidat e a la Quesada e a Santa Olalla de Barçelona, a cada una un maravedi, para ayuda a sacar cautivos presos en tierras de moros; mando a my madre çinco vestidos de paño de blaqueta para una saya, mando que diga en Santa Maria de (...) tres misas a reverençia de la Santa Trinidat, e que den por cada una tres maravedis e su pan e vino e çera; mando que den a Pedro de la Puerta ochenta e çinco maravedis de çierto pavo que del conpre. E para lo cunplir este my testamento fago my alvaçea a Pedreo Gonçalez my tio, veçino de Bovadilla, al qual do poder para que entre e tome e venda de mys bienes, e conpla e pague esto que yo mando, e en este testamento se contiene. E conplido my testamento, en el remanente fago mi heredero a Miguel Fernandez, my padre".

Dicha práctica podría encontrar su origen en lo dispuesto en Fuero Real 3,6,1[452], ya que allí no se fija legítima alguna de los ascendientes en la sucesión testada, reservándose dicha condición a hijos legítimos y nietos únicamente, frente a lo dispuesto en Partidas 6,13,8, en donde se fija dicha legitima en el tercio de los bienes del causante.

Esto nos lleva a apreciar que nos encontramos ante un nuevo caso de preferencia del derecho local de Madrid, esto es el Fuero Real sobre el derecho territorial de Partidas, dato que ya fue advertida por RODRIGUEZ ADRADOS en su estudio sobre el registro notarial de Madrid[453].

En lo que respecta a la figura del heredero voluntario, apreciamos que no aparece reflejada con frecuencia en los

---

[452]FUERO REAL, Lib. III, Tit. VI, Ley 1 : Como el heredero que hubiere fijos, o nietos de bendicion no puede heredar a otros algunos.

"Todo home que hubiere fijos o nietos o dende ayuso de muger de bendicion, no puedan heredar con ellos otros algunos que haya de barragana mas del quinto de su haber mueble, o de raiz, puedales dar lo lo que quisiere o si fijos o nietos o dende ayuso no hobiere muger de bendicion ni otros fijos que hayan derecho de heredar pueda fazer de todo lo suyo lo que quisiere; de guisa que el Rey el suyo no pierda e no le pueda embargar, ni padre, ni madre, ni otro pariente. E si home qualquier muere sin manda y herederos no hobiere, asi como es sobredicho, el padre e la madre hereden toda su buena comunalmente; e si no fuere mas vivo del uno, aquel lo herede; e si no hobiere padre ni madre heredenlo los abuelos, o dende arriba; y de esta guisa mesma; e si alguno no hobiere de estos, heredenlos los mas propinquos parientes que hobiere, asi como son hermanos, o sobrnos fijos de hermanos, o dende ayuso".

[453]RODRIGUEZ ADRADOS, Antonio : El Registro Notarial de Madrid. 1441-1445. Estudio Documental. Madrid, 1995, Pag.170 :

"La precedencia del Fuero Real sobre las Partidas es también evidente en el Registro. Recordemos, por poner un ejemplo, el testamento nuncupativo, 246 : un hijo sin descendientes instituye heredero único a su padre, salvo una pequeña manda a favor de su madre de "çinco vestidos de paño de blaqueta para una saya"; está aplicando el Fuero Real, en el que no hay legítima de los ascendientes (3.6.1), frente a Partidas (6.13.8), que fijaba esa legítima en el tercio de la herencia, elevado a los dos tercios por la ley 6 de Toro."

testamentos madrileños, fenómeno que podría estar relacionado con el extendido uso del legado de cosa cierta que, tanto testamentos como codicilos, nos presentan habitualmente como medio para suceder en los bienes del testador.

1.3. Elementos objetivos : Las Instituciones testamentarias

Sin duda, cuando hablamos de los elementos objetivos comprendidos en el presente capítulo, nos estamos refiriendo al conjunto patrimonial de bienes, derechos y obligaciones en los que se sucede a una persona al tiempo de su fallecimiento, de acuerdo a la concepción universalista que preside la sucesión a fines de la Edad Media a partir de la implantación del derecho de raíz romano-justinianea.

A través de las fuentes antes mencionadas podemos apreciar como todo este conjunto de bienes, derechos y obligaciones, reciben un tratamiento jurídico específico dependiendo del concepto en el que se suceda, conceptos de los que las fuentes nos muestran básicamente tres muestras : El Legado, la Herencia y la Mejora.

1.3.1. Los Legados :

La institución del legado, presente ya en el derecho romano, podemos entenderla en breves términos y de acuerdo con lo que nos dice LALINDE ABADIA, como *"una liberalidad del testador a cargo de la herencia, en favor del propio heredero o de un tercero al que se denomina legatario, realizada en testamento y en forma imperativa o a modo de ley"*[454].

---

[454]LALINDE ABADIA, Jesús : Iniciación Histórica al Derecho Español. Madrid, 1986. Pag. 826.

Tal y como podemos apreciar los diferentes testamentos madrileños consultados presentan una estructura formal muy uniforme.

De este modo, podemos observar cómo la enumeración de los legados de cosa cierta o mandas, como se denominan en las fuentes, ocupan la mayor parte del contenido de dichos testamentos.

Esta figura, copiosamente utilizada como decimos en el testamento madrileño de fines de Edad Media, la encontramos plasmada de modo mas o menos extenso en los diferentes códigos jurídicos territoriales de la Baja Edad Media.

Así, podemos ver en la Ley 1 del Título IX de la Sexta Partida las líneas básicas de su regulación jurídica conforme a los principios de la recepción romano-justinianea[455].

Uno de los principios que informan la regulación de los legados tanto en el Fuero Real[456], como en Partidas, es el de la

---

[455]Part. VI, Tit. IX, Ley 1 : Que cosa es manda, e quien la puede fazer, e a quien e en que manera.

"Manda es una manera de donacion que dexa el testador en su testamento, o en cobdicilio, a alguno por amor de Dios, o de su anima, o por fazer algo aquel a quien dexa la manda. Otra donacion fazen, a que dizen en latin, donatio mortis causa, que quier tanto dezir, como cosa que da el testador a otro, cuydandose morir. E desta fablamos en el titulo de la Donaciones. E puede fazer tal manda, o tal donacion, todo ome que ha poder de fazer testamento, o cobdicilio. Otrosi dezimos, que a todos aquellos que puede ser dexada manda, que pueden ser esteablescidos por herederos; e quales son los que esto pueden fazer, e quales non, mostrmos complidamente en las leyes que fablan en esta reazon, en el titulo de los testamentos, e en el titulo de los Establescimientos de los herederos. Pero dezimos, que maguer acaesciesse, que alguno oviesse tal enbargo en el tienpo que le mandassen algo en el testamento, que estonce non lo pudiesse aver de derecho, si en el tienpo que muriesse el testador, fuesse libre de aquella razon que gelo enbargava, non deve perder la manda que le fue dexada, ante la deve aver."

[456]FUERO REAL, Lib. III, Tit. V, Ley X : Como ninguno pueda mandar a estraños mas de la quinta parte de su facienda.

limitación en lo que a su cuantía se refiere, resultando en ambos casos la quinta parte del total de bienes del testador en el caso de concurrir herederos forzosos del mismo.

Esta cuota del quinto, presumimos que es la utilizada en los testamentos madrileños con los que hemos contado en este estudio, aunque debemos indicar que en ninguno de ellos aparece expresamente referido dicho extremo.

1.3.2. Los legados en favor del alma :

En lo que respecta al destino que el testador puede otorgar al dicha quinta parte de sus bienes, podemos observar como el derecho castellano ha experimentado una serie de cambios a lo largo de diferentes épocas históricas, en un proceso que sintéticamente nos describe LALINDE ABADIA[457].

"Ninigun home que oviere fijos, o nietos, o dende ayuso, que hayan de heredar, no pueda mandar, ni dar a su muerte mas de la quinta parte de sus bienes; pero si quisiere mejorara a alguno de sus fijos, o de los nietos, puedalos mejorar en la tercia parte de sus bienes, sin la quinta sobredicha, que puedan dar pr su alma, o en otra parte do quisiere, e no a ellos."

[457]LALINDE ABADIA, Jesús : Iniciación Histórica al Derecho Español. Pags. 834-835.

"La cuota de libre disposición es sólo semilibre en el Derecho visigodo, prácticamente no libre en la Alta Edad media y auténticamente libre desde la Baja Edad Media, y sobre todo desde la codificación. En el Derecho visigodo está destinada a liberalidades en favor de extraños, pero sobre todo en favor de la Iglesia y manumisión de libertos, hasta el punto de que el señalamiento de la legítima antiindividualista ha tenido como fundamento la continua desheredación de los descendientes en favor, sobre todo de la Iglesia. En la Alta Edad Media está destinada indefectiblemente a donaciones a la Iglesia, constituyendo la llamada cuota pro anima, con la que el testador persigue sufragios en beneficio de su alma (...) Decadente la cuota pro anima desde la Baja Edad Media, la cuota de libre disposición pasa a ser totalmente libre".

Como podemos observar en dicha cita, el proceso de vinculación del destino de los bienes que forman el quinto de libre disposición en favor del "alma", que experimenta el derecho español a lo largo de la Alta Edad Media entra en paulatina decadencia a lo largo del periodo Bajomedieval.

Como ya apuntó en 1944 MALDONADO[458], en su estudio sobre las herencias en favor del alma, el fenómeno de decadencia

---

[458]MALDONADO FERNANDEZ, José : Herencias en favor del alma en el Derecho Español. Madrid, 1944. Pags. 131-135 :

"En los momentos en que se apunta ya la invasión del romanismo se vuelve, en lo relativo a la cota de libre disposición al sistema visigodo. El Fuero de Soria había prohibido que el que tuviese descendientes pudiera mandar a su muerte mas de la quinta parte de sus bienes, y al admitir la posibilidad de mejorar en una cuarta parte a alguno de los hijos salvaba expresamente esa quinta parte diciendo que podía darla el testador por su alma a quien quisiere. Este precepto se encuentra recogido en su totalidad en el Fuero Real, sin mas modificación que elevando la mejra a la "tercia parte de sus bienes" y ligeras variantes de lenguaje, haciendose allí también con ese motivo mención de la "quinta sobredicha que pueda dar por su alma o en otra parte do quisiere, e no a ellos". Es pues el msmo sistema anterior a la reconquista, que admitía un quinto libre; pero al hablar de esta libertad, por lacual se permite que se deje a otro que no sea uno de los hijos, se dice expresamente que pueda darse por el alma; lo cual no se mencionaba en los textos visigóticos. La costumbre y la legislación medieval vienen a dejar esta huella, que se muestra añadida al precepto que recoge la antigua libertad de un quinto pero no modifica para nada dicha libertad. Vuelve a limitarse a ese quinto la posibilidad de diasponer para extraños, y como ejemplo de una finalidad a la que puede atribuirse se apunta la de la aplicación "pro anima". Una de las leyes de Estilo está dedicada a este precepto del Fuero Real: pero no se añade nada relativo a la manda que se puede hacer "pro anima", limitándose a consignar que debe sacarse primero el quinto por razón del alma, que puede el testador "mandarlo a quien quisiere", entendiéndose que la mejora será del resto que queda. Y así se ve debilitando en nuestra legislación las referencias a la cuota "pro anima". La doctrina romanizada de Las Partidas ya hace caso omiso de ella, desapareciendo la cuota obligatoria en las hipótesis de sucesión intestada y la mención de la posibilidad, con mas o menos limitacones de una manda con ese destino. Las Partidas, siguiendo la orientación justinianea señalan como legítima de los hijos la tercera parte de los bienes, si, esos hijos no pasan de cuatro y la mitad si son mas; del resto puede el padre disponera su voluntad. Podrá pues si quiere, dejarlo en beneficio de su alma; pero la ley

de las cuotas hereditarias *"pro anima"* tiene un reflejo muy claro en la redacción de los dos grandes Códigos jurídicos territoriales de la Baja Edad Media, como son el Fuero Real, y Las Partidas.

Así, resulta significativo, que en el precepto del Fuero Real en el que se trata del quinto de libre disposición, se dispone: *"quinta sobredicha que pueda dar por su alma o en otra parte do quisiere, e no a ellos"*.

La importancia de dicho precepto es que reconoce la plena libertad de disposición de esta parte de los bienes del testador, limtándose a reconocer el legado en favor del alma, ósea de la Iglesia, como una mera posibilidad.

Por su parte en Las Partidas, podemos observar como el precepto que regula el quinto de libre disposición se limita a constatar la plena libertad del testador a la hora de legarlo, en el mismo sentido que el texto de Fuero Real : *"Mandas fazen los omes en sus testamentos, por sus animas, o por fazer bien a algunos, con quien han deudo de amor, o de parentesco..."*[459].

En lo que respecta al reflejo de esta figura jurídica en los testamentos madrileños, a primera vista apreciamos en todos ellos la inclusión de un numero mas bien extenso de legados en favor del alma del testador.

---

no lo menciona (Part. VI, 8, 5). Se tuvieron mas presentes al redactarla los antecedentes romanos que las costumbres que realmente se observaban en España, y en su texto tiene cabida la cuota "pro anima" porque cabía en el sistema de libertad romano, no porque los Fueros antiguos lo hibieran regulado al recogerla de la realidad jurídica vivida en nuestra tierra. Aún se cita en alguna ley de Las Partidas, al definir las mandas entre los motivos que pueden impulsar al hombre a hacerlo, el "amor de Dios" y "el de su alma" : en otra ley se menciona la posibilidad que el testador haya dejado algo "por su anima" (Ley 5, X, Part.VI), y en otro lugar se tiene presente el bien del alma del difunto tratando de la distribución de la herencia, al ordenarse que antes de hacerla se restituyan las cosas mal ganadas por él, y si esto no es posible, se de su valor por Dios, "porque el alma de aquel que así las ganó non sea penada por ellas" (Part VI, 15, 2). Sin embargo todo esto es bien diferente de la antigua cuota "pro anima" voluntaria u obligatoria de nuestros Fueros y Diplomas."

[459]Part. VI, Tit. IX : De las mandas que los omes fazen en sus testamentos.

Ahora bien, la cuestión que inmediatamente se nos plantea es la de dilucidar si este conjunto de legados, extenso como decimos, que nos presentan los testamentos madrileños responden a un mandato, bien legal o consuetudinario, de destinar una parte o cuota de los bienes a suceder a favor de la Iglesia.

Por una parte nos encontraríamos con un grupo formado por una serie de legados, que prácticamente coinciden en todos los documentos consultados en lo que a su destino se refiere, otorgados bajo una fórmula del tipo de la que nos muestra un testamento del año 1455 :

"Mando a la trinidat e a la qruzada e a Santa Olalla de Barçelona a cada una un maravedi para ayuda a sus captivos Xristianos en tierra de moros"[460].

La constante aparición de este grupo de legados en diferentes testamentos con una diferencia de fechas entre sí de mas de treinta años, y la pequeña cuantía de dichos legados, nos lleva a atribuir el origen de los mismos, mas que a un acto de liberalidad del testador, a su inclusión en los formularios notariales empleados en la confección de estos documentos por el escribano.

Esta práctica jurídica ha sido, tratada por diversos estudiosos de la materia, como MONTALBAN y GOMEZ DE LA SERNA, autores que nos reflejan como a través de diferentes disposiciones que perduraron en España hasta bien entrado el Siglo XIX se obligaba a los escribanos a incluir este tipo de cláusulas en aquellos testamentos que autorizaban.[461]

---

[460]1455, Agosto, 7. Pozuelo.

Carta de testamento, otorgada por Gonçalo Fernandez.

Véase : Apéndice Documental. Doc. Nº 20.

[461]MONTALBAN, Juan Manuel y GOMEZ DE LA SERNA, Pedro : Elementos del Derecho Civil y Penal de España. Madrid, 1877. Pags. 68-70 :

"Además de estas mandas voluntarias, que en realidad son el único objeto de este tratado, había otras que se llamaban forzosas. Estas

Por otra parte nos encontramos con otro grupo de legados destinados al pago de los gastos derivados de la sepultura del testador, así como de las diversas misas y honras fúnebres que este ordena en su testamento, de las cuales extraemos una breve relación :

- Gastos de sepultura, mortaja y ataúd : Se lega una cantidad concreta de dinero, que en los documentos consultados oscila entre los 150 y 300 maravedís, o bien se remite al albacea para hacer frente a los gastos que importen.

- Gastos de honras fúnebres : Se legan diversas partidas concretas de dinero para costear una serie de actos religiosos en memoria del testador, partidas que en el caso de los treintanarios de misas alcanzan una cuantía considerable, que oscila entre quinientos y seiscientos maravedis por cada uno[462], o bien para costear actos piadosos, como el que nos muestra un testamento del año 1467 en el que el testador dispone para el día de su enterramiento *"que den de comer e bever a veynte pobres e los farten de pan e vino e carne o pescado qual fuese el dia"*[463].

Esta descripción de los legados que de manera prácticamente constante incluyen los testamentos analizados, nos permite observar como mientras en el primer caso nos encontramos ante actos de pura liberalidad, en el segundo caso se trata de la dotación de una serie de partidas de dinero para costear

---

consistían en cierta cantidad que se había de dejar en la Península e Islas adyantes en favor de los Santos Lugares y de otros objetos : los escribanos tenían obligación de cuidar que no se omitieran, bajo diferentes penas. Mas por Real orden de 22 de Julio de 1855, se declaró que esta manda había quedado derogada como forzosa, en virtud de la Ley de presupuestos de 23 de Mayo de 1845."

[462]N. de A. : Baste recordar a modo comparativo que, a tenor de la información que nos proporcionan los registros notariales, quinientos o seiscientos maravedis era el precio de mercado en el Madrid de este periodo, de un artículo tan básico en labores agrícolas como un buey.

[463]1467, Marzo, 21. Madrid.

Minuta de Testamento de Juana Gonçalez, mujer de Pedro de Pinto.

una serie de servicios, como son las honras fúnebres, que el testador voluntariamente ordena contratar.

De este modo, y en el caso de que aún existiera en la conciencia tánto del testador cómo del escribano que autoriza su testamento, la idea de una cuota hereditaria en favor del alma, habría que ceñirla, a nuestro juicio, al primer grupo de legados antes expuestos, y que como hemos podido ver representan una cuantía casi simbólica.

En lo que respecta al resto de los legados en favor del alma, no hemos detectado referencia alguna al cumplimiento de alguna exigencia legal o de algún uso consuetudinario de legar una *"cuota"*.

Esto nos lleva a descartar, a nuestro juicio, la presencia de modo efectivo de dicha cuota en la práctica jurídica seguida en Madrid a fines de la Edad Media, de acuerdo al rumbo marcado en este sentido tanto por el Fuero Real como por Partidas, quedando quizá como resquicio, consuetudinario o normativo, los legados antes citados.

De este modo parece que el lugar que en tiempos anteriores habría de ocupar la cuota en favor de la Iglesia, ha venido a ser sustituido en los testamentos madrileños por la costumbre de destinar importantes cuantías de dinero cuya beneficiaria resulta ser igualmente la Iglesia, esto sí, de modo voluntario, a cambio de la celebración de pomposas honras fúnebres[464].

---

[464] 1435, diciembre, 3. Madrid.

Escritura de venta de un majuelo para el cumplimiento de las mandas del testamento de Juan de Ortega, vecino que fue de Getafe, que se incluye. Ante el notario de Madrid y escribano público Gonçalo Sanchez de Madrid. AVM 3-189-3.

"...Item mando que este dicho dia de my enterramiento que me digan çinco misas e que los clerigos que las dixeren que les den sus pitanças. Item mando a Juan Diaz e a Juan Martin Espeso e a quantos e se acaesçieren que los den de comer e bever. Iten mando que digan por my anima e de my muger, Juana Martin, dos treyntanerios revelados e encerrados e que les den por cada uno dellos cada quinientos maravedis,

En términos generales, y para una mejor comprensión de este conjunto de legados, debemos tener en cuenta la profunda religiosidad de la población madrileña de la época, y su consiguiente preocupación por asegurarse la salvación del alma después de la muerte.

Este hecho se confirma con manifestaciones que pueden resultar asombrosas hoy día, como resulta en el testamento del año 1413 en el que Doña Mençia de Ayala lega la suma anual de mil cuatrocientos maravedís al Monasterio de Santo Domingo del Real, a cambio de *"de aqui en adelante para en siempre jamas en capellanya para que digan cada dia por anima de la dicha doña Mençia una misa e salgan sobre su sepultura e rueguen a Dios por su anima"*[465].

---

e que los cante el cura de Santa Maria Madalena del dicho lugar Xetafe e si los non quisiere cantar el dicho cura o su lugarteniente por el dicho preçio, que los faga cantar mys alvaeas a donde ellos quisieren e por bien tovieren, e que den para cantar mys alvaçeas çera e todo lo que oviere menester los que los cantaren los dichos dos treyntanarios para el dicho ofiçio. Item mas mando que el dia de my enterramiento que venga la orden del señor de Sant Françisco de la villa de Madrit e que me digan los ofiçios conplidos segund lo han de uso e costumbre e que les den por ello çient maravedis e mas una carga de vino tinto que sean fasta ocho arrovas. Item mas mando que en este dicho tiempo fasta ser conplido el año que me lieven añal de pan e vino e era segund es uso e costumbre en este dicho lugar. Item mas mando que digan dos treyntanarios llanos por el anima de my padre e de my madre e que los diga Pero Garçia clerigo el moço, e den por cada uno dellos sesenta maravedis e que en fin de dicho año que me fagan dezir mys alvaçeas vigilia e letania e sus misas e que den de comer a pobres segund suso dicho es..."

[465]1413, febrero, 15. Madrid.

Traslado autorizado por Pedro Alfon, escribano, de una clausula del Testamento de Dña Mençia de Ayala en la que manda al Monasterio de Santo Domingo del Real, en cada un año la suma de mil cuatrocientos maravedís.

Archivo Histórico Nacional, Clero, Carpeta 1364.

"En la Villa de Madrit miercoles quinze dias de febrero año del nasçimiento de nuestro señor Ihesu Xristo de mil quatroçientos e treze anter Pedro Gonçalez lalcalde en la dicha Villa por nuestro señor el Rey en

1.3.3. Otros legados :

Además de los anteriormente tratados, los testamentos madrileños nos muestran abundantes ejemplos del uso del legado como medio de hacer efectivos por parte del testador, una serie de actos, bien de liberalidad o bien onerosos, en favor de personas a él vinculadas por lazos familiares o de otra índole.

Tal y como comentábamos al comienzo de este estudio, los testamentos de que disponemos, responden en la mayoría de los casos a personas de cierta posición económica. De este modo podemos observar una constante en la mayoría de ellos como era la de legar dinero u otros bienes concretos a los sirvientes domésticos, como pago a los servicios recibidos[466].

---

presencia de Pedro Alfon escrivano publico aqui en Madrit por el dicho señor Rey e su escrivano e notario publico en la su corte e en todos sus reynos paresçio Fray Juan de Nava por el convento del monasterio de Santo Domingo del arraval de la dicha Villa en nombre de los frayles e dueñas monjas del dicho monasterio. Et mostro ante el dicho alcalde una carta de testamento de Doña Mençia de Ayala muger que fue de Ruy Sanchez Çapata copero del dicho señor Rey el qual fizo e ordeno el dicho Ruy Sanchez por poder de la dicha Doña Mençia que para ello le dio e otorgo el qual es escrito en papel e signado del signo de my lel dicho Pedro Alfon escrivano et otrosy del signo. Et otrosy del signo de Pedro Gonçalez del Granado otrosy escrivano publico aqui en Madrit. Et otrosy mostro e fizo leer por my el dicho Pedro Alfon escrivano publico ante el dicho alcalde una clausula que estava escrita e se contenya en la dicha carta de testamento el tenor de la qual dicha clausula es este que se sigue.

Et otrosy mando a los frayles e dueñas monjas del dicho monasterio que ayan de aqui en adelante para sempre jamas en capellanya para que digan cada dia or anima de la dicha Doña Mençia una misa e salgan sobre su sepultura e rueguen a Dios por su anima mill e quatroçientos maravedis los quales avya la dicha Doña Mençia pr juro de heredat en las alcavalas de la carneseria de aqui en Madrit. Los quales dichos mill e quatroçientos maravedis les mando segund dicho es con los previllegios e graçia e merçed que ella los avya del dicho señor Rey...".

[466]1455, Agosto, 7. Pozuelo.

En algunos casos, y de acuerdo con las costumbres sociales de la época, observamos como el testador reserva el pago de los servicios de los criados al momento de su matrimonio haciéndose cargo de la dote o arras de los mismos, tal y como nos lo muestra un testamento del año 1467 : *"...Mando que a Catalina my criada desde que fuere de hedat de casar que la casen e le den su axuar segund que otro semejante que ella. Mando a Pedro my criado desde que fuere de hedat de casar que la casen e le den lo que fuere menester para la muger que tomare..."*[467].

Otra función que del legado nos muestran los testamentos madrileños, era la de contribuir a paliar la situación de desamparo en la que la legislación bajomedieval deja al cónyuge supérstite.

Así nos lo muestran dos testamentos del año 1455, otorgados por dos cónyuges, en los que ambos se legan mutuamente el usufructo vitalicio de su parte de la casa conyugal en la que moran, eso sí, bajo la condición de que no contraiga nuevas nupcias[468].

Testamento torgado por Maria Lopez, mujer de Gonçalo Fernandez, vecina de Pozuelo.

Archivo de la Villa de Madrid. S-362-2.

"...Mando a Juana my criada, fija de Andres Fernandez dos almadraques de lienço e el otro de lana e quatro cabeçales e dos mantas e dos pares de sabanas, uno de lyno e otr de estopa, e una caldera e una sarten e una mesa e una carça e tres asadores e un anbar de fierro lo qual le mando que le den de los bienes del dicho my marido e mios..."

[467]1467, Marzo, 21. Madrid.

Minuta de testamento de Juana Gonçalez, mujer de Pedro de Pinto.

Archivo de la Villa de Madrid. S-362-6. .

[468]1455, Agosto, 7. Pozuelo.

Testamento otorgado por Maria Lopez, mujer de Gonçalo Fernandez, vecina de Pozuelo.

En otros testamentos, el testador va mas allá de la fórmula anteriormente mencionada, legando al cónyuge supérstite el usufructo vitalicio de todos los bienes que conforman su herencia[469], incluyendo la parte legítima de sus hijos.

Esta cláusula, en principio contravendría el espíritu de la regulación de la herencia en Las Partidas[470], ya que dicho código

---

Archivo de la Villa de Madrid. S-362-2.

"...Mando a Gonçalo Fernandez, my marido la my parte de la casa en que el dicho my marido e yo moramos e todo lo que esta puertas adentro, lo qual mando por su vida si non se casare, e si se casare mando que lo posean mys herederos..."

1455, Agosto, 7. Pozuelo.

Testamento otorgado por Gonçalo Fernandez, vecino de Pozuelo.

Archivo de la Villa de Madrid. S-362-3.

"...Mando a my muger Maria Lopez la my parte de las casas en que ella e yo moramos con todo lo que esta de las puertas adentro por su vida si non se casare e si se casare mando que lo pase a mys herederos."

[469]1459, Septiembre, 12. Madrid.

Testamento de Blanca Rodriguez, mujer del escribano Alfonso Gonçalez.

Archivo de la Villa de Madrid. S- 362-3 .

"...Mando del dicho Alfonso Gonçalez my marido que en toda su vida no sea desapoderado de todos mys bienes e que se mantengan en su vida dellos e en ellos e despues de sus dias que se (..) a mys herederos...".

[470]Part. VI, Tit, IV, Ley XI : Como el padre non deve poner condicion ninguna en la legitima que dexa a su fijo.

"Libremente, e sin ningund agravamiento, e ninguna condiçion deve aver el fijo su legitima parte de los bienes de su padre, e de su madre, segund diximos en el titulo de quien puede fazer testamento, o

no se admite condición ni gravamen alguno a la legítima de descendientes como sucede en este caso, por lo que nos hemos de encontrar ante otro nuevo caso de prelación del Fuero Real, en el que no se contempla este supuesto.

En otros ejemplos, sin embargo, los cónyuges no se benefician con la anterior fórmula del usufructo vitalicio, tal y como podemos ver en un asiento del registro del escribano público del año 1444 en el que Juana Suarez, en ejecución de la mejora testamentaria ordenada por su marido en su testamento se ve obligada a entregar a su hijo la mitad de la casa donde presumiblemente aún mora, correspondiente a la mitad de gananciales del difunto marido.

Ahora bien, tal y como podemos apreciar en el siguiente asiento registral, la situación de incomodidad en la que queda Juana Suarez al desprenderse de la mitad de su casa, queda corregida por la generosidad de su hijo, que la cede el usufructo vitalicio de los bienes que constituyen su mejora, incluyendo, claro está, el domicilio[471].

---

quien non, en la ley que comiença : Religiosa vida. Pero su el padre quisiere establescer su fijo por heredero en mas de su parte legitima, en aquello que le dexa demas, bien puede el padre poner aquella condiçion, que es en poder del fijo dela cumplir, mas ninguna de las otras condiçiones, assi como las que acaesçieren por aventura, o las que son mezcladas, segund diximos en las leyes ante desta, non las puede poner. E si las pone, non empescen al fijo heredero, maguer non se cumplan".

[471]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Pag. 460. Ass. 864 :

"Este dia Juan Suarez, fijo de Pero Suarez, escrivano publico, veçino de Madrit, otorgo que por quanto oy dicho dia Juana Suarez, su madre, le dio la mitad de las dichas casas e majuelos e cubas e tinajas por ende desde aqui le dio e dexo los dichos benes para que los provea e rija e administre en toda su vida e lleve para en toda su vida los frutos dellos, e prometio de lo aver por firme e de non ir ny venir contra ello so pena de diez mil maravedis que le otorgo de pechar. Obligo sus bienes. Testigos los dichos.

Juro en forma de lo tener e conplir. Testigos los dichos".

Finalmente, podríamos añadir, como las mandas resultan ser un medio frecuentemente utilizado para reclamar o cancelar las deudas del testador, siendo así frecuente la inclusión de mandatos dirigidos al albacea testamentario para que actúe en este sentido[472].

1.3.4. La Herencia :

Tal y como nos referíamos anteriormente, la estructura formal que nos presentan los testamentos madrileños resulta bastante uniforme en todos los casos.

De este modo podemos apreciar como a una, generalmente extensa, descripción de los legados o "mandas" que otorga el testador, le sigue la designación de la persona o personas que el testador instituye como sus albaceas testamentarios. Tras ésto, y reservándose por tanto para el final del documento, es cuando aparece la institución del heredero o herederos.

El testamento, por su estructura, no nos reporta una información sustancial sobre los elementos objetivos que integran la herencia ya que todos ellos apareciendo referidos bajo una misma fórmula genérica, como la que aquí reproducimos, correspondiente a un testamento otorgado en Madrid en el año 1459 :

"...E conplido e pagado este my testamento e mys debdas e mandas e mortuorio en el remanente que fincare fago mys herederos a..."[473].

---

[472]PEREZ BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-145. Madrid, 1995. Ass. 246 :

"...Mando que den a Pedro de la Puerta ochenta e çinco maravedis de çierto pavo que del conpre. E para conplir este my testamento fago my alvaçea a Pedro Gonçalez my tio veçino de Bovadilla al qual do poder para que entre e tome e venda de mys bienes e conpla e pague esto que yo mando..."

[473]1459, Septiembre, 12. Madrid.

Sin duda, y al igual que sucede en la práctica jurídica actual, no resultaba posible incluir en el mismo testamento una descripción detallada de los bienes que conforman la herencia, por una sencilla razón, como es que la herencia consiste en una cuota porcentual de los bienes, derechos y obligaciones del testador al momento de su óbito, cosa que aún no se ha producido al momento del otorgamiento del testamento.

Ahora bien, esta indefinición queda resuelta en la práctica jurídica seguida en Madrid a fines de la Edad Media, mediante un acta notarial de inventario de bienes, sobre la que los registros de los escribanos públicos nos ofrecen diversos ejemplos, y a los que posteriormente haremos referencia, que sirve de base a la partición de la herencia del, ya difunto.

En cuanto a la cuota de bienes que conforman dicha herencia debemos referirnos a los dos tipos de herencia que nos muestran los documentos estudiados a los que anteriormente nos referíamos, es decir la herencia voluntaria y la herencia forzosa o legítima.

En lo que respecta a la herencia voluntaria, es decir aquella institución de heredero que recae sobre una persona a la que la legislación no atribuye la condición de legitimario o heredero forzoso, la cuantía de la misma no presenta problema alguno, ya que únicamente depende de la voluntad del testador.

Es en el caso de la herencia legítima, es decir en los supuestos en los que concurren herederos considerados como forzosos por la legislación, en donde surge cuestonarnos qué porción de los bienes del testador es considerada como "legítima" en la práctica jurídica seguida en Madrid a fines de la Edad Media.

La cuestión viene en gran parte motivada por la divergencia que a este respecto nos presentan el Fuero Real y Las Partidas.

Testamento de Blanca Rodriguez, mujer del escribano Alfonso Gonçalez.

Archivo de la Villa de Madrid. S- 362-3 .

Así, el Fuero Real recoge la porción legítima de cuatro quintas partes del total de bienes, ya establecida en el derecho visigodo de la ley *Dum inlicita*, y el *Liber Iudiciorum*[474], mientras que Las Partidas recogen la legítima justinianea, establecida en el tercio de los bienes cuando concurren hasta cuatro hijos, y la mitad si concurren cinco o mas hijos[475].

El caso es que en los testamentos madrileños, los escribanos no se han preocupado de indicar que porción de los bienes del testador se destinan a los legitimarios, quizá porque en ninguno de los casos estudiados concurren herederos voluntarios con legitimarios y porque los legados otorgados en favor de extraños, entendidos como no legitimarios, son generalmente de reducida cuantía, no menguando por tanto la citada porción legítima.

Ahora bien, si no definitivos, sí pueden resultar indicativos, factores tales como la manifiesta preferencia que en el derecho aplicado en Madrid, se observa por el Fuero Real, cuando este entra en conflicto con las disposiciones de Partidas, especialmente en materia sucesoria.

Igualmente debemos tener en cuenta, tal y como nos indica LALINDE ABADIA, las dificultades que tuvo la legítima justinianea para penetrar en el derecho español, frente a la legítima visigoda, dificultades que conllevaron la desaparición de aquella en las Leyes de Toro[476].

---

[474]FUERO REAL, Lib. III, Tit. VI, Ley I : Como el que hubiere fijos, o nietos de bendición no puede heredar a otros algunos.

"Todo home que hubiere fijos, o nietos, o dende ayuso de muger de bendicion no puedan heredar con ellos otros algunos que haya de barragana mas del quinto de su haber mueble, o de raiz...".

[475]Part. VI, Tit. I, Ley 17 : Como, los que entraren en religion, non pueden fazer testamento.

"...E la legitima parte que deven aver los fijos es esta : si fueren quatro o dende ayuso, deven aver de tres la una, de todos ls bienes de aquel que heredan. E si fueren cinco, o mas, deven aver la mitad; e por eso llamada esta parte legitima; porque otorga la ley a los fijos; e devenla aver libre, e quita; sin embargo, e sin agravamiento, e sin ninguna condicion...".

Quizá, y a la vista de estos datos resultaría mas lógico pensar que la legítima que nos muestran los testamentos madrileños se corresponde con la de los cuatro quintos del total, que recoge el Fuero Real.

1.3.5. La Mejora :

La institución de la mejora testamentaria, entendida de acuerdo a la doctrina civilística tradicional, como aquella porción de bienes que los ascendientes dejan a sus descendientes, o viceversa, fuera de la legítima, nos aparece igualmente reflejada en los testamentos madrileños estudiados.

Esta institución típica del derecho de tradición visigótica, tal y como nos indican MONTALBAN y GOMEZ DE LA SERNA sufrió un proceso por el que tras su inclusión en el Fuero Juzgo pasó a ser ignorada o proscrita por el derecho por los Fueros municipales y el Fuero Viejo de Castilla, apareciendo nuevamente recogida por el Fuero Real[477].

La mejora, sin embargo no nos aparece recogida en el derecho de Partidas, ya que como hemos visto anteriormente, el

---

[476]LALINDE ABADIA, Jesús : Iniciación Histórica al Derecho Español. Pags. 829-830 :

"El Derecho justinianeo establece una legítima individualista que deja amplio margen a la disposición del testador, sin quedar reducida a una cuota piadosa, la cual consiste en un tercio de la herencia cuando el número de hijos es menos de cuatro, y la mitad cuando exceden.

Recogida por los monumentos legislativos del Derecho común, como Las Partidas y las Costumbres de Tortosa, fracasa en Castilla ante la legítima visigoda, y en Cataluña, si bien en calidad "de costumbre según la ley romana" consigue desplazar a la visigoda en 1333, es desplazada a su vez por la cuarta Falcidia en Barcelona en 13432, y en toda Cataluña en 1585. Su triunfo sólo se consolida en las islas Baleares, donde es recogida por el movimiento compilador...".

[477]MONTALBAN, Juan Manuel y GOMEZ DE LA SERNA, Pedro : Elementos del Derecho Civil y Penal de España. Madrid, 1877. Pag. 75.

sistema de legítimas que presenta dicho código se traduce en una porción legítima reducida al tercio o mitad de la herencia, y por consiguiente, una amplía libertad de disposición del testador sobre el resto de sus bienes, ya sea en favor de sus legitimarios o no.

De este modo, y como un reflejo mas de la preferencia que en el Madrid de fines de la Edad Media se tenía por el derecho del Fuero local sobre Las Partidas, observamos diferentes ejemplos del uso de la mejora.

El fin práctico que se le otorga a esta institución en los documentos del Madrid de fines de la Edad Media, resulta estrechamente relacionado con otra figura jurídica que ya tratamos anteriormente, como es la de las donaciones por causa de matrimonio.

Tal y como comentábamos al tratar dicho tema, existían dos vías para hacer efectiva la dote de la mujer, una era la del contrato *inter vivos*, y otra la de la sucesión *mortis causa*.

En este contexto, es cuando cobra pleno sentido un asiento del registro del escribano público del año 1444 en el que Juana de Guzman se otorga por satisfecha en la cantidad de dinero y ajuar que recibe de su madre por razón de su inminente matrimonio[478].

El interés de este documento reside en la parte donde se especifica el origen de dicha dote: *"...asi por la parte que le pertenesçe en herençia de su padre como en lo que podia venir en herençia despues del fin de la dicha doña Mençia como en la mejora e manda que le fizo el dicho Tello de Guzman su padre..."*.

Esto, como podemos observar, supone un claro ejemplo del uso de la mejora como uno de los medios utilizados para constituir la dote de las hijas, al hacerse efectiva, como se nos muestra en este documento, con ocasión de su boda.

En íntima relación con las donaciones por causa de matrimonio realizadas de padres a hijos se encuadra otro uso de la

---

[478]Véase APENDICE DOCUMENTAL, Documento N° 15 .

institución de la mejora en las fuentes madrileñas, como es el de dar a los hijos solteros el mismo trato que a los ya casados y que en su momento recibieron algún tipo de donación por causa de matrimonio, mejorando a aquellos en una cantidad equivalente a lo que el padre o madre donó a éstos al momento de su matrimonio.

De este modo el testador soluciona los problemas que posteriormente podrían sobrevenir a la hora de efectuar la partición de la herencia, ya que de acuerdo con lo dispuesto en Fuero Real 3,6,14, los bienes donados por el padre o madre por causa de matrimonio de los hijos han de añadirse al caudal hereditario objeto de la partición entre éstos[479].

1.3.6. Un ejemplo de sucesión familiar: El caso del escribano Alfonso Gonçalez

Una buena fuente de conocimiento de las prácticas jurídicas y sociales seguidas en la materia que nos ocupa la obtenemos poniendo en relación dos documentos incluidos en nuestro apéndice documental y referidos a la familia del escribano Alfonso Gonçalez, autor de los registros notariales utilizados en este estudio, y por tanto buen conocedor del derecho y de la práctica jurídica en Madrid a fines de la Edad Media[480].

---

[479]FUERO REAL, Lib. III, Tit, VI, Ley 14 : Como todo lo que el padre, o la madre dieren en casamiento a la fija, se debe traher a monton :

"Toda cosa que el padre, o la madre dieren a alguno de sus fijos en casamiento, sea tenudo el fijo de lo aducir a particion con los otros hermanos despues de la muerte del padre, o de la madre que gelo dio : e si ambos gelo dieron de consuno, y el uno dellos muriere, el fijo sea tenudo de tornar a particion la meytad de lo que le dieron en casamiento: e si amos murieren, todo lo torne quanto le dieron a particion con los herederos".

[480]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Doc. Nº 17 y 10 .

El primero de ellos es el testamento de su mujer, Blanca Rodriguez, otorgado en Madrid en el año 1459. El interés de dicho testamento reside en que incluye una mejora hereditaria en favor de uno de sus hijos. Una institución de mejora hereditaria acompañada por lo que podríamos denominar como una "exposición de motivos" :

"Mando que por quando al tienpo que caso Catalyna Gonçalez my fija el dicho Alfonso Gonçalez my marido e yo la dimos en axuar e dineros e en una casa tienda veynte e tres mil maravedis e asi mismo dimos el dicho my marido e yo a Juan Gonçalez my fijo al tienpo que caso en paños e joyas para su muger e una mula e çiertas vinnas e heredat de tierras de pan levar en la torre del campo e en otras cosas fasta veynte e dos mill maravedis. E asi mesmo al tienpo que casamos el dicho Alfonso Gonçalez e yo (..)Gonçalez my fijo le dimos en pannos e joyas para su muger e en una huerta e tierras de pan levar en Canyllas e en un majuelo a la cuesta en contia de quinçe mill maravedis mando al dicho Rodrigo my fijo que sea egualado con los dicho mys fijos de mas e allende esta mejora que yo le fago..."[481].

Del contenido de este documento parece quedar bien claro que la función práctica que se perseguía con la mejora hereditaria era la de otorgar el mismo trato a los descendientes legitimarios, en el sentido antes comentado, de lo dispuesto en Fuero Real 3,6,14.

De este modo, y en este contexto es cuando cobra pleno sentido un documento fechado en 1468, esto es diecinueve años despues, en el que el marido de la testadora, el propio escribano Alfonso Gonçalez otorga una donación en favor del mismo hijo anteriormente mejorado en el testamento de su madre, Rodrigo Gonçalez.

Esta donación se otorga tal y como nos dice el documento con ocasión de la boda del dicho Rodrigo, con lo que resulta fácilmente imaginable que los bienes que se le donan habrían de conformar el caudal que el donatario aportase a su matrimonio, ya fuera como arras o como donación *propter nuptias*.

---

[481]Véase en APENDICE DOCUMENTAL. Doc. Nº 17 .

Quizá por que ya no les quedaban mas bienes raíces que donar a su último hijo soltero, o bien por el deseo de vincularla a un sólo heredero, el caso es que esta donación recae, entre otras cosas, sobre la casa paterna donde en su día moraron los cónyuges Blanca Rodriguez y el supérstite Alfonso Gonçalez, que aún la ocupa.

Pese a que el testamento de Blanca Rodriguez no recogía expresamente el objeto sobre el que recae la mejora realizada en favor de Rodrigo Gonçalez, ahora sabemos que consistió en la mitad de gananciales de la casa donde moraba dicha testadora, ya que Alfonso Gonçalez le dona diecinueve años después la totalidad de la casa.

Igualmente sabemos que dicha donación de inmueble engloba en realidad dos negocios jurídicos diferenciados, ya que además de la donación la mitad de gananciales de Alfonso Gonçalez, se le adjudica al donatario la otra mitad que en su día perteneció a su madre, en virtud de la mejora testamentaria que ésta le hizo.

En este sentido cobra significado la cláusula de conformidad que los hermanos del donatario, y por tanto legitimarios del donante otorgan en el mismo contrato, evitándose igualmente los riesgos de que en una futura colación pudiera ser declarada como donación inoficiosa :

"Por ende nos los dichos juan gonçalez e pedro gonçalez e catalina gonçalez fijos del dicho alfonso gonçalez e hermanos de vos el dicho rodrigo de madrit que todo de lo que dicho es, avemos seydo e somos presentes cada uno en la parte que le pertenesçe en las dichas casas consentimos en la dicha donaçion de ellas fecha al dicho rodrigo de madrit nuestro hermano en todo et por todo segund que en esta carta se contiene sin que vos sea puesta en ella ny enbargo ni contracto alguno ni de fecho ni de derecho de nos e cada uno de nos"[482].

Respecto a la suspensión de los efectos de la donación hasta después de la muerte de Alfonso Gonçalez, observamos como también cobra sentido, si tenemos en cuenta que en el testamento

---

[482]Véase APENDICE DOCUMENTAL. Doc. Nº 10 .

de su mujer, Blanca Rodriguez, ésta le lega el usufructo vitalicio de su mitad de ganaciales de la casa que habitan.

1.4. Otros documentos sucesorios :

1.4.1. El Codicilo :

Generalmente otorgados al mismo tiempo que los testamentos, y ejerciendo una función complementaria a éstos, observamos entre las fuentes madrileñas de fines de la Edad Media diversos ejemplos del documento sucesorio conocido como *"codicilo"*.

Tal y como nos describe LALINDE ABADIA[483], la fórmula codicilar, originada en el derecho romano de la época de Augusto, es un tipo de documento sucesorio recuperado por el derecho común de Partidas[484], gracias a la idoneidad que éste conlleva para complementar o corregir el contenido de un testamento, sin manifestarse en ningún caso en contra de las disposiciones de éste.

De hecho, podemos ver claramente como el derecho de Partidas tratando de evitar los peligros que se derivarían de la existencia de dos documentos sucesorios como el testamento y el codicilo, delimita el campo de actuación de estos : *"que fazen los omes despues que han fecho sus testamentos, para cresçer, o menguar, o mudar de las mandas, que avian fechas en ellos"*.

Sin duda, este fue el uso práctico que se le confirió al codicilo en la práctica jurídica seguida en Castilla a fines de la Edad Media, resultando en este sentido muy significativa la fórmula de

---

[483]LALINDE ABADIA, Jesús : Introducción Histórica al Derecho Español. Pags. 825-826.

[484]Part. VI, Tit. XII : De los escritos que fazen los omes a sus finamientos a que llaman en latin codicillos.

codicilo que nos incluye el *Formularium Instrumentorum* publicado por G. SANCHEZ[485].

En los codicilos otorgados en el Madrid de fines de la Edad Media, observamos como contienen una finalidad muy concreta, como pueda ser el legado de una cosa cierta, o bien un mandato dirigido a los albaceas testamentarios para que recauden una serie de cantidades que se le deben al testador.

En realidad se trata de mandas que bien podrían haber sido incluidas en el propio testamento, al cual siempre hacen referencia y remisión, pero que por alguna razón, pensamos que mas de índole práctica que jurídica, se otorgan en un documento aparte.

Junto a estas mandas que referimos, los codicilos incluyen una segunda finalidad, como es la de ratificar la plena y exclusiva validez tanto de dicho codicilo, como del testamento al que se remiten[486].

---

[485]SANCHEZ, Galo : Colección de Fórmulas Jurídicas Castellanas de la Edad Media. AHDE XII . Pag. 445 :

"In Dei nomine amen. Sepan quantos esta carta de codeçillo vieren commo yo, fulano, veçino de tal logar, e çetera; non revocando un testamento que yo agora fize e otorgue enel qual fice çiertas mandas e constituy ciertos testamentos para lo conplir, e conplido el dicho mi testamento fice çiertos herederos en mis bienes que mas largamente se contiene enel dicho testamento que yo fice e otorgue enesta rason por fulano, escrivano, éste por quien pasa esta dicha carta, e annadiendo enel dicho testamento mando tal e tal cosa e çetera, e por que esto sea firme e çetera...".

[486]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid.1441-1445. Madrid, 1995. Pag. 606 :

"Esta dia Pero Duaz de Rejas veçino de Madrit, estando en su seso e entendimiento, aviendo por firme el testamento que ante my fizo mando que lo entierren en Sant Gines dentro de la eglesia e que den en dotamiento por su sepultura lo que sus alvaçeas mandaren, mando que recabden de Pero Garçia cavallero veçino de Madrit, treynta maravedis que le deve e de Alonso Fernandez alfayate veçino de Madrit treze maravedis que le deve mando que den a su muger del dicho Pero Diaz una caldera por quanto es suya. Mando que una tierra que el tiene en

1.4.2. La documentación sucesoria en los registros de los escribanos públicos de Madrid.

Además de los datos que nos ofrecen los testamentos y codicilos, a los que nos acabamos de referir, encontramos en los registros de los escribanos públicos de Madrid de fines de la Edad Media, una valiosa fuente de información adicional en materia sucesoria.

Esta fuente de información está compuesta por los asientos procedentes del registro notarial del periodo 1441-1445, publicado por R. PEREZ-BUSTAMANTE, y del periodo 1446-1448, incluido en nuestro apéndice documental, y que nos presentan una serie de avenencias, laudos arbitrales, cartas de pago, inventarios de bienes, etc., cuya causa común se encuentra en lo que podríamos denominar como segunda fase de la sucesión testada, esto es, la partición de la herencia, una vez finado el testador.

a. El inventario de la herencia :

Podemos observar como el primer acto jurídico que se producía una vez finado el testador, y del que las fuentes nos muestran diversos ejemplos, era el de la elaboración de un inventario de los bienes del difunto, que componen la sucesión.

Dicho inventario de bienes, que quedaba plasmado en un documento otorgado ante el escribano público, revestía de una singular importancia en un sistema de sucesión universalista, como era el practicado en el Madrid de fines de la Edad Media, ya que entre otros efectos, limita la responsabilidad de los herederos al patrimonio incluido en el mismo.

---

territorio de Rejas que la vendan para conplir sus debdas e mortuorio e para conplir sus debdas e mortuorio e para conplir e pagar sus debdas e mortuorio e para conplir e pagar sus debdas e mandas fizo sus herederos a los contenidos en su testamento e debdas e mandas e lo en el dicho cobdiçilio contenido fizo sus herederos a los contenidos en su testamento. Testigos Pedro, fijo de Alonso Fernandez de Ollero e Pero Gonçalez, yerno de Juan Martin de Pozuelo, e Manuel Ruiz, cuñado de maestre Gabriel, veçinos de Madrit".

Igualmente hemos de tener en cuenta, tal y como nos indica MARTINEZ GIJON[487], que dicho inventario no tiene por que coincidir exactamente con el patrimonio del difunto a la hora de su óbito, ya que puede verse disminuido, por el cumplimiento de las cargas testamentarias, o bien aumentado, en caso de haber lugar a la colación de algún bien donado por el causante en su vida.

La tarea de la elaboración del inventario corresponde, tal y como nos lo indican las fuentes, al contador de la herencia, figura que se corresponde con la del albacea testamentario, mientras que en los supuestos de sucesión abintestato dicha función puede ser ejercida por alguno de los herederos o representante suyo, tal y como nos aparece en un asiento del registro del escribano público del año 1444, en el que el tutor del heredero solicita autorización judicial para la inclusión de un inmueble en el citado inventario[488].

b. La partición de herencia :

Una vez realizado el inventario del patrimonio del que consta la herencia se procedía a efectuar la partición y adjudicación del mismo entre los coherederos.

