

El formulario de los contratos de arrendamiento y alquiler en Toledo durante la implantación del notariado público (1280-1350)¹

César Quijano Martínez

Universidad de Sevilla  

<https://dx.doi.org/10.5209/docu.108197>

Recibido: 5 de marzo de 2026 / Aceptado: 16 de abril de 2026

ES Resumen: El notariado público en Castilla aparece durante los años centrales del siglo XIII, de la mano del proyecto legislativo de Alfonso X y de las influencias del Derecho romano procedentes de Italia. Junto a su asentamiento, también se produjo la renovación formularia de los documentos entre particulares, que fueron recogidos en la normativa alfonsí y comenzaron a difundirse por la Corona. Se trató de un largo recorrido que culminó cuando las Partidas adquirieron valor de ley en el Ordenamiento de Alcalá de Henares de 1348. Entre los tipos documentales notariales, se encontraban aquellos relacionados con la transmisión y explotación de la tierra, como los arrendamientos o los alquileres, una tipología de cartas muy habituales de los que se conserva un elevado número de documentos, ya que son reflejo de la forma de administración de las propiedades por parte de sus propietarios, y muy especialmente de las instituciones religiosas. En este trabajo se pone el foco sobre los contratos de arrendamiento y alquiler suscritos por notarios públicos de la ciudad de Toledo entre 1280 y 1350, analizados mediante herramientas digitales, y la comparativa entre sus formularios y los recogidos en la Tercera Partida. Observar qué esquemas utilizaron los escribanos públicos toledanos y qué similitudes y diferencias existían con las formas alfonsinas es el principal objetivo de esta investigación.

Palabras clave: Diplomática; Edad Media; Corona de Castilla; Toledo; notariado público; formulario; arrendamiento; alquiler.

EN The form of lease and rental contracts in Toledo during the rise of the notary public (1280-1350)

EN Abstract: The public notary in Castile appeared during the mid-13th century, thanks to the legislative project of Alfonso X and the influence of Roman law from Italy. Along with its establishment, there was also a renewal of the forms used in notarial documents, which were included in Alfonso's regulations and began to spread throughout the Crown. However, it seems that they were not accepted

¹ Proyecto PID2023-146105NB-I00, financiado por MCIU / AEI / 10.13039/501100011033 / FEDER, UE.

and assimilated by Castilian-Leonese public notaries until they acquired legal value in the Order of Alcalá de Henares of 1348. Among the types of notarial documents were those relating to the transfer and management of land, such as leases and tenancies; these were very common types of document, of which a large number have been preserved, as they reflect how properties were administered by their owners, and particularly by religious institutions. This work focuses on the lease agreements and rental contracts subscribed by public notaries in the city of Toledo between 1280 and 1350, through the analysis of these sources using digital tools and the comparison between their forms and those collected in Tercera Partida, a corpus by the scriptorium of Alfonso X that began to be disseminated at the end of his reign. The main objective of this research is to observe what forms were used by Toledo's public scribes and what similarities and differences existed with Partidas.

Keywords: Diplomatic; Middle Ages; Crown of Castile; Toledo; notary public; form; lease; rental.

Sumario: 1. Introducción. 2. Objetivos y metodología. 3. El asentamiento de la institución notarial en Toledo: un breve repaso. 4. Los formularios del alquiler y del arrendamiento en Toledo y su comparativa con la Tercera Partida. 5. Conclusiones. 6. Fuentes y bibliografía citada.

Cómo citar: Quijano Martínez, C. (2026). "El formulario de los contratos de arrendamiento y alquiler en Toledo durante la implantación del notariado público (1280-1350)". *Documenta & Instrumenta*, 24, 169-186.

1. Introducción

Los siglos XIII y XIV supusieron la transformación institucional y formal del documento escrito en la Corona de Castilla. La remodelación jurídica que inició Fernando III y que culminó Alfonso X, potenciada por las influencias procedentes de Italia y, en menor medida, de Francia, permitió el desarrollo y asentamiento del notariado romanista. Sin embargo, ese nuevo oficio necesitaba de una literatura que facilitase la instrucción y desarrollo de la actividad notarial². Algunos de los antiguos formularios en los que se basaban los escribanos prenotariales no podían solucionar las nuevas exigencias de la época, por lo que se fueron adaptando a las innovaciones de procedencia extranjera, difundidas bajo el modelo de los tratados del *Ars Notariae*³. Así es como se asistió, inequívocamente asociado a la transformación del *scriptor* al *notarius publicus*, a la evolución de la carta en *instrumentum publicum*⁴. No obstante, este proceso no supuso una fractura inmediata entre la tradición documental y las novedades formularias, sino que fue un fenómeno diluido y prolongado en el tiempo, con mayor o menor peso en función del arraigo a la tradición escrituraria y de la tipología documental⁵. No será hasta 1348 cuando, en las Cortes de Alcalá de Henares, Alfonso XI otorgará valor de ley a las Partidas⁶, en cuyo título XIX del tercero de sus libros se encontraban los modelos de distintos tipos

² José Bono Huerta, *Historia del Derecho notarial español* (Madrid: Junta de Decanos de los colegios notariales de España, 1982), vol. I.2., 15-17.

³ José Bono Huerta, *Historia del Derecho notarial español* (Madrid: Junta de Decanos de los colegios notariales de España, 1979), vol. I.1., 154-165.

⁴ Bono Huerta, *Historia del Derecho notarial I.2...*, 31-33; *Breve introducción a la Diplomática notarial española. Parte primera* (Sevilla: Consejería de Cultura y Medio Ambiente, 1990), 55-57.

⁵ César Quijano Martínez, *La evolución del formulario de la compraventa en los documentos notariales de la Corona de Castilla (1250-1350)* (León: Editorial de la Universidad de León, 2025), 107-108.

⁶ Raúl Orellana Calderón, "La obra jurídica de Alfonso X", en *Alfonso X: Legado de un rey precursor*, coordinado por Martín Molina López, 170, Toledo: Ayuntamiento de Toledo, 2021.

documentales en lo que, según Pardo Rodríguez, se convirtió en la formulación legal más completa sobre la institución notarial en el Occidente medieval europeo⁷. Entre todos ellos, se encontraban las tipologías asociadas a la cesión temporal de una propiedad para su explotación, como el arrendamiento, el alquiler o el censo, consistentes en la entrega que hacía un propietario a un destinatario de un bien, sea mueble o inmueble, durante un periodo de tiempo concreto a cambio de una cantidad de renta determinada y, sobre todo en el caso de los censos enfitéuticos o foros, una serie de condiciones⁸. Este tipo de contratos fueron uno de los medios fundamentales para el mantenimiento de las clases privilegiadas, pues de ellos sacaron una parte importante de sus rentas en dinero y especies durante las edades Media y Moderna⁹, consolidando además su posición de fuerza sobre el campesinado¹⁰.

Los trabajos sobre el notariado público castellano y sus formularios se vienen desarrollando desde mediados del siglo XX, fundamentalmente en el marco de la Historia del Derecho¹¹, del que uno de sus últimos y mejores exponentes es la obra de Bono Huerta¹². Junto a ellos, desde la celebración del VII Congreso Internacional de Diplomática en 1986 comenzaron a unirse especialistas en Diplomática notarial¹³, como Ostos Salcedo y Pardo Rodríguez¹⁴ o Rojas Vaca¹⁵. No obstante, la eclosión de los estudios sobre los formularios notariales en Castilla no se produjo hasta que se celebró en 2012 el XIII Congreso de la Comisión Internacional de Diplomática, centrado en el análisis de los formularios bajomedievales¹⁶. Es a partir de entonces cuando se cuenta con un mayor número de autores que comenzaron a enfatizar la importancia de la evolución de los tipos documentales

⁷ María Luisa Pardo Rodríguez, "Un formulario notarial castellano del siglo XIII: La III Partida", en *Les formulaires. Compilation et circulation des modèles d'actes dans l'Europe médiévale et moderne*, editado por Olivier Guyotjeannin, Laurent Morelle y Silio P. Scalfati, 176-180, Praga: Karolinum, 2018.

⁸ Bono Huerta incluye pequeñas definiciones de estas tipologías en José Bono Huerta, *Los archivos notariales* (Sevilla: Junta de Andalucía, Dirección General del Libro, Bibliotecas y Archivos, D.L., 1985), 36-37. Pardo Rodríguez los divide en 'contratos locativos', para los alquileres y arrendamientos, y en 'contratos traslativos de dominio', en el caso de los censos. Pardo Rodríguez, "Un formulario notarial castellano...", 177.

⁹ Pegerto Saavedra, "El control de los patrimonios monásticos en la Galicia moderna", *Historia Agraria: Revista de agricultura e historia rural*, n.º. 74 (2018): 9-10.

¹⁰ Pegerto Saavedra, "Foros. Land Tenure as a Source of Income and Conflict in Early-Modern Galicia", en *Agrarian Change and Imperfect Property (Emphyteusis in Europe (16th to 19th centuries)*, editado por Rosa Congost y Pablo F. Luna, 207, Turnhout: Brepols Publishers, 2018.

¹¹ Ramón Fernández Espinar, "La compraventa en el Derecho medieval español", *Anuario de Historia del Derecho español*, n.º. 25 (1955): 293-528; Juan García-Granero Fernández, "Formularios notariales de los siglos XIII al XVI", *Anales de la Academia Matritense del Notariado* 22, n.º. 1 (1980): 227-286; entre otros.

