

URBANISMO Y DESARROLLO INMOBILIARIO EN ÁMBITO RURAL. CINCTORRES (ELS PORTS DE MORELLA) ENTRE FINALES DEL SIGLO XIV E INICIOS DEL SIGLO XV

JOAQUÍN APARICI MARTÍ
Universitat Jaume I. Castelló¹

Recibido: 27 de mayo de 2025

Aceptado: 2 de septiembre de 2025

Resumen

Presento una aproximación a las dinámicas del mercado inmobiliario en ámbito rural para un período muy concreto (últimas décadas del siglo XIV y primeras décadas del XV) en un lugar situado en el área septentrional del reino de Valencia (Cinctorres, aldea de Morella), y en un momento de importante desarrollo económico en la zona vinculado a la producción y exportación internacional de lanas. De forma paralela se observa el desarrollo urbanístico del lugar, con la creación de nuevas calles, y se estudia a los participantes más activos en este tipo de mercado.

Palabras clave

Mercado inmobiliario; urbanismo rural; reino medieval de Valencia.

Abstract

I present an overview of the dynamics of the rural real estate market for a very specific period (the last decades of the 14th century and the first decades of the 15th century) in a location in the northern part of the Kingdom of Valencia (Cinctorres, a village in Morella), at a time of significant economic development linked to the international production and export of wool. In parallel, I examine the urban development of the area, with the creation of new streets, and study the most active participants in this type of market.

Keywords

Real estate market; rural urban planning; medieval kingdom of Valencia.

Riassunto

Presento un approccio alle dinamiche del mercato immobiliare nelle zone rurali per un periodo molto specifico (ultimi decenni del XIV secolo e primi decenni del XV secolo) in un luogo situato nella zona settentrionale del Regno di Valencia (Cinctorres, villaggio di Morella), e in un momento di importante sviluppo economico della zona legato alla produzione e all'esportazione internazionale

¹ Facultat de Ciències Humanes i Socials. Avd. Vicent Sos Baynat, s/n (12071, Castelló). Correo electrónico: japarici@uji.es. ORCID: 0000-0002-8102-4033.

della lana. Parallelamente, si osserva lo sviluppo urbano del luogo, con la creazione di nuove strade, e si studiano i partecipanti più attivi in questo tipo di mercato.

Parole chiave

Mercato immobiliare; pianificazione urbana rural; regno medievale di Valencia.

1. Introducción, fuentes y objetivos²

El mercado inmobiliario, el crédito relacionado con el mismo y el crecimiento urbano en la ciudad de Valencia durante los siglos medievales han permitido establecer unas pautas de investigación directamente vinculadas con el desarrollo urbanístico de la gran urbe y su entorno más inmediato, utilizando heterogéneas fuentes de información como las actas municipales y especialmente los protocolos notariales. Ciertamente, el acercamiento se ha realizado desde diversas perspectivas más o menos tangenciales, como la obra pública y la intervención del poder municipal, los formatos en las estructuras de hábitat, el inicial desarrollo de las pueblas intra y extramuros, los valores de tasación en la expropiación de edificios o los diversos espacios de socialización.³ Como vemos, se trata de una temática actual con una interesante producción científica que casi siempre ha tenido como punto focal la propia capital del reino. Sin embargo, ello mismo ha servido de acicate para que se estudien otros ámbitos valencianos diferentes, con aproximaciones a núcleos intermedios como Alzira o a pequeños lugares de ámbito rural y ganadero como Vilafranca, estudios que tienen en la documentación notarial la principal base de investigación.⁴ También para la villa de Castelló existen dos trabajos clásicos que muestran, por un lado la evolución topográfica del lugar y los materiales de construcción de las viviendas, tomando como base documental las actas municipales. Y un registro de las propiedades inmuebles de la villa a partir de los libros de la pecha de 1368, 1468 o 1527.⁵

En las líneas que siguen analizo el caso de Cinctorres, aldea del término general de Morella, zona septentrional del reino medieval de Valencia. En ese sentido, la documentación consultada procede en su totalidad del Arxiu Notarial de Morella (ANM), y sugiere la existencia de un dinámico mercado inmobiliario en ámbito rural, de características y estrategias bastante similares al del mundo urbano, salvando ciertas diferencias intrínsecas que tienen que ver tanto con la frecuencia de los contratos como

² Proyecto *Recursos naturales y actividades productivas en espacios interiores de la Corona de Aragón* (ss. XIV-XV), (PID2021-123509NB-I00), Ministerio de Ciencia e Innovación. Investigador colaborador de CEMA (Centro de Estudios Medievales de Aragón). Abreviaturas: sueldos (ss), dineros (ds).

³ TORRÓ y GUINOT, “De la madina a la ciutat”, pp. 51-103; HINOJOSA MONTALVO, “Espacios de sociabilidad”, pp. 985-1011; IRADIEL MURUGARREN, “Mercado inmobiliario”, pp. 377-416; GARCÍA MARSILLA, “Valorar el precio de las viviendas”, pp. 139-152; CAMPOS PERALES, “Algunas consideraciones sobre el urbanismo público”, p. 109-132; TORTOSA, “Hogar, distribución espacial”, pp. 621-650; BELENGUER GONZÁLEZ, “Quasdam domos nostras”, pp. 131-159.

⁴ MARTÍNEZ ARAQUE, “Transmissió del patrimoni”, pp. 201-221; ROYO PÉREZ, “El mercado inmobiliario”, pp. 195-214.

⁵ SÁNCHEZ ADELL, “Paisaje urbano”, pp. 349-370; DÍAZ et alii, *La ciudad y su gente. Vecindario y propiedad urbana en Castelló*, Castelló, 1996.

con los volúmenes de capital invertidos. En ambos casos, las matizaciones provienen de las diferentes densidades de población y de los diversos perfiles socio-profesionales que activan los vectores económicos de cada núcleo. Y he decidido analizar el lugar de Cíntorres porque conserva un número relativamente importante de protocolos notariales generados por profesionales cuyos registros se concentran cronológicamente en las cuatro primeras décadas del siglo XV.⁶

La base documental del presente estudio se fundamenta en un total de 302 textos de los que 133 son contratos de compraventa de vivienda (111 de ellas francas y 22 con cargas), otros 16 incluyen vivienda junto a algún tipo de parcela, 7 incluyen casa y solar / patio, 2 son concambios de vivienda, 38 se refieren a solares para construir, 57 tienen una vivienda como garantía del establecimiento de un censal, 30 son donaciones inter-vivos, legados testamentarios o repartos de herencia, 13 son establecimientos a censo, 3 son alquileres y otros 3 se refieren a algún tipo de obra ejecutada en los inmuebles. A ello se unen cerca de 400 referencias por confrontación o linde de viviendas. A la hora de afrontar el funcionamiento de ese mercado inmobiliario surgen ciertos problemas derivados precisamente de las dificultades de información y de interpretación de la propia documentación notarial en que se basa esta investigación. Por ejemplo existe una clara dificultad de localización topográfica de los inmuebles debido al formato seguido en la propia redacción de los lindes del bien, especialmente a finales del siglo XIV. Sólo a partir del XV comienza a darse nombre a algunas calles, si bien las matizaciones del nomenclátor provocan que un mismo viario reciba diferentes acepciones. De la misma manera se perfila el desconocimiento absoluto en las dimensiones o estructura de esos mismos espacios, medidas que no aparecen reflejadas en las transacciones realizadas. E incluso desconocemos buena parte de los factores que directamente afectan al precio convenido respecto del inmueble. Se produce así cierta coincidencia de factores respecto a la ya mencionada investigación referida a otra aldea del término general de Morella como es Vilafranca. Ambos estudios, similares, contribuyen a tener un mejor conocimiento del mundo rural en el ámbito del desarrollo urbanístico, si bien la documentación ofrece en ocasiones diferentes puntualizaciones y matizaciones. Cíntorres no es Vilafranca, ni tampoco lo que ocurre en un lugar sucede igual, o por las mismas razones, en el otro.⁷

⁶ Obvio la reiteración de las siglas ANM en cada uno de los documentos referenciados, indicando solo el número de protocolo, los folios y la fecha. Los notarios son Bartomeu Tàrrega (16 registros, 1410 a 1434), Jaume Perpinyà (7 registros, 1401 a 1436) y Gabriel Tàrrega (2 registros, 1439 a 1441). Para la misma cronología se recogen menciones a los notarios actuantes en Cíntorres Guillem Moragues y Joan Aïnsa de los que no se conservan libros. Añado un registro del notario Miquel Alegre con una cronología anterior, nº 039 (1367-1368) y otro de Antoni Tancases con procesos de arbitraje, nº 184 (1427). Como podemos observar, hay algunos años de los que no se conservan registros.

⁷ Veremos esas matizaciones a lo largo de las siguientes líneas. Pero antes debemos indicar dos aspectos diferenciadores entre ambos estudios. En el caso de Vilafranca se toma como base documental los registros de un único notario, Antoni Esquardo, entre 1393 y 1410, con la serie completa (18 volúmenes, uno por año). El autor indica la existencia de hasta otros 4 notarios en activo en el mismo período cuyos registros podrían ampliar la base textual del estudio. Precisamente debido a la abundancia documental, el autor circunscribe su estudio sólo a dicho notario, cuya serie de registros sigue en las décadas siguientes. Por otro lado la acotación de fechas se corresponde con el año de instalación del notario en la aldea, y con

Así pues, los objetivos planteados en el presente estudio son varios. Por un lado observar la evolución de la trama urbana de Cincorres en las primeras décadas del siglo XV con la configuración de un nuevo viario y el consiguiente desarrollo del mercado inmobiliario de solares y patios potencialmente edificables asociados a dichas calles. Pero las transacciones también afectan al resto de inmuebles del lugar, lo que en definitiva genera un intercambio continuo que, a través de los precios establecidos, permite intuir hasta cierto punto el valor otorgado por la sociedad local a las diversas áreas urbanas del núcleo.

Por otro lado, el global de informaciones permite reconstruir bastante fidedignamente el esbozo del plano urbano a inicios del XV e identificar a buena parte de los propietarios o habitantes según las afrontaciones indicadas en los diversos tipos de contrato. De forma paralela se observa la existencia de determinadas estructuras de hábitat que dan origen a arrabales y a otros espacios próximos ocupados por pajares, corrales y eras. También podemos escrutar de forma muy tenue la estructura básica de las propias edificaciones, las obras y las diversas servidumbres obligatorias y condiciones interpuestas entre los propios vecinos. Finalmente nos preguntamos sobre quiénes son los participantes en dicho mercado y el porqué de sus motivaciones o intereses. Y todo ello coincide con un momento de cierto esplendor económico derivado del interés italiano por la comercialización de las lanas locales, así como también con una cierta recuperación demográfica en el lugar.

