

**ASPECTOS URBANISTICOS
DE LAS VILLAS GUIPUZCOANAS**
Los arrendamientos urbanos en el Valle
del Deba en el Siglo XVI

José Antonio Azpiazu

1. Introducción

La estructura urbanística medieval de Gipuzkoa ha llegado parcialmente intacta hasta el siglo XX. Es muy probable que las villas fundadas entre los finales del siglo XII y del siglo XIV llegaran al siglo XVI no sólo conservando la misma estructura global, sino incluso el sabor de sus orígenes.

La documentación notarial refleja muchos de los detalles que conformaron los problemas de la convivencia, del reparto y utilización del espacio etc, que fueron propios de los primeros siglos de la actividad urbana de nuestras villas.

Hablando de la vivienda en el Antiguo Régimen, Braudel advierte que “Toda casa se construye o reconstituye siguiendo modelos tradicionales”¹, y Gipuzkoa no es una excepción, pues los patrones se han ido reproduciendo durante siglos. Se puede asegurar que muchas de las realidades descritas con el apoyo documental del siglo XVI son perfectamente válidas para reflejar la vida urbana durante el Bajo Medievo.

Sin embargo, en dos o tres siglos cambian algunas realidades, y eso se deja notar en el interior de las villas. Como es obvio, con el advenimiento de tiempos mejores y la consolidación de lo urbano frente a lo rural, los recintos primitivos se habían quedado en muchas ocasiones estrechos, ya que tenían que responder a demandas y exigencias crecientes, necesidades surgidas del aumento de las actividades artesanales y el comercio.

La escasez de espacio comporta la búsqueda de soluciones adecuadas a las nuevas demandas, pero crea también situaciones de hacinamiento de la población, de excesiva explotación de los recintos habitables, e incluso de cotización exagerada de ciertos emplazamientos urbanos estratégicos. El carácter sorprendentemente moderno de la especulación del suelo urbano, manifiestamente reflejado en determinada documentación notarial del siglo XVI, contrasta con unos hábitos de construcción anclados en el pasado, aun admitiendo que el inicio de la Edad Moderna fue testigo de espléndidas construcciones que han llegado hasta nuestros días.

II. Prevalencia de materiales pobres: la madera

Uno de los signos más claros de la servidumbre del urbanismo del siglo XVI para con el pasado es precisamente la fidelidad a los modelos y materiales de la Edad Media. La permanencia de la madera en todos los cascos urbanos nos remite continuamente a sus orígenes fundacionales, anteriores en dos o tres siglos a la época que analizamos.

Braudel asegura que pasó mucho tiempo antes de que la piedra prevaleciera sobre la madera como elemento de construcción de las casas urbanas. De hecho, todavía en el siglo XVI se constataba la existencia de importantes ciudades básicamente fundadas en casas de madera². Caro Baroja comenta el hecho de que villas como Durango estaban construidas en madera, y lo mismo ocurría con muchas poblaciones navarras³.

En lo referente a Gipuzkoa, Beatriz Arizaga comenta que la vulnerabilidad de las villas guipuzcoanas era palpable debido a que el elemento esencial de su construcción era la madera⁴. Los documentos de protocolos proporcionan abundante material que permite analizar este extremo, y mediante los mismos se percibe la realidad de unos cascos urbanos dominados por la madera. La historiadora antes mencionada da varias razones para explicar esta realidad que se nos ofrece en las construcciones urbanas a finales de la Edad Media. Una razón es la económica, por la baratura y facilidad de acceso a la madera; otra razón es la del espacio: en un ámbito urbano muy reducido, la madera permitía soluciones que precisaban de menos espacio; la tercera es la de la rapidez de fabricación: ante la proximidad del invierno, o ante la perspectiva de una larga espera, se recurría con más facilidad a los carpinteros. Estos tardaban mucho menos utilizando sus tradicionales sistemas de edificación que los canteros, más lentos y obligados a buscar el material lejos de la propia villa en muchas ocasiones⁵.

La presencia de los carpinteros es muy asidua en la documentación del siglo XVI, mientras que los canteros se debían a una clientela más selecta y escasa. No es que los guipuzcoanos no fueran conscientes de la excelencia de la construcción en piedra, todo lo contrario, pero sólo quien era económicamente solvente podía acometer la tarea de edificar una casa de piedra, como era el caso de Blas de Aguirre, dueño de una casa solar, que quiere adecentarla, en la calle Barrencalle de Anzuola, con "piedra labrada asta el primer sobrado y cámara de la dicha casa, y las esquinas asta el segundo sobrado e cámara"⁶. Pero dicha obra durará prácticamente un año, mientras que Antonio Galarza, que contrata carpinteros el 19 de Septiembre de 1592, quiere tener dispuesta su casa, "de edificio de madera", para el día de Reyes del 1593⁷.

En las caserías, donde evidentemente regían reglas diferentes a las urbanas en cuanto a la edificación, la construcción en madera era una constante. En la casa nueva que se quiere fabricar en "Hurguichía", en el Valle de Léniz, se habla sólo de materiales de madera, y los plazos de construcción no superan los cuatro meses⁸. El importante mercader y fabricante de barcos zumayarra Francisco Bucar, cuando acomete la reparación de una casa que tiene en Arquizu, jurisdicción de Guetaria, recurre a un "maestre carpintero de hazer casas", al que significativamente le señala que aproveche la madera necesaria sacándola de los terrenos de la propia casería que debe reparar⁹.

Es frecuente la alusión a la recogida de madera en los montes para reparar los daños de los incendios en las casas. El dueño de la casa de Zabala, de Placencia, debido a haberse quemado la misma, "tenía cortado mucha parte de maderamiento en los montes de la jurisdicción de la dicha villa, para cuyo edificio se había yguinaldo con los dichos joanes ochoa de aguirre e santuru de Yrala, carpinteros"¹⁰.

La utilización de la madera era igualmente constatable en las casas urbanas en el siglo XVI. En el Archivo Municipal de Fuenterrabía se halla un documento referente a ciertas casas de Irún, que viene denominado como "pueblo", en el que figura la siguiente pregunta: "Ytem

si saben que las dichas casas son de madera, y si tiene algún hedificio de piedra es una poca de pared de argamasa de anchor de un palmo fecha por abrigo y reparo del frio¹¹.

Elgóibar proporciona también ejemplos de casas fabricadas en madera en pleno siglo XVII. El año 1617 se comenta la reconstrucción de dos casas contiguas quemadas “que son en el cuerpo de la dicha villa, apegantes uno con el otro¹², y se mencionan sólo materiales de madera. El plazo de seis meses para dicha reconstrucción (tengamos en cuenta que se trata de dos casas, cuando la media de la construcción de una casa de madera oscila entre los cuatro y los cuatro meses y medio), avala que se trata de una construcción en madera. Del mismo año y en el mismo legajo que el anterior documento, encontramos el dibujo de la traza de la alhóndiga que el concejo de Elgóibar quiere construir¹³. Dicha traza, además de delatar que se trata inequívocamente de un edificio de madera, viene acompañada de explicaciones que hablan de postes, maderos, tabla y ripia, además de quedar señalado el monte donde se ha de cortar la madera, cómo se debe acarrear, etc. A continuación viene el remate de la mencionada obra, sacada a candela, que se inicia con 100 ducados, lográndose bajar hasta por debajo de la mitad de dicha postura, que se fija finalmente en la cifra de 508 reales¹⁴.