¹² José Bono Huerta, "Los formularios notariales españoles de los siglos XVI, XVII y XVIII", *Anales de la Academia Matritense del Notariado* 22, n.º. 1 (1980): 287-318; *Historia del Derecho notarial I.2...*, 59-72; "La práctica notarial del Reino de Castilla en el siglo XIII. Continuidad e innovación", en *Notariado público y documento privado: de los orígenes al siglo XIV*, vol. I, editado por José Trenchs, 481-506, Valencia: Generalitat Valenciana, Consellería de Cultura, Educació i Esport, 1986; *Breve introducción a la Diplomática...*

¹³ José Trenchs (ed.), *Notariado público y documento privado: de los orígenes al siglo XIV* (Valencia: Generalitat Valenciana, Consellería de Cultura, Educació i Esport, 1986), 2 vols.

¹⁴ Pilar Ostos Salcedo y María Luisa Pardo Rodríguez, *Documentos y notarios de Sevilla en el siglo XIII* (Madrid: Fundación Matritense de Notariado, 1989); *Documentos y notarios de Sevilla en el siglo XIV (1301-1350)* (Sevilla: Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, 2003).

¹⁵ María Dolores Rojas Vaca, "Los inicios del notariado público en la Corona de Castilla: aportación a su estudio", *Anuario de Estudios Medievales* 31, n.º. 1 (2001): 329-400.

¹⁶ Olivier Guyotjeannin, Laurent Morelle y Silio P. Scalfati (eds.), *Les formulaires. Compilation et circulation des modèles d'actes dans l'Europe médiévale et moderne* (Praga: Karolinum, 2018).

durante las primeras etapas del notariado castellanoleonés¹⁷, al igual que ocurrió en otros territorios peninsulares, como Portugal o la antigua Corona de Aragón¹⁸.

Pese a esta irrupción de los estudios de Diplomática notarial relativos a los formularios notariales en Castilla, este tipo de trabajos, incidiendo en lo sucedido antes de 1350¹⁹, se han centrado hasta ahora mayoritariamente en lo que ocurría con tipologías de las que se conserva un mayor volumen de documentos, como la compraventa, y han sido pocos los estudios sobre el formulario del arrendamiento o del alquiler. En la obra de Bono Huerta se contienen algunos apuntes sobre la forma del arrendamiento, del alquiler y del censo²⁰. Algo más completo fue el análisis que le dedicó recientemente Marchant Rivera a estos tipos documentales²¹. Dentro de los estudios de caso, realizaron distintas apreciaciones sobre el arrendamiento, el alquiler y el censo o foro hasta 1350, merced a los pocos testimonios que se conservan, Ostos Salcedo y Pardo Rodríguez en sus obras sobre el notariado sevillano hasta mediados del siglo XIV²², Sanz Fuentes en un trabajo sobre contratos agrarios del cabildo de la catedral de Oviedo²³, o en sus tesis doctorales Guerrero Congregado, para

¹⁷ Algunos ejemplos son Elena Albarrán Fernández, *La implantación de los notarios públicos del rey en Asturias (1260-1350 ca.)* (Oviedo: tesis doctoral, Universidad de Oviedo, 2021), vol. 1; Roberto Antuña Castro, *Notariado y documentación notarial en el área central del señorío de los obispos de Oviedo (1291-1389)* (Oviedo: KRK, 2018); Miguel Calleja-Puerta y Jorge Felpeto Cueva, “La formulación de los documentos de compraventa en la Asturias del siglo XIV: un estudio de diplomática comparada”, *Anuario de Estudios Medievales* 53, n.º. 2 (2023): 547-574; Carmen Guerrero Congregado, *Notariado en Córdoba. Sus orígenes (1242-1300)* (Sevilla: tesis doctoral, Universidad de Sevilla, 2023), vol. 1, recientemente “El documento notarial en Córdoba en el siglo XIII”, *Historia. Instituciones. Documentos*, n.º. 51 (2024): 251-283; Pilar Ostos Salcedo, “‘Derecho es que fagan lealmente’. El formulario de la compraventa de Sevilla en la segunda mitad del siglo XIII”, *La formule au Moyen Âge IV*, n.º. 31 (2021): 65-83; Quijano Martínez, *La evolución del formulario de la compraventa...*; Olaya Rodríguez Fueyo, *Notariado y documentación notarial en Oviedo. Su implantación (1263-1350)* (Gijón: Trea, 2024), 2 vols.

¹⁸ Joaquim Lopes y Ricardo Seabra, “Documentação notarial e tabeliães públicos no Porto na centúria de Trezentos”, *Cultura, Espaço & Memória (CEM)*, n.º. 2 (2013): 209-226; Daniel Piñol Alabart, “Formularios notariales en las notarías de la diócesis de Tarragona (siglos XIII-XIV)”, en *Les formulaires. Compilation et circulation des modèles d'actes dans l'Europe médiévale et moderne*, editado por Olivier Guyotjeannin, Laurent Morelle y Silio P. Scalfati, 87-104, Praga: Karolinum, 2018; “Formularios notariales en la Corona de Aragón en la Edad Media”, *Sapere pedagogico e pratiche educative. Educazione, Formazione e trasmissione dei Saperi. Nel Medioevo ed oltre*, n.º. 8 (2022): 153-170; Néstor Vigil Montes, “La institución notarial y sus documentos en el Reino de Portugal en la Edad Media”, *Historia. Instituciones. Documentos*, n.º. 44 (2017): 351-379; entre otros.

¹⁹ Han sido más los trabajos que han analizado el formulario de tipologías como el arrendamiento a partir del siglo XV. Por nombrar algunos de ellos, véase María Amparo Moreno Trujillo y Juan María de la Obra Sierra, “La explotación de la tierra en la Granada a principios del siglo XVI a través de los contratos de arrendamientos”, en *Las ciudades andaluzas (siglos XIII-XVI)*, coordinado por José Enrique López de Coca Castañer y Ángel Galán Sánchez, 693-702, Málaga: Universidad de Málaga, 1991; Pilar Ostos Salcedo, *Notariado, documentos notariales y Pedro González de Hoces, veinticuatro de Córdoba* (Sevilla: Editorial de la Universidad de Sevilla, 2005), 150-151; *Registros notariales de Sevilla (1441-1442)* (Sevilla: Junta de Andalucía. Consejería de Cultura, 2010), 44-49.

²⁰ Bono Huerta, *Los archivos notariales...*, 36-37.

²¹ Alicia Marchant Rivera, “Documentación notarial”, en *La Diplomática y sus fuentes documentales*, coordinado por Nicolás Ávila Seoane, 370-374, Madrid: Universidad Complutense de Madrid, 2020.

²² Ostos Salcedo y Pardo Rodríguez, *Notarios de Sevilla en el siglo XIII...*, 134-138 y 157-166; *Notarios de Sevilla en el siglo XIV...*, 49-62.

²³ María Josefa Sanz Fuentes, “Contratos agrarios del cabildo de la catedral de Oviedo a comienzos del s. XIV. Estudio diplomático”, *Historia. Instituciones. Documentos*, n.º. 25 (1998): 625-638.

Córdoba²⁴, Albarrán Fernández, para las villas de realengo asturianas²⁵, y Rodríguez Fueyo, para Oviedo²⁶.

2. Objetivos y metodología

Este trabajo pretende poner el foco en cómo pudieron evolucionar los formularios del arrendamiento y del alquiler en una ciudad como Toledo entre 1280, fecha de la posible confección y difusión de la Tercera Partida, y 1350, año del fallecimiento de Alfonso XI, quien dos años antes había promulgado en el Ordenamiento de Alcalá de Henares la aceptación definitiva de las Partidas como obra legislativa. Se buscará analizar qué fórmulas utilizaron estas tipologías y, a continuación, realizar un estudio comparativo entre sus estructuras y las recogidas en los modelos codificados en la Tercera Partida, con el fin de comprobar las diferencias y similitudes existentes entre ellas. Además, podrá analizarse si los notarios toledanos mantuvieron un formulario propio en ese periodo, y si pueden apreciarse algunas novedades introducidas desde los esquemas alfonsís.

El método de trabajo ha consistido, en primer lugar, en el vaciado de documentación notarial suscrita por escribanos públicos de Toledo entre 1280 y 1350, la mayoría conservada en el fondo Capítular del Archivo Capítular de Toledo²⁷. Una vez identificada, se optó por el uso de herramientas de lectura de metadatos XML, en auge dentro de la Diplomática en los últimos años²⁸, ya que agilizan los procesos de búsqueda de las tipologías de interés y las fórmulas de los documentos. De esta forma, se han podido identificar 51 arrendamientos²⁹, 28 alquileres³⁰ y dos censos³¹. En consecuencia, se ha decidido trabajar con las dos primeras tipologías, pues se cuenta con un número suficiente para su examen. Finalmente, se procedió a desglosar las fórmulas codificadas en la Tercera Partida, en las leyes LXXIII y LXXIV del título XVIII, referentes a alquileres y arrendamientos, así como las utilizadas en los documentos notariales toledanos, para a partir de su análisis apreciar las diferencias y semejanzas entre ellas³².

²⁴ Guerrero Congregado, *Notariado en Córdoba...*, 331-333 y 356-358.

²⁵ Albarrán Fernández, *La implantación de los notarios públicos...*, 236-246.

²⁶ Olaya Rodríguez Fueyo, *Los inicios del notariado público de nombramiento real en Oviedo (1263-1350). Edición y estudio* (Oviedo: Tesis doctoral, Universidad de Oviedo, 2023), vol. I, 268-287.