2. Callejero

Cincorres pudo surgir como entidad poblacional durante la época de dominio islámico (fines del siglo XII) siendo una alquería fortificada que formaba parte del cinturón defensivo de Morella. La denominación de *Quinque Turris* como referente poblacional aparece citada por primera vez en la carta puebla de Camarón, fechada en octubre de 1194. De aquel primigenio período islámico se conserva en el núcleo urbano actual la denominada torre del Cortillo y un fragmento de muralla defensiva integrada en la casa conocida como dels Santjoans. En su entorno inmediato se ubica todavía algún callejón sin salida típico del urbanismo musulmán. La desaparición de la población islámica en el tercio norte del reino de Valencia propició el surgimiento de nuevas pueblas entre los siglos XIII-XIV, muchas de ellas planteadas para establecer comunidades campesinas como ocurre en El Maestrat y Els Ports. Así pues, ahora se trataría de una puebla cristiana sobre el antiguo espacio de una alquería musulmana, de la que en ocasiones quedan ciertos referentes físicos o toponímicos, como es el caso. Además, si atendemos a lo indicado por Lizandra, Cincorres se fortificó en 1361 como consecuencia del conflicto con Castilla, dejando en el interior del recinto amurallado un espacio que tardaría años en edificarse, “per la qual cosa és difícil plasmar sobre un plànol les diverses fases del creixement urbà”. Aún así, apunta el citado autor que, tras la conquista cristiana del siglo XIII, el núcleo comenzó a desarrollarse en sentido

el año en que las aldeas se enfrentan con Morella tras la muerte del rey Martí l'Humà y el periodo del interregno. ROYO PÉREZ, “El mercado”, p. 197. En el caso de Cincorres, véase nota anterior.

este-oeste a partir del núcleo central formado por el Cortillo, coincidiendo con la vía de comunicación que pasaba por el núcleo y que unía Portell y Castellfort con Morella, vía que se correspondería con las calles de La Plaça y Sòl de Vila. La población ocupó un pequeño montículo, de unos 900-905 metros de altitud media sobre el nivel del mar, limitado por dos barrancos que desembocan en el río Calders, el de la Vila que delimita hacia el sur el área edificada a unos 100 metros, y en el norte el de la Parra que circula a unos 600 metros del casco urbano. Las viviendas se ubican entre ambos barrancos, aprovechando un suave desnivel del 2%. Durante el interregno parece ser que también se procedió a reacondicionar algunos trazos de la muralla.⁸ Recordemos que en el conjunto del territorio valenciano, desde finales del XIII y primeras décadas del XIV la renovación urbanística y las iniciativas de nuevas construcciones, en paralelo al crecimiento demográfico y económico, transforman la organización territorial de los núcleos, especialmente por lo que respecta al trazado musulmán.⁹

En julio de 1368 los jurados de Cíntorres indican que en la recaudación del monedaje se contabilizan en el lugar un total de 127 fuegos (de los que 15 eran pobres).¹⁰ Como vemos, se trata de una pequeña aldea con unos niveles de población modestos, aspecto que obviamente incide tanto en la producción como en el consumo de determinados productos, y por ende, en el desarrollo del mercado inmobiliario. La dinámica general en toda la zona muestra una regresión demográfica en las últimas décadas del XIV afectando de forma muy especial a la villa de Morella y a alguna de sus aldeas como Forcall, con pérdidas en ambos casos de cerca del 50% de los habitantes entre 1373 y 1433, si bien se percibe sucintamente cómo en el transcurso de las primeras décadas del XV se produce una progresiva recuperación de efectivos humanos, bastante generalizada en la zona, y que en el caso de Cíntorres la sitúa nuevamente en los mismos parámetros poblacionales existentes antes del inicio del retroceso.¹¹ Además, para el período comprendido entre 1402-1434 disponemos de 71 contratos nupciales que implican la formación y existencia de nuevas células conyugales que precisan, generalmente, de su propio espacio de hábitat (en 36 de los contratos uno de los cónyuges proviene de una aldea vecina y en otros 3 es de los cercanos núcleos turolenses).¹² Esa sensación de cierta recuperación demográfica

⁸ GUINOT y MARTÍ, “Las villas nuevas”, pp. 188-191; LIZANDRA, “Aproximació a l’evolució”, pp. 229, 232-233 y 235; ROSELLÓ i VERGER, *Viles planificades*, p. 278. También los inmuebles de la aldea de Vilafranca se sitúan entre dos elementos fluviales, como el barranco del Colomero y el río de la Teuleria. ROYO PÉREZ, “El mercado”, p. 198.

⁹ IRADIEL MURUGARREN, “Mercado inmobiliario”, p. 380.

¹⁰ 039 (1368/07/20).

¹¹ En Morella se documentan 1539 fuegos en 1373 y una drástica reducción hasta sólo 800 en 1430. A diferencia de esta villa, en el conjunto de aldeas de la zona se percibe una regresión algo más moderada durante las décadas finales del XIV así como una ligera recuperación desde inicios del XV. En nuestro caso, hemos indicado que en 1368 Cíntorres contabiliza 127 fuegos. Según los estudios de Guinot, son 145 fuegos en 1373; 154 en 1385; 102 en 1414; 112 en 1427; 131 en 1430; y 140 en 1433. Se trata de la única aldea de la zona que prácticamente recupera todo su potencial demográfico. En contraposición, por ejemplo Vilafranca presenta 209 fuegos en 1373 reducidos a 103 en 1430. GUINOT RODRÍGUEZ, “Demografía medieval”, p. 246.

¹² Por ejemplo en 1413 Domingo Doménech y su mujer María donan como ajuar de boda a su hijo Guiamó, todos de Cíntorres, unas casas allí sitas en el Carrer de la Loma. En 1414 Domingo Borja y su

coincide con la percibida en la de la capital del reino por las mismas fechas, pero contrasta con los datos de otras aldeas próximas, caso mencionado de Vilafranca.¹³

2.1. Calles viejas

Por lo general, en la Edad Media las calles no suelen recibir un nombre identificativo sino que los pobladores se refieren a dicho espacio en atención a determinados edificios singulares o servicios que permiten la orientación del viandante.¹⁴ Esa misma tendencia se observa a finales del XIV en Cinctorres. Entre todos los documentos relativos a inmuebles contenidos en el protocolo de Miquel Alegre no se menciona el nombre de ninguna calle de forma específica. Por ejemplo en 1367 Arnau Vilar y su mujer Dolça vecinos de la Torre del Compte venden a Bartomeu Batalla vecino de Morella “quandam domos cum ferreginali” contiguo francos, sitios frente casas y herreñal de Domingo Lestreri, herreñal y viña de Bartomeu Calbo y frente el barranco del lugar. También en 1368 se produce la división de bienes del difunto Domingo Campana mencionándose unas casas y un herreñal franco, situado todo frente a las casas de los herederos de Mateu Castell, las casas de Joan Montó y una vía pública, así como otras casas ubicadas frente al horno del lugar, las casas de Eximén de Pina, las casas de Guillem Favara y otra vía.¹⁵ Como vemos, el horno y un barranco son los únicos elementos de identificación al margen de los nombres de los vecinos. Esa escasez de referencias orientativas tal vez pudiera deberse a una costumbre administrativa en la redacción de los contratos, puesto que indicar las afrontaciones de los vecinos posiblemente se consideraría suficiente para identificar el inmueble debido a que todos, en un ámbito poblacional como el de Cinctorres, debían de conocerse. Pero en las primeras décadas del XV la percepción de ese mismo espacio urbano cambia. Las calles comienzan a tener nombres propios al tiempo que surgen otros elementos de referencia. Observaremos cómo se amplía el espacio construido con la aparición de nuevas calles. Esas referencias documentales nos muestran a su vez el equipamiento de infraestructuras y servicios a la población. Disponemos de numerosas menciones a la iglesia, al cementerio, la casa del consejo, la casa abadía o las balsas así como también a la carnicería y la herrería. En este último caso, incluso el contrato del herrero se efectúa mediante una convocatoria del consejo en la plaza del lugar, donde era costumbre reunirse. Por su parte, el horno de cocer pan, documentado desde 1367, se ubica en 1423 en el llamado Carrer la Costa y en 1429 frente el Cortillo.¹⁶ También desde 1367 se documenta la existencia

mujer María dotan a su hija Catalina por su boda con Jaume Mas, con un patio y corral franco sito detrás de la iglesia. O en 1430 cuando Domingo Carceller y Francesca reciben de Pasquala, viuda de Guiamó Serrano, como pago del ajuar por su matrimonio, una casa y corral situados al Sòl de Vila. 159, f. 27r (1413/11/25); 170, f. 45r (1414/08/20); 180, f. 26v (1430/11/13).

¹³ IRADIEL MURUGARREN, “Mercado inmobiliario”, pp. 398-400; CAMPOS PERALES, “Algunas consideraciones”, p. 113.

¹⁴ HINOJOSA MONTALVO, “Espacios”, p. 990.

¹⁵ 039, sf (1367/12/28; 1368/04/13).

¹⁶ Pere Girona y su mujer Domenga toman en arriendo el horno bajo ciertos capítulos. Meses más tarde los jurados contratan a Domingo de Galve, vecino de Castellfort, como carnicero por 3 años, debiendo

de un hospital ubicado cerca de Les Solanes, institución dotada en los años posteriores mediante legados privados.¹⁷ Existía a su vez un granero municipal (*graner del consell*) al frente del cual cada año había un encargado.¹⁸ Incluso se documenta la mención a una única tienda (*la botiga d'en Domingo Bru*) sita en 1435 en el Carrer de l'Església.¹⁹

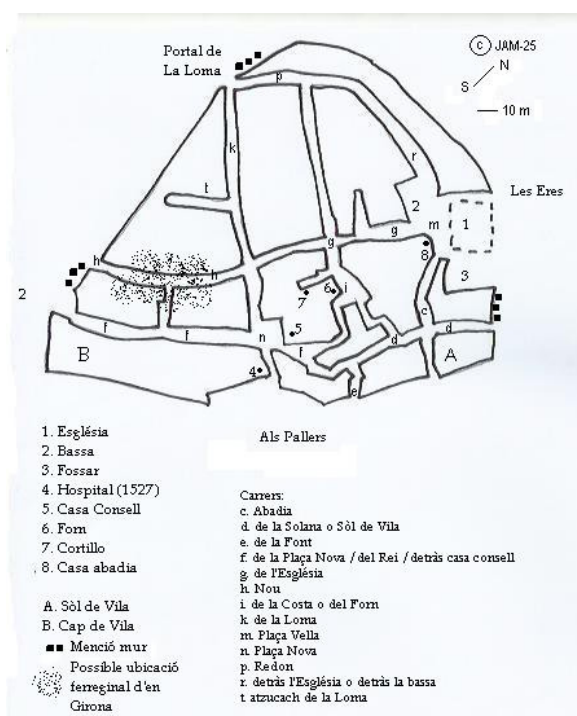


Figura 1. Cinctorres. Plano elaborado por el autor a partir de la reconstrucción del parcelario urbano de Gisbert, según el padrón de la pecha de 1745 y las referencias al viario antiguo.²⁰ En él trato de ubicar los edificios y servicios reconocidos así como aproximar la nomenclatura del viario público a inicios del XV.

“tallar e fer en la dita carnereria totes carns de qualsevol natura sien, ço és un diner menys del preu segons tallaran e tallen de present en la vila de Morella”. Y a inicios de 1368 los jurados y el consejo, reunidos “en la plaça del dit loch hon és acostumat consell ajustar comunment”, contratan como herrero a un tal Bernat, vecino de Morella, “a servir lo poble del dit loch e tenir fàbrega en aquell al ofici vostre de ferreria” por 5 años. 039, sf (1367/01/24; 08/29; 1368/01/24). Sobre la ubicación del horno, 177, f. 35r (1423/08/12); 160, sf (1427/11/24); 161, f. 5r (1429/01/10). Recordemos que, según el padrón de pecha de 1745, la torre del Cortillo afronta con la cubierta del horno. LIZANDRA, “Aproximació”, p. 233.

¹⁷ 039, sf (1367/08/29); 174, f. 81v (1423/11/29); 160, sf (1428/05/17); 191, f. 24r (1439/04/14).

¹⁸ 177, f. 45r (1424/10/20).

¹⁹ 162, f. 14v (1435/11/24). Domingo Bru fue un destacado comerciante de lanas además de formar parte de la oligarquía municipal. APARICI MARTÍ, “En el norte”.

²⁰ GISBERT, “Ocupació del sòl urbà”, pp. 245-256; GUARDIOLA NOGUERA, “Nou i Vell”. Véase un mapa similar en ROSELLÓ I VERGER, *Viles planificades*, pp. 278-287.

Como he indicado, disponemos de un importante número de textos sobre compraventa de inmuebles ya edificados que nos permiten observar, por un lado el trazado y nomenclatura de las viejas calles y por otro precisar mejor los viales relacionados con los nuevos emplazamientos urbanizados. En los años anteriores a la mención de las calles nuevas (1411), las viviendas ya construidas se documentan en un trazado este-oeste a través del Carrer de la Font, Carrer de la Solana o su prolongación denominada Carrer de la Plaça, la misma Plaça y su continuación hacia el oeste con el Carrer de Cap de Vila. Con trazado hacia el norte está el Carrer de La Loma que conecta al noreste primero con el Carrer de l'Església, y después con el Carrer detràs l'Església. Y en el centro de todo ese espacio, el Cortillo, aquel núcleo primigenio del urbanismo en época islámica. En el transcurso de las siguientes décadas se sigue utilizando la misma nomenclatura y las compraventas documentadas giran en torno a las mismas calles, pero nuevas pinceladas y matizaciones enriquecen la percepción de esos espacios vividos (Tabla 1). Por ejemplo también se habla de la Plaça Vella, del cementerio, del muro, de algún portal, de la casa del consejo, de la casa del rector o de los arrabales como el de Sòl de Vila. Incluso aparecen variantes del trazado como *carrerons* y *atzucacs*, o calles que no se documentan en los primeros años del XV caso del Carrer Redon o del Carrer la Costa.

