

# *La financiación de la vivienda, propiedad horizontal y pisos de alquiler en la Barcelona del siglo XIV*

Manuel RIU RIU  
(Universidad de Barcelona)

## I. CONSIDERACIONES PREVIAS

La reorganización urbana de la ciudad de Barcelona, después de la Peste Negra, puede ser objeto de estudio gracias a las series documentales que se han conservado. En ocasión de restaurar y reorganizar (desde 1970) el Archivo de la Basílica de Santa María del Mar, muy maltratado por el fuego y el agua a raíz de los trágicos sucesos de julio de 1936, hemos tenido ocasión de leer numerosos pergaminos de los siglos XIII y XIV que proporcionan detalles interesantes del *burgo* de la ciudad en dicho período<sup>1</sup>.

El barrio de Santa María del Mar, situado al exterior de las murallas tardorromanas que cercaban la ciudad propiamente dicha, era en aquellas fechas el lugar de residencia de mercaderes, artesanos (tales como sastres, zapateros, tejedores de lana, lino y algodón, pelaires, tintureros, peleteros, plateros, etc.), patronos de naves, marineros y pescadores; corredores, cambistas y banqueros, etc., etc. Los avatares de los siglos XIII y XIV dieron lugar a muchos cambios de fortuna y a la aparición, ya probablemente en el último tercio del siglo XIII, de instituciones parroquiales de caridad, como el Plato de Pobres Vergonzantes que administraban los mercaderes del barrio. No pocas familias de la burguesía catalana, cuyas raíces cabe rastrear desde el siglo XI, se desarrollaron en torno de Santa María del Mar y Nuestra Señora del Pino. La documentación de nuestro archivo nos habla de los Burgués, los Busquets, los Dussay, los Gassó, los Tordera,

---

<sup>1</sup> El inventario de las series de pergaminos se halla en curso de publicación todavía. Ha visto la luz hasta ahora la parte correspondiente a la primera mitad del siglo XIV, en el libro misceláneo *La pobreza y la asistencia a los pobres en la Cataluña medieval*. CSIC, Barcelona, 1980, pp. 205-293.

los Rovira, los Gualbes, los Mascarell, los Sabater, los Rocafort, y muchos más que veremos actuar con el calificativo de ciudadanos de Barcelona.

En esta ocasión vamos a presentar tan sólo algunos ejemplos concretos, de la documentación en pergamino de la segunda mitad del siglo XIV, que nos muestra a las familias del burgo de la ciudad y sus negocios urbanos. Esta comunicación no pretende, ni mucho menos, agotar el tema; sino sólo sugerir determinadas vías de estudio, para perfeccionar nuestro conocimiento de la situación de la ciudad de Barcelona y de sus aledaños, apenas remontados los estragos de la Peste. Situación que no impedía, por cierto, que se terminaran los grandes edificios góticos y, entre ellos, el de la propia basílica de Santa María del Mar, concluido antes de que acabara el siglo.

## II. LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

La estrechez de los muros romanos que albergaban la ciudad propiamente dicha de Barcelona había dado lugar desde el siglo XI, según es sabido, a la formación del burgo extramuros. En él se fueron formando parroquias, como las de Santa María del Pí y Santa María del Mar, y agrupaciones humanas en torno a los monasterios de Sant Pere de les Puelles y Sant Pau del Camp, y desde el siglo XIII se proyectó y empezó a construir una nueva muralla para albergarlas. Los barrios principales del burgo, Santa María del Mar y Santa María del Pí, vieron pronto transformados los campos y huertos en solares ocupados por viviendas unifamiliares, construidas a cargo de sus propios ocupantes y de los herederos de éstos. Pero, con el tiempo, el espacio edificable se fue haciendo menor y se elevaron los costos. La historia barcelonesa de los siglos XI, XII y XIII requiere aún muchos esfuerzos para perfilar éstos y otros aspectos del crecimiento urbano de Barcelona, que ninguna de las obras publicadas hasta la fecha nos aclara de modo suficiente y de acuerdo con las posibilidades que ofrece la metodología actual y la documentación conservada.