Uno de los criterios que la dogmática civilística tradicional utiliza para clasificar las particiones de herencia atiende al sujeto de

---

[487]MARTINEZ GIJON, José : La Comunidad Hereditaria y la Partición de la Herencia. Madrid, 1957, 1958. AHDE XXVII, XXVIII. .

[488]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 609 :

"Ante Gonçalo Gonalez, alcalde por el Corregidor paresçio Sancho de Salas en nombre e como tutor de que es de Juan Diego, fijo de Juan de Salas su hermano, dixo al dicho alcalde que bien sabia en como al tienpo que le dio la tutela del dicho Diego e de sus bienes le dio poder conplido para entrar e tomar los bienes asi muebles como rayzes que al dicho Diego pertenesçian e los poner por inventario segund quel derecho quiere...".

las mismas, o lo que es lo mismo, a la condición de la persona o personas que efectúan la misma.

De este modo podríamos referirnos a particiones voluntarias, las que son directamente realizadas por los coherederos, y particiones forzosas, las realizadas a partir de una sentencia judicial o arbitral.

Aplicando esta clasificación a las fuentes de nuestro estudio, podemos observar como los en los registros de los escribanos públicos de Madrid de fines de la Edad Media sólo constan particiones forzosas, siendo en todos los casos otorgadas en virtud de una sentencia arbitral.

Cierto es que aparecen registradas algunas particiones otorgadas por los coherederos, pero como podemos observar poniendo en relación diferentes asientos regístrales, éstas se producen para dar cumplimiento a una sentencia anterior, o bien por una avenencia entre las partes una vez iniciado un proceso judicial[489].

De este modo, y descartando la idea de que todas las particiones de herencia otorgadas en el Madrid de fines de la Edad Media tuvieran un carácter litigioso, debemos entender que aquellas particiones voluntarias, es decir las realizadas por común acuerdo de los coherederos no se documentaban, al menos ante escribano.

Respecto a la persona o personas que efectuaban la partición voluntaria, resulta significativa la indicación de MARTINEZ

---

[489]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1276 :

"Este dia Theresa Lopez, muger que fue de Diego de Falçes, vezina de Madrit, de la una parte e Gonçalo Fernandez de Falçes, padre del dicho Diego de Falçes, de la otra parte otorgaron que por quanto entre las dichas partes eran o esperavan ser pleytos e contiendas e debates sbre razon de los bienes que fueron e fincaron del dicho Diego de Falçes e sobre las debdas que el dcho Diego de Falçes devia e avia a dar a qualesquier persona e personas asy por cartas como syn cartas como en otra manera e sobre lo que costo su mortuorio e por se partir de pleyots e costas e trabajos convinieronse e egualaronse en esta guisa...".

GIJON[490] en su estudio sobre la materia, en el derecho medieval español, según el cual, en aquellos territorios donde regía el Fuero Real, la partición era realizada directamente por los coherederos.

Ambas cuestiones, la de su otorgamiento directo por los coherederos, y la de su ausencia de documentación en los registros notarial, encuentran cabida en lo dispuesto en Fuero Real, 3,4,8, en donde se otorga plena validez a la partición de herencia realizada directamente por los coherederos y en ausencia de escritura, requiriéndose únicamente que pueda ser probada ante testigos[491].

En lo que respecta al modo de efectuar la partición de una herencia, podemos observar en las fuentes el empleo de un criterio general similar utilizado en la fórmula de carta de partición de herencia incluido en Partidas 3, 18, 80[492]. Esto suponía la

---

[490]MARTINEZ GIJON, José : La Comunidad Hereditaria y la Partición de la Herencia. Madrid, 1957, 1958 . AHDE XXVII, XXVIII. Pags. 295-296 :

"La tradición visigoda -los herederos son los que llevan a cabo la partición- se continúa en el Fuero General en territorio navarro, y en el Fuero de Soria y en el Fuero Real. De la definición que las Partidas nos dan de partición se puede concluir que puede ser realizada por los interesados en la misma. Las fórmulas y los documentos son fiel reflejo de este derecho. En los formularios castellanos medievales la partición es llevada a cabo por unos terceros, los partidores, designados por las partes, los cualesdeben jurar por los Evangelios y la Cruz que cumpliran su misión sin fraude. No es ajeno a los formularios que la partición sea realizada por los mismos coherederos : el Formularium Instrumentorum recoge una carta de confirmación de la partición efectuada por aquellos...".

[491]FUERO REAL, Lib. III, Tit. 4, Ley 8 : Como la divison fecha entre los herederos vale, aunque no haya escriptura, é no se puede desfacer.

"La partición que ficieren los hermanos, ó los parientes de aquellos que heredan, no sea despues desfecha por ninguna manera: maguer no haya escripto, é pudiere ser probado por testimoniasL: y esto debe de ser de los que son de edad cumplida: ca si por aventura alguno de aquellos que parten, o resçiben parte, no fuere de edad, maguer sea fecha la partición, quando fuere de edad, si algun engano fallare en la particion, bien la puede desfacer si quisiere".

elaboración de unos lotes o conjuntos de bienes, para posteriormente ser sorteados entre los coherederos.

Este sistema lo vemos claramente reflejado en la redacción de un asiento del registro del escribano público de Madrid, del año 1444, en el que se documenta una partición de herencia en la que los coherederos dividen una serie de inmuebles en diversos lotes o *"suertes"*, formados por diversas habitaciones cada uno, para posteriormente adjudicar a cada heredero su correspondiente lote mediante expresiones del tipo *"e cupo la suerte primera a ...", o bien "sea otra suerte, e al que tocare..."*[493].

---

[492]Part. III, Tit. XVIII, Ley 80 : Como deve ser fecha la Carta de la partición que fazen los hermanos, o algunos otros, de las cosas que han de consumo.

"Parten los hermanos, e los otros omes, lo que han de consumo e la carta de tasl partición deve ser frcha en esta guisa. Sepan quantos esta carta vieren, como Domingo Perez, e Rodrigo, fijos que fueron de Perestevan, queriendo fazer parrticion de todos los bienes que avian de so uno, e heredaron de su padre, e son escritos en esta carta, acordadamente fizieron dellos dos partes; poniendo, e señalando en una parte tal casa, que es en tal lugar, e ha tales linderos, otrosi tal viña, e tal pieça de tierra, e de tantas alfajas, e tantos aravedis; la qual parte, con avenencia de ambas las partes, cupo a Domingo Perez el sobredicho, con plazer del hermano sobredicho, escogio e tomo aquella parte, e otorgose pagado della. E en la otra parte pusieron, e señalaron una casa e una viña, que son en tales lugares,e han tales linderos, e tantas alfajas, e tantos maravedis: e en esta otra partida destos bienes cupo a Rodrigo, e escogiola, e tomola on plazer de su hermano, el sobredicho, e otorgose por pagado della. E otrosi los sobredichos hermanos por si, e por sus herederos, prometieron, e otorgaron el uno al otro, que si contienda, o pleyto fuese movido contra alguno dellos, por razon de aquellas cosas que copieron en su parte, que amos a dos fiziessen, o pagassen comunalmente las despensas, e las misiones que fuessen fechas en juyzio en razon del empeoramiento de aquella; e si por aventura aquella cosa fuesse vencida en juyzio a alguno dellos, que el daño se refiziesse, ese compartiesse entre ellos comunalmente: e esta particion, e todas las otras cosas, e cada una dellas, que en esta carta son escritas prometieron los sobredichos hermanos de aver todo por firme, e de nunca venir contra ello en ninguna manera, so pena de mil maravedis: e la pena pagada, etc. Obligandose el uno al otro, e a sus herederos, e sus bienes, etc. assi como diximos en la primera carta de vendida."

[493]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1416 :

"Este dia en la dicha Caravanchel paresieron los dichos Gonçalo Martinez, por nombre de la dicha su muger, e Juan Alonso por nombre de Juana Gomez, su muger, e la dicha Catalina por si con liçençia del dicho Martin Nuñez, su esposo, e el dicho Pero Gomez, por nombre de los dichos Juan e Andres e Juana e Catalina e Martin, fijos de Pero Gomez, e fizieron partiçion de las casas que el dicho Pasqual Gomez dexo en la dicha Caravavchel e fizieron estas partiçiones que se siguen una cozina pegadiza que esta dentro de las casas prinçipales do el dicho Pasqual Gomez morava con el establo fasta do junta con la casa tejada que esta contra la puerta prinçipal de las dichas casas, e con una casa tejada con un portal que esta enfrente como entra ome a las dichas casas e con el corral prinçipal, que esta a la entrada de las dichas casas e con los morales e con un corralejo que esta a las espaldas de la dicha casa tejada que esta sea una suerte. E fizieron una suerte segund una casa tejada con una poçilga e con unas casas en que morava Juan Gomez, fijo del dicho Pasqual Gomez, con la puerta de unas casas onde el dicho Juan Gomez morava que esto sea una suerte e que la puerta de la dicha casa tejada que se çierre e abra por las dichas do el dicho Juan Gomez morava que esto sea otra suerte. E fizieron otra suerte terçiera la casa bodega de las dichas casas con su lagar e pala e con el corral largo que esta tras la bodega e con.../ sea otra suerte e al que tocare que çierre la puerta de la bodega e que abra otra contra el dicho corral e que asi mesmo abra puerta contra la calle en su pertenençia onde quesiere e que esto sea otra suerte. E otrosi fizieron otra quarta suerte de unas casas pegadizas que son en la dicha Caravanchel en el bien de casas de Catalina Gonçalez, muger de Gomez, merino, con una arançada de viña bñanca que es çerca de la dicha aldea, que ha por alinderos majuelo de Juan de Xataf e majuelo de Miguel Fernandez. E cupol la suerte primera a la dicha Catalina e la suerte segunda a los dichos Juan e Andres e Juana e Catalina e Martin, e al dicho Pero Gomez en su nombre, e la suerte terçiera de la dicha bodega e corral e palomar cupo a la dicha Maria Gonçalez e al dicho Gonçalo martinez su marid, en su nombre, e la suerte quarta de las dichas casas pagizas con la dicha rançada de majuelo cupo a la dicha Juana Gomez e al dicho su marido en su nombre. E otorgaron que esta partiçion que la aprovavan por buena e verdadera, e prometieron de non yr nyt venir contra ello so pena de çinco mill maravedis que peche la parte que contra ello fuere a la parte que por ello estviere, obligaron a si e a sus bienes, otorgaron carta firme. Testigos Alonso Gonçalez de Cuenca e Alonso Gonçalez Romano, veçinos de Madrit, e Juan, fijo de Alonso Gonçalez de la Parra, veçino de Xataf."

Pero además de la información que estos registros notariales nos ofrecen respecto a la partición de herencia entre los coherederos, podemos aún extraer otra serie de datos referidos a un aspecto básico, como es la partición entre éstos y el cónyuge supérstite.

Para una correcta interpretación de estos datos, hemos de remitirnos a otra cuestión jurídica, como es el del régimen económico matrimonial aplicado en Madrid a fines de la Edad Media.

En este sentido, siguiendo la opinión de diversos estudiosos de la materia, como MARTINEZ GIJON[494], en la mayor parte del territorio castellano y en especial en aquellas zonas donde el Fuero Real fue otorgado como fuero local, como es el caso de Madrid, el régimen económico matrimonial estuvo basado en la comunidad de bienes gananciales, esto es de aquellos bienes adquiridos por ambos cónyuges durante el matrimonio.

Cierto es que a fines de la Edad Media era bien conocido en Madrid el derecho de Partidas, que a este respecto introdujo importante novedades, como la de fundar el régimen económico matrimonial en la dote y la donación propter nuptias, pero tal y como tuvimos ocasión de examinar en el capítulo de este estudio, que dedicamos a las donaciones por causa de matrimonio, durante

---

[494]MARTINEZ GIJON, José : La Comunidad Hereditaria y la Partición de Herencia. Madrid , 1957, 1958, AHDE XXVII, XXVIII. Pags. 262-263 :

"La comunidad entre marido y mujer de los bienes adquiridos durante el matrimonio es el régimen económico matrimonial más desarrollado en el derecho medieval de Castilla, Navarra y Aragón. No quiere esto decir, sin embargo, que el régimen señalado sea exclusivo del derecho de los reinos de la Reconquista, puesto que ya estaba previsto en el Liber Iudiciorum. En efecto la ley 4, 2, 16 establece que los bienes ganados durante el matrimonio sean adquiridos por ambos cónyuges en proporción al patrimonio de cada uno de ellos, salvo cuando la diferencia de patrimonios fuese insignificante. Esta forma peculiar de adquirir esos bienes repercute como es lógico, en la división de los mismos. En el derecho medieval, en cambio al adquirirse los bienes ganados duranrte el matrimonio por mitad, la división se lleva a cabo por partes iguales entre el cónyuge sobreviviente y los herederos del premuerto...".

el periodo que nos ocupa dicho sistema no llego a reemplazar en la práctica jurídica al sistema de comunidad de gananciales plasmado en el Fuero Real, y en general en los códigos jurídicos de raíz visigótica.

Ante esta panorámica jurídica, hemos de entender que los casos de partición de herencia entre los herederos y el cónyuge supérstite comprenden todos aquellos bienes adquiridos por el matrimonio, tanto muebles como inmuebles sin excepción alguna, ya que a partir del Fuero Real se suprimen las excepciones a la partición del lecho conyugal, joyas o vestidos que aparecían contempladas en el Libro de los Fueros de Castilla, o el Fuero Viejo.

Tal y como nos lo muestra un asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, una de las partidas que el cónyuge puede sustraer a la partición con los herederos es la de aquellos bienes prometidos por el marido a la mujer en concepto de arras[495], ya que como pudimos ver al abordar las donaciones por causa de matrimonio, resultaba frecuente que el marido en vida no llegase a hacer efectiva la entrega de las arras prometidas[496].

Sin embargo la situación cambia cuando nos referimos al caso de las arras o dote que el padre, madre o ambos, hubieran entregado a alguno de los hijos, ya que en este caso dichos bienes han de aducirse a la partición con los demás herederos conforme a lo dispuesto en Fuero Real 3,6,14[497].

---

[495]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1416 :

"...E otrosi que un par de bueyes que el dicho Pasqual Gomez ovo prometido de dar en casamiento a la dicha Catalina al tiempo que la desposo dixeron que les plazia e consentian que lo oviese segund quel dicho Pasqual Gomez se obligo a ge los der e que ayan los dichos bueyes la dicha Catalina syn partiçion...".

[496]Véase Cap. "Las Donaciones por causa de Matrimonio".

[497]FUERO REAL, Lib. III, Tit. VI, Ley XIV : Como todo lo que el padre, o la madre a la fija, se debe traher a monton.

"Toda cosa que el padre, o la madre dieren en casamiento, sea tenudo el fijo de lo aducir a particion con los otros hermanos despues de la muerte del padre, o de la madre que gelo dio: e si amos se lo dieron de

En este contexto se ha de contemplar, a nuestro juicio, un asiento del registro notarial del año 1444 en el que Juana Suarez, en cumplimiento de una manda del testamento de su esposo, entrega a su hijo bienes de ambos cónyuges por valor de veintitrés mil maravedis. Relación que interpretamos en base a la causa de esta, manda testamentaria, por parte del esposo, y donación mortis causa por parte de Juana Suarez, que se nos indica en el propio asiento : *"oviese para en eguala de lo que dio en casamiento a Costança su fija"*[498].

Otra, sin duda frecuente, situación fáctica, que nos presentan los registros notariales es la de la partición de los frutos de lo ya plantado por el fallecido, en tierras tanto de uno como del otro cónyuge.

Pues bien, la solución adoptada no es otra que las reflejada en Fuero Real 3,3,10, esto es la de adjudicar al cónyuge vivo una mitad de los frutos mientras que la otra mitad corresponde a los coherederos[499][500].

---

consumo, y el uno dellos muriere, el fijo sea tenudo de otrnar a particion la meytad de lo que le dieron en casamiento: e si amos murieren, todo lo torne quanto le dieron a particion con los herederos".

[498]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 863.

[499]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995. Ass. 1416 :

"...E que la uva que en este año oviere en las viñas asi del dicho Pasqual Gomez como de las de la dicha Catalina Fernandez que lo partan por mitad por eguales partes ella que lleve la mitad e todos los otros herederos la otra mitad e que asimismo de los barvechos que estan fechos este presente año que ayan la dicha Catalina Fernandez la mitad de los barvechos e la otra itad que finque para los dichos herederos, e que cogido el pan que la dicha Catalina Fernandez oviere en el año venidero que las dichas tierras que las dexe libres e desenbargadas para los dichos herederos...".

[500]FUERO REAL, Lib. III, Tit. IV, Ley 10 : En que manera deven ser partidos los frutos, quando ante que parezcan, muere el marido, o la muger.

Igualmente, y como consecuencia del régimen económico matrimonial de gananciales, vemos plasmado como las deudas contraidas por el matrimonio, pasaban a ser asumidas por mitades, por el cónyuge supérstite y por los herederos[501].

En general, constituyen todas estas apreciaciones, manifestaciones claras de dos directos condicionantes de la partición de herencia en Madrid a fines de la Edad Media, por un lado, el régimen económico matrimonial de comunidad de gananciales, y por otro lado la aplicación de las normas sobre partición de herencia contenidas en el Fuero de Madrid, esto es, el Fuero Real.

"Porque acaesce mucas veces que ante que los frutos son cogidos de las heredades, o muere el marido, o muere la muger, establescemos, que si los frutos parescen en la heredad a la sazon de la muerte, que se partan por medio entre el vivo, e los herederos del muerto: e si no aparecen, haya los frutos cuya fuere la raiz, e de las misiones que fueren fechas en la labor al que la labro: y esto sea si la labor fuere viña, o arboles: ca si fuere tierra, e fuere sembrada, maguer no aparezca el fruto a la sazon de la muerte, partese por medio quando ende hobiere: e si no fuere sembrada, e fuere barvecho, el que no ha nada en la heredad haya la meytad de las misiones que fueren fechas en el barvecho".

[501]PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445, Ass. 1414 :

"...E que todas las debdas que paresçieren asi por cartas como syn cartas que el dicho Pasqual Gomez devia durante el matrimonio con la dicha Catalina Fernandez, que pague la dicha Catalina Fernandez la mitad, e la otra mitad todos los dichos herederos...".

III DOCUMENTACION.

A. LA DOCUMENTACION PRIVADA DE LOS ARCHIVOS :

- ARCHIVO DE LA VILLA DE MADRID.
- ARCHIVO HISTORICO NACIONAL..

B. EL REGISTRO NOTARIAL DE MADRID. 1446-1448.

DOCUMENTO 1.

1389, Octubre, 1. Pinto.

Carta de venta otorgada por Martina Alfonso mujer de Ruy Diaz de Mendoza, vecina de Illescas a favor de Pedro Fernandez, hijo de Pedro Martin de Pinto, de una viña mollar en territorio de Torrejon de Velasco en el pano que dicen de la Peñuela, ante el escribano público de Pinto Gonçalo Fernandez.

Archivo de la Villa de Madrid. S 3-407-29(I).

"*Sepan quantos esta carta vieren como yo Martina Alfonso muger* que fue de Ruy Diaz de Mendoça veçina de Yllescas otorgo e conosço que vendo a vos Pedro Fernandez fijo de Juan Martin de Pinto una viña mollar que yo he en territorio de Torrejon de Velasco en el pano que dizen de la Peñuela que ha por alindes viña de Doña (..) una la rebuelta de la dicha Torrejon e viña de herederos de Alfonso Gil de Yllescas.

E vos la vendo enteramente con entradas e con salidas e con todos sus derechos segund le pertenesçe por seysçientos maravedis desta moneda que agora anda que faze una blanca seys dineros que es su justo preçio que oy dia vale e non vale mas pero si mas vale yo vos lo do e vos fago graia e donaçion de la demasia por buenas obras que de vos resçebi para que la ayades libre e quita asi como las otras (..) propias cosas avedes.

E prometo de nunca vos lo demandar ca yo renunçio agora que non me vala en todo (..) de mal engaño. De los quales dichos maravedis me otorgo de vos por bien pagado e los resçebi e pase a my poder syn todo (..) derecho. E renunçiaron las dos leyes del derecho la una que dize que los testigos deven ver fazer la paga en dineros o en otra cosa que lo vala e la otra que dize que fasta *dos años es tenudo de (..) la paga el que la faze e no esta dicha vendida (..)* e sanado de fazer sana esta dicha vendida a vos el dicho conprador o a quien de vos lo ovyere e de vos redrar e anparar de qual quier que a vos la venga demandando o (..) o controllando toda o parte della en qual quier manera o por qual quier razon.

E tomar la voz por vos o por quien de vos la ovyere en juyzio o fuera de juyzio cada que menester sea a mys propias costas e mysiones e que vos saque a salvo syn todo daño so pena de los maravedis desta dicha conpra con el doblo que otorgo de vos pechar en pena e la pena pagada o non que lo cunpla como dicho es. E en lo conplir obligo todos mys bienes avidos e por aver.

Fecha en Pinto primo dia de Otubre año del nasçimiento de nuestro señor Ihesu Xristo de mil treçientos e ochenta e nueve años.

Testigos rogados que estavan presentes Alfonso Fernandez Alfaquen e Domingo fijo de Diego Fernandez çapatero veçinos de Pinto.

Yo Gonçalo Fernandez escrivano publico de Pinto fuy presente a lo que dicho es con los dichos testigos e lo escrevi so testigos, e en testimonio (..) este nuestro signo."

DOCUMENTO 2 .

Registro del escribano público de Madrid. Año 1444.

Contrato de venta otorgado por Alonso Martin y Juana Martinez, su mujer a favor de Pedro, hermano del dicho Alonso Martin, de una serie de viñas y majuelos en territorio de Torrejón de Ardoz. Se incluye un pacto por el cual tanto una acreedora del dicho Alonso Martin, como los fiadores en dicha deuda, otorgan su consentimiento a la presente venta, renunciando a una ejecución futura sobre las fincas objeto de dicha venta.

Public. : PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 141-1445. Madrid, 1995. Ass.1353. :

"Este dia Alonso martin, fijo de Diego Martin, veçino del Alameda, lugar de Rodrigo Çapata, e Juana Martinez, su muger, con su liçençia, vendieron a Pedro, hermano del dicho Alonso Martin, fijo del dicho Diego Martin, una suerte de viña blanca e tinta que ellos han e tienen en territorio de Torrejon de Ardoz, que es carrala hinojosa, que ha en ella fasta ochenta vides, e ha por alinderos el sendero que va a la cabeçuela e viña de Juan de Lucia; e vendieronle mas otra suerte de viña blanca e tinta carrala hinojosa de fasta sestenta vides, alinderos viña de Juan Garçia, fijo de Ruy Garçia, e viña de Juan Serrano; e vendieronle mas otra suerte de viña blanco e tinto en la vega de la dicha Torrejon de fasta trezientas vides que ha por alindes el camino que va a la vega e viña de herederos de Alonso Lopez; e vendiole mas otra viña carra Ajalvir blanca e tinta de fasta quatroçientas vides, que ha por alinderos viña de Juan Garçia de Hontiveros e viña de la Fidalga; e vendieronle mas un majuelo blanco carra Paracuellos que ha en ella fasta dozientas vides, que ha por alinderos el sendero que va al hoyo e viña de Juan Diaz, fijo de Pero Diaz.

E *vendieronle las dichas suertes de viñas e majuelos todas enteramente* con con entradas e con salidas e con todos sus derechos e usos e servidumbres e pertenençias por mil e dozientos maravedis forros de alcabala, de que se otorgaron por pagados e renunçiaron las leyes e otorgaron que estos maravedis que *son su justo e derecho preçio que oy dia vale e que non vale mas, de la* demasia fizieronle graçia e donaçion por el buenas obras que del/ resçibieron.

E desde oy se desapoderaron del señorio e iure e tenençia e posesion e propiedat dello, e traspasaronlo en el conprador e obligaronse de mancomun de ge lo fazer sano con voz e otoria, so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

E doña Costança de Puente consintio en la vendida e obligose que por ningunos ni algunos debdos que a ella esten obligados los dichos bienes no avra recurso ny action ny demanda a los dichos bienes e estando presentes Alonso Suarez de las Mulas, veçino de Madrit, e Alonso Martin e Juan Alonso, fijo de Alonso Fernandez, veçinos del Alameda, consitieron en la dicha vendida e obligaronse que por quanto son fiadores de los dichos Alonso Martinez que no

avran recurso ny action ny demanda a los dichos bienes. Testigos Pero Gonçalez, bachiller, e Alonso Gonalez de Medina e Gonçalo Suarez, pelljero, veçinos de Madrit."

DOCUMENTO 3 .

1448, febrero, 9. Pinto.

Carta de venta otorgada por Juana Martinez, a favor de Pedro Suarez y su muger Doña Juana de la parte que a aquella corresponde en el molino de la Torre de Yvan Crispin. Ante Alfonso Lopez, notario y escribano publico de Pinto.

Sepan quantos esta carta vieren como yo, Juana Martinez, fija de Martin Domingo e de Maria Fernandez, su muger, e muger de Alfonso (...), vezino de Pinto, de mi propia e agradable voluntad non en desidia ny forçada, otorgo e conosço que debdo e do por juro de heredat para agora e para siempre a vos el honrado cavallero Pedro Suarez de Toledo, vasallo del Rey nuestro Señor e fijo del honrado e noble cavallero Fernando Alvarez de Toledo que dios aya, y a vos *Doña Juana de Toledo, muger del dicho Pedro Suarez, veçinos de la muy noble* cibdat de Toledo, de la parte que yo he e tengo e poseo en el molino de la torre de Yvan Crispin, que es en el río de Guadarrama entre el camino de la Villa de Madrit e con la parte de Soto e de rio que tengo e me pertenesçe e perternesçer puede e deve, la qual dicha parte es dos ruedas e dos (...) de otras dos ruedas lo qual se ove e herede de por fin e muerte de los dichos Martin Domingo e Maria Fernandez, mi padre e mi madre, lo qual todo vos vendo vendida buena e verdaderamente, derecha e complidamente con todas sus entradas e salidas e con todas sus pertenençias, que mas lo que dicho es que vos vendo han e deven e le pertenesçe e pertenesçer deven de fecho e de derecho e de uso e de costumbre en qual quier manera e por qual quier razon, por preçio çierto, sabido *e contado siete mil e dosientos maravedis desta moneda usual que dos blancas* viejas fazen veinte, las quales dichos siete mil e dosientos maravedis de preçio suso dicho.

E la dicha Juana Martinez, vendedora, otorgo e conosco que resçebi de vos los dichos Pedro Suarez e Doña Juana, compradores, e pasaron a mi parte e poder bien e complidamente e realmente e con efecto de que es.

E me otorgo de vos por bien pagada e entregada a toda mi voluntad e renunçio que en algund tiempo que sea que non pueda dezir ni alegar que non resçebi de vos los dichos maravedis por que vos lo vendi, e si lo dixere yo o otro *por mi que nos no vala ny seamos oydos sobre eso, en juysio ni fuera de juisio.*

Sobre lo qual renunçio las leyes del derecho en que dize que los testigos de la carta deven ver fazer la paga de dineros o de otra cosa semejante que lo vala, e que el que faze la paga deve provar fasta dos años.

E otrosi renunçio la exebçion del derecho en que dize de la pecunia non vista ni contada e de error de la cuenta e de todo mal engaño que menos a contra mi aproveche ny de destas leyes ny desta exebçion ni de otra ley ni exebçion alguna que contra sea desta carta ni de parte della.

E aunque esta vendida suso dicha que vos fago de lo que dicho es vale o valga mas de la mitad de justo preçio por que vos lo vendo e vendiere e que de vos resçebi como dicho es.

Otorgo e quiero e prometo vos que non sea desfecha por esta razon ni por otra razon alguna en ninguna ni en alguna manera.

Sobre lo qual renunçio la ley que el noble rey Don Alfonso que Dios aya fizo e ordeno en las Cortes de Alcala de henares que fabla este caso de los justos medios justos preçios e (...) contra de las leyes de fuero e derecho que ponen e alegan que la vendida que fuere fecha sobre la meytad mas o menos de justo preçio que non vala.

E quanto en esto otorgo e quiero ser judgada e contenida e aprovada por la ley del fuero e del libro judgo en que dis que se non deve defazer la vendida por dezir el vendedor que vende o vendio lo suyo por poco preçio, a la qual dicha ley me someto quanto en esto.

Otrosi otorgo que non pueda dezir e alegar que esta dicha vendida que se fizo o que es fecha con arte o con engaño o por poco preçio o que ovo alguno de los engaños que ponen e alegan las leyes de fuero e de derecho por que pueden ser desfechas las vendidas antes otorgo que esta dicha vendida que es buena e justa e derecha e fecha por bueno e justo e (...) e derecho preçio por que non vale mas esto que dicho es que vos vendo de los dichos siete mil e dosientos maravedis por que a vos vendo e de vos resçebi como dicho es (...)

Si en algun tiempo e por alguna manera fuere fallado que lo que dicho es que vos vendo valan o vala mas de la meytad de justo preçio por que de vos lo vendi e de vos resçebi, como dicho es, yo, de propia e libre voluntad e (...) alguna, vos fago donaçion e graçia de todo esto que mas vale o valiere pura, perfecta, acabada e non revocable, sin alguna condicion luego, dada e donada *que es llamada en las leyes de fuero e de derecho entre vivos, a vos los dichos* pedro suarez e doña Juana, compradores, esto por muchas honradas e buenas obras que de vosotros he resçebido e resçibo de cada uno de vos, e por el cargo que de vos tengo la qual dicha donaçion, de la demasia e mayoria de valor si alguna (...) en lo que debes sean siempre entendida en el quanto (...) bienes inmuebles e rayzes que de presente he e oviere de aqui en adelante, yo la dicha Juana Martinez, vendedora.

E prometo e otorgo para mi e (...) mis herederos presentes e por venir, de non revocar ni anular ni retrotaer ni contradezir en esta vendida e donaçion que asi vos fago a vos, los dichos Pedro Suarez e Doña Juana, ca yo renunçio *pura e simplemente qualquier poder e liçençia e auctoridad que he e pueda aver* de fecho e de derecho en qualquier manera e por qualquier razon, para poder revocar esta derecha vendida e (...) de todo lo que dicho es que vos asi vendo e si por ventura de tan grande cuantia fuese la dicha donaçion de la demasia, por que de derecho fuese e menester jusium acçion ante juez competente, yo la dicha Juana Martinez, vendedora vos fago en de tantas donaçiones a vos los dichos Pedro Suarez e Doña Juana de cada una de las dichas contías que la puedo fazer sin jusium acçio.

E renunçio toda exebçion de meytad de justo preçio e de todo justo preçio entero sobre lo qual seyendo çerteficada del remedio que en esta parte da la Ley al vendedor que vende lo suyo por menos de lo que vale, yo la renunçio esta ley a parto de mi e a todas otras e quales quier leyes e estatutos e hordenamientos canonicos e çiviles.

E yo, la dicha vendedora prometo por mi e por mis herederos, e por mis bienes muebles e rayzes de vos fazer sano todo lo que dicho es que vos vendo a vos los dichos Pedro Suarez e Doña Juana, compradores, e a quien de vos lo oviere de qualquier persona o personas que vos lo enbargaren e contrallaren e demandaren o perturbaren o molestaren en todo o en parte dello en qualquier tiempo o por qualquier razon o (...) o manera que sea contra la dicha vendida e donaçion por mi a vosotros fecha de todo lo qual dicho es en qualquier manera e por qualquier cabsa o razon que sea.

E de salir otor e de tomar la voz por vos los dichos Pedro Suarez e Doña Juana, compradores, e por quien de vos lo oviere asi en juizio como fuera de juizio en todo tiempo e logar e de vos sacar a paz e a salvo e sin todo daño a mis propias costas e misiones de mi, la dicha Juana Martinez, vendedora, e a todo mi peligro e a complimiento de vuestros intereses, so pena que vos de e torne e pague los dichos siete mil e dosientos maravedis que de vos resçebi con el doblo que otorgo de vos pechar e pagar en pena e por postura convençional *que con vos, los dichos Pedro Suarez e Doña Juana (...) por nombre de intereses* e con todas las mejoras e aprovechamientos que en lo que dicho es que vos vendo, fisieredes de oy en adelante, e la pena e todo lo que dicho es pagada o no pagada que todavia e en toda manera sea tenida e obligada.

E me obligo a tener e guardar e complir e pagar e aver por firme todo lo que dicho es (...) dello en manera que (...) enteramente la (...) e tengades vos e vuestros herederos e qualquier persona que de vos la oviere e toviere para siempre jamas, para dar e vender e enpennar e trocar e cambiar e enajenar e para faser dello e en ello e con ello todo lo que quisieredes e faser bien (...) como de cosa vuestra propia la mas(...).

E prometo e otorgo que (...) e causa de la propiedad ni posesion de lo que vos asi vendo ni de parte dello ni por razon de uso e derecho e costumbre que (...) o en qualquier parte dello yo aya o mis herederos, ni por otra razon alguna que mas (...) pleyto ny demanda en algund tiempo ni por alguna manera a vos los dichos compradores ni a vuestros herederos ny a otra persona alguna que de vos lo aya e tenga en qualquier manera ni vos facemos traba cabcion ni molesta aun sobre (...) ni sobre parte dello en juysio ni fuera del e para vos fazer libre e sano todo lo que dicho es, cada cosa dello obligo a ello a mi mesma e a mis herederos e a todos mis bienes (...) muebles e rayzes abidos e por aver (...).

E *desde agora en adelante renunçio e parto de mi e de mis herederos* e de cada uno de nos, todo el señorio e propiedad e derecho e tenençia e posesion e (...)e de propiedad e voz e razon que yo la dicha vendedora he e me pertenesçe aver en todo lo que dicho es e en qual quier cosa e parte dello, e me desapodero e desembisto de todo ello a mi e a mis herederos e lo traspaso e de todo a vos los dichos Pedro Suarez e Doña Juana compradores e vos embisto e

apodero en todo ello (...) desde oy dia que es otorgada e fecha e por virtud della e en el señorio e juro e tenençia e posesion e casi posesion propiedad de todo ello.

E vos doy e otorgo todo por bien complido para que vos e quien de vos quisiedes por vuestra propia auctoridad en mi absençia o presençia e sin (...) ni mandado de alcalde ni de juez ni de otra persona publica ni privada e sin pena e sin caloña alguna ayades o enviedes e entrades e tomedes todo lo que dicho es que vos vendo e tomedes e tomen la tenençia e posesion de todo ello e lo tengades e ayades e poseades e fagades dello e en ello e con ello todo lo que quisieredes e por bien tovieredes como bien podades fazer de cosa vuestra propia comprada por vuestros propios dineros, e si pena o caloña ovieren, que toda sea sobre mi la dicha vendedora e sobre los dichos mis bienes e para lo asy tener e guardar e complir e pagar e aver por firme obligome a ello yo la dicha Juana Martinez vendedora a mi mesma e a todos los dichos mis bienes muebles e raizes avidos e por aver por doquier que los yo aya sobre lo qual todo e sobre cada cosa dello.

Renunçio e parto de mi e de mi favor e ayuda todo uso e toda costumbre e fuero e derecho e hordenamientos canonicos e civiles publicos e privados escriptos e non escriptos usados e por usar, ordinarios e extraordinarios e todas cartas e modos e privillegios e franquizias e libertades e *seguro de Rey e de Reina e de ynfante heredero e de arzobispo e de otro señor* qual quier ganados e por ganar asi en general como en especial e toda exçepcion de mal e de engaño e toda restituçion in integrum e toda ignorançia *de fecho e de derecho e toda demanda e toda respuesta e toda buena razon e* defension que por mi o otro por mi aya e aver deban que contra sea o pueda ser de lo que dicho es e en esta carta se contiene que menosvala, ni sea oyda ni resçebida en juyzio ni fuera de juyzio yo ni otro por mi aunque de derecho sea.

E renunçio la ley que dize que quando el compradores sabidor que es agena la cosa que compra el vendedor e que es obligada a restituir de qual quier de presente o de futuro que el vendedor no es tenudo a ge lo fazer sano e todavia quiero e es mi voluntad determinada seyendo çerteficada de la dicha ley que sea tenuda e obligada a vos lo fazer sano a vos los dichos compradores todo lo que dicho es que vos vendo.

E otrosi renunçio la ley que dize que quando alguno demanda cosa comprada que el comprador sea tenudo a lo demostrar al vendedor fasta cierto tiempo, e si lo non fiziere saber que el vendedor non es tenudo a ge lo fazer sano, e todavia quiero que en qual quier (...) que me fuere fecho saber a mi o a mis herederos despues de mi que seamos tenudos e obligados a vos fazer sano todo lo que dicho es que vos asi vendo.

E otrosi renunçio la ley que dize que si la cosa vendida paresçiere ser *obligada o empeñada que el comprador non puede demandar al vendedor que ge* lo faga sano fasta ser (...) por seña ca en todo tiempo quiero (...) podades demandar e yo sea obligado e mis herederos de gelo fazer sano lo que dicho es que vos vendo.

E otrosi renuncio la ley que dize que no se entiende a ninguno (...) el dicho (...) de que non es sabidor de la ley que dize que por posturas que las partes fagan entre si non puedan fazer derogacion del derecho publico.

E señaladamente renunçio la ley que me podra amparar de non pagar la dicha pena e penas cayendo en ellas.

E otrosi renunçio todas quales quier leyes de los emperadores e otros señores que fablan en amparo e acoro de las mugeres que me non vala ni aproveche a mi ni a otro por mi para ir o venir contra lo que dicho es e contra parte dello.

E expresamente renunçio la ley que dize que general renunçiaçion non vala e doy poder por esta carta a qual quier juez de la Santa madre iglesia o a otro qual quier (...) de qual quier cibdad o villa o logar que sea ante que en esta carta paresçiere que me costringa e apremie por todos los remedios del derecho realmente e con efecto a me fazer tener e guardar e complir e pagar e aver por firme todo lo que dicho es e en esta carta sea e cada cosa dello (...) complidamente como si contra mi fuese pasado por sentencia en cosa juzgada.

E por que esto sea firme e non venga en duda, yo la dicha Juana Martinez, vendedora otorgue esta carta ante el Escrvano e notario publico e testigos de yuso escriptos que fue fecha e otorgada en la dicha villa de Pinto a *nueve dias del mes de febrero año del nasçimiento de nuestro salvador ihesu* cristo de mil e quatroçientos e quarenta e ocho años, que fueron presentes Juan Alfonso del Santo e Alfonso Fernandez Moreno e Fernando Martin (...) vezinos de la dicha villa de Pinto para ello llamados e especialmente rogados es enmendado e o desanulado e (...) e escripto sobresaydo o des a vos los dichos compradores (...).

E yo Alfonso Lopez de Montalvan, escrivano de nuestro señor el rey e notario publico en la su corte e en todos los sus reynos fuy presente a todo lo que dicho es en uno con los dichos testigos e por otorgamiento e ruego de la dicha Juana martinez vendedora esta carta escrevi en estas çinco fojas de quarto de pliego de papel con este en que va mi signo e en fin de cada plana va la rubrica de mi nombre e por ende fize aqui este mi signo a tal Alfonso Lopez, escrivano.

En este dicho dia e mesmo año e logar suso dichos e en presençia de mi el escrivano e de los testigos en el dicho contrato de vendida contenidos la dicha Juana martinez juro por el nombre de dios e por la señal de la qruz e por la palabra de los santos evangelios de tener e guardar e complir e (...) e aver por firme todo lo en la dicha carta de vendida contenido e cada cosa e parte dello e de lo non renunçiar ni ir ni venir contra ello ni contra parte dello en tiempo que sea ni por alguna manera ella ni otra por ella sobre lo qual fizo juramento firme.

Testigos los sobre dichos Juana Alfonso del Santo e Alfonso Fernandez Moreno e Fernando Martin (...) vezinos de Pinto e yo el dicho Alfonso Lopez de Montavan escrivano del dicho señor Rey fuy presente a lo que dicho es en uno con los dichos testigos e lo escrevi e por ende fize aqui este mi signo atal Alfonso Lopez, escrivano.

DOCUMENTO 4

1351, Septiembre, 28. Valladolid.

Ordenamiento de menesteriales promulgado por Pedro I de Castilla en las Córtes celebradas en Valladolid en el año 1351.

1 Primeramente tengo por bien et mando que ningunos omes et mugeres que sean et pertenescan para labrar non anden baldíos por el mio sennorio nin anden pidiendo nin mendigando mas que todos labren et vivan por labor de sus manos salvo aquellos et aquellas que ovieren tales enfermedades et lisiones o tan grand vejez quelo non puedan fazer et moços et moças menores de hedat de doze annos.

2 Otrosi tengo por bien et mando que todos los labradores et labradoras et personas que lo puedan et devan ganar como dicho es que labren en las labores delas heredades continuadamente et sirvan por soldadas et por jornales por los preçios adelante contenidos, et esso mesmo los labradores.

3 Otrosi tengo por bien et mando que todos los carpenteros et albanies et peones et obreros et obreras et jornaleros et los otros menesteriales que se suelen alogar que salgan a las plazas de cada un lugar do son moradores et han *acostumbrado desse alquilar de cada dia quebrando el alba con sus ferramientas* et sus viandas en manera que salgan de la villa o del lugar para fazer las labores a que fueren alquilados en saliendo el sol et que labren todo el dia.

Et salgan en tal tienpo delas dichas labores que lleguen a la villa o logar onde fueran alquilados en poniendose el sol.

Et los que labraren en la villa o lugar do fueran alquilados que labren desde el dicho tienpo que salga el sol et dexen de labrar quando se posiere el sol.

4 Otrosi tengo por bien et mando que todos los menesteriales que labren et hussen de sus menesteres que saben et suelen continuadamente, et den las cosas que labraren de sus oficios et desus menesteres por los preçios que adelante se contiene, et dende ayuso

Et que fagan las labores desus menesteres bien et leal mente.

5 Et por que en el mio sennrio hay comarcas apartadas que son mas caras las viandas et las otras cosas en unas tierras que en otras et han y departimiento en el preçio delas viandas et en los preçios de las otras cosas et menesteres: por ende tengo por bien que pasen et usen en el arçobispado de *Toledo et en el Obispado de Cuenca en esta manera et que den a estos preçios* que se sieguen.

6 Tengo por bien que los quinteros que labren por pan de otro que comiençen a servir desde el dia de San Çibrian de setienbre et que sea tenudo de servir con una yunta de bues o de azemilas o de otras bestias fasta un anno

conplido arando et segando o faziendo otra lavor que sea et pertenesca alavor de pan.

Et que sean tenudos cada uno dellos de pensar los bues o las azemilas o bestias quales quier con que labraren et delas guardar. Pero que si non podieren fazer alguna labrança de pan eneste dicho tienpo por aguas o por mengua de aguas o por alguna otra razon que sean tenudos de fazer toda cosa que su sennor le mandare o el quelo ovier de veer por el, que sea et pertenesca a oficio de labrador, et que labren et fagan estas dichas cosas por si mesmos. Pero que si por si mesmos non quisieren o non podieren labrar et fazer esto sobre dicho, que den omes o moços tan valientes como ellos para que lo fagan.

Et si el sennor los quisiere levar a otra parte fuera del termino do moran o dessu territorio que sean tenudos de yr a fazer lo queles mandaren para labrar lavor de pan, et el sennor que sea tenudo de dar deles dar el govierno acostunbrado segund la comarca do oviere a servir en quanto alla estudiere.

Et que den al quintero por su annafagada al anno diez et seys fanegas de pan terçiado, trigo et çenteno et çevada.

Et de lo que labrare como dicho es que aya el quinto de lo que Dios dier a vueltas de la semientente, salvo enlos logares do les dan quito de la semiente, queles den veynte fanegas de pan terçiado por annafagada.

Et que non den por pegujar al quintero mas de para una fanega, et que se sienbre esta fanega de pan del quintero de pegujar en restrojo, si quisiere.

Et esto que sea en los lugares do non dan quinto dela semiente nin dela serandaja nin dineros de calçado nin de otra cosa.

7 Otrosi que los mesegueros que sirvan desde que (se) començare a segar fasta que sea cogido pan et paja et metido todo en casa. Et que den a cada meseguero dos cafizes de pan trigo et çenteno et çevada terçiando, o jornal segund el coto qual mas quisiere el sennor del pan; pero que en Cuenca et en su Obispado que den a cada meseguero deiz et seys fanegas terçiando, trigo et çeenteno et çevada.

8 Otrosi en razon de los mançebos que viven asoldada por azemilas que entren asoldada con sus amos cada uno por anno.

Et den al mayor por su soldada al anno çiento et veynte mr. et al mediano por su soldada al anno noventa mr. et al otro mançebo menor que estos por su asoldada al anno sesenta mr. Et que den a los moços menores que estos que sean para arar por su soldada al anno quarenta mr. Et si alguno destos entraren a servir por meses que les den aeste preçio por los meses que serviren. Et a estos atales mançebos queles den los sennores los goviernos segund que es acostunbrado.

9 Otrosi que den a los peones que andan a jornal desde primero dia de otubre fasta el postrimero dia de febrero cada dia que labraren acada uno enel dicho tienpo, quatro dineros et coman dos vezes en las lavores et desde el lel

primero dia de mayo que den acada obrero que labrare por el dia quinze dineros: et a las mugeres acada una çinco dineros, et coman tres vezes en las lavores.

Et desde el primero dia de junio fasta el postrimero dia de setienbre que se cumple el anno que den acada obrero, el dia que segare, diez et ocho dineros et alas mugeres acada una de las que segaren, por cada dia, un mr. Et que den a las mugeres que arrancaren lino o otras cosas, acada una el dia el dia que arrancaren, siete dineros. Et queles non den govierno nin otra cosa ninguna nin ferramienta para labrar.

Et enel tienpo de las vendimias que den a las vendimiaderas, acada una el dia que vendimiaren, quatro dineros. Et que den acada obrero o obrera que sarmentare, por cada veynte haças que sarmentare un dinero. Et a los que sarmentaren a jornal, por un dia entero que den acada uno o una çinco dineros. Et que non vengan a siesta ninguno delos dichos labradores.

10. Otrosi que den a los podadores en jornal por cada dia dia que podaren en qual quier delos dichos tienpos acada uno dellos dos dineros mas que a los dichos peones que cavan. Et otrosi que non den a ningunos obreros en las labores vino.

11. Otrosi que den a los maestros carpenteros por su jornal acada uno cada dia dos mr. et asus descipulos que sepan labrar que les den a cada uno la *meitad deste jornal*.

Et otrosi que den a los albanies por su jornal, acada uno por cada dia dos mr. et medio, et dos descipolos dellos que sepan guardar bien la fazera, queles den meetad menos del dicho jornal cada dia, que dan a los maestros segund han los dicho tienpos; assi que a los descipolos de los carpenteros et de los albanies queles den meetad menos, por su jornal cada dia, que dan a los maestros en los tienpos sobredichos.

12. Et a los alfayates queles den por tajar et coser el tobardo castellano de panno tinto con su caperote quatro mr. et plor el tobardo delgado sin forradura tres mr. et medio et con forradura de taffe o de penna çinco mr. et con su caperote et con forradura et con guarnimiento de orofreses o de trenas o de arminios seys mr. et por el tobardo pequenno catalan sin adobo tres mr. et si fuer botonado de otras lavores quatro mr.

13. Et por el pellote de ome que non fuer forrado dos mr. et si fuer forrado en çendal o en penna tres mr. et si fuer forrado de tafe o de oros guarnimientos quatro mr. et si fuer sin forrar con adobos tres mr. Et por la saya del ome, de panno de doze girones o dende ayuso, doze dineros, et dende arriba por cada par de girones un dinero; et si echare guarnicion enella que den çinco dineros mas. Et por la capa o çulame senzello de ome, sin adobo ninguno siete *dineros, et si fuer forrado de çendal quine dineros, et silo quisiere entretallar que* se avenga el quelo quisiere entretallar con ell alfayate en razon de la entretalladura. Et por la piel o por el capuz sin margomaduras o sin forraduras un mr. et si fuere con margomaduras o con forraduras capuz o piel, quinze dineros. Et por el gaban tres mr. Et por las calças de ome, forradas ocho dineros, et sin forraduras seys dineros, et por las calças de las mugeres çinco dineros. Et por el

caperote senziello çinco dineros. Et por el pellote dela muger sin forradura tres mr. et con forradura quatro mr. et medio, et con forradura et guarnimiento seys mr. Et por la saya dela muger, por cada una dos mr. Et por el redondel con su capetrote dos mr. Et por la capa de los perlados forradas por cada una ocho mr. Et por las garnachas por cada una tres mr. Et por los mantos lonbardos forrados con su caperote ocho mr. et si non fuer forrado seys mr. Et por fazer las mangas botonadas quinze dineros.

14 Et a los tondidores den les por tondir los pannos enesta manera: por la vara dela escarlata sila adobare dos vezes siete dineros et sila adobare una vez quatro dineros. Et por cada vara delos otros pannos de suerte et de Malines et de Bruselles et de la villa forda et delos otros pannos delgados desta sissa con los pannos de Bruges et biados de Gante et si fuer adobado quatro dineros; et silo adobare dos vezes seys dineros; et por la vara delos pannos de Matoli et Fangaes et de los otros pannos desta sissa et delos viados dos dineros.

15 Otrosi mando que den por el cafiz dela cal medida et regada tres mr. et non mas, et que pague el calero el medir et el regar. Et que den por el cafiz del yeso pardo por majar aqual quier quelo vendiere a siete mr. et que den por la arrova del yeso blanco aqual quier que lo vendiere aquatro dineros. Et este preçio dicho dela cal et del yeso que sea en Toledo puesto ay et traydo et medido segund dicho es en la casa del quelo conprare. Et la cal por regar la fanega a siete dineros.

16 Et alos açecaladores queles den por açecalar et alinpiar las armas enesta manera: por alinpiar et açecalar espada o cuchiello de arriaz por cada uno un mr. et por alinpiar et açecalar la capellina dos mr. et por alinpiar et açecalar unos quexotes con sus canelleras tres mr. et por la gor guera un mr. et por linpiar et açecalar las lunas et çapatos de azero quinze dineros et por alinpiar et açecalar los yelmos delos cavallos por cada uno dos mr. et medio et por alinpiar et açecalar sobre ojo sin yelmo ocho dineros et por lavar las llorigas et lorigones de cuerpo del ome por cada una dos mr et medio. Et esta quantia que gela den por cada loriga et llorigon de ome que lavaren en carrelejas queles den por la lloriga dos mr. et por el lorigon quinze dineros et por alinpiar las llorigas de cavallo quatro mr.

