

## La propiedad rural o la oligarquía burgalesa en el siglo XV

El estudio de las ciudades de la Corona de Castilla durante la edad media hasta el momento actual, se ha caracterizado por haber centrado su atención en el análisis de los caracteres internos de la ciudad (actividades urbanas, grupos sociales, patriciado, organización concejil, etc), dejando marginado, en la mayor parte de los casos, la observación de los contactos que se establecen entre el mundo urbano y su entorno rural. Relaciones difíciles de establecer en el antiguo régimen, dada la indefinición de las funciones y grupos sociales de la ciudad. De ahí que los trabajos se hayan concentrado, casi con exclusividad, en el estudio de las relaciones jurídicas de las urbes con sus respectivos alfores y los problemas de su señorío. Por el contrario, a excepción de unos contados casos, queda por hacer la elaboración y cualificación de los lazos socio-económicos que unen a la ciudad con su entorno rural (1).

Dentro de éstos, uno de los más importantes es el desempeñado por la penetración del capital urbano (entendido en su sentido más amplio) en el medio rural, pues, como veremos posteriormente, en el caso burgalés juega un papel de primera importancia.

Estudio que choca con grandes dificultades de aproximación, pues, aparte de la carencia de trabajos sobre otras zonas, nos encontramos con los problemas de las fuentes a utilizar. Para el caso burgalés, a semejanza de otras ciudades, no disponemos de fondos notariales de época medieval en los archivos de protocolos, los cuales son fundamentales para este trabajo. De ahí que haya que recurrir a la consulta minuciosa y lenta de los espléndidos archivos eclesiásticos (Catedral, parroquias, monasterios) donde se han conservado los documentos de compra-venta, arrendamiento, etc.

---

(1) María del Carmen CARLE, *La ciudad y su contorno en León y Castilla (siglos X-XIII)*, «Anuario de Estudios Medievales» VIII (1972-1973), págs. 69-104.

de los bienes rurales de una gran proporción de habitantes de Burgos. Pues éstos por diversos mecanismos pasarán a incrementar el patrimonio del clero (2).

Por todas estas razones el presente trabajo es un simple esbozo indicativo y no concluso de la problemática rural burgalesa, y parte de uno más amplio en elaboración.

#### LA PROPIEDAD RURAL EN EL AREA BURGALESA EN EL SIGLO XV

Burgos, como todas las ciudades medievales castellanas, está enmarcada geográficamente, en cuanto a su entorno, por su alfoz. Este fue conformado en épocas anteriores al s. XV, como han señalado López Mata y Bonachía (3), pero que, en comparación con los de las Villas al Sur del Duero, es de reducidas proporciones. Ello hace que nuestro estudio rebase ampliamente este marco. Igual fenómeno se produce al utilizar la coordenada de la merindad, pues la de Burgos y río Ubierna es muy irregular (4). Por todo esto utilizaremos en este trabajo un criterio exclusivamente espacial: la zona comprendida en un radio de 20 kilómetros alrededor de la ciudad. Area que nos parece suficientemente reveladora de las relaciones campo-ciudad de la urbe del Arlanzón (5).

La estructura de la propiedad en ella, si nos atenemos a los datos y fuentes que poseemos, es a grandes rasgos la siguiente:

a) *El abrumador peso de la propiedad eclesiástica.*

Al igual de lo que ocurriera en la propiedad inmueble de la ciudad (6), la clerecía detenta una gran parte de los bienes rurales de la zona circundante a Burgos. Fenómeno que no es original para el s. XV, sino que

(2) Las fuentes utilizadas en este estudio son inéditas. Las abreviaturas empleadas son las siguientes: ACB (Archivo de la Catedral de Burgos), AGS (Archivo General de Simancas), AHN (Archivo histórico nacional), AMB (Archivo municipal de Burgos), AMC (Archivo del monasterio de Santa Clara), AMD (Archivo del monasterio de Santa Dorotea), AMH (Archivo del monasterio de las Huelgas), AMP (Archivo del monasterio de Palacios de Benaver), AMV (Archivo del monasterio de Vivar), APB (Archivo de protocolos de Burgos), APSL (Archivo parroquial de San Lorenzo).

(3) Juan A. BONACHIA. *El concejo de Burgos en la baja edad media (1345-1426)*, Valladolid 1978. T. LOPEZ MATA. *Estudio geográfico del alfoz de Burgos*, «B.I.F.G.» 6, Burgos 1927, número 19, págs. 167-174.

(4) G. MARTINEZ DIEZ. *Libro Becerro de las Behetrias. Estudio y texto critico*. León 1981.

(5) Para este esbozo de estructura de la propiedad de la comarca burgalesa nos hemos servido de los datos que aportan los apeos, los documentos de compra-venta y arrendamiento, que al delimitar los bienes señalan los poseedores de los aldeaños.

(6) Hilario CASADO ALONSO. *La propiedad eclesiástica en la ciudad de Burgos en el siglo XV: el cabildo catedralicio*. Valladolid 1980.

aparece detectado en los anteriores (7), pero que en él se clarifica, pues mediante donaciones de particulares muchas instituciones incrementan sus patrimonios (8). Dentro del conjunto de propietarios religiosos destacan por su importancia la mesa capitular, el hospital del Rey y los monasterios de las Huelgas y San Juan. A éstos hay que añadir el resto de los conventos, las parroquias y los clérigos, los cuales detentan abundantes bienes rurales. Situación que hará decir a los procuradores de la ciudad en las Cortes de Burgos de 1366 «por cuanto esta çibdad abia poco término, e que en derredor era abadengo e behetrías» (9).

b) *El débil peso de la propiedad nobiliaria y concejil.*

El peso de la alta nobleza (10), frente a lo que ocurre en otras zonas de la provincia, es de escaso relieve, aunque algunos poderosos poseen suntuosos palacios y enterramientos en la ciudad. Sólo son destacables los casos de las familias de los Rojas (11), Manrique (12), López de Padilla (13) y Velasco (14).