La elevación de los costos de la vivienda y la escasez de suelo edificable, primero en la ciudad propiamente dicha y muy pronto en el burgo de la misma, obligaron a recurrir con frecuencia a la hipoteca o censal para obtener los capitales indispensables. La economía del censal, a partir del siglo XIII, es otro de los grandes temas a estudiar. Y, desde el siglo XIII, no resulta difícil seguirlo. Pero, cuando adquiere todo su desenvolvimiento, merced al florecimiento de la banca privada y del crédito, y debido también a la escasez de numerario, es en la segunda mitad del siglo XIV, momento en que buena parte del suelo urbano ha quedado sometido a censo y, para la construcción del mis-

mo, será frecuente el recurso a la hipoteca, que invadirá también el viñedo contiguo al núcleo urbano, y cada vez más valorado<sup>2</sup>.

Veamos un caso concreto, singular, reconstruido a partir de lo que nos dicen varios documentos de Santa María del Mar. El mercader Bernat Mascarell, casado con Benvinguda, había adquirido en la primera mitad del siglo XIV una casa alodial en la Plaça Nova, abierta frente a la puerta de la muralla romana contigua al Palacio Episcopal. La casa de cuya adquisición no constan detalles, fue la vivienda del matrimonio Mascarell y de sus hijas; lindaba con la mencionada plaza y con el inicio de la calle del Forn dels Arcs, así llamada por los arcos de uno de los acueductos antiguos que conducían el agua hasta la ciudad. Muy cerca existía el horno o Forn del Arcs. Murió Mascarell, a causa de la Peste Negra, después de haber dictado dos testamentos, el 10 de marzo de 1347 (en que legó la casa a su esposa) y el 28 de mayo de 1348, en que, ya viudo, legó la casa a su nieto Francesc de Busquets (la hija mayor, llamada Benvinguda como la madre, y el yerno Francesc de Busquets, le habían precedido asimismo en la tumba), y en el caso de que también el nieto muriera, a sus tías Isabel y Clara, hermanas de Benvinguda<sup>3</sup>. El nieto murió, en efecto, y sus tías casaron dos veces: Isabel con hombres de leyes (Pere Quart y Guillem de Bellvehí), y Clara con hombres del mundo de los negocios (Pere de Bages y Bernat Tordera). De modo que el tutor de la hermana menor de Francesc de Busquets, Joaneta, tuvo que enfrentarse con los tíos para resolver el problema de la herencia del abuelo. Indemnizando a unos y a otros, al fin Clara, la hija menor de Bernat Mascarell, pudo quedarse con la casa, de la cual disfrutaba ya en 1366. Pero, en última instancia, el padre de Clara había dejado sus bienes a los pobres de Jesucristo, y fue necesario que el obispo la librara de ese vínculo, para que pudiera disfrutar de la casa y legarla a sus herederos.

Sin duda Clara —a quien la documentación llama siempre Clara Tordera, atribuyéndole el apellido de su segundo marido, el mercader Bernat Tordera que era ya su esposo en octubre de 1366—, fue una mujer de empresa. Pronto veremos por qué. Conseguida la casa paterna, construyó en ella siete pisos financiándose con los derechos de entrada que cobró a los enfiteutas que fueron a vivir en ellos o que los adquirieron para subarrendarlos. En efecto, al hacer, en 1367, los contratos de los nuevos pisos, cobró a cada enfiteuta o arrendador la cantidad de 1.000 sueldos en concepto de entrada (equivalente en cierto modo a la entrada o primer pago actual, o a lo que podríamos llamar

---

<sup>2</sup> Por una viña situada en el viñedo de Montjuic, de unas tres mojas y media de capacidad, se pagaron 161 libras en 1367. Véase Archivo de Santa María del Mar (= ASMM), Serie A, perg. 14.140.

<sup>3</sup> ASMM, Serie A, perg. 14.139.

también traspaso). Los 7.000 sueldos suponían la cifra nada despreciable de 350 libras, cantidad superior a la del valor de muchas casas existentes en el burgo de la ciudad <sup>4</sup>.