Con todo, es cierto que en la Tabla 1 se recogen matices que seguramente se refieren a las mismas calles, especialmente todo el entramado en torno a la casa del consejo y al Cortillo. Las dificultades de conocer los entresijos del mercado inmobiliario se complican más por esa imprecisión del notario a la hora de establecer con claridad la ubicación de las propiedades. Por ejemplo la localización de la casa consistorial presenta numerosas variantes. En ocasiones se menciona que está ubicada en el “Carrer o carreró de la casa de consell”. En otras la casa consistorial afronta con propiedades ubicadas en el “Carrer del Rey, Carrer de la Plaça Nova, ferreginal d'en Girona” e incluso en “lo Carrer nou que se-s fet darrere la casa de consell”. Pero en 1435 se da una referencia bastante exacta. Pasquala mujer de Antoni Aguiló vende a Arnau de Santjoan un *alberch* franco sito en “lo quarer que se-s fet nou detràs la casa de consell” que afronta con dicha casa del consejo, casas de Domingo Mas, de Pasqual Molinos y camino, con la obligación “qui és tengut de sostenir de les aygües e neus de la dita casa de consell”. El precio es de 132 ss que Santjoan confiesa se compromete a pagar desde la próxima fiesta de Todos Santos en un año.²¹

²¹ 181, f. 25v (1432/10/18). Según el plano basado en el padrón de pecha de 1745, la casa antigua del consejo y la casa dels Santjoans comparten pared medianera. GISBERT, “Ocupació del sòl urbà”, p. 249. Los dos vecinos mencionados como afrontación de la casa consistorial figuran como tal otros años: Pasqual Molinos en 1416, 1418, 1420 y Domingo Mas en 1420 y 1423. El vendedor Antoni Aguiló ya figura como propietario de una vivienda que afronta con la casa consistorial sita en el “Carrer nou que se-s fet detràs la casa de consell” en 1416; su vivienda afronta con la casa consistorial en 1420 ubicándose ambas en el Carrer de la Plaça Nova. Ese mismo año se indica que afronta con la “casa del consell prop lo Carrer del Rey” y en 1423 se indica que está en ese Carrer del Rey. Y precisamente Aguiló afronta con Domingo Mas y Pasqual Molinos. 171, f. 23r (1416/05/02); 159, f. 116v, 119v, 128r, 155r, 170r, 174r, 285r (1420/01/12 y 18; 03/28; 11/21; 12/30; 1421/01/07; 1423/01/02); 174, f. 45v (1422/10/04); 177, f. 90r (1425/10/08).

Tabla 1. Nomenclátor según los protocolos notariales.

Denominación	Años de referencia
<i>Carrer apellat de la Plaça // Alguna casa de esa calle afronta ab Lo Cortillo, o està prop la plaça Vella.</i>	1402, 1415, 1431 // 1413, 1414, 1415, 1423, 1424, 1428, 1429, 1435.
<i>Platea veteri, carrer de la Plaça Vella (prop del carrer Cap de Vila, prop del Cortillo)</i>	1411, 1413, 1422, 1425
<i>Afronte ab lo carrer de la plaça Vella e ab lo carrer Nou // Afronte ab lo carrer dit de la Plaça e ab lo carrer Nou</i>	1421 // 1436
<i>A la Plaça // Cantó de la plaça</i>	1406, 1418, 1420, 1427 // 1429
<i>Afronte cum vico dicto de la Plaça et cum vico dicto de l'església</i>	1435
<i>Afronte cum vico dicto de l'església et cum vico dicto d'en Moliner</i>	1435
<i>Prop l'església</i>	1421
<i>Carrer de l'església (afronte ab lo Cortillo) // Carrer detràs l'església</i>	1401, 1405, 1410, 1411, 1427, 1429, 1435, 1439, 1441 // 1405, 1406, 1407, 1418
<i>Carrer de l'església (afronte ab la bassa)</i>	1414, 1418, 1425, 1428
<i>Carrer de l'església, afronte ab lo fossar</i>	1418
<i>Carrer apellat o que's diu de La Loma // Lo atzuquat de La Loma</i>	1400, 1404, 1413, 1414, 1416, 1417, 1418, 1420, 1423, 1425, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431 // 1425
<i>Afronte ab lo portal de La Loma e ab lo mur // Afronte ab lo mur de La Loma e ab lo carrer Redon // Afronte ab lo carrer Redon e ab lo mur</i>	1420 // 1435 // 1428, 1429, 1435
<i>Afronte ab lo mur</i>	1427
<i>Afronte ab lo mur e ab lo fossar del dit loch</i>	1428
<i>Afronte ab lo fossar e ab lo carrer de la Solana</i>	1410, 1422
<i>Carrer que's diu de la Solana</i>	1400, 1401, 1403, 1404, 1414, 1421, 1423, 1424, 1425, 1428
<i>Afronte ab lo carrer de la Solana e del Cortillo</i>	1422
<i>Afronte ab lo Cortillo // Carrer del Cortillo</i>	1401, 1405, 1415, 1423, 1428, 1429, 1435 // 1421, 1427
<i>Carrer dit de Cap de Vila (prop la plaça vella) // Al Cap de Vila (afronte ab antuxà comú) // Lo raval del dit loch dit de Cap de Vila</i>	1403, 1406, 1407, 1411, 1431 // 1417, 1418, 1421, 1419 // 1423, 1435
<i>Afronte ab lo mur e portal de Cap de Vila</i>	1422
<i>Carrer detràs la bassa // Afronte ab la bassa</i>	1418 // 1428
<i>Afronte ab lo carreró per hon decorre l'aygua de la bassa del dit loch, e ab lo carrer dit de la Solana</i>	1430

Denominación	Años de referencia
<i>Carrer de la casa del consell // Carreró de la casa de consell, afromte ab cases de consell // Carrer e atzucat dit de la casa de consell</i>	1413, 1426 // 1420, 1421, 1430 // 1435
<i>Afronte ab la casa de consell, ab cases del retor, ab carreró vers la bassa // Afronte ab atzucat dit de la casa de consell, e ab lo carrer de l'església e ab cases dites del rector // Afronte ab lo carreró o adçuquat dit de la cort, ab la casa de consell e ab cases del vicari</i>	1428 // 1436 // 1436
<i>Detrás la quasa de consell, afromte ab la casa // Prop la casa de consell // Carrer apellat del Rey, afromte ab casa de consell</i>	1416, 1418 // 1420 // 1420, 1421, 1423, 1428
<i>Quarreró de la confraria afromte ab la casa de consell</i>	1441
<i>Cantó d'en Sorolla</i>	1422, 1423
<i>Via pública o carrer dit de la Font // Via pública o camí de la Font Major</i>	1400, 1404, 1423, 1435, 1438 // 1422, 1426, 1428
<i>La Costa // partida que-s diu La Costa // lo carrer de la Costa, lo carrer de la Costa prop lo forn afromte ab lo forn // al sòl del carrer de la Costa.</i>	1421 // 1423 // 1425, 1430, 1431 // 1432
<i>Al Sòl de Vila // Al Sòl de Vila en lo raval // Lo raval del dit loch dit de Sòl de Vila, afromte ab camí real</i>	1414, 1430, 1432 // 1427, 1428 // 1435
<i>Afronte ab carrer de l'Abadia e verger del rector // Carreró que devalle de l'Abadia</i>	1435 // 1435

2.2. Calles nuevas

Desde un punto de vista morfológico, las nuevas pueblas no presentan homogeneidad física en sus plantas. Algunas son ortogonales, en otras su regularidad se basa en el abanico adaptado a las curvas de nivel del lugar sobre el que se asientan. Incluso algunas poseen muros y otras no los tendrán nunca. Cinctores podía formar parte de las pueblas sin muralla inicial, con una planta aparentemente indefinida (modelo bastante abundante en la zona), que debido a su baja capacidad demográfica no parece generar plantas geométricas, lo que no implica que las casas no formaran un cierto callejero.²²

Por otro lado, en el caso dels Ports de Morella, diversos estudios ya clásicos han enfatizado sobre el hecho de que desde la segunda mitad del siglo XIV y las primeras décadas del XV, en este espacio situado en la zona más septentrional del reino de Valencia se había producido una intensa especialización ganadera orientada a la obtención de la lana como materia prima exportable hacia lugares donde se desarrollaba una intensa actividad manufacturera de carácter textil. Ello provocó, por ejemplo, la presencia de mercaderes procedentes del norte de Italia interesados en la adquisición de dicha materia pero también interesados en adquirir otros productos de la zona como el azafrán. Todo ello generó un dinamismo productivo y comercial que permitió la introducción de la zona en los circuitos comerciales internacionales, el progresivo desarrollo de una elite local que invertía en ganadería y lanas, pero también el surgimiento de una manufactura textil local que aprovechará las posibilidades que se le brindan. Morella es uno de los

²² GUINOT y MARTÍ, “Las villas nuevas”, p. 192.

núcleos más importantes en la zona, cabecera del proceso, pero el empuje se dejará sentir en todo el área rural circundante, con sus propias particularidades locales tal y como muestra la documentación conservada, caso de Vilafranca o Cíntorres.²³ Todo ello pudo redundar en el desarrollo urbanístico de Cíntorres. Además, esa prosperidad se manifiesta externamente en dicha aldea a través de las obras de la iglesia de 1368 efectuadas por el cantero Joan d'Ovó, en la dotación de nuevas campanas facturadas por Joan Adam, maestro de origen francés (1420-1421) e incluso en trabajos pictóricos del maestro Bernat Serra en la iglesia en los años 40 del XV.²⁴

Ese desarrollo económico pudo favorecer, y a la par verse favorecido, por aquel crecimiento demográfico ya mencionado de inicios del XV. Pese a las dificultades de hambrunas o de las situaciones bélicas derivadas del interregno justo en esos años, la acumulación de capital procedente del mercado de las lanas, la expectativa del negocio, la diversificación socio-profesional, etc., pudo facilitar la percepción a futuro de años coyunturalmente favorables para desarrollar iniciativas de inversión en el mercado inmobiliario. De hecho, la ampliación de los espacios susceptibles de edificación en Cíntorres coinciden con ese período de bonanza económica y contacto con los mercaderes italianos. La iniciativa municipal con la apertura de nuevas calles, o la prolongación de las existentes, puso en el mercado nuevos espacios de construcción aprovechados por la iniciativa privada, y descongestionó el antiguo núcleo en torno al Cortillo. Paradójicamente no sabemos cómo pudo afectar a ese desarrollo del mercado inmobiliario la desafección italiana por las lanas de la zona a partir de los años 30 del XV, por cuanto dicho proceso coincide con la falta de registros notariales de Cíntorres a partir de ese período.

Pero la dinámica de Cíntorres no es única. Fuera del ámbito rural, en la ciudad de Valencia entre 1408 y 1440 se formuló una política de apertura de nuevas calles y derribo de la antigua muralla islámica para facilitar la circulación y trasiego de personas y mercancías más allá de viandantes y acémilas, adecuando los viales para el tránsito de los carros. A ello se unen medidas de disciplina urbanística, en especial referidas a la alineación de viales y fachadas. Incluso se adquieren manzanas de viviendas para ampliar espacios públicos como determinadas plazas.²⁵ En Cíntorres, las referencias documentales a nuevas calles se inician en 1411 y se prolongan hasta 1439, fechas coincidentes con la capital del reino. La Tabla 2 recoge las diferentes nomenclaturas y variantes que muestra la documentación. Es cierto que casi con total seguridad, como ya se ha indicado, algunas de ellas hacen referencia al mismo espacio viario. Pero esas sutilezas muestran a su vez la percepción topológica y los referentes localizadores en el ideario colectivo de los habitantes del lugar en aquellos momentos. Las dos zonas donde ubicar ese nuevo desarrollo urbanístico se relacionan con una pequeña área ubicada detrás de la iglesia y cerca de una de las balsas (zona norte de la población). Y con una área algo más extensa ubicada hacia el oeste del núcleo, conformada por la

²³ RABASSA VAQUER, "La manufactura tèxtil", pp. 151-173 y "Comerç mediterrani", pp. 177-204; ROYO PÉREZ, "Elits rurals", pp. 25-56; APARICI MARTÍ, "En el norte".

²⁴ OLUCHA MONTINS, "Dades per a la història", p. 391 y 399.