Igual fenómeno se produce respecto a los bienes de propios y comunales del concejo de Burgos (15).

c) *El destacable papel de las propiedades particulares de los vecinos burgaleses.*

Dentro de los propietarios de bienes en el área rural burgalesa destacan aquellos que son vecinos de la ciudad, lo cual es debido al empuje

(7) L. SERRANO *El obispado de Burgos y la Castilla primitiva. Desde el siglo V al XIII*. Madrid 1936. A. RODRIGUEZ LOPEZ. *El real monasterio de las Huelgas de Burgos y el Hospital del Rey*. Burgos 1907.

(8) Ejemplo de esto es la formación del patrimonio de dos monasterios femeninos recientemente creados: el de San Ildefonso y el de Santa Dorotea (Libro becerro del monasterio de Santa Dorotea y Libros becerros del monasterio de San Ildefonso. AMD).

(9) Cuaderno de peticiones especiales elevado por la ciudad de Burgos a Enrique II con ocasión de la reunión de cortes en Burgos. 1366 abril 16, Burgos (AGS Diversos de Castilla. leg. 4 n.º 84. Copia del siglo XVI).

(10) El conocimiento de la pequeña nobleza se nos escapa. Pues los nombres nos aportan los apeos no nos permiten conocer la condición social de ellos. Por otra parte, algunos mercaderes y regidores serán hidalgos.

(11) Su ámbito de localización es la zona de la confluencia de los ríos Arlanzón y Cayuela, con prolongaciones a toda la zona de Muñó.

(12) Su influencia se extiende por la confluencia de los ríos Arlanzón y Hormazuelas, aunque muchos de estos bienes irán a parar al monasterio de la Trinidad de Burgos.

(13) Sus propiedades se localizan en la zona del río Ubierna en torno a su castillo de Sotopalacios. Muchas de ellas formarán más tarde los patrimonios de los monasterios de Nuestra Señora del Espino de Vivar y de Fresdeval, fundaciones de la familia.

(14) Los bienes de esta familia, condestables de Castilla, no están tan localizados como los de las anteriores, sino que se dispersan en una gran cantidad de aldeas.

(15) Juan A. BONACHIA. *ob. cit.* Julio A. PARDOS MARTINEZ. *La organización financiera del concejo de Burgos, 1431-1445*. Memoria de Licenciatura, inédita, Madrid 1980.

demográfico y económico de ella. Estos aparecen como detentadores de una heterogénea serie de propiedades: tierras de cereal, viñas, huertas, herrenes, molinos y casas. Ellas se localizan en todo el entorno urbano, pero se concentran preferentemente en las cercanías de la ciudad, en la vega del río Arlanzón.

En cuanto a la condición socio-profesional de los propietarios, ésta es totalmente heterogénea, pues encontramos todo tipo de oficios. Lo cual nos ayuda a explicar la complementariedad de las actividades económicas urbanas y rurales. Pero entre las diversas dedicaciones destacan por su número algunas de ellas: los escribanos; las actividades de la alimentación (carniceros y taberneros); y los del metal. Los primeros de condición socioeconómica alta y conocedores por su trabajo de la situación del mercado inmobiliario (16). Los segundos por su interés en la tenencia de pastos (17), y los terceros (cerrajeros, espaderos, etc.) por su auge en la ciudad (18).

Pero de entre el abanico de vecinos propietarios de bienes rurales, sobresalen por su número, riqueza y peso aquéllos que forman la oligarquía mercantil. Comerciantes que peculiarizan, dado su desarrollo, a Burgos dentro de la Corona de Castilla y de Europa (19). Estos participan en una multiplicidad de actividades económicas: comercio, arrendamiento de rentas reales, municipales y eclesiásticas, artesanía, Banca y cambio, etc. Otra de ellas va a ser la inversión en bienes rurales, cuyo estudio es el objeto de este trabajo.

#### LA PROPIEDAD RURAL DE LA OLIGARQUÍA BURGALESA EN EL S. XV

El grupo social de los mercaderes, como hemos señalado arriba, participa intensamente en la penetración del capital urbano en el área rural circundante a la ciudad, siendo, sin duda, su incidencia la de mayor impacto de entre la de los vecinos de Burgos.

(16) El caso de Pero Martínez de Valladolid es revelador (AMB A-1, H14).

(17) AMB Histórica 898.

(18) Hilario CASADO ALONSO, *ob. cit.* pág. 129.

(19) Vid. María del Carmen CARLE. *Mercaderes de Castilla (1252-1521)*. C.H.E., XXI-XXII, 1954, pág. 146-328 y M. BASAS FERNANDEZ. *El consulado de Burgos en el s. XVI*, Madrid 1962.

Fenómeno que creemos que es anterior al siglo XV, pero que, dado la mayor documentación (20), nos aparece claramente en éste con todos sus caracteres, prolongándose en el siglo XVI (21).

1. — *La formación del patrimonio rural mercantil.*

Las formas de penetración y participación por parte de la oligarquía mercantil burgalesa durante el siglo XV son totalmente variadas y diversas. Quizás, esto es debido al enorme grado de adaptación de esta «burguesía» (22) a las condiciones cambiantes de la economía.

Agrupándolas en distintos bloques podemos observar las siguientes formas:

a) *Compras de tierras.*

La adquisición de propiedades rurales mediante compra es un fenómeno constante durante toda la época analizada. En ella participan todos los sectores de mercaderes y miembros de la oligarquía concejil. Estos llevarán una política continua y progresiva de compra de una variada gama de bienes rurales: tierras de cereal, viñedos, molinos, huertos, herrenes, y en menor grado casas (23). Esta se va a efectuar con un amplio sector social de vendedores, aunque en su mayor parte van a ser campesinos de las aldeas próximas a Burgos. Incluso adquieren a concejos y comunidades rurales.