²⁷ En adelante, ACT. Aprovechamos para agradecer al ACT su ayuda en la consulta de las fuentes.

²⁸ Miguel Calleja-Puerta, "El etiquetado de los documentos notariales para el análisis diplomático: la experiencia del proyecto NotFor", en *From Digital to Distant Diplomats. Digital Diplomats*, editado por Daniel Luger y Georg Vogeler, 235-253, Böhlau-Brill: Viena, 2025; Miguel Calleja-Puerta y Guillermo Fernández Ortiz, "El ordenador como herramienta para la investigación diplomática: evolución y perspectivas", *Documenta & Instrumenta*, n.º. 21 (2023): 13-35.

²⁹ ACT, *Capítular*, n.º A.2.D.1.7, A.2.F.1.5, A.2.F.1.13, A.2.F.1.15, A.3.A.1.22a, A.4.O.1.4, A.10.F.1.9, A.10.G.1.4, A.10.P.1.1, A.11.D.1.1, A.11.D.1.2, O.2.D.1.4, O.2.D.1.6, O.3.A.2.13a, O.3.A.2.40, O.3.A.2.56, O.3.A.4.7, O.3.A.4.16, O.4.F.1.1, O.7.C.2.5, O.8.G.1.13, O.10.A.1.16, O.10.B.1.8, O.10.B.1.8a, O.10.G.1.21, V.6.B.1.5, V.6.I.3.8a, V.6.K.1.3, V.6.K.1.5, V.9.H.1.1, V.10.A.1.9, V.10.A.1.10, V.10.A.1.11a, V.10.A.3.3, V.12.S.1.1, X.3.D.6.8, X.6.D.1.1, X.6.I.1.1, X.6.T.1.2, X.11.A.1.2, Z.1.I.1.1, Z.6.A.1.53, Z.6.A.2.43, Z.6.A.2.62, Z.6.A.2.75, Z.6.A.3.9, Z.6.A.3.10a, Z.6.A.3.16, Z.6.A.3.17, Z.6.A.3.18, Z.7.M.1.5.

³⁰ ACT, *Capítular*, n.º E.7.H.1.2, E.7.K.1.1, E.7.L.1.3, E.8.D.1.8, E.8.D.1.19, E.8.D.1.24, E.8.F.1.5e, E.9.A.2.14, E.9.C.2.3, E.9.C.2.9, E.9.C.2.20, E.9.C.2.27.5, E.9.D.1.4, E.10.D.1.7a, E.19.D.1.8e, E.11.A.1.13, E.11.A.1.19, E.11.A.1.20, E.11.A.1.36, E.12.C.1.7, E.12.C.1.8, E.12.E.1.2, E.12.F.1.1, E.12.G.1.1a, E.12.I.1.1, O.7.A.1.17, V.3.A.1.11, V.9.D.1.2a.

³¹ ACT, *Capítular*, n.º A.10.B.2.6, O.7.B.1.2.3.

³² Se ha utilizado la edición de las Partidas de Gregorio López. Gregorio López, *Las Siete Partidas* (Salamanca: Andrea de Portonariis, 1555), 3 vols.

3. El asentamiento de la institución notarial en Toledo: un breve repaso

Para entender el funcionamiento de la institución notarial toledana, debe explicarse primero el proceso de implantación del notariado romanista en la ciudad hasta 1350, puesto que el oficio notarial en Toledo estuvo plenamente condicionado por la tradición jurídica heredada de tiempos de su conquista cristiana en mayo de 1085. La cohabitación de tres culturas –la musulmana, la judía y la cristiana– provocó la necesidad de conceder privilegios forales a cada una de ellas con el fin de salvaguardar sus libertades, todas ellas bajo el señorío realengo³³. Con esta base, el notariado de la ciudad estuvo cargado de multitud de particularismos difíciles de encontrar en otras poblaciones castellanas, pues la convivencia de los tres grupos religiosos pudo generar la necesidad de profesionales con capacidad para escribir en varios idiomas –al menos, en romance o latín, hebreo y árabe– y para redactar una documentación que fuese familiar a las tres culturas³⁴. Ello hubo de influir también en los métodos de validación de los escribanos toledanos, pues tenían que ser aceptados por los tres grupos religiosos; razón que pudo motivar la existencia de suscripciones notariales con su nombre en romance y luego en aljamiado, es decir, en lengua romance, pero con escritura arábiga, como ya destacó Beale Rivaya en la etapa prenotarial³⁵. A ello se une que, como centro geopolítico para la Corona de Castilla, Toledo probablemente se convirtió en un importante foco de absorción de las novedades jurídicas que venían de Italia y Francia, entre las que estaba el oficio notarial. Así se explica que la catedral de Toledo conserve formularios originarios de Bolonia desde fines del siglo XII que eran utilizados para la documentación cancilleresca y a modo de manual para la formación de escribanos, como el *Aurea Gemma* de Enrico Francigena³⁶.

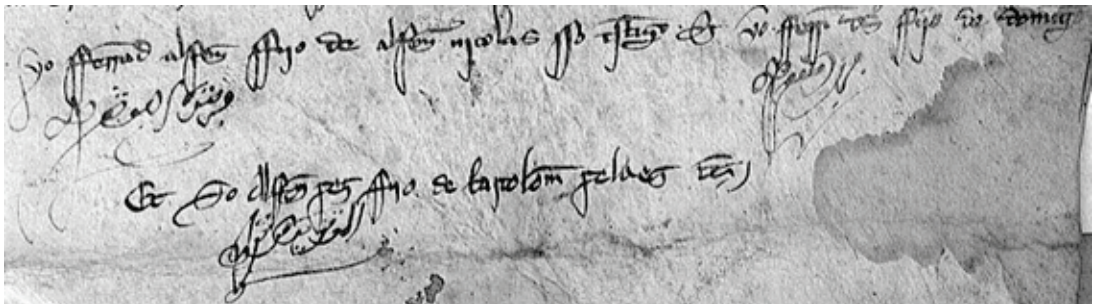


Figura 1. Suscripción de escribanos públicos de Toledo. ACT, *Capitular*, nº A.2.D.1.7.

© Archivo Capitular de Toledo.

La institución notarial en Toledo, por tanto, evolucionó durante la segunda mitad del siglo XIII entre la influencia de las novedades extranjeras y la preservación de las costumbres documentales,

³³ César Quijano Martínez, *La implantación del notariado público en la Corona de Castilla (1250-1350): cronología, jurisdicción y formulario* (Sevilla: tesis doctoral, Universidad de Sevilla, 2024), vol. 1, 221-222.

³⁴ José María Bretaño Fernández-Prieto, "Aportaciones del fuero castellano y del Fuero Juzgo en la formación del Fuero de Toledo", *Anales toledanos*, nº. 16 (1983): 18. Según González Palencia, los escribanos en Toledo recibían distintas denominaciones en función del grupo al que satisfacían sus necesidades documentales, pudiendo tratarse como *cátibes*, escribanos del árabe o escribanos del romance. Ángel González Palencia, *Los mozárabes de Toledo en los siglos XII y XIII* (Madrid: Instituto Valencia de Don Juan, 1930), vol. 1, 223-224.

³⁵ Yasmine Beale Rivaya, "The Written Record as Witness: Language shift from Arabic to Romance in the Documents of the Mozarabs of Toledo in the Twelfth and Thirteenth Centuries", *La Corónica: A Journal of Medieval Hispanic Languages, Literatures & Cultures* 40, nº. 2 (2012): 38.

³⁶ Ramón González Ruiz, "La catedral de Toledo y las artes de la escritura en la Edad Media (1100-1500)", en *Lugares de escritura: la catedral*, coordinado por Francisco José Molina de la Torre, Irene Ruiz Albi y Marta Herrero de la Fuente, 61-66, Valladolid: Universidad de Valladolid, 2014.

asociadas al mundo islámico y hebraico³⁷, consolidándose a partir del 22 de diciembre de 1295. Ese día, Fernando IV concedió a la ciudad el establecimiento de veinte notarías y, además, confirmó a los notarios toledanos que pudiesen mantener sus costumbres y que así valiesen en toda la Corona, confirmando la existencia de esas particularidades locales y su supervivencia a la llegada de los modelos romanistas, al menos, hasta la segunda mitad del siglo XIV³⁸.

Nos, Fernando, por la gracia de Dios rey de Castilla (...) a los caballeros y a los omes buenos de Toledo (...) vos otorgamos que aya de número de veinte escribanos, a los cuales damos autoridad que todas las escrituras dadas de los dichos a la costumbre antigua, usada por delos en tiempo de los reyes donde nos venimos, balan e fagan fe en todos nuestros reynos, así a tan cumplidamente como escrituras que den y deben valer fe de derecho³⁹.

4. Los formularios del alquiler y del arrendamiento en Toledo y su comparativa con la Tercera Partida

Jurídicamente, los contratos de arrendamiento y alquiler tienen un tronco común, existiendo pocas diferencias entre ellos. Bono Huerta, que ya los categorizó dentro de los documentos sobre bienes, créditos y servicios, consideró que el alquiler es una denominación que recibió el arrendamiento en Castilla cuando el objeto del negocio era una finca urbana, mientras que el arrendamiento recibía tal término, precisamente, cuando los bienes negociados eran fincas rústicas⁴⁰. Esta mínima diferenciación también se hizo visible en los distintos formularios que se fueron emitiendo en la Baja Edad Media castellana. En la Tercera Partida, los juristas alfonsís ofrecieron un formulario para la carta de alquiler y otro para el arrendamiento, con muchas similitudes entre ambos⁴¹. El *Formularium instrumentorum*, precisamente de la Catedral de Toledo y datado a fines del siglo XIV, también reconoció la carta de alquiler diferenciadamente del arrendamiento⁴². En la siguiente centuria, en las *Notas del Relator*, compuestas por Fernán Díaz de Toledo, se mantuvo la distinción entre los modelos del alquiler de casas y del arrendamiento⁴³.