17 Et que den alas amas que han acriar las criaturas et fijos ajenos por su soldada por un anno sesenta mr. acada una silo criare el ama en su casa et si se avenieren que esten et los crien en casa de los padres delas criaturas queles den çinquenta mr. acada una por su soldada al anno: et calçada et governada segund que es acostunbrado. Et si ante del anno conplido adolesçier el ama et *non ovier leche, o la criatura fallesçiere por muerte que el padre dela criatura sea* tenudo del dar lo que ovier servido del dicho tienpo al dicho cuento et que el padre pueda tomar la criatura et dar la acriar sin pena pero quela ama non pueda dexar de criar la criatura non aviendo alguno destos negoçios. Et que crie el varon fasta que aya hedat de tres annos et que esto sea porque acaesçe que muchas criaturas des que conosçen un ama non quieren mamar a otra. Otrosi que crien la muger fasta que aya hedat de dos annos. Pero quelas amas que quisieren entrar abien fecho quelo puedan fazer.

18 Otrosi que den alas servientas que sierven enlas casas delos cavalleros o escuderos o otros omes en soldada acada una por un anno quarenta mr. et calçada et governada segund que es acostunbrado. Et si entrare a meses quela paguen aeste cuento; et si quisiere entrar abien fecho quelo pueda fazer.

19 Et a los orizes den les por labrar la plata enesta manera: por labrar el marco dela plata tendida asi como tajaderas et escudiellas et taças blancas siete mr. sin ninguna mengua et por labrar el marco dela plata de lavor menuda diez mr. et por labrar el marco dela plata delas otras lavores sin oro et sin esmaltes catorze mr. Et dende ayuso la onça a este cuento.

20 Otrosi quelos çapateros que cumplan los lugares en que moraren de calçado. Et queles den por losçapatos et çapatas esto que aqui dira: por el par de çapatos de calça, de buen cordovan et bien solados quatro mr. et por el par delas borzeguinas de cordovan siete mr. et por el par delos estivales de cordovan ocho mr. et por lel par delas çapatas de cordovan para muger bien soladas diez et ocho dineros; et por el par delos çapatos de calça de carnero diez et seys dineros; et por el par de çapatos de carnero de lazo bien solados dos mr. et medio; et por el par de borzeguinas de carnero quatro mr. et medio; et por el par delos estivales de carnero seys mr. et por el par delas çapatas de carnero para muger catorze dineros; et por el par delos çapatos becerrunos et çerbunos et vacunos, bien solados tres mr. et por el par delas gramayas bien soladas dos mr. et por el par delas suelas para qual quier calçado de çerrada catorze dineros; et por el par delas suelas de longanel et dela yjada un mr. et todo esto con la costura que feziere el maestro en echar las dichas suelas. Et por la tabla que toman para avarcas los pastores et vaquerizos et los otros omes de ganado por cada par diez et ocho dineros. Et si fuere de çerrada o del espaldar, diez et seys dineros; et del longanel et yjada catorze dineros. Et todo el calçado sobre dicho que sea bien solado et que se entienda para los omes et mugeres grandes.

21 Et den alos otros çapateros delo dorado por el par delos çapatos dorados seys mr. et por el par delos çapatos enplatados quatro mr. et por el par delos çuecos dorados siete mr. et por el par de çuecos de tres çintas çinco mr. et por el par delos çuecos de una cinta dos mr. Et atodo esto que echen suelas tales et tan buenas como agora usan echar et destos preçios ayuso lo mejor que se avenieren.

22 Et a los ferreros de cada villa o lugar que cunplan desu oficio las dichas villas et lugares segund que aqui sera dicho et que el ferrero que sea tenudo de conplir desu fierro una yunta de bues en calçar et en aguzar desde san Çibrian de setienbre fasta san lohan de Junio por nueve mr. Et que dexe en cabo del anno la reja del peso quela resçibiere. Et si la quisiere conplir el sennor de su azero, quele de por cada calçadura de dos llíuras un mr. et si fuer de una libra de calçadura çinco dineros et si fuer alpuntadura de media libra tres dineros et si fuer calçadura de açada o de açadon de dos liuras un mr. et si fuer de liura et media siete dineros et medio et si fuer de un liura çinco dineros. Et aguzar delas rejas por cada aguzadura dos meajas. Et por la la pregadura quando se quebrare la reja un dinero. Et quel den por fazer açuela de fierro et que sea de fierro del que gela dio afazer un mr. Et por el escoplo quatro dineros por fazer lo.

23 Et a los armeros que han fazer los escudos queles den por ellos estos preçios quese sieguen: por el escudo catalan de almazen encorado dos vezes doze mr. et por cada un escudo otro encorado dos vezes diez mr. et por el escudo cavalleril el mejor et delas armas mas costosas, çiento et diez mr. et por el otro escudo mediano de armas no tan costosas çient mr. et por cadaun delos otros escudos no tan costosos noventa mr. et por el escudete delas armas mas costosas treynta mr. et por el otro escudete de armas no tan costosas veynte mr. Et por el adaraga delas mas costosas de armas diez et ocho mr. et que sea encorada dos vezes et por la otra adaraga mediana quinze mr. et por la otra adaraga de menos costa doze mr. et por cada una delas otras adaragas de almazen siete mr. Et estos escudos et daragas quelos vendan et den por las dichas quantias et como dicho es con sus guarnimientos et pregaduras et los cavalleriles con sus guarnimientos dorados et los tiracoles et los braçales doblados labrados segund queles pertenesçe et lo al que dicho es acada su cosa su guarnimiento et clavos segund queles pertenesçe.

24 Et alos ferreros queles den por el par delas ferraduras et echar las con sus clavos, et estas ferraduras que sean cavallares et callatas catorze dineros et por el par delas ferraduras llanas un mr. et por el par delas ferraduras mulares llanas ocho dineros. Et por el par de las ferraduras asnares de seys claveras çinco dineros, et por el par de las ferraduras asnares de quatro claveras quatro dineros. Et todas estas ferraduras quelas echen et las cunplan desus clavos. Et den por referrar la ferradura de ocho clavos un dinero, et por ferrar la ferradura, que lieve el quela ha menester sus clavos por atarragar los et por echarlos un dinero.

25 Et alos ferreros quela yunta tomaren aconplir de fierro segund dicho es por los nueve mr. quela cunplan de fierro et de lavor, asi la reja como la açuela et escoplo et abastada de fetas et fierro que sea pertenesçiente para el arado. Et silos ferreros tomaren adestajo yuntas de bues o de bestias aconplir de lavor de sus manos que tomen por cada yunta çinco mr. et el sennor dela yunta que de su fierro.

26 Otrosi los pastores que guardan los ganados asi vacas como ovejas et yeguas et otros ganados quales quier, que comiençen aservir et los guarden desde el dia de Sant Iohan de Junio fasta un anno conplido. Et acabamiento del dicho prazo que den cuenta del ganado que guardaren asus sennores, et queles den por su trabajo et soldada dela guardia esto que se siegue: que den al vaquerizo mayor que toviere el ganado sobre cabeça por su soldada por el dicho tienpo de çient vacas un bezerro annojo et sesenta mr. et al rabadan un bezerro annojo et treynta mr. et al ayudador çinquenta mr. Et acada uno destos diez et seys fanegas de pan terçiado, trigo et çenteno et çevada por su annafaga. Et silas vacas fueren mas o menos quelos paguen aeste cuento et al vaquerizo. Et los que guardaren et acogieren el dicho ganado que non sea osado de guardar otro ganado de otro alguno salvo lo suyo, sin mandado del sennor.

27 Otrosi quelos pastores delas ovejas que comiençen aservir et sirvan en la manera delos vaquerizos et que les den por su trabaio por cada çiento de ovejas por anafaga hun fasiz de pan, las ocho fanegas de çenteno et las quatro de trigo. Et quando diere la quenta delos corderos que den de çinco el uno de quantos criare. Et quel den por el trabajo que toma en fazer el queso dela leche

de siete dias el uno. Et por cada çiento de ovejas seys mr. para calçado, et por cada çiento de ovejas tres fanegas de çevada para los perros. Et el pastor que sea tenudo de poner recabdo elen ganado asi de rabadan como de los otros omes que ovier mester asu costa.

28 Et alos fresneros den les por el freno cavallar con sus comas rasas diez mr. et por el mular seys mr. et doren el freno cavallar con sus comas por veynte et çinco mr. Et denles por el par delas espuelas doradas ocho mr. et por las de rodete diez mr. et por las enargentadas seys mr. Et por el freno en argentado para perllados o personas de eglesias çinquenta mr. Et por las estriberas en argentadas veynte mr. Et por el petral en argentado diez mr. Et en razon delos frenos en argentados delas otras lavores que se avengan con los dichos freneros los quelos dellos conpraren. Et otrosi den les por el freno dorado de mula con petral et estriberas doradas de cavallo con los clavos que pertenesçen ala siella quarenta mr. et por el par delas estriberas rasas de cavallo quinze mr. et por el par delas estriberas rasas mulares diez mr.

29 Et alos selleros den les por las siellas en esta manera: por el cuerpo dela siella de marriquis de cavallo doçientos mr. et por el cuerpo de la siella de marriquis mular çiento et veynte mr. et por el cuerpo de la siella de cordovan para cavallo ochenta mr. et por el cuerpo de la siella mular de cordovan çinquenta mr. et por el cuerpo de sla siella de badana para cavallo treynta mr. et por el cuerpo de la siella mular de badana veynte et çinco mr. Et por las fustes delos arzones dela siella cavallar encoradas dos vezes diez mr. et encoradas una vez ocho mr. et si fueren mulares encoradas una vez seys mr. et encoradas dos vezes ocho mr.

30 Et alos maestros que ovieren afazer ganbaxes et jubetes de armar den les por fazer enesta manera: por fazer ganbax para armar doze mr. et por fazer jubete para armar ocho mr. Et si fuer aforrar den les por echar la forradura con su queçote çinco mr.

31 Et alos peligeros den les por echar et coser las pennas enesta manera et por este preçio : echen la pena vera et la pena blanca delos mantos delas duennas et delas otras personas por dos mr. et medio et de penna grissa o de pena llomada por quinze dineros. Et la forradura delos pellotes delas penas veras o blancas delas duennas o delas otras personas por dos mr. et las otras forraduras delos pellotes delos omes et delos tobardos et delas capa pieles de blanqueta un mr.

32 Otrosi quelos vinaderos que guarden pago de vinas desde çinquaesma fasta que sean cogidos los frutos queles den por su soldada cada mes quinze mr. acada uno. Et los vinaderos que sean tenudos adar recbdo del dapno que fuere fecho en las vinas et en los arvores de noche et de dia.

33 Otrosi el que guardare vinna o vinnas que non sea dicho pago quel den segunt se abenieren por quelo guarden.

34 Otrosi tengo por bien que enel tienpo delas vendimias que vala el par de azemilas de alquile para vendimiar con su ome çinco mr. et el par delos asnos con su ome al terçio menor et queles den el govierno acostunbrado.

35 Et otrosi para trillar el par de azemilas quatro mr. et que se govierne enel era et el govierno acostunbrado. Et para arar enel verano tres mr. et medio et en el ynvierno para senbrar a tres mr. Et otrosi los que quisieren traer pan delas aldeas a la villa de una legua de por cada fanega un dinero por yda et por venida et por la çevada el treçio menos et se demas luenne lo troxieren den le aeste cuento. Et en los otros tienpos que ovieren menester bestias de loguero avengase con el sennor delas bestias.

36 Otrosi los que cogieren los maestros carpenteros et albanies et omes et mugeres ajornal queles de luego sus jornales. Et que gelos nondetengan en ninguna manera contra voluntad dellos.

37 Otrosi que ningunos omes nin mugeres non sean osados de fazer cofradias nin cabildos nin ordenamientos sin los oficiales de cada lugar que sean adapno del pueblo.

38 Otrosi que vala la tinaja en Toledo de treynta cantaras o dende arriba diez mr. o de veynte et çinco cantaras a ocho mr. Et que den alos pegadores por pegar cada tinaja dos dineros et non mas.

39 Otrosi que desde el primero dia del mes de março fasta san Miguell de setienbre que vala el millar dela teja bien cocha et linpia treinta mr. et el millar del adriello veynte mr. et quel fagan del marco queles den los oficiales treynta et çinco mr. et el millar del adriello veynte et çinco mr. Et que esto sea en Toledo aeste preçio puesto et traydo en casa del quelo conprare et en el termino de Toledo que vala deste preçio ajuso como mejor se aveniere.

40 Otrosi quelos que ovieren menester los labradores et peones et omes baldios para las lavores que dichas son quelos puedan tomar do los fallaren aquellos que son et pertenesçen para labrar. Et los ofiçiales quelos costringan que vayan con ellos por los preçios et jornales de suso contenidos.

41 Otrosi tengo por bien et mando que todos los que an cogido omes para azemalas et quinteros et pastores para los ganados e collaços et amas et collaças para servir en casa et todas las otras cosas que dihas son que aun que por mayor preçio los ayan cogidos delos que eneste ordenamiento se contienen queles non paguen mas sinon segund eneste ordenamiento dize por lo que ovieren aservir de aqui adelante.

42 Otrosi tengo por bien et mando que non anden aespigar las mugeres delos yugueros nin delos segadores nin los otros omes et mugeres que sean para segar o para otra obra qual quier fazer sinon las viejas et moços et moças menores de hedat de doze annos que espiguen en los restrojos desque fuer sacado el pan.

43 Otrosi tengo por bien et mando que todos los omes et mugeres baldios que andovieren pediendo o mendigando o labradores que han de labrar las lavores delas heredades del pan et del vino et tapiadores et peones et jornaleros et mançebos et azemileros et alquiladores delas bestias et delas carretas et mesagueros et quinteros et vinaderos et vendimiaderas et

sarmentadores et sarmentadoras et pastores et vaquerizos et amas que criaren los fijos ajenos et todos lols otros serviçiales que ovieren aservir et labrar por alquilen o por soldada en qual quier manera que guarden et tengan et cunplan todo esto que eneste ordenamiento se contiene et es puesto et ordenado et non reçiban mayor preçio de como es dicho. Et los quelo asi non fizieren o passare contra ello o contra parter dello en qual quier manera quel den por primera vegada veynte açotes et por la segunda vegada quarenta açotes et por la terçera vegada sesenta açotes publicamentre.

Et que gelos den de cada vegada por la villa o lugar do acaesçier seendo lo provado primeramente por la jura del acusador et por dos testigos maguer diga cada uno dellos singular mentre et desu fecho mesmo los testigos seendo tales que de derecho non puedan seer desechados. Et dela terçera vegada en adelante que fuere o pasare qual quier destos sobre dichos contra esto que dicho es que dende adelante quel den por cada vegada sesenta açotes como dicho es.

44 Et eso mesmo mando et tengo por bien quelos otros menesteriales carpenteros et albanies et canteros et çapateros asi delo dorado como delo otro et ferreros et tondidores et alfayates et peligeros et freneros et açecaladores et orizes et selleros et carpenteros et los otros menesteriales de ofiçios semejantes destos que labren et usen desus ofiçios et de sus menesteres. Et que den et labren et fagan cada una cosa desus ofiçios por los preçios que de suso eneste ordenamiento se contien et que non reçiban mayor cuantia por ellos dela que suso se contien. Et qual quier delos dichos menesteriales que mayor quantia resçibiere o non quisiere labrar et usar desus ofiçios o fueren o pasaren contra lo que eneste ordenamiento se contien seendo le provado en la manera que de suso dicha es que peche por la primera vegada çinquenta mr. et la segunda vegada çient mr. et por la terçera vegada duzientos mr. et dende adelante por cada vegada dozientos mr. Et si non ovier bienes deque pechar las dichas penas o qual quier dellas quel den por cada vegada la pena de açotes que es puesta contra los labradores.

45 Otrosi mando et tengo por bien quelos otros omes que ovieren menester los labradores para labrar en sus heredades et fazer otras cosas con las sus faziendas ovieren alquilar maestros o bestias o vieren aconprar algunas cosas delas sobre dichas que non den mayor preçio delo que eneste ordenamiento se contien. Et qual quier que mayor quantia diero fuere o passare contra lo que eneste ordenamiento se contien o contra parte dello que peche por la primera vegada çinquenta mr. et por la segunda vegada çient mr. et por la tercera vegada dozientos mr. et dende adelante por cada vegada dozientos mr. Et estas penas e las otras penas sobre dichas delos mr. delos menesteriales quese paguen et partan enesta manera : la terçia parte para el acusador et la otra terçia parte para el ofiçial que feziere la execuçion et la otra terçia parte para los adarves delos lugares do acaesçier que son mios que sea la dicha parte para el sennor cuyo fuer el lugar do esto acaesçier. Et demas que este atal que mas preçio diere o que fuere o pasare contra este dicho mio ordenamiento como dicho es que qual quier que alguna cosa le deviere o le fuer tendo afazer que non sea tenudo de gelo pagar nin fazer nin del responder en juyzio por ello fasta un anno del dia quele fuer provado como dicho es que dio mayor preçio o fue o paso contra este dicho mio ordenamiento por cada vegada que fuer provado

como dicho es. Et esto que se pueda provar en la manera que dicha es pero que tengo por bien que en todas las cosas de suso dichas las partes menor preçio se avenieren quelo puedan fazer.

46 Otrosi por quanto en muchas otras cosas non declare nin fize ordenamiento que preçio valiesen p o por que preçio las diessen o feziessen por que ay lalgunas dellas enque se non pueden poner aque çierto preçio tengo por bien que en las cosas que non fecha aqui declaraçion nin ordenamiento quelos alcaldes et el alguazil o meryno et los que han de veer las faziendas delos lugares que fagan ordenamiento sobre cada una aquellas cosas que entendieren que cunple delo fazer. Et el ordenimiento que ellos fezieren delo que han eneste mio ordenamiento non se contien tengo por bien et mando que vala assi como lo otro que eneste mio ordenamiento se contien et so aquellas mesmas penas. Et si proeva se ovier a fazer contra los que contra ello fueren et pasaren que se faga en la manera que de suso dicha es contra los labradores et menesteriales et los dichos ofiçiales et omes buenos quelo fagan asi luego et que fagan guardar et tener esto que eneste mio ordenamiento se contiene et lo que ellos ordenaren en las dichas razones sopena dela mi merçed et de quinientos mr. desta moneda acada uno para la mi camara por cada vegada.

47 Otrosi por que poderia acaesçer que algunas çibdades et villas con entnçion quelos labradores delas otras comarcas se fuessen para sus lugares dellos et quelos otros menesteriales lievasen mayores preçios por lo que ovieren afazer o vender et por se escusar de pena por dizer quelo non sopier nin tenian este mio ordenamiento et por que desto nasçeria gran danno alos otrs lugares desus comarcas et aun por que se non guardare egualmente este mio ordenamiento en todo el mio sennorio et yo por tirar estas cosas dubdosas tengo por bien et mando que cada una çibdat et villa delas comarcas assi realengos como abadengos et de otros sennorios quales quier que lieven et tengan este mio ordenamiento sellado con mio sello luego que fuere publicado en mi corte et lo pongan en el arca del conceio de cada una cibdat et villa como dicho es por que cada un conceio et los ofiçiales et labradores dende sepan lo que han de fazer et guardar por este mio ordenamiento.

Porque vos mando que daqui adelante husedes et tengades et guardades et cunplades et fagades guardar et tener et husar et conplir e en el dicho lugar de Madrit et en su termino todo que en este ordenamiento se contiene et todo lo otro que ordenades vos en la manera que dicho es so la dicha pena cada uno.

Et desto vos mande dar este mio ordenamiento sellado con mio sello.

Dado en las Cortes de Valladolid veynte et ocho dias de setienbre era de mil et trezientos et ochenta et nueve annos.

Yo Lop Diaz lo fiz escrevir por mandado del Rey.

DOCUMENTO 5 .

Registro del escribano público de Madrid, Año 1444.

Registro de un contrato de Complantación donde se incluyen todos los elementos típicos que conforman dicho contrato en Madrid a fines de la Edad Media, especialmente los referidos al Derecho de Tanteo del dueño de la finca, y la obligación de saneamiento de la misma, que éste adquiere.

Public. : PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los registros Notariales de Madrid, 1441-1445. Madrid, 1995.

"Este dia Alonso Garçia fijo de Juan Martin Coronado veçino del arraval de Madrit tomo de Pero Gutierrez de Paredes veçino del dicho arraval a poner e plantar e criar a medias majuelo de vendiio jahen çinco arançadas de una tierra *que el dicho Pero Gutierrez ha al pavo de Fuent Alva que ha por alinderos tierra* del dicho Pero Gutierrez e el camino que va a Alcala e el camino que va a Baraxa e tierra de Sant Millan la qual dicha tierra tomo del dicho Pero Gutierrez a poner e plantar e criar a medias majuelo del dicho vendimio desde el dia de Sant Miguel de setienbre primero que viene fasta siete años conplidos primeros que vienen.

E que en el año primero que viene que ponga todas las dichas çinco arançadas majuelo del dicho vendimio a buen marco e de buenos foyos bien fondos e el sarmiento o sarmientos que en el dicho año primero non prendiere que los requiera e ponga e plante en el año e años seguientes en tal manera que *conplidos los dichos siete años este toda la dicha tierra bien plantada majuelo* del dicho vendimio so pena de dos mil maravedis de la moneda usual que le otorgo de le pagar.

E otorgo que resçibio del dicho Pero Gutierrez para ayuda e para poner e plantar e criar el dicho majuelo dozientos maravedis por ante mi el escribano e testigos yuso escritos en fin de los dichos siete años que le de el dicho Pero Gutierrez otros çinquenta maravedis e obligose de le dar al dicho majuelo en cada uno de los seys años primeros estas lavores : arar cada año quatro vezes e mollar dos vezes e en el año seteno e postrimero escavar e podar e arar dos vezes e acongobtar e viñar de açada so pena de çient maravedis por cada lavor *que fallesçiere que le non diere o fiziere dar.*

E que todo el fruto que Dios diere en el dicho majuelo en cada uno de los seys años primeros que sea para el dicho Alonso Garçia e en el año seteno e postrimero estando el dicho majuelo labrado e con fruto que lo parta por mitad e por eguales partes e partido que escoja e tome para si qual mitad mas quesiese el dicho Pero Gutierrez o quien por el lo oviere de aver e la otra mitad que sea e finque para el dicho Alonso Garçia por el trabajo e afan que ha de aver en lo plantar e criar.

E si en algund tienpo el dicho Alonso Garçia o sus herederos ovieren de vender la parte que del dicho majuelo le copiere en preçio que sea tenudo de lo fazer saber al dicho Pero Gutierrez en su vida e a sus herederos despues de sus dias porque si el o ellos lo quesiesen tanto por tanto que lo ayan antes que otro alguno e si de otra guisa lo vendiere que la vendida non vala e le peche en pena dos mil maravedis.

A *lo qual obligo a si e a sus bienes e el dicho Pero Gutierrez dio al dicho* Alonso Garçia las dichas çinco arançadas de tierra a poner e plantar e criar a medias majuelo del dicho vendiio por el dicho tienpo e en la manera e con las condiçiones que dichas son e obligose de le fazer sana la parte que del dicho majuelo le copiere en partiçion de quien quier que ge la venga demandando o enbargando o controllando so pena de dos mil maravedis que le otorgo de le pechar.

Obligo a si e a sus bienes otorgaron dos cartas en un tenor. Testigos Alonso Alvarez fijo de Rodrigo Alonso e Per Diaz fijo de Juan Diaz colchero e Juan fijo de Alonso Gonçalez veçinos de Madrit."

DOCUMENTO 6 .

Carta de Complantación otorgada por Yuannes Garçia y el Convento del Monasterio de Santo Domingo de Madrid, de un majuelo de vendimio molar en territorio de Rabudo, aldea de Madrid.

Archivo Histórico Nacional. Clero, Dominicas, carpeta nº 1364.

"Sepan quantos esta carta vieren como yo Yuannes Garçia fijo de Pedro Garçia veçino de rabudo aldea de Madrit otorgo e conosço que tomo de vos el convento e dueñas del monasterio de Santo Domingo de Madrit a poner e plantar majuelo de vendimio mollar e una tierra que vos el dicho convento e dueñas avedes en el territorio de rabudo aldea de Madrit que dizen de las *sigueruelas por ocho años puestos que vienen. La qual dicha tierra ha por* aledaños de la una parte el exido de la dicha aldea e de la otra parte majuelo de Apariçio Martin e de la otra parte tierra que dizen de la lampara en tal manera e con tal condiçion que este año primero en que estamos de la fecha desta carta que yo que barveche e adobe la tierra que en el año segundo que ponga la dicha tierra del dicho vendimio mollar so pena de quinientos maravedis desta moneda que se agora usa que otorgo de vos pechar en pena e la pena pagada pagada o non en todo o en parte que sea tenudo a poner la dicha tierra el dicho año et que lo que fallesçiere que non pudiere en el dicho año que lo ponga e plante en el año segundo en tal manera que conplidos los dichos ocho años quel dicho majuelo que sea bien plantado e bien (..) del dicho vendimio a vsta de omes buenos e quel fruto que Dios diere el dicho majuelo en todo este dicho tienpo que sea para my.

Et obligome de dar e de fazer dar al dicho majuelo en estos dichos siete años e en cada uno dellos estas lavores que aqui dira, que en los quatro años primeros que lo are en cada año quatro vezes, lo mulgue e pode, lo escave e *pode e are dos vezes, lo cave. Et quel año postrimero que lo escarve e pode e* cave e viñe. Et que estas dichas lavores e cada una dellas que ge las de o faga dar con tienpo e con sazon a pro del dicho majuelo en cada año fasta el dia de Sant lohan del mes de Junio primo que viene en cada año so pena de çinquenta *maravedis de la dicha moneda por qual quier lavor que fallesçiere que non se* faga dar al dicho majuelo destas que dichas son.

Et que conplidos los dichos ocho años quel dicho majuelo sea bien plantado e bien poblado a vista de omes buenos como dicho es que...

DOCUMENTO 7 .

1447, Madrid.

Registro del escribano público de Madrid de un contrato de enfiteusis, otorgado por los cónyuges Ruy Gonçalez y María Gonçalez en favor de Françisco Fernandezy Leonor Gonçalez, su mujer.

Archivo de la Villa de Madrid. Lib. Man. 138.

"Este dia Ruy Gonçalez de (...) vecino del arraval de Madrid, e Maria Gonçalez, su muger, con su Liçençia, dieron e apoderaron en çenso e por nombre de çenso ynphintuosis perpetuamente, para sempre jamas a Francisco Fernandez Frenero, fijo de Gonçalo Fernandez de Mesa, e a Leonor Gonçalez, su muger, vecinos del dicho arraval, unas casas que con su corral e trascorral, que ellos han en el dicho arraval, a la colaçion de Sant Gines, que ha por alindes casas de los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez, su muger, e casas de herederos de Martin Gonçalez de Medina, e casas de Diego Gonçalez de la Carrera, e casas de Maese Mahomad Valverde, e la calle publica.

Las quales dichas casas con su corral e trascorral, so los dichos alindes contenidos, le dieron en çenso e por nombre de çenso yn phituosis, perpetuamente para sempre jamas que se siga lo alto de las dichas casas con lo baxo dellas, de las quales le dieron desde el dia de Sant Mguel del mes de Setiembre primo que viene en adelante para sempre jamas, para ellos e para sus herederos presentes, e por venia con todas sus entradas e salidas e con todos sus derechos e usos e pertenesçias quantas han e deven aver asi de fecho como de uso e de fuero e de derecho, por preçio de quatroçientos e çinquenta maravedis desta moneda usual que fasen dos blancas, o de la moneda que corriere al tiempo de las pagas, e mas un par de gallinas vivas e buenas que le *han a dar e pagar los dichos Francisco Fernandez e Leonor Gonçalez en çenso e* por nombre de çenso yn phituose ellos en su vida e sus herederos depues de sus dias a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez en sus vidas, e a sus herederos despues de sus dias, o a quien por ellos lo oviere de aver en cada un año perpetuamente para sempre jamas, por los terçios de cada un año en fin de cada terçio lo que montare e las gallinas por el dia de Pasqua de navydat de cada año so pena de çinco maravedis de la moneda usual por cada un dia de quantos dias pasaren de los dichos plazos, o de qualquier dellos en adelante que les peche en pena a ellos en sus vidas e a sus herederos dellos / despues de sus dias e que tanbien sean tenudos a las pagas la dicha pena e penas cayendo en ellas como el dicho debdo.

Et dieronles e apoderaronles las dichas casas e corral e trascorral çenso e por nombre de çenso yn phintuose perpetuamente para sempre jamas so tal pleyto e postura que fagan los dichos Francisco Fernandez e su muger a su costa e mision unas (..) enzima de la puerta principal de la entrada de las dichas casas desde oy dia fecha esta carta fasta dos años conplidos so pena de çinco mil maravedis de la moneda usual que les peche en pena e la pena pagada o non que lo tenga e cumpla como dicho es.

E otrosi, como condiçion que las dichas casas que las tenga enfiestas e bien reparadas a su costa ellos en sus dias e sus herederos despues de sus dias e otrosi quien quier quel de las dichas casas fuere tenedor en qual quier manera.

E otrosi como condiçion que si las dichas casas o alguna parte dellas se cayere o algund caso fortuyto en ellas o en parte dellas acaesçiere que en aquel año mesmo sean tenudos e obligados ellos en su vida e sus herederos despues de sus dias o quien quier que de las dichas casas fuere tenedor en qual quier manera de lo refazer e reparar e hedeficar a su costa e mision dende fasta un año so pena que le peche en pena çinco mill maravedis que le peche en pena a ellos en su vida e a sus herederos despues de sus dias.

Otrosi, como condiçion que si tres años, uno en pos otro, non pagaren a ellos en su vida e a sus herederos despues de sus dias el dicho tributo e çenso que en su escogençia de los dichos Ruy Gomez e Maria Gonçalez en su vida e de sus herederos despues de sus dias de ge les dexar o quitar todavia que sean tenudos e obligados a les pagar en su vida e a sus herederos despues de sus dias el dicho çenso e tributo e asi devieren e ovieren a dar fasta en aquel tiempo que gelo quitaren. Et si ellos o sus / herederos le quitaren las dichas casas e corral e trascorral que dende en adelante que non sean tenudos los dichos Francisco Fernandez e Leonor Gonçalez a dar ni pagar el dicho çenso e tributo a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez en su vida ni a sus herederos despues de sus dias.

Otrosi como condiçion que si en algund tiempo los dichos Francisco Fernandez e Leonor Gonçalez en sus vidas e sus herederos despues de sus dias o quien quier que de las dichas casas fuere tenedoren qual quier manera las vendiere que non sean tenudos a las vender salvo juntas e non en partes e que las non venda a eglesia ni a monasterio e ni a personas religiosas ni a ospital ni a clerigos ni a (.) ni a cavallero ni a escudero ni dueña ni donzella ni a judio ni moro ni a persona poderosa salvo a ome o muger llano e abonado tal e tales que daran e pagaran a ellos en su vida e a sus herederos despues de sus dias los dichos quatroçientos e çinquenta maravedis e un par de gallinas en cada año por el dicho çenso e tributo perpetuamente para sempre jamas a los plazos e so las penas e en la manera e con los pactos e posturas e condiçiones que dichas son.

E si las dichas casas e corral e trascorral vendieren o enagenaren o traspasaren en qual quier manera a qual quier de las personas que suso dichas son por ellos defendidas ellos en su vida o sus herederos despues de sus dias que por el mesmo fecho ayan perdido e pierdan qual quier derecho e acçion que les pertenesca a las dichas casas e corral e trascorral e en qual quier cosa o parte dellas e en lo que en ellas ovieren hedeficado e sean e finquen para los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez su muger en su vida e para sus herederos despues de sus dias e quien por su propia actoridat dellos, en su vida e de sus herederos despues de sus dias, ge los puedan quitar e tomar a ellos e a sus herederos e a quien dellos las oviere sin mandado de alcalde ni de Juez ni de otra persona publica ni privada e sin pena e sin caloña alguna.

E que en su escogençia e de los dichos sus herederos sea de gelos quitar e tomar e de los dexar con el dicho cargo del dicho çenso e tributo como en la manera que suso dicha es.

Otrosi como condiçion que cada e quando ellos o sus herederos ovieren de vender las dichas casas con todo lo que dicho es e con lo que asi ovieren hedeficado que primamente lo fagan saber a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez en su vida e a sus herederos despues de sus dias por que si ellos las quisieren en comprar tanto por tanto como por ellos les dieren en compra que las ayan tanto por tanto ante que otro alguno dandoles e pagandoles el preçio que fuere sabido por buena verdad que otro les diere en compra. Et si lo non quisiere o quisieren sus herederos o non les pagaren luego el preçio que fuere sabido por buena verdad que les dieren por ello en compra que dende adelante que lo puedan vender o vendan ellos o sus herederos despues de sus dias a ome o muger llanos e abonados tales que daran e pagaran en cada un año el dicho e tributo a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez en sus vidas e a sus herederos despues de sus dias e tengan e guarden e cumplan e paguen los pleitos e pactos e posturas e obligaciones que dichas son.

E si las vendieren o trocaren sin su liçençia e sabiduria e de sus herederos como dicho es por ese mesmo fecho pierdan e ayan perdido qual quier derecho e posesion e señorio que ayan e les pertenesca a las dichas casas e corral e trascorral e todo lo que ovieren hedeficado en ellas e sean e finquen a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez su muger despues de sus dias e que en su escogençia sea de gela tirar o de gela dexar con el dicho cargo del dicho tributo e çenso.

E prometieron e otorgaron que estos maravedis son su derecho preçio que oy dia vale en çenso e tributo las dichas casas e corral e trascorral e que non vale mas. E de la demasia fisieronles graçia e donaçion por buenas obras que dellos resçibieron e renunçiaron meytad de justo preçio e todo justo preçio entero. E otrosi quales quier leyes que en su favor sean e ser puedan.

E desde el dia de / Sant Miguel de Setiembre primo que viene en adelante se desapoderaron e desvistieron del señorio et iure e tenençia e posesion e propiedad de las dichas casas e corral e trascorral.

Et con esta presente carta e desde el dia de Sant Miguell en adelante apodero e envisto en ello a vos Françisco Fernandez e Leonor Gonçalez su Muger e les dio poder complido para faser dello e en ello todo lo que quisieren e por bien ovieren asi como de cosa suya propia con el dicho cargo del dicho çenso con las posturas e pactos e obligaciones que dichas son sin su liçençia e mandado ni de otra persona publica ni privada e sin pena e sin caloña alguna e si la oviere que toda sea sobre ellos e sobre sus bienes.

E obligaronse de ge las fazer sanas de quien quier que gelas venga demandando o enbargando o contrallando en todo o en parte, en qual quier manera e por qual quier razon.

Et de salir otor e tomar la voz por ellos e por quien dellos lo oviere a sus propias costas e misiones so pena de los dichos çinco mill maravedis con el

doblo que otorgaron de le pechar. Et para lo complir obligaron a si e a sus bienes. Et los dichos Françisco Fernandez e Leonor Gonçalez su muger con su liçençia otorgaron que toman de los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez su muger, las dichas casas e corral e trascorral a çenso e por nombre de çenso inphituosis perpetuamente para sempre jamas por el dicho preçio de los dichos quatroçientos e çinquenta maravedis e un par de gallinas que han a pagar en cada año a los plazos suso dichos, lo qual tomaron con los pactos e posturas e penas e obligaçiones que suso dichas son.

Et se obligaron de tener e guardar e complir los pleitos e posturas e obligaçiones que suso dichas son. Obligaron a ello a sus bienes e a sus herederos e a sus bienes. Et a mas las partes otorgaron dos cartas firmes en un tenor para que cada una de las partes tenga la suya para guarda de sus derechos e qual quier dellas que paresçiere que vala e faga doquier que paresçiere bien asi como a mas paresçiese.

Testigos Alonso Gonçalez de Baraxa e Ferrant Gonçalez sellero e Rodrigo Alonso Fresnero e Juan Gonçalez Fijo de Alonso Gonçalez Cohen, veçinos de Madrit.

DOCUMENTO 8 .

1453, febrero, 22, Madrid.

Carta de censo otorgada por el Concejo de Madrid, en favor de doña Catalina, mujer de Alonso Alvarez de Toledo, sobre unas casas tienda, en la plaza de San Salvador en Madrid.

Archivo de la Villa de Madrid. S 3-148-18(I).

"Sepan quantos esta carta vieren como nos, el concejo, justicia, regidores, cavalleros, escuderos de la noble y leal Villa de Madrid, estando ayuntados a campana repicada segund que lo avemos de nuevo y de costumbre en la camara de nuestro ayntamiento que es en la clausura dde la Iglesia de Sant Salvador de la dicha Villa con el honrado cavallero Rodrigo de Ulloa, Corregidor en esta Villa por nuestro Señor el Rey, e Joan Zapata, e Diego Bazquez e Francisco de Luzon e Diego Gonzalez e el Licenciado Ferrando Gonzalez de Monzon e Ferrant Garcia de Ocaña e Diego de Lujan, regidores e Joan de Lujan e Joan de Lujan, su hermano, e Gonzalo de Vitoria e Joan de Soto e Pedro de Mercado e Rodrigo Ordoñez de Colona e Juan (...) e Gil Diaz e los Bachilleres Juan Alonso de Salmeron e Alfon Ferrandez e Pedro de la Torre. Que son de los Regidores, Cavalleros e Escuderos de la dicha Villa, e Simon Gonzalez Jubetero, Prior de los buenos omes pecheros de la dicha Madrid e su tierra.

Otorgamos e conosçemos que por quanto para ennoblecer esta dicha Villa por mandado del Rey nuestro señor ovimos de esanchar e fazer grande la plaza de la dicha Iglesia de Sant Salvador, e para ello se oviera de comprar muchas casas que alindaban con la dicha plaza, entre las quales, las dichas casas de Cathalina, muger de Alfonso Alvarez de Toledo, Contador Mayor del Rey nuestro señor e del su concejo, defunto que Dios ha, ya tenia e tiene siete pares de casas tienda de alquilar en la dicha plaza.

E por servicio del dicho señor Rey e por honra de la dicha Villa para la ennoblecer, a la dicha señora plogo e plaze, que dandola cinco mil maravedis de censos en casas tienda fechas en la dicha plaza, en la rinconada que ha de quedar en ella, que valiessen e sirviessen de censo e renta en cada un año los otros cinco mil maravedis de derribar las otras sus casas tiendas para esanchar e fazer mayor la dicha plaza. Tanto que la madera e tejas e clavos e la piedra de los cimientos quede para la dicha señora Cathalina porque a su costa ella faga derribar las dichas sus casas tienda, sobre lo qual nos, el dicho concejo, avemos avido nuestro (...) e tratados e practicar muchas vezes e en diversos tiempos, e lo avemos fecho ver e practicar a nuestros Alxarifes e (...) e otras personas.

E fallamos que es justo e razonable de se fazer assi, e que la dicha Villa recibe en ello honrra e provecho e utilidad e que en ello no hay fraude ny engaño alguno a esta dicha Villa.

Sobre lo qual somos convenidos e egualados nos el dicho concejo e regidores e cavalleros e escuderos e omes buenos, con la dicha señora Cathalina, para lo qual rogamos a la dicha señora que ella faga luego derribar e desfazer a su costa las dichas sus casas tiendas.

Por ende, por esta presente carta, nos, el dicho Concejo, justicia, regidires, cavalleros e Escuderos, e Oficiales e Omes buenos de la dicha Villa, de nuestra propia voluntad, non inducidos nin forzados por ninguna persona, e por el pro, e utilidad, e nobleza de la dicha Villa, e de la Republica de nosotros, e por nuestros subcessores, nos obligamos de mancomun, de dar e pagar a vos, la dicha señora Doña Cathalina fechas e edificadas, e acabadas en la dicha plaza de Sant Salvador en la rinconada della tantas casas e tiendas, con sus puertas e ventanas que salgan a la dicha plaza de oy dia de la fecha de esta carta fasta dos años primeros siguientes, que vos renten de censo en cada un año los dichos çinco mil maravedis de censo que assi somos convenidos de vos dar por las dichas vuestras casas que nos dades e avedes de derrocar para fazer la dicha plaza.

E en tanto que las dichas casas e tiendas fazemos fazer e volar, damos e entregamos que rindan los dichos cinco mil maravedis de çinco que vos demos e paguemos en cada un año los dichos cinco mil maravedis de çenso que vos rentan e rinden e pueden rentar las dichas vuestras casas en cada un año como dicho es, contando el año desde el dia de Sant Miguell del mes de Setiembre primero que viene deste año de la fecha desta carta fasta el dicho dia de Sant Miguell que son siete meses al respeto de como oy dicho dia estaban arrendadas las dichas vuestras casas.

Et obligamonos de fazer e vos dar bien fechas las dichas tiendas en la dicha rinconada de la dicha plaza dentro de los dichos dos años que vos rindan los dichos 5000 maravedis pagaderos los tercios de cada un año fasta que vos demos fechas las otras tiendas como dicho es so pena del doblo de lo que dicho es.

E de cada cosa dello que non fizieremos, cumplieremos, e pagaremos a los dichos plazos como dicho es, por pena convencional e por nombre de intereses, e la pena pagada o non, que lo tengamos e cumplamos como dicho es. Para lo qual obligamos a nos e a los bienes del dicho concejo, muebles e rayzes, avidos e por aver do quier que vos, el dicho concejo, aya et especialmente vos damos empeños e hipoteca, para tener e guardar e complir lo que dicho es, la renta de los exidos e carrascales que es propio de nos el dicho concejo, para que de los maravdis que rentaren en cada un año por vuestra propia auctoridad vos podades entregar et entreguedes de todos los dichos 5000 maravedis en cada un año fasta tanto que seades entregada e pagada de los dichos çinco maravedis de çenso en casas fechas en la dicha plaza.

Et por la presente mandamos a los arrendadores que son e fueron de la dicha renta de los dichos exidos e carrascales del dicho concejo de Madrid que vos acudan con los dichos çinco mil maravedis sin sacar nuestra carta de libramiento ni de nuestro mayordomo salvo tan solamente el traslado desta carta. E con una carta de pago mandamos a nuestro mayordomo que es o fuere

del dicho concejo, que reciba por pagados a los dichos arrendadores, los dichos çinco mil maravedis, que assi voas pagaren en cada un año.

Et para cobrar de los dichos arrendadores de sus bienes, vos damos poder complido e bastante e para dar las dichas cartas de pago, vos la dicha señora Doña Cathalina, o quien vuestro poder oviere, et si menester fuere, entrar en contienda de juyzio con los otros arrendadores, damos vos poder complido e bastante a vos la dicha señora, e a quien vuestro poder para ello oviere para injuyziar e pedir entrega e execucion e fazer todas las cosas e cada una dellas que nos, el dicho concejo e nuestro mayordomo en nuestro nombre podriamos e podria fazer presente seyendo, aunque sean tales que requieran especial mandado.

Et rogamos e mandamos a nuestro señor de concejo ante quien pasaren los recaudos de la dicha renta de exidos e carrascales, que ponga e asiente en los dichos recabdos como los dichos arrendadores en cada un año se obligan de dar a vos la dicha señora Doña Cathalina los dichos 5000 maravedis fasta tanto que nos, el dicho concejo, ayamos fecho las dichas tiendas e las entreguemos a vos la dicha señora, que renten los dichos çinco mil maravedis de çenso.

Et si dentro de dos años non diesemos fechas e acabadas las dichas tiendas que renten los dichos çinco mil maravedis, damos vos poder complido para que vos, la dicha señora Doña Cathalina, por vuestra propia auctoridad podades vender e vendades de los bienes de nos el dicho concejo, en publica almoneda e fuera della, e dar la posesion a los copradores. E de los maravedis que valieren podades redificar e redifiquedes en la dicha rinconada de la dicha plaza las dichas tiendas a nuestras costas e misiones de nos el dicho concejo.

Et obligamonos de aver por firme todo lo que por vos fuere fecho, vendido, rematado e entregado, et de non ir ni venir contra ello ni contra parte dello en juyzio ni fuera del. Ni dezir que fuemos lesos ni dabnificado e de non pedir rebstitucion, so pena de cient mil maravedis, e la pena pagada o non, que lo tengamos e cumplamos como dicho es, a lo qual obligamos a nos e a los bienes del dicho concejo.

Et por esta carta damos poder complido e bastante a quales quier justizias de la corte e casa del Rey nuestro señor e del su muy alto consejo, que por todo rigor de derecho nos constringan e apremien a lo assi tener e guardar, e complir, e fagan entrega e execucion en bienes de nos, el dicho concejo, por los dichos maravedis e penas e costas sin ser liquidadas, e fagan fazer las dichas tiendas a costa del dicho concejo, vendiendo e rematando los bienes del dicho concejo, bien assi e tan complidamente, como si contra nos fuesse passada por sentencia de cosa juzgada.

Sobre lo qual renunciamos todas leys e fueros e derechos e ordenamientos e previllegios e toda exebcion de mal engaño, e toda restituzion in integrum, cabcion general o especial, e todo absilio ordinario e extraordinario, e el traslado desta carta e (...), e consejo e plaso de abogado e todas ferias de pan e vino cojer, e la ley que diz que general renuncicion que non vala.

Fecha en la dicha Madrid, en el dicho concejo, a veinte de Febrero, año del nascimiento de nuestro señor Ihesu Xristo de mil e quatroçientos e çinquenta e tres.

DOCUMENTO 9 .

1235, abril, 25. Madrid.

Ordenanza sobre Dotes, Arras y bodas.
Archivo de la Villa de Madrid. Códice del Fuero de Madrid, Folio 26 r.

Public : PALACIO, Documentos, I. Pag. 19-63.

"A esto son avenidos los jurados et los alcaldes et fiadores et todo el conceio de Madrit.

Que todo homme que casare en Madrit con manceba del L morabedis por vestidos e per calças et per pan et por vino et por carne et por çapatas et non de mas, et esto sea dado por toda la mission de la boda. Et qui casare con bibda del XXV moravedis por toda mission de boda.

Et de la novia al novio quier manceba ho quier bibda XXV morabedis por vestido et non le de mas.

Et todo omme del aldea que casare con manceba del XXV morabedis por toda mission de boda assi como es sobrescrito. Et de la novia al novio quier manceba ho quier bibda XV moravedis et non de mas por bestido et por toda mission de la boda. Et el dia del desposorio non de el novio jantar ninguno.

Et ningunos que este fecho quisieren quebrantar sea alevoso et traidor del conceio de Madrit, et non entre mas en testimuño nin en portiello ninguno; et peche C morabedis en coto. Qui los tomare de mas peche C morabedis. Et esta calonia coiala un jurado et uno alcalde et uno fiador; et si por mengua destos coiedores lo perdiere el conceio salgan per alevosas del portiello et pechen este pecho. Et ninguno omme qui pidiere pedida nin ajuda per a boda, clerigo nin d(e orden) nin per ninguna cosa peche X morabedis qui lo diere et X morabedis qui lo pidiere.

Et (todo) quanto es en estas (III) cosas per a boda et per lalguacil et per alcalde (et todos estos morabedis sean per) a llas carreras que oviere de fazer el conceio.

Et esto fue fecho en el tienpo que eran jurados, don (Garci) garciez, don Pedro martin de oreia, don M° yuannes, don S° de S° garci...

Et esto fue fecho el dia de Sant Marchos. Era MCCLXXIII.

Garci Yuannes qui me fecit."

DOCUMENTO 10 .

1468, marzo, 15. Madrid.

Carta de Donación hecha por el escribano Alfonso González en favor de Rodrigo de Madrid, su hijo, de una casa en Madrid, tres aranzadas y media de majuelos, una cuba, tres tinajas, cuatro mil maravedís en dineros, y once mil maravedís por su casamiento con María, hija de Maestre Ferrando y de María Gonzalo, su mujer, vecinos de Yllescas.

Archivo de la Villa de Madrid. S 3-407-43.

"Sepan quantos esta carta de donaçion vieren como yo alfonso gonçalez escrivano publico e veçino de la noble e leal villa de Madrit, de mi propia e libre e agradable voluntad, non forzado ny induzido ny engañado otorgo e conosço;

Que de mas e allende de tres arançadas e media de majuelos e una cuba e tres tinajas et quatro mil maravedis en dineros o quinze mil maravedis (...) que oy dia desta fecha de Sante Catalina et por ante notario publico e dos testigos della me (...) obligado de dar e pagar a vos rodrigo de Madrit mi fijo en casamiento con una fija de maestre ferrando e de maria gonçalez su muger, veçinos de la villa de Yllescas;

Que fago graçia e donaçion pura, perfecta e no revocable syn condiçion alguna a vos el dicho rodrigo de madrit, mi fijo para despues de mis dias e para quien de vos quisieredes de unas casas en que agora moro que han por aledaños dela una parte casas del bachiller ferrando diaz e de la otra parte debaxo casas de gonçalo diaz, escrivano e la calle publica, para que las ayades con este cargo e çenso que las dichas casas tienen e las quales dichas casas vos doy e dono enteramente con todas sus entradas e salidas e servidumbres que han e les pertenesçe asi como de fuero como de derecho e de uso e de costumbre para despues de mys dias segund dicho es.

La qual dicha donaçion vos fago desde oy dicho dia desta fecha de santa catalina en adelante para vos e para quien vos quisieredes segund e en la forma suso dicha e desde oy dicho dia que esta carta es fecha en adelante desapodero a mi e a mis erederos de la posesion e propiedad e sennorio de las dichas casas e apodero en todo ello a vos el dicho rodrigo de madrit mi fijo e vos doy e otorgo todo poder conplido para que luego que yo pasare desta presente vida por (...) e sin pena e sin caloña alguna e sin (...) e mandado de mis erederos ni de otra persona alguna podades entrar e tener e poseer las dichas casas que vos las doy e dono e fago graçia e donaçion para que dende en adelante para despues de mis dias podades fazer dellas todo lo que quisieredes con este cargo del dicho çenso;

Et que yo (...) que esta carta otorgasen lo podra fazer e sin pena o calonia si ovieren, que toda sea contra mi e contra mis bienes (...) en vuestro nombre et para vos me costringo de tener e poseer las dichas casas todos los dias de mi vida et obligarme de tener e guardar e conplir e aver por firme la dicha donaçion e de vos la non revocar ni anular ni quitar en tienpo alguno por manda ni por testamento ni por cobdeçillo ni en otra manera alguna ni por que diga e alegue que me lo non agradeçiste o que fuestes desconosçido o desobediente o que fuistes o dexistes sobre mi alguna de las cosas por donde de derecho puede ser revocable esta donaçion ni por otra razon alguna, so pena de veinte mil maravedis desta moneda de vos pechar por pena convencional que con vos pongo et por nombre de intereses e la dicha pena pagada o non que todavia e en toda manera lo tenga e cumpla segund derecho es, por lo qual todo asi tener e guardar e conplir e mantener obligo a mi e a todos mis bienes muebles e rayzes avidos e por aver.

Et por esta carta doy e otorgo poder conplido a qual quier ofiçial dela cibdat villa o lugar de los sus regnos o señorios ante quien esta carta paresçiere que por todos los remedios de derecho me costringa e apremie averlo asi fazer tener e guardar e conplir realmente como si cosa mia fuese pasada por (...) en cosa judgada.