Las maneras de compras de estos bienes por los mercaderes son diversas. A modo de ejemplo vamos a presentar algunas que son representativas. Por un lado, nos encontramos casos en los que se adquiere grandes extensiones de tierras en un solo contrato. Esto es lo que hace Diego de Vernuy en 1516, el cual compra en Zumel a Diego de Ulloa, vecino y regi-

---

(20) El objeto de este estudio comprende exclusivamente desde fines del s. XIV hasta 1520. Etapa que consideramos clave dentro de la historia burgalesa, pues es cuando se sientan las bases de la prosperidad de la ciudad.

(21) Para este análisis hemos utilizado los documentos de compra-venta, arrendamiento, censo, etc., existentes para esa época en los archivos siguientes: Archivo municipal de Burgos (Fondos del Ayuntamiento, monasterio de San Juan y Hospital de San Juan); Archivos de los monasterios femeninos existentes en Burgos (Santa Dorotea, Santa Clara, Benedictinas de San José, San Bernardo, San Felices, Palacios de Benaver, Vivar y las Huelgas) y Archivo Histórico Nacional (Clero). La futura consulta de otros nos permitirá concluir las hipótesis apuntadas en este trabajo, estableciendo posibles cuantificaciones y valoraciones.

(22) Uno de los principales problemas que encontramos es la carencia de estudios prosopográficos de la oligarquía burgalesa, pues es muy frecuente que miembros de la misma familia tomen apellidos distintos. Esto dificulta enormemente el análisis cualitativo.

(23) En estas adquisiciones los mercaderes van a procurar que el bien vendido esté libre de tasas (censos, tributos, etc.), señalándose claramente en su caso la cantidad que grava y el que la disfruta.

dor de Toro, «una torre alta con su çerca e çerramiento e entradas e salidas e pertençias e usos e costumbres», junto con un molino, 19 tierras y 11 herrenes, por 290.000 maravedís (24). Pero la práctica más utilizada por los mercaderes es la consistente en sucesivas y continuadas compras a pequeños propietarios, en su mayor parte campesinos de las aldeas donde se localizan los bienes. Los casos son abundantes. A modo de muestra podemos señalar tres: el de Alonso Pesquer, el de Pedro García Orense y el de la familia Martínez de Castro.

El primero de ellos, mercader y vecino de Burgos (25), va a realizar desde 1497 hasta 1512 una sucesiva adquisición de bienes rurales localizados en los términos colindantes de Villayerno y Morquillas (26). Agrupará por compra a los recibidos por donación de su primera esposa, María García de Espinosa, las siguientes propiedades: 48 tierras de cereal, 5 herrenes, 2 huertos, 2 casas, eras, 1 suelo, 1 corral; y catorce sauces y medio, 2 nogales; y 6 fanegas de pan de censo. Todo por un valor de 110.926 maravedís. A ellas hay que añadir las casas y toda la heredad de Morquillas del bachiller Miguel de Contreras, que, a juzgar por su precio en 1497 de 35.000 maravedís, debían de ser numerosas (27). El destino final de estos bienes será, como es frecuente en el antiguo régimen, el patrimonio de una institución eclesiástica, en este caso el Monasterio de San Pablo, a través de la donación que de ellos hace María de Frías, su segunda esposa (28).

Otro caso interesante es el de Pedro García Orense, mercader y reidor, el cual adquiere, desde 1454 hasta 1461, 18 tierras de cereal y 16 viñas en los pueblos de Quintanilla de Muñó, Muñó, Villota y Presencio por 36.701 maravedís (29). Pero lo más sorprendente de este personaje es la compra, que efectúa el 3 de julio de 1472, de 115 cargas de pan, mitad trigo y cebada, de censo sobre el concejo de Mazuelo de Muñó a don Sancho

(24) Aldea situada al Norte de Burgos a unos 18 kilómetros. El castillo actualmente se conserva en pie (AGS. Diversos de Castilla, leg. 40, n.º 3).

(25) Enterrado en la iglesia de San Gil de Burgos.

(26) Morquillas es actualmente un despoblado. Perteneció al monasterio de San Juan de Burgos por donación de Alfonso VIII (AMB 1-10-16).

(27) En total encontramos 38 documentos de compra y donación (AHN, Clero, Carp. 191, 192, 193 y 991, 995; AMP. Privilegios). Aparte de estos bienes hemos encontrado referencias a otros suyos en Villatoro (AMC leg. 16) y Arroyal (APSL).

(28) Hija de Diego de Frías, mercader. Después de la muerte de Alonso Pesquer se casó con Diego de Salamanca Polanco, mercader, siendo enterrada en el monasterio de San Pablo.

(29) AMB, 1-7-27, 3-2-12, 3-1-17, 1-9-10, 3-6-1, 3-8-5.

de Rojas, alcalde mayor de los fijosdalgos, por 480.000 mrs. (30). Sin duda, estas cantidades suponen una inversión importante (31).