²⁵ MARTÍ OLTRA, "Las transformaciones urbanísticas", pp. 189-190.

apertura del Carrer Nou que conecta con el Carrer de l'Església (trazado este-oeste), la prolongación del Carrer de La Loma a través del “Carrer que se-s fet nou a La Loma” con un pequeño ramal denominado “atzucach de La Loma” (trazado norte-sur que cruza al anterior), viarios todos ellos surgidos del conocido como “ferreginal d'en Girona”.²⁶ También podemos unir el Carrer de la Plaça Nova prolongado hacia el arrabal de Cap de Vila, espacio que incluye en su interior la Plaça Nova. Es posible que entre todos estos viales se ubique el “Carrer nou que s'appelle dels Menestrals”, el Carrer del Rey o el “Carrer que se-s fet nou detràs la casa del consell” (véase figura 1).

Tabla 2. Nuevas calles.

Denominación	Años de referencia
<i>Carrer Nou o carrer que-s diu Nou</i>	1411, 1412, 1418, 1419, 1421, 1425, 1427, 1428, 1436, 1439.
<i>Lo carrer de La Loma ho carrer Nou; carrer apellat de La Loma lo que-s fa nou (afronte ab antuxà comú); carrer que se-s fet nou en La Loma</i>	1413, 1414, 1418, 1421, 1423, 1425, 1432.
<i>Carrer nou detràs l'església o Carrer qui se-s fet nou detràs l'església // Carrer pla que se-s fet nou detràs l'església</i>	1413, 1416, 1426, 1434 // 1434
<i>Quarer nou que-s appelle dels menestrals // Adzucat apellat o que-s diu dels menestrals</i>	1413, 1419 // 1425, 1432.
<i>La Plaça Nova // Carrer apellat de la plaça Nova afronte ab antuxà públich // Carrer de la Plaça nova, afronte ab casa del consell // carrer de la Plaça Nova // carrer apellat de la Plaça Nova prop lo Portal de La Loma vers lo mur // afronte ab lo Carrer de la Plaça Nova e ab Carrer del Rey.</i>	1407 // 1415 // 1416, 1420, 1421 // 1411, 1416, 1421, 1422, 1437 // 1420.
<i>Afronte ab lo carrer Nou e ab lo carrer dit de la Plaça</i>	1428
<i>Afronte ab lo carrer de la plaça Vella e ab lo carrer Nou</i>	1421
<i>Carrer que-s fa nou en lo ferreginal que-s deie d'en Girona, afronte ab la casa de consell</i>	1416
<i>Carrer que-s fa nou detràs la quasa de consell, afronte ab la quasa de consell</i>	1416, 1418, 1422, 1423, 1425, 1432
<i>Carrer que-s fet nou detràs la bassa</i>	1423

²⁶ Véase también nota 17. En 1400 Bartomeu Galindo y su mujer Novella poseen unas casas en el Carrer de la Loma frente casas de Nicolau Orpinell y el herreñal de Bernat Girona. Observamos la coincidencia de espacios (La Loma y herreñal). En 1418 Nicolau Orpinell posee unas casas en La Loma. En 1411 Domingo Gasulla posee unas casas en La Loma. En 1416 Domingo Gasulla y su mujer Francesca venden a Joan Piera un solar en dicho herreñal d'en Girona, frente un solar de los vendedores y las casas de los herederos de Bernat Prunyonosa. Precisamente Pere Prunyonosa y su mujer Elicén adquieren de los jurados en 1415 un solar sito en el herreñal d'en Girona. Entre 1417-1419 se desarrolla el plan urbanístico de conexión del Carrer Nou con el Carrer de l'Església, procediendo a ciertas expropiaciones en el herreñal d'en Girona. Algunos de los afectados son precisamente Pere Prunyonosa, Nicolau Orpinell, Joan Piera o Domingo Moliner. 158, f. 20r (1400/12/03); 172, f. 40v (1418/10/07); 168, f. 3r (1411/03/04); 171, f. 26v (1416/05/21); 159, f. 50r, 85r, 112r, 186v (1415/04/08; 1419/01/31).

2.3. Solares edificables

Como vemos, entre 1411 y 1439 Cíntorres se dota de toda una nomenclatura para los nuevos viales urbanos. Se esboza un trazado novedoso que ensancha el espacio construido en las dos áreas mencionadas. La expansión del núcleo se produce a partir de la disponibilidad de una serie de patios o solares específicamente destinados a la construcción de viviendas, cuyas ventas aparecen concentradas especialmente entre 1411 y 1421. En primera instancia, la iniciativa municipal favorece esa dotación. En 1413 Guiamó Lestreri, en calidad de procurador de su madre, recibe hasta 4 pagos de convecinos suyos “per rahó de hun sollar per a fer alberch qui los jurats del dit loch ly havien donat”, especificándose en una ocasión que se incluían “les parets que alí eren fetes”.²⁷ Documentos posteriores nos informan que esos 4 solares se ubican en “lo quarer nou que s appelle dels Menestrals”.²⁸ En 1415 el jurado Antoni Montorgull vende a Francesc Campana “I pati o solar del consell franch e quiti situat en lo dit loch detràs l’Església”, frente corral de Arnau Sorolla menor, corral de Guiamó Castell, casas de Antoni Aguiló mayor “e ab antuxà públich”, precio de 80 ss.²⁹ También en 1414 Antona, viuda de Pere Girona y vecina de Villores, vende a Guiamó Castellano “hun troç de fereginal que yo havia franch e quiti, asetat en lo dit loch (Cíntorres) en la partida de La Loma, lo qual lo consell se a pres per a fer cases”, y que afronta con casas o corral de Joan de Castellot, casas de Pere Pena-roja mayor, y con camino público, “lo qual lo consell se a pres de present”. El precio es de 75 ss pagados en el momento. A continuación Antona vende a Ramón Çaedra menor “hun solar lo qual afronte ab cases de la dita venedora, e ab quases de Bernat Pallarés, e ab solar de Pasqual Molinos major e camí”, por 50 ss.³⁰

Como se desprende de esos documentos, queda claro que se produce una iniciativa municipal de carácter inmobiliario detrás de la iglesia, en el Carrer dels Menestrals y en la partida de La Loma, sobre un parcelario vacío en parte, pero que también presenta ciertas viviendas ya edificadas. En el caso de La Loma, podemos intuir que se trata del herreñal que antaño fue de Pere Girona. Allí se seguirán vendiendo patios los años posteriores³¹ e incluso se venderá en 1416 un “alberch e solar franch asetiats en lo carrer que s fa nou en lo ferreginal que s deie d’en Girona”, vivienda que afronta con la casa del consejo.³² Todavía en 1419 surge cierto conflicto entre Nicolau Orpinell y Pere

²⁷ 169, f. 8v (1413/03/06 y 07).

²⁸ 169, f. 30v (1413/11/06); 170, f. 27r (1414/04/18); 172, f. 18r (1417/04/22); 159, f. 81v, 129r (1419/01/02; 1420/04/09); 181, f. 18r, 28r (1432/08/20 y 11/15); 182, f. 4v (1434/01/28).

²⁹ 159, f. 53r (1415/04/22).

³⁰ 170, f. 13v (1414/02/19).

³¹ Los jurados venden a Elicsén y Pere Prunyonosa por 59 ss 6 ds un patio en “lo ferreginal que solie ésser d’en Girona”. Un año después Domingo Gasulla mayor y su mujer Francesca venden a Joan Piera un “solar per a fer alberch que nós haviem franch e quiti situat en lo fereginal que s diu d’en Girona” y que está frente otro solar de los vendedores, precio de 30 ss. 159, f. 50r (1415/04/08); 171, f. 26v (1416/05/21).

³² Guiamó Castellano y Guerrero lo venden a Pasqual Molinos menor. Afronta con solar d’en Domingo Nebot, “e ab la casa de consell, e ab quases de la muller hereus d’en Bernat Girona e camí públich”, precio 320 ss. Molinos reconoce deber el precio, a pagar 160 ss en fiesta de Todos Santos y el resto en el siguiente Todos Santos. El 24 de diciembre de 1417 se cancela por pagado. 171, f. 12r (1416/03/06).

Prunyonosa por las obras que realizan en ese antiguo herreñal d'en Girona. Ese conflicto intervecinal nos muestra de forma paralela que dicho municipio procedió desde 1417 a la expropiación de parcelas en esa zona para poder desarrollar su política urbanística con la concreción del nuevo vial, rectilíneo, hacia el Carrer de l'Església, y que afectó a varios propietarios, tratando el consell que dicha calle fuera *dreta línea* desde el *alberch* de Sebastià, siguiendo el de Prunyonosa y el de Moliner, mientras que enfrente de éstos también se debía seguir *dreta línea* desde la casa de Domingo Borja, la de Joan Piera y la de Jaume Guardiola. Pero entendiendo que el vial era estrecho, se añadía:

*que en lo qual dit carrer, tant com serà del alberch del dit en Prunyonosa ençà fins al dit carrer de la Església, per nulls temps sien fetes taules, ne pedriços, ne altre empatge per deguna persona com sie molt estret, exceptat que si los dits en Domingo Moliner e en Domingo Borga volran fer pedriços en les sues enfrontades novellament fahedores, que n-i puguen fer, mas que no hajan pus de dos palms d'ample e tres d'alt.*³³

En todo caso, el municipio compensa monetariamente las expropiaciones efectuadas igual que ocurre en otros lugares como en la ciudad de Valencia.³⁴

La presencia de patios y solares para construir viviendas es un referente continuo en la documentación (*hun solar de cel en abís, per ha fer alberch*). En la Tabla 3 se muestra también aquellos otros espacios con otras utilidades, caso de eras y pajares, que en ocasiones aparecen junto a corrales cubiertos, patios, herreñales o viviendas ya edificadas³⁵ y que podrían ser susceptibles de futura edificación.³⁶

³³ Nicolau Orpinell recibe la luz en su casa desde el patio que solía ser del “ferreginal apellat d'en Girona”. Pero el consejo vende un patio lindante a Pere Prunyonosa para edificar su *alberch*, quien ahora obstruye la entrada de luz al *alberch* de Orpinell. Para dar solución al problema, el consejo da licencia a Orpinell para descubrir un trozo de la casa del establo y de la *cambra* de encima para hacer un *corralet* de 18 palmos de largo por 15 de ancho, y no más, que permita la entrada la luz. A Prunyonosa le ordenan que no levante más el muro de lo que ya está. 159, f. 85r-87v (1419/01/31). Orpinell, Prunyonosa, Piera, Moliner o Guardiola poseen vivienda en las calles directamente conectadas con el Carrer de l'Església, a saber en el Carrer Nou que es continuación hacia el oeste del Carrer de l'Església, en cuyo trazado se cruza el Carrer Nou de la Loma y el Carrer de la casa de Consell.

³⁴ GARCÍA MARSILLA, “Valorar el precio de las viviendas”, pp. 139-152.

³⁵ En 1414 Andreu Miralles y su esposa Francesca venden a Guiamó Castellano “huna paliça, e part de era, e ferreginal, ab part de corral tot tinent”, franco, sito en la partida “que-s diu Les Eres davant lo loch”, y que afronta íntegramente con herreñal de Antoni Sorolla mayor; herreñal, era y casas de Jaume Castell, y camino a dos bandas, todo por 209 ss. O en 1420 cuando se produce el reparto de bienes del difunto Antoni Aguiló, cuyos herederos reciben una “era ab sa paliça francha sitiada a Les Eres davall la vila, la qual afronte a totes parts ab camins públichs. Ítem uns corrales e tanyada franchs situats allí matex afronten ab corrales d'Arnau Sorolla, d'Antó Amill e de Pere Girona, e ab antuxà comú. Ítem I pati o solar allí matex, afronte ab cases d'Antó Navarro, ab pati de Bartomeu Tàrrega e de dues parts ab vies públichs”. 170, f. 65v (1414/12/10); 159, f. 136r (1420/05/29).

³⁶ En 1405 Alfons Ainsa y su esposa Pasquala venden a Aparici Blasco una suerte de tierra franca que afronta con el *alberch* de Toda, madre de Aparici, con un herreñal de los vendedores y con un callejón, poniéndose alguna condición sobre la vertiente de aguas “en la dita sortanella, o edificii, si per temps n-i serà fet”. Como vemos, se menciona una construcción a futuro. 158, f. 68v (1405/01/20).

Tabla 3. Ubicación de patios, solares, corrales o espacios susceptibles de edificación.