La estructura interna de las casas de la villa está sustentada y determinada por la madera y las distribuciones que ésta impone, incluso como punto de referencia a la hora de los repartos. En el reparto de una casa de Motrico, en que intervienen unos oficiales llamados “agremisores” (Lagrimensores?), que son quienes tienen que decidir el reparto igualitario entre dos contendientes, se falla que “la mitad de la dicha casa por la parte de la villa e la otra mitad de por la parte de la mar... por yguales partes según y como ban los postes que están en medio de la dicha casa desde la enparança asta el tejado, e dentro de un año próximo siguiente... agan un çerradero de tabla o ladrillo por los dichos postes a costa de anbas partes¹⁵. También en Motrico, pocos años más tarde, se acuerda fabricar otra casa “así de carpintería como de maderamiento e tabla”, indicándose que dicha tabla debía estar bien seca en opinión de expertos¹⁶.

Bergara, una de las villas que más elementos urbanísticos aporta a este tema, ofrece interesantes datos con relación a la construcción de casas urbanas en madera. En el caso concreto de una casa de Bidecruceta que se habían puesto a subasta, por orden del Corregidor, para ayuda del pago de una dote, los peritos analizan el edificio y dicen que “son de maderamiento y tabla”, estando además en riesgo de caerse de puro viejas y descuidadas¹⁷. En un pleito del Corregimiento que trata de unas “casillas” de Bergara se lee que las mismas eran habitadas por gente muy pobre, siendo como eran “viejas, bajas y de maderamiento y tabla vieja”, que necesitaban de continuas reparaciones para poder vivir en ellas¹⁸.

III. Los arrendamientos urbanos

1. Las familias

La estructura material de la casa urbana guipuzcoana ha sido suficientemente tratada y aclarada por Beatriz Arízaga. Sin embargo, los datos aportados por la documentación notarial pueden ofrecer puntos de vista novedosos por distintas razones. Una de estas es la diversidad de soluciones prácticas a las que se llega cuando se hace frente a una situación de escasez de espacio debido a una creciente demanda de lugares donde ejercer una pro-

fesión, abrir una tienda, albergar a forasteros o simplemente dar cabida a las nuevas familias de la villa. Este desajuste obtenía tres respuestas básicas: las subidas de rentas y servicios, el reparto del espacio dedicado al artesanado y al comercio, y el hacinamiento de la gente en espacios habitables de muy dudosa calidad.

De esto último hablaremos más extensamente más adelante. En cuanto a la subida de rentas, Bergara nos suministrará casos muy esclarecedores de “cotización” diferente según las distintas zonas dentro del mismo casco urbano. Como botón de muestra de la subida de las rentas, recogemos un caso de Placencia, que se completa con otros que aportamos de la misma villa y de Bergara. El que ahora referimos nos muestra la respuesta de Juan de Aguinaga, al renovarse el contrato de arrendamiento con su inquilino en 1578. Aguinaga hace frente a la carestía de precios y buen momento de producción de armamentos en la zona subiendo la renta anual, que había sido de 13 reales hasta ese momento, a los 15 reales anuales¹⁹.

En referencia al reparto del espacio urbano, exigido en casi todas las poblaciones del Valle del Deba por la necesidad de implantar nuevos suelos dedicados a la fabricación artesanal, los ejemplos son sintomáticos. Una solución de reparto de “espacio artesanal” nos lo suministra Bergara, donde, al igual que en Placencia, la industria era muy pujante en el siglo XVI. Miguel de Gorosábel, clavetero, que tiene su fragua en los bajos de sus casas, decide compartir su espacio de trabajo con un maestro herrajero, Domingo de Arteaga, explicando que dispone de “sitio y lugar bien y suficientemente para poner fragua donde el dicho domingo con sus oficiales cómodamente pueda trabajar en el dicho oficio por delante de las dichas casas donde de presente el dicho miguel de gorosábel tiene la fragoa, lo que es del poste que ay en la dicha casa donde es la dicha fragoa hazia delante, cerrado de tabique o de tablas”²⁰

La disponibilidad de espacio urbano era un bien preciado, y este extremo hacía aguzar el ingenio y ceder algo de comodidad para obtener beneficios económicos. El nuevo inquilino conseguía espacio, y el dueño ganaba una renta no desdeñable. Este sentido del aprovechamiento de espacios se trasladaba también a la propia construcción de las casas. Martín de Yraola, cerrajero vecino de Placencia, dispone que en la casa que está construyendo, con vistas a disponer de su propio taller, el primer sobrado tenga seis codos y medio de altura, y el segundo sólo tres codos, con probable destino para almacenar leña, alimentos. etc.²¹.

Esta política se aplica también, con indudable sentido de oportunismo, a la distribución interna de la casa, en previsión de repartir dicha casa para que sea habitada por dos familias. Juan Pérez de Iturbe, vecino también de Placencia, manda construir dos cocinas en su nueva casa, de modo que si dos familias habitaban la misma casa no tenían por qué compartir la cocina, práctica esta última muy común en este tipo de repartos. Esta solución, claro está, no valía para otras dependencias de utilización forzosamente conjunta, como la caballeriza, aunque no es también menos cierto que el hecho de compartir las bajeras apenas podía perjudicar a la intimidad familiar²².

Cuando el arrendamiento ofrecía más calidad y espacio repercutía en el precio. Martín de Arizaga y María López de Mendiola arriendan parte de la casa que ellos poseen en la calle Calegoen de Placencia por cuatro ducados al año y este precio les da derecho a los segundos aposentos, sala, cocina, dos camarillas cerradas del último sobrado (“con su llave”), y compartiendo con los dueños de la casa bodega y caballeriza²³.

A veces los arrendamientos encierran curiosas exigencias, que detectan normas de convivencia y valores sociales de vecindad. Marina de Arteaga, viuda vecina de Placencia, arrendó a su hermana una habitación de la casa en que vivía en el arrabal de la villa; podía compartir la cocina, a condición que aportara su parte de leña, y sólo en caso de enfermedad podía hacerse acompañar en dicha casa por una persona ajena²⁴.

El espacio, precioso por escaso, obligaba a establecer cláusulas muy restrictivas. Cuando Juan de Yraola arrienda a Sebastián de Hecheberria "la sala baxa, cámara y cozina y chiminea" de su casa de Placencia añade una cláusula por la que se incluye una pequeña parte de la bodega en dicho arrendamiento: lo justo para "tener en ella una cuba"²⁵.