Pero además, los establecidos en los pisos, lo fueron en calidad de enfiteutas, a perpetuidad, pudiendo traspasarlos o legarlos a quienes ellos quisieran, mediante el pago de un censo fijo anual (equivalente a un alquiler o renta) de 4 maravedís o morabatinos por cada piso, o sea: 36 sueldos al año, pagaderos por semestres vencidos, en dos plazos anuales, el 15 de marzo y el 15 de septiembre, a razón de 18 sueldos cada semestre. Este censo o alquiler supondría, pues, el pago de 3 sueldos mensuales por piso. En total los alquileres de los siete pisos le suponían a Clara una renta neta de 21 sueldos al mes o 252 sueldos al año. Si a ello sumamos los derechos de traspaso o laudemio, equivalentes a un tercio del precio percibido por la transacción, cabe observar que el negocio de Clara no era malo. La casa familiar se había convertido, como una consecuencia más de la peste, en una casa de pisos de alquiler, en la cual podrían vivir siete familias en vez de una sola.

Todavía los documentos nos permiten conocer a algunos de los enfiteutas de Clara. Varios de ellos eran sacerdotes, tales como los reverendos Bernat de Muntells y Pere Llobet, párrocos de la Espluga de Francolí y de Santa Creu d'Olorde, respectivamente, quienes, actuando «como personas laicas y privadas» y no como tales sacerdotes, y poseyendo una capacidad de inversión inicial considerable, habían adquirido cuatro de los siete pisos, sin duda para traspasarlos a su vez o subarrendarlos.

También los documentos nos permiten conocer las medidas de varios de estos pisos o *stars* como se les llamaba entonces. Hélas aquí, calculando longitudes y anchuras en metros, una vez hecha la reducción de las cifras en *destres* y en *palms*, según la *cana* de Barcelona, que nos da la documentación utilizada. El primero, con puerta de entrada por la calle del Forn dels Arcs, de planta casi rectangular, algo irregular, medía unos 12,80 por 9,80 metros, o sea unos 124,84 metros cuadrados de superficie. El segundo, asimismo con puerta de entrada por el Forn dels Arcas, medía 12,84 por 4,70 metros, o sea 60,40 metros cuadrados. El tercero, con entrada por la Plaça Nova, 9,50 por 8,40 metros, o sea 79,80 metros cuadrados. Y el cuarto, asimismo con entrada por la Plaça Nova, medía 12,95 por 4,75 metros, o sea 61,50 metros cuadrados aproximadamente. Como vemos, la

<sup>4</sup> Esta casa, una vez construídos los siete pisos, se valoró en 1367, en 560 libras barcelonesas. Véase ASMM, Serie A, perg. 14139. Y los Gualbes llegaron a pagar, en 1370, la cantidad de 17.000 sueldos (= 850 libras) para poder quedarse la casa con obrador que poseían en la calle de Basea. Véase ASMM, Serie A, perg. 14.154, del 4 de julio de 1370.

superficie de estos pisos, cuya distribución interna desconocemos, oscila entre los 60 metros cuadrados y los 126 metros cuadrados, existiendo pisos intermedios de unos 80 metros cuadrados, medidas que coinciden bastante con las de los pisos que actualmente se construyen en las ciudades modernas. En lo que existe una diferencia notable, con respecto a la actualidad, por lo menos en el establecimiento inicial (incluidas entrada y renta mensual), es en el hecho de que fuera cual fuese su capacidad, la entrada y el alquiler anual de estos pisos eran idénticos<sup>5</sup>. Renuncio a hacer consideraciones o comparaciones sobre esta última circunstancia.

Cabe señalar, en cambio, que los cuatro pisos de los cuales poseemos más datos estaban situados en la planta baja del edificio y tenían todos ellos entrada directa por la plaza o por la calle contigua, en el chaflán de la cual se hallaba situada la casa. De los tres pisos restantes, que suponemos situados en la planta superior, no han llegado hasta nosotros los detalles precisos, dado que los posibles contratos de establecimiento se han extraviado.

### III. EL RECURSO A LA HIPOTECA: CENSALES Y CENSOS

El recurso a la hipoteca o censal para la consecución de dinero líquido era usual en esta época, y el censo o renta a pagar solían ser perpétuos, pues adquirir un censal o redimir una hipoteca suponía el pago de 20 libras, o sea 400 sueldos, por cada morabatino censal, aunque este mismo morabatino censal no rentara al año más que 9 sueldos en moneda barcelonesa de terno, de acuerdo con la reducción establecida por Pedro IV el Ceremonioso para facilitar el pago de los censos o rentas. La capitalización fijada por cada maravedí, para la adquisición del censal, equivalía pues a la renta o censo de este maravedí durante unos 45 años. De ahí que fueran ahora las instituciones benéficas, más que las personas físicas, quienes podían reunir capitales suficientes para adquirir censales y poder disfrutar así de unos censos o rentas saneadas a invertir en sus fines específicos.