Centrando el estudio en los formularios recogidos en el Título XVIII de la Tercera Partida, estos hubieron de difundirse por la Corona de Castilla, según las hipótesis de Orellana Calderón, durante los años ochenta del siglo XIII, siendo Sevilla la ciudad que tuvo un papel más destacado en su elaboración, entre los años 1272 y 1280⁴⁴. Pese a la compilación que hicieron los juristas alfonsís en las Partidas de formularios que diesen respuesta a todos los tipos documentales conocidos hasta

³⁷ Yasmine Beale Rivaya, "Shared Legal Spaces in the Arabic Language Notarial Documents of Toledo", en *A Companion to Medieval Toledo: Reconsidering the Canons*, coordinado por Yasmine Beale Rivaya y Jason Busic, 234-235, Leiden: Brill, 2018; Diego Olstein, "The Arabic Origins of Romance Private Documents", *Islam and Christian-Muslim Relations*, n.º. 17 (2006): 436.

³⁸ Para más información sobre el notariado toledano entre 1250 y 1350, véase Quijano Martínez, *La implantación del notariado público...*, 223-236.

³⁹ Hilario Rodríguez de Gracia, *Escribanos públicos y del número en Toledo (1550-1770)* (Toledo: Real Academia de Bellas Artes y Ciencias Históricas de Toledo, 2023), 40-42.

⁴⁰ Bono Huerta, *Los archivos notariales...*, 35-36.

⁴¹ P. III, Tít. XVIII, Leyes LXIII y LXIV.

⁴² *Formularium instrumentorum*, fórmulas XI y XIX. Biblioteca Nacional de España (en adelante, BNE), Mss. 10003.

⁴³ Pilar Ostos Salcedo, "Las 'Notas del Relator': un formulario castellano del siglo XV", en *Compilation et circulation des modèles d'actes dans l'Europe médiévale et moderne. XIIIe Congrès de la Commission Internationale de Diplomatique*, editado por Olivier Guyotjeannin, Laurent Morelle y Silio P. Scafati, 199, Praga: Karolinum, 2018.

⁴⁴ Raúl Orellana Calderón, "En torno a la datación y lugar de redacción de la Tercera Partida de Alfonso X el Sabio", en *Lenguas, reinos y dialectos en la Edad Media ibérica: la construcción de la identidad. Homenaje a Juan Ramón Lodares*, editado por Javier Elvira, 367-388, Madrid: Iberiamericana, 2008.

entonces, en las obras legislativas anteriores fueron muy menores las tipologías codificadas. Solo en el Espéculo se recogieron una decena de esquemas formularios –ventas, donaciones, permutas o los testamentos, entre otros–, entre las que no estaban el arrendamiento o el alquiler⁴⁵.

El formulario de las Partidas de *la carta quando alguno sus casas alquila a otri* comienza por una notificación general bajo el modelo *Sepan quantos esta carta vieren*, seguida de la intitulación, el verbo dispositivo *arrendó e otorgó en nome de alquiler* y la dirección. A continuación, se encuentra el objeto del negocio, junto al motivo de su cesión temporal –*de manera que pueda morar en ellas e tenerlas*–, la fecha de comienzo y la duración del contrato –*desde el día de San Miguel fasta vn año*–. El texto se cerraría con una cláusula de promesa, en la que se incluye otra de saneamiento y evicción bajo la forma de defensión y amparo, la renta y los plazos fijados del alquiler, una cláusula penal material, una cláusula de obligación general de bienes, la fórmula de *rato manente pacto* y una nueva cláusula de promesa. El escatocolo, compuesto por la data y la validación mediante testigos y la suscripción notarial, no se incluyó en el formulario del alquiler, por lo que se entiende que, ante su omisión, este debía acogerse a lo codificado en la Ley LIV del mismo título⁴⁶.

Una de las variaciones más significativas entre los modelos de las Partidas y los que se utilizaron en Toledo es que los formularios alfonsís del arrendamiento y el alquiler presentaron un estilo de redacción objetiva, en contraposición al estilo subjetivo localizado en la ciudad⁴⁷, al igual que ocurría en gran parte del territorio castellano⁴⁸.

El esquema del alquiler utilizado en Toledo presenta un modelo con muchas diferencias con respecto al de las Partidas, lo que habla de que aún no se había producido la asimilación de los formularios alfonsís en la ciudad. La primera disparidad que se observa se localiza en el verbo dispositivo utilizado, pues en Toledo predominó el empleo del verbo *allugar* (92,86%), una forma tradicional de la palabra más moderna *alquilar*, precedido por un acceso al dispositivo. Esta circunstancia no parece un hecho aislado, puesto que, en poblaciones del noroeste de la Corona, como Avilés u Oviedo, también utilizaron esta forma del verbo.⁴⁹ A continuación, al objeto alquilado –mayoritariamente casas y mesones ubicados en Toledo, en dieciséis y diez documentos, respectivamente– y a su delinde le siguió la duración del contrato –desde un año de duración hasta el alquiler vitalicio de la propiedad–, que se inició en 26 ocasiones el día de San Sebastián –20 de enero– o en Santa María de agosto –posiblemente, el 15–. La renta fijada por los protagonistas del negocio, comúnmente dividida *por tercios, cada quatro meses*,⁵⁰ y cuyas cantidades oscilaban, en función de la propiedad, entre los dieciséis y los 300 maravedís anuales, se adelanta a su posición en las Partidas, pues esta se situaría en medio del aparato clausular. De igual forma ocurre con el motivo del alquiler, que en el

⁴⁵ Esp. IV, Tít. XII, Leyes de XXV a XLV. Se ha recurrido a la edición de Martín Pérez. Antonio Martín Pérez, *Opúsculos del Rey Sabio: El Espéculo. Edición de la Real Academia de la Historia (1836)* (Madrid: Agencia Estatal, Boletín Oficial del Estado, 2018).

⁴⁶ “En toda carta que sea fecha por mano de escriuano público deuen ser puestas los nomes de aquellos que la mandan fazer (...), e los testigos que se acertaron y, e el día e el mes e la era e el lugar en que fue fecha, e quando todo esto ouiere escrito, deue dexar vn poco de espacio en la carta e dende ayuso fazer y su signo e escreuir y su nome en esta manera: ‘Yo, fulano, escriuano público de tal lugar, estaua delante quando los que son escritos en esta carta fizieron el pleyto (...), e por ruego e por mandado dellos escreuí esta carta pública e puse en ella mio signo e escreuí mi nome’”. P. III, Tít. XVIII, Ley LIV.

⁴⁷ Así se refleja, además, en los formularios recogidos en el *Formularium Instrumentorum* mencionado previamente. BNE, Mss. 10003, ff. 10v-11r y 17v-18r.

⁴⁸ Ejemplo de ello es la ciudad de Sevilla, en la que, durante la primera mitad del siglo XIV, la mayoría de la documentación notarial conservada fue escrita en forma subjetiva. Ostos Salcedo y Pardo Rodríguez, *Notarios de Sevilla en el siglo XIV...*, 49.

⁴⁹ Albarrán Fernández, *La implantación de los notarios públicos...*, 238; Rodríguez Fueyo, *Los inicios del notariado público...*, 269-270.

⁵⁰ ACT, *Capitular*, nº E.7.L.1.3.

formulario alfonsí se encuentra después del objeto, y en el modelo toledano suele hacerlo tras la duración y la renta, siendo la razón más frecuente la moranza.

En el aparato clausular se vuelve a observar cómo los notarios toledanos estaban utilizando unos esquemas muy distintos a los que las Partidas comenzaron a difundir en el último cuarto del siglo XIII. Las únicas fórmulas que coinciden en ambos modelos son la cláusula de obligación general de bienes, aunque no lo hace en la misma posición, y la pena material en la que, en vez de una multa fija, se optó mayoritariamente por una pena acumulativa en función de los días de infracción. En un 35% de los alquileres –diez de 28–, la obligación general y la pena material fueron acompañadas por una cláusula de renuncia al tercer día feriado, de la que se desconocía su existencia, pero que parece estar relacionada con la protección ante posibles retrasos en los pagos; y una constitución de fiadores, reforzada por una cláusula penal material del doble de lo perdido por el fiador y –menos frecuentemente– por una obligación general de bienes⁵¹. En veintidós cartas de alquiler el texto se cerró con una cláusula de corroboración, que en catorce ocasiones incluyó la mención a la redacción de originales múltiples, y en las ocho restantes se especificó la redacción de quirógrafos o cartas partidas por ABC, un método de validación de corte tradicional⁵², que cayó en desuso desde los inicios del notariado público a mediados del siglo XIII⁵³. En Toledo, el último alquiler en el que se indicó la expedición de cartas partidas data de 1315⁵⁴, mientras que el primero que utilizó el sistema de originales múltiples sin recurrir al quirógrafo es de tres años antes, de 1312⁵⁵. Este proceso de modernización se estaba produciendo en toda la Corona de Castilla, y en otros lugares, como Sevilla, pese a que los originales múltiples aparecen por primera vez hacia 1303, no será hasta 1340 cuando se abandonó definitivamente el uso de letras partidas por ABC en contratos sinalagmáticos⁵⁶.