Pero, quizás, el ejemplo más claro de la formación de un patrimonio rural es el protagonizado por la familia de mercaderes burgaleses de los Martínez de Castro. La noticia más antigua de ellos, que poseemos, son las compras que efectúa desde 1396 a 1399 de cinco tierras a campesinos de Las Rebolledas Francisco Martínez de Castro, jubetero, por un valor de 1.265 mrs. (32). En 1413 aparece él mismo, o quizás un hijo de igual nombre, ahora regidor, en una adquisición de tres tierras por 700 mrs. en dicho lugar (33). Pero el que acrecienta en una mayor proporción el patrimonio rural familiar es el hijo del último, Diego Martínez de Castro, que compra desde 1444 hasta 1457 en este pueblo los siguientes bienes: 23 tierras, 4 huertas, 2,5 casas, 1,5 eras, 1 viña, 1 molino, 1 herrén, más diversos árboles. Todo por un precio de 21.600 mrs. (34). Para esta política adquisitiva se vale de una serie de intermediarios, campesinos del lugar, y muchos con cargos en el concejo rural, tendiendo a compactar todas sus propiedades (35).

Pero, si ya este caso es apreciable tanto por su cantidad como por la seriación cronológica, su valor se incrementa por el hecho de que su hijo, Gonzalo de Castro (36), compra desde 1455 a 1464 en las aldeas colindantes a Las Rebolledas (Quintanaortuño, Sotopalacios, Villaverde-Peñahorada y Villanueva de los Asnos) 54 tierras de cereal, 4 huertas, 4 herre-

(30) Este recae «por toda la heredad de pan levar e tierras e prados e pastos e begas e faseras e exidos e montes e aguas estantes e manantes e cuevas e valles e huertas e casas e solares e lineares e viñas e viñales e quanto a mi perteneçe e pertenesçer deve en qualquier manera e por qualquier rason en la dicha villa de Maçuelo e su término e en Arenillas e Quintana e sus términos e comarcas con la mi casa e palacio que es cabo la iglesia de Santa María de la dicha villa de Maçuelo con tanto que la tengades siempre enfiesta e reparada salvo la my casa e torre que en la dicha mi villa de Maçuelo yo tengo que non entra en este dicho çenso ni los mrs. de juro de heredad ni la martiniega ni la ynfurción e señorío que queda para mí e los que de mí vinieren». Este çenso más «el señorío de la dicha villa e la naturaleza e devisa e todos los otros derechos» fue vendido a don Sancho de Rojas por la condesa de Alba por 830.000 mrs. en Alba el 2-8-1466 (AMB 1-7-27).

(31) El destino final de estos bienes es el del monasterio de San Juan, tanto por donaciones que hace en su testamento, como por la herencia de su hijo Fr. Fernando Orense, monje profeso del convento.

(32) Aparece como yerno de Pero García de Monzón, y es morador en la puebla nueva de Burgos (AMB 1-7-15).

(33) AMB 1-7-15.

(34) AMB 1-7-15.

(35) Como en el caso anterior estas propiedades irán a parar al hijo de Diego Martínez de Castro, Fernando.

(36) Aparece también denominado como Gonzalo Martínez de Castro.

nes, 2 prados, 3 casas, 2 muladares y 1 linar por un valor de 28.588,5 maravedís. Incluso, en Quintanaortuño se construye una casa (37).

En conclusión, vemos representado en estos casos (38) el ejemplo de una tendencia de la oligarquía burgalesa a formar un patrimonio rural mediante sucesivas compras en lugares concretos, aspirando a agrupar todas sus propiedades. En todas ellas los vendedores son campesinos (39), siendo muy frecuente la utilización para la adquisición de las propiedades de personajes que actúan como intermediarios. Como consecuencia de todo ello podemos afirmar que el peso de los patrimonios rurales de los mercaderes es importante dentro de la estructura de la propiedad de las aldeas próximas a Burgos.

b) *El arrendamiento de bienes rústicos de la iglesia.*

La penetración de los mercaderes en el mundo rural no se va a efectuar exclusivamente mediante compras. Otra de las formas utilizadas es el arrendamiento de propiedades rústicas de la iglesia. Esto lógicamente viene dado por varias razones: la participación mediante vínculos familiares y patronatos de la oligarquía burgalesa en la vida de los monasterios y conventos, lo que les facilitará la concesión de tierras en arrendamiento o censo por dichas instituciones; el predominio en la zona rural de Burgos, como hemos señalado antes, de bienes del clero, lo cual hace que su disfrute sea enormemente atractivo para ellos.

El problema de su análisis es la carencia de fuentes contables de los monasterios (40). Pero, a pesar de esto, tenemos noticias ejemplarizadoras de este mecanismo de penetración. Así Gonzalo Alonso de Burgos, regidor y mercader, da a censo al Concejo de Valdorros las propiedades que tenía en Espinosilla, Villangómez y Villafuertes del monasterio de Santa María de Villalbura —junto a otras suyas— por 32,5 cargas de pan mediano y 6 conejos (41). Igualmente Juan de Burgos, mercader, toma a vita todas las propiedades de las Huelgas en Santa María de Tajadura por 11,5 cargas

(37) AMD, Fondos de S. Ildelfonso, legs. 1,5,6,7,8.

(38) Un ejemplo parecido a estos es el de Alvar García de Santa María. (Vid., F. Cantera Burgos, *Alvar García de Santa María. Historia de la judería de Burgos y de sus conversos más egregios*). Madrid, 1952.

(39) En un caso aparece como vendedor la figura de un cambiador.

(40) A excepción del cabildo y algunas instituciones hospitalarias en la mayor parte de los archivos eclesiásticos no se conservan libros de contabilidad. Fuente de gran utilidad para este fin.

(41) AHN, Clero, leg. 991 (24-3-1450).



de pan mediano (42). En ambos casos vemos, a juzgar por el volumen de las rentas a pagar, que las inversiones son respetables.

c) *La concesión de préstamos.*

Una tercera forma de penetración del capital mercantil en el mundo rural es mediante préstamos. Aspecto que presenta una complicadísima problemática, pues ha sido débilmente estudiado para fines de la edad media. A ello se suman las dificultades derivadas de su prohibición por la iglesia, como ha señalado B. Clavero (43).