Las personas solitarias, sobre todo las viudas, se veían precisadas a ceder parte de sus casas para de este modo obtener una pequeña renta y, por qué no, la compañía de alguna mujer desheredada. En ocasiones la necesidad de dinero obligaba a dejar a merced del inquilino la mayor parte del espacio habitable de la casa. La viuda Domenja de Aldasoro arrendó a Aparicio del Campo, en el arrabal de Placencia por cuatro ducados al año, una sala, la cocina, una habitación y una camarilla. Domenja se reserva el derecho de la cocina siempre que "quisiere hazer bogada y amasar pan", además de que el dicho Aparicio deberá permitir utilizar la sala siempre que algún familiar (se refiere probablemente a sus hijos o algún hermano que vive con ella) se halle enfermo, "o tubieren necesidad de tomar el santo sacramento", lo que da a entender que en el arrendamiento se había reservado un mínimo espacio habitable²⁶.

Un capítulo importante en los arrendamientos era la utilización de la huerta. Cuando ésta existe y se arrienda la mitad del edificio, se estipula el aprovechamiento a medias de dicha huerta. Con el mismo criterio, cuando se vende la mitad de la casa, en el lote entra también la mitad de la huerta, como ocurre en un caso en Motrico²⁷. De la importancia que tiene la explotación de la huerta nos da una idea una cláusula del contrato de arrendamiento antes citado entre Domenja de Aldasoro y Aparicio del Campo. Se trata del compromiso a repartir el "estiércol que se hiziese en la dicha casa"²⁸.

Cuando el arrendamiento se refería a la totalidad de la casa, y ésta era de buena calidad, o si se consideraba que su posición dentro de la villa era buena, los precios se elevaban considerablemente. Así, una casa alquilada en la plaza pública de Placencia se alquila por el precio de cuatro ducados al año²⁹, y otra situada en la calle Calegoen de Elgóibar se paga cinco ducados anuales³⁰. En Bergara, el precio del arriendo de las casas era muy subido. En Artecale, a pesar de "estar la dicha cassa muy maltratada", se paga el arriendo de ciertos aposentos más parte de la huerta 24 reales al año³¹. Joanito de Narvaiza alquila algunas habitaciones o "cámaras" junto con parte de la caballeriza y "lo que obiere menester de la uerta que la dicha casa tiene a las espaldas della para azer la ortaliza que tubiese necesidad para su casa y familia" correspondientes a una casa "en la calle y plaça de vida-curuçeta", zona muy cotizada: el precio es de cuatro ducados al año, elevado si se considera que se trata de una casa compartida³².

Era obvio que a la casa podía sacársele rentabilidad en casos como Bergara, donde se advertía una masiva presencia de forasteros atraídos por su mercado de trigo y por productos artesanales como tijeras, cuchillos, clavazón, etc.³³. Cuando un vecino debía abandonar su casa para acudir a sus negocios en Castilla u otros lares, era lógico que arrendase su casa durante su ausencia. El año 1586 Juan Pérez de Aristizábal, "estando de partida para las partes de castilla", arrienda la casa por cuatro años, que es el tiempo de duración esti-

mado para dicho viaje. Dicha casa, situada en el barrio de Mahasterreca, le rentará 12 ducados anuales³⁴. En 1599 unas casas de Bidacruceta se arriendan por 11 ducados al año³⁵, y en este mismo barrio el Doctor Amassa arrienda su casa, por siete ducados anuales, a Andrés de Arcarrunz, barbero³⁶.

Estas cifras no estaban al alcance de cualquier vecino. Más tarde tendremos la oportunidad de observar lo increíblemente bajas que resultaban algunas rentas, acordes las condiciones de miseria en cuestión de comida, ropa o vivienda. Ocupar un espacio propio o alquilado en un ámbito urbano como el de Bergara o el de muchas otras poblaciones guipuzcoanas de la época constituía una lucha diaria y un grave problema.

2. Industria y comercio

En lo hasta ahora tratado hemos ofrecido abundantes ejemplos de la lucha por el espacio tanto laborable como habitable. Por otra parte, trabajo y vida apenas se diferenciaban en la realidad del espacio urbano: el trabajo artesanal entraba en casa, y el artesano vivía casi siempre en el lugar donde trabajaba y vendía sus productos. En una misma casa se mezclaban trabajo y vida privada, pero no sólo entre miembros de la misma familia, sino también entre miembros de distintas familias. La vida del barrio, por otra parte, consistía en una mezcla de familias, oficios y negocios que hacía imposible la delimitación entre lo público y lo privado, entre la intimidad y la omnipresencia de los vecinos. La estructura de las edificaciones y la pobreza y poco cuidado de los materiales hacía el resto para facilitar el absoluto mutuo control de la vida y comportamiento del vecindario.

Sin embargo, a otro nivel el espacio estaba controlado por intereses económicos. Las familias económicamente más pudientes traficaban con el espacio urbano más interesante, haciendo subir los precios del suelo mediante el establecimiento de centros comerciales, casas de hospedaje y talleres artesanales.

Cualquier espacio urbano habitable, pero sobre todo el de ciertos barrios de villas con un alto grado de presencia mercantil y artesanal, podía alcanzar una elevada cotización. (Hemos aclarado previamente que no es siempre fácil distinguir entre espacio destinado a la fabricación y el utilizado para la venta, entre "obrador" y "tienda". En muchas ocasiones las dos funciones se realizaban en el mismo sitio, por lo que hemos optado por tratar conjuntamente ambas ocupaciones). Además, la demanda generada por el pujante artesanado y el dinámico comercio obligaba a reformas que buscaban una adecuación a sus crecientes necesidades. Se dan incluso casos en que la fabricación de las casas se adecúa a las funciones productivas que se desarrollarán en sus bajos. Martín de Yraola, herrajero de Placencia, intenta conjugar la necesidad de espacio para ejercer su oficio con el hecho de poseer un lugar para vivir, afán que en modo alguno encontraba frenos entre los ediles. Según se nos indica en relación a Yraola, que "tenía tratado con los dichos señor alcalde, síndico y regidores, él tenía voluntad de hedificar una casa e obrador para su oficio"³⁷.

Los oficiales que no disponían de casas propias se veían obligados a recurrir al alquiler de cobertizos y bajeras. Miguel García de Iturbe, "maestro rementero" vecino de Bergara, arrienda en el barrio de Mizpildi de la mencionada villa un local, pagando cinco ducados al año³⁸. Una frase del contrato nos sugiere que Antonio de Achótegui, propietario del local, disponía también de otros bajos en el mencionado barrio, muy significado por sus actividades artesanales, pues se dice que arrendaba "una casilla y fragoa de las que ha e tiene en el vario de mizpildi". De todos modos, el arriendo de fraguas con todos los instrumentos

incluidos era una práctica habitual, como en el caso de Domingo de Murua, que alquila una en la calle de Arruriaga por dos ducados al año³⁹.