En el protocolo final, la data sí mantuvo un esquema similar, salvo en la casi total ausencia de la data tópica, con el uso del incipit moderno *Fechas fueron o Fecha la carta* y una data crónica marcada por el estilo directo y la era hispánica. El cambio se aprecia en los elementos de validación, reducidos a la suscripción tradicional toledana, caracterizada por las suscripciones en romance y aljamiado de tres escribanos públicos.

	P. III, Tít. XVIII, Ley LXXIII	Alquiler Toledo
Notificación	<i>Sepan quantos esta carta vieren</i>	<i>Sepan quantos esta carta vieren</i>
Acceso al verbo dispositivo	-	<i>otorgo/-amos e connosco/-çemos que</i>
Verbo dispositivo	<i>arrendó e otorgó en nome de alquiler a</i>	<i>allugo/-amos</i>
Objeto	<i>vnas casas que son en tal lugar</i>	Casas en Toledo (57,14%) Mesones en Toledo (35,71%)
Motivo	<i>de manera que pueda morar en ellas</i>	-
Duración	<i>e tenerlas desde el día de San Miguel fasta vn año</i>	Desde San Sebastián // Santa María de agosto (83,72%)

⁵¹ Según Bono Huerta, era frecuente la constitución de un fiador del inquilino dentro de los contratos de alquiler. Bono Huerta, *Los archivos notariales...*, 36.

⁵² Encarnación Martín López, “La carta partida como forma de validación”, *Estudis Castellonencs*, n.º 6 (1994-1995): 842-844.

⁵³ Quijano Martínez, *La evolución del formulario de la compraventa...*, 104-105.

⁵⁴ ACT, *Capitular*, n.º E.9.C.2.9.

⁵⁵ ACT, *Capitular*, n.º E.9.C.2.20.

⁵⁶ Ostos Salcedo y Pardo Rodríguez, *Notarios de Sevilla en el siglo XIV...*, 39-40.

			Entre cuatro y diez años (60,71%)
Renta y plazos	-		Renta en maravedís divididos en tercios
Motivo	-		Moranza (64,29%)
Cláusulas anexas	Cl. Promesa [Cl. Saneamiento y evicción] Cl. Promesa		Cl. Obligación general de bienes
			Cl. Penal material: un dinero noveno por cada maravedí cada día que pase (64,29%)
			Cl. Renuncia al tercer día feriado (35,71%)
			Constitución de fiadores, obligación general de bienes y pena del doble al fiador (35,71%)
Renta y plazos	<i>prometió otrosí de dar (...) treinta maravedís por vn año en esta manera: la meytad en el comienzo del año e la otra meytal al acabamiento dél</i>		-
Cláusulas anexas	Cl. Pena material: 50 maravedís		Cl. Corroboración (78,57%)
	Cl. Obligación general de bienes		
	<i>F. rato manente pacto</i>		
	Cl. Promesa		
Data	P. III, Tít. XVIII, Ley LIV		Íncipit + estilo directo + era hispánica
Validación	Testigos	P. III, Tít. XVIII, Ley LIV	-
	Suscripción notarial	P. III, Tít. XVIII, Ley LIV	Suscripciones de escribanos de Toledo en romance y en aljamiado

Tabla 1. Comparativa entre el formulario del alquiler de las Partidas y el utilizado por la institución notarial en Toledo⁵⁷.

La siguiente ley –Ley LXXIII– recoge el modelo de la carta de arrendamiento *de viñas o de huertas o de otra cosa*, y presenta una estructura muy similar a la del alquiler. Se inicia con la notificación general *Sepan quantos*, la intitulación, el verbo dispositivo *arrendó e otorgó*, la dirección y, a continuación, el objeto arrendado, con el motivo y la duración del contrato. A ello le siguen las cláusulas de saneamiento y evicción y la de promesa, para luego presentar la renta anual y los plazos del pago. A partir de aquí, el texto se cierra *assí como diximos de suso en la carta del alquiler de las casas*, por lo que se deberían incluir la cláusula penal material, una obligación de bienes, la fórmula de *rato manente pacto* y una nueva cláusula de promesa. El protocolo final vuelve a no quedar recogido en este modelo, por lo que su esquema hubo de ser el mismo que en otros documentos notariales.

Los formularios del arrendamiento en Toledo vuelven a presentar diferencias sustanciales con el recogido en las Partidas, incluso con esquemas utilizados en otras ciudades de Castilla, como

⁵⁷ Se especificará el porcentaje de aparición cuando este se encuentre entre el 30% y el 80%. Si aparece en menos del 30% de los documentos, no se ha incluido en la tabla.

Oviedo⁵⁸, poniendo nuevamente de manifiesto la pervivencia de unos modelos previos a la confección de la Tercera Partida. El protocolo inicial sí que mantiene claras similitudes con el formulario alfonsí, pues a la notificación *Sepan quantos* le sigue la intitulación, y el verbo dispositivo presenta la forma *arriendo*, precedido de un acceso al verbo *otorgo e conosco que*. A continuación, aparece la dirección del negocio y el objeto del contrato, mayoritariamente viñedos y yugadas de tierra, aunque en ocasiones se arrendaron elementos muy particulares, como ocurrió cuando el cabildo catedralicio de Toledo arrendó a Alfonso Ibáñez, maestrescuela de Segovia y sodeán toledano, el portazgo de Illescas, villa en ese momento de señorío capitular⁵⁹, en 1334⁶⁰.

Es a partir de este punto cuando el formulario toledano presenta evidentes características propias que lo hacen, en su mayoría, diferente al esquema alfonsí. El objeto arrendado, después de su deslinde, es acompañado por la duración del contrato, que varió entre los arrendamientos vitalicios y los de un año, y por la fecha de inicio, si bien menos frecuentemente, pues se da en 29 de los 51 contratos. La siguiente fórmula, que en el modelo de las Partidas aparece después de las cláusulas de saneamiento y promesa, es la renta a entregar y los plazos en los que debe pagarse, si bien en ocasiones lo hace junto a la obligación del pago. En Toledo, la renta fue principalmente en dinero (68,63%), predominando el pago anual en tercios y destacando sobre el resto el efectuado el 31 de enero, el 31 de mayo y el 30 de septiembre, en doce ocasiones; aunque en un tercio de los arrendamientos las rentas eran en especie, que debían pagarse en casi todos los casos el día de Santa María de agosto. Tras la renta y los plazos fijados, se incluyó en dos de cada tres cartas el motivo de la cesión de la tierra, haciéndolo, nuevamente, en una posición diferente a lo recogido en las Partidas. A continuación, para que el otorgante se asegurase cobrar la renta íntegra que se había fijado, fue común incluir una condición de garantía, previa al aparato clausular, en la que debía pagarse toda la renta anual, aunque en ese año hubiesen sucedido infortunios que desembocasen en una pérdida de la calidad de la cosecha o en una recesión económica. Esta fórmula, que podría definirse como “fórmula de la tempestad” por la repetición constante que se hizo a esta circunstancia, pudo ser un refuerzo jurídico que encontraron las sociedades bajomedievales en momentos de fuerte carestía, quizá asociado con las primeras etapas de la peste y las crisis económicas que azotaron la Corona de Castilla desde el siglo XIV, para evitar la caída de las rentas señoriales⁶¹, y que parece que terminó por consolidarse en los contratos de arrendamiento en época moderna de otras poblaciones castellanas, como Albacete o Gijón⁶². El fin de la fórmula de la tempestad era, evidentemente, proteger al otorgante de que recibiría la renta establecida en el negocio, situación que sí fue codificada en las Partidas⁶³, y se aprecian distintas variantes dentro de su formulario, algunas de ellas muy desarrolladas:

E si tempesta o robo o toma o fuerça o guerra o seca o lagosta o qualquier [otra] cosa o peligro y acaesçiere, quier sea mayor o menor en qualquier manera, que sea a vuestra ventura e que nos non seamos tenudos a ello en ninguna manera nin vos descontemos por ende ninguna cosa de la dicha renta, más que

⁵⁸ Rodríguez Fueyo, *Los inicios del notariado público...*, 279.

⁵⁹ Hilda Grassotti, “Otra vez sobre el señorío de Illescas”, *Estudios de Historia de España* 1, n.º. 1 (1988): 50-52.

⁶⁰ ACT, *Capitular*, n.º V.6.K.1.3.

⁶¹ Ejemplo de ello es el trabajo de Vaca Lorenzo sobre el descenso de las rentas cobradas por el monasterio de Sahagún a mediados del siglo XIV. Véase Ángel Vaca Lorenzo, “Una manifestación de la crisis castellana del siglo XIV: la caída de las rentas de los señores feudales. El testimonio del monasterio de Sahagún”, *Studia Historica. Historia Medieval* 1, n.º. 2 (1983): 157-166.

⁶² Pedro Joaquín García Moratalla, *Los protocolos notariales de la villa de Albacete a finales del siglo XVI y comienzos del XVII (1588-1628). Estudio documental* (Albacete: Instituto de Estudios albacetenses “Don Juan Manuel”, 1999), 118; Laura Sampedro Redondo, *Escribanos y protocolos notariales de Gijón en el siglo XVI* (Gijón: Trea, Colegio Notarial de Oviedo, Ayuntamiento de Gijón, 2009), 369.

⁶³ P. V, Tit. VIII, Leyes XXII, XXIII.

complidamente nos paguedes los dichos maravedís a los dichos plazos sin descuento ninguno, segunt dicho es (1334)⁶⁴.