En la zona burgalesa, donde las influencias precapitalistas derivadas del potente núcleo mercantil urbano son grandes, encontramos abundantes referencias a prácticas crediticias en el siglo XV. El procedimiento generalmente utilizado es el del préstamo hipotecario sobre un bien inmueble, a través de la institución del censo consignativo. Por medio de él, como señala Clavero, «se adquiere, mediante la prestación de un capital, un ingreso, respondiendo de todo ello —capital e «interés» o renta— un determinado bien de quien recibe el préstamo, pero aquí, y por imperativos institucionales contrarios al desarrollo del capital, se adquiere directamente la renta, una participación en la misma explotación» (44). Censos consignativos que son muy diferentes en cuanto a su origen y consecuencias de los censos enfiteúticos o de origen agrario, que producen un efecto de división de la tierra en «dominio útil», que recibe el campesino, y «dominio directo», que va para el señor o rentista, y es uno de los modos de concesión de tierras en el sistema feudal (45).

La aparición de esta institución crediticia en la zona burgalesa es muy peculiar y, al mismo tiempo, reveladora del mundo bajomedieval. Pues el miedo a las sanciones contra la usura hará que, durante gran parte del siglo XV, el censo consignativo aparezca enmascarado en contratos independientes de venta de tierras y de concesión de éstas por medio de censos enfiteúticos. Así, a partir de mediados de siglo, encontramos mercaderes comprando bienes a campesinos, dándoseles a continuación a censo enfiteútico por una determinada cantidad de rentas en especies. Esto hace que los tratos revistan una total legalidad, dado que son dos operaciones

(42) AMH, leg. 15-519 A (23-4-1465).

(43) S. Clavero: *Prohibición de la usura y constitución de rentas*. Moneda y crédito 143 (1977).

(44) B. Clavero: *Foros y rabassas. Los censos agrarios ante la revolución española*. Agricultura y sociedad 16 (1980), págs. 31 y 32.

(45) B. Clavero: *ob. cit.*, págs. 31 y ss. y *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla 1369-1836*. Madrid, 1974, pág. 165.

absolutamente distintas. Pero, en realidad, responden a préstamos concedidos a campesinos a cambio de unas rentas anuales situadas sobre los bienes vendidos, que a partir de ese momento quedan hipotecados (46). En una primera etapa aparecen en documentos distintos, para posteriormente agruparse en uno solo (47). Enmascaramientos que desaparecen a finales de siglo, donde vemos con claridad y todos sus caracteres el censo consignativo, cuya utilización se generaliza en las centurias siguientes, jugando un papel de primera importancia en el mundo rural castellano.

Junto a estos préstamos hipotecarios encontramos referencias a otras formas de crédito rural practicadas por la oligarquía burgalesa a fines de la edad media. Las fuentes conservadas de ellas son muy escasas. Así, por ejemplo, hallamos en las relaciones de deudas, que algunos pueblos elevan a los monarcas para la exención de impuestos, referencias a mercaderes de Burgos, junto a otros de Castrojeriz y Palenzuela, como prestamistas de cantidades de dinero para la compra de animales y artículos de consumo (48). A esto habría de añadirse la existencia de otros tratos económicos, en los cuales los mercaderes venden cereales en las épocas de soldadura, y que guardan gran semejanza con las «mohatras» (49).

En suma, mediante estos préstamos, la oligarquía mercantil burgalesa consigue acumular en sus manos una serie de rentas de procedencia rural, las cuales sirven para fortalecer su patrimonio económico, y al mismo tiempo crean unos lazos entre la ciudad y el campo.

## 2. *La penetración del capital mercantil en el campo burgalés: su evolución cronológica.*

Analizadas someramente las formas de penetración del capital mercantil en el campo burgalés, otro de los aspectos de gran importancia a tener en cuenta es su evolución en el tiempo. Faceta de interés, pero de la que poseemos pocos datos.

A pesar de esto, aunque provisionalmente, podemos afirmar que la formación de patrimonios rurales por la oligarquía de Burgos es constante

---

(46) Estos procedimientos no son utilizados exclusivamente por los mercaderes, sino que su uso es practicado por un enorme y heterogéneo abanico social, dentro del cual hemos de incluir a las instituciones eclesiásticas. Igualmente es muy amplio el espectro de los censatarios, aunque es de destacar la amplia utilización de ellos que hacen los concejos hipotecando los bienes de propios.

(47) Las dificultades del análisis de estos préstamos camuflados son enormes, pues la documentación está muy confusa. Un método posible de discernimiento puede venir dado por el estudio de la evolución del precio de la tierra. De esta forma se distinguirían las compras de los préstamos.

(48) AGS, Cámara Pueblos, legs. 5 y 16.

(49) APB, leg. 2875.

durante todo el siglo XV (50). Sin embargo, observamos cómo ésta se acelera en unas etapas concretas: la década de mediados de 1450 a mediados de 1460, y al comienzo del siglo XVI. La explicación de esta cronología puede venir dada por el hecho de que son épocas de crisis económica en la comarca del Arlanzón —subida de precios (52), hambres y epidemias (53), desórdenes sociales en la ciudad (54), caída de las rentas municipales (55), etc.—. Esto hará que se produzca un empobrecimiento de la población campesina, la cual se va a ver obligada a vender sus tierras y o a pedir préstamos a los elementos económicamente más poderosos de la ciudad. Estos encuentran de esta forma un momento muy favorable para la inversión en bienes rústicos. Muchos de ellos lo aprovechan para ampliar y cohesionar las propiedades que poseían con anterioridad.

### 3. *Tipología y localización del patrimonio rural de la oligarquía burgalesa.*

La propiedad rústica de los elementos dirigentes de Burgos, como hemos podido ver más arriba, es muy variada y heterogénea. Pues la política de los mercaderes tiende a conseguir una diversa serie de rentas basadas en una amplia tipología de bienes rurales.