Ubicación	Disponibilidad de espacios libres
<i>Carrer de la Font</i>	1 herreñal (1400); 1 herreñal, 1 tierra, 2 vergeles (1404).
<i>Carrer de la Solana</i>	1 corral, 1 vergel (1400).
<i>Carrer de La Loma / Partida que-s diu de La Loma // Partida que-s diu La Loma del antuxà comú</i>	1 herreñal (1400); 1 corral (1413); 1 herreñal <i>per a fer cases</i> , 1 corral, 2 solares (1414); 1 pajar, 2 eras, 1 herreñal (1418) // 1 pajar, 1 era, <i>antuxà</i> de la vila (1411); 1 herreñal, 1 era, 1 pajar, 2 tierras (1425) // 1 pajar, 1 era, 1 herreñal, 4 tierras (1434).
<i>Carrer que-s fa nou a La Loma</i>	1 <i>antuxà</i> (1414, 1418); 1 <i>pati per a fer alberch</i> , 2 corrales (1421); 2 corrales (1423); 1 patio, 1 corral (1425); 1 <i>antuxà</i> común (1432).
<i>Carrer que-s fa nou en lo ferreginal que-s deie d'en Girona // Carrer Nou</i>	1 solar (1415); 4 solares (1416) // 1 herreñal, 1 patio (1412); 2 patios (1413).
<i>Les Eres detràs l'Església // les Eres detràs la església apelat les eres la qual afronte ab camí que va al Forcall e de la altra part ab camí que va a Morella</i>	3 eras, 1 pajar (1399); 1 era, 1 pajar, 2 corrales, 1 <i>antuxà</i> comú (1420) // 1 pajar (1441).
<i>Les Eres davall la vila // Les Eres davant la vila</i>	2 herreñales, 2 pajares, 3 eras, 2 corrales (1406); 1 era, 1 pajar, 4 corrales, 1 <i>tanyada</i> , 2 patios (1420) // 2 pajares, 2 eras, 2 herreñales (1413); 1 pajar, 2 eras, 3 herreñales, 1 corral (1414).
<i>Circa ecclesiam</i>	1 <i>patium ad opus edificandi</i> , 2 solares (1410).
<i>Carrer de l'Església</i>	1 patio (1425).
<i>Carrer Nou detràs l'Església // Carrer detràs l'Església // Davall l'Església</i>	1 herreñal (1413) // 1 vergel, 1 corral, 1 pajar, 1 era (1405); 1 herreñal, 1 vergel, 1 era, 1 pajar, 1 corral (1406); 1 vergel (1407); 1 patio, 2 corrales, 1 <i>antuxà</i> (1414); 3 corrales, 1 <i>antuxà</i> público (1415); 1 patio, 2 corrales, 1 pajar (1421); 3 pajares, 1 patio (1436) // 2 corrales, 1 solar, <i>antuxà</i> común (1418).
<i>Carrer nou apellat dels Menestrals // adzucac appellat dels Menestrals</i>	2 patios, 4 <i>solars per a fer cases</i> (1413); 1 <i>pati per a fer alberch</i> , 2 patios (1414); 1 <i>solar per a fer cases</i> , 1 patio (1417) // 1 solar (1420).
<i>A la Plaça Nova</i>	2 <i>patis per a ops de fer cases</i> , 3 corrales (1407)
<i>Carrer apellat de la Plaça Nova</i>	1 <i>antuxà comú</i> (1415); 1 solar (1421).
<i>Carrer de la Plaça Vella</i>	2 corrales (1422).
<i>Carrer de la Plaça</i>	2 corrales, 1 herreñal (1423); 1 herreñal (1427).
<i>A Sòl de Vila // raval a Sòl de Vila // afronta ab lo pla de la església e ab lo carrer de la Solana</i>	1 patio, 1 solar, 1 pajar, 1 herreñal (1414); 2 solares (1421); 2 patios (1424); 1 patio, 1 pajar, 2 herreñal (1427); 1 <i>pati per a fer cases</i> , 1 patio, 2 corrales (1430); 1 patio (1432), 3 solares, 1 <i>solar per a fer cases</i> (1432) // 4 patios (1413); 2 patios, 1 pajar (1420); 2 solares (1424); 3 solares (1428); 2 herreñales, 2 eras, 2 pajares, 1 corral (1435) // 2 pajares, 2 patios (1436).

Ubicación	Disponibilidad de espacios libres
<i>Cap de Vila // raval de Cap de Vila</i>	2 pajares, 2 eras, 2 tierras (1414); 1 patio, 2 corrales, 1 tierra (1416); 1 corral, 1 <i>antuxà</i> común (1417); 1 <i>pati per a fer cases</i> , 4 corrales, 1 herreñal (1418); 1 corral (1419); 1 patio, 2 corrales, 1 tierra (1421); 3 corrales, 1 herreñal, 4 eras, 2 pajares (1425) // 3 corrales, 1 herreñal (1423); 3 corrales, 1 <i>tanyada</i> , 1 herreñal (1435).
<i>Vers la bassa</i>	2 patios (1418); 2 patios (1428)
<i>Detràs la casa de consell</i>	1 solar (1416); 2 solares (1418); <i>solar cubert e descubert</i> (1423).
<i>La Costa</i>	1 vergel (1425)
<i>Los Plans</i>	1 era, 2 pajares (1425).
<i>Afronte ab lo carrer de la Abadia</i>	1 corral, 3 vergeles (1435).
<i>Carrer appellat del Rey</i>	2 patios (1421)
<i>Als Pallers</i>	1 era, 1 pajar, 1 herreñal, 1 tierra (1428).

3. Viviendas

Por lo que respecta a las viviendas, la documentación hace mención a ellas con las denominaciones de *alberch* en singular y *cases* (o *quases*) generalmente en plural, aunque en ocasiones aparecen los formatos *hospicio-hospicium* y *domus-domibus*. Esporádicamente aparece la acepción *cambra*, que hace referencia a habitación. De la documentación de Cíntorres parece desprenderse que el *alberch* se concibe como un espacio grande que puede contener, o subdividirse, en diversas casas. Es la misma situación que se describe en Castelló, donde las investigaciones consideran que casa era sólo una dependencia del *alberch*, siendo varias casas o habitaciones adosadas las que configuran las variables dimensiones del *alberch*. Ocurre lo mismo en Valencia, donde la ambigüedad de las denominaciones hace que tanto *hospicio* como *domus* pueda significar desde una estancia individual hasta un inmueble de varios pisos. Algunos autores apuntan al hecho de que las referencias a casa pueden describir en realidad las distintas crujías de una vivienda, separadas entre sí, pero que a veces marcan una clara diferencia de uso.³⁷ Así pues, nos encontramos con la dificultad de saber a qué se refiere exactamente el término casa o *cases* puesto que la variabilidad tipológica indicada en la documentación es amplia. En 1418 el notario Jaume Perpinyà, residente en Tortosa pero originario de Cíntorres, vende a Guiamó Montorgull “una casa de estable, e casa de cuyna, que yo [he] en lo meu alberch, situat en lo dit loch” (de Cíntorres). El vendedor indica que dichas casas afrontan con casas de Jaume Maçana a dos partes, pero también con otras casas del comprador y otras del vendedor. Es decir, de todo el inmueble sólo le vende la parte del establo y de la cocina, identificadas como casas, que pertenecen al conjunto del *alberch*, que parece se desgaja en porciones. Posiblemente Montorgull adquiere esos dos espacios para poder ampliar su inmueble colindante que

³⁷ SÁNCHEZ ADELL, “Paisaje urbano”, pp. 297-298; IRADIEL MURUGARREN, “Mercado inmobiliario”, pp. 402-405; GARCÍA MARSILLA, “Marcadores de estatus”, p. 350.

aparece específicamente indicado como afrontación. Cuando en 1420 Nicolau Escrivà y su mujer Nicolaua venden a Lluís Vives, rector de la iglesia de Cintorres y albacea de la limosna de Belltall Vives, y a Joan Vives de Olocau patrón de dicha limosna, “dues cases franques e quities, de hun alberch que tenen en lo dit loch en lo carrer appellat de la Plaça Nova prop lo portal de La Loma”, claramente hablan de la división de un espacio más amplio, y especifican dicha compartimentación, “ço és la casa de la entrada del dit alberch, ab una altra casa que és envers l'alberch d'en Pere Guardiola, les quals dites dues cases afronten ab lo dit carrer, ab lo mur, ab lo dit alberch d'en Guardiola, e ab les altres cases romanents als dits venedors”. Nuevamente, parte del *alberch* original queda, en formato de otras casas confrontadas, para los vendedores.³⁸ En ocasiones esas divisiones obedecen al reparto establecido entre los herederos de un difunto.³⁹

Además podemos observar que algunas viviendas cuentan con espacios adyacentes variados. En 1435 Pasqual Montanyés y su mujer Guiamona venden por 100 ss a Domingo Guerola “unes cases, corral e verger, e torreta tinents”, frente casas del comprador y vergeles del rector y de Pere Sorolla, frente el Carrer de l'Abadia, todo bajo señoría del rector de Cintorres a censo de medio cahíz de *forment*.⁴⁰ Con dicha adquisición, el comprador que ya poseía unas casas afrontadas, podría completar modularmente un espacio más grande.

Por lo que respecta a la estructura interna del espacio habitado poco podemos decir. En algunas ocasiones se menciona el “celler, graner, estable, cambra, cuyna o casa del foch”.⁴¹ Por ejemplo en 1430 Miquel Gasulla, ahora ciudadano de Mallorca, para quitar un viejo censal de su padre Esteve Gasulla vende “la entrada, la cuyna, cambreta e porche” de sus casas. Añadía además “la entrada del corral de les dites cases, la qual afronte ab la casa dita del granerot de les dites cases, ab la casa del estable”.⁴² Como vemos entrada, cocina, habitación, porche, corral, granero y establo. El desconocimiento sobre la compartimentación de las viviendas se podría cubrir mediante los inventarios de bienes conservados para este período, como se ha hecho en núcleos de mayores dimensiones caso de Alzira o Valencia. Pero los que tenemos disponibles en Cintorres se limitan a listar los objetos y enseres ubicados dentro de las viviendas sin proceder a la descripción física o enumeración de sus diferentes habitáculos, si bien por la agrupación nominal de dichos enseres se puede llegar a intuir cierta compartimentación interna de las viviendas. En el caso de la vecina aldea de Vilafranca sí existe un inventario relativo a la casa del presbítero Berenguer Palau (1397), vivienda que contaba con una

³⁸ 172, sf (1418/11/09); 159, f. 138r, 165r-v (1420/06/13; 12/25).

³⁹ División de bienes del difunto Pere López. A su nieta Francesca le corresponde “una casa appellada del celler franca, que és una casa del alberch dels dits cónyuges, la qual afronte ab lo restant del dit alberch, ab cases de Miquel Luca e ab lo carrer de la sglèsia”. Y a Pere, el otro heredero, le corresponde el resto del *alberch* que afronta con dicha casa, con la balsa y con esa calle. 160, sf (1425/01/09).

⁴⁰ 162, f. 3r (1435/10/18).

⁴¹ 159, f. 293v (1423/02/09); 160 sf (1425/01/09; 1427/11/24); 161, f. 38r (1430/10/02); 162, f. 7r, 14v (1435/11/09 y 24); 169, f. 1v (1413/01/09); 174, f. 59v (1423/04/15); 172, sf (1418/11/09).

⁴² 161, f. 36r (1430/09/22).

planta baja y pisos superiores, con varias estancias en cada uno de ellos.⁴³ El resto de inventarios, al igual que sucede en Cinctorres, sólo permiten intuir cual debía ser la estructura interna de los mismos.

4. El mercado: compras, alquileres, establecimientos, concambios

La adquisición de una vivienda en Cinctorres presenta cierto tipo de simbolismo asociado que demuestra la toma de posesión de ese espacio en tiempo y en forma. En 1421 Antoni Aguiló y su mujer Pasqualeta, con consentimiento de Antoni Moliner, venden a Guiamó Castellano y Alfonso Sorolla un *alberch* en el “Carrer appellat de la Plaça Nova” frente el *alberch* de Joan Salvador, de Joan Berenguer, la casa del consejo, *alberch* de Domingo Nebot y dicha calle, por 95 florines que se comprometen a pagar en Todos Santos próximo. Los compradores indican que,

com la dita venda fos feta o sortís de les fires o barates en les quals és costum que tal venedor de alberch pot retenir la posesió d'aquell fins a la festa de sent Johan del mes de juny, e servir-se del dit alberch, per aquesta rahó e per convenius o enpreniment feyt entre les dites parts fonch axí que-ls dits venedors se romanguessen e stiguessen en lo dit alberch fins a la dita festa de sent Johan, e que lavors liurassen lo dit alberch e posesió de aquells als dits compradors.