Tras esta fórmula, el arrendamiento daba inicio a las cláusulas, con amplias diferencias con el esquema de las Partidas. La primera de ellas es que no se incluyó la cláusula de promesa, y solo en tres ocasiones se hizo uso de la de saneamiento, bajo la forma de la *riedra*⁶⁵ y acompañado de una obligación general de bienes⁶⁶. A diferencia del caso toledano, el saneamiento sí fue una fórmula habitual en los arrendamientos de poblaciones donde pudo existir una mayor aceptación de las novedades impulsadas por las Partidas, como en Córdoba⁶⁷. La siguiente fórmula fue la cláusula de obligación, muy utilizada en Toledo, si bien en distinta posición al formulario alfonsí, y solo en dos ocasiones no empleó la forma de la obligación general de bienes en favor de la obligación de personas y bienes. A continuación, el contrato se veía reforzado por una cláusula penal material, que no siempre tuvo la misma estructura, pero en la que fue habitual –en casi el 50% de los arrendamientos– un dinero noveno por maravedí cada día, de modo que el retraso en el pago de la renta era directamente proporcional a la multa que debía pagar el infractor⁶⁸. Tras las cláusulas de obligación y penal material, en ocasiones se incluyó una condición del final del contrato, si bien parece que no fue una fórmula imprescindible en los modelos toledanos. Sí que fue constante, después de la cláusula penal, el uso de una especie de pena por la que el otorgante podría incautar los bienes al arrendado y encarcelarlo, siendo juzgado ante quien el arrendador decidiese:

Et dámosvos poder o al que esta carta mostrare por vos de tomar todo esto de nuestros bienes, prendando e vendiendo sin mandado de alcalde e sin fuero e sin calonna; et más, que tengades poder de nos prender los cuerpos por esta razón o quier que los falledes, e metednos en qual prisión quisierdes e non nos saquedes ende si non quisierdes fasta que seades pagado e entregado de nos de todo quanto en esta carta se contiene, et de quantas cosas fizierdes e dannos e menoscabos reçibierdes por esta razón, en qual manera quier. Todo esto ge lo fagades sin mandado de alcalde e sin calonna ninguna, e palabra del que esta carta mostrare sea creúda en todo, sin jura e sin testigo, et que nos judguemos ante qual alcalde quisierdes (1345)⁶⁹.

El aparato clausular continúa con la incorporación de cláusulas de renuncia que, pese a que aparecen en la mitad de los arrendamientos, presentan una amplia variedad de leyes. La renuncia más repetida, en casi un 40% de los documentos es, al igual que en el alquiler, al tercer día feriado, con variedad en su extensión: *Et renunçiamos que non podamos auer terçer día nin ferias nin otro plazo de fuero, nin plazo de abogado nin traslado desta carta nin otra cosa alguna que contralla sea a ella* (1346)⁷⁰. Aunque menos frecuentes, aparecen hasta en cinco ocasiones renunciaciones específicas a leyes encargadas de proteger a los fiadores del negocio, recogidas en distintos *corpora* legislativos del derecho romano justiniano, como las *Novellae* o el Digesto, y que solían concatenar varias leyes de protección de la fianza, como la *Rei fide iusoribus*, la *Duobus rei debendi* o la renuncia a *la postrimera ley del código de Constituta Pecunia*⁷¹. También asociadas a la fiaduría, aparecen tres

⁶⁴ ACT, *Capitular*, n° O.7.C.2.5.

⁶⁵ La cláusula de saneamiento y evicción bajo la forma de la *riedra* pudo ser propia del territorio castellano-manchego, difundándose a partir de fines del siglo XII, como ya advirtió Guerrero Congregado. Guerrero Congregado, “El documento notarial en Córdoba...”, 267-268.

⁶⁶ ACT, *Capitular*, n° X.11.A.1.2.

⁶⁷ Guerrero Congregado, *Notariado en Córdoba...*, 332-333.

⁶⁸ “So la pena que es puesta por el sobredicho cabildo, que es vn dinero noueno por cada maravedí cada día quantos días passaren después del dicho plazo” (1322). ACT, *Capitular*, n° Z.7.M.1.5.

⁶⁹ ACT, *Capitular*, n° O.10.G.1.21.

⁷⁰ ACT, *Capitular*, n° O.3.A.4.16.

⁷¹ Ejemplo de ello es ACT, *Capitular*, n° O.3.A.2.13a. Bono Huerta, *Breve introducción a la Diplomática...*, 71-73; Rafael Domingo Oslé, *Elementos del Derecho Romano* (Pamplona, Thomson Reuters Limited, Editorial Aranzadi, 2010), 114.

renuncias a leyes que protegían los derechos de la mujer⁷², destacando la del senado-consulta Velezano⁷³. Además, se han localizado dos renunciaciones ciertamente inusuales en el documento notarial: la renuncia “al privilegio de los moros de Toledo”⁷⁴ y a la *ley que dice Vidriadiani*, cuyo origen no se ha podido identificar⁷⁵. Finalmente, en algunos casos se utilizaron cláusulas renunciativas muy comunes en la documentación notarial de la época, sobre todo en tipologías como la compraventa⁷⁶, como son la renuncia general de leyes, en tres ocasiones⁷⁷, o la renuncia específica a la recepción del dinero, en dos⁷⁸. Para cerrar el cuerpo del negocio, cuando aparecen varios destinatarios o un fiador, se incluyó una fórmula de mancomunidad, que solía ir acompañada de una sanción del doble de la pena para proteger los derechos del fiador⁷⁹. Todo se clausuraba en la mayoría de las ocasiones –41 de 51– con el anuncio de validación, bajo los modelos presentados en el alquiler: la redacción de cartas partidas por ABC y, mucho más común, en 29 ocasiones, la escrituración de dos cartas *de vn tenor, e qualquier que parezca dellas vala*⁸⁰. El abandono del sistema de letras partidas en los arrendamientos toledanos parece producirse en diciembre de 1311⁸¹, varios años antes de lo que sucedió en Sevilla⁸² u Oviedo, siendo en esta última, además, un elemento muy habitual⁸³.

En el protocolo final se asiste nuevamente a la estructura vista en el alquiler. La data se inicia con el incipit *Fechas fueron o Fecha la carta*, seguido, episódicamente, de la data tópica, y la data crónica en estilo directo y con el año en era hispánica. La validación vuelve a estar formada por las suscripciones notariales según la costumbre toledana.

	P. III, Tít. XVIII, Ley LXXVIII	Arrendamiento Toledo
Notificación	<i>Sepan quantos esta carta vieren</i>	<i>Sepan quantos esta carta vieren</i>
Acceso al verbo dispositivo	-	<i>otorgo/-amos e connosco/-çemos que</i>
Verbo dispositivo	<i>arrendó e otorgó</i>	<i>arriendo/-amos</i>
Objeto	<i>vna su huerta o vna su viña en que ha tantas arañçadas e es en tal lugar e ha tales linderos</i>	Viña / yugadas de tierra (51%)
Motivo	<i>de manera que él e sus herederos la puedan tener e labrar e esquimar</i>	-
Duración	<i>fata tal plazo</i>	Sin inicio del contrato (45,10%) Entre uno y cuatro años // Vitalicio (66,66%)

⁷² Bono Huerta, *Breve introducción a la Diplomática...*, 64-65.

⁷³ ACT, *Capitular*, nº A.10.G.1.4, O.10.G.1.21, V.10.A.3.3.

⁷⁴ ACT, *Capitular*, nº V.10.A.1.9.

⁷⁵ ACT, *Capitular*, nº Z.6.A.1.53.

⁷⁶ Quijano Martínez, *La evolución del formulario de la compraventa...*, 59-66.

⁷⁷ ACT, *Capitular*, nº V.6.K.1.5, V.10.A.1.9, V.10.A.3.3.

⁷⁸ ACT, *Capitular*, nº Z.6.A.2.43, Z.6.A.1.53.

⁷⁹ ACT, *Capitular*, nº Z.6.A.3.18.

⁸⁰ ACT, *Capitular*, nº Z.1.I.1.1.

⁸¹ ACT, *Capitular*, nº O.2.D.1.4.

⁸² Ostos Salcedo y Pardo Rodríguez, *Notarios de Sevilla en el siglo XIV...*, nº 128.

⁸³ Según Rodríguez Fueyo, en el 62% de los arrendamientos suscritos por notarios públicos de Oviedo se identifica el uso de quirografía. Rodríguez Fueyo, *Los inicios del notariado público...*, 279.

Renta y plazos	-	Renta en dineros (68,63%) por tercios (57,14%) Renta en especies (31,37%) en Santa María de agosto (76,92%)	
Motivo	-	Labranza (45,10%) Sin especificar (33,33%)	
Cláusulas anexas	-	Formula de la tempestad (76,57%)	
	Cl. Saneamiento	-	
	Cl. Promesa	Cl. Obligación general de bienes	
	Cl. Penal material: 50 maravedís	Cl. Penal material: un dinero novenos por cada maravedí cada día (49,17%)	
	Cl. Obligación general de bienes	Cl. Renuncia al tercer día fe- riado (39,22%) Sin Cl. de renuncia (60,78%)	
Renta y plazos	<i>e de dar e de pagar a él e a sus herederos en la fiesta de Sant Miguel cient maravedís a vn par de capones</i>	-	
Cláusulas anexas	<i>F. rato manente pacto</i>	Cl. Corroboración (80,39%)	
	Cl. Promesa		
Data	P. III, Tít. XVIII, Ley LIV	Íncipit + estilo directo + era hispánica	
Validación	Testigos	P. III, Tít. XVIII, Ley LIV	-
	Suscripción notarial	P. III, Tít. XVIII, Ley LIV	Suscripciones de escribanos de Toledo en romance y en al- jamiado

Tabla 2. Comparativa entre el formulario del arrendamiento de las Partidas y el utilizado por la institución notarial en Toledo⁸⁴.