En este mercado no sólo se traficaba con los bajos de las casas urbanas. Familias que poseían torres que en tiempos antiguos se construyeron con diferente propósito arrendaban ahora sus bajos para menesteres artesanales. Doña Isabel de Laranga, propietaria de la torre de Jausoro de Motrico da en arriendo, por cinco ducados al año, todo el suelo de la torre que habita, incluyendo su fragua, lo que delata que dichos bajos se habían adecuado para el trabajo artesanal sin menoscabo del nombre de la familia, incluyéndose en dicha oferta la bodega y la cocina⁴⁰. También en Motrico tenemos noticias del arriendo de una casa con su bodega por cinco ducados anuales. La arrendadora es una tal Gineta, de la que se especifica que es mercera, por lo que es fácil adivinar que pretendía ejercer su oficio en la parte baja de la casa alquilada⁴¹.

Volviendo a Bergara, se constata que el mercado de espacios destinados a tiendas y fraguas, del mismo modo que las casillas construidas para efectos similares, era muy nutrido y de gran movilidad. Pedro Ruiz de Aguirre arrienda una fragua y casilla con sus barquines y yunque, por 27 reales al año, a Martín Aguirre, cerrajero, por sobrenombre "sarralla", en clara alusión a su oficio, y quizá incluso al modo de vida de sus antepasados⁴². Este mismo Pedro de Aguirre, que se autodenomina "bainero", había arrendado dos años antes parte de su casa de Arricuriaga al maestro puñalero Joan de Zubía. En este arrendamiento, por el que se cobran cinco ducados al año, se comprenden "la vastarda e aposento baxo... con su cozina y otro aposento... con la mitad de la caballeriza de la dicha casa, e la mitad de la huerta que está detrás della, e las remientas y aparejos del oficio de cuchillero que también ha tenido hasta aquí con la casa de la rementería y fragoa que está pegante a la dicha casa"⁴³. Está claro que estos lugares están perfectamente equipados, y no se alquilan de modo casual, sino continuo y calculado.

Insistimos en el hecho, que más tarde trataremos expresamente, de que los locales más céntricos eran también los más caros, realidad que era aceptada en el mundo de los negocios. La viuda Magdalena de Goróstegui ofrece en arriendo "la fragoa e tienda de las sus casas de vidacuruceta y servicio della con unos fuelles, yunque y remienta del oficio de cuchillería" por precio de cuatro ducados al año⁴⁴.

Disponer de una casa en Bidecruceta era tener garantías de sacar rentabilidad tanto a la propia casa como a sus bajos. En el caso que la propietaria sea una viuda que, presumiblemente, necesita dinero para vivir, el reparto de la vivienda o el arriendo de los bajos está anunciado. Magdalena de Sáez de Munabe, viuda y propietaria de unas casas en el mencionado barrio, ofrece los bajos, tienda y cocina a Joana de Ocaranza, a precio de dos ducados y cuatro reales al año, cifra nada desdeñable si lo comparamos con otras casas cuyo alquiler producía unos pocos reales⁴⁵. Esta cotización se mantenía incluso si el edificio estaba en malas condiciones. Catalina Martínez de Inurigarro ofrece en arriendo a la viuda Catalina de Ygueribar la casa vieja en que ha vivido hasta entonces, situada entre el ospital y la iglesia de San Pedro. Dicha casa posee una tienda con su camarilla pegante, caballeriza y otra cámara pegante a la casa nueva de la misma dueña. A pesar de tratarse de la "casa vieja" y de su reducido espacio, la renta anual es de dos ducados⁴⁶.

3. La cotización del suelo urbano

El concepto de "comodidad", de situación privilegiada, se halla en más de un documento en el caso concreto de Bergara. Dado que los artesanos y comerciantes valoraban el

emplazamiento de su taller y tienda, es obvio que este hecho se deje traslucir en la documentación. El sastre Joan de Larrea toma en arriendo a Joan del Campo “la tienda vaxa que ay en las casas donde bibís y moráis” por dos ducados al año, “para que en ella en mi ofiçio de sastre pueda trabajar por ser el lugar e puesto cómodo para el efeto”⁴⁷. En este caso puede aludirse simplemente a la comodidad propia del trabajo, y queda la duda de que se refiera al emplazamiento. El caso más claro de cotización del lugar en que se halla el espacio arrendado lo encontramos en el contrato ofrecido por el dueño del palacio de Jáuregui, en la plaza de Bergara. El mero título del documento es en sí mismo significativo: “Arrendamiento de maría de aramayo otorgado por miguel martínez de galarza de la casilla y tienda que está pegante a la casa de jáuregui”. Martínez de Galarza hace valer la excepcional situación de tal casilla, de la que se puede sospechar que ocupaba terreno público, y hace pagar por la utilización de la misma cuatro ducados al año, amparándose en que estaba ubicada “en tan buen sitio”⁴⁸. Además excluye del arriendo una “tiendezuela” existente junto a dicha casilla, que a buen seguro le proporcionaría una ganancia adicional, dada la declarada bondad del mencionado lugar.

Contamos con un testimonio todavía más excepcional en que el concepto de cotización amparado en la situación de una casa o local aparece de manera contundente, no dejando lugar a dudas de que se consideraba como un valor clave de cara a la valoración de los edificios. Se trata de los mismos edificios de madera de los que hemos hablado anteriormente, puestos a subasta con intención de obtener dinero para completar el pago de una dote⁴⁹. La relación aportada por los distintos peritos para valorar las mencionadas casas ofrece datos claros y extrañamente modernos por su planteamiento y valoración, de la que no está exento el afán de especulación. Las casas, según se dice, fueron compradas por 100 ducados, y se necesitarían 60 ducados más para ponerlas en condiciones de ser habitadas, pues de lo contrario, se dice, nadie se atrevería a ir a vivir a ellas por el peligro que ello implicaba. La situación se pinta como muy catastrófica, pues siendo las casas de madera y tabla, “están muy biejas y desechas y destocadas, y en muchas partes del techo y sobrados por estar el maderamiento e tabazón della de puro viejo consumido, podrido, carcomido y a pique de caerse... se pueden atrever por estar havierta por muchas partes de las espaldas... de cometer hurtos y otros ynultos los que son malhechores”.

A pesar de tratarse de unos maderos viejos y a punto de derrumbarse, la cotización en que las aprecian los peritos es de 180 e incluso de 200 ducados. Lo que sorprende es la razón de esta alta valoración, que no es otra que la de estar dichas casas situadas en Bidecruçeta, pues se explica que “a estar las dichas casas en otra parte de la dicha villa adonde no hubiese comerçio y tracto que hay en la dicha calle de videcruçeta donde están las dichas cassas no valdrían aquellas el prescio sobre ni haun la mitad menos”. El mismo perito que hace estas afirmaciones nos da una muestra de la situación de la “bolsa de cotizaciones” de las casas en Bergara a finales del siglo XVI: “que de otras mejores cassas que las susodichas de quinze años poco más o menos a esta parte se han bendido y benden en esta dicha villa entre vezinos della a menos cantidad y presçio y en muy buenas partes y comodidades como ello es público y notorio, y que por la dicha cantidad le paresçe a este testigo que al presente se podrían haver en esta dicha villa otras cassas tan buenas y haun mejores”. Evidentemente se trata de un verdadero manifiesto en que se muestra la valoración de las casas, la movilidad de las compraventas, y la diferencia de precios según el lugar que ocupan en la villa. Uno de los maestros oficiales encargados de dicha valoración corrobora las apreciaciones del otro perito, haciendo hincapié en que se trata de una zona especialmente dedicada al comercio, entendiendo la subida valoración “por estar en buena parte”, aunque admite que se han vendido mejores casas a precio más bajo, añadiendo una

razón no menos sorprendente que nos hace sospechar la existencia de una increíble agilidad y movilidad en el negocio inmobiliario: “y que por la dicha cantidad le parece a este testigo se podrían hazer al presente en esta dicha villa otras cassas tan buenas y haun mejores, especialmente ofreciéndose oportunidad o coyuntura como a vezes acaesçe”. Asombra la “modernidad” de estos razonamientos, que trastocan muchos de nuestros esquemas en referencia al sentido del negocio de nuestros antepasados en estos asuntos.