Sin embargo en ese lapso temporal surge cierto problema,

en Carnestoltes nevà neu de be I palm engrós, en axí que comunament la gent del dit loch desneva sos terrats, e los dits cónjuges cessaren de desnevar aquel dit alberch, per la qual rahó la neu se foné e abeurà lo terrat, e pasà als tigells e cabirons del dit alberch, e-s donà gran dan e menyscap en aquell per culpa dels dits venedors que no-l desnevaren ni tingueren les canals en condret. Ítem dien que costum és de les dites barates en lo dit loch que en tal cars los dits venedors deven tenir en condret tal alberch o cosa axí venuda fins al dit dia de sent Johan. Ítem per avant se esdevench que en lo mes d'abril del present any feu grans pluges per molts dies e com los dits venedors, ni lo logader que y havien mes, no-n tinguessen lo terrat e canals del dit alberch en condret e com se pertanyie, plogués tot l'alberch e-s gastaren lo tigel e cabirons, lumeres, parets e altres fustes de aquell molt grandament.

⁴³ MARTÍNEZ ARAQUE, “Transmissió del patrimoni”, pp. 207-209; TORTOSA QUIRÓS, “Hogar, distribución espacial”, pp. 621-650. El caso de Vilafranca en ROYO PÉREZ, “El mercado”, p. 200.

Por todo ello los compradores consideran que los daños ascienden a 150 ss y piden la reparación de los desperfectos y también la indemnización de las costas judiciales.⁴⁴ Como vemos, tradición de que los vendedores puedan quedarse hasta san Juan en las viviendas vendidas en *fires e barates*, y tradición de retirar la nieve de los tejados. Pero también en 1432 Martí Terrén adquiere en subasta pública el *alberch* que era de Pasqual Molinos o sus herederos, sito en “lo atzucat que’s diu dels Menestrals” por 35 ss. A continuación Terrén “fonch mes en possessió del dessús dit alberch, en lo qual en senyal de possessió obrí les portes e entrà dintre, e cavà terra, levà fusta e apilà aquella. E totes les dites coses feu en presència del dit honorable justícia e de mi notari, e dels testimonis dejús scrits.”⁴⁵ Aquí se describe el ritual simbólico de la toma de posesión.

Al margen del simbolismo, estudios sobre el mercado inmobiliario medieval en la ciudad de Valencia muestran que la compraventa se lleva a cabo mediante tres posibles formatos: el pago al contado, el pago diferido mediante un censal y el pago fraccionado en el tiempo. Según algunos autores, la menos común sería la primera, argumentando que poca gente dispondría del efectivo necesario para adquirir el inmueble y, en caso de tenerlo, no interesaría descapitalizarse. Por todo ello en ocasiones se recurre al préstamo o a una combinación de diferentes modalidades si bien parece que en el transcurso del siglo XV el pago fraccionado en el tiempo se convertirá en el formato más común.⁴⁶ Esa misma situación parece darse también en ámbito rural, como en Vilafranca, donde raramente se desembolsa la cantidad pactada en el momento de formalizar el contrato ante notario y, por el contrario, es habitual fraccionar el pago de los inmuebles en diversos plazos. Incluso, en ocasiones, dicha práctica se combina con la venta de una pensión censal a favor del comprador y cargada sobre el mismo inmueble a fin de financiar la operación.⁴⁷

En el caso de Cincitorres, la satisfacción del precio de forma inmediata, reconocida como tal mediante la emisión del correspondiente ápoça en el mismo momento de la compraventa, supone el 38.7% del total de contratos en los que se indica el precio y el pago.⁴⁸ También se documenta el pago inmediato pero mediante la constitución de una renta hipotecaria sobre el inmueble recién adquirido, pero que sólo alcanza un 9.9% del total de contratos.⁴⁹ Aún así, en coincidencia con lo apuntado para el caso de la ciudad de Valencia o la vecina aldea de Vilafranca, en Cincitorres resulta más frecuente

⁴⁴ 159, f. 174r (1421/01/07); 184, sf. (1421/06/02).

⁴⁵ 181, f. 18r (1432/08/20).

⁴⁶ IRADIEL MURUGARREN, “Mercado inmobiliario”, p. 408; BELENGUER GONZÁLEZ, “Quasdam domos”, p. 151.

⁴⁷ ROYO PÉREZ, “El mercado”, p. 205.

⁴⁸ Pasquala viuda de Jaume Tàrrega, y su hijo Jaume, de Cincitorres, venden a Domingo Guerau una casa franca sita en el Carrer de La Loma, frente casas del comprador, casas de Domingo Galindo y camino público, por 198 ss, con ápoça inmediato de reconomiento. 169, f. 38v (1413/11/26).

⁴⁹ Esteve Gasulla y su mujer Caterina de Morella venden a Antoni Calbo y su mujer Marieta de Cincitorres, un *alberch* franco en Cincitorres, frente *alberch* de los compradores y la Plaça Vella, por 720 ss. Gasulla confiesa recibir el dinero de la siguiente forma: 54 ss censales que Calbo le vende cargados sobre ese mismo *alberch* y sobre el otro situado enfrente, por los 720 ss. 160, sf (1425/05/14).

el pago diferido y fraccionado mediante el reconocimiento de la deuda al vendedor, con la obligación de redimir la cantidad en un plazo determinado, generalmente un año, alcanzando el 51.35% de los contratos.⁵⁰ En todo caso, existen algunos ejemplos, los menos, de combinación de fórmulas o estrategias, como pagar al vendedor mediante la venta de un censal a un tercero;⁵¹ un préstamo ofrecido por un tercero;⁵² o satisfacer una parte de la deuda mediante un censal y el resto en moneda fraccionando el pago en el tiempo.⁵³

Por otro lado, en Cintores son escasos los contratos de alquiler documentados, al igual que los establecimientos a censo, situación que contrasta con lo expuesto para las mismas fechas en la ciudad de Valencia, donde se indica que cerca del 50-60% de la población podía vivir arrendada. Otros autores documentan en la misma ciudad un 37% de alquileres entre 1380-1450. Por su parte, en Vilafranca se ha documentado entre 1393-1411 un total de 22 inmuebles que satisfacen un censo enfiteútico y otros 10 que son alquilados temporalmente.⁵⁴ En Cintores sólo he documentado 3 alquileres y 13 establecimientos, lo que induce a pensar en que dichos mecanismos de acceso a la vivienda en ámbito rural no eran tan habituales como en el mundo urbano. Además, el pago de algunos alquileres resultan curiosos (pago mediante productos obtenidos de cierto ganado mientras dure el período de alquiler de la vivienda).⁵⁵ Otros formatos de

⁵⁰ Guiamó Castellano y su esposa Guerrera venden a Pasqual Molinos menor un “alberch e solar franch de cell en abis asetiati en lo quarer que-s fa nou en lo fereginal que-s deie d'en Girona”. Afronta con solar de Domingo Nebot, con la casa de consejo, con las casas de la mujer o herederos de Bernat Girona y camino público, por 320 ss. Molinos reconoce deber el dinero y se compromete a pagar 160 ss en la próxima fiesta de Todos Santos y los restantes 160 ss el siguiente año. En nota al margen se indica que el 24 diciembre 1417 se cancela el contrato dándose el matrimonio por pagado. 171, f. 12r (1416/03/06).

⁵¹ En 1406 Jaume Maçana y Violant venden a Domingo Marçà y Pasquala un *alberch* franco sito en la calle denominada Cap de Vila, por 1000 ss. Los adquirentes se obligan en pagar la cantidad hasta la próxima fiesta de Todos Santos. Un año más tarde Maçana se da por pagado. Ese mismo día Marçà había vendido a Domingo de Brusca un censal de 75 ss por valor de los 1000 ss, entregados a Maçana, censal cargado precisamente sobre dicha vivienda. 158, f. 132v, 215v (1406/12/13; 1407/12/09).

⁵² Domingo Celma y su mujer Copona venden a Miquel Luca un *alberch* franco sito en “lo quareró de la casa de Consell”, frente dicha casa, por 200 ss. El adquirente debe a Miquel Marçà 200 ss “per rahon de préstech que ell a mi, per a pagar l'alberch que yo he comprat d'en Domingo Celma, ha fet”. Aún así, entregará 100 ss en fiesta de Todos Santos y otros 100 en un año. 180, f. 4v (1430/02/06).

⁵³ En 1413 Jaume Maçana y Violant, ahora ciudadanos de Tortosa, venden a Domingo Agulló un *alberch* que poseían franco en el Carrer de la Plaça, frente otras casas del vendedor a dos bandas, por 689 ss. Ese mismo día, Agulló y su esposa venden a Maçana 21 ss censales por 289 ss sobre la vivienda adquirida, y confiesa deber los 400 ss restantes, cantidad que pagará a plazos, a saber 15 florines en la próxima fiesta de san Juan y el resto en Todos Santos. La deuda a plazos se saldó el 20 de noviembre de ese año. El mismo Jaume Maçana y Violant venden en 1415 a Arnau Sorolla hijo de Martí unas casas francas en el Carrer de la Plaça Nova, tal vez aquellas otras mencionadas en 1413, por 50 florines. Sorolla vende a Maçana 27 ss 6 ds censales sobre dichas casas por 40 florines, y se compromete a pagar los 10 florines restantes hasta la próxima fiesta de Carnestoltes. 169, f. 5v (1413/02/07); 159, f. 42v (1415/03/06).

⁵⁴ IRADIEL MURUGARREN, “Mercado inmobiliario”, pp. 378 y 400; BELENGUER GONZÁLEZ, “Quasdam domos”, p. 147; ROYO PÉREZ, “El mercado”, pp. 205-206.

⁵⁵ Antoni Agulló arrienda a Pasqual López menor un “alberch, en la forma següent: que mentre vós tindreu lo dit alberch yo aja tot lo fruyt de XII ovelles les quals vós haveu més en mon poder, en axí que si per aventura yo havia mester lo dit alberch que a bo sia tengut dar a vós dit en Pasqual XV dies ans

pago son más corrientes, con la satisfacción del pago monetario en relación al tiempo acordado.⁵⁶ Por su parte, en los establecimientos suele participar alguna institución de carácter eclesiástico (cofradías y beneficios) como también ocurre en Vilafranca. Es una forma lógica de obtención de rentas sobre el patrimonio inmobiliario que gestionan, cuyos ingresos periódicos les permiten hacer frente a los gastos propios de dichas instituciones. En Cintores se produce la venta del inmueble a la institución y el posterior establecimiento por parte del procurador de dicha institución a los mismos vendedores. Por ejemplo en 1418 Antoni Castellano y su mujer Navarra venden por 50 florines a Joan Vives, de Olocau, patrón de la limosna de Belltall Vives difunto rector de Cintores, un *alberch* franco que afronta a dos bandas con la Plaça. A continuación Vives les establece esa misma vivienda a uso y costumbre de *bons censaters*, con censo anual de 40 ss a dicha limosna, recibiendo además 2 pares de gallinas como entrada. También Vives les otorga carta de gracia respecto al pago de los 50 florines y los censos, indicando que si los satisfacen, en ese momento la vivienda será franca.⁵⁷ También el patrón del beneficio del difunto Gil Gargallo, rector de Lluçena, adquiere varios inmuebles acompañados de parcelas de cultivo para después establecerlos a censo a sus antiguos propietarios⁵⁸, al igual que ocurre con el beneficio de María, viuda de Blasco Serra, instituido en la iglesia de Cintores, que además del tributo recibía en alguna ocasión una *bona porcella* como entrada del establecimiento.⁵⁹

de sent Johan del mes de juny, etc. E axí matex si vós vos-ne voldreu exir siau tengut de dir-mo XV dies ans del dit dia de Sent Johan etc. Fet lo derenciment del dit alberch, yo dit Antó sia tengut a vós dit en Pasqual tornar les dites XII ovelles e aquell [...] qui vós les me haveu comanades, ço és VI mudades e VI primals”. 172, f. 32v (1418/06/23).