Et sobre todo renunçio e parto de mi la ley e derecho que dize que quando la donaçion conferida de mayor contia de quinientos sueldos que deve ser ynsinuada ante juez conpetente, seyendo cabdo de todo mi derecho yo vos fago tantas donaçiones delo que dicho es, cada una de la contia que de derecho la puedo fazer sin la dicha ynsinuaçion de guisa ca ninguna dellas no (...) por no aver la dicha ynsinuaçion.

Otrosi renunçio todas las otras leyes e prematicas e fueros e derechos e ordenamientos e cartas e previlegios que contra sean de lo que dicho es para poder revocar e anular la dicha donaçion e qual quier parte della que menos vala e (...)

Renunçio la ley del derecho que dize que general renunciaçion no vala. E otrosi renunçio el derecho que me podria escusar de no pagar la dicha pena caydo en ella.

Et yo juan gonçalez de madrit et pedro gonçalez de madrit et catalina gonçalez de madrit, muger de juan gonçalez, mi marido que esta presente, fijos del dicho alfon gonçalez et yo la dicha catalina gonçalez, con liçençia del dicho mi marido que esta presente, et yo el dicho juan gonçalez, mando de vos la dicha catalina gonçalez mi muger que a lo que dicho es asi mesmo sea presente, otorgo que di e do la dicha liçençia a vos la dicha mi muger para fazer e otorgar todo lo en esta carta contenido et contenido en ello.

Por ende nos los dichos juan gonçalez e pedro gonçalez e catalina gonçalez fijos del dicho alfonso gonçalez e hermanos de vos el dicho rodrigo de madrit que todo de lo que dicho es, avemos seydo e somos presentes cada uno en la parte que le pertenesçe en las dichas casas consentimos en la dicha donaçion de ellas fecha al dicho rodrigo de madrit nuestro hermano en todo et por todo segund que en esta carta se contiene sin que vos sea puesta en ella ny

enbargo ni contracto alguno ni de fecho ni de derecho de nos e cada uno de nos.

Por esta presente carta nos obligamos de lo aver por firme agora et de aqui en adelante para sienpre jamas et de lo non demandar ni lo contradezir ni ir ni venir contra ello, nos, ni alguno de nos ni otros por nos ni por qualquier de nos, en juyzio ni fuera del por (...) ni desfazer ni anular en todo ni en parte, so pena de veynte mil maravedis destas monedas usuales que otorgamos de llano en llano que vos peche e pague cada uno de aquel o aquellos de nos que contra ello fueren (...) o por firme no lo ovieren, por pena convencional que en vos el dicho nuestro hermano ponemos, et por nonbre de yuntarse a la dicha pena, pagada o no que todavia lo tengamos e cunplamos e ayamos por firme segund de suso dicho es.

Para lo qual todo, asi a cada uno de nosotros et a todos nuestros bienes muebles e rayzes avidos e por aver e por esta carta damos e otorgamos poder conplido a las suso dichas justiçias e a cada una dellas que por todos los remedios de derecho nos costringan e apremien a nos lo asi fazer, tener e guardar e conplir e aver por firme realmente bien asi como si sentencia definitiva fuese dada contra nos e contra cada uno de nos, et aquella fuese pasada en cosa judgada sobre lo qual todo renunçiamos e partimos de nos e cada uno de nos las suso dichas leyes e cada una dellas de la guisa e manera que en esta carta se contene.

Et yo la dicha catalina gonçalez renunçio lo suso dicho et otrosi renunçio las leyes de los enperadores justiniano e veliano que son en ayuda e en favor de las mugeres que menos non vala.

Et desto, nos, los dichos alfonso gonçalez e sus fijos e cada uno de nos en la forma dicha otorgamos esta carta de donaçion e aprovaçion et consentimiento della ante el escrivano e testigos de yuso, al qual rogamos que la escriba e faga escrevir e que la signe de su signo en manera que vala e (...) otorgada en la noble e leal villa de madrit, martes quinze dias del mes de março, año del nasçimiento de nuestro señor Ihesu Christo de mil e quatroçientos e sesenta y ocho años (...)".

DOCUMENTO 11 .

1465, Noviembre, 13. Donación por vía de Dote de Rodrigo y Luis de Herrera a su hermana Inés de Herrera de cuanto les perteneciere y tocare por herencia de sus padres.

Archivo de la Villa de Madrid. S 2-362-5.

"Sepan quantos esta carta de graçia e donaçion vieren como yo Rodrigo de Herrera e yo Luys de Herrera su hermano fijos de Rodrigo de Herrera vezinos de la dicha villa de Madrit por razon que vos Ynes de Herrera nuestra hermana fija del dicho Rodrigo de Herrera e de Maria Gonçalez su muger nuestra señora madre et vuestra sedes muger

Et vos queredes casar a ley et bendiçion segund nuestra ley et lo quiere et Madre Santa eglesia de Roma e nosotros somos plaçenteros e contentos que vos resçibades el santo sacramento del santo matrimonio

Et por sostenimiento del abedes menester de tener bienes en espeçial para vuestra dote e señalamiento del dicho matrimonio por ende nos los dichos Rodrigo de Herrera et Luys de Herrera amos a dos de nuestra libre e agradable voluntad syn premia et syn ynduzimiento alguno por la presente carta otorgamos et conosçemos que fazemos graçia et donaçion propia et perfecta dada et recabdada et luego de presente entregada que es llamada en las leyes del derecho donaçion entre vivos et sanos de graçia et por pura et sana voluntad que sea firme et valedera et non revocable

La qual fazemos a vos la dicha Ynes de Herrera nuestra hermana que estades presente resçibiente en vos e para vos la presente estipulaçion con bienes a saber de todos et quales quier bienes asy muebles como rayzes et esemovientes et otros quales quier oro et plata et joyas et otros (...) a nosotros devydos et pertenençias por fin et herençia de los dichos nuestros padre et madre et abuelos et otras personas que en qual quier manera nos pertenesçe asi como herederos de los dichos nuestros padre et madre fueron et son devydos et pertenesçientes asy avidos et por aver asi en la Villa de Madrit et su tierra (...) et cibdades et villas et logares de los regnos et señorios del Rey nuestro señor

De lo qual todo que dicho es ny de parte dello nos non tenemos tomado nyn dado cosa nynguna dello (...) nin dello fazemos venta nin enagenaçion nin traspasamiento nin graçia nin (...) a ninguna persona

De todo lo qual fazemos graçia et donaçion enteramente que (...) que les pertenesçieren e pertenesçer deven como quier et en qual quier manera et por qual quier razon que sea asi de fecho como de uso et de fuero et de derecho para que de aqui en adelante que ayades enteramente para vos et para quien de vos quisieredes por juro de heredad (...) et para siempre jamas (...) et lo donar çeder et traspasar enagenar vender (...) dello et en ello lo que vos quesieredes et por bien tovieredes (...) o heredado de vuestros (...) para sempre jamas et segund de cosa vuestra (...) fazer syn enbargo (...) çedemos et traspasamos en

vos et para vos (...) et sy la ovyere que toda sea (...) graçia vos damos et traspasamos en la mejor via et forma que podemos de nuestra propia voluntad esto en pago et por satisfaçion de muchos et grandes cargos que de vos tenemos que son en (...) et cantdad que (...) et valen mucho mas que esta dicha graçia et donaçion que vos fazemos dela dicha herençia et para vos la satisfazer et galardonar en descargo de nuestras anymas et conçiençias

Otorgamos que agora et de aqui en adelante para sempre jamas avemos et tenemos por firme et bien fecho justo et valedero esta dicha graçia et donaçion que vos fazemos de la dicha herençia et vos la non contradiremos nin retractaremos nin anularemos nin cesaremos nin yremos nin (...) en contra dello nin contra parte dello en qual quier manera et por qual quier razon que sea

Et de salir otores et tomar la voz e otoria del pleito o de los pleitos por vos o por quien de vos lo oviere en juyzio o fuera del cada que menester sea a nuestras espensas et mysiones propias en manera que sanamente lo ayades syn enbargo alguno

Et sy en qual quier manera nosotros o otros en nuestro logar et nos la vez lo controllaremos que nos non vala mas que seamos deshechados del juyzio de lo perdieremos et demandaremos et non nos vala et estemos et paguemos por esta carta et por lo que en ella es et (...) so pena de veynte mill maravedis desta moneda usual que otorgamos de vos pechar en pena et por nombre de yntereses

Et la pena pagada o non que lo asy tengamos et cunplamos segund dicho es et por lo asy tener et conplir obligamos a ello a nosotros mesmos et a todos nuestros bienes muebles et rayzes avidos et por aver

Et sy lo asy non tovieremos et conplieremos segund dicho es por esta cata damos poder conplido a qual quier alcalde o alguazil o a otro qual quier ofiçial de qual quier çibdad o villa o logar ante quien esta carta paresçiere que nos conpila(...) et asy tengamos et conplamos como dicho es et estemos et paguemos por esta carta et fagamos çierta et sana et vos paguemos la dicha pena con las costas onde ... bien asy como sy contra nosotros fuese asy pagada por sentençia en cosa juzgada

Sobre lo qual renunçiamos et partimos de nosotros et de nuestro derecho et defension todas et quales quier leyes fueros et derechos et ordenamientos asy como (...) espeçiales publicos et privados (...) et aquella ley et derecho que deze que quando quiera ques fecha alguna graçia et donaçion (...) es fecha la cosa es desagradesçido o desconosçido que las tales graçias non valan

Et nosotros queremos et otorgamos que en (...) et quisiedes dellos et vos sean firmemente (...) contiene

Otrosi renunçiamos aquella ley et derecho que dize (...) et cayendo en ello que non nos vala señaladamente et renunçiamos (...) general renunçiaçion non vala

Fecha esta carta a treçe dias de moviembre año del nasçimiento del nuestro señor Ihesu Xristo de mil quatroçientos et sesenta et çinco (...) rogados que fueron presentes Gonçalo Roman et Ferrando Robledo vezinos (...) de la dicha Madrit. Juraron, etc.

DOCUMENTO 12 .

1444, Madrid.

Asiento del registro del escribano público de Madrid, en el que se documenta el otorgamiento de carta de arras por Rodrigo de Arevalo y Juan de Molina, su fiador, por razón del casamiento de aquel con Leonor, hija de Alonso Royz y de Juana Gonçalez.

Archivo de la Villa de Madrid. Lib. Man. 138. Ass. 1007.

Public. PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995.

"Este dia el dicho Rodrigo de Arevalo otorgo que, por quanto es tracto que el case con Leonor, fija de Alonso Royz, por palabras de presente, tales que entre ellos fagan matrimonio, por ende, el dicho Rodrigo de Arevalo, asi como prinçipal debdor, e Juan de Molina, fijo del cavallero Juan de Molina, asi como su fiador e prinçipal pagador, amos a dos de mancomun e cada uno por todo, de dar en arras a la dicha Leonor diez mil maravedis deste moneda usual.

Los quales se obligaron de darle ocho dias antes que en uno çelebren sus bodas el dicho Rodrigo e la dicha Leonor para que sean conprados dellos una heredat en esta villa e su tierra, para que sea sostenmiento del su matrimonio e de lo fijos e fijas que en uno oviere, so pena del doblo, por nonbre de jurarse, que otorgaron de pecharle.

E para lo conplir obligaron a si e a sus bienes, e otorgo el dicho Rodrigo que los bienes que oy dia ha en publico e en escondido, que valen mas de diez tanto que ls dichos diez mil maravedis, otorgaron carta firme con renunçiamiento de leyes, ecetera.

Testigos los dicho Alonso Fernandez, bachiller, e Diego Fernandez de Mena e Pero Diaz, fijo de Juan Diaz, e Juan de Baraxa e Alvaro Lopez.

Juraron ecetera de lo tener e conplir asi. Testigos los dichos.

DOCUMENTO 13 .

1444, Madrid.

Asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, en el que se documenta una Carta de Donación complementaria a las arras, otorgada por Rodrigo de Arevalo, y Juan de Molina, su fiador, en favor de Leonor, hija de Alonso Royz y de Juana Gonçalez.

Archivo de la Villa de Madrid. Lib. Man. 138, Ass. 1006.

Public : PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995.

"Este dia Rodrigo de Arevalo, fijo de Fernand Gonçalez de Arevalo, otorgo que por quanto es tracto de casamiento que el case con Leonor, fija de Alonso Ryz e de Juana Gonçalez, su muger, veçina de Madrit, por palabras de presente, segund manda la Santa Madre Eglesia, tales que entre ellos fagan matrimonio por ende.

Obligose el dicho Rodrigo de Arevalo asi como debdor prençipal e Juan de Molina, fijo del cavallero Juan Reyes de Molina, de mancomun, de dar a la dicha Leonor, e para ella, dos pares de paños de lana, el un par de paños de florentin e el otro par de paños de Ypre, con sus briales e sus adobos, e los jaeçes a la dicha Leonor convenientes, quinze dias ante que en un çelebren sus bodas los dichos Rodrigo e Leonor, so pena de çinquenta maravedis cada dia que le otorgaron de pechar a la dicha Juana Gonçalez.

Obligaron a si e a sus bienes. Otorgaron carta firme con renunçiamiento de Leyes, ecetera.

Testigos, Alonso Fernandez de Mena, bachiller, e Diego Fernandez de Mena, su hermano, e Pero Diaz, fijo de Juan Diaz, colchero, e Alvaro Lopez e Juan de Baraxa, veçinos de Madrit.

Este dia juraron por el nonbre de Dios sobre la señal de la Cruz los dichos Rodrigo de Arevalo e Juan de Molina de lo tener e conplir asi. Testigos los dichos.

DOCUMENTO 14 .

Asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1444, en el que se documenta el otorgamiento de una carta de Dote, por Juana Gonçalez en favor de Leonor, su hija, por razón del casamiento de ésta con Rodrigo de Arevalo.

Archivo de la Villa de Madrid. Lib. Man. 138, Ass. 1008.

Public : PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995.

"Este dia Juana Gonçalez, muger que fue de Alonso Royz, veçino de Madrit, otorgo que por quanto es tracto de casamiento que case Rodrigo de Arevalo, fijo de Ferrant Gonçalez de Arevalo, con Leonor, si fija, por palabras de presente tales que entre ellos fagan matrimonio por ende, olbligose de dar en casamiento a la dicha su fija quinze mil maravedis desta moneda usual, los çinco mil en axuar, e los diez mil maravedis en bienes rayzes en Madrit e su tierra que lo valan, e sean apreçiados por dos buenos omes, tomados el uno por ella e el otro tomado por el dicho Rodrigo de Arevalo.

Lo qual se obligo de le dar ocho dias ante que en uno çelebren sus bodas los dichos Rodrigo e Leonor, so pena de veynte maravedis cada dia quantos pasaren del dicho plazo en adelante, que otorgo de pecharle, e para lo conplir obligo a si e a sus bienes, e por mas abundamiento diole en peños e por nonbre de peños unos salvados que han por alinderos casas de Françiisco Gonçalez Tienpo e casas de Pedro de Luzon e casas de Pedro Gonçalez, fijo de Alonso Garçia Cavallero, e la calle publica.

E el dicho Rodrigo sea cierto que le seran çiertos los bienes e que contra ellos non oporna persona alguna, dio por fiadores dellos a Gonçalo de Caçeres e a Diego de Caçeres, sus hermanos, los quales, estando presentes, se obligaron que si a los dichos bienes algund debdo paresçiere e que las dichas casas fuesen obligadas, que ellos alçarian e farian alçar el enbargo del dia que fuesen requeridos fasta diez dias, o pagaran los maravedis o los que dellos fincasen por cobrar, los quales dichos Gonçalo de Caçeres e Diego de Caçeres se obligaron por tales fiadores como dicho es.

Obligaron a si e a sus bienes. Otorgaron carta firme. Testigos, Alonso Fernandez de Mena, escrivano, e Pero Diaz, fijo de Juan Diaz, colchero, e Alvaro Lopez e Juan de Baraxa, veçinos de Madrit.

Este dia juro la dicha Juana Gonçalez por el nonbre de Dios so la señal de la Cruz de lo tener e conplir asi. Testigos los dichos.

DOCUMENTO 15 .

1444. Madrid.

Asiento del registro del escribano público de Madrid en el que Juana de Guzman, hija de Tello de Guzmán y de doña Mencia de Haro, se otorga por satisfecha en los derechos hereditarios y mejora devidos por parte de su padre, y en sus derechos hereditarios futuros por parte de su madre, en atención a los bienes que esta le otorga en concepto de dote.

Archivo de la Villa de Madrid. Lib. Man. 138. Ass. 1345.

Public : PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995.

"Este dia, sabado, en Madrit :

Este dia dña Juana de Guzman, fija de Tello de Guzman, que Dios aya, e de doña Mençia de Haro, otorgo que por quanto la dicha doña Mençia, su madre, le da en casamiento con Pero Suarez de Toledo, fijo de Gonçalo Alvarez de Toledo, Señor de Oropesa, quatroçientas e çinquenta mil maravedis en dineros e en axuar, la dicha doña Juana dixo que se contentava con ellos, asi por la parte que le pertenesçe en herençia de su padre como en lo que podra venir en herençia despues del fin de la dicha doña Mençia como en la mejora e manda que le fizo el dicho Tello de Guzman, su padre, como (...)

Testigos Pero Gonçalez, bachiller, e Diego Garçia, criado de doña Theresa de Haro.

Juro la dicha doña Juana de lo tener e conplir e de non dezir ni alegar que fue lesa ny dapnificada ny engañada ny pedir absoluçion ny dispensaçion deste juramento so pena de perjura e fementida.

Testigos los dichos"

DOCUMENTO 16 .

1441, Madrid.

Asiento del registro del escribano público de Madrid del año 1441, en el que Catalina Ximenez y Pedro de Luxan, su hijo, de mancomunadamente otorgan carta de arras en favor de Leonor de Vargas por razón de su casamiento con aquel, obligandose en garantía a la cesión de los derechos de señorío y tributo sobre unas casas, propiedad de la dicha Catalina Ximenez y gravadas con un censo, hasta hacer efectivas las arras.

Public : PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. Madrid, 1995.

"Este dia Catalina Ximenez de Luxan, muger de Juan Fernandez de Villanueva, que Dios aya, e Pedro de Luxan su fijo de mancomun otorgaron que por quanto es tracto de casamiento que el dicho Pedro de Luxan casde con Leonor de Vargas, fija de Nuño Sanchez, por palabras de presente tales que entre ellos fagan matrimonio, por ende por honrra del dicho obligaronse de dar en arras e por nombre de arras a la dicha Leonor de Vargas quatroçientos florines de oro buenos e de justo peso de la ley e cuño de Aragon, e veinte mil maravedis desta moneda usual por ellos el que mas quesisere las dichas arras (..) e Pedro de Luxan para que sean echados en uno ha (...) que el dicho Nuño Sanchez quesiere para que sea sostenimiento del matrimonio de los fijos e fijas que en uno ovieren en aquella manera que las leyes de nuestro fuero quieren.

Los quales dichos quatroçientos florines de oro o los dichos veinte mil maravedis por ellos se obligaron de dar a la dicha Leonor de Vargas e al dicho Nuño Sanchez su padre en su nombre, desde oy fasta un año conplido que viene so pena de un florin de oro de la ley e cuño de Aragon que otorgaron de lo pechar en pena, e que tambien sean tenudos e otorgados a le pagar la dicha pena e cayendo en ellas como el dicho debdo prinçipal, e porque mas segura sea la dicha Leonor de Vargas e el dicho Nuño Sanchez, su padre en su nombre, que los dichos quatroçientos florines de ro e los dichos veinte mil maravedis por ellos le seran çiertos e bien parados, señalaronle unas casas mas que son en el Arraval desta villa, a la ferreria que tienen a çenso de la dicha Catalina Ximenez, Ferrando de Tamayo e Leonor Gonçalez su muger la mitad, e la otrs mitad Garçia Lopez, mujer que fue de Juan Alonso, veçinos de Madrit, e mas dos yuntas de tierras de pan levar con sus prados e pastos e solares parte casas que la dicha Catalina Ximenez ha en Villaverde e sus territorios aldea e termino de la dicha Madrit, quel tributo e señorio de las dichas casas meson e todo el derecho que la dicha Catalina Ximenez a ello ha e las dichas dos yuntas de heredat, les otorgan la dicha Leonor de Vargas e el dicho Nuño Sanchez en su nombre, pero que dando e pagando los dichos quatroçientos florines de oro e los dichos veinte mil maravedis por ellos finque por conpra el dicho Nuño Sanchez la tal heredat o heredades que el señorio e derecho que la dicha Catalina Ximenez ha e tiene a

las dichas casas, mas el señorio e posesión que ha a las dichas dos yuntas de heredat se torne a ella para que use dellas asi como fasta antes que este contrabto otorgase.

E otorgaron los dichos Catalina Ximenez e Pedro de Luxan, su fijo, que ls bienes asi muebles com rayzes e otros bienes e joyas que ellos e cada uno dellos han en publico e en escondido que valen mas de diez cuentos, que los dichos quatroçientos florines que asi han a dar en arras a la dicha Leonor de Vargas, e prometieron e otorgaron de lo aver por firme e de non yr ny venir contra ello ny contra parte dello en algund tiempo por alguna manera.

E para lo conplir obligaron todos sus bienes avidos e por aver e otorgaron carta firme con renunçiaçion de leyes. Testigos Alnso Gonçalez de Herran, escribano de camara del rey, e Diego su fijo e Pedro de Cordova su sobrino, e Alonso Gonçalez, fijo de Juana Gonçalez, e Juan Díaz, sastre, veçinos de Madrit."

DOCUMENTO 17 .

1459, Septiembre, 12. Madrid.

Testamento de Blanca Rodriguez, mujer del escribano Alfonso Gonçalez.

Archivo de la Villa de Madrid. S 2-362-3.

"Sepan quantos esta carta de testamento vieren como yo, Blanca Gonçalez, mujer de Alfonso Gonçalez, escribano publico, vezina de Madrit, estando en mi seso e entendimiento e de mi buena voluntad sin premia alguna, conoçiendo lo que veo e entiendo lo que me dizen, salvo la dolençia que Dios me quiso dar, e temiendo la muerte, que es cosa natural, por todas las que (...) e creyendo firmemente en la Santa Trinidad, Padre fijo e espíritu santo, tres personas en un solo dios verdadero que vyve e reyna por siempre jamas, e deseando fazer e conplir aquellas cosas que son propias dd Dios, e para la salud de mi anima, oigo e conosco que fago e ordeno este, mi testamento (...) de Dios e de la bienaventurada virgen gloriosa santa Maria (...) y mi abogada con toda la corte çelestial.

Primeramente doy e ofresço mi anima a Dios Padre que la creo, e mi cuerpo a la tierra onde fue formado.

Mando que quando fuese voluntad de mi señor Dios que acaesça mi finamiento, que sea sepultado mi cuerpo en el monasterio de santo domingo de madrid a cerca la sepultura donde yace catalina gonçalez mi madre e que me metan en mortaja de lienço de lino e en ataute de madera, e que digan ese dia en la eglesia de santo domingo tres misas de requiem e vigilia e letania e les den lo acostumbrado.

Mando a mi confesor en mortadgo seys maravedis. Mando a la trinidad e a la qruzada e a la santa olalla de barcelona a cada una dos maravedis para ayuda (...) cristianos de tierra de moros.

Mando que digan (...)

(...) forma que puedo e en derecho devo.

Mando que por quanto al tiempo que casó catalina gonçalez mi fija, el dicho Alfonso Gonçalez, mi marido, e yo la dimos en axuar e dineros e en una casa tienda veynte e tres mil maravedis e asi mesmo dimos el dicho mi marido e yo a Juan Gonçalez, mi fijo, al tiempo que caso en paños e joyas para su muger e una mula e çiertas vinnas e heredat de tierras de pan levar en la torre del campo e en otras cosas fasta veynte e dos mill maravedis. E asi mesmo al tiempo que casamos el dicho Alfonso Gonçalez e yo (...) Gonçalez Martin fijo, le dimos en pannos e joyas para su muger e en una huerta e tierras de pan levar en Canyllas e en un majuelo a la cuesta, en contía de quiçe mill maravedis.

Mando al dicho Rodrigo mi fijo sea egualado con los dichos mis fijos de mas e allende esta mejora que le yo fago.

Mando del dicho Alfonso Gonçalez mi marido que en toda su vida no sea desapoderado de todos mis bienes e que se mantengan en su vida dellos e en ellos e despues de sus dias que se (...) a mis herederos e (...)

Otrosi mando a Maria Martin, mi nieta, fija de Catalina Gonçalez, mi fija, que de dies (...) varas de lienço e vrerana que yo tengo, que le sea fecha una (...) e ge la presenten el dia de su boda.

Mando que si Juana Martin, criada, casare, que Alfonso Gonçalez, mi marido, de sus bienes e mios, le de su casamiento que vala mil maravedis por serviçio que me ha fecho.

Mando a Ysabel Martin (...) muger de Alfonso de Mostoles, e Ysabel Martin, criada, muger de Alfonso Diaz, a cada una dellas seys fanegas de trigo.

E para conplir e pagar este testamento e mis debdas e mandas e mortuorio fago mi albaçea e poderoso en todos mis bienes asi muebles como rayzes al dicho Alfonso Gonçalez mi marido (...) do poder (...) se contiene e conplido e pagado este mi testamento e mis debdas e mandas e mortuorio, en el remanente que fincare, fago mis herederos a Juan Gonçalez e Pedro Gonçalez e Rodrigo e Catalina Gonçalez, mis fijos, a los quales establesço por mis legitimos herederos e revoco todas las mandas e testamentos e cobdeçillos que yo fise e otorgo desde el dia que nasçe fasta la ora en que esta, que quiero que nenguno non vala ni se conpla ni pague salvo este que es mi testamento e mi postrimera voluntad que mando que se conpla e pague en todo segund que en el se contiene.

Que fue fecha e otorgada en Madrit, doze dias del mes de Setienbre anno del nasçimiento de nuestro sennor Ihesu Xristo de mill e quatroçientos e çinquenta e nueve annos.

Testigos rogados que fueron presentes, Ferrando de Sant Pedro e Juan Sanchez Romano e Juan de la Puerta, veçinos de Madrit.

A lo qual yo, Alfonso Gonçalez Romano, escribano publico en Madrit por nuestro sennor el Rey fui presente a lo que dicho es, con los dichos testigos de otorgamiento de la dicha Blanca Gonçalez, lo fize escrevir en dos fojas de quarto de pliego de papel su caber (...)".

DOCUMENTO 18 .

1467, Marzo, 21. Madrid.

Minuta de Testamento de Juana Gonçalez, mujer de Pedro de Pinto.

Archivo de la Villa de Madrid. S 2-362-6.

"Sepan quantos esta carta de testamento vieren como yo, Juana Gonçalez, muger de Pedro de Pinto, vezina del arraval de Madrit, estando en mi propio entendimento y de mi buena voluntad, syn premio alguno, conosçiendo lo que veo e entendiendo lo que me dizen salvo la dolençia que Dios me quiso dar, y creyendo firmemente en la santa trinidad, padre, fijo, espiritu santo, tres personas y un solo Dios verdadero que vive y reyna por siempre jamas.

Et deseando fazer conplir aquellas cosas que son (...) de Dios y para salud de mi anima y temiendo la muerte que es cosa natural por todas las (...) del mundo.

Otorgo e conosço que fago e ordeno este mi testamento (...) de dios e de la bien aventura de la virgen gloriosa santa maria su madre mi señora e mi abogada con toda la cosa çelestial.

Primeramente do e ofresço mi anima a dios padre que la creo e el mi cuerpo a la tierra onde fue formado.

Mando que quando fuere voluntad de mi señor dios que acaesça mi finamiento que sea sepultado mi cuerpo en le eglesia de Sant Gines del arraval de Madrit en mortaja de lienço de lyno e ataute de madero e que sea (...) altar de Sant Sebastian e Sant Gines e que den en (...) por mi sepultura lo que mis alvaçeas entendieren que es guisa de e diganse de vigilia e letania e tres misas e que les delo (...) seys maravedis (...) a Santa Olalla de Barçelona e a cada una dos maravedis (...) de mi enterramiento que den de comer e de bever a veinte pobres e los farten de pan e vino e carne o pescado qual fuese el dia.

Mando que den (...) cada su axuar para su casamiento segund suelen dar (...) semejante.

Mando que a Catalina mi criada desde que fuere de hedat de casar que la casen e le den su axuar segund que otro semejante que ella.

Mando a Pedro mi criado desde que sea de hedat de casar que lo casen e le den lo que fuere menester para la muger que tomare.

Mando a Juana mi sobrina que si llegare a hedat de casar que le den en axuar e alfajas seys mill maravedis e si fallesçiere antes de casar que lo den a Juan Alonso su padre, mi hermano.

Mando que a Catalina, fija de Martin Cabeça al tiempo que casare, quinientos maravedis por cargo que della tengo, e si non llegare al tienpo de casar, que lo den a su padre.

Mando que digan un treyntanaro de misas rendido en la egelsia de Sant Gines e den para lo dezir seysçientos maravedis a su pan e vino e çera, e si non lo quesieren dezir que lo digan donde mi alvaçea quesiere.

Mando a Santa Maria de Guadalupe e a Santa Maria de (...) a cada una (...) maravedis para conprar (...) e mando e espreso que fago mis alvaçeas e poderosos en todos mis bienes a Alonso Garçia e a Pedro Gonçalez (...) e a cada uno dellos do (...) e tomen e vendan de mis bienes e cunplan e paguen esto que mando en este mi testamento se contiene, et toda vendida que fizieren la apruevo por firme.

Et conplido e pagado este mi testamento e mis debdas e mandas e mortuorio fago mi heredero universal en todos mis bienes asi muebles como rayzes al dicho Pedro de Pinto, mi marido, al qual establesço por mi legitimo heredero.

Et renunçio todas las otras mandas e testamentos e cobdeçillos que yo fize e otorgo desde el dia que nasçe fasdta la ora en que esta que quiero que ninguno non vala ni se cunpla ni paque salvo este que es mi testamento e mi postuma voluntad que mando que se cunpla e pague en todo segund que en el se contiene.

Que fue fecha e otorgada en el arraval de la dicha Villa de madrit, veynte e un dias del mes de março, año del nasçimiento de nuestro señor Ihesu Xristo de mill e quatroçientos e sesenta e siete años.

Testigos rogados que fueron presentes Simon Gonçalez jubetero, e Pedro Gonçalez, fijo de Alonso Gonçalez e Alonso de Canyllas sastre, vezinos de Madrit, e (...) Sanchez, fijo de Juan Alonso vezino de Bovadilla, aldea de Madrit.

DOCUMENTO 19 .

1467, Julio, 14. Madrid.

Minuta de Codicilo otorgado por Juana Gonçalez, mujer de Pedro de Pinto.

Archivo de la Villa de Madrid. S 2-362-6.

"Sepan quantos esta carta de cobdeçillo vieren como yo, Juana Gonçalez, muger de Pedro de Pinto, vezina del arraval de Madrit, estando en mi propio seso e entendimiento, de mi buena voluntad, conosçiendo lo que veo e entiendo lo que me dizen salvo la dolençia que Dios me quiso dar, aviendo por firme el testamento que yo fize e otorgue ante Alonso Gonçalez, escribano publico, otorgo e conosço que,

Mando a Diego Martin, sobrino, fijo de Juan Gallego, una arançada de majuelo blanco e mollar que yo he al pavo de las pesdejas en linde de otra arançada de majuelo que mande a Juan de Naseo, e en linde de majuelo de Rodrigo Ordonez de Colonia e de ajuelo e Pedro de las Pesas, lo qual le mando con la meytad del fruto que tiene.

Et revoco todas las otras mandas e testamentos e cobdeçillos que yo fize e otorgue e desde el dia que nasçe fasta la ora en que estoy, que quiero que nenguno que non vala ni se cunpla ni pague salvo el testamento que yo fize e otorgue ante el dicho Alonso Gonçalez, escribano, e este mi cobdeçillo que quiero que se cunpla e pague en todo segund que en ellos e en cada uno dellos se contiene.

Fecha en el dicho arraval de Madrit, catorçe dias del mes de Julio, año del nasçimiento de nuestro señor Ihesu Xristo de mill e quatroçientos e sesenta e siete.

Testigos rogados que fueron presentes (...) de guadarrama (...) Jubetero e (...)".

DOCUMENTO 20 .

1455, Agosto, 7. Pozuelo.

Carta de Testamento, otorgada por Garçia Fernandez.

Archivo de la Villa de Madrid. S 2-362-2.

"Sepan quantos esta carta de testamento vieren como yo, Garçia Fernandez Viçente, vezino de Pozuelo, aldea de Madrit, estando en mi propio seso e entendimiento e de mi buena volntad, syn premia alguna, conosçiendo lo que veo e entendiendo lo que me dizen e estando sano del cuerpo e temiendo la muerte, que es cosa natural, por todas las (...) del mundo, e creyendo firmemente el la Santa Trinidad, Padre, Fijo Espiritu Santo, tres personas e un solo Dios verdadero que vyve e regna por sempre jamas e deseando fazer e conplir aquellas cosas que son servimiento de Dios, e para e salud de my anima,

otorgo e conosço que fago e ordeno este mi testamento a servimiento de Dios e de la bien aventurada Virgen gloriosa Santa Maria, su madre, my señora e my abogada, con toda la cosa çelestial,

primera mente do e ofresço my anima a Dios Padre, onde la ove, e el my cuerpo a la tierra onde fue formado

Mando que quando fuere voluntad de my señor Dios que acaesça my finamiento que sea sepultado my cuerpo en la eglesia de pozuelo en el abito de Sant Françisco e que den en dotamiento por my sepultura dozientos maravedis et digan en la dicha eglesia el dicho dia çinco misas e vigilia e letania de nueve linajas et que les den lo que es acostumbrado

Mando (a mi confesor en mortadgo) seys maravedis, mando a la trinidat e a la cruzada e a Santa Olalla de Barelona a cada una un maravedi para ayuda a sus captivos Xristianos de tierra de moros

Mando que el dia de my enterramiento (...) den carne e den pan (...) al conçejo dela dicha pozuelo e a todos quales quier (...) çinco pobres den pan e vino e carne o pescado qual fuere el dia (...) vino al clerigo e a los que le quisieren resçebir por amor de Dios

Mando que digan en la dicha eglesia de pozuelo un treyntanaro de misas revelado por my anima e den por lo dezir seysçientos maravedis e su pan e vino e çera e den al sacristan çient maravedis

Mando que digan un treytanaron llano de misas en la dicha eglesia por my anima e den por lo dezir lo que es acostumbrado

Mando que lleven mi çenal de pan e vino e çera e que lo lleve catalina mi fija e le den por lo llevar çient maravedis

Mando que (...) del año que digan en la dicha eglesia çinco misas con su pan e vino e çera e digan vigilia e letania e les den lo acostumbrado

Mando que den otra caridat de pan de pan e vino e queso al dicho conçejo e a los que lo quesieren resçebir por amor de Dios

Mando a my muger Maria Lopez la my parte de las casas en que ella e yo moramos con todo lo que esta de las puertas adentro por su vida si non se casare e si se casare mando que lo pase a mis herederos

Et para conplir e pagar este my testamento e mys debdas e mandas e my mortuorio fago mis alvaçeas e poderosos en todos mis bienes a Pedro Viçente my fijo y a Martin (...) vezinos de la dicha Pozuelo a los dos e a cada uno dellos do mi poder conplido e pagado este my testamento e mis debdas e mortuorio

Fago mys herederos en el remanente de los bienes asi muebles como rayzes a Alonso Fernandez e Pedro Viçente e a Catalina (...) Et a Pedro (...) fijos de Juana (...) my fija a los quales (...) legitimos herederos

E revoco todos los otros testamentos e cobdeçillos quales fize e otorgue desde (...) no vala ny (...) salvo este que es my ... postuma voluntad que mando que se cunpla e pague en todo segund que en el se contiene

Que fue fecho e otorgado en la dicha pozuelo siete dias de agosto año del nasçimiento de muestro señor salvador Ihesu Xristo de mill e quatroçientos e çinqenta e çinco años

Testigos rogados que fueron presentes Ferrand Sanchez de Madrit vezino de Madrit e Pasqual Fernandez fijo de Domingo Fernandez e Domingo Gonçalez fijo de Pasqual Martin del Hoyo e Alonso Martin Orejudo vezinos de la dicha Pozuelo".

DOCUMENTO 21 .

1455, Agosto, 7. Pozuelo.

Testamento otorgado por María Lopez, mujer de Garçia Fernandez, vecina de Pozuelo.

Archivo de la Villa de Madrid. S-362-2.

"Sepan quantos esta carta de testamento vieren como yo Maria Lopez muger de Garçia Fernandez Viçente vezina de pozuelo aldea de Madrit, estando en my seso e entendimiento e de mi buena voluntad, syn premura lalguna, conosçiendo lo que veo e entendiendo lo que me dizen, salvo la dolençia que Dios me quiso dar

Et creyendo firme mente en la Santisima Trinidad padre fijo e Sancto Spiritu, tres personas e un solo Dios verdadro que vive e regna para sempre jamas, e temiendo la muerte, que es cosa natural, por todas las (...) del mundo, deseando fazer e conplir aquellas cosas que son servimiento de Dios e para salud de my anima, otorgo e conosço que fago este my testamento a servimiento de Dios e de la bien aventurada Virgen gloriosa santa Maria, su madre e my abogada con toda la corte çelestial

Primera mente do e ofresço my anyma a Dios padre onde la creo, e el my cuerpo a la tierra onde fue formado

Mando que quando fuere voluntad que acaesça my finamiento que sea sepultado my cuerpo dentro de la eglesia de pozuelo e sep(...) my padre et my madre en mortaja de lienço de lyno et ataute de madero, et que den por my sepultura çiento e çinquenta maravedis

Mando (...) seys maravedis e que digan vigilia e letanya e tres misas el dia de my enterramiento, e que den a los clerigos (...) acostumbrado (...) de comer çinco pobres e les farten de pan e vino e carne e pesçado qual fuere el dia

Mando que al tienpo de my finamiento que me lean el salterio e den al clerigo que lo leyere çinquenta maravedis

Mando que digan novenas por my anyma e den caridat de vino al clerigo e a los que se acaesçieren

Mando que digan en la dicha eglesia de pozuelo un treyntanaro e revelado por my anyma, e que den por lo dezir seys çientos maravedis, e que den al sacristan çient maravedis

Mando que digan dos treyntanaros llanos en la dicha eglesia, el uno por my anyma e el otro por las anymas de my padre e de my madre, e que den por *dezir a cada uno lo que es acostumbrado*

Mando que lleven ceñal a la dicha eglesia de pan e vino e çera e que lo lleve Catalyna, my fija, e le den por lo llevar çient maravedis

Mando a Catalyna my fija, una saya clara por servimiento que me ha fecho

Mando a Juana my criada, fija de Andres Fernandez dos almadraques de lienço e el otro de lana e quatro cabeçales e dos mantas e dos pares de sabanas, uno de lyno e otro destopa e dos pares de mandtas, uno de lyno e otro destopa, e una caldera, e una sarten e una mesa e una carça e tres asadoras e una anbar de fierro

Lo qual le mando que le den de los bienes del dicho my marido e mios

Mando que cada año que digan en la dicha eglesia de pozuelo çinco misas con su vigilia e letanya de nueve (...) que den por lo dezir lo acostumbrado, e que den una caridat de pan e de vino e asi al dicho conçejo que lo quesiere resçebir por amor de Dios

Mando que digan tres misas en la dicha eglesia (...) anyma de Domingo Fernandez (...) den por dezir lo que es acostunbrado

Mando a Garçia Fernandez, my marido la my parte de la casa en que el dicho my marido e yo moramos e todo lo que esta de puertas adentro, lo qual mando por su vida si non se casare, e si se casare mando que lo posean mys herederos

Et para lo conplir e pagar este my testamento e mys debdas e mandas e mortuorio fago mys alvaçeas e poderosos en todos mys bienes a Pedro Viçente, my fijo e a Martin Fernandez Casado vezinos de pozuelo, a los quales e a cada uno dellos do my poder conplido para que entren e tomen e vendan de mys bienes e cunplan e paguen esto que yo mando et este my testamento se contiene

Et conplido e pagado este my testamento e mys debdas e mandas e mortuorio establesço por mys herederos a Alonso Fernandez e Pedro Viçente e Juan Gonçalez Palomo e Catalyna e Maria, mys fijos e a Pedro e Juan e Catalyna, mys nietos, fijos de Juan Gonçalez e de Juana, my fija, a los quales establesço por mys legitimos herederos

Et revoco todas las mandas e testamentos e cobdeçillos que yo fize e *otorgue desde el dia que nasçe fasta la ora en que esta que quiero que ningund* que non vala ny se cunpla nin pague salvo esto que yo mando e este my testamento se contiene que mando que se cunpla e pague en todo segund que en el se contiene

Que fue fecho e otorgado en la dicha pozuelo siete dias de agosto año del nasçimiento de nuestro salvador Ihesu Xristo de mill e quatroçientos e çinquenta e çinco años

Testigos rogados que fueron presentes Ferrand (...) vezino de Madrid e Pasqual Fernandez, fijo de Rodrigo Fernandez e Domingo Gonçalez fijo de Martin (...) vezinos de pozuelo".

B. EL REGISTRO DEL ESCRIBANO PUBLICO DE MADRID. 1446-1447*.

*Continuamos con esta transcripción, la realizada por D. Rogelio PEREZ-BUSTAMANTE en la obra Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445, asumiendo similares maneras en cuanto a la presentación formal.

Año 1446.

1.2. Sabado XXVI dias del dicho mes de febrero del dicho año de mill cuatroçientos e quarenta VI años en Madrid.

Este dia Andres Fernandez fijo de Diego Fernandez pastor veçino de Pozuelo fizo su procurador a Fernando Alonso notario veçino de Madrid general en todos sus pleytos e para asistir relevolo. Obligo sus bienes. Testigos Pedro Gonçalez e Diego de Sant Pedro e Juan Diaz escribano.

1.3. Deve Diego de Sant Pedro escribano publico veçino de Madrit a Luys Gonçalez de Castro en nombre de Alonso Alvarez de Toledo seysçientos e çinquenta maravedis de un libramiento que en el libró Juan Diaz escribano de çiertos marvedis que devia a los escribanos publicos e resçibio el libramiento. Mitad pagadero la mitad el dia de Pasqua de resureçion e la otra meytad en Pasqua de cuaresma pena el dblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Pedro Gonçalez e Ruy Diaz escribano e Fernando Alonso notario veçinos de Madrit.

2.1. Deve Pasqual Fernandez pastor de Doña Costança de Ponte veçino de Rejas a Pedro de la Poveda veçino de Madrit una arroba de lana merina buena e blanca desfaldada e desgarrada por que lo conpro por setenta maravedis de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo en fin de mes. Pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Pedro Gonçalez e Ry Diaz escribanos e Alonso Lopez de Alcala veçinos de Madrit.

2.2. Lunes veintiocho dias de Febrero del dicho año de mil e quatroçientos e quarenta e seys años en Madrit.

Ante Gonçalo Gonçalez alcalde paresçio Gonçalo Fernandez veçino de Carchel e en el pleyto que ha con Miguel fijo de Alonso Gonçalez de Carchel sobre la fanega e media que le demando. Presento por testigos a Rodrigo Alonso

e Juan Gonçalez fijo de Pedro Gonçalez de la Fuent e a Juan Alonso fijo de Pedro Gonçalez Çenoro e a Miguel Gonçalez veçinos de Madrit e juraron ecetera.

Testigos Juan Diaz e Luys Fernandez e Diego de Sant Pedro escribanos.

2.3. Paresçio Alonso veçino de Carchel fijo de Miguell Sanchez testigo jurado e preguntado de que es lo que sabe en la dicha razon dijo que seyendo este testigo e Miguell fijo de Alonso Gonçalez de Carchel guardas de los panes de Carchel que por çierto daño que se fizo en un (...) del dicho Gonçalo Fernandez que fue egualado que cada uno dellos le diese una fanega e media de quatro e que este testigo que le pago lo suyo.

3.1. Este dia Rabi Salomon (...) judio otorgo que de todas las actiones e demandas que avya contra Gonçalo Sanchez Jubetero desde el dia (...) fasta oy diole por libre e por quito e otorgo de le non mover pleyto (...) Obligo sus bienes. Otorgo Carta firme.

Testigos Sancho Quiles e Pedro Fernandez (...) e Gonçalo Diaz e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez escrivano.

3.3. Este dia Fernando Sanchez de Yllescas çapatero veçino de Mostoles otorgo que por quanto por don Salomon de Monsoria judio fue dado que cobrase por el e en su nombre de çiertos veçinos de Mostoles çierto pan que le devian de la renta del pan ponteal de Alcorcon del año que paso de mil e quatroçientos e treynta e (en blanco) años por ende obligose de oy fasta el jueves primo que viene de le traher (...) del pan que asi resçibio e las (...) de que en lo resçibio e de le pagar de llano en llano ocho fanegas de pan por mitad trigo e çevada so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan e Pedro fijos de Alonso Gonçalez e Alonso del Castillo e Pedro de Toledo escuderos de Alonso Alvarez de Toledo.

3.3. Este dia juro el dicho Fernando Sanchez de lo tener e conplir so pena de perjuro e fe mentida e de menos valor. Testigos los dichos.

Carta. R. 4.1. *Este dia (...) don Luys Nuñez de Toledo arçediano (...) en la* eglesia de Toledo otorgo que por quanto el señor don Yñigo Marça obispo de Ovyedo el seyendo arçiprestadgo de Madrit fecha quenta entre el e Sancho Fernandez de (...) raçionero en la eglesia de Salamanca en nombre del dicho señor Obispo de lo que le pertenesçe de los frutos e rentas del dicho arçiprestadgo del año que paso del señor de mil quatroçientos e quarenta e

çinco e fue avançando que le pertenesçia aver por renta al dicho señor obispo del dicho arçiprestadgo diez e nueve mil maravedis. Por ende el dicho arçediano como debdor e Juan Sanchez de Sotos Alves clerigo cura de Rejas e Pedro Ruiz escribano publico veçinos de Madrit su fiadores de mancomun se obligaron de pagar al dicho señor Obispo o a quien por el lo ovyere los dicho diez e nueve mil maravedis puestos aqui en Madrit de oy fasta el dia de todos los santos que viene so pena del doblo. Por nombre de juan Sanchez obligaron a si e a sus bienes. Renunçio Pedro Ruiz su propio Fuero e sometiose a la Jurisdiçion egilastica.

Testigos Fernando Gonçalez de Madrid escribano del Rey e Juan de Dueñas e Diego Sedeño familiares del dicho arçediano.

5.1. Este dia Menahe Çidre judio (...) arrendador de la renta del alcavala de los panes (...) que paso de mil quatroçientos e treynta e (...) años. E el (...) contienda con Ruy diaz tondidor veçino de Madrit. E por quanto fue contenydo que le diese por toda el alcavala de todos los panes que le avya vendido por Pedro Fernandez de Medina veçino desta Villa el dicho año en esta Villa quinientos maravedis por ende otorgose por contento e pagado dellos del dicho Ruy Sanchez e renunçio las leys ecetera. E por la presente le fizo fin e quitamiento.

Testigos Lope de la Torre e Alonso Gonçalez fijo de Juana Gonçalez veçinos de Madrit e Dieguez de Madrit veçino de Toledo.

5.2. Jueves tres dias del dicho mes de março del dicho año de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

R. Deven Pedro Rubio e Alonso de Ocaña fijos de Juan Fernandez veçinos de Pozuelo de mancomun a Sancho Quilez seyçientos e treynta e tres maravedis de çierto pan que del compro de que se otorgatron por pagados. Pagadero en fin de abril primo. Pena el doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Bernardo Sanchez de Riaza e Gil Perez veçinos de Madrit e Bernabe Sanchez veçino de Alcorcon. Juraron ecetera.

R. 5.3. Deve Ruy Lopez del Arroyo veçino de Madrit al dicho Sancho Quilez tresientos e sesenta maravedis de çierto pan pagadero el dicho. Pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Nycolas Alonso e Fernando Alonso el Moço e Juan Gonçalez de Villanueva esribano publico. Juro.

R. 6.1. Este dia Maria Diaz muger que fue de Fernando Alonso de Ocaña veçina de Madrit e Maria su fija vendieron al conçejo de Baraxas dos tierras de

pan levar que tienen vuelto con su dehesa los quales le vendieron por preçio de tresientos maravedis desta moneda usual de que se otorgaron.

(espacio en blanco)

Testigos Pedro Fernandez sacristan de Majadahonda e Alonso de Carmona e Pedro fijo de Alonso Gonçalez escribano.

R. 7.2. Deven Juan Gonçalez (...) de la Puerta veçino de Xataf e Rabi Salomon judio veçinos de Madrit (...) a Sancho Quiles mil e (...) de veynte fanegas de pan por meytad trigo e çevada del (...) a Diego Delgadillo e del en su nombre de la presta(...) tyene en la eglesia de Degaunas de Villaverde (...) que fueron rendados el año que paso de mil e quatroçientos e quarenta e çinco años. Plazo en fin de mayo. Pena el doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Juan Martin Pingarron e Juan Sanchez Peloche e Pedro Gonçalez fijo de Juan Sanchez veçinos de Xataf.

Juraron.

R. 7.3. Deve Andres Martin del Collado veçino de Pozuelo a Sancho quilez ochenta maravedis de çierto pan que del conpro. Plazo enfin de abril pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Juan Gonçalez sastre veçino de Xataf e Diego de Mostoles e Ruy Sanchez (...) veçinos de Madrit.

7.4. Este dia se obligaron Juan Martinez Pingarron e Miguel Martinez del Peso e Juan Gonçalez Donayre e Juan Sanchez Peliche e Juan Sanchez Ricote e Bernardo Perez veçinos de Xataf de Mancomun de dar e pagar a Gonçalo de Toledo fijo de Juan Martinez de Villareal dos mil maravedis por las costas del pleyto que con los veçinos de Xataf ha seguido sobre la muerte de Pedro Rap(...)s su hermano. Plazo del dia que se diese la sentencia definitiva (...) pena el doblo. Obligaron a si e a sus bienes. Testigos Pedro Gonçalez bachiller e (...) de Mendoça veçinos de Madrit e Pedro Gonçalez carneçero veçino de Xataf.

8.1. Este dia Juan Martinez de Sevylla mayordomo de nuestro señor el Rey otorgo que por quanto Pedro Sanchez del Solar escrivano de camara del Rey renunçio e traspaso en Pedro Nuñez de Toledo contador del Rey los ocho mil e quatroçientos quel tenya de (...) e quitando con el dicho ofiçio de (...) estan librandose desde primo dia de junio que paso. E asi mismo seys escusados quitos de (...) tenya del dicho señor Rey con el (...)de espanya de (...) para en toda su vida la (...) e quitaçion e (...) por sus petiçiones por ende el dicho Juan Martinez se obligo que si al dicho Juan Sanchez reclamaçe o abeniere enbargo por su parte o por su cosa (...) en qual quier (...) que el dicho Pedro Nuñez non

les ayan libres e (...). Obligose de alçar e quitar el tal enbargo del dia que fuere requitado fasta quinze dias primos seguientes so pena de mil florines de or que otorgo de le pechar e la pena pagada o non que lo tenga e cunpla como dicho es. Et para lo conplir obligo sus bienes e quales quier maravedis que tiene del Rey.