5. Conclusiones

Para finalizar con este análisis de los contratos de alquiler y arrendamiento en Toledo entre 1280 y 1350, se ha podido apreciar que los formularios utilizados por los escribanos públicos de la ciudad debieron emplear unos modelos que estaban en funcionamiento antes de la difusión de la normativa alfonsí, ofreciendo esquemas muy parecidos entre ellos. Aunque sí se puede observar el uso de fórmulas que aparecen en la Tercera Partida que pudieron introducirse por otras influencias, como la emanada por la chancillería real a través de sus privilegios⁸⁵, la estructura general de estos

⁸⁴ Se especificará el porcentaje de aparición cuando este se encuentre entre el 30% y el 80%. Si aparece en menos del 30% de los documentos, no se ha incluido en la tabla.

⁸⁵ Antonio José López Gutiérrez, *La chancillería de Alfonso X el Sabio a través de las fuentes legales y la realidad documental* (Oviedo: Ediciones de la Universidad de Oviedo, 1990), 467.

contratos presenta características propias que, en ocasiones, pudieron ser tremendamente localistas, radicadas en la ciudad y en su espacio de influencia, como ocurría con la suscripción según la tradición toledana; diferenciándolos en una gran parte de las fórmulas de los esquemas de otras ciudades castellanas, como Córdoba⁸⁶. No obstante, que los escribanos públicos toledanos, con sus particularismos locales, introdujeran fórmulas como las renunciadas a leyes hablan de una modernización paulatina de los formularios que refleja la preocupación de la sociedad por proteger sus derechos, así como el conocimiento de la normativa por parte de quienes se encargaban de redactar los negocios.

En conclusión, el oficio notarial en la ciudad de Toledo, fruto de la facultad que le dio Fernando IV para mantener algunas de sus costumbres, pudo preservar fórmulas de corte tradicional más allá de su peculiar forma de validación, permitiéndole mantener unos modelos que en poco se parecían a los que trató de difundir Alfonso X a fines de su reinado. Queda pendiente para futuros estudios la comparación de los esquemas notariales de la segunda mitad del XIV y del siglo XV con los formularios de la normativa alfonsí, para así tratar de entender si, una vez adquirieron valor de ley, los modelos de las Partidas pudieron consolidarse definitivamente en Toledo como en el resto del territorio castellanoleonés.

6. Fuentes y bibliografía citada

6.1. Fuentes legislativas

López, Gregorio. *Las Siete Partidas*. 3 vols. Salamanca: Andrea de Portonariis, 1555.

Pérez Martín, Antonio. *Opúsculos del Rey Sabio: El Espéculo. Edición de la Real Academia de la Historia (1836)*. Madrid: Agencia Estatal, Boletín Oficial del Estado, 2018.

6.2. Fuentes primarias

ACT, Fondo *Capitular*, nº A.2.D.1.7, A.2.F.1.5, A.2.F.1.13, A.2.F.1.15, A.3.A.1.22a, A.4.O.1.4, A.10.B.2.6, A.10.F.1.9, A.10.G.1.4, A.10.P.1.1, A.11.D.1.1, A.11.D.1.2, E.7.H.1.2, E.7.K.1.1, E.7.L.1.3, E.8.D.1.8, E.8.D.1.19, E.8.D.1.24, E.8.F.1.5e, E.9.A.2.14, E.9.C.2.3, E.9.C.2.9, E.9.C.2.20, E.9.C.2.27.5, E.9.D.1.4, E.10.D.1.7a, E.19.D.1.8e, E.11.A.1.13, E.11.A.1.19, E.11.A.1.20, E.11.A.1.36, E.12.C.1.7, E.12.C.1.8, E.12.E.1.2, E.12.F.1.1, E.12.G.1.1a, E.12.I.1.1, O.2.D.1.4, O.2.D.1.6, O.3.A.2.13a, O.3.A.2.40, O.3.A.2.56, O.3.A.4.7, O.3.A.4.16, O.4.F.1.1, O.7.A.1.17, O.7.B.1.23, O.7.C.2.5, O.8.G.1.13, O.10.A.1.16, O.10.B.1.8, O.10.B.1.8a, O.10.G.1.21, V.3.A.1.11, V.6.B.1.5, V.6.I.3.8a, V.6.K.1.3, V.6.K.1.5, V.9.D.1.2a, V.9.H.1.1, V.10.A.1.9, V.10.A.1.10, V.10.A.1.11a, V.10.A.3.3, V.12.S.1.1, X.3.D.6.8, X.6.D.1.1, X.6.I.1.1, X.6.T.1.2, X.11.A.1.2, Z.1.I.1.1, Z.6.A.1.53, Z.6.A.2.43, Z.6.A.2.62, Z.6.A.2.75, Z.6.A.3.9, Z.6.A.3.10a, Z.6.A.3.16, Z.6.A.3.17, Z.6.A.3.18, Z.7.M.1.5.

BNE, Mss. 10003.

6.3. Bibliografía citada

Albarrán Fernández, Elena. *La implantación de los notarios públicos del rey en Asturias (1260-1350 ca.)*. Vol. 1. Oviedo: Tesis doctoral, Universidad de Oviedo, 2021.

Antuña Castro, Roberto. *Notariado y documentación notarial en el área central del señorío de los obispos de Oviedo (1291-1389)*. Oviedo: KRK, 2018.

Beale Rivaya, Yasmine. "The Written Record as Witness: Language shift from Arabic to Romance in the Documents of the Mozarabs of Toledo in the Twelfth and Thirteenth Centuries". *La Corónica*:

⁸⁶ Guerrero Congregado, *Notariado en Córdoba...*, 331-333; Rodríguez Fueyo, *Los inicios del notariado público...*, 278-283.

- A Journal of Medieval Hispanic Languages, Literatures & Cultures* 40, n.º 2 (2012): 27-50. DOI: <https://doi.org/10.1353/cor.2012.0028>.
- Beale Rivaya, Yasmine. "Shared Legal Spaces in the Arabic Language Notarial Documents of Toledo". En *A Companion to Medieval Toledo: Reconsidering the Canons*, coordinado por Yasmine Beale Rivaya y Jason Basic, 221-237. Leiden: Brill, 2018. DOI: https://doi.org/10.1163/9789004380516_010.
- Bono Huerta, José. *Historia del Derecho notarial español*. Vol. I.1. Madrid: Junta de Decanos de los colegios notariales de España, 1979.
- Bono Huerta, José. "Los formularios notariales españoles de los siglos XVI, XVII y XVIII". *Anales de la Academia Matritense del Notariado* 22, n.º 1 (1980): 287-318.
- Bono Huerta, José. *Historia del Derecho notarial español*. Vol. I.2. Madrid: Junta de Decanos de los colegios notariales de España, 1982.
- Bono Huerta, José. *Los archivos notariales*. Sevilla: Junta de Andalucía, Dirección General del Libro, Bibliotecas y Archivos, D.L., 1985.
- Bono Huerta, José. "La práctica notarial del Reino de Castilla en el siglo XIII. Continuidad e innovación". En *Notariado público y documento privado: de los orígenes al siglo XIV*, Vol. I, editado por José Trenchs, 481-506. Valencia: Generalitat Valenciana, Conselleria de Cultura, Educació i Esport, 1986.
- Bono Huerta, José. *Breve introducción a la Diplomática notarial española. Parte primera*. Sevilla: Consejería de Cultura y Medio Ambiente, 1990.
- Bretaño Fernández-Prieto, José María. "Aportaciones del fuero castellano y del Fuero Juzgo en la formación del Fuero de Toledo". *Anales toledanos*, n.º 16 (1983): 9-37.
- Calleja-Puerta, Miguel. "El etiquetado de los documentos notariales para el análisis diplomático: la experiencia del proyecto NotFor". En *From Digital to Distant Diplomatics. Digital Diplomatics*, editado por Daniel Luger y Georg Vogeler, 235-253. Böhlau-Brill: Viena, 2025. DOI: <http://dx.doi.org/10.7788/9783412530921.235>.
- Calleja-Puerta, Miguel, y Jorge Felpeto Cueva. "La formulación de los documentos de compraventa en la Asturias del siglo XIV: un estudio de diplomática comparada". *Anuario de Estudios Medievales* 53, n.º 2 (2023): 547-574. DOI: <https://doi.org/10.3989/aem.2023.53.2.03>.
- Calleja-Puerta, Miguel, y Guillermo Fernández Ortiz. "El ordenador como herramienta para la investigación diplomática: evolución y perspectivas". *Documenta & Instrumenta*, n.º 21 (2023): 13-35. DOI: <https://doi.org/10.5209/docu.88103>.
- Domingo Oslé, Rafael. *Elementos del Derecho Romano*. Pamplona: Thomson Reuters Limited, Editorial Aranzadi, 2010.
- Fernández Espinar, Ramón. "La compraventa en el Derecho medieval español". *Anuario de Historia del Derecho español*, n.º 25 (1955): 293-528.
- García-Granero Fernández, Juan. "Formularios notariales de los siglos XIII al XVI". *Anales de la Academia Matritense del Notariado* 22, n.º 1 (1980): 227-286.
- García Moratalla, Pedro Joaquín. *Los protocolos notariales de la villa de Albacete a finales del siglo XVI y comienzos del XVII (1588-1628). Estudio documental*. Albacete: Instituto de Estudios albacetenses "Don Juan Manuel", 1999.
- González Palencia, Ángel. *Los mozárabes de Toledo en los siglos XII y XIII*. Vol. 1. Madrid: Instituto Valencia de Don Juan, 1930.
- González Ruiz, Ramón. "La catedral de Toledo y las artes de la escritura en la Edad Media (1100-1500)". En *Lugares de escritura: la catedral*, coordinado por Francisco José Molina de la Torre, Irene Ruiz Albi y Marta Herrero de la Fuente, 41-102. Valladolid: Universidad de Valladolid, 2014.
- Grassotti, Hilda. "Otra vez sobre el señorío de Illescas". *Estudios de Historia de España* 1, n.º 1 (1988): 39-70.