⁵⁶ En 1422 Nicolau Soriano alquila a Jaume Maçana unas casas sitas al *cantó d'en Sorolla* por 4 años (a 3 florines/año) pero el primer año solo pagará 32 ss 6 ds. Acuerdan que al final de cada año Maçana ponga “sis somades de terra bona en lo terrat de aquelles”. Nicolau paga la pecha. El alquiler incluye dos jarras del interior de la vivienda que Nicolau puede vender cuando quiera. El contrato se canceló el 1 de septiembre de 1427. Pero en febrero de 1423 Joan Bardaxí y su mujer María reconocen deber a Jaume Maçana 33 ss “per rahon de loguer de hun any de les cases que lis loguà que són de Nicholau Soriano, situades en lo dit loch al cantó d'en Sorolla”. A continuación Maçana “com a loguador d'en Soriano de les dites cases, logua als dits en Johan e Maria les dites cases” por 3 años, a 33 ss/año, con aquella condición que deben “muntar e posar sis somades de terra bona en lo terrat de aquelles” anualmente. En 1425 Lluís de Santapau establece “a ben millorar e no pijorar” a Lluís Monlober y su mujer Jaumeta un *alberch* franco sito “en lo quarer que se-s fet nou detrás la quasa de consell”, afronta con dicha casa, con casas de Domingo Mas, casas de Antoni Aguiló y con un camino, con la condición que tiene dicho inmueble “de rebre les aygües o neus de la quasa del consell”. Se acuerda el pago de un tributo de 15 ss anuales. Pero ese mismo día “fon fermada carta de gràcia per lo dit en Loys de Santapau als dits en Loys Monlober e Jaumeta e als seus, que tota hora que a ell ho als seus donaran CC sous, de fer-los franques les dites quases stablides, ho sy cent sous donen, de rebre'ls e de abatre del sens”. 159, f. 240r, 294v (1422/03/13; 1423/02/16); 177, f. 90r (1425/10/08).

⁵⁷ 159, f. 68v (1418/12/05).

⁵⁸ Adquiere 2 casas y tierra por 150 ss, y lo establece a censo de 10 ss anuales. El mismo día, adquiere otras 2 casas y viña por 150 ss, y lo establece a los antiguos propietarios por 10 ss anuales. 159, f. 165r (1420/12/25).

⁵⁹ En 1415 Alfonso Aïnsa y su mujer Pasqualeta venden a Pere Maçana unas casas en el Carrer de la Plaça que están bajo señoría del beneficio de María viuda de Blasco Serra a censo perpetuo de 13 cuartales de *forment* y que incluyen una cuba y un cubo de roble. El precio de venta es sólo de 66 ss. El documento

Finalmente, otra fórmula de acceso al espacio habitable, aunque esporádica en la documentación consultada, es el concambio de un inmueble por otro. En 1423 el notario Jaume Perpinyà y su mujer Violant concambian con Antoni Castellano y su esposa Navarra un *alberch* sito frente *alberchs* y corrales de Arnau Sorolla, de Domingo Guerrero y con el Carrer de la Plaça, sometido a censo 16 ss 6 ds a Joan de Castellot. Lo cambian por un corral y casas francas sitas en el arrabal al Cap de Vila, frente corrales de Miquel Lestreri, de Guiamó Castellano, herreñal de Pere de Brusca y camino. Antoni y Navarra prometen dar a Perpinyà 11 florines “per mes valença del dit cambi”. Pero además el documento nos permite reconstruir parte del íter del inmueble pues se indica que antaño fue propiedad de Joan Gasulla, quien en 1384 lo vendió a Pere Perpinyà padre de Jaume.⁶⁰

Por otro lado, en ocasiones alguna transacción recoge condicionantes impuestos por alguna de las partes. Generalmente se trata de dar solución a futuros problemas en la convivencia vecinal, como sucede en otras partes de la Corona de Aragón⁶¹ y suelen referirse a acuerdos en la forma de canalizar las aguas de lluvia y la nieve para que “no vingue dapnatge ne enuyg” a los vecinos;⁶² se prohíbe cargar obra en las paredes medianeras o el caso contrario, con la posibilidad de que “les parets migeres romanen comunes entre aquells, que y puguen carregar quiscú a son plaer”;⁶³ se tiene en cuenta la conservación de la madera de las techumbres en aquellos casos en que la habitación de un propietario se ubica sobre la casa de otro propietario, etc.⁶⁴ Y otras condiciones resultan algo más personales, vinculadas a la continuidad de la vida en esos mismos espacios. En 1413 Antoni Sorolla mayor y su esposa Guiamona donan a su hija Castella por su matrimonio con el mercader y doncel Lluís de Santapau, unas tierras y un *alberch* franco en el Carrer de La Loma o Carrer Nou con la condición que “axí entés que·l graner sie del dit Antó de sa vida, e no li pugue toldre”. En 1430 Bernat Sorolla y Guiamona viuda de Joan Ponç *derrencliren* a Òria viuda de Bernat Tàrrega, un *alberch* frente “lo carreró per hon decorre l’aygua de la bassa del dit loch, e ab lo Carrer dit de la Solana”, con la condición de que Guiamona “pugue estar de tota sa vida en la cambreta on ara de present està, pagan ella emperò quiscun any a la dita na Òria e als

indica que Aïnsa poseía dicha casa desde noviembre de 1393. Los patronos del beneficio aceptan la venta e informan a Maçana del censo que ha de pagar, recibiendo como entrada medio florin en moneda contante. 159, f. 39v, 43r (1415/02/13; 03/07); 160, sf (1428/02/06); 162, f. 9v (1435/11/12).

⁶⁰ 177, f. 13r (1423/01/21). La venta anterior ante el notario Bernat Tàrrega en 22 de agosto de 1384.

⁶¹ RODRIGO ESTEVAN, “La vivienda urbana”, pp. 47-53.

⁶² 158, f. 68v (1405/01/20); 160, sf (1427/06/21). En la compra que hace Bartomeu Marçà se exige “que sie tengut de tenir en condret per via de fusta la cuberta que és dita migana entre la dita casa del graner e la dita cambra que és dessús aquella, e los dits venedors [e] els seus sien tenguts de tenir cuberta en condret la part vostra de terra o trespol en tal manera que pols, terra, aygua ne altres legees degoten, trespassen ne devallen en lo dit graner. Ítem més que los dits venedors e els seus sien tenguts de tenir e conservar lo terrat dalt de la dita cambra, el envà que és sobre·l portal de la carrera de la dita casa, ço és de aygües e neus en manera que goteres de aygües no degoten ne devallen baix el dit graner”. 162, f. 14v (1435/11/24).

⁶³ 158, f. 72r (1405/02/27); 162, f. 16r (1435/11/29).

⁶⁴ 174, f. 31r, 59v (1422/02/12; 1423/04/15); 162, f. 14v (1435/11/24).

seus quatre sous e VI diners quiscun any”. Otras condiciones resultan más curiosas. En 1432 Martí Terrén y su mujer Dolceta venden por 50 ss a Pere Girona, jurado de Cincitorres, un *alberch* franco sito en “lo atzuchat que’s diu dels Menestrals”, con la condición “que la parra qui és a la porta del dit alberch reste a nós, dits venedós, però que li ajam a travesar lo camí, e fer venir a la nostra encontrada a nostra messió”.⁶⁵

Por lo que respecta a los precios de las viviendas, éstos varían. Por regla general, aquellas que son francas suelen tener un precio de venta más elevado, pero también influye en el mismo su ubicación dentro del núcleo urbano, sus dimensiones o las condiciones en las que se encuentra. Lamentablemente, la documentación disponible sólo suele hacer referencia al primero de esos condicionantes, mostrando que aquellas sometidas a algún tipo de carga suelen tener un precio más bajo, con la finalidad de hacerlas atractivas al posible comprador. Ciertamente quien adquiere esa vivienda debe después hacer frente al pago del tributo anual del establecimiento o del censal correspondiente hasta que redima o amortice el capital que lo ha generado.⁶⁶

Por ello hablar de precios resulta muy relativo, y establecer comparaciones con otros lugares u otros períodos no siempre resulta operativo. En Alzira el valor medio de las adquisiciones se sitúan entre los 300-600 ss entre 1381-1416, llegando a cifras del orden de 1000 ss en las zonas más cotizadas del núcleo, como el Carrer Major. En la ciudad de Valencia los precios de los inmuebles modestos oscilan entre 1000 y 2400 ss a fines del XIV. En Vilafranca, aldea próxima a Cincitorres, entre 1393-1411 el precio más habitual de los inmuebles se sitúa en los 140-150 ss, y sólo unos pocos ubicados en la calle más importante, el Collat, alcanzan los 400 y 800 ss. Pero también es cierto que allí el 21% de las viviendas documentadas se venden por debajo de los 70 ss, llegando en algún caso a los 16 ss, es decir, precios bastante bajos.⁶⁷ En Cincitorres, la vivienda sometida a algún tributo, independientemente de dónde se ubique, presenta un precio de venta generalmente bajo (en ocasiones inferior a los 50 ss).⁶⁸ Respecto a las viviendas francas no sabemos qué factores actúan específicamente para establecer sus valoraciones, salvo la indicación a que se trate de la venta de una parte específica o de la mitad del inmueble, o éste vaya acompañado de un patio o corral.⁶⁹ Sobre el resto de transacciones, los precios son muy diversos si son casas o *alberchs*. Por ejemplo en el Carrer de La Loma el *alberch* más caro alcanza los 456 ss (1404) y la casa más barata 100 ss (1432). En Cap de Vila dos *alberchs* alcanzan los 1000 ss (1406) mientras la

⁶⁵ 169, f. 1v (1413/01/09); 161, f. 38r (1430/10/03); 181, f. 28r (1432/11/15).

⁶⁶ BELENGUER GONZÁLEZ, “Quasdam domos”, p. 153.

⁶⁷ MARTÍNEZ ARAQUE, “Transmissió del patrimoni”, p. 214; IRADIEL MURUGARREN, “Mercado inmobiliario”, p. 405; ROYO PÉREZ, “El mercado inmobiliario”, p. 204.

⁶⁸ Dos casas vendidas en el Carrer de la Loma y sometidas a cierto tributo se valoran en 56 ss (1426) y 25 ss (1431). Otra detrás de la iglesia en 50 ss (1418) y otra en el Cortillo en 20 ss (1427).

⁶⁹ En Sòl de Vila, la mitad de una casa costó 150 ss (1435). En el Carrer Redon una parte de casa costó 30 ss (1430) y en el Carrer Nou otra mitad constó 152 ss (1428). En Cap de Vila, una casa y patio se valoró en 66 ss (1419), otra casa y patio en 126 ss (1421) y una tercera casa y solar en 190 ss (1435). También en el Carrer Redon una casa definida como “cuberta e descuberta” se valoró en 12 ss (1429).

domus más económica llega a 230 ss (1403). O en la Plaça Nova, donde un *alberch* alcanza los 1100 ss (1420) y unas casas quedan en 187 ss (1422).

5. Participantes

Comprar, vender, arrendar o donar un inmueble es una opción económica, política o social que muestra una enorme complejidad de significados que inciden directamente en las estrategias familiares de reproducción o promoción social. De esta manera, el parcelario urbano se convierte en mercancía susceptible de ser comercializada, tanto desde el sector inmobiliario como desde el crediticio y censalista.⁷⁰ Algunos de los participantes simplemente tratan de mantener un espacio donde desarrollar su vida, como la viuda de Jaume Livià. Jaume adquiere en 1404 por 100 ss un “hospicio, viridario et ferreginali contiguus” sitios en el Carrer de la Font cerca del barranco, que su viuda Pasquala sigue declarando en 1421, 1423 y 1425.⁷¹ El labrador Domingo Guerrero sólo posee en Cincorres un *alberch e corral* en el Carrer de la Plaça Vella, documentado entre 1422 y 1423, así como una era y un pajar en 1425 al Cap de Vila. Aún así, sabemos que Guerrero posee en 1431 un *alberch* en la cercana población de Villosres.⁷²

Otros ejemplos muestran un cierto interés por modular el espacio de hábitat o recomponer un patrimonio acorde a los intereses del comprador, como sucede en Alzira.⁷³ No es inusual la adquisición de inmuebles anejos para poder ampliar el propio, consiguiendo así a través de la adición de “modulos” (casas) un espacio de hábitat de mayores dimensiones. En 1413 Domingo Belloch adquiere por 160 ss una casa franca en el Carrer de La Loma, que todavía era de su propiedad en 1416 y 1425. Pero en 1423 adquiere otra casa franca “de present apellada lo celler” sita en la misma calle, que afronta con la casa que previamente ya poseía.⁷⁴ Como Belloch, otros vecinos de Cincorres actúan siguiendo esos parámetros, caso de Pasqual Bovil⁷⁵ o Antoni Calbo y su esposa Marieta.⁷⁶

⁷⁰ IRADIEL MURUGARREN, “Mercado inmobiliario”, pp. 377-379.