Testigos Diego Romero contador mayor de la casa del Rey e Luys de Pedrola e Juan de Palençia escuderos del dicho Juan Martinez.

Venta. 8.2. Este dia Diego Romano Contador mayor de la casa del Rey nuestro señor vendio a Juan Martinez de Sevilla mayordomo del Rey toda la heredat de tierras de pan levar e casas e solares para casas e viñas e erales çensos e tributos de maraveids e gallinas e otros quales quier bienes que el ha e tiene en Cadillo e sus territorios lugar de Pedro Lopez de Avila segund e por la forma que el lo ovo de Domingo Lopez de Mendoça lo qual todo le vendio enteramente con entradas e con salidas e con todos sus derechos e usoso e pertenençias quantos ha e deve aver e le pertenesçe e pertenesçer deve en qual quier manera e pr qual quier razon asi de fecho como de uso e de / fuero e de derecho por preçio de quinze mil e seyçientos e çinquenta maravedis desta moneda usual de los quales dichos quinze mil seyçientose çinquenta maravedis se otorgo por pagado e los resçibio del (...) e conplidamente e renunçio la excebçion (...) non visto non contado e las dos leyes del derecho e (...)

E (...) que estos maravedis son su justo e (...) preçio que oy dia vale e que non vale mas. E de la demasia fizole graçia e donaçion pura (...) syn condiçion por muchos buenos bienes que del resçibio.

E renunçio mytad de justo preçio e todo justo preçio entero. E la ley quel Rey don Alfonso que fizo en las cortes de Henares en que se contyene que qual quier que su cosa vendio por menos de la meytad de justo preçio que fasta quatro años se pueda desatar

E desapoderose del señorio e iure e tenençia e posesion e propiedat dello e desde oy en adelante apodero e envistio dello al dicho conprador e le dio poder para lo entrar e tomar e fazer dello como de csa propia suya e obligose de lo fazer sano e otoria so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Juan Nuñez de Toledo contador del Rey e Luis de Pedrole e Juan de Palencia escuderos del dicho Juan Martinez.

9.1. Viernes quatro dias del dicho mes de março e del dicho año de mil e quatroçientos XLVI años en Madrit.

Alonso.

Alvarez Deve Alonso Gonçalez de Toledo platero veçino de Madrit a Alonso Alvarez de Toledo contador mayor del Rey absente e a Pedro Nuñez de Toledo

su fazedor (...) mil e ochoçientos e çinquenta maravedis de çierta mercaderia. Plazo en fin de otubre pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Ruy Sanchez e Gonçalo Ruyz e Alonso tondidores veçinos de Madrit.

10.1. (...) veçino de Leganes se obligo de servir a Alonso Alvarez de Toledo contador mayor de nuestro señor el Rey e de su consejo por ome de armas asi cavallo e armas e al (...) preçio de dos mil maravedis cada año de que resçibio deste año adelantados los (..) Obligose de le servir en a su llamamiento asi en guerra como fuera de guerra so pena de ser tenido a pagar los maravedis con el doblo. E de (..) las penas en derecho establesçidas. Obligo a si e a sus bienes e dio por su fiador a Maria Alvarez su muger la qual se obligo de mancomun con su liçençia de tener e conplir lo que dicho es. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Blas Martinez clerigo cura de Sant Gines e an de Xerez vasallo e Juan fijo de Pedro Sanchez escrivano veçinos de Madrit.

10.2. Deve Pedro Hollero veçino de Rejas a Menahe (...) judio veçino de Madrit quatroçientos e veinte maravedis de çierto pan que le (...) por pagar a el e a su suegro de la renta de los panes pontificales de Rejas de los años que pasaron de mil quatroçientos e quarenta e tres e quarenta e quatro años de que el fue arrendatario. Plazo el dia de Sant Juan de junio primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Alonso Martin fijo de (...) Martin e (...) gonçalez su fijo veçinos de Villaverde e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez escribano veçinos de Madrit.

10.3. Deve Rodrigo de Viana veçino de Madrit a Juan Diaz (...) veçino de Madrit dosçientos e veinte e dos maravedis e çinco (...) de çierto primo plazo en fin de mes de abril. Pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos (...) tundidor e Alonso tundidor veçinos de madrit e pedro de Avyla fijo de Alonso Gonçalez.

Conçejo
Guarda de
Villa

11.2. Estando en la eglesia de Santiago el conçejo desta Villa ayuntado con Juan Chacon corregidor e Rodrigo Çapata e Pedro de Luxan camarero e Pedro de Luzon e Pedro de Luxan el moço e Gonçalo Garçia de Ocaña e Juan Gonçalez de Herrera e Fernando de Vargas e Diego de Paredes estando e

presentes los dichos Pedro de Luxan camarero e dixeron de parte del dicho señor Rey que los dize que todos tomasen manera de guardar esta Villa e guardar el servir del dicho señor Rey e segund su voluntad e non acoger a persona alguna syn su liçençiadel Rey e que çierren las puertas. E todos juraron en forma devyda de lo asi fazer e mandaron çerrar las puertas.

Testigos Alonso de Carvajal e Diego de Lugo e Pedro Gonçalez bachiller veçinos de Madrit.

12.1. (...) fisico de nuestro señor el Rey (...) Mose Çadre judio para que por el (...) el dicho do Mose pueda cobrar ocho mil e seysçientos maravedis que le deve don Salomon de Torre por carta publica. E esto por quanto los el deve e ha a dar al dicho don Mose e para dar cartas de pago e fizole procurador en su cosa misma propia e prometio de lo aver por firme so boligaçion de sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Juan Alonso e Pedro Rodriguez escrivanos publicos veçinos de Madrit e Françisco de Valladolid escudero del dicho (...).

12.2. Domingo seys dias del dicho mes de março año dicho de mil quatroçientos XLVI años en Xataf.

Este dia el conçejo de Xaraf ayuntados a campana repicada con Juan Martinez electo alcalde cogieron por su carneçero desde Pasqua de navydat fasta el dia de carnestollendas a Nycolas Martin fijo de Sancho Martin veçino de la dicha aldea. E que en este tienpo que les de carne abasto el arrelde del carnero a seys maravedis e el arrelde de la vaca a quatro maravedis e el arrelde de oveja a quatro maravedis el arrelde de cabra çinco maravedis el arrelde dela cabra anera e (..) las carnes en Madrit e a este respecto e preçios de todo el tienpo las carnes. E que fasta el dia de Sant Juan de Junio que (...) / (...) que peche el que asi (...) al carneçero doze maravedis de pena cada vegada e que les de el asadura del carnero e cabron poe maravedis e de la oveja e cabra por tres blancas e su cabeza del carnero por un maravedi. E si a seys veçinos del aldea fallesçiere carne que (...) e lo que quedare que lo (...) el alguazil. E el que lo non resçibiere e pagare que lo pague con el doblo. Obligaronse de lo non dexar por mas ny por menos ny por al tanto so pena de dos mil maravedis que otorgo de le pechar. Obligo los bienes del conçejo. E el dicho Nycolas Martin e Pedro Gonçalez (..) e Pedro Gonçalez Tonares sus fiadores se obligaron a tod lo suso dicho e a cada cosa dello e con las penas suso dichas. E obligaronse de lo conplir so pena de dos mil maravedis. Obligaron sus bienes.

Testigos Miguel Martinez del Peso e Miguel Martinez de Arriba e Gonçalo Martinez veçinos de Xaraf.

13.2. Este dia el dicho conçejo e omes buenos dieron poder a Llorente Martin e Miguel Martinez de Onera para executar lo que dicho es e resçibieron juramento de los dichos que lo faran bien e lealmente. Testigos los dichos.

R. 14.1. Deve Pedro Martin (...) veçino de (...) veçino de la dicha treynta e siete fanegas e media de pan por meytad trigo e çevada e tres ynxergas de paja e tres gallinas por renta de media yunta de tierras de pan levar de la heredar que tiene de Marina Ruiz en Carchal Medina que arrendo desde el dia de Santa Maria de Agosto que paso fasta quatro años cojedura de tres frutos por quanto este año son fechos barvechos. Plazos en cada año de los tres años puestos doze fanegas e media e una ynxerga de paja e una gallina por el dia de Santa Maria del año que viene de mil e quatroçientos e quarenta e siete años so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Miguel Martinez de Arriba e Gonçalo Martinez e Pedro Martin del Colmenar veçinos de Xataf.

R. 14.2. Deve Pedro Fernandez alvardero veçinode Xataf al dicho Blas Martin treynta e siete fanegas de pan por mytad e tres ynxergas de paja e tres gallinas por renta de media yunta de heredat en Carchal Medina delo de Maryna Ruiz por otro tanto tienpo e con otras tales condiçiones e a los plazos suso dichos. Obligo sus bienes.

Testigos Juan Alonso çapatero e Miguel Martinez de Onera e Juan Gonçalez sastre veçinos de Xataf.

15.2. Este dia Ristre otorgo sobre juramento que fizo que conpro una (...) de Diego e Alons Gonçalez tejedor corredores por dozientos e çinquenta maravedis. Testigos Alonso Romano e Pedro Gonçalez e Gonçal Sanchez escribanos publicos veçinos desta villa.

16.1. Martes ocho dias de março del dicho año de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

R. Deve Miguel Fernandez de Mostoles a Juan Gonçalez de (...) fijo de Don Yague veçinos del arraval que (...) Fernandez de Peñalosa (...) en su nombre presente seysçientos e veynte fanegas (...) pan por meytad trigo e çevada e treynta e seys ynxergas de paja menuda trigazo e çevadazo por renta de toda la heredat de pan levar que el dicho Nuñez Fernandez ha en casa nueva con los (...) e puestos de la dicha heredat y con el soto de Martin Gonçalez Milla e con los caros e con la casa que ende esta e con que este año les ha de fazer otra casa que arrendaron en esta guisa Miguel Fernandez las dos terçias partes e Juan Gonçalez la terçia parte que arrendaron desde oy fasta Santa Maria de

Agosto primero que viene e deinde fasta nueve años conplidos cojedura de nueve frutos en sus erales e que en el soto no metan ganado alguno salvo cada uno fasta tres cabras e obligaronse de pagar cada año ochenta fanegas de pan trigo e çevada por meytad del pan que cgieran en la heredat e qatro ynxergas de paja por el dia de Santa maria de Agosto del año que viene de mil e quatroçientos e quarenta e siete años so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Juan de Sera e Juan Martin de Mena e Alonso Fernandez de Loeches veçinos de Madrit.

R. 16.2. Deve los dichos Miguel Fernandez e Juan Gonalez al dicho lohan de Medina en el dicho nombre treynta fanegas de pan por meytad trigo e çevada por renta de lo que dicho es este año el dicho Miguel Fernandez las dos terçias partes e Juan Gonçalez la terçia parte por el dia de Santa Maria de Agosto. Pena el doblo.

Testigos los dichos.

17.1. Jueves diez dias del dicho mes de março e del dicho año de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Deve Martin Fernandez Peraledo veçino de Pozuelo a Menahe Çidre judio veçino de Madrit dozientos e diez maravedis de conpra de çierto pan trigo e çevada que del conpro por los dichos maravedis de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo a Sant Juan primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pasqual Martin cojedor veçino de Pozuel e Juan de Santander e Juan Ordoñez veçinos de Madrit.

R. 17.2. Deve Pasqual Martin cojedor veçino de Pozuelo al dicho Menahe çiento e veynte maravedis de çierto pan que del conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo el dia de Sant Juan de Junio prino que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan de Santander e Juan Ordoñez escuderos de Juan de Vargas veçinos de Madrit e Martin Fernandez Peraledo veçino de Pozuelo.

17.3. Este dia Rabi Salamon Imiça e Don (...) Aben Xuxen e Don Salamon de Monsoria e Don Mose Sevillano judios por si e en nmbre del aljama de los judios de Madrit otorgaron que por quanto Gonçalo Gonçalez de Cordova recabdador los demanda de la cabeça del pecho del aljama desta villa de los

años quarenta e qatro e quarenta e çinco años de cada año seys mil aravedis e por quanto ellos tienen pagado seyçientos maravedis de cada año obligaronse de le dar tal recabdo e recabdos desde oy fasta dos meses por (...) al dicho recebdador sean resçebidos por pagados los dichos maravedis e si lo no diere dende en adelante los pueda librar en ellos para lo qual asi conplir obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Ferran Sanchez de Yllescas e Pedro Gonçalez Birgatres e Miguel Fernandez escrivano del Rey veçinos de Madrit.

R. 18.1. Deve Diego de la Puerta veçino de Madrit a Diego Gonçalez de Madrit veçino de la çibdat de Toledo quinze mil e quinientos e çinquenta maravedis de çierta mercaderia que del conpro tal e tan bueno en que monto los dichos maravedis de que se otorgo por pagados. Renunçio las leyes ecetera. Plazo el dia de Sant Juan de junio primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Ferrando Alonso el Moço e Pedro Alonso su fijo e Juan fijo de Alonso Gonçalez escrivano veçinos de Madrit.

Carta

R. 18.2. Este dia Alonso Gonçalez de Madrit criado de Maestre Pedro e Luys Gines de Madrit veçinos de Madrit se obligaron que por quanto Pedro Gonçalez de Avyla ha de casar con Maria hermana del dicho Luys Gines por ende obligaronse de le dar en casamiento para que sea dote de la dicha Maria catorze mil maravedis desta moneda usual en esta guisa el dicho Alonso Gonçalez diez mil maravedis e el dicho Luys Gonçalez quatro mil maravedis los quales maravedis se obligaron de le dar en esta guisa los siete mil maravedis en dineros e los siete mil maravedis en axuar que lo vala e los quatro mil maravedis de oy fasta quinze dias. El dicho Alonso Gonçalez los tres mil maravedis e los dichos mil maravedis el dicho Luys Gonçalez. E los siete mil maravedis en axuar el dicho Alonso Gonçalez e los tres mil maravedis en dineros el dicho Luys Gonçalez en mas (..)que celebraren sus bodas so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes. Otorgaron carta firme.

Testigos Ferrando Diaz bachiller e Ruy Diaz escrivano e Diego su fijo veçinos de Madrit.

19.1. Este dia Pedro Gonçalez de Avyla otorgo que por quanto es tracto de casamiento que el case con Maria hermana de Alonso Gonçalez de Madrit por palabras de presente tales que entre ellos fagan matrimonio por ende su honrra del dicho casamiento obligose de la dear en arras a la dicha Maria su esposa çient florines de oro buenos e de justo peso de la ley e cuño de Aragon. Los quales çient florines de oro se obligo de la dar un año despues que en uno çelebraren sus bodas para que sean (...) dellos heredat o heredades para

sostenimento e de los fijos o fijas que en un ovieren en aquella manera que las leyes del fuero quieren so pena de un florin de oro cada dia que otorgo de le *pechar a lo qual obligo a si e a sus bienes e otorgo que los bienes e otras cosas* quel ha en publico e en escondido que vale mas de diez tanto de los dichos çient florines. Otorgo carta firme.

Testigos los dichos.

19.2. Este dia en Xataf.

R. Deve Juan Gonçalez fijo de Alonso Gonçalez de la Parra veçino de Xataf a Menahe Çidre judio veçino de Madrit çiento e setenta e çinco maravedis de lana que del conpro por los dichos maravedis de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes e obligose de le dar e pagar los dichos maravedis en fin deste mes de março en que estamos so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Luys Gonçalez de Castro veçino de Madrit e Diego Gonçalez Lagarto e Juan De Benavente veçinos de Xataf.

20.1. Viernes onze dias del dicho mes de março año dicho de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Deve Fernando de Vargas veçino de Madrit a Diego Gonçalez de Madrit (...) veçino de la cibdat de Toledo dos mil e çiento e sesenta e ocho maravedis de çiertos panes que del conpro de que se otorgo por pagado e lo resçibio ante my el escribano e testigos. Plazo el dia de Sant Juan de Junio primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme. Testigos Ruy Gonçalez barvero e Ruy Sanchez de Arganda e Diego de Olio veçino de Madrit. Juro en forma de pagar e ecetera.

Procur. 20.2. Este dia Fernando de Vargas dio su poder al dicho Diego Gonçalez para cobrar por si mismo los dichos dos mil e çient e sesenta e ocho maravedis de quales quier renderos que ge los demande (...) o de caça o de otra renta para el dicho plazo e dar cartas de pago fizole procurador en su cosa mesma propia prometio de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes.

Testigos los dichos.

Procur. 20.3. Alonso Gonçalez de Toledo veçino de Madrit dio su poder a Pedro Ruiz escribano publico que lo obligo con el e para el de mancomun en qual quier contia de maravedis por que le el obligare en quarenta fanegas de pan por mytad trigo e çevada que el dicho Pedro Ruiz conprare e obligare a los pagar a la

persona que el quesiere e a los plazos e so las penas e juramentos que en su (...) fiziere. Obligse de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Garçia fjo de Juan Diaz escrivano e Diego (...) e Pedro fijo de Alonso Gonçalez escrivano veçinos de Madrit.

R. 21.1. Deve Juan Alonso Mesurado veçino de Alcorcon a Fernando Alonso el moço escribano del Rey veçino de Madrid arriendo del diezmo del pan ponteal de la eglesia de Alcorcon del año que paso de mil quatroçientos e quarenta e dos años trezientos e sesenta e çinco maravedis por todo el diezmo del pan que le finco por pagar el del año demas de lo pagado por la meytad en fin de abril e la otra meytad en fin de março primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan e Pedro e Rodrigo, fijos de Alonso Gonçalez, escribano veçino de Madrit.

Juro el dicho Juan Alonso.

Conçejo 21.2. Este dia el conçejo de la dicha Villa ayuntados con Gonçalo Gonçalez alcalde por Juan Chacon corregidor e Juan Gonçalez de (...) e Diego de Paredes regidores fizieron graçia a Françisco de Valpuesta de un solar por casas a la laguna de çerca la Puerta Cerrada en linderos de casas de Juan Gonçalez de Chinchon çapatero para que lo edifique en el casas.

Testigos Juan Diaz e Diego de Sant Pedro e Diego Gonçalez Escribano Publicos.

21.3. Sabado XII dias del dicho mes de Março e del año dicho de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

R. Deve Miguel Gonçalez Ribero fijo de Miguel Gonçalez veçino de Leganes a Menahe Çidre judio veçino de Madrit dozientos e sesenta maravedis de çierto pan que del conpro e renunçio las leyes plazo en fin de Junio pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan e Pedro fijos de Alonso Gonçalez veçinos de Madrit e Martin Fernandez fijo de Martin Fernandez veçinos de Madrit.

R. 22.1. Deve Martin Fernandez fijo de Martin Fernandez veçino de Leganes al dicho Menahe Çidre çiento e noventa e çinco maravedis de çierto pan

que del conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes. Plazo en fin de Junio pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan e Pedro fijos de Alonso Gonçalez e Miguel Gonçalez Ribero veçinos de Leganes.

Juro a buena fe.

R. 22.2. Deven Miguel Gonçalez Ribero e Martin Fernandez veçinos de Leganes cada uno por si a Don Fraym aben Xuxen de Toledo absente çiento e ochenta maravedis de ierto vino que del conpro e se otorgaron por pagados. Plazo (...) de Agosto pena el doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Juan e Pedro e Rodrigo fijos de Alonso Gonçalez.

R. 22.3. Deve Domingo Miguel fijo de Sancho Fernandez veçino de Alcorcon a Alonso de Sant Pedro veçino de Madrit diez fanegas de çevada de prestamo. Plazo el dia de Santa Maria de Agosto puesto en Alcorcon pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Diego Fernandez de Mena escribano publico e Pedro Gonçalez fijo de Ferrant Nuñez e Diego de Valderrago veçino de Madrit.

Juro, ecetera.

Procur. 22.4. Este dia Pedro de Madrit aposentador de la mesurada de nuestro Señor el Rey e su despensero otorgo que da su poder conplido a Juana Gonçalez muger de Françisco Fernandez e a Luys Fernandez su fijo e a qual quier dellos para vender unas casas quel ha en la dicha Madrit a la colaçion de Sant Miguel de los Octoes a la persona o personas que quesiere e por el preçio e preçios que a ellos e a cada uno dellos / bien visto fuere e resçebiere (...) por que le vendiere e otorgare conprador o conpradores carta e cartas de vendida e de sanamiento (...) e fianzas e renunçias de leyes que bien visto le (...) obligare al sanamiento dello sus bienes. E para las (..) e alquilar por el preçio e quantia de maravedis e otorgar sobre ello carta de arrendamiento e de que le (...) e fazer cartas (...) otorgar e (...) los bienes e dar carta de pago. E toda quenta (...) fiziere otorgo de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Pedro de Yllescas vasallo del Rey e Lope de Pallaren (...)

23.2. En Xataf (...) março del dicho año de mil quatroçientos XLVI años.

Este dia Juan Gonçalez carpetero veçino de Xataf tomo del bachiller Ferrant Gomez de Herrera a labrar e desfrutar a medias tres majuelos de *vendimio mollar que el ha en territorio de Xataf el uno a la asomadilla* en linderos de majuelo del dicho Juan Gonçalez e en linderos de majuelo de Juan Martin Eleno e el otro majuelo asomadilla a la casa toledana que ha por alindes majuelo de Bernabe Sanchez el Calvo e el camino e el otro majuelo es casa parte lo qual tomo desde oy fasta quatro años e obligose de le dar estas lavores escarvar e podar e arar a fecho una vez en el mes de febrero de cada año e arar otra vez qruzado en el mes de abril e viñar las vides de açada e que estas lavores que ge las de e faga dar con tienpo e con sazon aver de los dichos majuelos so pena de çient maravedis por cada lavor e que del fruto que Dios diere en cada año que lo partan por meytad. Obligo sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Pedro Martin del Alamo e Juan Alonso Batan e Pedro Gonçañez fijo de Juan Perez veçinos de Xataf.

24.1. Deve Bernabe Sanchez fijo de Domingo Fernandez el mayor e Juana Martinez su muger con su liçençia de mancomun a Alonso Gonçalez Romano veçino de Madrit esta persona nueve fanegas de çevada que al dicho Bernabe Sanchez fincaron por pagar de una (...) contra el tenya de (...) contya. Plazo (...) mes de Agosto primo que viene e si lo non diere que le pague en adelante por cada fanega de trigo a sesenta maravedis e por la fanega de la çevada a treynta maravedis (...) doblo. Por nombre de Juana se obligose (...) escribano publico veçino de Madrit e Pedro Gonçalez Montero e Juan (..)

Juraron en forma de le pagar e de le no traher pleyto ni a revuelta. Testigos los dichos.

24.2. Lunes XIIII dias del dicho mes de março e del dicho año de mil e quatroçientos quarenta e seis años en Xataf.

Herrera

R. Deve Pedro Gonçalez carneçero fijo de Domingo Gonçalez veçino de Xataf al bachiller Ferrant Gomez de Herrera quarenta cafiçes de pan por meytad trigo e çevada por renta de una yunta de tierras de pan levar de la heredat que ha en Xataf e su territorio que arrendo desde el dia de Santa maria de Agosto que paso fasta honze años cogedura de diez frutos en sus erales por quanto este año ha de fazer barvechos. Lo qual arrendo asi a su aventura e pero lo que non ovier syn descuento alguno e otorgo que resçibio del dichi bachiller mil maravedis de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes e estos dichos maravedis resçibio so tal pleyto e postura que pagando el dicho pan en cada año en fin del tienpo los dichos maravedis que finquen para el dicho Pedro Gonçalez e que en este tienpo que lo franquen de monedas e de ballesta e lançera e obligose de pagar en cada año de los diez años posteros quarenta / cafiçes de pan por el dia de Santa Maria de Agosto que sera la primera paga el dia de Santa maria de Agosto del año que (...) del señor de mil e quatroçientos e

quarenta e siete años so pena del doblo. Por nombre de Juan Sanchez se obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Alonso Gonçalez Romano veçino de madrit e Gonçalo Diaz çapatero e Pedro Sanchez sacristan veçinos de Madrit.

R. 25.2. Deven Juan Gonçalez Buendia e Ruy Lopez Buendia çapateros veçinos de Madrit de mancomun a Alonso Sanchez çerador veçino de Madrit mil e çient maravedis de prestamo de que se otorgaron por pagados e renunçiaron las leyes ecetera. Plazos la meytad el dia de Pasqua de resureçion el la otra meytad el dia de de Pasqua de quaresma primo que viene so ena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Gonalez Palomero e Pedro fijo de Alonso Gonçalez veçinos de Madrit e Juan fijo de Pedro Gonçalez de Lagarto.

R. 25.3. Este dia Ferrant alonso fijo de Pasqual Gonçalez Mesurado veçino de Leganes vendio a Rodrigo Alonso fijo de Miguel martinez veçino de la dicha aldeauna tierra de pan levar que el ha en territorio de la dicha Leganes al arraval su caver fasta dos fanegas de çevada de selradura que ha por alinderos viña de Juan Alonso Mesurado e viña de Miguel Carrero. La qual dicha tierra le vendio enteramente con entradas e con salidas e con todos sus derechos por dozientos maravedis desta moneda usual de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. E otorgo que estos maravedis / otorgo que son su justo preçio e obligose de ge lo fazer sano con voz e otoria so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan e Pedro e Rodrigo fijos de Alonso Gonçalez.

Procur. 26.1. Este dia Juana Sanchez de Madrit otorgo que do su poder (...) su muger para vender todos e quales quier bienes (...) que el tenya e posee en Madrit e su (...)

Testigos Juan de Çapayo e Juan Alvarez de estragon e Alonso de Sant Pedro veçinos de Madrit.

26.2. Este dia ante Alonso Perez alcalde por el corregidor pareçio Juan Gonçalez de Almenaça en nombre de Alonso Fernandez de la Veguilla e demando a Miguel Ruiz escribano del Rey en nombre de Fernando Sanchez de Fuenlabrada e dixo que puede aver fasta seys años que le vendio una vaca por por çierta contia de maravedis. Pidio que le condepne en ellos e mas las costas e Miguel Ruiz dixo que jurase lo que devia e que ge lo pagara su parte. E el alcalde mando que jurase para el jueves so pena de confeso.

Testigos Ruy Diaz e Diego de Sant Pedro e Diego Gonçalez escribanos.

26.3. Ante el dicho alcalde paraçio Juan Ruiz de Nuñez e demando a Miguel Ruiz escribano del Rey en nombre de Juan de Carchel veçino de Villaverde e dixo que le devia quarenta maravedis de una bestia que le vendio quarenta e pidio al alcalde que le / condepne en ellos e mas las costas e el dicho Miguel Ruiz dixo que lo negaba e el dicho Juan Ruiz pidio ser fecho juramento de la parte prinçipal e el dicho alcalde mando que faga el juramento de calupña para el Jueves so pena de confeso.

Testigos Diego de Sant Pedro e Diego Gonçalez e Ruy Diaz escribanos.

27.1. Ante el dicho alcalde paresçio Ferrant Alonso escribano del Rey en nombre de doña Olalla muger de Bernardo Gonalez e de Juan Gonçalez e Bernabe Gonçalez sus nietos e demando a Juan Gonçalez Toledano veçino de Canyllas e dixo que (...) fasta dos (...) e çierto ganado ovejuno del dicho Juan Gonçalez que fizo (...) en un trigo qual dicho es su parte tenya selradura en territorio de (...) en diez fanegas de trigo el qual dicho trigo dixo que el dicho Juan Ruiz es devido a le dar e pagar pidio que le condepne en ello a sesenta maravedis por cada fanega e mas las costas e el dicho Juan Ruiz negolo. Pidio ser reçebido a la prueba para nueve dias por tres partes.

Testigos los dichos.

Procur. 27.2. Juan de Vargas do su poder conplido a Juan Ordoñez para que pueda prendar en sus heredades todas las personas e ganados que en sus dehesas e viñas fallaren faziendo daño e en sus panes e que fizieren daño e levar las calopñas e dar carts de pago e entrar en juyzio relevolo. Obligo sus bienes.

Testigos Lope de Vargas e Juan Vazquez e Ferrando de Santander.

Carta
R. 27.3. Este dia Pasqual Gonçalez fijo de Juan Gonçalez veçino de Vicalvaro vendio a Pasqual Gonçalez fijo de Benyto Sanchez veçino de la Anbros un rodillo de majuelo molar de fasta media arançada al pano de las viñas / de viñas de Anbros que ha por alindes el camino del molino e majuelo de Alonso Gonçalez de Anbros. El qual dicho majuelo le vendio enteramente con entradas e con salidas e todos derechos por dozientos e çinquenta maravedis de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera e otorgo que estos maravedis que son su justo preçio que oy dia vale e que non vale mas. De la demasia fizole graçia e donaçion. Obligose de que le (..) sano (...)

R. 28.1. Este dia Lope de Pallares repostero del Rey de (...) a Ferrant Gonçalez de Torres veçino de Alcala unas casas que el ha en la Villa de Alcala a la puerta de madrid las quales fueron de de Alonso Perez fasta que alquilo del desde oy fasta tres años e medio por preçio de mil e treçientos maravedis de que se otorgo por pagado e los resçibio del e renunçio las leyes e obligose de ge las non tirar en todo el dicho tienpo ni en comedio del por ninguna manera ni razon que sea so pena de los maravedis del alquiler con el doblo que otorgo de le pechar. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Alnso Fernandez clerigo de Fuentcarral e Diego Gonçalez de Alcala e Rodrigo fijo de Alonso Gonçlalez e Juan Gonçalez fijo de Bernabe Sanchez veçinos de Anbros.

Venta 28.2. Este dia Alonso Fernandez fijo de Lope Fernandez veçino de Madrit vendio a Alonso Gonçalez fijo de Juana Gonçalez veçino de Madrit un solar por casa en onera que ha por alindes casas de Benyto Sanchez e solar para casas de Pedro Gonçalez pastor e las calles publicas por çiento e çinquenta maravedis de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes e obligose de lo fazer sano so pena de ls maravedis con el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Nycolas Alonso e Luys Gonçalez de Castro e Gonçalo fijo de Juan Diaz veçinos de Madrit.

29.1. Martes XI dias del dicho mes de março e del dicho año de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

R. Deve Gonçalo Chiquillo veçino de Madrit a Alonso Fernandez fijo de Lope Fernandez veçino de Madrit arrendamiento del alcavala de la ortaliza desta villa e sus arravales este año çient maravedis por abenymiento de su alcavala de la ortaliza verde e sana e desta Villa e sus arravales que ha vendido e vendiere (...) lo pagado. Plazo (...) pena quatro maravedis cada dia. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Gonçalo Gonçalez (...) de Sant pedro e Juan Diaz escribano.

29.2. Ante Gonçalo Gonçalez alcalde pareçio Pedro Ferrant Alonso *escribano del Rey en nombre de Domingo Fernandez sacristan veçino de Pozuelo* e demando a Juan Gonçalez de Almonara en nombre de Pedro Gonçalez Pesaneço veçino de Madrit e dixo que puede aver fasta tres meses e medio poco mas o menos tienpo que el dicho Pedro le vendio

(espacio en blanco)

Venta
R. 29.3. Este dia Juan de Soto guarda del Rey vendio a Martin Sanchez Pescador e a Maria Gonçalez su muger un solar para casas que a el fue fecho donaçion en el arraval en linderos de solar de Bernabe de Valles e de la calle publica. Lo qual le vendio por quatroçientos e çinquenta maravedis que reçibio de la dicha su muger ante mi e los testigos e otorgo que estos maravedis son su justo e derecho preçio que oy dia vale e que non vale mas. De la demasia fizoles graçia e donaçion e renunçio meytad de justo preçio e todo justo preçio entero. E obligose de lo fazer sano con voz e otoria so pena de los maravedis de la vendida con el doblo que otorgo de le pechar. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Juan de Aller escudero de Juan de Soto e Diego de Robredo e Alonso Romano veçinos.

R. 30.2. Deve Pedro de Lueches veçino del arraval a Menahe Çidre trezientos maravedis de dos fanegas de çevada que del conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes. Pagadero a veynte dias andados del mes de mayo primo que viene pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Diego de Sant Pedro escribano e Ferrant Alonso escribano del rey e Juan Gonçalez fijo de Maestre Gallevy veçinos de Madrit.

Hita 30.3. Este dia Juan Sanchez e Pedro Sanchez fijos de Juan Fernandez Pellejero veçinos de Galapagar de mancomun se obligaron de dar e pagar a Juan Gutierrez de Hita dos muelas de moler pan puestas en las cadenas de Almoguera de oy fasta en fin de mayo por quanto las conpro del por mil e dozientos maravedis ls ochoçientos maravedis por las muelas e los quatroçientos maravedis por el levar de que resçibio del çient maravedis so pena del doblo. Obligaronse a si e a sus bienes. Otorgaron carta firme.

Testigos Diego de Paredes e Diego el Aguado su criado e Alonso de Carvajal e Luys Gonçalez de Castro.

31.1. Miercoles XVI dias de março año dicho de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Alonso
Alvarez Este dia en la carçel publica presentes Alonso Sanchez alcalde por Juan Chacon corregidor (...) Luys Gonçalez de Castro en nonbre de Catalyna Nuñez muger de Alonso Alvarez de Toledo contador mayor del Rey que dixo que por quanto e estava preso Gonçalo Gonçalez de Cordova (...) de hereda en el año pasado de los quales (...) en Françisco Gonçalez (...) quatro mil maravedis (...)

diez e seis mil maravedis (...) E el dixo alcalde dixo que le muestre el livramento e que esta presto de fazer lo que con derecho deva.

Testigos Pedro Gonçalez bachiller e Gonçalo Gonçalez de Ocaña e Diego Gonçalez escribano veinos de Madrit.

31.2. Jueves XVII dias de março año dicho de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Deve Alonso Gonçalez de Baraxa veçino de Madrit a Luys Fernandez fijo de Françisco Fernandez veçino de Madrit en nombre de Pedro de Madrit despensero del Rey dos mil maravedis que le fincaron por pagar del alquiler de unas casas que el tomo alquiladas de Pedro de Madit a la colaçion de Sant Miguel de los Octores. Plazo a Santa Maria de agosto pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Sanchez Romano e Alonso Gonçalez de Cuenca e Pedro Gonçalez de Rejas.

(Tachado en el original)

31.3. Ante el corregidor resçibio Diego de Sant Pedro preso a Juan de Estrada que esta preso.

Testigos Pedro Gonçalez bachiller e Diego Gonçalez de Medina su escudero.

32.3. Deve Gil Gomez fijo de Don Yague veçino de Mostoles a Alonso Gonçalez de Baraxas veçino de Madrit honze fanegas de trigo en cuenta de si diezmo que ovo a diezmar a le eglesia de la torre de Yvan Qrispin del año de quarenta e un años quarenta e dos plazo fasta meytad de agosto puesto aqui en Madrit en su casa e someterse a la jurisdiçion desta Villa e renunçio su propio Fuero so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Luys Gonçalez de Castro veçino de Madrit e Bernardo Sanchez e Alonso Gonçalez de Anbros.

Juro ecetera e sometiose a la jurisdiçion de los jueces ordinarios desta Villa.

R. 33.1. Deve Martin Fernandez Aguado veçino de Pozuelo a Menahe Çidre noventa maravedis de conpra de çierta çevada que del conpro de que se otorgo

por pagado e renunçio las leyes ecetera.Plazo el dia de Santa Maria de agosto primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Fernandez de Umanes veçino de Xataf e (..) fijo de (...).

R. 33.3. Deve Alonso Fernandez Valeros veçino de Almagro a Don Juan Hurtado de Mendoça fijo del Señor Marques de Sallana y a Alonso Gonçalez de la Fuente escrivano de camara del Rey nuestro Señor en su nombre veçino de la Villa de Mondejar quatroçientos e treynta e seys maravedis que le fincaron restantes por pagar de un libramiento que en el e en Juan Fernandez Valero su hermano fue librado (...) firmado e al dicho Alonso Gonçalez en su nombre por Alonso Farado fazedor de Alonso Gonçalez de Herrera. Plazo en fin de abril puestos en la Villa de Mondejar so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Ferrant Alonso Farado e Lys Gonçalez de Castro e Alonso Gonalez de Toledo veçinos de Madrit.

Juro de pagar al plazo.

34.3. Sabado XIX dias de março de año dicho de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Ante el Corregidor paresçio Ferrant Alonso notario en nombre de Doña Olalla (..) en el pleyto que ha con Juan Ruiz Toledano persono por testigos a Juan Gonçalez fijo de Martin e Juan Gonçalez hermano destos (...) Juraron.

Testigos Juan Diaz escrivano e (...) de Paredes.

Testigo 34.4. Juan Gonçalez fijo de Pedro Martin por virtud de Jura que fizo dixo que en el (...) en la dicha demanda contenydo que vide por çierto daño que Doña Olalla se dize que le era en un trigo por el ganado de Juan Ruiz que fue puesto en manos e poder de Pedro Gonçalez e Blaso Fernandez veçinos deinde que (...) que el lo pagara e que se obligase de estar por lo que el mandase e que sabe que mandara que le diese el dicho Juan Ruiz a la dicha Olalla diez fanegas de trigo e que dello non sabe mas por la jura que fizo./ E el dicho Juan...

35.1. Este dia Juan (...) de Almonaça e Miguel Gonçalez veçinos de (...) requirieron a Alonso Lopez de (...) veçino de Madrit (...) estava que por quanto (...) ellos fizieron çiertopacto e conevençia sobre razon del alcavala del pescado desta Villa del año pasado e de miel e çera e fruto e lienços e panales del dicho año pasado segund paso ante Françisco Gonçalez escribano por ende requiriole

que luego se asente a cuenta con ellos segund que en el dicho contrabto se contyene e se lo fazer que fara bien e derecho en otra manera. Protestaron que jurara en la pena en el contrabto contenydo en el e demas que se le dieren a (..) que sea visto ser asi juramento e pidio traslado.

Testigos Juan Diaz e Diego Fernandez escrivanos e Luys Gonçalez notario.

35.2. El Corregidor Juan Chacon dixo que todos los pleytos que Alonso Lopez de Alcala oviere que los advoca asi e manda a Gonçalo Gonçalez que non ose ny conosça dellos salvo a el e a su alcalde Alonso Perez.

Testigos Diego Fernandez e Françisco Gonçalez escrivanos.

36.1. Domingo XX dias del dicho mes de março e del dicho año de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Vivero Este dia Bartolome Sanchez fijo de Juan Benyto el Viejo veçino de Galapagar se obligo de dar a Pedro de Vivero veçino de Madrit çinquenta carretadas de piedra buena en quanto e cada carretada diez quintales de peso por quanto lo conpro del a preçio de siete maravedis cada carretada de los quales maravedis que en ello monto otorgo por pagado de çient maravedis e renunçio las leyes e obligose de lo dar puesto en el algarralde de oy fasta el dia de Pasqua de Resureçion primo que viene so pena del doblo por nombre de (...) otorgo de le pechar. Obligo a si e a sus bienes e el dicho Pedro de Vyvero otorgo que se obliga que asi como echara la piedra en la dicha su heredat del algarrada que asi le pagara los maravedis a (..)miento a la dicha piedra de guisa que acabado de traher la dicha piedra acaba de pagar los maravedis so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Miguel Sanchez de Ayllon açeitero e Juan Picando e Juan de (...) veçinos de Madrit.

R. 36.2. Deve Ruy Diaz vasallo de maça del Rey veçino de Madrit a Sancho Quilez de Arates veçino de Madrit mil e dozientos quarenta maravedis del pan que del dicho Sancho Quilez ovo de aver de la prestamera de Bovadilla e de la parte del arçediano de la renta del pan ponteal de Bovadilla de que el dicho Ruy Diaz fue arrendado el año que paso de mil e quatroçientos e quarenta e çinco el qual dicho pan le ovo de adar al dicho Sancho Quilez de la dicha prestamenra de pie de arçiprestadgo. Plazo enfin del mes de Julio primo que oviere so pena del doblo por nombre de (...) que otorgo de le pechar. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Ferrant Sanvchez de Madrit e Miguel Ruiz çapatero e Pedro (...) Calante veçinos de Madrit.

37.1. Este dia Alonso Gonçalez de(...) Luys Gonçalez (...) veçino (...) que por quanto ellos e Alonso (...) sastre veçino de desta Villa (...) çiertas rentas arrendadas e diezmos asi de pan como de (...) de maravedis e por quanto ellos han pagado por (...) obligaronse que por lo que han pagado que le non demandara su parte de por lo que esta obligados por carta a pagar que el dicho Alonso Ruiz que pague su parte al plazo que estan obligados e obligaronse de lo tener so pena de mil maravedis que otorgaron de le pechar. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Ruy Gonalez sastre e Ferrant Gonçalez Jubetero e Juan Ruiz escribano del Rey e Gonçallo tundidor veçinos de Madrit.

37.2. Lunes XXI dias de março año dicho de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

R. E este dia se obligo Maese Abrahem fijo de maese Mahomad se obligo de fazer a su costa e misiones unas andas segund las de Santo Domingo para el cabildo de (...) e otras andas para (...) fasta seys años por preçio de quatroçientos e treynta maravedis e que lo (...) destos maravedis esta semana Alonso Romano e que faga las maderas tan liengo como las de Santo Domingo e un palmo e medio mas e los restantes que los pague en fin de abril obligose de los dar fecho en fin de abril so veynte maravedis cada dia e (...) de pagar a laas penas(...)

Testigos Juan Sanchez de (...) e Sancho Quilez e Juan Gonçalez (...) veçinos de (...).

Procur. 37.3. Maria Gonçalez muger que fue de Gonçalo Lopez (...) veçinos de Majadahonda fizo su procurador a Luys Gonçalez notario veçino de Madrit general para todos sus pleytos e para asistir. Obligo sus bienes.

Testigos Ferrando de Vargas e Diego (...) Juan (...) escribano.

38.2. Deven Juan de Navas e Juan Gonçalez de Fuent carral veçinos de Madrit de mancomun a Alonso Alvarez de Toledo e Luys Gonçalez de Castro en su nombre diez millares de teja e ladrillo por meytad de la grediala usual pr quanto los conpro dellos çinquenta e çinco maravedis el millar de que resçibieron luego dozientos maravedis e renunçio las leyes ecetera. Obligaronse de ge lo dar puesto a la (...) del (...) la meytad en fin de mes e la tra meytad en fin de abril que le den otros dozientos maravedis e com fuere labrado que le de los maravedis de guisa que acavado de dar la lavor ser conplido de pagar los maravedis.

Testigos Rodrigo Alonso de Fuentcarral e Andres Gonçalez fijo de Yvanez Gonçalez e Juan de Sera veçinos de Madrit.

38.3. Ante el alcalde Alonso paresçio Ferrant alnso esribano del Rey por nombre de Rodrigo Quesada pidio que le otorgue la apellaçion e el alcalde dixo que lo oya. Testigos ...

38.4. Miercoles XXIII dias del dicho mes de março e del dicho año de mil e quatroientos XLVI años en Madrit.

Este dia Alonso Lopez de Alcala en absençia de Juan Gonçalez de Almonaça e de Miguel Gonçalez e Juan Ruiz notario dixo que en respondiendo al requeremiento que por los sobredichos fue fecho dixo que non son parte e (...)(dixo que el que se asentar a la cuenta con ellos la qual dixo que quedo en poder de Pedro Gonçalez bachiller e que en ella se afirmava e que si otra voz se quesiere asentar a la quenta que el desta presto de guardar e conplir todo lo que en el dicho documento se contyene (...) que dixo que por quenta fue (...) por çiertos maravedis e los pago e este da por (...) en (...) protestaronse.

Testigos Pedro Palomino e Bernardo (...) fijo de Alonso de (...) e Françisco de Valpuesta.

39.1. Jueves XXIIII dias del dicho mes de março e del dicho año de mil e quatroçientos XLVI años en Madrit.

Condena Gonçalo Gonçalez alcalde condepno a Miguel fijo de Bernardo Sanchez veçino de Xataf que de oy fasta el lunes primo de e pague a Rodrigo Alonso notario veçino de Madrit seys maravedis e medio que conosçio que le devia.

Testigos Diego Fernandez e Juan Gonçalez escrivano.

39.2. Esta dia el Alcalde Alonso Perez condepno a Pedro Gonçalez fijo de Alonso Gonçalez (...) veçino de Madrit que de oy fasta çierto dia de y pague a Maria Gonçalez muger que fue de Nycolas Lopez Patido çiento e setenta maravedis que conosçio en Juyzio que le devia de diez colmenas que della conpro (...) e ochenta maravedis que se ge los non (...) al dicho plazo e la dicha Maria Gonçalez pueda tomar sus colmenas e se aproveche dellas.

Testigos Ruy Diaz e Diego de Sant Pedro e Diego Gonçlalez escribano.

R. 39.3. Deve Juan Sanchez Peloche veçino de Xataf a Menahe Çidre seysçientos e çinquenta maravedis de çierto pan que del conpro e se otorgo por pagado. Plazo en fin de Junio. Pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Nycolas Pergarron el Moço e Miguel e Bernabe fijos de Bernabe Sanchez veçinos de Xataf.

39.4. Ante Gonçalo Gonçalez alcalde paresçio Pedro fijo de Miguel Sanchez Ramo veçino de la dicha Torre e dixo que por quanto el a e entiende aver açtios e

(espacio en blanco)

Testigos Franisco Gonçalez escrivano e Françisco Fernandez fijo de Gonçalo Gonçalez e Juan de Se(...).

R. 40.1. Deve Pedro Gonçalez çerrador veçino de Madrit a Diego Lopez de (...) çiento e ochenta e çinco maravedis de çierto pano que resibio plazo en fin de abril primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Ferrant Alonso notario e Ruy Gonalez barvero e Juan Gonçalez fijo de Miguel Guillen veçinos de Madrit.

Juro ecetera.

R. 40.2. Deve Alonso Gonçalez de Baraxa veçino de Madrit a Pedro de Madrit despensero del Rey que es absente e a Luys Fernandez fijo de Françisco Fernandez veçino de Madrit en su nombre presente mil e ient maravedis que fincaron por pagar de todo el tienpo quel tovo arrendados unas casas que el dicho Pedro a en esta Villa a la collaçion de Sant Miguell de los Octoes. Plazo el dia de Santa Maria de Agosto primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Ruiz escribano del Rey e Diego Gonçalez de Medina e Fernando de Hita criado de Juan Gutierrez de Haça.

40.3. *Viernes XXV dias del dicho mes de março* año dicho de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Venta
R. Este dia Pedro Garçia de la Fuente veçino de Alcobendas vendio a Juan Fernandez veçino de Valdabiga una tierra quel ha en territorio de Pozuelo a

Valdepereça de fasta media arançada que esta comenada a poner majuelo que ha por alindes majuelo del dicho conprador e tierra de Catalyna fija de Juan Martinez e vendio gela enteramente por çinquenta maravedis desta moneda usual de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Obligaronse de ge lo fazer sana voz e otoria so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Martin Fernandez horreguero veçino de Aravaca e Juan Gonçalez fijo de Pasqual Gonçalez Barragan veçino de Cargel de Suso e Juan Gonçalez de (...) veçino de Madrit.

R. 41.1. Deven Antonio Gonçalez texedor veçino de Pozuelo (...) Martin fijo de Juan Martin veçino de la dicha Pozuelo su fiador de mancomun a Diego Lopez de Guadalfajara veçino de Madrit çient e quarenta e ocho maravedis de çierto pan que el dicho debdor conpro del dicho Diego Lopez lo qual resçibio ante my el escribano e testigos. Plazo de oy fasta fin de mes so pena del doblo. Obligaron asi e a sus bienes.

Testigos Luys Alvarez e Luys Gonçalez jubetero e Juan fijo de Rodrigo Rodriguez veçinos de (..)

Juraron ecetera.

R. 41.2. Este dia Alonso Gonçalez fijo de Miguel Ruiz veçino de Madrit vendio a Miguel Sanchez de Loranca una viña de vendimio mollar quel ha al pano de Fuentalva que ha por alindes majuelo de Diego de Paredes e majuelo de Juan Sanchez tundidor e majuelo de herederos de Ferrant Gonçalez Burdalon el qual majuelo le vendio enteramente con entradas e con salidas e con todos sus derechos por preçio de ochoçientos maravedis desta moneda usual de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. E otorgo que estos maravedis son su justo e derecho preçio que oy dia vale e que non vale mas de la demasia fizole graçia e donaçion por buenos obsequios que del resçibio e renunio meytad de justo preçio e todo justo preçio entero e desde oy se desapodero del dicho majuelo e del señorio del e le traspaso en el dicho conprador e se obligo de ge lo fazer sano con voz e otoria so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Gonçalez de Baraxa e Juan del Barco e Juan Gonçalez de Bovadilla veçinos de Madrit.

R. 41.3. Deve Miguel Sanchez de Loranca veçino de Madrit a Alonso Gonçalez fijo de Miguel Ruiz veçino de Madrit ochoçientos maravedis de prestamo de que se otorgo por agado e renunçio la excepçion del aver non visto non contado e las leyes del derecho ecetera. Plazo el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Alonso Gonçalez de Baraxa e Juan del Barco e juan Gonçalez de Bovadilla veçinos de Madrit.

R. 42.2. Maese Abrahem fijo de Maese Mahomad del Arroyuelo moro veçino de la dicha Madrit otorgo que resçibio de Gomez Martinez texedor e de Ruy Gonçalez sastre veçinos de Madrit mayores del cabildo de (...) den (...) dos mil e seteçientos e çinquenta maravedis que le ovo a dar el cabildo por ierta obra que avia de fazer en Sant Françisco de Madrit de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera.

Testigos Gonçalo Diaz de Yllescas e Juan de Sera veçinos de Madrit e Juan Fernandez Rubio veçino de Majadahonda.

R. 42.3. Domingo XXVII dias del dicho mes de maro e del dicho año de mil e quatroçientos XLVI años en Xataf.

Deven Pedro Chamorro çapatero veçino de Pinto debdor e Juan Gonçalez sastre veçino de Madrti su fiador de mancomun a menahe Çidre çiento e treynta maravedis de dos fanegas de trigo que del conpro de que se otrgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo fasta Sant Juan de junio pena el doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Luys Gonçalez de Castro veçino de Madrit e Llorent Martin e Diego Lagarto veçino de Xataf.

R. 42.4. Lunes XXVIII dias del dicho mes de março e del dicho año de mil e quatroçientos XLVI años en Madrit.

Deve Pedro Gonçalez Armero veçino de Tordelaguna a Diego lopez de Guadalfajara veçino de Madrit çiento e sesenta maravedis de çierto pan plazo el dia de pasqua de cuaresma pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Fernandez de Mena bachiller e Diego Perdones e Alonso Lopez de (...) veçinos de Madrit.

R. 43.1. Deve Estevan carneçero veçino de Madrit e Gil Ruiz de (...) veçino de Madrit treçientos maravedis que fue alcançado por el dicho Gil Ruiz de la renta tabla de carneçeria que toviere el ante peso de desta Villa el e el dicho Gil Ruiz fasta el dia de carnestolliendas que paso plazo mediado abril primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Gonçalo fijo de Pedro Gonçalez de Buytrago e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez.