- Guerrero Congregado, Carmen. *Notariado en Córdoba. Sus orígenes (1242-1300)*. Vol. 1. Sevilla: Tesis doctoral, Universidad de Sevilla, 2023.
- Guerrero Congregado, Carmen. "El documento notarial en Córdoba en el siglo XIII". *Historia. Instituciones. Documentos*, n.º. 51 (2024): 251-283. DOI: <https://doi.org/10.12795/hid.2024.i51.10>.
- Guyotjeannin, Olivier, Laurent Morelle y Silio P. Scafati (eds.). *Les formulaires. Compilation et circulation des modèles d'actes dans l'Europe médiévale et moderne*. Praga: Karolinum, 2018.
- Lopes Joaquim, y Ricardo Seabra. "Documentação notarial e tabeliães públicos no Porto na centuria de Trezentos". *Cultura, Espaço & Memória (CEM)*, n.º. 2 (2013): 209-226. DOI: <https://doi.org/10.54499/UID/04059/2025>.
- López Gutiérrez, Antonio José. *La cancellería de Alfonso X el Sabio a través de las fuentes legales y la realidad documental*. Oviedo: Ediciones de la Universidad de Oviedo, 1990.
- Marchant Rivera, Alicia. "Documentación notarial". En *La Diplomática y sus fuentes documentales*, coordinado por Nicolás Ávila Seoane, 365-390. Madrid: Universidad Complutense de Madrid, 2020.
- Martín López, Encarnación. "La carta partida como forma de validación". *Estudis Castellonencs*, n.º. 6 (1994-1995): 839-956.
- Moreno Trujillo, María Amparo, y Juan María de la Obra Sierra. "La explotación de la tierra en la Granada a principios del siglo XVI a través de los contratos de arrendamientos". En *Las ciudades andaluzas (siglos XIII-XVI)*, coordinado por José Enrique López de Coca Castañer y Ángel Galán Sánchez, 693-702. Málaga: Universidad de Málaga, 1991.
- Olstein, Diego. "The Arabic Origins of Romance Private Documents". *Islam and Christian-Muslim Relations*, n.º. 17 (2006): 433-443. DOI: <https://doi.org/10.1080/09596410600968707>.
- Orellana Calderón, Raúl. "En torno a la datación y lugar de redacción de la Tercera Partida de Alfonso X el Sabio". En *Lenguas, reinos y dialectos en la Edad Media ibérica: la construcción de la identidad. Homenaje a Juan Ramón Lodares*, editado por Javier Elvira, 367-388. Madrid: Iberiamericana, 2008.
- Orellana Calderón, Raúl. "La obra jurídica de Alfonso X". En *Alfonso X: Legado de un rey precursor*, coordinado por Martín Molina López, 159-174. Toledo: Ayuntamiento de Toledo, 2021.
- Ostos Salcedo, Pilar. *Notariado, documentos notariales y Pedro González de Hoces, veinticuatro de Córdoba*. Sevilla: Editorial de la Universidad de Sevilla, 2005.
- Ostos Salcedo, Pilar. *Registros notariales de Sevilla (1441-1442)*. Sevilla: Junta de Andalucía. Consejería de Cultura, 2010.
- Ostos Salcedo, Pilar. "Las 'Notas del Relator': un formulario castellano del siglo XV". en *Compilation et circulation des modèles d'actes dans l'Europe médiévale et moderne*, editado por Olivier Guyotjeannin, Laurent Morelle y Silio P. Scafati, 189-209. Praga: Karolinum, 2018.
- Ostos Salcedo, Pilar. "'Derecho es que fagan lealmente'. El formulario de la compraventa de Sevilla en la segunda mitad del siglo XIII". *La formule au Moyen Âge IV*, n.º. 31 (2021): 65-83. DOI: <https://doi.org/10.1484/M.ARTEM-EB.5.124023>.
- Ostos Salcedo, Pilar, y María Luisa Pardo Rodríguez. *Documentos y notarios de Sevilla en el siglo XIII*. Madrid: Fundación Matritense de Notariado, 1989.
- Ostos Salcedo, Pilar, y María Luisa Pardo Rodríguez. *Documentos y notarios de Sevilla en el siglo XIV (1301-1350)*. Sevilla: Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, 2003.
- Pardo Rodríguez, María Luisa. "Un formulario notarial castellano del siglo XIII: La III Partida". En *Les formulaires. Compilation et circulation des modèles d'actes dans l'Europe médiévale et moderne*, editado por Olivier Guyotjeannin, Laurent Morelle y Silio P. Scafati, 175-187. Praga: Karolinum, 2018.
- Piñol Alabart, Daniel. "Formularios notariales en las notarías de la diócesis de Tarragona (siglos XIII-XIV)". En *Les formulaires. Compilation et circulation des modèles d'actes dans l'Europe*

- médiévale et moderne*, editado por Olivier Guyotjeannin, Laurent Morelle y Silio P. Scalfati, 87-104. Praga: Karolinum, 2018.
- Piñol Alabart, Daniel. "Formularios notariales en la Corona de Aragón en la Edad Media". *Sapere pedagogico e pratiche educative. Educazione, Formazione e trasmissione dei Saperi. Nel Medioevo ed oltre*, n.º. 8 (2022): 153-170. DOI: <https://doi.org/10.1285/i26108968n8>.
- Quijano Martínez, César. *La implantación del notariado público en la Corona de Castilla (1250-1350): cronología, jurisdicción y formulario*. Vol. 1. Sevilla: tesis doctoral, Universidad de Sevilla, 2024.
- Quijano Martínez, César. *La evolución del formulario de la compraventa en los documentos notariales de la Corona de Castilla (1250-1350)*. León: Editorial de la Universidad de León, 2025.
- Rodríguez Fueyo, Olaya. *Los inicios del notariado público de nombramiento real en Oviedo (1263-1350). Edición y estudio*. Vol. 1. Oviedo: Tesis doctoral, Universidad de Oviedo, 2023.
- Rodríguez Fueyo, Olaya. *Notariado y documentación notarial en Oviedo. Su implantación (1263-1350)*. 2 vols. Gijón: Trea, 2024.
- Rodríguez de Gracia, Hilario. *Escribanos públicos y del número en Toledo (1550-1770)*. Toledo: Real Academia de Bellas Artes y Ciencias Históricas de Toledo, 2023.
- Rojas Vaca, María Dolores. "Los inicios del notariado público en la Corona de Castilla: aportación a su estudio". *Anuario de Estudios Medievales* 31, n.º. 1 (2001): 329-400. DOI: <https://doi.org/10.3989/aem.2001.v31.i1.285>.
- Saavedra, Pegerto. "El control de los patrimonios monásticos en la Galicia moderna". *Historia Agraria: Revista de agricultura e historia rural*, n.º. 74 (2018): 7-36. DOI: <https://dx.doi.org/10.26882/histagrar.074e01s>.
- Saavedra, Pegerto. "Foros. Land Tenure as a Source of Income and Conflict in Early-Modern Galicia". En *Agrarian Change and Imperfect Property (Emphyteusis in Europe (16th to 19th centuries)*, editado por Rosa Congost y Pablo F. Luna, 207-236. Turnhout: Brepols Publishers, 2018.
- Sampedro Redondo, Laura. *Escribanos y protocolos notariales de Gijón en el siglo XVI*. Gijón: Trea, Colegio Notarial de Oviedo, Ayuntamiento de Gijón, 2009.
- Sanz Fuentes, María Josefa. "Contratos agrarios del cabildo de la catedral de Oviedo a comienzos del s. XIV. Estudio diplomático". *Historia. Instituciones. Documentos*, n.º. 25 (1998): 625-638. DOI: <https://doi.org/10.12795/hid.1998.i25.31>.
- Trenchs, José (ed.). *Notariado público y documento privado: de los orígenes al siglo XIV*. 2 vols. Valencia: Generalitat Valenciana, Consellería de Cultura, Educació i Esport, 1986.
- Vaca Lorenzo, Ángel. "Una manifestación de la crisis castellana del siglo XIV: la caída de las rentas de los señores feudales. El testimonio del monasterio de Sahagún". *Studia Historica. Historia Medieval* 1, n.º. 2 (1983): 157-166.
- Vigil Montes, Néstor. "La institución notarial y sus documentos en el Reino de Portugal en la Edad Media". *Historia. Instituciones. Documentos*, n.º. 44 (2017): 351-379. DOI: <https://doi.org/10.12795/hid.2017.i44.13>.