IV. Espacio doméstico y sistemas de vida urbanos

La vida dentro de las casas urbanas distaba de ser cómoda y placentera. Todavía en el siglo XVIII, según observa Braudel⁵⁰, la vivienda urbana ofrecía unas condiciones muy precarias incluso en una nación tan rica como Francia. Beatriz Arizaga corrobora este dato en relación a nuestra Edad Media, en la que asegura que “la vida en el interior de las viviendas no era muy estimulante⁵¹, lo que no es de extrañar, entre otras razones, por ser la casa oscura, “larga de fondo y estrecha de fachada”⁵², realidad que es fácil observar todavía actualmente en los cascos antiguos de nuestras villas. Esto animaba a la gente a lanzarse a vivir en las calles, muy concurridas y animadas. Pululando por ellas escapaban de unas viviendas con muy reducidos espacios, incómodas y frecuentemente insalubres.

Los protocolos notariales suministran datos fehacientes de que, aun cuando tener acceso a una vivienda dentro del casco urbano se podía considerar en ocasiones un lujo, las condiciones en que se compartía el espacio doméstico se manifiestan claramente insatisfactorias, cuando no deplorables. Cuando Braudel nos pinta el interior de una casa urbana parisina de 1782, diciendo que “una familia ocupa (a menudo) una sola habitación... donde los camastros no tienen cortinas y las bacinillas están mezcladas con los puchero”⁵³, no hace más que constatar las condiciones de pobreza, estrechez e ínfimas condiciones higiénicas en que probablemente vivían muchas de las familias de nuestras villas en el siglo XVI.

Analicemos algunos datos que se suministran con ocasión de ciertos arrendamientos urbanos. Conviene tener en cuenta el hecho de que si los datos que vamos a comentar a continuación han llegado a nuestras manos en forma de protocolos notariales, es porque las situaciones que se describen se refieren a familias que cubrían unas necesidades mínimas. Sólo algunos vecinos estaban en condiciones de acudir al notario público y por tanto disponían de la necesaria “holgura” que les hacía entrar en el círculo de los elegidos. Sólo ellos podían optar a tomar parte en un espacio urbano ya de por sí muy parcelado y mercantilizado. Pensemos por tanto que muchas de las situaciones descritas en los documentos se podían aplicar a un limitado sector de pobladores urbanos, no ciertamente a los más desheredados. Por otra parte, la situación de pobreza descrita por Juan Madariaga en relación al campesinado bergarés es perfectamente aplicable a amplios sectores urbanos⁵⁴.

Una de las facetas que más llama la atención en la ocupación de las casas es la falta de privacidad e intimidad. Incluso en el caso de que se alquile toda la casa, los derechos sobre ella se pueden ver recortados por determinadas cláusulas impuestas por el propietario. Blas de Olavarría, que da en alquiler una casa nueva en Bidecruceta, impone lo siguiente: “con condición que la sala de adelante de la dicha casa nueva quede desocupada y libre para el dicho blas de olavarría para que pueda venir a ella las vezes que quisiere”⁵⁵.

Las exigencias de las familias o individuos que pretendían conseguir un espacio para vivir eran en ocasiones muy bajas. No es infrecuente el arrendamiento de una sola habitación, a la que a veces se acompaña un reducido espacio para la leña o alguna kutxa, ade-

más de un rincón para poder colocar una pobre cocina o “fogar”, donde “pueda estar calentando y guisando para su persona”⁵⁶, según expresa gráficamente un contrato.

Abundan las viudas que ofrecen en arriendo alguna cámara de la casa que habitan a un módico precio, aunque con probabilidad este dinero era importante tanto para ella como para quien tenía que desembolsar anualmente esos pocos reales. Es sintomático que incluso estas cortas rentas generaban deudas por parte de muchas personas necesitadas, tal como aparece en muchos codicilos. Domenja de Sarasua, vecina de Elgóibar, comparte su casa con María García de Arrieta, dándole un lugar en la bodega para poner su cocina, y “en los aposentos altos della un dormitorio junto y apegante al suyo propio, y lugar para tener dos cuchas”⁵⁷.

En ocasiones tenemos la impresión de que algunas casas se van llenando de mujeres solitarias, en su mayor parte viudas y con escasos recursos económicos. Magdalena de Munabe, viuda vecina de Bergara, arrienda los bajos de su casa de Bidecruceta a Joana de Ocaranza. En dichos bajos se sitúan la tienda, la “enparanza” y la cocina, lo que le daba opción a utilizar la entrada principal de la casa. Pero en el contrato se expresa la siguiente condición: que haya de dejar un espacio en la “enparanza” y en la cocina a Catalina de Ondarza, “quien primero bive en ellas,... teniendo en ella, según que agora tiene, su cama y el servicio neçesario para la vivienda”⁵⁸. Por tanto, en dicho arrendamiento, por el que se paga la nada despreciable cantidad de dos ducados y cuatro reales al año (piénsese que se trata de Bidecruceta, punto importante según se ha constatado anteriormente) sólo queda como espacio privativo de Joana de Ocaranza la propia tienda, compartiendo con otras dos mujeres la mayor parte del espacio habitable.

Los espacios urbanos como Bergara o Placencia se encontraban saturados. Si comparar un espacio vital reducido entre tres mujeres de diferentes familias, como acabamos de ver, debía constituir una dificultad, la convivencia en estas casas de dos familias relativamente numerosas debía plantear alarmantes problemas provocados por la escasez de espacio y falta de intimidad.

Algo parecido podemos observar en el arrendamiento de la mitad de una casa en la calle Calegoen de Placencia. Esta mitad contaba con “los segundos aposentos y cozina della enteramente con más de dos camarillas Ferradas que en el último sobrado de la casa ay”, teniendo que compartir con los otros inquilinos sobrado, caballeriza y bodega. Pero hay que tener en cuenta que los nuevos inquilinos son, además del matrimonio, dos hermanos de la mujer “e sus criadas o amas que tubieren”. Se hace mención expresa de tener que compartir la letrina de la casa entre ambos inquilinos⁵⁹.