43.2. Martes XXIX dias del dicho mes de março del dicho año de mil quatroçientos XLVI años.

R. Deve Miguel Ruiz çapatero veçino de Madrit a Juana Gonçalez muger de Françisco Fernandez barvero veçino de Madrit cinco mil maravedis de prestamo de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo el dia de pasqua de navydat primo que viene so pena del doblo. obligo a si e a sus bienes.

Testigos Ferrant Alonso fijo de Rodrigo Alonso çappatero e Pedro Ruiz carneçero e Juan Gonçalez de Baraxa çapatero.

Juraron ecetera.

R. 43.3. Deve Vastian Ruiz fijo de Ferrant Blasquez veçino de madrit a Sancho Quilez de Arates dozientos e veynte e çinco maravedis que fincaron por pagar de çierto pan que el dicho Vastian Ruiz ovo a dar gelas del clerigo cura de Sant Andres e de la parte de la eglesia de arçeprestadgo del fruto del dicho año de quarenta e tres e de la parte del arçeprestadgo del pan de Sant Yuste del año dicho e del pan de Sant Nycolas e (...) de parte del arçiprestadgo del año quarenta e dos. Plazo en fin de Agosto pena del dblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez de Sepulvega e Rodrigo Alonso notario e Miguel Sanchez de la Morena.

Juro en forma de pagar e de non traher a pleyto ny a revuelta. Testigos los dichos.

R. 44.1. Deven Françisco Toledano e Juan (...) veçinos de Madrit de mancomun a Menahe Çidre judio veçino de Madrit quatroçientos e çinquenta maravedis de çierto pan que del conpraron de que se otorogaron por pagados e renunçiaron las leyes ecetera. Plazo en fin de junio primo que viene so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes. Otorgaron carta firme.

Testigos Alonso Gonçalez Romano e Alonso Gonçalez de Baraxa e Gonçalo Gonçalez de Mena.

Juraron ecetera.

R. 44.2. Deve Juan Gonçalez de Estyvanez veçino de Madrit a Benyto Garrido veçino de Madrit treçientos maravedis de un asno que del conpro con todas sus (..) buenas e malas de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo en fin de abril pena el dblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan (...) de Almonaça e Juan fijo de Alonso Gonçalez e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez.

44.3. Miercoles XXX dias de março e del dicho año de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Procur. Este dia Diego Fernandez de Pinto carneçero veçino de Madrit fizo su procurador a Miguel Ruiz escrivano del Rey veçino de madrit general para en todos sus pleytos e para asistir relevolo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Françisco Gonçalez escrivano e Ferrant Alonso el Moço escrivano del Rey e Alonso Gonçalez de Baraxa veçinos de Madrit.

Procur. 44.4. Deve Diego Fernandez de Pinto carneçero veçino de Madrit a Miguel Ruiz escrivano del Rey veçino de Madrit dos arrovas de sebo por que sea su procurador de oy fasta un año pagadero el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene.

R. 45.1. Deve Juan de Madrit fijo de Pedro Gonalez (...) a Juan Diaz escrivano en nombre del conçejo desta Villa seusçientos e treynta maravedis por renta de la quarta parte del agua que es del conçejo. Pagaderos por los dias del año pena çinco maravedis cada dia. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Gonçalez Romano e Gonçalo Gonçalez escrivano e Ferrant Alonso el moço escrivano del Rey.

Juro.

R. 45.2. Deve Juan Alonso de Loeches veçino de madrit a Pedro Sanchez de Rejas maçero veçino de madrit sesenta e un maravedis de prestamo. Plazo mediado el mes de abril prio que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan de Sera e Gonçalo Diaz de Yllescas e Juan (...) veçino de Madrit.

R. 45.3. Deve Bernarado Fernandez veçino de Fuentlabrada a Françisco Gonçalez escrivano publico veçino de Madrit quatro fanegas de çevada por quanto lo conpro del por çierto maravedis que lo dio de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes. Plazo puesto en esta Villa el dia de Santa Maria de agosto primo que viene pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Lope de Villa Real e Alonso de Salmeron e Martin Sanchez pescador veçinos de Madrit.

R. 45.4. Deve Mose Segoviano judio a Sancho Quilez treçientos e çinquenta e çinco maravedis de çierto pan plazo en fin de julio pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan de Soria e Gonçalo Diaz de Yllescas e Juan (...) veçinos de Madrit.

Juro ecetera.

R. 45.5. Deve Gonçalo Reyes carneçero veçino de Madrit e Gil Ruiz de (...) veçino de madrit treçientos e treynta e un maravedis que fue alcançado toda quenta fecha entre ellos del tienpo que tovieron la conpanya de la carneçeria entre ellos fasta el dia de carnestollendas que puso plazo el lunes de que modo so pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Françisco Gonçalez escrivano publico e Françisco Sanchez de Sevylla e Miguel Ruiz escrivano del Rey veçinos de Madrit.

Juro ecetera.

Carta

R. 46.1. Este dia Luys fijo de Juan Gonçalez Balaguer entro con Gonçalo Ruiz y Ruy Sanchez tundidores veçinos de Madrit para que viva e more con ellos e los muestre el ofiçio de tundidor desde oy fasta un año e que en este tienpo que le muestre el ofiçio lo mejor que sopiere e Dios le diere a entender. E obligose Juan Ruiz fijo de Luys Gonçalez veçino de Madrit de los dar por que le muestre dicho ofiçio dozientos maravedis la meytad en fin de abril e la otra meytad en fin de setienbre so pena del doblo. Obligose que si se fuera en este tienpo fasta en diez leguas de lo tornar faziendo ge lo saber deinde en seys dias so pena de mil maravedis e de le dar en este tienpo de comer e de bever e vestir e calçar. Obligaron a si e a sus bienes e los dichos Gonçalo Ruiz e Ruy Sanchez obligaronse de le mostrar el ofiçio en el dicho tienpo lo mejor que sopieren e Dios le diere a entender e ge le (...) echar (...) so pena de mil maravedis.

Testigos (...) Alonso e Ferrant Gonçalez.

Juro el dicho Luys ecetera.

46.2. Jueves treynta dias del dicho mes de março año dicho de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Este dia Pedro Martin fijo de Sancho Martin veçino de Xataf otorgo que toma a Alonso Gonçalez de Baraxa veçino de Madrit un buey vivo en pares su color castaño de hedat de quatro años desde el dia de pasqua de navydat que puesto paso fasta tres años para quel se aproveche del en este tienpo por que cada año le escarve e pode dos arançadas e media de majuelo al lanajo que esta en dos pedaços e que los acogobte e se tome la ramera e que cada año lo are dos vezes cada vez puesto la una en el mes de março e en escarvar e podar en el madero. E que el dicho Alonoso Gonçalez que le de cada año veynte e çinco maravedis por el acongobtar e obligose de le dar estas lavores en cada año con tienpo e con sazon aver de los dichos majuelos so pena que sea tenido a pagar el daño que le requesçiere a los majuelos. E si el buey adolesçiere de muerte de su dolençia que le de otro buey.

Venta

R. 47.1 Este dia Andres Fernandez fijo de Diego Miguel veçino de Cargel de Suso vendio a Juan Alonso Salomero el Viejo veçino de Leganes una tierra de pan levar quel ha en territorio de Butaraque su caver fasta una fanega de trigo alindes tierra de Diego Perdones e tierra de Asensio Martin por dozientos maravedis desta moneda de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. E otorgo que estos maravedis son su justo preçio.

Testigos los dichos Miguel Fernandez e Juan Fernandez e Rodrigo Alonso.

R. 47.2. Este dia Juana Gonçalez muger que fue de Françisco Fernandez veçina de Madrit de su propia voluntad fizo graçia e donaçion a Miguel Fernandez de Villarejo veçino de Cargel de Suso de una viña eral al pano de la madalena de vendimio mollar de que ha por alindes viña del dicho Miguel Fernandez e viña que (...) Juan Alonso de Hurosa en tierra del cabildo de los clerigos e el camyon que va a la madalena acaraque. La qual donaçion le fizo por cargo que del tiene e el dicho Françisco Fernandez tenia.

Testigos Pedro Gonçalez barvero e Pedro Gonçalez ortelano fijo de Miguel Fernandez veçinos de Madrit e Alonso Gonçalez fijo de doña Theresa veçina de Cargel de Suso.

R. 48.1. Deve Alonso Gonçalez Romano veçino de Madrit a Sancho Quiles dozientos e diez maravedis de preçio de çierto pan que del conpro de que se

otorgo por pagado e renunçio las leyes. Plazo fasta meytad de agosto pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Fernandez de Valdeabiga e Pedro Garçia tendero veçino de leganes e Juan Gonçalez Barragan veçino de Cargel de Suso.

Juro.

R. 48.2. Deve Pedro Gonçalez tendero veçino de Leganes a Sancho Quiles çiento noventa maravedis de çierto pan que del conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo el dia de Santa Maria de agosto pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Juan Gonçalez fijo de Juan Gonçalez Barragan veçino de Cargel de Suso e Juan Fernandez veçino de Valdelabiga e Alonso Romano veçino de Madrit.

Juro.

48.3. Viernes primo dia de abril año dicho de mil e quatroçientos XLVI años en Madrit.

Este dia estando el cabildo de los herederos de la (...) con Gonçalo Gonçalez su mayordomo e con Diego Lopez de Guadalfajara e con Miguel de Soto fizieron una echa de diez maravedis cada molino e que lo paguen fasta el domingo so pena del doblo e que resposa el (...) e si el mayordomo non labrare a su costa que repensa el molyno e qual quier daño que oviere que lo pagara.

Testigos Juan Diaz escribano e Diego Perdones.

48.4. Ante Gonçalo Gonçalez alcalde paresçio Juan Gonçalez de Almonaça veçino de Madrit por si e en nonbre de Menahe arrendador del alcavala de la madera desta Villa este año e demando a Pedro Martinez veçino de Berreniches que dixo que el que vendio en esta Villa e sus arravales veynte e çinco arrovas de çeniaque a razon de a doze maravedis del arrova. Pidio el alcavala con la pena e el dicho Pedro Martinez dixo que negaba aver vendido tal çeniaque e que el dicho çeniaque que lo vendio en el dicho lugar al dicho Alonso Gonçalez cerrador a seys maravedis el arrova e que por sus (...) lo traxo (...) pidio al alcalde que de por quanto e que diere por (...) Alonso Gonçalez cerrador el qual se obligo de le dar (...) todo daño el qual dicho Alonso Gonçlalez dixo que tomava e tomo la voz e otoria e pidio que lo enbien liçençiando de la Justiçia del su Juyzio e el alcalde resçibio lo a la voz e otoria e envio liçençiando al dicho Pedro Martinez.

Testigos Luys Gonçalez de Castro e Juan Diaz escrivano.

49.2. Ante el dicho alcalde paresçio Iohan Gonçalez de Almonaça por si e en nonbre de Menahe Çidre arrendador del paño e anchares del conçejo desta Villa este (...) e demando a Pedro Martinez veçino de Berrenyches e dixo que el (...) truxo a esta dicha Villa a vender e (...) e (...) a Alonso Gonçalez cerrador veçino desta dicha Villa en este mes de abril fasta treynta arrovas (...) que las non traxo a pesar nin puso en el peso del conçejo desta Villa por lo qual dixo que juraron en pena de doze maravedis de pena por cada peso e que era devydo a le dar quatro dineros de cada arrova e por que ge los non dio nin pago que es devydo a ge los pagar con el doblo. Pidio al alcalde que le condepne en lo por el pedido e mas las costas e el dicho Pedro Martinez dixo quel en el dicho lugar Berrenyches que le vendio veynte e çinco arrovas de çeniaque e que ge las traxo fasta esta Villa e que el dicho Alonso Gonçalez se obligo que si alguien algund derecho le demandase le sacara a paz e a salvo syn todo daño por lo qual dixo que non era devydo a lo cobrar el pedido e lo demas negolo e que a mayor abondamyento que dava e dio por otor al dicho Alonso Gonçalez el qual dixo que tomava e tomo la voz e otoria del pleyto e se obligo de le sanar a paz e salvo syn todo daño a lo qual dixo que se obligaba e obligo a si e a sus bienes e pidio / e que se enviase liçençiado al (...) Pedro Martinez e (...) dicho alcalde resçibiolo a la voz e otoria e el dicho Juan Gonçalez (...) e Alonso Gonçalez pidio de todo (...).

50.1. Domingo tres dias de abril año dicho de mil quatroçientos XLVI años en la dicha Madrit.

Este dia Diego Fernandez de Pinto carneçero veçino de Madrit vendio a (...) Gonçalez e Alonso Ruiz çeradores veçinos de Madrit todas las coranbres cayentes en las sus tablas de las carnesçerias quel tiene en esta Villa desde el dia de pasqua de resurecçion que viene fasta el dia de carnestollendas primo que viene (...) de los carneros castellanos (...) çinco dozenas (...) pellejos merynos a noventa maravedis e la dozena de pellejos de carneros merinos demas de las dichas çinco dozenas de pellejos de merynos e de ovejas a çinquenta maravedis cada cuero de buey o novyllo o toro de tres años arriva noventa e çinco maravedis e por cada cuero de vaca fasta de tres años arriva a ochenta maravedis la dozena de los pellejos de cabras machos de tres años arriva a dozientos e quarenta maravedis la dozena de pellejos de cabras a çiento e treynta maravedis e obligaronse de mes a mes de fazer cuenta de todo lo qe fueren alcançados que monta las coranbres. Obligaronse de los pagar deinde en su dia a Juana Gonçalez muger de Françisco Fernandez barvero so pena de ge los pagar con el doblo e que sean tenudos de yr o enviar cada dia por la coranbre e si por non yr o enviar se perdiere o dañare que ge lo paguen e si fueren o enviaren e ge las non dieren que se pierda por el dicho Diego Fernandez e demas que le peche en pena treçientos maravedis cada dia e obligaronse de l tener e conplir e de le non dexar por mas ny por menos ny por al tanto so pena de çinco mil maravedis que se otorgaron de le pechar / obligaron a si e a sus bienes e los dichos Diego Gonçalez e Alonso Ruiz otorgaron (...) Diego Fernandez en nonbre de la (...) por los (...)

Testigos Juan fjo de Pedro Gonçalez de Ayllon e Gonçalo Gonçalez corador e Luys Fernandez fijo de Françisco Fernandez veçinos de Madrit.

Juraron las partes de lo tener e conplir.

51.1. Este dia Diego Fernandez de Pinto e (...) muger con su liçençia otorgaron que por quanto Juana Gonçalez muger de Françisco Fernandez (...) veçino desta Villa les da çierta quantia de maravedis para traher en las tablas de las carneçerias desta Villa obligaronse que cada dia toviere a su poder todos los maravedis que montare e vendiere de las carnes que el o otro por el vendiere e tajare e pesare en las carneçerias desta dicha Villa so pena que sean tenudos a le pagar en pena cada dia mil maravedis e demas. Juraron por el nombre de Dios nuestro e la señal de la qruz e las palabras de los santos evangelios de fazer en ello todo su leal poder e deinde sea propio bien que lo llegare e (...) syn daño lo desvyara e que en ello non fara arte nin engaño so pena de perjuros e fe mentidos.

Testigos Gonçalo Gonçalez e Alonso Sanchez e Diego Gonçlalez çeradores e Juan fijo de Pedro Gonçalez de Ayllon veçinos de Madrit.

R. 51.2. Deve Menahe Çidre judio veçino de madrit a Sancho Quiles de Arates veçino de Madrit nueveçientos maravedis de veynte fanegas de trigo que del conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera Plazo en fin de Julio primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme. Testigos Diego de (...) e Juan Sanchez de los Borregos veçinos de Canyllejas.

Juro.

52.1. (...) Fernandez fijo de Domingo Fernandez de Casanueva veçino de Aravaca (...) de Ocaña veçino de madrit su fiador a Diego Lopez de Guadalfajara veçino de Madrit dozientos maravedis de çierto paño que del conpro el debdor de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes. Plazo en fin deste mes (...) Obligaron a si e a sus bienes. Testigos Alonso Gonçalez de Cuenca e Juan e Rodrigo fijos de Alonso Gonçalez escrivano.

Juro el debdor.

52.2. Lunes quatro dias del dicho mes de abril e del dicho año de mil quatroçientos XLVI años en Madrit.

Deve Pedro Martinez fijo de (...) Madrit a Sancho Quiles de Arates çient maravedis de (...) que del conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las

leyes. Plazo el dia de Sant Juan de junio primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Rodrigo de Viana e Luys Gonçalez de Castro e Alonso Gonçalez çurrador veçinos de Madrit.

R. 52.3. Deve Martin Gines Sierra veçino de Xataf a Juan de Vicuña e a Juan Alonso escrivano treçientos e treynta e çinoco maravedis de çierto paño que de ellos conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo el lunes de (...) so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Gonçalez Pellejero e Rodrigo veçino de Madrit e Pedro Gonçalez de Rejas veçino del Alameda.

52.4. Sancho Martin fijo de Domingo Martin veçino de Villaverde fizo su procurador a Alonso Romano veçino de Madrit general para en todos sus pleytos e para asistir relevolo. Obligo sus bienes. Testigos Fernando Diaz bachiller e Alonso Gonçalez de Cuenca e.

Este dia.

R. 53.1. Deve Alonso fijo de Pedro Domingo veçino de Rejas a la señora (...) Pedro Domingo de Madrit quien son absentes e a Fernando Diaz escrivano de (...) en su nombre çiento e doze fanegas de pan en grano trigo e çevada por (...) yunta de tierras de pan levar de la heredat que la dicha (...) ha en Rejas e su territorio que arrendo desde el dia de Santa Maria de Agosto que paso fasta çinco años conplidos cojedura de quatro frutos en sus erales por quanto este año ha de fazer barvechos en la dicha heredat lo qual arrendo (...) a su aventura mucho o poco lo que dios en diere syn descuento alguno e a todo caso fortuyto (...). E que en este tienpo que lo franquen de monedas e pedido e las otras cosas que en el previlegio de la orden se contyene. Plazos en cada un año de los quatro años puestos del (...) veynte e ocho fanegas de pan por mytad puesto oy en esta Villa (...) Maria de agosto que sera la prima paga el dia de (...) vendra del señor de mil e quatroçientos e quarenta e siete años so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Juan Gonçalez de la Torre veçino de Rejas e Ferrant Alonso notario e Juan Gomez carneçero veçinos de Madrit.

R. 53.2. Deve Luçia Martinez muger de Pasqual Gonçalez Rubio veçino de Fuentlabrada a Pedro de Burgos veçino de Madrit çiento e çinquenta maravedis de çierto paño que del conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo en fin deste mes so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Diego de Toledo e Diego Lopez de Guadalfajara e Luys Alvarez veçinos de Madrit.

Juro.

R. 53.3. Deve Alonso Sanchez fijo de Pedro Rodrigo veçino de Rejas a Menahe Çidre veçino de Madrit setenta maravedis de çierto pan que ovo a dar a su diezmo del año que paso de mil quatroçientos e quarenta e quatro años. Plazo el dia de Sant Juan de Junio primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Garçia de Rejas veçino del Alameda e Juan Gonçalez de la Torre veçino de Rejas.

54.2. Dada esta sentençia en Madrit en faz del dicho Juan Gonçalez de Almonaça procurador del dicho Juan e de Ferrant Alonso procurador de Rodrigo Quesada por Alonso Sanchez oyendo e librando pleytos al dia de sabado diez e nueve dias de março año del nasçimiento de nuestro salvador Ihesu Xristo de mil e quatroçientos e quarenta e seys años dada el dicho Ferrant Alonso Ayllon e el alcalde dixo que lo oya.

Testigos que fueron presentes e Juan Diaz e Françisco Gonçalez e Diego Fernandez escrivanos publicos.

55.1. (...) e que ende ha (..) quien esta presto de lo conplir (...) derecho pidio que lo remyta ante su Juez e por mas alodamiento dio por su fiador a Gonçalo Fernandez carpetero el qual lo resçibio e se oblio de lo presentar ante el corregidor o ante otro Juez que del negoçio della conosçiere o de tomar la voz e otoria e pagar lo judgado a lo qual obligo a si e a sus bienes e el dicho corregidor mandole desenbarguen una bestia asnal que tenia enbargada.

Testigos Diego Fernandez de Mena escrivano publico e Alonso Fernandez carpetero.

E luego el dicho Alonso Gonçalez presento para en prueba de su derecha cosa a Juan Gonçalez notario e a Gil Gonçalez Peral veçinos de Madrit e a Pedro Gonçalez clerigo de la Polvoranca los quales juraron en forma. Testigos los dichos.

El dicho Juan Gonçalez dixo que conosçe al dicho Alonso Gonçalez e sabe que es veçino e morador en el dicho lugar Polvoranca de mas e de diez años aca el qual lugar dixo que es e tiene jurisdicçion sobre si e que ende el dicho lugar aya alcaldes ante los quales el dicho Miguel Gonçalez pueda aver conplimento del derecho del dicho Alonso Gonçalez.

Procur. 56.2. Pedro Gonçlalez de Rejas veçino del Alameda fizo su procurador a Luys Gonçalez notario veçino de madrit general para en todos sus pleytos e para asistir relevolo. Obligo a sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez escrivano e Ferrant Alonso notario e Alonso Sanchez fijo de (...) veçino de Rejas.

56.3. Martes çinco dias de abril del dicho año de mil quatroçientos XLVI años en la dicha Madrit.

Este dia Juan Gonçalez de Alcala corredor e Diego Gonçalez de Alcala corredor otorgo que fazian pacto e eguala en que todos e quales quiera maravedis e otras cosas que ellos e cada uno dellos ganaren en corredura desde oy fasta en fin de deçienbre primo que viene que lo partan por eguales partes e si este tienpo alguno dellos fuere a algund (...) algund mercader fuera desta Villa que lo que asi ganare que partan por meytad e que lo que ganare en aquel tienpo el que (...) dicho ofiçio de corredor que lo partan por meytad e a mas las (...)

57.1. E a la Villa de Madrit viernes siete dias del mes de abril año del nasçimiento de nuestro salvador Ihesus de mil e quatroçientos e quarenta e siete años estando ayuntados en la eglesia de Sant Salvador de la dicha Villa e Juan Chacon corregidor en Madrit e su territorio por nuestro señor el Rey e Pedro de Luxan e Diego de Paredes que son de los regidores de la dicha Villa por el dicho señor Rey en presençia de my Alonso Gonlalez notario e escrivano publico en la dicha Villa por el dicho señor Rey e escrivano del conçejo de la dicha Villa e de los testigos yuso escriptos paresçio Diego de Lago veçino de la dicha Madrit e presente e leer fizo por my el dicho escrivano publico en presençia de los dichos corregidores e regidores una carta del dicho señor Rey escrita en papel e firmada de su nombre e sellada con su sello de la (...) de çera bermeja en los (...) de las quales este se signe.

E presentada e leyda la dicha carta del dicho señor Rey el dicho Diego de Lago pidio al dicho corregidor e regidores que la conpliese en todo e por todo segund que en ella se contyene e luego el dicho corregidor / e regidores dixeron que obedeçian e obedeçieron la dicha carta del dicho señor Rey con reverençia devyda como carta de su Rey e señor natural al qual Dios dexe vevir e regnar por muchos tienpos e buenos al su serviçio (...) del conplimiento della pidieron traslado e dixeron que daran su respuesta e luego el dicho corregidor e regidores dixeron al dicho Diego de Lago que como presentava la dicha carta, dixo que en nombre del dicho Rodrigo Çapata e preguntaronle si tenya poder, dixo que si e los dichos corregidor e regidores pidieron a my el dicho escrivano que lo diese a si por testimonio.

Testigos que fueron presentes Juan de Villanueva e Juan Gonçalez de Villanueva escrivano publico e Pedro Gonçalez Nyeto e juan Alvarez de Santiago veçinos de Madrit.

Fasta aqui lo di segundo.

Año 1447

59.1. En Pozuelo martes treynta dias de março año de mil quatroçientos XLVII años.

Este dia Gomez Fernandez clerigo apellan de la eglesia del dicho lugar pozuelo vendio a Pedro Rubio fijo de Juan Fernandez e a Pedro Martin veçinos del dicho Lugar todo el cardo que el tiene selrado e masçado en una heredat que es açerca de la dicha Pozuelo que es del cabildo de los clerigos de Madrit por preçio de ochoçientos maravedis e que ge los paguen desta guisa la meytad el dia de Santa maria de agosto primo que viene e la otra meytad el dia de Sant Miguel de setienbre primo seguiente. E obligose de ge lo non tirar por mas ny por menos ny por altanto ny por otra razon que sea so ena de los maravedis con el doblo. Obligo sus bienes (...) e (...) avydos e por aver e los dichos Pedro Rubio e pedro Martin ambos a dos de mancomun e cada no por el todo se obligaron de pagar los dichos maravedis a los dichos plazos so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Luys Gonçalez de Castro e Benyto Sanchez barvero veçinos de Madrit e Diego Fernandez fijo de Juan Fernandez e Juan de Ponte veçinos de Pozuelo.

Alonso
Alvarez 59.2. Este dia Pedro Gonçlalez fijo de Pasqual Domingo del Hoyo obligose a Luys Gonçalez de Castro en nombre de Alonso Alvarez de Toledo de vevir e morar en Horcajo lugar de Alonso Alvarez e el dicho Luys Gonçalez en su nombre (...) de sobre dos años el dia de Sant Miguerl de setienbre o ochenta maravedis por el e el dia de navydat que le de una carga de carvon e dos pares de çapatos el dia de carnestollendas otros dos pares de (...) e el dia de pasqua de resurecçion primo un cabrito e el dia de Pasqua de quaresma dos pares de pollos so pena del doblo e que pueda poner e conprar e fazer todas las cosas como vasallo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Domingo Fernandez(...) e Martin Lopez molinero veçinos de Pozuelo e Pedro Rubio.

Este dia en Madrit.

Procur.
R. 60.1. Este dia Alonso Gonçalez fijo de gonçalo Sanchez pellejero de madrit dio su poder conplido a Alonso Gonçalez escrivano del Rey para aver e cobrar para si mesmo de Hamet Paladinas moro veçino de Madrit nueveçientos e çinquenta maravedis que le deve por un contrabto publico signado de escrivano publico e por otro contrabto publico signado de escrivano publico mil e quatroçientos maravedis los quales maravedis el dicho Hamet le ovo a dar por los dichos contrabtos publicos a plazos çiertos e que son pasados e son çiertos e so çiertas penas segund que mas largamente en los dichos contrabtos se contyene e los aya el dicho Alonso Gonçalez para si mesmo por quanto ge los devia e avya a dar de prestamo que le ovo prestado de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. E para dar cartas de pago e fizole procurador en su cosa mesma propia e çedio e traspaso en el todas sus vozes razones açtiones prometio de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes.

Testigos Miguel Sanchez pescador e Gonçalo fijo de Pedro Gonçalez de Buytrago e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez escrivano.

Procur.
R. 60.2. Este dia Gonçalo fijo de Pedro Gonçlalez de Buytrago veçino de Madrit dio su poder al dicho Alonso Gonçalez para aver para si de Hamet fijo de Maese Yuçaf Paladinas moro veçino de Madrit quatro mil maravedis que le deve por un contrabto publico signado de escrivano publico e dos mil maravedis que le deve por otro contrabto publico signado de escrivano publico los quales maravedis le deve e ha a dar por los dichos contrabtos e los aver el dicho Alonso Gonçalez para si mesmo por quanto el dicho Gonçalo los deve e ha a dar al dicho Alonso Gonçalez de prestamo que le presto de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes e para dar cartas de pago e entrar en juyzio fizole procurador en su cisa mesma propia. Çedio en el todas sus vozes e rezones prometio de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes.

Testigos Nycolas Sanchez pescador e Alonso Gonçalez fijo de Gonçalo Sanchez pelljero e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez veçinos de Madrit.

60.3. Miercoles postumo dia de mayo año dicho de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Procur.
R. Fernando de Luçena vasallo del Rey dio su poder a Juan de Cordova vasallo de (...) del Rey para sacar libramyento del mayor e contador de la despensa del Rey de otra persona de los doze maravedis que tiene de aver de su raçion deste año e lo / recabdar e dar cartas de pago e para cobrar de Gonçalo de Alva quales quier maravedis que le deva de su raçio del año pasado e

recabdar quales quier demande e ayude e vestuario e cavallos que el Rey le ha fecho e fiziere (...) e dar cartas de pago e fazer todas las cosas quel faria presente seyendo. Obligose de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes.

Testigos Vastian Ruiz fijo de Ferrant Ruiz e Rodrigo de Herrera e Gonçalo de Baena veçinos de Madrit.

Gonçalez 61.2. Este dia ante el corregidor paresçio Miguel Ruiz e en el pleyto que ha con Nycolas Gonçalez de Xataf pidio ser resçebido a la prueba de sus excebciones e resçibio a la prueva. Plazo nueve dias estando presentes Ferrant Alonso notario.

Testigos Ruy Diaz e Pedro Ruiz e Pedro Gonçalez escrivanos.

61.3. (Tachado en el manuscrito)

Este dia Luys Alvarez boticario e Maese Mahomad Valverde moro veçinos de Madrit ambos a dos de mancomun la una parte e Menahe Çidre de la otra otorgaron los dichos Luys Alvarez e Maese Mahomad que por quanto el dicho Menahe tenya enbargado a un fijo de Semuel Açaba judio veçino alcala e un mulo suyo de alabarda por çierta alcavala de espeçeria e la honera qual dicho Menahe dezia que le devia el dicho Don Semuel desde oy fasta mediado el mes de Julio primo que viene para que (..) de derecho al dicho Menahe e si lo non traxiere obligaronse que pasado el dicho plazo le daran e pagaran seysçientos maravedis al dicho Menahe por toda el (...) de toda la espeçeria que el dicho Don Semuel e otro por el ha vendido e vendiere en todo este año en esta Villa so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez bachiller e Pedro de Burgos e Alonso Fernandez notario e Diego Lopez de Guadalfajara veçinos de Madrit.

62.1. Jueves primo dia de Junio año dicho de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Este dia Juan de Nava veçino de Madrit otorgo que por quanto el ovo tomado de Pedro Gutierrez de Paredes veçino de Madrit a poner e plantar e arar a medias una tierra al pano de Fuentalva al camyno de Alcala que ha en ella fasta tres arançadas e media la qual ha por alindes tierras que tiene a poner majuelo del dicho Pedro Gutierrez Alonso Gonçalez de Mostoles e tierras que tiene a poner a medias del dicho Pedro Gutierrez e Pedro Fernandez texedor e el camyno por ende fizo dexamiento della en Sancho Martin fijo de Gonçalo Martin veçino del dicho arraval para que ponga e plante a medias la dicha tierra majuelo e vendimia jahen por el tienpo e presçio e con las mesmas condiçiones e (...) que lo el tiene del dicho Pedro Gutierrez e el dicho Sancho Martin. Obligose de

plantar e arar a medias majuelo del dicho vendimio segund e por la forma e manera quel dicho Juan de Nava lo tiene del dicho Pedro Gonçalez e con las mesmas (...) e obligaçiones que lo el tiene. Obligo a si e a sus bienes e el dicho Pedro Gutierrez consintio en ello.

Testigos Pedro Lopez de Borox e Juan de (...) e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez veçinos de Madrit.

62.2. Viernes dos dias de Junio año dicho de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Venta

R. *Este dia Juan Gonçalez fijo de Pasqual Gonçalez Barragan veçino de* Caravanchel de Suso vendio a Pedro Sanchez fijo de Françisco Sanchez de Rojas mantero veçinode Madrit quatroçientas vides de vendimio jahen de un majuelo quel ha al pano de las cuestas que ha por alindes majuelo de Pasqual Gonçalez Barragan e Majuelo de Alonso Gonçalez de Avila e majuelo del dicho vendedor. Las quales dichas quatroçientas vides le vendio a la parte que al dicho Pedro Sanchez las (...) escogiere e vendiogelas enteramente con entradas e salydas e con todos sus derechos por presçio de mil e quatroçientos maravedis desta moneda usual de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. E otorgo que estos maravedis son su justo presçio que oy dia / vale e que non vale mas e desta demasia fizole graçia e donaçion. Obligose de ge las fazer sanas con voz e otoria so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Estevan de Çamora sastre e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez estos veçinos de Madrit e Juan Alonso herrero veçino de Cargel de Suso.

63.1. *Este dia Juan Gonçalez fijo de Pasquañ Gonçalez Barragan veçino* de Caravanchel de Yuso otorgo que por quanto el vendio oy dicho dia a Pedro Sanchez fijo de Ferrant Sanchez de Rejas veçino de Madrit quatroçientas vides de un majuelo quel ha a las cuestas de vendimio jahen obligose que si en las dichas quatroçientaas vides que le vende non ovyere en este año treynta cargas de uva jahen que el que ge las *restara e pagara so pena de ser tenido* asi al tienpo del vendimiento deste dicho año non ge las diere de ge lo pagar con el doblo a lo qual obligo a si e a sus bienes.

Testigos los dichos Estevan de Çamora e Rodrigo e Juan Alonso Ferrero.

63.2. Deve Juan Alonso ferrero veçino de Caravanchel de Suso a Ferrant Sanchez de Rejas mantero veçino de Madrit dos cargas de una tierra mollar bueno e de buenas viñas bien labradas e del marco e peso usual en esta Villa conosçidamente por quanto lo conpro del a treynta maravedis la carga de los quales maravedis que en ello monto se otorgo por pagado e renunçio las

leyes ecetera. Plazo puesto en un majuelo quel tiene al fuero territorio de *Caravanchel ocho dias* despues del dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan de Segovia e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez estos veçinos de Madrit e Juan Gonçalez Barragan fijo de Pasqual Gonçalez veçino de Cargel de Suso.

Nycolas Gonçalez

63.3. Este dia ante el corregidor paresçio Bernabe fijo de Miguel Martinez Orejudo e dixo que non revocando sus procuradores pidio en el pleyto que tracta con *Nycolas Gonçalez ser fecho juramento de calupña de la parte* prinçipal que dixo que presto era de lo fazer el qual fizo luego e el corregidor dixo que lo oya.

Testigos Pedro Ruiz e Pedro Gonçalez escrivanos.

64.1. Este dia Diego de Sant Pedro escrivano dio e encargo a Luys Fernandez escrivano una sentençia que a el fue dada a encargar por parte de los fijos de Martin Gonçalez de Medina cntra Juan Garçia de la Rua de çierta quantia de maravedis la qual es signada de my signo e con la entrega que fizo e con un pregon la qual resçibio el dicho Luys Fernandez escrivano.

Testigos Juan Diaz e Pedro Ruiz e Juan Gonçalez escrivanos.

R.

64.2. Deve Andres Fernandez fijo de Gil Fernandez veçino de Cargel de Suso a Gomez Garçia de Parla veçino de Madrit arrendador de las dichas abançadas de la dicha Fuentlabrada este año dozientos e ochenta maravedis e *un par de gallinas por el alcavala de Martina Martinez su suegra pagaderos los* terçios del año. Pena quatro maravedis cada dia. Obligo sus bienes.

Testigos Gonçalo e Rodrigo tondidores e Juan de Segovya veçinos de Madrit.

64.3. Ante el corregidor estando presente Gonçalo Sanchez escrivano e Pedro Ruiz escrivano dixo al dicho Gonçalo Sanchez que por quanto çierta hedeficaçion de lavor se ha de fazer (..) unas casas que el dicho Gonçalo Sanchez tiene en esta Villa e enar otras casas del arçiprestadgo de Madrit que todos los maravedis quel dicho Gonçalo Sanchez jurare que gastare en el dicho reparo que le pagara luego como lo gastare la meytad.

Testigos Pedro Gonçalez e Luys Fernandez escrivanos.

64.4. Sabado tres dias del dicho mes de junio año dicho de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Curador
Gudiel Dentro en las casas que fueron de Diego Fernandez Gudiel Juan Chacon corregidor en Madrit e su tierra por nuestro señor el Rey estando presente Costança Romero muger que fue de Diego Fernandez Gudiel el dicho corregidor dixo a la dicha Costança Romero que ella si queria ser tutoras de sus fijas e fijos del dicho Diego Fernandez e ella dixo que por quanto el dicho Diego Fernandez avya a dar çierta quantia de maravedis a Ferrant Alonso de Sevylla de çiertas fanegas de sal que traxo desta Villa era tenudo a lo fazer pagar de los bienes del dicho Diego Fernandez en el conçejo segud que dixo que a el era / notorio por quanto el dicho Diego Fernandez en el conçejo de la dicha Madrit presente el dicho corregidor e çiertos regidores de la dicha Villa avya conosçido quel devya los maravedis de çiento e setenta fanegas de sal que para la defensa de dicho pleyto en nombre de los fijos e herederos del dicho Diego Fernandewz que dava e dio por guardador e defensa de los dichos pleytos a Miguel Ruiz notario que presente estava el qual dixo que dandole e pagandole su salario e maravedis con que segurase el dicho pleyto que era presto desta encargar dello e resçibio juramento del dicho Miguel Ruiz poe el nombre de Dios sobre la señal de la qruz e las palabras de los Santos Evangelios con su mano derecha tañida que bien e verdaderamente usara de la guardia e defensa de los bienes e pleytos delos dichos fijos e herederos del dicho Diego Fernandez e quien debiere su (...) que lo llegara o debiere syn daño lo redrara e fara todas las cosas que buen guardador e defensa puede e deve fazer de fuero e de derecho e el dicho Miguel Ruiz jurolo asi e el dicho corregidor diole poder para paresçer sobre lo que dicho es en juyzio como fuera del que buen guardador e defensor puede fazer de derecho para lo qual dixo que (...) ponya su actoridat.

Testigos el bachiller Alonso Fernandez de Mena veçino de Madrit e Pasqual Gonçalez Barragan e Miguel Fernandez fijo de Miguel Martin veçino de Carchel de Yuso.

65.1. Este dia Pedro Sanchez fjo de Ferrant Sanchez de Rejas mantero veçinos de Madrit fizo dexamiento e traspasamiento en Pasqual Gonçalez Barragan veçino de Carchel de Yuso de una arançada de majuelo que el conpro a las cuestas de Juan gonçalez fijo del dicho Pasqual Gonçalez por presçio e quantia que lo el conpro. Obligose de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes.

Testigos Pedro fijo de Alonso Gonçalez escrivano e Miguel Fernandez fijo de Domingo Fernandez Caminero e Alonso Baçaco veçinos de Madrit.

65.2. Deve Pasqual Gonçalez Barragan veçino de Carchel de Yuso a Pedro Sanchez fijo de Ferrando Sanchez de Rejas mantero veçinos de Madrit nueveçientos conosçidamente de un majuelo que el dicho Pedro Sanchez conpro de Juan Gonçalez / fijo del dicho Pasqual Gonçalez a las cuestas territorio de la dicha Carchel por presçio de mil e quatroçientos maravedis de que le fizo traspasamiento de los quales maravedis el dicho Pedro Sanchez le dio e pago luego los nueveçientos maravedis en fin deste mes de so pena del doblo por nombre de Juan Sanchez que otorgo de le pechar e asi mesmo se obligo de sacar al dicho Pedro Sanchez a paz e a salvo syn todo daño del dicho Juan Gonçalez su fijo de los seysçientos maravedis restantes so pena de ser tenudo a ge los pague con el doblo. Para lo qual todo asi tener e conplir obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Pedro fijo de Alonso Gonçalez e Alonso Baçaco e Miguel Fernandez fijo de Domingo Fernandez Caminero veçinos de Madrit.

66.1. Este dia Alonso Fernandez notario e Alonso Gonçalez fijo de Juan Gonçalez veçinos de Madrit arrendadores de los corderos e queso e lana de Villaverde este año dieron su poder a Alonso Gonçalez Romano veçino de Madrit para avere para si mesmo la quarta parte de toda la dicha renta por quanto les dio e pago los maravedis que en ello monto de que se otorgaron por pagados e renunçiaron las leyes ecetera. E para dar cartas de pago fizieronle dexamiento en su cosa mesma propia. Obligaronse de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes.

Testigos Diego Gonçalez e Luys Fernandez escrivanos publicos e Juan Ruiz escudero del Rey veçinos de Madrit.

Juraron de non resçevir de la quarta parte de la dicha renta que del dicho Alonso Gonçalez pertenesçe cosa alguna. Testigos los dichos.

66.2. Domingo quatro dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Este dia Juan de Oseda entro con Miguel de Soto veçinos de Madrit desde el lunes que seran doze dias deste mes de junio en que estamos fasta dos meses por preçio de treçientos maravedis e un par de çapatos e que pague la meytad del diezmo. Obligose de le fazer.

Testigos Luys Gonçlalez de Castro e Gonçalo Carneçero e Juan fijo de Alonso Gonçalez de Roa.

67.1. Lunes çinco dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil e quatroçientps XLVII años en Madrit.

Çenso
R. Este dia Alonso Gonçalez sellero fijo de doña Maria veçino de Alcala de Henares tomo a çenso e por nombre de çenso perpetuamente para sempre jamas de Catalyna de Mendoça muger que fue de Alonso Parraga veçina de Madrit unas casas lo (...) con su sotalo e corral que ella ha e tiene en la dicha Villa de Alcala en la collaçion de SAnt Yuste en la calle que dize del trigo que fueron de Ysabel de Banades madre de la dicha Catalyna de Mendoça que ha por allindes casas de Juan Alonso de Deça que tiene a çenso de los clerigos de Alcala e casas de Pedro Diaz de Valdeolivas e la calle publica. Las quales dichas casas e sotalo e corral tomo della a çenso desde el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene en cada un año perpetuamente para sienpre jamas por treçientos e sesenta maravedis desta moneda usual e de la moneda que corriere al tienpo de las pagas que le ha de pagar en su vida e sus herederos despues de sus dias en cada un año por los terçios de cada año en fin de cada quatro meses lo que montare so pena de çinco maravedis por cada dia de quantos pasaren de los dichos plazos e de qual quier dellos en adelante que otorgo de le pechar a ella en su vida e a sus herederos despues de sus dias las quales dichas casas e sotalo e corral se obligo de tener enfiestas e bien reparadas a su costa e mision a todo peligro. E si por aventura se cayeren o destruyeren o por algund caso fortuyto / que el sea tenudo a le tornar a fazer e reparar a su costa e mision dende fasta un año (...)

Testigos Gonçalo fijo de Pedro Gonçalez Buytrago e Ruy Gonçalez de la Torre çapatero veçinos de Madrit e Luys de Madrit criado del liçençiado de Heredia.

68.1. Miercoles siete dias del dicho mes de junio año dicho de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Venta
R. Este dia Juan Esturano veçino de Madrit vasallo de nuestro señor el Rey vendio a Alonso de Madrit fijo de Simeon Fernandez çapatero veçino de Madrit un majuelo de vendimio mollar al pano de Hamanyel de fasta una arançada que ha por allindes majuelo / del dicho Juan Esturano e majuelo de Juan Sanchez tondidor e majuelo de Ferrant vasallo e vendole todo lo que dicho es enteramente con entradas e sallidas por preçio de mil e quinientos maravedis desta moneda usual de que se otorgo poor pagadfo e renunçio las leyes ecetera.

Testigos Pedro fijo de Alonso Diaz e Gonçlalo Gonçalez çapatero e Pedro fijo de Alonso Gonçalez escribano veçinos de Madrit.

69.1. Este dia ante el corregidor Juan Chacon paresçio Juan Ruiz notario arrendador de la moneda forera desta Villa este año e pidio al corregidor que condepne a Alonso de (...) en los maravedis de la moneda forera e mas las costas e el dicho Alonso dixo que el es fijodalgo segund que por testigos lo tiene provado e que non es devydo a le pagar la dicha moneda forera. Pidio ser dado por quito e lo demas negolo e el dicho corregidor diole por quito.

Testigos Lope de Villareal e Juan Diaz escribanos.

69.2. Jueves diez dias del dicho mes de junio del año dicho de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Deve Menahe Çidre judio veçino de Madrit a Alonso Gonalez fijo de Gonalo Sanchez pellejeroveçino de Madrit diez arrovas de lana meryna buena desfaldado e desgarrado syn (.) e syn cadillo las / siete arrovas e media de (..) e las dos arrovas e media de (..) por quanto lo conpro del a razon de ochenta maravedis cada arrova de que se otorgo por pagado e renunio las leyes ecetera. E obligose de ge los dar en fin deste mes en que estamos e de le pagar por cada arrova a çient maravedis so pena del doblo. Obligo a si e a su bienes e el dicho Alonso Gonçalez obligose de le pagar los dichos maravedis restantes como le diere la dcha lana so pena del doblo. Obligo a si e a su bienes.

Testigos Andres Martin veçino de Pozuelo e Alonso Fernandez fijo de Pedro Fernandez e Bartolome Sanchez fijo de Domingo Fernandez veçinos de Majadahonda.

Venta

R. 70.1. Este dia Pasquala Ruiz muger que fue de Alonso Ruiz veçino de Bovadilla por si e por Diego su fijo al qual e por el qual se obligo de estar e fazer estar por lo en esta carta sera conenydo e Catalyna Ruiz muger de Alonso Ruiz veçina de Pozuelo con liçençia del dicho su marido e Maria Ruiz muger de Alonso Fernandez veçina de la dicha Pozuelo con liçençia de su marido e Ysable Ruiz muger de Alonso Martin veçina de Alcorcon con liçençia de su arido e Catalyna Ruiz muger que fue de Françisco Ruiz veçina de Bovadilla por si e por Françisco e Ysabel e Catalyna Ruiz sus fijos e fijos del dicho Françisco Ruiz a los quales e por los quales se obligo de estar e fazer estar e todos vendieron a Yague Martin veçino de la dicha Bovadilla unas casas que ellas han en la dicha Bovadilla con sus corrales que han por allindes casas del dicho conprador e las calles publicas las quales le vendieron enteramente con entradas e salidas e con todos su derechos por preçio de mil e treçientos e çinquenta maravedis desta moneda usual de que se otorgaron por pagados e los resçibieron ante y el escrivano e testigos. E otorgaron que estos maravedis son su justo e derecho preçio que oy dia vale e que non vale mas e de la demasia fizieronle graçia e donaçion por buenos obsequios que del resçibieron e renunçiaron meytad de justo preçio e todo justo preçio entero e desde oy se desapoderaron del señorio / e iure e tenençia e posesion e propiedat de las dichas casas e lo traspasaron en el dicho conprador e le dieron poder para entrar e tomar syn su liçençia e mandado ny de otra persona publica o privada syn pena e syn calopnia alguna o si la en oviere que toda sea sobre ellos e sobre sus bienes e otdos los dichos vendedores de mancomun e cada uno por todo se obligaron de ge les fazer sanas las dichas casas con voz e otoria de quien ge lo venga demandando so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Luys Gonçalez de Castro e Luys Gonçalez de Madrit veçinos de Madrit e Juan de la Eglesia veçino de Fregasedos.

Alonso
Alvarez 71.1. Este dia Luys Gonçalez de Castro en nombre de Alonso Alvarez de Toledo otorgo que resçibio de Catalyna Ruiz muger que fue de Françisco Ruiz de Bovadilla çiento e ochenta maravedis para conprar dellos pan e del pan que del dicho su marido e ella estavan obligados a dar al dicho Alonso Alvarez de que se otorgo por pagado e resçebidos ante my el escribano e testigos.

Testigos Luys Gonçalez veçino de Madrit e Juan Martin de la Eglesia e Juan Fernandez veçino de Fregasedos.

R. 71.2. Deve Maese Çayde (...)moro veçino de Madrit a Pedro Gonçalez de Madrit veçino de Madrit que es absente quatroçientos maravedisdesta moneda usual de un mulo que del conpro con todas sus buenas e malas encubiertas e manifiestas de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo el dia de Pasqua de navydat primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a su bienes.

Testigos Luys Gonçalez su yerno e Gonçalo Gonçalez çapatero veçinos de Madrit.

Toma 71.3. Este dia Diego de Yllescas veçino de Madrit en nombre del señor don Alvaro de Luna maestre de Santiago e condestable de Castilla tomo e fizo tomar a Pasqual Martin cogedor veçino de Pozuelo de los maravedis del pedido que a la dicha Pozuelo conpro este año de dos mil maravedis los quales le torno por ante my el escrivano e testigos para pagar çierta gente que va en serviçio del Rey.

Testigos Diego Fernandez (..) veçino de Majadahonda e Rodrigo Alonso e Andres Martin del collado veçinos de Pozuelo.

Toma 72.1. Este dia el dicho Diego de Yllescas en el dicho nombre tomo e fizo tomar de Alvaro (...)Sanchez texedor e Pedro Fernandez texedor veçinos de Majadahonda de dos mil e çinquenta e seys de los maravedis del pedido que al conçejo de Majadahonda conpro a pagar los quales les tomo ante my el escrivano e testigos yuso escriptos para pagar çierta gente de armas que va en serviçio del Rey nuestro señor.

Testigos Juan Ruiz escudero del Rey veçino de Madrit e Diego Fernandez (...) e Alonso Fernandez fijo de Pedro Fernandez veçinos de Majadahonda.

72.2. Viernes nueve dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil e quatroçientos XLVII años en Madrit.

Veçendat Este dia el conçejo de la dicha Villa estando ayuntados con Juan Chacon corregidor e Pedro de Luzon e Diego de Paredes e Diego de (..) regidores resçibieron por veçino para en Vallecas a Pedro Fernandez de Aguilar veçino de Villalvylla e resçibiendo por diez años e que en los çinco años primos que lo franquen de todos pechos conçejales.

Testigos Pedro Gonçalez bachiller e Juan Diaz escrivano e Gil Porero.

Conçejo 72.3. Este dia en el dicho conçejo estando Pedro Gonçalez de Villoslada e dixeron que por quanto les era fecho entender que se encuentra absente desta Villa e su tierra resçibieron juramento del dicho Pedro Gonçalez que el non partira desta Villa e su tierra con entençion de non tornar de morada e ella so pena de prejuro e fe mentida e demas de pagar al dicho conçejo en pena diez mil maravedis e que pedia a qual quier.

Testigos los dichos.

73.1. Sabado diez dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

R. Este dia Martin Gomez fijo de Pedro Martinez veçino de Vicalvaro otorgo que tomo a guarda e postera de Alonso Oras thesorero de Santa Leocadia extramuros de la cibdat de Toledo por si e en nombre del cabildo de la dicha eglesia de Santa Leocadia este ganado vacuno que se sigue.

Primeramente de la eglesia noventa e dos vacas mayores con setenta vacas pardas de bezerros e bezerras e mas çinco eralas e un eral el qual es para toro e un cabestro e un toro e una añoja del forro deste presente año. E de Diego Sanchez su dean un añojo e del (..) dos vacas mayores a mas a dos pardas e un eral el qual es para toro e el thesorero tres vacas mayores las dos pardas e quatro novyllos e un eral e dos eralas e dos añojos e una añoja. Lo qual resçibe a guarda e postera desde el dia de Sant Pedro deste mes de Junio primo que viene deste año fasta un año.