Censales y censos constituirían la base de la economía a lo largo del período y serán el motor del préstamo y de la inversión, en contra de lo que pudiera parecer a primera vista. En efecto, el hecho de que fuesen mercaderes y artesanos, cambistas y banqueros, los responsables muchas veces de estas instituciones de caridad, facilitará el manejo de fondos considerables y su movilización, aunque sea para la inversión más segura (la de bienes inmuebles), estimulando la circu-

---

<sup>5</sup> ASMM, Serie A, perg. 14.138. El establecimiento de estos cuatro pisos se hizo el 15 de marzo de 1367.

lación del dinero y las operaciones financieras (principalmente urbanas). Vemos con frecuencia a los Platos de Pobres Vergonzantes invirtiendo capitales en la adquisición de censales sobre casas y viñas para obtener censos dinerarios, y a particulares traspasando estos censales a dichas instituciones para conseguir dinero líquido a invertir, ya en reparaciones en las viviendas, ya en otros negocios igualmente rentables en una economía estabilizada.

Así, por ejemplo, el algodonero Jaume Sala, nombró herederos, en su testamento, a los pobres, y dejó el capital para que se comprara un censal de 5 morabatinos. Sus albaceas, en 1368, adquirieron al algodonero Miquel de Colomer el censal de 5 morabatinos de censo anuales, pagando por él 124 libras y 10 sueldos, sobre una casa situada en el burgo de la ciudad, en la calle d'En Mirambell, y el censo quedó repartido entre los Platos de Pobres Vergonzantes de Santa María del Mar, Santa María del Pí y Sant Cugat del Rec, a partes iguales entre el primero y los dos segundos. El de Santa María del Mar percibiría todos los años el censo de 1 libra, 2 sueldos y 6 dineros (dos morabatinos y medio) y los dos Platos restantes recibirían 11 sueldos y 3 dineros cada uno <sup>6</sup>. En la casa vivía el también algodonero Bartomeu Sala, ¿acaso pariente del testador?, quien debería pagar los réditos por semestres, el día de San Juan y el de Navidad. Vemos, pues, que la ejecución de este legado testamentario comportaba el inventario y valoración de los bienes del testador, para su venta en pública subasta con objeto de conseguir un capital líquido que permitiría adquirir el censal que pesaba sobre una casa, cuya renta o censo, debidamente repartida, pasaría a los tres Platos parroquiales de beneficencia. El inquilino de la vivienda iría abonando esta renta, por semestres, en días fijos, a los nuevos dueños. Y el dueño de la hipoteca anterior, en este caso también algodonero, percibiría un capital líquido para su inversión en el negocio.

Siguiendo con el ejemplo de Clara Tordera, antes aludido, si el 15 de marzo de 1367 había procedido a establecer enfiteutas en los pisos, imponiéndoles el pago anual de 4 morabatinos censales por piso, ya fuera por las dificultades de cobro de las rentas, ya por precisar de más dinero líquido para acabar de pagar las obras efectuadas en la casa, vemos que el 7 de noviembre de 1368 procedió a la venta de una parte de los censales: dos maravedís. Los adquirentes de un maravedí, por el cual pagaron 20 libras, fueron los albaceas testamentarios del pelaire Bernat Muner, y los adquirentes del segundo maravedí censal, por el cual pagaron también 20 libras, fueron los albaceas del pañero Bernat de Vic. En ambos casos el beneficiario fue el Plato de Pobres Vergonzantes de Santa María del Mar <sup>7</sup> y la vendedora

---

<sup>6</sup> ASMM, Serie A, pergs. 14.146 y 14.147, ambos de 27 de octubre del año 1368.

de estos dos morabatinos de los cuatro que gravaban el tercer piso de la casa, percibió en total la cantidad de 40 libras, el 27 de febrero de 1369 según consta en los recibos correspondientes<sup>7</sup>, pasando en lo sucesivo la institución benéfica a cobrar los réditos semestrales. El censo se había convertido, con estas operaciones, en propiedad del Plato (*in rem propriam dicti bacini*, indica literalmente el texto).