Los principales consisten en tierras de cereal —«tierras de pan lebar»—, como es característico del terrazgo agrícola del valle del Duero. Estas, por los datos que poseemos, se dedican al cultivo de trigo y cebada, y, en menor grado, a centeno y avena. Se localizan en toda la zona estudiada.

Junto a este aprovechamiento encontramos otro típicamente mediterráneo: el viñedo. La oligarquía burgalesa durante el siglo XV va a detentar extensiones de vides situadas en los alrededores de la ciudad y en los

(50) En el s. XIV existen también substanciosos patrimonios rurales, como el de Martín González de Frías, alcalde, en Cayuela (ACB, vol. 26, fols. 272-313), o el de Juan González de Camargo en Arcos (AMD, S. Ildefonso, leg. 5).

(51) Etapas que, como hemos señalado más arriba, son provisionales, dado el estado actual de nuestra investigación. Para una mejor cualificación habría que comparar la evolución del patrimonio rural de los mercaderes con el de las otras instituciones burgalesas.

(52) A juzgar por los datos facilitados por los gastos del cabildo, anotados en los libros redondos y las cuentas de los hospitales de S. Lucas y Sta. María la Real.

(53) Vid., A. Mac Kay: *Popular movements and pogrooms in fifteenth-century Castile. «Past and Present»*, mayo 1972. L. Serrano, *Los Reyes Católicos y la ciudad de Burgos desde 1451 a 1492*. Madrid 1943.

(54) H. Casado Alonso. *ob. cit.*, págs. 131, 146. T. López Mata: *La ciudad y el castillo de Burgos*. Burgos, s. f., pág. 76.

(55) Julio A. Pardos Martínez: *Para la historia de las haciendas municipales en Castilla bajomedieval: la renta de alcabala vieja; portazgo y barra del concejo de Burgos durante el siglo XV (1429-1503)*. «Homenaje a García de Valdeavellano», inédito. Madrid 1980.

valles de los ríos Arlanzón y Ausines. Pero la economía vitícola, dadas las difíciles condiciones bioclimáticas de la zona (56), está en decadencia por lo que muchas parcelas dedicadas al viñedo están siendo transformadas en tierras de labor. Por esto, los mercaderes y otras instituciones urbanas van a adquirir y concentrar sus viñas en comarcas más aptas, como es la de Pampliega, la cual aparece totalmente vinculada a la economía urbana (57).

Como complemento de todo ello también son numerosas las referencias a otras propiedades rurales: huertos, herrenes (58), lineares, árboles frutales. Se localizan punto al hábitat, siendo muy importantes y ricas las situadas en la vega del Arlanzón, que forman un verdadero cinturón hortícola alrededor de Burgos.

Dejando aparte las parcelas del terrazgo agrícola, los mercaderes burgaleses van a estar interesados en otros bienes inmobiliarios importantes para la vida rural: los molinos. El número de ellos es muy abundante en la región, abundando la existencia de varios dentro de un mismo término. En su totalidad son hidráulicos y generalmente de dos ruedas. Muchos comerciantes van a adquirir alguno de ellos en su totalidad, aunque es más frecuente comprar determinadas participaciones —«vezes»— (59). También tenemos datos de mercaderes propietarios de molinos bataneros y de papel (60).

En conclusión, apreciamos cómo la oligarquía de Burgos posee una gran cantidad y variedad de bienes rústicos distribuidos por toda la zona

---

(56) A. Huetz de Lemps: *Vionbles et vins du Nord-Ouest de l'Espagne*. Bordeaux 1967. pág. 196.

(57) Un gran número de familias de la oligarquía burgalesa van a poseer extensiones considerables en esta zona, como por ejemplo, Alonso de Villanueva, regidor, que deja en 1520 en Pampliega una hacienda valorada en 1.259.100 mrs. (AHN, Clero, leg. 1031). Este mismo fenómeno sucede con muchos monasterios de la ciudad. Las razones de esto son por un lado las mejores condiciones bioclimáticas para el viñedo y por otro el hecho de que son aldeas del señorío de Burgos.

(58) Parcelas cercadas y próximas al hábitat rural y dedicadas generalmente a prados de siega.

(59) Los casos son numerosos. Así, Miçer Gilio Bocanegra, alcalde, tiene en 1428 un molino en Castañares (AMB, Histórica, 3617). En 1474 Ferrand Lopes, oidor de la audiencia y consejo del rey, vecino de Burgos, da a censo al concejo de Sotragero todos sus molinos con sus heredades en dicho lugar por 65 fanegas de pan mediado (AMB, S. Ildefonso, leg. 1). Igualmente el 1479, en el molino de suso de Quintanilla Muñocisla, que era del concejo y de los monasterios de las Huelgas y Fresdelval, de un total de 35 «vezes» Juan García de Burgos posee cinco, y Fernando de Burgos junto con Ruy Sanches de Valmaseda, mercaderes, una (AHN, Clero, leg. 1052).

(60) En 1518 el monasterio de S. Cristóbal de Ibeas pleitea contra Andrés de Masa por haber transformado el molino llamado de «molintexado» —anteriormente le tuvo a censo Juan de Sahagún, mercader— en molino de papel (ACB, Cod. 35, fols. 39-48).

alrededor de la ciudad (61). Pero encontramos una mayor concentración en unas áreas determinadas: las proximidades de la urbe, el valle del río Ubierna y la comarca de Muñó. Por el contrario, las tierras montañosas y ganaderas del Este no atraen a los mercaderes. Los factores de esta localización vienen dados por dos razones: la cercanía a la ciudad, por la facilidad de comunidades y relaciones económicas que genera; y la mayor calidad del terrazgo (62).