También en Placencia encontramos un par de documentos muy esclarecedores referentes a los problemas originados por los derechos de los distintos miembros de la misma familia sobre la casa que recibieron en herencia. Un documento del día seis de Febrero de 1586 dice que Martín de Yraola compartía la casa a tercias partes con sus hermanas Ana y Magdalena. Ana, por su parte, que tenía derecho a una habitación y una tercera parte del zaguán, había cedido este trozo del bajo de la casa a una de las dos tías maternas que vivían con ellos, Domenja de Espilla. Se menciona que ya anteriormente esta tía ocupaba este espacio para desarrollar su trabajo, labor que no se especifica⁶⁰. A los once días de este arrendamiento “interfamiliar”, nos encontramos con otro documento por el que se inicia un pleito a cuenta de la partición de dicha casa⁶¹, aunque, posteriormente, bien aconsejados y sospechando que estos juicios les resultarían ruinosos, deciden arreglar amigablemente sus

diferencias. La componenda a que llegan nos pinta un buen retrato de “arreglo familiar” y nos muestra algunos aspectos de la convivencia familiar dentro de una unidad doméstica urbana. La iniciativa es de Martín, quien promete que dejará habitar pacíficamente la casa mientras vivan a sus hermanas Ana y Magdalena, y a sus tías maternas Domenja y Marina. Las cuatro mujeres tendrán derecho a cocina, camarilla, la tienda del zaguán de cuyo arriendo se trataba en el anterior documento, la caballeriza, la huerta, el lagar para “majar la mançana” y una cuba en este mismo reducto. Además, Martín se compromete, a cambio de que la propiedad compartida vaya pasando a sus manos a medida que cualquiera de las cuatro fuera falleciendo, a que “haga un pasadizo por encima del sobrado de la cocina de vaxo hazia el rio hasta encima de la letrina de que al presente se sirben”. Queda insinuado que la situación de las letrinas iba sobre el río, práctica que debió ser usual, a juzgar incluso por algunos edificios antiguos de piedra que disponían de una especie de garita sobre el río para tales menesteres. Martín Yraola se reserva por otro lado el derecho de utilizar la cocina de arriba para la cura de alimentos: “que cada y quando el dicho martin de yraola quisiere secar y enxugår e colgar sus tocinos y çeçina que lo pueda hazer e haga, y tenerlos colgados hasta que estén secos y curados en la cocina de arriba de la dicha casa donde al presente estás las dichas domenja, marina, madalena y ana”.

Contamos con un documento extraordinariamente esclarecedor de la penuria de medios económicos de los inquilinos y de la escasez de espacio de ciertos medios urbanos. Se trata del caso de Bartolomé de Yraola, a quien el carpintero Domingo de Hernizqueta había arrendado una casa en Placencia por espacio de seis años, pagando dos ducados al año. Apenas cumplidos dos años y medio del contrato, Hernizqueta se presenta ante Yraola con la siguiente proposición: compartir dicha casa con el hijo del dueño, Simón de Yraola, y su mujer, probablemente recién casados. Si aceptan el trato, no pagarán nada del resto de las anualidades hasta cumplir los seis años. Se acepta el compromiso, cada matrimonio queda con su habitación, comparten los sobrados para guardar su leña, etc. Pero hay un dato curioso en los términos del arreglo, por el que reconoce que el mencionado Simón utilizaba ya anteriormente un espacio de la casa para sus propios trabajos: “Ytem que como asta agora ha tubido, tenga el dicho simón la camarilla del zagoán de la dicha casa por si solo... y de la misma suerte el dicho simón trabaje en la dicha camarilla del dicho zagoán”⁶².

Otro ejemplo de las soluciones adoptadas en la ocupación de la casa entre familiares es el que nos ofrece Domingo García de Loyola, vecino de Placencia, quien había heredado una casa junto a su hermana María, viviendo ambos con su madre⁶³. Se estipula que la madre ocupe una habitación mientras viva, y María mantendrá por su parte el derecho de vivir en una cámara que cae hacia el río, además de recibir 18 ducados, con los que todos los derechos sobre la casa pasan a su hermano Domingo. Los términos del contrato son ilustrativos: ella vivirá “todos los días de su vida en el aposento de la dicha casa que es sobre el río”, aparte que el hermano se compromete a “le hazer en el dicho aposento un hogarejo donde se pueda hazer fuego”.

Los derechos sobre diversos espacios de la casa son rigurosamente restrictivos, sobre todo ante la posibilidad de que se traiga a vivir a otra persona. Marina de Arteaga, que arrienda a su propia hermana Catalina una habitación o cámara en el arrabal de Placencia especifica en los términos del contrato que nadie más “sin parte suya o de otra persona alguna pueda bibir en ella”. Catalina tiene derecho a tener su habitación bajo llave, a utilizar la cocina, con tal de que aporte su cuota de leña, pudiendo ser visitada por alguna persona ajena a la familia sólo en caso de enfermedad⁶⁴.

V. Conclusión

Los arrendamientos de viviendas suscritos ante notario pueden resultar una inagotable fuente de información acerca de las condiciones de vida de los guipuzcoanos del siglo XVI. A través de estos contratos se puede reconstruir un interesante cuadro de la vida urbana de nuestras villas.

El aspecto material de la vivienda queda reflejado a través de las condiciones impuestas por los arrendamientos, y de los mismos se pueden extraer algunas conclusiones:

- La gran mayoría de la población habitaba viviendas fabricadas en madera

- Muchas de las viviendas ofrecían unas pésimas condiciones de habitabilidad, tanto a nivel de comodidad como de higiene. La intimidad era en muchos casos prácticamente imposible.

En contraposición a las grandes mansiones construidas en piedra, existían dentro del recinto de las villas chabolas de ínfima calidad donde se reunían, en espacios apenas separados por unas tablas, principalmente los más desheredados, entre los que las viudas pobres forman un nutrido grupo.

Viviendas estrechas y oscuras eran compartidas por dos familias, para de ese modo aligerar los costes de la vivienda o conseguir, compartiendo la casa propia, una corta renta. Los arreglos de ciertas casas van dirigidos a prepararlas para ser compartidas, como lo demuestra el caso de quien construye una segunda cocina y evitar compartir la única entre dos posibles arrendatarios.

La casa era frecuente origen de conflictos entre miembros de la misma familia, por ser un bien preciado y tener que compartirlo en condiciones muy incómodas. De hecho, es bastante habitual tener que recurrir a los buenos oficios de un notario para dirimir diferencias o buscar arreglos apoyados en escrituras notariales, claro signo de la existencia de fricciones y desacuerdos familiares.

Un elemento sumamente interesante es la cotización del suelo y de las edificaciones dependiendo del lugar que ocupan dentro de la villa:

- La demanda de solares, bajos y viviendas en algunas villas, debido a las necesidades de instalar talleres, comercios, casas de huéspedes y tabernas, hacía subir el precio de ciertas zonas más solicitadas.

- Una vivienda situada en un barrio céntrico hacía subir visiblemente su cotización, aunque las condiciones materiales de la misma fueran muy deficientes.