E obligaronse de le çelebrar e paçetar en este tienpo e de le dar cuenta con pago dello seguns uso de vaquerizos e de lo non dexar por mas ny por menos ny al tanto so pena de ser tenido a pagar todo el ganado que le asi fallesçiere con el doblo. Obligo a si e a sus bienes e el dicho Alonso Oras thesorero obligose que lo coge por mayoral para el dicho tienpo e obligose de le aforar ochenta reses vacunas que las pueda aforar de herrieje en sus sotos e dehesas e mas treynta e seys fanegas de çevada e çinco bezerros o beçerras e

dos cueros para calçado e que pueda fazer dos (...) / e que ge lo den en esta guisa la meytad a navydat e la meytad el dia de Sant Pedro e los cueros el dia de Sant (...)

Testigos Juan Martin e Pedro Fernandez del Huerto e Gonçalo Fernandez fijo de Miguel Domingo.

74.1. Martes XIII dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Procur. Este dia Juan Fernandez clerigo cura de (..) de Sant Martin de Xarama dio su poder a Alonso Gonçalez de Baraxa veçino de Madrit para aver e cobrar para si mesmo de todo el pan que a el pertenesçe aver de las eglesias de los dichos logares los años venideros de mil e quatroçientos e quarenta e ocho e quarenta e nueve años. La terçia parte de todo ello demas del otro año que del tiene arrendado el dicho Alonso Gonçalez por quanto lo arrendo del por preçio de mil e dozientos maravedis desta moneda usual de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera.

Testigos Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez escrivano e Ferrant Sanchez Novela e Pedro Sanchez pellejero veçinos de Madrit.

75.1. Miercoles XIII dias del dicho mes de junio del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

R. Deve Sancho Martin fijo de Domingo Martin veçino de Villaverde a Miguel Fernandez amo de Pedro de Vyvar arriendo de las casas de la dicha aldea este año dozientos maravedis e un par de gallynas por abenimiento de su alcavala conpra e venta con las condiçiones de sus bienes por los terçios del año. Pena quatro maravedis cada dia. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Diego Fernandez e Pedro Ruiz escuderos e Miguel Ruiz notario veçinos de Madrit.

Exidos 75.2. Deve Juan Gonçalez fijo de Domingo Martin sardinero veçino de Arganda a Diego de Madrit por si e en nombre de sus apareros arrendamientos de los exidos del conçejo desta Villa nueveçientos maravedis e tres pares de gallynas e tres pares de conejos e trs arraldes de peçes por renta de la caça e pesca del poral que arrendo desde el dia de Sant Marcos que paso fasta un año con las condiçiones del conçejo. Plazos las gallynas e conejos e peçes por el dia de navydat e los maravedis en fin de Febrero. Pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Juan Diaz escrivano e Pedro Gonçalez Buendia e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez escrivano.

Juro.

(Tachado en el original)

75.3. Jueves XV dias del dicho mes de junio del dicho año de mil e quatroçientos XLVII años en Madrit.

Deve Ferrant Martin Claros veçino de Alcorcon asi como tutor de Maria fija de Martin Fernandez Biloche al bachiller Pedro Gonçalez veçino de Madrit quatroçientos maravedis por que asi como letrado le ayude desde aqui en Madrit en çiertos pleytos que en el dicho nombre entiende aver e tratar con çiertas personas ante los juezes egliarios e seglares della. Plazos la terçia parte el dia de Sant Juan primo que viene e la terçia parte en fin de julio e la terçia parte dada sentençya definitiva en los pleytos pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Martin Fernandez Aguado veçino de Leganes e Alonso Fernandez Cando e Françisco fijo de Juan Fernandez de Majadahonda.

Tutela 76.1. Ante el corregidor Juan Chacon paresçio Costança Romero muger que fue de Diego Fernandez Gudiel veçino que fue de la dicha Madrit e dixo al dicho corregidor que bien sabia en como el dicho su marido era finado e que al tienpo que fino que dexo a Diego e Françisco sus fijos e fijos de la dicha Costança Romero e que (...) manda del dicho Diego Fernandez e que los non dexo tutor ny guardador e que los dichos sus fijos que son menores de hedat de seys años e que avyan menester un tutor para que regiese e adminystrase sus bienes. E que como quier que por el dicho corregidor fue requerida que si queria ser tutoras de sus fijos e de sus bienes e que pedia que le diese la tutela e adminystraçion dellos e de sus bienes e que presta era de dar fiadores e fazer la su (...) qual derecho quiere. E el dicho corregidor ovo su ynformaçion de como el dicho Diego Fernandez era finado e que dexo a los dichos Diego e Françisco por sus fijos legitimos herederos e fico la dicha Costança Romero preñada e que por ende que pedia que le diese fiadores e que presto era de le (...) la tutela e adminystraçion de los dichos Diego e Françisco e de sus bienes e de lo que della nasçiere e de sus bienes. E luego la dicha Costança Romero dio por su fiador a Juan Navarro criado del dicho Diego Fernandez que presente estava veçino de la dicha Madrit el qual se obligo por tal fiador e se obligo que si por culpa o negligençia o dolo o engaño dela dicha Costança Romero algund mal o daño o perdida a los dichos menores e a sus bienes e pleytos viniere que el lo pagara por si o por sus bienes a lo qual obligo a si e a sus bienes. E el dicho corregidor resçibio juramento de la dicha Costança Romero por el nombre de Dios sobre la señal de la qruz e las palabras de los santos evangelios con su mano derecha tañidas que bien e leal e verdaderamente usara de la tutela e adminystraçion de los dichos sus fijos e de sus bienes e pleytos e (...) que ge lo llegara e (...) syn daño que ge lo redrara e que non dexara a sus bienes e pleytos yndefensos./ E que fara ynventario de los dichos bienes e espensas que a los dichos menores pertenesçe lo mas (...) que pudiere. E que durante el tienpo de la tutela que non

casara e que si casare que lo fara saber al dicho corregidor o a otro juez que a la sazon fuere en esta Villa para que provea de tutor a los dichos sus fijos.

Testigos Juan de Villanueva escrivano publico e Alonso Fernandez fijo de Lope Fernandez e Vasco Ruiz fijo de Ferrant Nascues e Ferrant Alonso notario veçinos de Madrit.

Cura 77.2. Ante el dicho corregidor paresçio Catalyna fija de Martin Gonçalez de Pozuelo con liçençia de Françisco Fernandez su marido que presente estava el qual le dio la dicha liçençia e dixo que por quanto ella es menor de hedat de veynte e çinco años e ella entiende seguir algunos pleytos con con algunas personas pidio quele de un curador para sus pleytos. E el corregidor dixo que a quien queria e ella dixo que a Alonso Fernandez su tio fijo de Alonso Fernandez que presente estava veçino de Pozuelo que dixo que es ome bueno llano e abonado. E el dicho corregidor dixole si lo queria ser e dixo que si e dio por su fiador al dicho Françisco Fernandez el qual lo fio e juro en forma e diole liçençia para usar de la dicha curaduria.

Testigos Pedro Gonçalez e Ferrando Diaz bachilleres e Alonso de Sant Pedro escrivano del Rey veçinos de Madrit.

Venya 78.1. Este dia ante el dicho corregidor paresçio la dicha Catalyna con liçençia de Alonso Fernandez su curador e pidio que le de liçençia para poder demandar a Martin Gonçalez su padre los bienes que le pertenesçe por fin e muerte de su madre e el dicho corregidor dixo que le dava e dio liçençia para ello.

Testigos Pedro Gonçalez e Ferrando Diaz bachilleres e Alonso de Sant Pedro escudero del Rey veçinos de Madrit.

R. 78.2. Deven Domingo Fernandez sacristan e Alonso de Ocaña su hermano fijos de juan Fernandez veçinos de Pozuelo asi como prinçipales debdores e Juan Fernandez su hermano veçino de Hoyo como su fiador todos de mancomun e cada uno por todo a alonso Fernandez notario veçino de Madrit por si e en nombre de Alonso Gonçalez fijo de Juana Gonçalez e de Manahe Çidre judio veçinos de Madrit arriendos de los corderos e queso e lana de la eglesia de Pozuelo con Majadahonda este año seys mil e treçientos maravedis desta moneda usual en rentas e por renta del diezmo de los corderos e queso e lana de la eglesia de Pozuelo con Majadahonda del fruto deste año que arrendaron a su aventura mucho o poco lo que en ovyere syn descuento alguno. Plazo a cada uno su terçia parte el dia de Pasqua de resureçion primo que viene so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes. Otorgaron carta firme.

Testigos Diego Aguado e Alonso Gonçalez fijo de Miguel Ruiz e Diego Gonçalez de Alcala veçinos de Madrit.

Juraron.

78.3. Viernes XVI dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil e quatroçientos XLVII años en Madrit.

Carta Este dia Pedro Rubio fijo de Juan Fernandez veçino de Pozuelo otorgo que por quanto Domingo Fernandez e Alonso de Ocaña sus hermanos veçinos de Pozuelo asi como prinçipales debdores e Juan Fernandez su hermano veçino del Hoyo como su fiador se obligaron de pagar a Alonso Fernandez notario veçino de Madrit por si e en nombre de Alonso Gonçalez fijo de Juana Gonçalez e de Menahe Çidre arriendos de los corderos de Pozuelo este año seys mil e treçientos maravedis (..) de todos derechos por los dias (...) de los corderos e queso e lana de Pozuelo e Majadahonda deste año çierto plazo por ende obligaronse como debdores a les pagar al dicho plazo so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Luys Fernandez fijo de Françisco Frenandez e Juan fijo de Alonso Gonçalez e Ferrant Alonso notario.

Juro ecetera.

R. 79.1. Deven Catalyna Alonso muger que fue de Ferrant Alonso veçina de Pozuelo e Ferrando su fijo de mancomun a Diego lopez de Guadalfajara veçino de Madrit dozientos maravedis de çierta mercaderia que del conpraron por los dichos maravedis de que se otorgaron por pagados e renunçiaron las leyes ecetera. Plazo de oy fasta un mes so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Juan e Rodrigo fijos de Alnso Gonçalez escrivano veçino de Madrit.

Juraron.

Carta
Soler 79.2. Este dia Juan fijo de Juan Martinez notario veçino de Coveña entro con Alonso de Soler veçino de Madrit de oy fasta un año por preçio de seysçientos maravedis e que le de el calçado que en este tienpo oviere menester e de comer e bever. Obligose de le fazer en el dicho tienpo e de le nondexar por mas ny por menos ny por al tanto ny por otra razon so pena de le dar otro moço tan bueno como el que le sirva syn preçio alguno otro tanto tienpo. Obligo a si e a sus bienes e el dicho Pedro Alonso obligose de le dar los maravedis por los terçios del año so pena del doblo. Obligo sus bienes.

Testigos Alonso de Sant Pedro e Ferrant Alonso notario e Gomez fijo de Pedro Gonçalez lel Moço veçinos de Madrit.

Juro el dicho Juan.

R. 79.3. Deve Miguel Martin Godino veçino de Villaverde a Miguel Fernandez amo de Pedro de Vyvero arrendamiento de las alcavalas de la dicha aldea este año çiento e diez maravedis e un par de gallynas por su alcavala conpra e venta por los terçios del año. Pena quatro maravedis cada dia. Obligo sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez fijo de Pedro Fernandez veçinos de Villaverde e Juan Gonçalez Donayre veçino de Xataf aldeas de Madrit.

80.1. Domingo diez e ocho dias del dicho mes de junio del dicho mil quatroçientos XLVII años en Carchel de Suso.

Carta
R. Este dia Pedro Gonçalez e Andres Fernandez e Juan Alonso fijos de Gil Fernandez e Maria Gonçalez fija del dicho Gil Fernandez e muger de Bernardo Sanchez veçinos de Carchel de Suso la dicha Maria Gonçalez con liçenia de su marido fizieron graia e donaçion a Juan de Ponte su sobrino veçino de la dicha Caravanchel de una tierra que ellos han al cadahalso su caber fasta quatro fanegas de trigo allindes majuelo de Elvyra Melendez e tierra de Rodrigo Alonso e tierra de Juan Alonso de Ovyedo la qual dicha tierra le fizieron e fazen graçia e donaçion por cargo que del tienen e dieron ge la enteramente con entradas e sallydas.

Testigos Luys Gonçalez de Castro e Luys Gonçalez su yerno e Ferrant Sanchez de Madrit veçinos de Madrit.

R. 80.2. Este dia el dicho Juan de Ponte dio por libres e quitos a los sobre dichos de todo lo en el conpromiso e sentençia que contra ellos tenya contenydo. Testigos los dichos.

80.3. Lunes diez e nueve dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Carta
R. Ante el corregidor paresçio Ferrant Alonso notario en nombre de Juan Gonçalez veçino de Anbros e Presento por testigos a Domingo Gonçalez e Juan Gonçalez Marango veçinos de Coslada e a Lucas Martin e Pasqual Gonçalez fijos

de Bernardo Sanchez e Juan Gonçalez del Arren veçinos de Anbros e Juraron en forma.

Testigos Juan Diaz e Pedro Ruiz e Ruy Diaz escrivanos

Conprom. 81.1. Este dia Alvar Rodriguez clerigo cura de Sant Salvador en nombre del cabildo de los clerigos de Madrit de la una parte a los quales e por los quales se obligo de estar e fazer estar so la pena yuso escripta e Juan Gonçalez de Segovya orolario de la otra parte por quanto entre ellos han seydo e son e esperan ser pleytos contiendas e debates sobre el agua que va a las huertas de (...) e por bien de paz conprometiolas en poder de Juan Nuñez arçipreste para que lo libre entre ellos de oy fasta quinze dias e obligaronse de estar por la sentençia que diere so pena de tres mil maravedis. Obligaron sus bienes. Otorgaron carta firme.

Testigos Gil Gonçalez e Pedro Buentalante e Juan Alonso fijo de Doña Theresa veçino de Caravanchel de Suso.

81.2. Deven Martin Gonçalez fijo de Martin Gonçalez del Valle e Juan Gonçalez fijo de Juan Gonçalez veçinos de Marhojal de mancomun a Menahe Çidre veçino de Madrit dozientos e doze maravedis de çierto vyno que del conpraron. Plazo el dia de Sant Bernabe so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Ruy Sanchez e Gonçalo Condelabros e Rodrigo Alonso Alfaycan veçino de Madrit.

(Tachado en el original)

81.3. Martes XX dias del dicho mes de Junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

R. Deve Juan Sanchez Pelenche veçino de Xataf a Luys Gonçalez de Castro veçino de Madrit catorçe fanegas e media de pan trigo e çevada por meytad por que lo conpraron del a veynte maravedis par de fanegas de que se otorgo por pagado de los maravedis e renunçio las leyes. Plazo puesto en Xataf el dia de Santa Maria de agosto primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan de Sera e Alonso Gonçalez de Baraxa e Alonso Gonçalez su cuñado veçinos de Madrit.

Procur.

R. 82.1. Este dia Françisca Alonso muger que fue de Juan de Jubera tutores de Diego de Jubera su fijo en su nombre dio su poder conplido a Juan de Xerez vasallo del Rey e a Ferrant Gonçalez ferrador (...) para sacar libramiento de los maravedis de su raçion del año pasado e deste año e recabdar los maravedis e dar cartas de pago e cobrar qual quier paño e otras cosas quel Rey le aya fecho manda. Obligose de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes e del dicho su fijo. Testigos Ramiro Gonçalez barvero e Ferrant Sanchez de Madrit e Juan Rodriguez escrivano del Rey veçinos de Madrit.

82.2. Miercoles XXI dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

R. Deve Catalyna Alonso muger que fie de Ferrant Alonso veçina de Pozuelo a Juan Diaz escrivano publico veçino de Madrit çiento e noventa maravedis de çierto paño que del conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo de oy fasta quinze dias so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro de la Puerta e Alonso Gonçalez fijo de Miguel Ruiz e Gil Gonçalez (...) veçinos de Madrit.

Juro ecetera.

R. 82.3. Deven Martin Reyes fijo de Simon Reyes e Alonso fijo de Juan Alonso Galieno veçinos de Morata asi como prinçipales debdores e pasqual Reyes fijo de Simon Reyes veçino de Morata su fiador todos de mancomun a Pedro de la Puerta veçino de Madrit mil e quinientos e ochenta e çinco maravedis de çierto paño que los dichos debdores conpraron de que se otorgron por pagados e renunçiaron las leyes ecetera. Plazo de oy fasta un mes. Pena el doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Gutierrez Gonçalez platero e Alonso Gonçalez fijo de Miguel Ruiz e Gil Gonçalez (...) veçinos de Madrit.

Juraron ecetera.

R. 83.1. Deven Pedro Gonçalez Burgales veçino de Madrit e Maria Gonçalez su muger con su liçençia de mancomun a Pedro Gonçalez de Madrit absente quinientos e çinquenta maravedis de prestamo de que se otorgaron por pagados e renunçiaron las leyes ecetera. Plazo en fin de deziembre primo que viene so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes. Otorgaron carta firme.

Testigos Alonso Fernandez notario e Alonso Gonçalez Forçal e Rodrigo Alonso Alfayan veçinos de Madrit.

Juraron ecetera.

Procur. 83.2. Este dia Juan Gonçalez Montero escrivano del Rey veçino de Madrit fizo sus procuradores a Miguel Ruiz notario e a Ferrant Gonçalez escrivano del Rey e a Juan Sanchez de Alcala veçinos de madrit general para en todos sus pleytos e para asistir relevaronlo. Obligo sus bienes.

Testigos Ferrant Sanchez de Madrit e Alonso Gonçalez Çurrador e Juan de Segovya (...) veçinos de Madrit.

Çarça 83.3. Este dia Miguel Ruiz notario veçino de Madrit otorgo que da por libre e por quita (..) muger que fue de Don Çag Çarça judia veçina de Madrit de toda el alcavala que ovol a dar a la pelletera del año que paso del señor de mil e quatroçientos e quarenta e seys años por quanto se otorgo por contento e pagado della a toda su voluntad e renunçio las leyes ecetera. E obligaronse de jamas el ny otro por el nombre mover pleyto ny demanda ny querella y sy pleyto le moviere que sea (..) e de negar valor e demas que le peche en pena mil maravedis e para lo conplir obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Ochoa Oras veçino de (..) e Pedro Gonçalez veçino del Colmenar Viejo e Pedro Sanchez Pellejero veçino de Madrit.

84.1. Jueves XXII dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

R. Deve Bernabe Sanchez fijo de Anton Sanchez ceçino de Leganes a Luys gonçalez de Castro veçino de Madrit veynte e seys fanegas de pan en (..) trigo e çevada por meytad de prestamo de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo puesto en Madrit en su casa el dia de Santa Maria de agosto primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Alvarez fijo de Rodrigo Alonso e Juan Alonso de Fuentdueña e Juan gonçalez de Valçueçe veçino de Fuentlabrada aldea de Madrit.

Juro ecetera.

R. 84.2. Deve Maria Garçia la Quadrada veçina de Villaverde a Miguel Fernandez Amo veçino de Madrit arriendo de las alcavalas de la dicha aldea este año noventa maraveds e un par de gallynas por su alcavala conpra e venta pagaderos por los terios. Pena dos maraveds cada dia. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Escurano e Alonso Gonçalez Jubetero veçinos de Madrit.

Procur. 84.3. Este dia Alonso Gonçalez fijo de Juana gonçalez e alonso Fernandez notario e Menahe Çidre arriendos de la renta del diezmo de los corderos e queso e lana de la eglesia de Pozuelo del fruto deste año dieron su poder a Domingo Fernandez e Pedro Rubio e Alonso de Ocaña sus hermanos veçinos de Pozuelo para aver para si mesmo todo el diezmo que a ellos pertenesçe de la dicha renta e de lo aver para si por quanto lo arrendaron por çierta quantia de maravedis segund paso ante Alonso Gonçalez escrivano e dar cartas de pago fizieronlo procurador en su cosa mesma propia.

Testigos Juan Gonçalez de Xataf veçino de Parla e Pedro e Rodrigo fijos de Alonso Gonçalez veçinos de Madrit.

85.1. Viernes XXIII dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Este dia Miguel Martin fijo de Alonso Gonçalez Violer veçino de Villaverde mayordomo de la eglesia de la dicha Villaverde otorgo que resçibio en nombre de la dicha eglesia e alonso Gonçalez de Toledo platero una qruz de plata dorada que pesa honze marcos e dos onzas e tres reales. La qual resçibio ante my el escrivano e testigos. E el dicho Alonso Gonçalez otorgo que resçibio del dicho Miguel Martin los maravedis que ovo de aver por la dicha qruz segund que ante my paso de que se otorgo pr pagado e renunçio las leyes ecetera.

Testigos Alonso de Sant Pedro e Miguel Fernandez de Arevalo amo de Pedro de Vyvero veçinos de Madrit e Anton Gonçalez fijo de Alonso Martin veçino de Villaverde e Alonso Fernandez fijo de Alonso Fernandez e Pasqual Martin cojedor veçinos de Pozuelo.

85.2. Sabado XXIII dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Xataf.

Alonso
Alvarez Deve Maese Mahomad moro veçino de Xataf a Luys Gonçalez de Castro veçino de Madrit en nombre de Alonso Alvarez de Toledo contador mayor de nuestro señor el Rey treçientos maravedis e un par de gallynas por alquiler de unas casas que el dicho Alonso Alvarez ha en la dicha Xataf señaladamente las que fueron de la muger de Miguel Sanchez Aguado. Que alquilo del qual dicho nombre desde el dia de Santa Maria de agosto primo que viene fasta un año. Pagaderos los maravedis por los terçios e las gallynas el dia de Pasqua de navydat primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Domingo Martin carneçero e Juan Ximenez fidalgo e Martin Fernandez de Mostoles veçinos de Xataf.

86.1. Este dia en Villaverde.

R. Deve Pedro Fernandez fijo de Miguel Martin veçino de Villaverde a Miguel Sanchez de Arevalo arriendo de las alcavalas de la dicha aldea este año dozientos maravedis por abenimyento que con el fizo por toda su alcavala comppra e venta. Pagaderos por los terçios. Pena quatro maravedis cada dia. Obligo sus bienes.

Testigos Luys Gonçalez de Castro e Pedro fijo de Alonso Gonçalez veçino de Madrit e Pedro Martin fijo de Juan Martin del Moral veçino de Villaverde.

86.2. Domingo XXV dias del dicho mes de Junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Xataf.

R. Este dia Maria fija de Pedro Gonçalez e esposa de Anton fijo de Ferrant Alonso con liçençia del dicho su esposo otorgo que resçibio de Marta Garçia muger que fue de Miguel Martinez del Peso veçino de Xataf dos almadraques de (..) con su lana e çinco cabeçales e un conçendro e dos mantas blancas de lana de dos mantas de lana de colores e quatro sabanas de lyno e de estopa e tres (..) de manteles de lyno e de estopa e un par de hazalejas de lyno e dos almohadas de lyno e un travesero labrado con seda e una sarten de fierro e una caldera de arambre e tres asadores e una anchar de fierro e dos tajadores de madero e una arca de pino e un echadillo de seda con orillas de seda e de oro e una alfonda de seda con orillas de seda leonado e quatro tocas de algodon con orillas de seda e dos cstales de lana e quatro fanegas de trigo. Lo qual le dio por servimiento que le fizo a ella e su marido de que se otorgo por contenta e pagada por ante my el escrivano e testigos e otorgo que por razon del dicho servimiento contra ella ny contra los bienes e herederos del dicho Miguel Martinez non avra action ny demanda so pena de dos mil maravedis. Obligo sus bienes.

Testigos Nycolas Martin fijo de Sancho Martin e Juan Sanchez fijo de Miguel Sanchez Aguado veçinos de Xataf e Luys Gonçalez de Castro veçinos de Madrit.

87.1. Este dia la dicha Maria juro por el nombre de Dios sobre la señal de la qruz e las palabras de los santos evangelios con su mano derecha tañydas de lo tener e conplir.

Testigos los dichos.

87.2. Este dia Antonio Garçia fijo de Antonio Sanchez Aguado veçino de Xataf requerio a Domingo Martin fijo de Domingo Martin carneçero veçino de la dicha aldea que le de cuenta con pago de toda el alcavala de toda la carne vyva e muerta que el o otro por el ha conprado e vendido en la dicha aldea e su territorio e de las coranbres e sebo que ha vendido en la dicha aldea desde primo dia de enero que puesto paso fasta oy dicho dia por la via e forma quel Rey manda por quaderno. En otra manera presto de cobrar del e de sus bienes çinco mil maravedis que dixo que pudo montar la dicha alcavala de todo lo que el deve e ha a dar de lo que dicho es deste dicho año fasta oy con las costas que le han requerido e requeçieren e el dicho Domingo Martin dixo que mostrandose parte que es presto de le dar la cuenta e pidio traslado.

Testigos Rodrigo Quesada e Pedro Gonçalez montero e Pedro Sanchez sacristan veçinos de Xataf.

87.3. Deve Bartolome Sanchez fijo de Pedro Fernandez alvardero veçino de Xataf a Pedro Martin del Alamo veçino de la dicha aldea tutor de los fijos de Juan de (..) çiento e quarenta e seys maravedis forros de diezmo por renta de las vyñas que son de los dichos menores que arrendo del por el fruto deste año a las quales vyñas avia de dar estas sus lavores escarvar e podar e arar dos vezes quesado e acongobtar las vides so pena de çient maravedis por cada lavor que falle (..) que le non dio que otorgo de le pechar. E obligose de le dar los maravedis el dia de carnestollendas primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez carneçero e Juan Alonso çapatero e Martin Fernandez de Mostoles veçinos de Xataf.

R. 88.1. Deve Pedro Martin fijo de Domingo Martin veçino de Xataf a Miguel Sanchez fijo de Juan Martin Pingarron veçino de Xataf seteçientos e sesenta e seys maravedis de prestamo que le presto de que se otorgo pr pagado e renunçio las leyes eacetera. Plazo el jueves primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Anton Sanchez Aguado e Benyot Perez e Pedro Gonçalez de Leganes veçinos de Xataf.

Alonso
Alvarez 88.2. Deve Juan Gonçalez muger que fue de Domingo Martin veçina de Alcorcon a Luys gonçalez de Castro veçino de Madrit en nombre de Alonso Alvarez de Toledo contador mayor de nuestro señor el Rey ochenta fanegas de pan por meytad trigo e çevada por renta de media yunta de tierras en Alcorcon e su territorio que arrendo desde el dia de Santa maria de agosto primo que viene fasta çinco años cogedura de quatro frutos en sus erales por quanto este año

primo ha de fazer barvechos en la dicha heredat. E otorgo que resçibio del dicho Luys gonçalez quinientos maravedis para conprar un buey de que se otrog por pagado e renunçio las leyes ecetera e que en este tienpo que le franque de la meytad de las monedas. Plazos en cada año de los quatro años puestos de la renta veynte fanegas de pan por meytad por el dia de Santa maria de agosto e en fin del tienpo que le torne los maravedis so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro de Vargas veçino de Madrit e Pedro vasallo veçino de Alcorcon e Pedro sacristan veçino de Majadahonda.

Romero 88.3. Este dia ante el corregidor Juan Chacon paresçio Costança Romero en nombre de Diego e Françisco sus fijos e Pedro de Vargas en nombre de Françisca fija de Diego Fernandez. Pidieron al corregidor liçençia para se convenir e fazer qual quier eguala.

Testigos Alonso Fernandez bachiller e pedro Gonçalez Burgales e Rodrigo Alonso del (..).

89.1. Martes XXVII dias del dicho mes de junio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Deve Benyto Fernandez de Valle veçino de Madrit a Juan Ruiz notario veçino de Madrit por si e por sus aparçeros arriendos del alcavala de la ortaliza desta Villa e sus arravales este año çiento e quarenta maravedis por abenimyento que con el fizo por toda el alcavala de la ortaliza verde e renta que ha vendido e vendiere en este Villa e sus arravales este año. Pagaderos por ls terçios deste año. Pena dos maravedis cada dia. Obligo sus bienes.

Testigos Pedro Ruiz e Luys Fernandez escrivano e Miguel Ruiz notario veçinos de Madrit.

R. 89.2. Deve Vasco Mexia veçino de Madrit a Vasco Fernandez fijo de Ferrant Ruiz veçino d la dicha Madrit arriendo del alcavala del vyno desta Villa este año çient maravedis por abenymiento del alcavala de todo el vyno que ha vendido e vendiere en esta Villa este año. Pagaderos por los dos terçios siguientes e postumo. Pena dos maravedis cada dia. Obligo sus bienes.

Testigos Rodrigo Alonso de Ovyedo e Pedro Ruiz escrivano e Rodrigo Alonso notario veçinos de Madrit.

R. 89.3. Deve Miguel Perez Valdecachon veçino de Leganes a Pedro Diaz Jubetero veçino de Madrit dos cargas de una tierra de buenas vyñas bien

labradas que conpro a veynte maravedis la carga de los quales maravedis se otorgaron por pagados e renunçio las leyes ecetera. Plazo puesto aqui en Madrit en su casa el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan de Sera e juan e Rodrigo fjos de Alonso Gonçalez veçinos de Madrit.

Procur. 89.4. Este dia Rodrigo de (..) veçino de Madrit dio su poder a Gonçalo de Ovyedo para sacar libramyento de los tres mil maravedis que tiene en manda de por vida e los ha de aver este año e los cobrar e dar cartas de pago. E prometio de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes.

Testigos Bernabe de Valladolid e Juan de Sera veçinos de Madrit e Pedro Gonçalez del Hoyo veçinos de Pozuelo.

90.1. Jueves veynte e nueve dias del dicho mes de junio del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Deve Juan Alonso fijo de Alonso ferrero veçino de Caravanchel de Yuso a Don Yehuda Cohen judio veçino de Madrit quatro cargas de una tierra buena e buenas vyñas bien labradas por quanto lo conpro del a quarenta maravedis la carga de los quales maravedis que en ello monto se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo puesto en la dicha aldea el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez notario e Gonçalo fijo de Pedro Gonçalez de Buytrago e Sancho Quiles veçinos de Madrit.

Guarda 90.2. Este dia ante el corregidor paresçio Alonso Gonçalez fijo de Benyto Sanchez veçino de Anbros. Juro por la guarda de las viñas de Anbros desde oy fasta fruto cogido.

Testigos Juan Alonso fijo de Alonso Hongar veçino de Leganes e Pedro Gonçalez Pardo e Pedro Gonçalez Adaraque veçinos de Madrit.

Vyvero 90.3. Deve Mathias Sanchez de Alcorcon fijo de Gonçalo Fernandez veçino de Villaverde a Pedro de Vyvero que es absente e a Miguel Fernandez su amo en su nombre presente sesenta e çinco fanegas de pan por meytad trigo e çevada e tres ynxergas de paja por renta de media yunta de tierras de pan levar de la heredat que el dicho Pedro de Vyvero ha en el algarrada que arrendo del en el dicho nombre desde el dia de Santa Maria del mes de agosto primo que viene fasta seys años cogedura de çinco frutos en sus erales por quanto este año ha

de fazer barvechos en la dicha heredat. Lo qual arrendo a su aventura e con condiçion que en este tienpo que paste con un par de bueyes e un par de bestias en el soto del algarralde. Plazos en cada año de los çinco años puestos de la renta quinze fanegas de pan por meytad e en cada año de los tres años primos una ynxerga de paja por el dia de Santa maria de agosto so pena del doblo e que se lo franque de (..) Obligo sus bienes.

Testigos Juan Alonso escrivano e Pedro Gonçales Pardo veçinos de Madrit e Juan Dominguez veçino de Fuentlabrada.

R. 91.1. Deve Alonso Martinez Duque veçino de Xataf a Vasco Mexia veçino de Madrit catorze fanegas e media de çevada de conpra que del fizo por preio de nueve maravedis cada fanega de los quales maravedis que en ello monto se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo mediado el mes de julio primo que viene so pena del doblo. Por nombre de jurar se obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Juan e Pedro fjos de Alonso Gonçalez e Gonçalo fijo de Juan Diaz escrivano.

Juro ecetera.

Puerta 91.2. Este dia Juan Fernandez Vallejo veçino de las Pesquesas entro con Pedro de la Puerta veçino de Madrit por su pastor para guardar su ganado ovejuno desde oy fasta un año conplido e que en este tienpo que le de de comer e bever e doze varas de setial e quinientos e çinquenta maravedis e para calçado otros çinquenta maravedis. E obligose de alebrar e aparçetar el dicho ganado e de le dar buena cuenta con pago segund uso de pastores e de le non dexar por mas ny por menos ny por al tanto so pena de dos mil maravedis que otorgo de le pechar e demas de le dar otro ome que le sirva syn preçio alguno. Obligo a si e a sus bienes e el dicho Pedro obligose de le dar lo que dicho es por los terçios del año so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez veçino de Bovadilla e Juan Portugues veçino de Lisboa e Pedro fjo de Alonso Gonalez veçino de Madrit.

R. 91.3. Deve Nycolas Martin fijo de Sancho Martin veçino de Xataf a Juan Gonçalez de Toledo vasallo del Rey veçino de Madrit que es absente mil e çient maravedis desta moneda usual e veynte e seys fanegas de pan por meytad trigo e çevada de conpra de un par de bueyes vyvos en pies que del conpro por los dichos maravedis de que se otorgo por pagadoe renunçio las leyes ecetera. Plazos las diez fanegas de pan por meytad el dia de Sant Juan del mes de junio primo que viene del año del señor de mil e quatroçientos e quarenta e ocho años e las diez e seys fanegas de pan por el dia de Santa Maria de agosto del dicho año so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Juan Sanchez de Sera e Ferrant Alonso el Moço e Vastian Ruiz fijo de Ferrando Nuñez veçinos de Madrit.

R. 92.1. Deven Juan Ramirez escrivano del Rey veçino de Madrit a Vasco Ruiz fijo de Ferrando Nuñez veçino de Madrit arriendo del alcavala del vyno desta Villa este año ochenta maravedis por abenimyento del alcavala de todo el vyno que ha vendido e vendiere en esta Villa e sus arravales este año. Pagaderos los terçios. Pena dos maravedis. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez escrivano publico veçino de Madrit e Pedro Gonçalez Carrero el Moço veçino de Leganes e Pedro Fernandez de Salmeron veçino de Villaverde.

92.2. Sabado primo dia de julio e del dicho año del señor de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Pedro de la Puerta

Ante el corregidor Juan Chacon paresçio Pedro de la Puerta veçino de Madrit e dixo al dicho corregidor que le notificaba e fazia saber en como Françisco de Ledesma le ovo a dar çiertos maravedis e por ellos le dio en peños un mulo de alavarda su color ruçio el qual estava alobadado e avya resçibo que se (...) por ende pidiole que resçibiese juramento de Maese Mahomad Alleytar que presente estava sera por causa de algund daño que del avya resçebido el qual juro en forma e so virtud de juramento que fizo dixo que aquello que el dicho mulo tenya que era de su dolenia natural.

Testigos Pedro Gonçalez escrivano publico e Alonso Fernandez e Alonso de Plasençia criado de Doña Costança.

92.3. Martes quatro dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Deve Alonso de Avyla veçino de Madrit a Luys Gonçalez notario veçino de Madrit dozientos e setenta e çinco maravedis por alquiler de unas casas quel *ha en esta Villa a la collaçion de Sant Pedro que alquileo desde el dia de Sant* Miguel de setienbre primo que viene fasta un año de que le dio e pago veynte e çinco maravedis. Plazos los dozientos maravedis por los terçios del año. Pena quatro maravedis cada dia. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan de Costa e Juan de Montarez e Alonso Rodriguez su hermano veçinos de (..).

93.1. Miercoles çinco dias de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Alonso
Alvarez Deve Maese (..) sastre a Alonso Alvarez de Toledo e a Luys Gonçalez de Castro en su nombre mil maravedis desta moneda usual e quatro pares de gallynas por alquiler de una casa tienda que el dicho Alonso Alvarez ha en la collaçion de Sant Salvador desta Villa señaladamente en la que mora Luys Gonçalez de Guadarrama que alquileo desde el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene fasta quatro años con condiçion que si el Rey veniere a esta Villa que le (..)

Testigos Pedro de Sera e Ferrant Alonso notario e Gomez Gonçalez de Salmeron veçinos de Madrit.

Procur. 93.2. Este dia Domingo Martin fjo de Domingo Martin veçino de Xataf fizo su procurador a Ferrant Alonso notario veçino de Madrit general para en sus pleytos e para asistir relevolo. Obligo sus bienes.

Testigos Luys Gonçalez de Castro e Juan de Sera e Juan fijo de Nycolas Gonçalez veçinos de Madrit.

93.3. Jueves seys dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Ante Juan Chacon corregidor paresçio Luys Alvarez e Maese Mahomad Valverde e estando presente Menahe Çidre dixeron que por quanto ellos eran obligados a dar e paresçer ante el corregidor a Semuel Açaba que ellos que lo presentaban (..) e el dicho Menahe dixo que le non queria demandar.

Testigos Juan Diaz e Pedro Ruiz escribanos e juan Gonçalez de Atiença veçinos de Madrit.

Venta
R. 94.1. Este dia Gonçalo Ruiz fijo de Domingo Gonçalez veçino de Alcorcon vendio a Bartolome fijo de Domingo Martin veçino de la dicha aldea una tierra de pan levar quel ha en territorio de Alcorcon a la algarrada fasta una fanega de çevada que ha por allindes tierra de Ferrant Martin Calros e tierra de Alonso Alvarez de Toledo e tierra de la dicha muger que fue de Alonso de Parraga. La qual dicha tierra le vendio enteramente con entradas e sallidas por treçientos maravedis desta moneda usual de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. E obligose de ge la fazer sana con voz e otoria so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligo a sie a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Ruy Diaz escrivano publico e Alobnso Fernandez notario veçinos de Madrit e Gonçalo Fernandez veçino de Leganes.

Carta 94.2. Este dia Pasqual Gonçalez Barragan veçino de Carchel de Suso otorgo que por quanto el deve e ha a dar a Pedro Sanchez de Rejas mantero nueveçientos maravedis por carta publica signada de my signo a plazo çierto que es pasado por ende obligose para en cuenta dellos de le dar quinientos e veynte maravedis de oy en ocho dias. Si ge los non diere obligose de le dar por ellos veynte e seys cargas de uva blanca e buena del majuelo que el dicho Pasqual Gonçalez tiene en linde de un majuelo de Juan gonçalez su fijo le avia vendido. E que sean buenas de dar e tomar e del peso e marco usual en esta Villa el dia de Sant Miguel de setienbre puesto oy en Madrit so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Alvarez fijo de Diego Fernandez de Mena escrivano publico e Vasco Ruiz fijo de Ferrant Nuñez veçinos de Madrit.

Juro ecetera.

94.3. Viernes siete dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Ante el corregidor paresçio Ferrando Diaz arrendador del peso e anchares del conejo desta Villa este año e demando a Pedro Gonçalez de Ayllon pellejero veçino de Madrit e dixo que el e otro por el que vendieron e pesaron (..) en esta Villa e sus arravales fasta çient vezes en este dicho año / syn lo pesar en el peso de dicho conçejo por lo qual dixo que (..) en pena de doze maravedis por cada vez e demas de pagar el derecho que en el ordenamiento del conçejo desta Villa se contiene con el doblo. Pidio el dicho cvorregidor que le condepne en ello e mas las costas e el dicho Pedro Gonçalez negolo. El dicho Ferrando Diaz echolo en juramento desuasorio del dicho Pedro Gonçalez e su muger. El coregidor mando que lo fagan de oy fasta mañana los dichos Pedro Gonçalez e su muger el dicho juramento so pena de confesos e luego el dicho Pedro Gonçalez juro e afirmose en su negativa.

Testigos Gonçalo Sanchez e Ruy Diaz e Luys Fernandez escrivanos.

R. 95.1. Deve Pedro de Vargas veçino de Madrit tutor de Françisca Gudiel fija de Diego Fernandez Gudiel al bachiller Pedro Gonçalez mil e trezientos maravedis por que asi tomo (..) desde aqui en Madrit en los pleytos que el en nombre de la dicha Françisca ha e entiende aver e seguimiento sobre los bienes que le pertenesçe asi por finamyento de su padre como de su madre como en otro (..) contra qualquier o quales quier persona o personas han o entienden aver contra ella asi ante los juzgados eclesiaticos como seglares desta Villa. Plazos la terçia parte el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene e la terçia parte

el dia de todos los santos e la terçia parte el dia de navydat primo siguiente so pena del doblo pero si en comedio deste tienpo egualare e convenieren los pleytos de la dicha herençia e despues de egualados deinde en un mes le den e paguen los dichos mil e treçientos maravedis so pena del doblo. Obligo sus bienes e los de la dicha Françisca e el dicho Pedro Gonçalez obligo de le (..) como (..) al dicho Pedro de Vargas en los dichos pleytos e de non dexar de le (..) so pena de mil maravedis con el doblo. Obligo sus bienes. Otorgaron dos cartas en un tenor.

Testigos Pedro Gonçalez e Juan Ruiz escrivanos del Rey e Alonso de Plasençia criado de Doña Costança veçinos de Madrit.

95.2. Sabado ocho dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Deve Juan de Carchel veçino de Villaverde a Ferrant Sanchez de Madrit çiento e veynte maravedis de çierto vyno blanco que del conpro de que se torgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo el dia de Santa Maria de agosto primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Gonçalo de (...) e Alvar Ruiz clerigo e Vasco Ruiz veçino de Madrit.

Juro.

Carta
R. 96.1. Este dia Juan Gonçalez Maçote veçino de Madrit e Sol Gonçalez su muger con su liçençia de su propia voluntad veyendo el buen debdo e (..) que tiene con Gonçalo su fijo e con Leonor su muger veçinos de Madrit e (..) a los muchos cargos que dellos tiene de algunas ayudas que les han fecho e fazen e en remuneraçion dellos fizieronles graçia e donaçion pura e perfecta syn alguna condiçion de unas casas que ellos tiene en esta Villa a la colaçion de Sant Miguel de los Octoes a çenso de Alonso Gonçalez de Herrera en cada año por treçientos maravedis de la moneda que corriere al tienpo de las pagas que ha a dar que han por alindes casas de Alonso Gonçalez de Toledo e casas de Alonso Fernandez de Mena e la calle publica. E mas dieronle una arançada de majuelo de vendimio mollar de un majuelo que ellos han al pano del Vadillo que dizen de las Margas a la parte de la marga prima que ha por alindes todo el dicho majuelo majuelo del dicho Gonçalo e majuelo de Juan Sanchez de Hortaleza. Lo qual todo le dieron enteramente con entradas e con salidas e con todos sus derechos para que lo aya por juro de heredat para sempre jamas las dichas casas con el cargo del dicho çenso e la arançada del dicho majuelo para vender e enagenar e dar e trocar e canbiar.

Testigos Ferrant Alonso corredor e Alonso Rodero çapatero e Pedro Gonçalez Maçote veçinos de Madrit.

97.1. Domingo nueve dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Xataf.

Venta Este dia Pedro Sanchez fijo de Pedro Ximenez veçino de Xataf vendio a Anton Garçia fijo de Anton Sanchez veçino de la dicha Xataf una tierra de pan levar quel ha en territorio de Leganes a la cabruna su caber fasta fanega e media de trigo de selradura alindes tierra de don Alvar Sanchez de Guzman e tierra de (en blanco). E vendio ge la enteramente con entradas e salidas e con todos sus derechos por preçio de sesenta maravedis desta moneda usual e mas que pague el conprador el alcavala de los quales maravedis se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. E obligose de ge lo fazer sano con voz e otoria so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Gonçalez Donayre e Juan Sanchez fijo de Miguel Sanchez e Pedro Fernandez fijo de Pasqual Fernandez veçinos de Xataf.

97.2 Lunes diez dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Conprom. Este dia Juan Nuñez arçepreste de Madrit de la una parte e Alvar Ruiz clerigo cura de Sant Salvador en nombre de la eglsia de Sant Salvador prorrogaron el conpromiso que ante my otorgaron sobre razon de la qruz de la dicha eglesia e otorgaron a Alonso Martinez clerigo de Santiago que dure el poder fasta en fin deste mes con las penas e fuerças que en el dicho conpromiso se contyene. Obligo el arçepreste sus bienes e Alvar Ruiz los bienes de la dicha eglesia.

Testigos Pedro Gonçalez bachiller e Alonso Romano e Alonso de Sant Pedro e Rodrigo Alonso notario veçinos de Madrit.

Juraron de lo tener e conplir. Testigos los dichos.

97.3. Miercoles XII dias del dicho mes e julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII aaños en Madrit.

R. Deve Pedro Fernandez carneçero veçino de Leganes a Juan Diaz escrivano seysçientos e noventa maravedis de çierto paño que del conpro de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes e ecetera. Plazo el dia de Santa Maria de agosto primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Martin de Medina e Juan Gonçalez de Almonaça veçinos de Madrit e Andres Fernandez veçinos de Carchel de Suso.

Juro.

Don Fraym 98.1. Este dia Martin Fernandez çapatero veçino de Madrit otorgo que por quanto el conpro de don Fraym Aben Xuxen de Toledo çiertas coranbres de çiertos lugares de Madrit e su arçeprestadgo e con çiertos pactos e obligaçiones e çiertos preçios por ende obligose que tomo del dicho don Fraym las coranbres de Fuentlabrada deste año fasta carnestollendas a los preçios e con las condiçiones e pactos e posturas e penas que dichas son. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Gonçalo Sanchez Jubetero e Ferrnat Sanchez Nonvela çapatero e Rodrigo fijo de Alonso Gonçalez escrivano veçinos de Madrit.

R. 98.2. Deve Diego Fernandez Carrero veçino de Leganes a Pedro Diaz Jubetero veçino de Madrit çinco cargas de uva tinta buena e de buenas vyñas bien labradas e del peso e marco usual por quanto lo conpro a treynta maravedis la carga de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo puesto aquien Madrit el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Gonçalez fijo de Diego Gonçalez Cande e Alonso Ruiz de Toledo sastre veçinos de Madrit e Françisco Martin Rejon veçino de Leganes.

R. 98.3. Deve Françisco Martin Rejon veçino de Leganes al dicho Pedro Diaz çinco cargas de uva tinta buena e de buenas viñas bien labradas que conpro a treynta maravedis la carga de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. Plazo el dicho pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez fijo de Diego Gonçalez Cande e Alonso Ruiz de Toledo sastre veçinos de Madrit e Diego Fernandez Carrero veçino de Leganes.

98.4. Deve Alonso Gonçalez de Parla veçino de Pinto a Alonso Gonçalez de Baraxa veçino de madrit quarenta fanegas de pan por mytad trigo e çevada por renta de dos bueyes vyvos en pies el uno que dize conejo e el otro que dizen novyllo / su color castaño que arrendo desde oy fasta dos años de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera. E obligose de le dar en cada uno de los dos años veynte fanegas de pan por mytad que sera la prima paga el dia de Santa maria de agosto del año que vendra del señor de mil e quatroçientos e quarenta e ocho años e en fin del tienpo que le de los dichos bueyes o mil e çient maravedis por ellos que mas quesiere el dicho Alonso Gonçalez so pena del doblo. Pero si los bueyes murieren o adolesçieren de su dolençia natural que ge lo faga saber con tienpo por que se aproveche de la carne e cuero del o le pague por cada buey quinientos e çinquenta maravedis so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Martin del Alamo e Alonso Gonçalez pastor veçinos de Xataf e Alonso Gonçalez fijo de Miguel Ruiz veçinos de Madrit.

99.1. Viernes XIIII dias del dicho mes de julio del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Procur. Este dia (...) Gonçalez muger de Pedro Gonçalez barvero veçino de Madrit con liçençia del dicho su marido ovo por firme grato e (...) la demanda que el dicho su marido puso contra Bernal Mercadero de diez doblas de oro que le demando ante el corregidor Juan Chacon e por ante my e tod lo que en el dicho negoçio fiziere e dixiere e razonare e otorgasen sus procuradores al dicho su marido e a Juan Gonçalez de Almonaça asi para en este dicho pleyto como general para en todos sus pleytos e para asistimiento relevolos. Obligo sus bienes.

Testigos Pedro Ruiz escrivano publico e Ferrant Alonso notario e Juan de Soria veçinos de Madrit.

99.2. Ante el corregidor e ante Gonçalo Gonçalez açesor paresçio Luys Gonçalez notario en nombre de Juana Gonçalez de la Rua e presento por testigos a Martin de Medina e Juro ecetera e pidioles que resçibieren e tomaren su dicho en otra manera. Protesto el derecho de su parte ser a salvo en todas sus cosas. E luego pidieron a los dichos corregidor e açesor que les preguntase a Alonso de Alcala si avya enplazado ante ellos por testigos a Juan Alonso bachiller e a Alonso el Amo e el / dicho Alonso dixo que los avya enplazado por testigos e que le avya dicho quel dicho Juan Alonso bachiller que estava en Alva e el dicho Alonso en Montiel. E luego el dicho Luys Gonçalez protesto el derecho de su parte ser a salvo e los dichos corregidor e açesor dixeron que lo oyan.

Testigos Pedro Ruiz e Gonçalo Sanchez e Diego Fernandez escrivanos.

100.1. Sabado XV dias del dicho mes de julio año dicho de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Deven Domingo Martin fijo de Domingo Martin veçino de Xataf al bachiller Pedro Gonçalez de Madrit çient maravedis e una arrova de sebo por que asi como letrado le ayude aqui en Madrit en çiertos pleytos que contra el ha e entiende aver contra Gonçalo fijo de Anton Sanchez sobre çiertas alcavalas e (...) que le demanda (...) la mytad de los maravedis en fin deste mes e la otra mytad dada sentençia definitiva en los dichos pleytos. E el sebo a Sant Miguel de setienbre e si se egualare o conponiere que le pague del dia que se conponiere en ocho dias so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Ferrant Alonso notario e Gutierre fijo del bachiller veçinos de Madrit e Ferrant Martin Claros veçino de Alcorcon.

100.2. Lunes XVII dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Este dia Juan Sanchez fijo de Juan Sanchez veçino de Vicalvaro entro con Menahe Çidre judio veçino de Madrit para le guardar su ganado vacuno desde oy fasta seys meses conplidos por preçio de quinientos maravedis forros de diezmo e una saya de paño de buriel e un camyson e el calçado que oviere menester en este tienpo e çevada para una yegua suya e el forraje que para la dicha yegua oviere menester e demas que le de a el de comer e bever en este tienpo. E obligose el dicho Juan Sanchez de le servir el dicho tienpo con la dicha yegua e de le non dexar por mas ny por menos ny por al tanto ny por ptra razon alguna que sea so pena que pierda lo servido e que le de otro ome tan bueno como el que le sirva otro tanto tienpo syn presçio alguno. A lo qual obligo a si e a sus bienes. E el dicho / Menahe otorgo que coge al dicho Juan Sanchez con la dicha yegua para que le sirva el dicho tienpo por el dicho presçio. E obligose de le pagar los maravedis por los terçios deste tienpo e de le dar todo lo otro cada que lo oviere menester so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro Gonçalez escrivano del Rey e Ferrando Diaz fijo de Juan Diaz escrivano e Juan fijo de Alonso Gonçalez escrivano.