Vemos, a través de esta serie de documentos, cómo el sistema económico de los censales y censos, pensado para una época de crisis, imprime movilidad al capital y cómo, si bien los censos no suelen ser redimibles en sentido estricto, pasan de unas manos a otras con relativa facilidad, a la vez que los dueños de los censales pueden obtener dinero líquido en caso de precisar lo, mediante el traspaso de los réditos a terceros, que adquieren el censal y se convierten en dueños alodiales del mismo, puesto que su venta se realiza «en franco alodio».

El vendedor —en este caso, vendedora— transfiere el *ius, dominium et posse* (= derecho, dominio y posesión) y el adquirente podrá, a su vez, «sin contradicción ni impedimento» hacer cuanto le plazca con el bien o censal adquirido, ya venderlo, ya legarlo a terceros. Claro está que una vez se haya efectuado la entrega de la posesión corporal *seu quasi*, que completa la venta. Los documentos suelen detallar este acto de la posesión corporal de los censales adquiridos, que el comprador debe realizar personalmente, pero el vendedor puede llevar a cabo mediante procurador debidamente autorizado. Vendedor o procurador comunican al poseedor de la casa el traspaso del censal o hipoteca y dicho poseedor o inquilino, le entrega un «diner menut» como anticipo del plazo inmediato de la renta o censo a percibir.

#### IV. LA DOBLE HIPOTECA

Existían ya en la Barcelona de 1370 casas gravadas con doble hipoteca. Tal es, por ejemplo, el caso del edificio que poseían en la plaza dels Canvis de la Mar, Na María, viuda de Pere de Torrent<sup>8</sup>, y sus herederos. Esta casa estaba gravada, en 1372, por una primera hipoteca de 10 morabatinos y una segunda de 16 morabatinos. Los ocupantes de la casa, herederos de Na María, deberían pagar esta última al boticario Miquel Rossell quien, a su vez, debería pagar la renta de 10 morabatinos (o sea, 90 sueldos anuales) a Guillem Pere Dusay, hijo de Barceloní Dusay y heredero suyo desde 1363, con lo cual todavía le quedaba para sí a Rossell la renta de los 6 morabatinos restantes (= 56 sueldos). En agosto de 1372 Guillem Pere Dusay vendió su parte,

<sup>7</sup> ASMM, Serie A, pergs. 14.148 y 14.149.

<sup>8</sup> ASMM, Serie A, pergs. 14.150, 14.151 y 14.152.

<sup>9</sup> ASMM, Serie A, pergs. 14.156, 14.157 y 14.158.

traspasando el censo que debía percibir a los administradores del Plato de Pobres Vergonzantes de Santa María del Mar y recibiendo de éstos 250 libras, obtenidas en herencia del mercader Bernat Morer. Este capital líquido que se reembolsaba Dusay, equivalente a 5.000 sueldos, suponía la liquidación de una renta anual que le representaba 90 sueldos netos, por ello precisó de la autorización de su mujer, Almanda, que podía verse afectada en sus derechos. De hecho el censal era perpétuo (*censal mort*) y no resultaba anulado sino que cambiaba de dueño, pasando a poder de quienes lo habían adquirido y, en consecuencia, percibirían en lo sucesivo el censo correspondiente.

Quienes vivían en la casa deberían seguir pagando al boticario Rossell la suma anual de 144 sueldos (censal de 16 morabatinos), de los cuales él, a su vez, debería pagar 90 a los administradores del Plato de Pobres Vergonzantes (censal de 10 morabatinos). Los 144 sueldos venían a suponer un alquiler anual de 7 libras y 4 sueldos, o si se prefiere, en términos más actuales, el alquiler mensual de 12 sueldos, bastante elevado para aquellas fechas, por lo cual es de creer que la casa, o casas (en plural, como indica el documento, refiriéndose sin duda al solar-tipo o solares-tipo en que se había edificado originariamente la vivienda), serían de calidad. El precio y alquiler de las casas en la Barcelona de la época eran elevados. Pero poseer una casa en calidad de enfiteuta implicaba tener una garantía de que nadie, ni siquiera el dueño, podría echarle de ella mientras abonara puntualmente el censo fijado. Y en época de escasez de viviendas esta garantía, a perpetuidad, constituía un buen seguro de poder vivir bajo techado.