#### 4. *La propiedad rústica burgalesa y el mundo rural.*

Analizada someramente la penetración del capital urbano en el mundo rural, una de las preguntas que nos debemos formular es ¿qué relaciones se establecen entre los mercaderes y los campesinos? ¿qué transformación produjeron en la estructura agraria las compras de la oligarquía?

Cuestiones difíciles de resolver, pues en este aspecto las fuentes son escasas. Por los ejemplos anteriormente vistos comprobamos cómo determinados personajes controlan gran parte de la propiedad en algunas aldeas, o, al menos, una considerable proporción. Esto, sin duda, supone que ellos se convierten en elementos determinantes de la vida de los lugares, aunque desconocemos su forma (63). Nosotros creemos que su intervención ha de ser indirecta mediante algunas familias campesinas que actuarían como ejecutoras de sus decisiones, pues unos apellidos y personas se repiten sistemáticamente como testigos en todas las transacciones, y en muchas de ellas son intermediarios. Incluso algunas de éstas son las arrendatarias de las tierras de los mercaderes. Esto nos puede inducir a creer en la existencia de «clientelas» dependientes de la oligarquía. Pero sus características sociológicas nos son hoy desconocidas.

Por el contrario, un hecho constatado es que la formación de un patrimonio rural por parte de los comerciantes burgaleses supuso efectos negativos para la vida campesina. Pues los mercaderes se niegan a con-

---

(61) No hemos incluido los numerosos lavaderos de lana, que, aunque localizados muchos de ellos en zonas rurales, los consideramos entroncados dentro de la economía mercantil.

(62) *Mapas de clases agrológicas, y mapas de cultivos y aprovechamientos: hojas de Burgos, Belorado y Villagonzalo-Pedernales*. Madrid, 1977.

(63) El análisis de las ordenanzas rurales de estos lugares, aunque sean de época moderna, puede ser altamente esclarecedor de este aspecto.

tribuir fiscalmente en los repartos de pechos y servicios de la corona, aunque en muchas aldeas son los mayores propietarios (64).

No obstante, el efecto más claro es que las sucesivas compras y préstamos de los comerciantes supusieron una entrada de dinerario en el mundo rural. Hecho que lo hemos de ver con una doble consecuencia: un endeudamiento campesino y una capitalización del campo. Pues si, por un lado, se van a crear unas relaciones de dependencia económica respecto a la ciudad, por otro lado, mediante créditos, compras, etc., los campesinos van a conseguir parte de la liquidez necesaria para —en cierta manera— adaptar sus explotaciones a una demanda creciente de productos agrícolas por parte de Burgos, que se encuentra entonces en expansión demográfica y económica (65). Sin embargo, la penetración de capital urbano en el campo no cambia las estructuras agrarias, pues nunca los mercaderes explotan directamente sus propiedades, sino que las arriendan o encensan a los campesinos —en muchos casos a los mismos que se les han vendido—, adoptando una postura de simples rentistas. De ahí que se mantengan intactos los caracteres del régimen feudal, quedando al margen las influencias capitalistas típicas de la revolución agrícola.

##### 5. *Papel de los ingresos rurales dentro de la economía de los mercaderes.*

De las páginas que anteceden podemos deducir con claridad la sólida implantación de la oligarquía mercantil en la comarca rural burgalesa. Compra tierras, las concentra y compacta, realiza préstamos a campesinos, arrienda y subarrienda propiedades de la iglesia. Realiza todo ello con la finalidad de conseguir un amplio patrimonio inmueble rústico. Bienes que le producen sustanciosas rentas, pero ¿qué papel juegan éstas dentro de la totalidad de sus ingresos? Aspecto de enorme importancia cualitativa, pues esto nos puede ayudar a comparar las actividades rurales de los mercaderes con las restantes (comerciales, especulativas, etc).

---

(64) Este es uno de los motivos de queja ante el monarca por parte de los vecinos de Arcos y Villaciencio. Estos últimos dicen en 1533 «que demás de aquellos avía en el lugar un vezino que se llama Antonio de Santander que bivia en el dicho lugar avía veynte años e deziendo que fue regidor e vezino de Burgos en un tiempo no es obligado a pagar ni servicio ni alcavala asimismo teniendo más hazienda e trato que ninguno de todo el lugar, el qual se hesime del dicho tiempo aca» (AMB, histórica, 3933).

(65) Esto, por ejemplo, ha sido estudiado por Bennassar para Valladolid en el siglo XVII. (B. Bennassar: *Consommation, investissements, mouvements de capitaux en Castille aux XVI et XVII siècles*. «Conjoncture économique et structures sociales. Hommage à Ernest Labrousse»). Paris 1974, págs. 140-155.

Los datos que poseemos para realizar tal operación son inexistentes, pues no se dispone de un estudio sobre los mercaderes burgaleses bajo-medievales. Se desconoce el volumen de sus operaciones, no sólo de las comerciales, sino también de las de arrendamiento de rentas reales y municipales. De ahí que la comparación sea difícil. Nosotros sólo disponemos de las cuentas de la compañía efectuada en 1490 entre los hermanos Diego y Martín de Soria con Juan de Salinas, representante suyo en La Rochela (66). Según la liquidación, que de ella se hace, se da a este último la cantidad de 268.132 maravedís por los cuatro años que ha durado (67). Conforme a esto, podemos ver que el monto de dinero manejado en el comercio y los beneficios derivados de él son netamente superiores a las inversiones realizadas en la adquisición de tierras por otros miembros de la oligarquía burgalesa. Igual fenómeno se produce en la comparación de las cifras de los arrendamientos de las rentas de la barra, portazgo y sisa del vino de la ciudad en la primera mitad de siglo (68). En conclusión, creemos que la compra de rentas agrarias por parte de los mercaderes burgaleses no supone el eje de su actividad económica.