Juraron las partes de lo conplir.

R. 101.1 Deve Alonso Gutierrez fijo de Miguel Fernandez veçino de Umanes a Gil Ruiz de (..) veçino de Madrit dozientos e treynta maravedis e diez dias de serviçio que lo finco por pagar del debdo de una carta que contra el tenya de contia de mil maravedis. Plazos los maravedis el dia de Sant Miguel de setienbre primo so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Rodrigo de Colonia e Alonso Gonçalez de Baraxa e Alonso de Liebana veçinos de Madrit.

Juro de pagar e de le non traher a pleyto ny a revuelta.

101.2 Este dia el dicho Gil Ruiz otorgo que salvo de los maravedis e diez dias de serviçio que le seguro de dar diole por libre e por quito de qual quier açtio e demanda que contra el tenya e de quales quier debdos que le deve asi por cartas como syn cartas como en otra manera e prometio de lo aver por firme so obligaçion de sus bienes.

Testigos Rodrigo de Colonia e Pierrez veçino de Segovya criados del dicho Rodrigo de Colonia.

R. 101.3. Este dia el corregidor condepno a Bernabe Sanchez de la Cabeça veçino de Xataf tutor de Juan fijo de Juan Fernandez que de los bienes mas syn daño del dicho menor de oy en (..) dia de e pague a Juan Gonçalez Donayre cojedor de las ocho monedas del dicho lugar este año sesenta e quatro maravedis de las ocho monedas que al dicho Juan conpraron a pagar en la dicha aldea este año.

Testigos Ruy Diaz e Pedro Ruiz e Luys Fernandez escrivanos.

101.4. Deve Alonso de (..) veçino de Villaverde a Juan Sanchez de Madrit absente dozientos maravedis e dos pares de gallynas por alquiler de unas casas que el dicho Juan Sanchez ha en la dicha Villaverde que alquileo desde el dia / de Santa Maria de agosto primo que viene fasta un año pagaderos lo maravedis por los terçios del año e las gallinas el dia desta Pasqua de navydat primo sigue so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Ferrnat Alonso notario e Pedro fijo de Alonso Gonçalez veçinos de Madrit e Pedro Gonçalez tendero veçinos de Leganes.

Procur. 102.1. Este dia Alonso de (..) veçino de Villaverde fizo su procurador a Ferrant Alonso notario veçino de Madrit general para en todos sus pleytos e para asistir relevolo. Obligo sus bienes.

Testigos Juan e Pedro fijos de Alonso Gonçalez veçinos de Madrit e Pedro Gonçalez tendero veçino de Leganes.

Paredes102.2. Deve Andres Martin fijo de Domingo Fernandez pastor veçino de Pozuelo a Diego de Paredes regidor de la Villa de Madrit honze ovejas mayores e doze bezerros e bezerras de la nasçiençia del año que paso de mil e quatroçientos e quarenta e seys años e dozientos e treze maravedis para en cuenta e en pago del ganado ovejuno que resçibio en guarda e pastoria del dicho Diego de Paredes del año pasado e los maravedis de los maravedis que resçibio del prestados e que dio conplimyento para en fin deste mes so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Fernandez de Valdelaviga e Juan del Rio criado de Alonso Gonçalez de Herrera e Juan fijo de Alonso Alvarez (..) veçinos de Madrit.

Juro en forma.

R. 102.3. Deve Juan Ramyrez escrivnao del Rey veçino de Madrit a Menahe Çidre arrendador del alcavala de las heredades de Madrit e su tierra este año dozientos e çinquenta maravedis por abenimyento del alcavala de todo el

tienpo que el fizo con Juan de Buendia de un majuelo por otro asi de la alcavala suya como del dicho Juan de Buendia pagadero el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Manuel Gonçalez de Toledo e Ferrant Alonso el Moço e Juan Esturano veçinos de Madrit.

103.1. Deve Anton Garçia fijo de Anton Sanchez veçino de Xataf al bachiller Ferrando Diaz veçino de Madrit dozientos maravedis e una arrova de sebo por que asi como letrado le ayude desde (..) de Madrit en los pleytos que ha e entiende seguir e tractar con Domingo Martin veçino de Xataf. Plazos la mytad en fin deste mes e la otra mytad e el sebo en fin de setienbre so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Luys Gonçalez notario e Juan Gonçalez de Alcala e Dieguez de Alcala veçinos de Madrit.

Procur. 103.2. Este dia Anton Garçia fijo de Anton Ruiz Aguado veçino de Xataf (.)yendo por Ferrant Gonçalez e rato lo dicho e requerido e demandado por Luys Gonçalez notario veçino de Madrit cpntra Domingo Martin fijo de Domingo Martin veçino de Xataf fizo su procurador al dicho Luys Gonçalez para demandar e recabdar e reebir aver e cobrar del dicho Domingo Martin quales quier maravedis qe le el deve e ha a dar del alcavala de la carneçera del dicho lugar deste año de las alcavalas de las coranbres e sebo que ha vendido e vendiere en la dicha aldea este dicho año e dar cartas de pago e generalmente le fizo su procurador en todos sus pleytos. E para asistir relevolo. Obligo sus bienes.

Testigos Ferrando Diaz bachiller e Juan Gonçalez de Alcala e Diego Gonçalez de Alcala veçinos de Madrit.

103.3. En Madrit XVIII dias del dicho mes de julio.

R. Deven Françisco Fernandez fijo de Gonçalo Fernandez de Mesa veçino de Madrit e Leonor Gonçalez su muger con su liçençia de mancomun a Ruy Gonçalez de (..) veçino de Madrit mil e quinientos maravedis desta moneda usual de prestamo que les presto de que se otorgaron por pagados e renunçiaron las leyes ecetera. Plazos los quinientos maravedis en fin del mes de agosto primo que viene e quinientos maravedis el dia de pasqua de resureçion primo que seguiente so pena del doblo. Obligaron a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Gonçalez de Baraxa e Ferrant Gonçalez sellero e Rodrigo Alonso frenero e Juan Gonçalez fijo de Alonso Gonçalez Cohen veçinos de Madrit.

Çenso

R. 104.1. Este dia Ruy Gonçalez de (.) vecino del arraval de Madrid, e Maria Gonçalez, su muger, con su Liçençia, dieron e apoderaron en çenso e por nombre de çenso ynphintuosis perpetuamente, para sempre jamas a Francisco Fernandez Frenero, fijo de Gonçalo Fernandez de Mesa, e a Leonor Gonçalez, su muger, vecinos del dicho arraval, unas casas que con su corral e trascorral, que ellos han en el dicho arraval, a la colaçion de Sant Gines, que ha por alindes casas de los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez, su muger, e casas de herederos de Martin Gonçalez de Medina, e casas de Diego Gonçalez de la Carrera, e casas de Maese Mahomad Valverde, e la calle publica.

Las quales dichas casas con su corral e trascorral, so los dichos alindes contenidos, le dieron en çenso e por nombre de çenso yn phituosis, perpetuamente para sempre jamas que se siga lo alto de las dichas casas con lo baxo dellas, de las quales le dieron desde el dia de Sant Mguel del mes de Setiembre primo que viene en adelante para sempre jamas, para ellos e para sus herederos presentes, e por venia con todas sus entradas e salidas e con todos sus derechos e usos e pertenesçias quantas han e deven aver asi de fecho como de uso e de fuero e de derecho, por preçio de quatroçientos e çinquenta maravedis desta moneda usual que fasen dos blancas, o de la moneda que corriere al tiempo de las pagas, e mas un par de gallinas vivas e buenas que le han a dar e pagar los dichos Francisco Fernandez e Leonor Gonçalez en çenso e por nombre de çenso yn phituose ellos en su vida e sus herederos depues de sus dias a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez en sus vidas, e a sus herederos despues de sus dias, o a quien por ellos lo oviere de aver en cada un año perpetuamente para sempre jamas, por los terçios de cada un año en fin de cada terçio lo que montare e las gallinas por el dia de Pasqua de navydat de cada año so pena de çinco maravedis de la moneda usual por cada un dia de quantos dias pasaren de los dichos plazos, o de qualquier dellos en adelante que les peche en pena a ellos en sus vidas e a sus herederos dellos / despues de sus dias e que tanbien sean tenudos a las pagas la dicha pena e penas cayendo en ellas como el dicho debdo.

Et dieronles e apoderaronles las dichas casas e corral e trascorral çenso e por nombre de çenso yn phintuose perpetuamente para sempre jamas so tal pleyto e postura que fagan los dichos Francisco Fernandez e su muger a su costa e mision unas (..) enzima de la puerta principal de la entrada de las dichas casas desde oy dia fecha esta carta fasta dos años conplidos so pena de çinco mil maravedis de la moneda usual que les peche en pena e la pena pagada o non que lo tenga e cumpla como dicho es.

E otrosi, como condiçion que las dichas casas que las tenga enfiestas e bien reparadas a su costa ellos en sus dias e sus herederos despues de sus dias e otrosi quien quier quel de las dichas casas fuere tenedor en qual quier manera.

E otrosi como condiçion que si las dichas casas o alguna parte dellas se cayere o algund caso fortuyto en ellas o en parte dellas acaesçiere que en aquel año mesmo sean tenudos e obligados ellos en su vida e sus herederos despues de sus dias o quien quier que de las dichas casas fuere tenedor en qual quier manera de lo refazer e reparar e hedeficar a su costa e mision dende fasta un

año so pena que le peche en pena çinco mill maravedis que le peche en pena a ellos en su vida e a sus herederos despues de sus dias.

Otrosi, como condiçion que si tres años, uno en pos otro, non pagaren a ellos en su vida e a sus herederos despues de sus dias el dicho tributo e çenso que en su escogençia de los dichos Ruy Gomez e Maria Gonçalez en su vida e de sus herederos despues de sus dias de ge les dexar o quitar todavia que sean tenudos e obligados a les pagar en su vida e a sus herederos despues de sus dias el dicho çenso e tributo e asi devieren e ovieren a dar fasta en aquel tiempo que gelo quitaren. Et si ellos o sus / herederos le quitaren las dichas casas e corral e trascorral que dende en adelante que non sean tenudos los dichos Francisco Fernandez e Leonor Gonçalez a dar ni pagar el dicho çenso e tributo a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez en su vida ni a sus herederos despues de sus dias.

Otrosi como condiçion que si en algund tiempo los dichos Francisco Fernandez e Leonor Gonçalez en sus vidas e sus herederos despues de sus dias o quien quier que de las dichas casas fuere tenedoren qual quier manera las vendiere que non sean tenudos a las vender salvo juntas e non en partes e que las non venda a eglesia ni a monasterio e ni a personas religiosas ni a ospital ni a clerigos ni a (.) ni a cavallero ni a escudero ni dueña ni donzella ni a judio ni moro ni a persona poderosa salvo a ome o muger llano e abonado tal e tales que daran e pagaran a ellos en su vida e a sus herederos despues de sus dias los dichos quatroçientos e çinquenta maravedis e un par de gallinas en cada año por el dicho çenso e tributo perpetuamente para sempre jamas a los plazos e so las penas e en la manera e con los pactos e posturas e condiçiones que dichas son.

E si las dichas casas e corral e trascorral vendieren o enagenaren o traspasaren en qual quier manera a qual quier de las personas que suso dichas son por ellos defendidas ellos en su vida o sus herederos despues de sus dias que por el mesmo fecho ayan perdido e pierdan qual quier derecho e acçion que les pertenesca a las dichas casas e corral e trascorral e en qual quier cosa o parte dellas e en lo que en ellas ovieren hedeficado e sean e finquen para los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez su muger en su vida e para sus herederos despues de sus dias e quien por su propia actoridat dellos, en su vida e de sus herederos despues de sus dias, ge los puedan quitar e tomar a ellos e a sus herederos e a quien dellos las oviere sin mandado de alcalde ni de Juez ni de otra persona publica ni privada e sin pena e sin caloña alguna.

E que en su escogençia e de los dichos sus herederos sea de gelos quitar e tomar e de los dexar con el dicho cargo del dicho çenso e tributo como en la manera que suso dicha es.

Otrosi como condiçion que cada e quando ellos o sus herederos ovieren de vender las dichas casas con todo lo que dicho es e con lo que asi ovieren hedeficado que primamente lo fagan saber a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez en su vida e a sus herederos despues de sus dias por que si ellos las quisieren en comprar tanto por tanto como por ellos les dieren en compra que las ayan tanto por tanto ante que otro alguno dandoles e pagandoles el preçio que fuere sabido por buena verdad que otro les diere en compra. Et si lo non quisiere o quisieren sus herederos o non les pagaren luego el preçio que fuere

sabido por buena verdad que les dieren por ello en compra que dende adelante que lo puedan vender o vendan ellos o sus herederos despues de sus dias a ome o muger llanos e abonados tales que daran e pagaran en cada un año el dicho e tributo a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez en sus vidas e a sus herederos despues de sus dias e tengan e guarden e cumplan e paguen los pleitos e pactos e posturas e obligaciones que dichas son.

E si las vendieren o trocaren sin su liçençia e sabiduria e de sus herederos como dicho es por ese mesmo fecho pierdan e ayan perdido qual quier derecho e posesion e señorio que ayan e les pertenesca a las dichas casas e corral e trascorral e todo lo que ovieren hedeficado en ellas e sean e finquen a los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez su muger despues de sus dias e que en su escogençia sea de gela tirar o de gela dexar con el dicho cargo del dicho tributo e çenso.

E prometieron e otorgaron que estos maravedis son su derecho preçio que oy dia vale en çenso e tributo las dichas casas e corral e trascorral e que non vale mas. E de la demasia fisieronles graçia e donaçion por buenas obras que dellos resçibieron e renunçiaron meytad de justo preçio e todo justo preçio entero. E otrosi quales quier leyes que en su favor sean e ser puedan.

E desde el dia de / Sant Miguel de Setiembre primo que viene en adelante se desapoderaron e desvistieron del señorio et iure e tenençia e posesion e propiedad de las dichas casas e corral e trascorral.

Et con esta presente carta e desde el dia de Sant Miguell en adelante apodero e envisto en ello a vos Françisco Fernandez e Leonor Gonçalez su Muger e les dio poder complido para faser dello e en ello todo lo que quisieren e por bien ovieren asi como de cosa suya propia con el dicho cargo del dicho çenso con las posturas e pactos e obligaciones que dichas son sin su liçençia e mandado ni de otra persona publica ni privada e sin pena e sin caloña alguna e si la oviere que toda sea sobre ellos e sobre sus bienes.

E obligaronse de ge las fazer sanas de quien quier que gelas venga demandando o enbargando o contrallando en todo o en parte, en qual quier manera e por qual quier razon.

Et de salir otor e tomar la voz por ellos e por quien dellos lo oviere a sus propias costas e misiones so pena de los dichos çinco mill maravedis con el doblo que otorgaron de le pechar. Et para lo complir obligaron a si e a sus bienes. Et los dichos Françisco Fernandez e Leonor Gonçalez su muger con su liçençia otorgaron que toman de los dichos Ruy Gonçalez e Maria Gonçalez su muger, las dichas casas e corral e trascorral a çenso e por nombre de çenso inphituosis perpetuamente para sempre jamas por el dicho preçio de los dichos quatroçientos e çinquenta maravedis e un par de gallinas que han a pagar en cada año a los plazos suso dichos, lo qual tomaron con los pactos e posturas e penas e obligaçiones que suso dichas son.

Et se obligaron de tener e guardar e complir los pleitos e posturas e obligaçiones que suso dichas son. Obligaron a ello a sus bienes e a sus herederos e a sus bienes. Et a mas las partes otorgaron dos cartas firmes en un

tenor para que cada una de las partes tenga la suya para guarda de sus derechos e qual quier dellas que paresçiere que vala e faga doquier que paresçiere bien asi como a mas paresçiese.

Testigos Alonso Gonçalez de Baraxa e Ferrant Gonçalez sellero e Rodrigo Alonso Fresnero e Juan Gonçalez Fijo de Alonso Gonçalez Cohen, veçinos de Madrit.

R. 109.1. Deve Maese Mahomad fijo de don Yaliya Alfaquen moro veçino de Madrit a Martina Ruiz muger que fue de Alonso Royz veçino de Madrit quatroçientos maravedis e un par de gallynas por alquile de unas casas que ella ha en el arraval a la colaçion de Sant Gines a la calle que va a Sant Gines que alquileo desde el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene fasta un año pagaderos por los terçios del año e las gallynas a navydat so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Gonçalez de Toledo e Gutierre Gonçalez platero e Alonso de Alcala veçinos de Madrit.

R. 109.2. Deve Maese Hamet fijo de Maese Hamet (.) moro veçino de Madrit a Martina Ruyz muger que fue de Alonso Royz veçino de Madrit quinientos maravedis e un par de gallynas por alquile de unas casas que ella ha en el arraval a la calle que dize de la ferrera a la collaçion de Sant Gines que alquileo desde el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene fasta un año. Plazos por los terçios e las gallynas el dia de navydat primo que que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos los dichos.

R. 109.3. Deve Ferrant Sanchez sastre fijo de Juan Sanchez veçino de Madrit que es absente treçientos e çinquenta maravedis e un par de gallynas por alquile de una casa tienda quel dicho Pedro Gonçalez ha a la collaçion de Sant Salvador que alquileo desde oy fasta el dia de Sant Miguel de setienbre primo que viene e deinde fasta un año pagaderos por los terçios del año. Pena quatro maravedis cada dia. Obligo a si e a sus bienes. Testigos Juan e Pedro e Rodrigo fijos de Alonso Gonçalez escrivano veçinos de Madrit.

R. 109.4. Deve Alonso Gonçalez fijo de Juan Alonso Hongar veçino de Leganes a pedro Diaz Jubetero siete cargas de uva tinta a preçio de treynta maravedis la carga de que resçibio los maravedis. Plazo a Sant Miguel de setienbre.Pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Alonso Alvarez fijo de Rodrigo Alonso e Juan Gonçalez (.) veçino de Leganes e Juan fijo de Alonso Gonçalez.

110.1. Miercoles diez e nueve dias del dicho mes de julio año dicho de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Çenso

R. Este dia Maria Sanchez fija de Pedro Sanchez por si e en nombre de Llorenço Suarez su hermano al qual e por el qual se obligo de estar e fazer estar por todo lo que adelante en esta carta e fasta fin della sera contenydo so la pena e penas yuso escriptas. Dio a çenso e por nombre de çenso ynphituose perpetuamente para senpre jamas a Haym Françes judio veçino de la dicha Madrit unas casas que ella ha en el castillo de la juderia desta Villa que han por alindes casas de herederos de Ruy Fernandez de Peñalosa e solar para casas de herederos del dicho Ruy Fernandez e la calle publica. Las quales dichas casas so los dichos alindes contenydos le dio a çenso ynphituosis çensual e perpetuamente para el dicho Haym e para sus herederos presentes e por venir desde el dia de pasqua de resureçion que postumo paso deste año dela fecha desta carta en adelante perpetuamente para sempre jamas con todos sus hedefiçios e con todas sus entradas e salidas e con todos sus derechos e usos e servidunbres quele pertenesçe e pertenesçer deve por presçio de sesenta e çinco maravedis desta moneda usual que fiesen dos blancas el maravedi o de la moneda que corriere al tienpo de las pagas que lo ha a dar el dicho Haym en su vida e sus herederos despues de sus dias a la dicha Maria Sanchez en su vida e a sus herederos despues de sus dias o a quien por ella lo oviere de aver en cada un año por el dia de pasqua de resureçion de cada año perpetuamente para senpre jamas que sera la prima paga el dia de pasqua de resureçion del año primo que vendra del señor de mil e quatroçientos e quarenta e ocho so pena del doblo que le pague despues de pagados los dichos plazos o qual quier o quales quier dellos en adelante en nombre de jurarse e por postura convençional que con ella puso que tanbien sea / tenudo e obligado a le pagar la dicha pena e penas del doblo cayendo en ellas como el dicho debdo prinçipal el e sus herederos o quien del o dellos las oviere.

E diole e apodero las dichas casas a çenso e por nombre de çenso ynphituosis so tal pleyto que con el puso que desde oy fasta año e medio conplido primo que viene labre e repare en las dichas casas el dicho Haym a su costa e mysion mil maravedis e si los nonlabrare e reparare por ese mismo fecho aya perdido e pierda el dicho Haym las dichas casas e el señorio e posesion e quasi posesion e propiedat dellas sea e finque con todo lo que en ellas oviere labrado e hedeficado para la dicha Maria Sanchez e que ella por su propia actoridat o quien por ella lo oviere de aver las pueda entrar e tomar syn liçençia ny actoridat de persona alguna publica ny privada e syn pena e syn calopña alguna e que en su escogençia sea de ge las tomar o ge las dexar con ewl dicho cargo del dicho çenso e con condiçion que las dichas casas que las tenga enfiestas e bien reparadas a su costa e mysion el en su vida e sus herederos despues de sus dias.

Otrosi con condiçion que las dichas casas o alguna parte dellas acaesçiere que en aquel año mesmo sea tenudo e obligado el dicho Haym en su vida e sus herederos despues de sus dias o quien quier que de las dichas casas fuere tenedor en qual quier manera de lo fazer e reparar a su costa e mysion so pena que le peche en pena dos mil maravedis de la moneda usual a ella en su vida e a sus herederos despues de sus dias o a quien por ella o por ellos lo ovieren de aver e la pena pagada o non que lo cunpla como dicho es.

Otrosi con condiçion que si tres años uno en pos de otro no le pagare a ella en sus dias e a sus herederos despues de sus dias o a quien por ella o por ellos lo ovyere de aver el dicho çenso e tributo el dicho Haym en su vida e sus herederos despues de sus dias de le dexar las dichas casas o de ge las quitar e que todavia sea tenudo el dicho Haym en su vida e sus herderos despues de sus dias de le pagar los maravedis del dicho çenso que asi / deviere e ovyere a dar fasta en aquel tienpo que lo quitare. E si ella o sus herederos ge lo quitare que non sea tenudo el dicho haym ny sus herederos a le dar ny pagar el dicho çenso ny tributo.

Otrosi con condiçion que si las dichas casas el o sus herederos ovyeren a vender que non sean tenudos a lo vender salvo junto e non en partes e que non sea tenudo a lo vender a eglesia ny a monasterio ny a criado ny a personas religiosas ny a ospital ny a judio ny a moro ny a persona poderosa salvo a persona o personas llanas e abonadas tal e tales que pagaran a ellos en su vida e a sus herederos despues de sus dias los dichos sesenta e çinco maravedis del dicho çenso e tributo por las dichas casas en cada año al dicho plazo e plazos e so las penas e en la manera e con los pactos e pleytos e posturas e condiçiones que dichas son.

E si el dicho Haym en su vida e sus herederos espues de sus dias vendieren las dichas casas o las traspasaren o enagenaren en qual quier manera a qual quier de las personas e lugares suso dichos el en su vida e sus herederos despues de sus dias que por el mismofecho ayan perdido e pierda qual quier derecho e posesion e propiedat e señorio que a las dichas casas le pertenesçe e lo que en ellas oviere labrado e hedefiçado e sea todo de la dicha Maria Sanchez e de sus herederos e que por propia actoridar della pueda en su vida e sus herederos despues de sus dias las pueda ella e quien ella quesiere entrar e las tomar syn mandado de alcalde ny de juez ny de otra persona publica ny privada e que en su escogewnçia sea de ge las tomar o de ge las dexar con el dicho cargo del dicho çenso segund e por la forma e manera que dicho es.

Otrosi con condiçion que cada e quando las dichas casas ovyere de vender el dicho Haym en su vida e sus hereederos despues de sus dias que primanete lo fagan saber a la dicha Maria Gonçalez en su vida e a sus herederos despues de sus dias por que si ella o ellos lo quesieren en conprar tanto por tanto que lo ayan ante que otro alguno e de otr guisa que la vendida non vala e que por este mesmo fecho la dicha Maria Sanchez o quien por ella lo ovyere de aver por su propia actoridat puedan entrar e tomar las dichas casas syn liçençia de persona alguna / E si a vender las ovyere que las venda a personas llanas e abonadas con el dicho cargo del dicho çenso e que tendra e guardara e conplira todas las obligaçiones que suso dichas son.

E otorgo que estos maravedis por que le da en çenso son su justo e derecho preçio que oy dia vale las dichas casas en çenso e que non vale mas e puesto que mas vala de la demasia fizole graçia e donaçion por buenas obras que del resçibio. E renunçio mytad de justo preçio e todo justo preçio entero e qual quier ley e leyes que en su favor sean o ser puedan.

E desde oy desapodero delas dichas casas e del señorio e iure e tenençia e posesion e propiedat dellas e traspasolo todo en el dicho Haym con el dicho cargo del dicho çenso. E diole poder para lo entrar e tomar e fazer dello como de cosa suya propia.

E obligose de ge lo fazer sano con voz e otoria so pena de dos mil maravedis. Obligo a si e a sus bienes. E el dicho Haym obligose por si e sus bienes e herederos que toma las dichas casas dela dicha Maria Sanchez a çenso e por nombre de çenso ynphintuosis perpetuamente para sempre jamas por el dicho preçio e en la manera e con los pactos e pleytos e posturas e condiçiones e obligaçiones que dichas son a lo qual obligo a si e a sus bienes. Otorgaron dos cartas en un tenor.

Testigos Alonso Gonçalez de Herrera e Ruy Diaz escrivanos publicos e Alonso fijo de Alonso Gomez e Çag Tasare judio veçino de Madrit.

114.1. Deve Alonso del Monte veçino de Madrit a Diego Fernandez de Pinto veçino de Madrit arrendador del alcavala de la ropa vieja desta Villa este año çiento e setenta e çinco maravedis por abenymiento del alcavala de todas las cosas que a la dicha renta pertenesçe que ha vendido e vendiere en esta Villa e sus arravales este año pagaderos por los dos terçios segundo e postumo deste dicho año. Pena quatro maravedis cada dia. Obligo sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Miguel Ruiz notario e Ruy Gonçalez de (..) e Françisco frenero veçinos de Madrit.

115.1. Jueves XX dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Deve Lazaro Martin fijo de Juan Alonso Santo veçino de Leganes a Luys Gonçalez notario veçino de Madrit çiento e quarenta maravedis e una gallyna e un peon para labrar por alquile de unas casas que ha en la dicha Leganes que alquileo desde el dia de Santa Maria de agosto primo que viene fasta el dia de Sant Miguel de Setienbre primo seguiente deinde fasta un año conplido. Pagaderos los maravedis por los terçios e la gallyna a navydat e el peon en el mes de março pena el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Diego Fernandez de Mena e Luys Fernandez escrivano e Miguel Ruiz notario veçinos de Madrit.

(tachado en el original)

R. 115.2. Deve Gil Fernandez de Yanguez veçino de Madrit a Pedro de la Puerta mil e quinientos e noventa e seys maravedis de prestamo que le presto de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes. Plazo de oy fasta veynte dias primos so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Pedro e Rodrigo fijos de Alonso Gonçalez e Gonçalo Sanchez Pareja veçinos de Madrit.

115.3. Domingo XXIII dias del dicho mes de julio año dicho de mil quatroçientos XLVII años en Xataf.

Carta
R. Este dia Pedro Ximenez fijo de Llorent Martin veçino de Sant Martin de la Vega territorio de Segovya vendio a Alonso Martin fijo de Pedro Martin Maroto veçino de Xataf un majuelo blanco quel ha al pano de Casar de fasta una arançada que ha por alindes majuelo de Pedro Martin del Alamo e majuelo de la muger de Juan Alonso bachiller e el camyno real. E vendiole mas otro majuelo de vendimio blanco al dicho pano de fasta media arançada que ha por alindes majuelo de Juan de Maroto majuelo de Çebrian Martin Galyndo e el camyno real. Los quales dichos dos majuelos le vendio enteramente con entradas e sallydas por mil e treçientos e çinquenta maravedis desta moneda usual de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes / E obligose de ge lo fazer sano con voz e otoria de quien sea que ge lo venga demandando o enbargando so pena de los maravedis de la vendida con el doblo. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Luys Gonçalez de Castro e Juan Gonçalez Donayre e Ferrant Gonçalez Tejero e Gonçalo Diez çapatero veçinos de Xataf.

116.1. Deve Juan Alonso corador veçino de Xataf çient maravedis por alquile de una casa de las casas que el dicho Juan Juan Gonçalez tiene de la capellanya de la ferrera en la dicha Xataf que alquielo desde el dia de Santa Maria de agosto primo que viene fasta un año. Pagaderos por los terçios del dicho año. Pena quatro maravedis cada dia. Obligo a si e a sus bienes.

Testigos Juan Sanchez Peloche e Juan Gonçalez Donayre e Gonçalo Martinez veçinos de Xataf.

116.2. Este dia en Xataf Domingo Martin fijo de Domingo Martin veçino de Xataf requerio a Anton Gonçalez que presente estava que luego se asente con el a cuenta de toda el alcavala que le deve e ha a dar deste año de las

carneçerias de la dicha Xataf e todo lo que alcançare por la dicha cuenta que esta presto de ge lo pagar en otra manera. Protesto que non jurara en pena alguna. E el dicho Anton Gonçalez dixo que la cuenta que la tenya su letrado en la Villa e que mañana lunes o el martes que la traera e que es presto de fazer la cuenta e todo lo que le deviere que es presto de lo resçebir com el Rey manda por su quaderno.

Testigos Luys Gonçalez de Castro veçino de Madrit e Alonso de Tordesillas e Juan Gonçalez Donayre veçinos de Xataf.

117.1. Este dia en Xataf Juan Alonso Delgado fijo de Domingo Martin veçino de Xataf fio la faz a Domingo Martin su hermano sobre las demandas que Anton Gonçalez fijo de Anton Sanchez veçino de Xataf le puso. E obligose de lo paresçer ante el corregidor o ante otro alcalde o juez que del negoçio deva conosçer al plazo e plazos que le fuere mandado o de tomar la voz e otoria del pleyto e pagar lo judgado a lo qual obligo a si e a sus bienes.

Testigos Luys Gonçalez de Castro e Alonso de Tordesillas e Juan Gonçalez Donayre.

117.2. Lunes XXIIII dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Venta
R. Este dia Diego Gonçalez de la Carrera veçino del arraval de Madrit e Diosdada Gonçalez su muger con su liçençia vendieron a Pedro Sanchez de Rejas mantero veçino dela dicha Madrit un majuelo de vendimios mollar e alvyllo que ellos han al pano delas vyñas delas coraberias que ha en el fasta dos arançadas poco mas o menos que ha por allindes majuelo de Alonso Gonçalez de Baraxa e majuelo de Juan fijo de Pasqual Domingo e tierra de Ruy Diaz de Peñalosa. E vendieron gelo todo enteramente con entradas e con sallydas e con todos sus derechos por mil e çiento e setenta e çinco maravedis desta moneda usual de que se otorgaron por pagados e los resçibieron ante my el escrivano e testigos. E otorgaron que estos maravedis son su justo e dercho preçio que oy dia vale e que non vale mas e de la demasia fizieronle graçia e donaçion.

Testigos Ruy Gonçalez de (.) e Ferrant Gonçalez sellero e Juan fijo de Alonso Fernandez barvero veçinos de Madrit.

118.1. Este dia Ruy Gonçalez de (.) veçino de Madrit e Maria Gonçalez su muger con su liçençia otorgaron que por quanto ellos dieron a çenso a Françisco Fernandez fernero e a Leonor Gonçalez su muger veçinos del arraval unas casas en el dicho arraval

(espacio en blanco)

Testigos Ruy Diaz vasallo de maça del Rey e Alonso Gonçalez fijo de Marçial Ruiz e Gonçalo Pinto veçinos de Madrit.

Guarda 118.2. Ante el corregidor Blas Martin de Valdastillas juro por guarda delas vyñas e majuelos del pano de Santo Domingo de (.) desde oy fasta el fruto cogido.

Testigos Juan Diaz e Pedro Rodriguez e Diego Fernandez escrivanos.

Guarda 118.3. Este dia juro por guarda delas vyñas del pano de allende Juan Alonso corador desde oy fasta fruto cogido.

Testigos Pedro Gonçalez bachiller e Juan Alonso vara de Xataf.

Conçejo
Alcalde 118.4. Este dia el conçejo ayuntado con Juan Chacon corregidor e con Pedro de Luxan e Gonçalo Gonçalez de Ocaña el corregidor dio su poder a Gonçalo Gonçalez de Merida que sea su alcalde en los pleytos çevyles e crimynales e juro ecetera.

Testigos Pedro Gonçalez e Ferrando Diaz bachilleres e Juan Diaz escrivano.

R. 119.1. Este dia el conçejo dela dicha Villa con Juan Chacon e Pedro de Luzon e Pedro de Luxan e Gonçalo Gonçalez de Ocaña regidores e los dichos corregidor e regidores por si fizieron sus procuradores a Alonso de Sant Pedro escudero de Rodrigo Çapatero e Juan Gonçalez de Almonaça veçinos de Madrit generalmente para en los pleytos de conçejo e suyos e para asistir relevolos. Obligaron sus bienes e del conçejo e suyos. Otorgaron carta firme.

Testigos Benyto Martin veçino de Fuentcarral e Pasqual Gonçalez Varragan veçino de Carchel de Yuso e Miguel Martin veçino de Alcorcon.

119.2. Martes XXV dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Deve Pedro Fernandez de Villacastin veçino de Canyllas aldea de Madrit a Maria Diaz muger que fue de Ferrant Alonso de Ocaña veçino de madrit absente veynte e tres fanegas de pan por mytad trigo e çevada por renta de dos bueyes vyvos en pies que arrendo della desde oy fasta el dia de Sant Juan de

junio primo que viene de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes. Pagaderos los bueyes el dia de Sant Juan de junio o seteçientos maravedis desta moneda por cada uno. Pero si alguno muriere o adolesçiere que ge lo faga saber con tienpo por que se aproveche dela carne o cuero.

Testigos Juan e Rodrigo fijos de Alonso Gonçalez escrivano e Luys sobrino de Juan Ruiz notario veçinos de Madrit.

119.3. Este dia juro Juan Sanchez de Sotos Alvos por guarda delas vyñas de Cha Martin desde oy fasta fruto cogido.

Testigos Juan Diaz e Pedro Ruiz e Françisco Gonçalez escrivanos.

120.1. Este dia Domingo Garçia fijo de Pasqual Fernandez veçino de Vallecas e Alonso Gonçalez fijo de Anton Garçia de (.) entraroncon Andres Gonçalez e con Juan dela Puerta veçinos de madrit por sus pastores para guardar su ganado ovejuno fasta quinientas ovejas que le tienen echadas a guarda e todo el otro ganado que le echare desde el dia de Sant Pedro de junio que paso fasta un año por preçio de nueveçientos maravedis e sesenta maravedis para calçado e doze varas de setyal e que en este tienpo que los de de comer e bever segund a ellos convenyere e que les de siete corderos o corderas uno e de siete quesos uno e de siete velleçanos delo (.) uno e que al tienpo del (.) del ganado que le de un ome que les ayude e al tienpo del ordeñar otro ome. E obligaronse de alebrar e apaçetar e guardar el dicho ganado bien e leal mente a todo su poder e les dar buena cuenta de todo ello e que les aforren çinquenta ovejas. E obligaronse de lo non dexar por mas ny por menos ny por altanto ny por otra razon que sea so pena de ser tenudos a les dar otros pastor e pastores tan buenos como ellos que les sirvan syn preçio alguno. Obligaron a si e a sus bienes. E los dicho Andres Gonçalez e juan de la Puerta obligaronse delos dar todo lo que dicho es e de los non dexar por ninguna manera ny razon so pena delos pagar su soldada con el doblo. Obligaron sus bienes.

Testigos Alonso Sanchez e Diego su hermano veçinos de Vallecas e Pedro fijo de Diego Sanchez veçino de Madrit.

Paredes120.2. Este dia Pedro Fernandez Romano fijo de Pedro Fernandez veçino de Torres aldea de Alcala de Henares otorgo que entra con Diego de Paredes guarda del Rey para vevyr e estar con su muger e casa poblada enlas sus casas e heredat que el tyene çerca de enbite alos palaçios que dizen del Frayle desde el dia de Santa Maria de agosto primo que viene fasta çinco años primos / en esta guisa que el dicho Diego de Paredes que le de dos pares de bueyes vyvos con su apero para con que labre enla dicha heredat de pan levar quel dicho Diego de Paredes tyene. E que en este tienpo quel forro quelo paguen de por

medio. E que en el año primo quel dicho Diego de Paredes que le de todo el pan que fuere menester para senbrar e que al tienpo del coger del pan que saque el dicho Diego de Paredes la semiente que asi ovyere dado e que todo el pan e paja que Dios diere de mas que lo partan por mytad por eguales partes e que al tienpo de coger del pan quel dicho Diego de Paredes e el dicho Pedro Fernandez que cogan a costa de amas las partes el pan.

E si en este tienpo algund buey muriere de su dolençia natural o adolesçiere o se lisiare syn culpa del dicho Pedro Fernandez quel dicho Diego de paredes le de otro buey con que labre. E si por culpa del dicho Pedro Fernandez algund buey muriere o se lisiare que ge lo pague. E que en este año primo que el dicho Diego de Paredes le de por su costa veynte e quatro fanegas de pan trigo e çenteno por mytad. E que en este año primo quel dicho Diego de Paredes le de todos los barvechos que ende tyene fechos para senbrar este año.

E que el dicho Diego de Paredes le de la semiente que fuere nesçesario para los senbrar e que al tienpo del cojer del pan que lo cojan de por medio e sacada el dicho Diego de Paredes la semiente que todo el otro pan e paja que quedare que lo partan en esta guisa el dicho Diego de Paredes las dos terçias partes e el dicho Pedro Fernandez la terçia parte.

E otrosi que de todas laas aves asi gallynas como ansares como anadones e de las puercas quel dicho Diego de Paredes le echare en guarda e que en la dicha heredat que de la qrya que ende ovyere que aya el dicho Diego de Paredes las dos terçias partes e la terçia Parte el dicho Pedro Fernandez.

E que el dicho Diego de Paredes que para mantenymiento de las aves e puercos que le de todo el çenteno e farjas e suelos que rentare los sus molynos que en la dicha heredat tyene. E que despues de cogido el pan el año primo que en cada año deinde en adelante quel que pusiere la semiente que la saque.

E otrosi quel dicho Pedro Fernandez que sienbre el año primo / quel dicho Pedro Fernandez sienbre seys fanegas de cañamon dandole la semiente el dicho Diego de Paredes e que le de para la costa dos cantaras de vyno e çient maravedis. E que todo el fruto que cogiere que lo parta por mytad por eguales partes. E quel dicho Diego de Paredes en este tienpo que lo franquee de monedas o las pague por el. E lo franque de vasallo e lançero e de ynxergas.

E que en cada año lel dicho Diego de Paredes le de çiento e çinquenta maravedis e una saya a su muger. E que en fin del tienpo que le torne los bueyes e el apero que asi resçibiere.

E obligaronse las partes de lo tener e conplir so pena de diez mil maravedis que peche en pena la parte que asi non tovyere e cunplyere que la de e pague a la otra parte que por ello estovyere. Obligaron a si e a sus bienes. Otorgaron dos cartas en un tenor.

Testigos Diego Fernandez de Mena escrivano publico e Pedro de Valderas veçinos de Madrit e Pedro Fernandez de Priego veçino de Torres aldea de Alcala.

El dicho Pedro Fernandez juro de lo tener e conplir e de aver (..) ge lo allegar e de aver syn daño ge lo redrar. Testigos los dichos.

122.1. Myercoles XXVI dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Este dia Bernabe Sanchez fijo de Pasqual Gonçalez veçino de Cha Martin tomo de Pedro fijo de Alonso Diaz veçino de Madrit a le guardar un puerco e una puerca desde oy fasta el dia de Sant Miguel de setienbre e deinde fasta un año. E obligose de lo guardar e les dar de comer e bever e en fin del tienpo que aya el dicho Bernabe Sanchez la puerca e el dicho Pedro el puerco. Obligose de lo conplir so pena de çient maravedis. Obligo sus bienes.

Testigos Andres Gonçalez de Hurosa e Juan e Rodrigo fijos de Alonso Gonçalez escrivano veçinos de Madrit.

Veçendat 123.1. Este dia presente Diego de Paredes regidor Domingo Gil fijo de Estevan Perez veçino de la Vega se aveçindo en Bovadilla aldea de Madrit desde oy fasta diez años e que en los çinco años primos que lo franquen de pechos conejales e de en por vasallo e de guerras e de ser fazedor e cojedor.

Obligose de bevir e morar en la dicha Bovadilla o en otro lugar de Madrit el dicho tienpo so pena de diez mil maravedis. Obligo sus bienes. Juro de lo conplir.

Testigos Juan Diaz escrivano e Diego el Aguado e Pedro de Pinto carneçero veçinos de Madrit.

Venta
R. 123.2. Este dia Juan Martinez (.) de Sant Martin por nombre de Andres fijo de Pasqual Garçia texedor vendio a Pedro Sanchez de Arganda veçino del Arraval un solar para casas quel dicho Andres ha en el arraval desta dicha Villa a la collaçion de Sant Martin que ha por allindes casas de herderos de Estevan de Villareal e las calles publicas. E vendio ge lo todo enteramente con entradas e con sallydas e con todos sus derechos por treçientos e çinquenta maravedis desta moneda usual de que se otorgo por pagado e renunçio las leyes ecetera.

Testigos Gonçalo Gonçalez clerigo capellan de la dicha Sant Martin e Miguel fijo de Bernabe Gonçalez veçinos del dicho arraval.

R. 124.1. Deve Pasqual Gonçalez pastor fijo de Martin Fernandez veçino de Rejas a Juan Diaz escrivano veçino de Madrit veynte arrovas de lana meryna desfaldada e desgarrada de syn roña e syn cadillo blanco e bueno e de veynte e çinco libras cada arrova con tres dedos de (...) la pesa a sesenta maravedis el arrova de que resçibio luego dozientos maravedis e dozientos a Sanrçta Maria de agosto e treçientos el dia de todos los santos e los otros maravedis restantes al tienpo del resçebir de la lana. Plazo en fin de mayo primo que viene so pena del doblo. Obligo a si e a sus bienes. Otorgo carta firme.

Testigos Alonso Surcado e Pedro Gonçalez de Ayllon e Pedro fijo de Alonso Diaz çapatero veçinos de Madrit.

Juro ecetera.

124.2. Viernes XXVIII dias del dicho mes de julio e del dicho año de mil quatroçientos XLVII años en Madrit.

Este dia Pedro de Pinto carneçero veçino de Madrit vendio a Alonso Sanchez fijo de Juan Gonçalez Pareja veçino de Madrit todas las coranbres de todo el ganado vacuno e carnes que el o otro por el vendiere e tajare e pesare en las carneçerias desta Villa desde oy fasta el dia de carnestollendas primo que viene a estos preçios la dozena de los pellejos de carneros castellanos a çiento e tres maravedis la dozena de pellejos de carneros merynos a çinqenta e ocho maravedis el cuero de la vaca rebra de tres años arriba a ochenta e çinco maravedis el cuero del buey o novyllo o toro a çient maravedis. E que le de el dicho Gonçalo Sanchez luego mil maravedis. E que de quinze a quinze dias que fagan cuenta e le pague todos los maravedis que en la tal cranbre montare e los maravedis que los tenga fasta en fin de enero e que despues que le entregue en coranbre en los dichos mil maravedis a los preçios suso dichos. E obligose de lo non tirar por mas ny por menos ny por al tanto ny por otra razon so pena de çinco mil maravedis que otorgo de le pechar (...).

(fin del año 1447)

V FUENTES Y BIBLIOGRAFIA :

- INDICE DE FUENTES :

- Legislación :

- EL FUERO JUZGO. M.Minuesa. Madrid, 1878.

- EL LIBRO DE LOS FUEROS DE CASTILLA. Sánchez, Galo. Barcelona, 1924.

- EL FUERO VIEJO. Asso, J. y De Manuel, M. Madrid, 1847.

- EL FUERO DE MADRID. G. Sánchez, A. Millares. Madrid, 1963.

- EL FUERO REAL DE ESPAÑA. Códigos Españoles Concordados y Anotados. Publicidad. Madrid, 1848.

- CODIGO DE LAS SIETE PARTIDAS. Códigos Españoles Concordados y Anotados. Publicidad. Madrid, 1848.

- EL ESPECULO DE LAS LEYES. Códigos Españoles Concordados y Anotados. Publicidad. Madrid, 1848.

- EL ORDENAMIENTO DE ALCALA DE 1348. Códigos Españoles Concordados y Anotados. Publicidad. Madrid, 1848

- ORDENAMIENTO DE MENESTERIALES. Colmeiro, Manuel: Cortes de los Antiguos Reinos de León y de Castilla. RAH. Madrid, 1865-1880.

- ORDENANZAS DE PANES Y VIÑAS DEL CONCEJO DE MADRID. Archivo de la Villa de Madrid. S 2-308-21.

- **Documentación :**

- PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio : Los Registros Notariales de Madrid. 1441-1445. FMN. Madrid, 1995.

- CAYETANO MARTIN, María del Carmen : La Documentación Medieval en el Archivo de la Villa. Madrid, 1991.

- **Formularios Notariales :**

- CUESTA GUTIERREZ, Luisa : Formulario Notarial Castellano del Siglo XV. Madrid, 1947.

- SANCHEZ, Galo : Colección de Fórmulas Jurídicas de la Edad Media. AHDE II, III, XII. Madrid, 1927, 1928, 1932.

- INDICE DE AUTORES CITADOS :

- ALONSO, María Luz :

* La Dote en los documentos toledanos de los siglos XII-XV. AHDE, XLVIII. Madrid, 1978.

* La Sucesión "Mortis Causa" en los Documentos Toledanos de los siglos XII-XV. AHDE XLXIX. Madrid, 1979.

- ARAGONESES ALONSO, Pedro, y PASCUAL NIETO, Gregorio :

* La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho Histórico. ADC, XI. Madrid, 1965.

- ARIAS RAMOS, José, y ARIAS BONET, Juan Antonio :

* La Compraventa en Las Partidas. Un estudio sobre los precedentes del Título V de la Quinta Partida. C.N., II. Madrid, 1965.

- CALONGE, Alfredo :

* La Compraventa civil de cosa futura. Desde Roma a la doctrina europea actual. Salamanca, 1963.

- CAPELLA Y MATILLA, Miguel :

* Los Cinco Gremios mayores de Madrid. Madrid, 1957.

- CARDENAS, Francisco :

* Estudios Jurídicos. Madrid, 1894.

- CASTAN TOBEÑAS, José :

* Derecho Civil Español, Común y Foral. Madrid, 1983.

- CLAVERO, Bartolomé :

* Enfiteusis. ¿Qué hay en un nombre? AHDE, LVI. Madrid, 1986.

- CORBELLA, Arturo :

* Historia jurídica de la diferentes especies de censos. Madrid, 1892.

- CORNEJO, Andrés :

* Diccionario Historico y Forense del Derecho Real de España. Madrid, 1779.

- COVIAN, Victor :

* Enciclopedia Jurídica Española. Madrid, 1935.

- DIEZ-PICAZO, Luis.

* Sistema de Derecho Civil. Madrid, 1976.

- FERNANDEZ ESPINAR, Ramón :

* La Compraventa en el Derecho Medieval Español. AHDE XXV. Madrid, 1955.

- FITA Y COLOMER, Fidel :

* La Judería de Madrid en el año 1391. BRAH, VIII. Madrid, 1885.

- GARCIA DE VALDEAVELLANO, Luis :

* La cuota de libre disposición en el Derecho hereditario de León y Castilla en la Alta Edad Media. AHDE IX. Madrid, 1932.

- GIBERT, Rafael :

* Los Fueros de Sepúlveda. Estudio Histórico-Jurídico. Segovia, 1953.

* El Contrato de Servicios en el Derecho Medieval. Madrid, 1974.

* Los Contratos Agrarios en el Derecho Medieval. Granada, 1950.

* La "Complantatio" en el Derecho Medieval español. AHDE, XXIII. Madrid, 1953.

- GIL, J. :

* De los Censos según la Legislación General de España. *Santiago*, 1880.

- GOMEZ DE LA SERNA, Pedro, y MONTALBAN, Juan Manuel :

* Elementos del Derecho Civil y Penal de España. Madrid, 1877.

- IGLESIAS, Juan:

* Instituciones de Derecho Romano. Madrid, 1986.

- JORDAN DE ASSO, Ignacio, y DE MANUEL RODRIGUEZ, Miguel :

* Discurso sobre el Estado de los Judíos en España. Madrid, 1847.

- LALINDE ABADIA, Jesús :

* Iniciación Histórica al Derecho Español. Barcelona, 1986.

* La recepción española del senado consulto Velleyano. AHDE XLI. Madrid, 1971.

- MALDONADO FERNANDEZ, José :

* Herencias en favor del alma en el Derecho Histórico Español. Madrid, 1944.

- MARTI MIRALLES :

* La exceptio non numerata pecunia y su renuncia. RJC, XVIII.

- MARTINEZ GIJON, José :

* La Comunidad Hereditaria y la Partición de la Herencia.AHDE XXVII, XXVIII. Madrid, 1957-1958.

- MAYER, Ernesto :

* El antiguo derecho de obligaciones español según sus rasgos fundamentales. Barcelona, 1926.

- OTERO VARELA, Alfonso :

* Las arras en el Derecho español medieval. AHDE XXV. Madrid, 1955.

* La mejora. AHDE XXXIII. Madrid, 1963.

- PEREZ-BUSTAMANTE, Rogelio :

* El Registro Notarial de Dueñas. Madrid, 1995.

- RIAZA, Román, y GARCIA-GALLO, Alfonso :

* Manual de Historia del Derecho. Madrid, 1934.

- RODRIGUEZ ADRADOS, Antonio :

* El Registro Notarial de Madrid, 1441-1445. Estudio Documental. Madrid, 1995.

- ROMERO VIEITEZ, Miguel :

* La fórmula mejora de tercio y quinto y el sentido de la voz mejora en el derecho hereditario español. Madrid, 1935.

- RUBIO SACRISTAN, José Antonio :

* Donationes post obitum y donationes reservato usufructo en la Alta Edad Media de León y Castilla. AHDE IX. Madrid, 1932.

- SAINZ DE VARANDA, Ramón :

* El retracto gentilicio. Madrid, 1947.

- SANCHEZ OCAÑA, Ramón :

* Estudio crítico de las diferentes especies de censos en la historia, en la legislación y en las costumbres. Madrid, 1892.

- VILLAPALOS, Gustavo :

* Los Recursos contra los Actos de Gobierno en la baja Edad Media : Su evolución Histórica en el Reino Castellano (1252-1504). Madrid, 1976.

- ABREVIATURAS

ADC : Anuario de Derecho Civil.

AHDE : Anuario de Historia del Derecho Español.

AHN : Archivo Histórico Nacional

AVM : Archivo de la Villa de Madrid.

BRAH : Boletín de la Real Academia de la Historia.

CN : Cuadernos Notariales.

FMN : Fundación Matritense del Notariado.

RJC : Revista Jurídica de Cataluña.