Los administradores del Plato de Pobres Vergonzantes, al invertir las 250 libras de la herencia de Morer en esta operación de compra de una hipoteca, habían de hecho invertido un capital recién llegado a sus manos a través de una herencia testamentaria, que les garantizaba también una renta anual fija de 90 sueldos.

Estos documentos nos explican, pues, indirectamente, el sistema operatorio de los censales perpétuos o hipotecas, y de las rentas anuales de la vivienda, o censos que de aquéllos se derivaban.

## V. LOS PRECEDENTES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Hemos visto, a través de los ejemplos señalados, la presencia en la Barcelona de mediados del siglo XIV, de dueños de casas censadas, y de pisos de alquiler en viviendas que antes fueron unifamiliares. Hemos podido ver, también, el pago semestral de estos alquileres. Pero, yendo un poco más lejos en nuestra interpretación de los textos, podemos ver asimismo en estos establecimientos enfiteúticos de pisos a perpetuidad, los inicios del régimen de propiedad horizontal, aunque

propriadamente todavía cabría hablar mejor aquí de *posesión horizontal* más que de auténtica propiedad. En efecto, el establecimiento enfitéutico no concede la propiedad sino sólo la posesión o disfrute indefinidos, garantizados mientras el propietario siga percibiendo el censo o alquiler estipulado. Este alquiler, que en los inicios del trato podía suponerse elevado, al ser fijo iba perdiendo, con el tiempo, buena parte de su valor intrínseco, al elevarse los precios y el nivel de vida. No sería difícil, en tales circunstancias, que el propio poseedor o *poseedor* se convirtiera en dueño del censo, al comprarlo a quien le estableció o a sus herederos. Aunque no hemos encontrado ningún caso concreto de compra por el propio inquilino, de hecho la posesión indefinida constituía el primer paso para la propiedad horizontal, y la compra del propio censo que implicaría el pago de la renta a uno mismo, el acceso definitivo a dicha propiedad horizontal.

Otro hecho que favorecía dicho paso es la indefinición que aparece en los textos entre el propietario de un censal y la propiedad del bien censado, puesto que el censal podía considerarse como un bien alodial independientemente del objeto o bien que gravara. Para las gentes de la época, no obstante, quedaría claro que en el traspaso de un censal, ya fuera por venta o por herencia, era su dueño alodial el que percibía el laudemio, en tanto que en la venta de la casa censada o hipotecada debía ser el dueño originario de ésta el que lo cobrara.

Si el dueño del bien censado y el dueño del censal no eran la misma persona, y es lógico que no lo fueran, no se explica fácilmente cómo a menudo se interpreta, como si fuera la venta de una casa, la simple venta del censal que pesaba sobre la misma. Los censales perpétuos, como hemos visto, no son redimibles salvo en raras ocasiones pero sí transferibles, aunque sus transferencias puedan quedar delimitadas por la calidad o condición de las personas de los adquirentes.

En consecuencia, *a priori*, nada impide que quien paga un censo por vivir en una casa o en un piso, en los cuales el dueño le ha establecido bajo la fórmula del censo enfitéutico, transferido este censal a terceros pueda acabar haciéndolo suyo y erigiéndose de inquilino en propietario, aunque la fórmula de la propiedad horizontal se haya creado con posterioridad a la abolición de los censos y sea, por ejemplo, de uso corriente ya en Barcelona a mediados del siglo XIX.

Creemos que todavía queda mucho camino por recorrer para acabar de definir el proceso de la propiedad urbana bajomedieval y todas sus implicaciones, desde la misma propiedad del suelo edificable, dentro del sistema económico de los censales y censos, un sistema que tiene mucho que ver con el actual sistema económico basado en préstamos e hipotecas. Nuestras notas no pretenden ser más que unas reflexiones y unas sugerencias para facilitar su estudio a los futuros investigadores del tema.