- Bergara ofrece claros ejemplos del elevado precio de ciertos espacios por el mero hecho de estar situados en una zona considerada interesante, y así se hace constar en la documentación.

NOTAS

¹ Braudel, Fernand, *Civilización material, economía y capitalismo. Siglos XV-XVII*, 3 vols., Madrid 1984, T. I, pág. 223.

² *Ibidem*, T. I, pág. 225

³ Caro Baroja, Julio, *La Casa en Navarra*, 4 vols., Pamplona 1982, T I, pág. 93. El mismo autor, recogiendo de Pedro Medina, escribe que en pleno siglo XVI Medina del Campo estaba básicamente edificado en madera (*Ibidem* pág. 93).

⁴ Arizaga, Beatriz, *Urbanística Medieval (Guipúzcoa)* San Sebastián 1990, pág. 10.

⁵ La autora que acabamos de citar asegura en la citada obra sobre urbanística que, en Gipuzkoa, casi todos los edificios urbanos, todavía a finales del siglo XV, eran de madera.

⁶ Archivo de Protocolos de Gipuzkoa, Oñati (en adelante APGO) Anzuola Leg. 738, ff. 36-36v, 1590. La fábrica en madera de la mayor parte de las casas urbanas no estaba sólo fundada en el mantenimiento de una tradición, además de las razones anteriormente mencionadas, sino que obedecía también a otros factores. Uno de los problemas en la reconstrucción de casas dentro de un casco urbano era que, caso de querer construir una casa de piedra, era necesario romper los moldes de la fila de casas de una calle, y aunque nuestros antepasados admiraban la construcción en piedra, les era difícil introducir modificaciones que afectaban al resto de la vecindad. En cuanto a la mentalidad de nuestros antepasados al respecto, creo oportuno aportar el testimonio de principios del siglo XVII plasmado en una "Instrucción sobre las tracas de la sacristía, torre y monumento" de la iglesia de Motrico, en la que a cuenta del posible subido coste de la obra se lee: "Soy del parecer se haga estimación porque se hará la obra mejor, aunque cueste la obra un poco más, aunque el pagar al oficial lo que la obra vale, y pagársela como buena, no llamo yo pagar más sino pagar lo que se debe, y lo que la obra vale, y así es pagar menos, y el refrán dize: el barato es caro, y otro: quien más gasta menos gasta" (APGO, Motrico, L. 2608, f. 117, 1608).

⁷ APGO, Oñati L. 3045, f. 196, 1592.

⁸ APGO, Valle de Léniz, L. 860, s.f., 1577.

⁹ APGO, Zumaya L. 3301, ff 102-102v, 1575. En este documento aparecen curiosas denominaciones utilizadas para designar diversos elementos de la construcción en madera como "caprios", "arrequmas", "gallur" y "çapata". En la misma línea, en otro documento se nombra una cubierta de madera de una casa con la denominación "motrico", quizá debido a su profusa utilización en dicha villa. El texto habla de "una cubierta encima llamada en bascuenge motrico" (APGO, Bergara, L. 78, f. 65, 1562).

¹⁰ APGO, Placencia L. 3698, f. 33v, 1579. También en este caso, el contrato se suscribe en Febrero, y la casa debe estar terminada para San Juan, en Junio.

¹¹ Arch, Mun. Fuenterrabía, Sec. E, Neg. 7, Ser. II, Lib. 1, f 32, 1573. Dichas casas habían sido quemadas por los franceses treinta años antes y vueltas a edificar. Arizaga confirma este dato, asegurando que el concejo de Fuenterrabía, por sistema, ordenaba el derribo de las casas construidas en piedra por los vecinos de Irún, debido quizá al miedo a una posible competencia debido a la vecindad de ambas poblaciones (*Urbanística...*, op. cit., pág. 239).

¹² APGO, Elgóibar, L. 1348, f. 63.

¹³ *Ibidem*, ff. 29-29v

¹⁴ *Ibidem*. f. 30.

¹⁵ APGO, Mot., L. 2577, f. 13, 1555

¹⁶ APGO, Mot., L. 2578, f. 5v, 1563. El contrato es de principios de Marzo, y la fecha de terminación se fija "para el día de pascoa de resurrección", día en que se entregará al carpintero "una barrica de buen vino".

¹⁷ APGO, Berg., L. 147, f. 414, 1587.

¹⁸ Arch. Gen. Gip., Corregimiento, Civiles de Mandiola, pleito 366, año 1586. Las noticias que nos ofrece este pleito tienen un alto interés bajo distintos puntos de vista. Para lo que tratamos en el presente punto, hay que tener en cuenta que en pleno barrio de Bidecruceta, el de más alta "cotización" de Bergara, dos casillas de madera se habían pagado en 1562 la enorme cantidad de 250 ducados. Veinte años más tarde, al comprador le compensaba hacer un gasto de 150 ducados en reparaciones. En ambas casillas se ofrecía cobijo, en seis habitaciones o "viviendas", una de las cuales albergaba un horno, a varios vecinos, siendo la mayor parte de los inquilinos mujeres. Varias de las mismas ejercieron el oficio de tabermeras, aunque no se dice vendían vino en estas mismas casillas. Las condiciones de habitabilidad debieron ser tan miserables que un inquilino asegura que se hubiera marchado de no haberse realizado ciertos arreglos en la casilla donde habitaba. En esta misma línea, y en referencia a la edificación de una casa en el arrabal de Placencia se dice de la misma que está al cargo del carpintero "todo lo que fuere maderamiento", excluyendo el tejado, construyéndose tres sobrados por la parte del río y dos hacia la parte delantera. (APGO, Plac. L. 3699, f. 106, 1581).

¹⁹ APGO, Plac., L. 3696, f. 52, 1577.

²⁰ APGO, Berg., L. 84, f. 193v, 1567. El alquiler de dicha plaza para fragua sería de nueve ducados por cuatro años, lo que al clavetero le aseguraba una ganancia adicional por la que merecía la pena proceder a dicho reparto.

²¹ APGO, Plac., L. 3693, f. 38, 1572. Abundando sobre el tema del tiempo empleado para la edificación de las casas de madera, en esta ocasión el plazo dentro del que se debe acabar la obra va del 4 de Mayo al 29 de Setiembre.

²² APGO, Plac., L. 3665, f. 8, 1560.

²³ APGO, Plac., L. 3665, f. 8, 1560

²⁵ APGO, Plac., L. 3673, f. 71, 1568. El pago anual en este caso es de 18 reales.

²⁶ APGO, Plac., L. 3720, f. 31v, 1583. Se le permite también a la titular de la casa que ponga leña en la sala o cámara de arriba, con tal de que deje hueco para pasar por la misma. La escasez de espacio y el detallado reparto es ley común en las casas urbanas.

²⁷ APGO, Mot., L. 2601, f. 115, 1615.