Entonces, ¿cuáles son las razones que explican la inversión en bienes rústicos de los comerciantes? Estas pueden ser varias. En primer lugar, estas adquisiciones, arrendamientos, etc., son una de las formas de alcanzar prestigio social. Pues en una sociedad, donde la ideología nobiliar es imperante, el tener valores inmuebles rurales está muy bien considerado. Imitación de los usos de la nobleza, que no sólo se va a concretar en la detentación de rentas agrarias, sino también en la construcción de mansiones situadas en el campo. Esto es lo que, por ejemplo, harán los Bernuy en Zumel, los Valdiviello en Torrepadrierno o los Rodríguez de Maluenda en Arenillas de Muñó, donde compran o edifican castillos-palacios, localizados en el centro de sus posesiones. Paso previo al efectuado en el siglo XVI cuando adquieren la jurisdicción de esos lugares. Fenómeno semejante al ocurrido en otras ciudades comerciales de Europa (70).

(66) AHN, clero, leg. 998.

(67) De estos 48.000 mrs. son el salario de factor y 53.000 de intereses de la hacienda.

(68) Julio A. Pardos Martínez: *ob. cit.*

(69) Estos son los ejemplos más destacados. Los castillos se conservan en la actualidad en buen estado. Aparte de ellos, un apreciable número de mercados poseen mansiones nobles en las aldeas de los alrededores de Burgos.

(70) Vid.: Y. Barel: *La ville médiévale. Système social. Système urbain*. Grenoble 1977. M-Th. Lorcin: *Les campagnes de la région lyonnaise aux XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles*. Lyon 1974. R. Gascon: *Grand commerce et vie urbaine au XVI<sup>e</sup> siècle. Lyon et ses marchands*. Paris 1971. L. A. Kotelnikova: *Mondo contadino e città in Italia dall'XI al XIV secolo*. Bologna 1967.

Pero, aparte de esas razones de índole sociológico, creemos que hay otras económicas. Burgos en el siglo XV es una ciudad tremendamente mal abastecida en cereales, siendo su consecución una de las preocupaciones constantes que el Concejo refleja en sus actas, agudizada en épocas de carestía (71). Los mercaderes, que controlan el regimiento, conocen perfectamente el problema y van a tender a conseguir su propio aprovisionamiento de alimentos a través de la inversión en propiedades rurales. Esto nos explica que todas las rentas de los arrendamientos y censos han de pagarse en especie, «pan, mitad trigo y cebada». A ello hay que añadir que han de ser puestas en las trojes de los comerciantes en Burgos por cuenta de los campesinos (72). De esta forma obtienen un abastecimiento asegurado para sus casas, el cual con la subida del precio de los cereales en la mitad de siglo se ve revalorizado continuamente.

A todo ello podríamos sumar, aunque no poseemos noticias directas, otro argumento: el comercio de trigo y cebada. Pues, dado el gran número de fanegas que cobran —el caso de las 115 cargas de pan que adquiere Pedro García Orense es revelador—, creemos que los mercaderes comercializan parte de sus rentas en especie. Operación altamente ventajosa por la carestía existente en la ciudad y la subida de precios de las subsistencias en la segunda mitad del siglo XV. Aspecto que guarda grandes semejanzas con el analizado por Kotel'nikova para las ciudades italianas (73).

En conclusión, durante el siglo XV encontramos en el área alrededor de la ciudad de Burgos la existencia de bastantes patrimonios rurales de la oligarquía urbana. Algunos de los cuales son del siglo anterior, pero la mayor parte de ellos se forman en éste, mediante una progresiva política de compras, arrendamientos, préstamos, etc. Bienes que se localizan preferentemente en el alfoz de la ciudad o en las zonas de su señorío. De todo ello los mercaderes van a obtener una considerable serie de rentas agrarias, que aunque no suponen lo fundamental de sus ingresos, sí un complemento de ellos. Pues cualitativamente representan su autoabastecimiento de cereales y vino, y, por otro lado, un medio de aumentar su riqueza, dado que comercializan gran parte de ellas.

---

(71) Los problemas de la imposición de la sisa son altamente reveladores de este fenómeno (J. A. Pardos Martínez: *ob. cit.*).

(72) Creemos que esta razón es la misma que nos explica la compra de viñedos en la zona de Pampliega. Igual argumento parece ser el que mueve en 1530 a Juan de Astudillo a comprar un censo de siete carretadas de carbón a los vecinos de Tinieblas (AHN, Clero, leg. 991).

(73) L. A. Kotel'nikova: *ob. cit.*



Por todo esto vemos que durante el siglo XV hay toda una gama de interrelaciones entre Burgos y su medio rural, las cuales nos pueden ayudar a comprender algunos rasgos de la historia de la ciudad.

Profesor HILARIO CASADO ALONSO

## BIBLIOGRAFÍA

- GREGORIO MARTÍNEZ DIEZ, *Libro de cuentas de los señores de la villa de Burgos* (1481-1482), Burgos y León, 1947, 2 vols. (I, 302 pags.; II, 322 pags.) y un apéndice de 147 págs., Biblioteca de autores y obras de Burgos, t. 12.
- *Las ciudades de España*, t. 1, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 2, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 3, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 4, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 5, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 6, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 7, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 8, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 9, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 10, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 11, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 12, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 13, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 14, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 15, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 16, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 17, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 18, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 19, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 20, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 21, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 22, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 23, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 24, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 25, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 26, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 27, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 28, *Las ciudades de Castilla*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 29, *Las ciudades de Aragón y Cataluña*, pags. 125-142.
- *Las ciudades de España*, t. 30, *Las ciudades de Navarra y Aragón*, pags. 125-142.