²⁸ (Ver Nota 26)

²⁹ APGO, Plac., L. 3697, f. 70, 1578

³⁰ APGO, Plac., L. 3700, f. 100, 1580

³¹ APGO, Berg., L. 173, f. 135, 1587

³² APGO, Berg., L. 111, f. 212, 1571

³³ Sobre este punto, consultar lo concerniente a las soluciones arbitradas para responder a la demanda de alojamiento de forasteros en Bergara en mi tesis *Sociedad y Vida Social Vasca en el Siglo XVI. Mercaderes Guipuzcoanos*, 2 vols., San Sebastián 1990, T. I, Págs. 173-5.

³⁴ APGO, Berg., L. 146, f. 48

³⁵ APGO, Berg., L. 208, f. 103v. Se dice que la dicha casa linda con otra de Juan de Azcárate, "al presente ausente por las partes de castilla".

³⁶ APGO, Berg., L. 172, f. 414, 1586

³⁷ APGO, Plac., L. 3693, f. 44, 1570,

³⁸ APGO, Berg., L. 85. f. 6. Don Antonio de Achótegui y Olasso, propietario de dicha fragua y casilla, exige el cobro por adelantado.

³⁹ APGO, Berg., L. 85, f. 147, 1568.

⁴⁰ APGO, Mot., L. 2623, s.f., 1629

⁴¹ APGO, Mot., L. 2607, f. 119, 1607. El nombre de esta mercera era Gineta, de la que se especifica ser "flamenca", aunque no se aclara si se trata de su nacionalidad, que es lo más probable, pues su marido es Esteban de Burdeos, "natural francés".

⁴² APGO, Berg., L. 142, f. 80, 1582. Como veremos más adelante, en Bergara tiene máxima aceptación la situación del edificio arrendado. En el presente caso se abona la baratura de la renta dado que dicha fragua está "en tan buen puesto".

⁴³ APGO, Berg., L. 120, f. 221v, 1580

⁴⁴ APGO, Berg., L. 91, f. 64, 1577. Conviene reparar en el hecho de la igualdad de significación aplicada a estos dos conceptos, que por otra parte ofrecen ciertas diferencias. Por otra parte, es evidente que en muchos aspectos tienda y obrador comercio y artesanía, se confundían a menudo porque ambas funciones se realizaban en el mismo lugar

⁴⁵ APGO, Berg., L. 91, f. 217, 1577. Con toda probabilidad el propietario estaba necesitado de dinero, y la inquilina en disposición de adelantárselo. Los términos del contrato hacen sospechar que de estas situaciones se derivan prácticas abusivas: en este caso concreto da la impresión de que se paga antes, pero no la totalidad del arrendamiento.

⁴⁶ APGO, Berg., L. 82, f. 78v, 1565. Conviene observar que se habla de una tienda y una camarilla ubicadas en el portal, situaciones que todavía es fácil observar en los bajos de varias casas de Bergara

⁴⁷ APGO, Berg., L. 82, f. 154, 1565

⁴⁸ Ibidem, f. 78, 1565

⁴⁹ Ver nota 17. (APGO, Berg., L. 147, f. 414 y ss., 1587).

⁵⁰ Braudel, F., *Civilización...* op. cit., T. I, págs. 233 y ss

⁵¹ Ariraga, B., *Urbanística...*, op. cit., pág. 187. La incomodidad, el deficiente aislamiento, la poca intimidad e inseguridad de las casas se multiplicaban sin ningún género de duda cuando lo que se habitaba se denomina con el nombre de "casillas". En el antes mencionado pleito sobre ciertas casillas de Bergara (ver nota 18) se nos describe el régimen de vida a que las clases más desheredadas, sobre todo las mujeres solitarias, se veían abocadas debido a su pobreza. Las dos casillas de que se trata, construidas de madera y tabla, estaban viejas y destrozadas. Se dice textualmente que en ellas "ay seis moradas de bibienda y no más, en que an bibido y biben algunas mugeres y gente pobre por ser vaxas y de tabla bieja". Una de las testigos, María Eméndez de Eguiara, tabernera de oficio, vivió en una de estas casillas por espacio de quince años. Estas casillas eran peligrosas para ser habitadas incluso después de ciertas reparaciones, y Eméndez de Eguiara nos hace de ellas esta sugerente y ciertamente deprimente descripción: "no ay más de seis moradas y avitaciones, y aquellas con mucha estrecheça y en una avitación y morada bibe esta dicho testigo y también tiene ocupado otra avitación donde solía bibir juana de astiz, y en otra morada bibe y mora domenja de ayçaga, hornera, y en otra abitación y aposento francisca de mendicaval y narvaçça con su hija, y en otra abitación y aposento catalina de olaeta y en otro aposento y morada maria de yríbe, que son las dichas seys avitaciones y bibiendas...". Una miserable habitación en que pueden habitar, sufriendo grandes estrecheces, dos personas, como es el caso recién nombrado de la madre con su hija. Escasez de espacio, malas condiciones y miseria acompañaban a estas desheredadas que compartían la desgracia de carecer de una casa.

⁵² Caro Baroja, J., *La Casa en Navarra*, op. cit., T. I, pág. 107. Arizaga dice que los solares originales sufren particiones debido a la necesidad de compartir el espacio habitable con otras unidades familiares (pág. 172).

⁵³ Braudel, F., *Civilización...*, op. cit., T. I, pág. 235.

⁵⁴ Madariaga, Juan, *Historia Social de Vergara* en su *época preindustrial*, Bergara 1991, págs. 16-18

⁵⁵ APGO, Berg., L. 208, f. 103v 1599

⁵⁶ APGO, Plac., L. 3665, f. 8, 1560. Se dice también que dicha cocina la podía utilizar para "guisar y calentarse". Puesto que muchas de estas "cocinas" o fogares se encontraban en zaguanes y caballerizas, ni que decir tiene que carecían de chimenea, elemento ya de por sí mal utilizado, por lo que el humo convertiría el ambiente en irrespirable.

⁵⁷ APGO, Plac., L. 3704, s.f., 1582. Obviamente, la renta era módica en esas situaciones, siendo en este caso de dos reales al año.

⁵⁸ APGO, Plac., L. 3706, ff. 46-46v.

⁵⁹ APGO, Plac., L. 3706, ff. 46-46v.

⁶⁰ APGO, Plac., L. 3708, s.f., 1586.

⁶¹ APGO. Plac., L. 3725, f. 5v, 1586

⁶² APGO, Plac., L. 3695, s.f. 1576. De las estrecheces que por fuerza conllevaban estos arreglos nos ilustra el hecho de que, para compartir la letrina, los "nuevos" inquilinos debían atravesar los corredores que correspondían a la otra familia: "que el dicho simón e su muger e familia tengan libertad para pasar a la necesaria de la dicha casa libremente por los dichos corredores".

⁶³ APGO, Plac., L. 3678, ff 9-9v, 1572

⁶⁴ APGO, Plac., L. 3666, f. 110, 1561. Marina era viuda y vivía con sus hijos, y durante los seis años que dura el arrendamiento, a cuatro reales al año, le ofrece la compañía familiar utilizando libremente la cocina, lo que le da ocasión para convivir con sus familiares.