⁷¹ 158, 61v (1404/06/17); 174, f. 5r, 60v, 97v (1421/01/25; 1423/05/31; 1425/08/30).

⁷² Ejerce como jurado en 1418, 1419 y lugarteniente de jurado en 1429. En febrero de 1423, Guerrero, Alfonso Sorolla y Nicolau Guerrero venden un censal a Sibilia, viuda del pelaire de Morella Pere Gil, de 21 ss 6 ds precio de 246 ss sobre ciertos inmuebles de cada uno de los adquirentes. Guerrero ofreció como garantía ese *alberch* del Carrer de la Plaça. 159, f. 85r-86v, 248v, 287v, 294r (1419/01/31; 1422/05/07; 1423/01/20 y 02/15); 177, f. 13r, 99r (1423/01/21; 1425/12/08); 180, f. 28v (1431/03/20).

⁷³ MARTÍNEZ ARAQUE, “Transmisión”, p. 216.

⁷⁴ Mientras la compra de 1413 se abona al contado de forma inmediata, la adquisición del *celler* de 1423, por valor de 236 ss 6 ds, se paga en dos plazos, a saber 100 ss en santa María de agosto próximo y los 136 ss 6 ds restantes en san Miquel de septiembre. 163, f. 163r (1413/10/17); 171, f. 15r (1416/03/09); 159, f. 293v (1423/02/09); 177, f. 58r (1425/02/12).

⁷⁵ Adquiere por 20 ss unas casas en el Carrer del Cortillo ubicadas frente otras casas que ya poseía. El precio es reducido posiblemente porque estaban sometidas a censo a Guiamó Castellano con 2 fanegas de trigo anuales. 178, f. 13v (1427/03/23).

⁷⁶ Adquieren en 1425 por 720 ss un *alberch* franco sito en la Plaça Vella frente otro *alberch* que ya poseían. Para poder pagar el precio cargan dos censales, uno sobre cada *alberch*. 160, sf (1425/05/14).

En ocasiones, la documentación nos descubre todo un íter en torno a la propiedad. En 1413 Joan Galindo y su esposa Guiamona venden a Berenguer Vich, por 60 ss, un patio o solar franco que afronta con un segundo patio propiedad de Galindo, el cual en 1414, 1421 y 1424 se ubica al Sòl de Vila. Por esas fechas Galindo ejerce como justicia (1421) y sabemos que en 1422 tiene unas casas sitas frente al cementerio y al Carrer de la Solana. Ese mismo año adquiere por 200 ss otras casas francas situadas allí mismo, frente las que ya posee. Galindo fallece en 1428 y se produce el reparto de sus bienes. Su viuda Guiamona se queda parte de ese *alberch*, la casa que afronta con el cementerio, con el muro y con la parte que recibe el otro heredero de Galindo, su hijo homónimo Joan, casado con Violant. La parte que corresponde a éste afronta con la parte de su madre, con el cementerio y con el Carrer de la Solana. Pero además el hijo recibe también un patio o solar sito en el arrabal de Sòl de Vila, frente casas y solar de Berenguer Vich, solar de Miquel Luca y camino del Peiró. Precisamente por las afrontaciones sabemos que se trata de aquel patio ubicado al Sòl de Vila documentado entre 1414 y 1424. Aún así, Galindo hijo en 1428 adquiere por 200 ss (un mes después de la división de bienes de su padre) un *alberch* ubicado al lado opuesto de la villa, en el Carrer de La Loma, sometido a censo de 4 fanegas de *forment* anuales a Domingo Bru. En 1429 todavía está en manos de Galindo, si bien en 1431 Galindo y Violant venden este último *alberch* y el tributo anual por la módica cantidad de 25 ss a Esteve Gasulla. Bru ofrecerá a Gasulla carta de gracia para poder quitar dicho censo pagando de 100 en 100 ss. Finalmente sabemos que en 1432 Galindo y Violant venden por 30 ss a Pere Pena-roja aquel solar “que yo, per a fer quases o coral, avia franch assetiat a Sòl de Vila”, frente otro solar que ya era del comprador, las casas y solar de Berenguer Vich y camino público. Se trata del segundo solar que su padre poseía en 1413.⁷⁷ Recordemos que el otro lo había vendido aquel año a Berenguer Vich. En 1414 se menciona que al Sòl de Vila, Vich disponía ya de unas casas. ¿Había edificado el solar? Posiblemente sí puesto que en 1421 Vich adquiere un nuevo solar franco, por 66 ss, de manos de Domingo Galindo mayor, sito al Sòl de Vila justo frente a las casas que Vich ya poseía y al patio que era de Joan Galindo. Vich sigue siendo propietario de un *alberch* en el arrabal de Sòl de Vila en 1427, 1428, 1430 y 1432, junto al patio de Joan Galindo hijo, si bien ese último año la afrontación no habla de *alberch* sino de *cases e solar*.⁷⁸

Finalmente se documenta un grupo que participa en el mercado inmobiliario desde una óptica más especulativa y crediticia, grupo formado por miembros de una heterogénea oligarquía municipal, caso del terrateniente Joan de Castellot, del tejedor Guiamó Castellano o del mercader Domingo Bru. En la vecina aldea de Vilafranca la situación es idéntica, con personajes titulares del dominio directo de ciertas casas cedidas en enfiteusis, como Jaume Morató, el mercader Berenguer Centelles o el labrador Miquel

⁷⁷ 163, f. 168r (1413/11/13); 170, f. 67v (1414/12/17); 174, f. 21v (1421/11/05); 159, f. 276r, 278v (1422/12/07 y 11); 160, f. 53r, sf, (1424/03/27; 1428/05/17). 161, f. 13r (1429/06/¿?); 178, f. 50v (1428/06/12); 180, f. 48v (1431/11/30); 181, f. 34r (1432/12/24).

⁷⁸ 170, f. 67v (1414/12/17); 174, f. 21v (1421/11/05); 160, sf (1427/01/15; 1428/01/17); 180, f. 4v (1430/02/06); 181, f. 34r (1432/12/24).

Esquero. Todo ello perfila ciertas matizaciones respecto a otros ámbitos peninsulares, caso de la ciudad de Córdoba, donde los principales interesados forman parte de una elite social mucho más homogénea a la par que ennoblecida.⁷⁹

Guiamó Castellano, tejedor de oficio, también es un importante propietario de tierras, si bien destaca por su participación en el comercio de lanas y paños.⁸⁰ Desempeña además el cargo de jurado en 1416, 1420, 1421, lugarteniente de justicia en 1424 y justicia 1425, así como sacristán de la iglesia de Cinctorres. A nivel inmobiliario, en 1413 adquiere un solar de origen municipal por 75 ss ubicado en el herreñal d'en Girona, espacio que posiblemente sea el mismo que las casas y patio que declara pocos meses más tarde en el "Carrer Nou que's apelle dels Menestrals", calle ubicada en dicho herreñal muy próxima a la casa del consejo. En 1416 y junto a su esposa Guerrera vende por 320 ss ese *alberch* y solar a Pasqual Molinos menor.⁸¹ Pero no se queda sin vivienda puesto que tres días más tarde adquiere de Joan de Castellot, y por 400 ss, un *alberch* franco en el Carrer de La Loma, que ya afrontaba con otras casas del comprador. Recordemos que La Loma formaba parte de la zona donde estaba el herreñal d'en Girona. Ese *alberch* aún es de su propiedad en 1418, 1423, 1425, 1427.⁸² Por su parte, su interés inmobiliario continua puesto que en 1417 adquiere una nueva casa y corral franco al Cap de Vila frente el *antuxà* común por 130 ss, pero lo vende al día siguiente por el mismo precio. Nuevamente en 1418 adquiere otra casa franca por 121 ss, si bien no se indica su ubicación aunque posiblemente se situase en el arrabal de Cap de Vila, puesto que allí se indica que posee una casa en 1423, y allí vende en 1435 una caseta, un corral y su *tanyada* francos por 190 ss. La gran diferencia que observaremos respecto a Joan de Castellot o a Domingo Bru, es que apenas interviene en el mercado censalista relacionado con las viviendas. Solo sabemos que en 1427 unas casas del Carrer del Cortillo le reportan un tributo anual de 2 fanegas de trigo. ¿Se refieren esas casas a la mitad de una torre ubicada frente al Cortillo que adquiere en 1423 por el módico precio de 132 ss?.⁸³

Por su parte Joan de Castellot fue mayoral de la cofradía de Santa María (1414), justicia (1417) y jurado (1420, 1421, 1432). Casado con María, Castellot poseía algunos solares e inmuebles. En 1399 era propietario de una era en la partida de Les Eres detrás de la iglesia. En 1406 vendió esa era con su pajar y corral por 260 ss. En 1411 poseía un *hospicio* ubicado cerca de la Plaça Vella y del Carrer de Cap de Vila. Seguramente se trata de la misma casa documentada entre 1414 y 1428.⁸⁴ La zona de La Loma y Cap de Vila estaba en plena expansión urbanística desde 1411, y tal vez

⁷⁹ ROYO PÉREZ, "El mercado", p. 211; CABRERA SÁNCHEZ, "Oligarquía urbana y negocio inmobiliario", pp. 107-126.

⁸⁰ APARICI MARTÍ, "En el norte".

⁸¹ 169, f. 8v, 30v (1413/03/06; 11/06); 171, f. 12r (1416/03/06).

⁸² 171, f. 15r (1416/03/09); 172, f. 44r (1418/10/15); 159, f. 293v (1423/02/09); 177, f. 58r (1425/02/12); 178, f. 27r (1427/10/03).

⁸³ 172, f. 17r (1417/04/21 y 22); 159, f. 70v (1418/12/10); 177, f. 13r (1423/01/21); 162, f. 18v (1435/12/12); 178, f. 13v (1427/03/23); 159, f. 300v (1423/03/13).

⁸⁴ 158, f. 12v, 142v (1399/09/30; 1406/12/29); 163, f. 144r (1411/02/04); 170, f. 14v (1414/02/27); 171, f. 2r, 29r (1415/12/30; 1416/06/11); 172, f. 17r (1417/04/21).

por ello en 1416 Castellot adquiere en Cap de Vila por 82 ss 6 ds “hun pati de cel en abís per a fer corral franch” si bien en 1418 vende a Jaume Mir ese mismo corral por 100 ss.⁸⁵ Por otro lado sabemos que en 1414 Castellot poseía unas casas o corral en la partida de La Loma. En 1416 Castellot vende a Guiamó Castellano ese *alberch* franco por 400 ss. Todavía en 1434 Castellot posee unas tierras en la partida “que·s diu La Loma” cerca del *antuxà* común, espacio abierto susceptible de urbanización.⁸⁶ Incluso en 1414 vendió a Jaume Vilar por 50 ss un “pati per a fer alberch, franch”, sito en el *Quarrer dels Menestrals*⁸⁷, calle que por las afrontaciones se ubica entre La Loma y Cap de Vila. También en 1428 Francesc Campana y Agnès venden a Castellot 7 ss 6 ds censales por 100 ss que Domingo Castell y su mujer Bartomeua les hacen sobre un *alberch* que confronta con casas de Jaume Maçana, del propio Castellot, con el Carrer Nou, con casas de Nicolau Soriano y con el *Carrer dit de la Plaça*, todo calles que cruzan La Loma y els Menestrals. Efectuada la venta del censal, Castell y Bartomeua venden a Castellot “lo cap de una casa del dit alberch dita del foguar segons per ells és ja senyalada e de cel en abís”, afronta con la casa de Castellot, con la de los vendedores a dos partes y con el Carrer Nou, franca por precio de 152 ss. Las partes acuerdan que el censal recaiga solo sobre el *alberch* pero no sobre esta parte de la casa que acaban de vender por separado, que queda franca.⁸⁸

Pero el interés de Castellot también está en el lado opuesto del municipio, en la zona denominada Sòl de Vila. En 1421 Domingo Galindo mayor y su mujer Agnès venden a Berenguer Vich, con permiso de Castellot *ver senyor*, un solar franco sito al Sòl de Vila, frente casas del comprador, patio de Joan Galindo y caminos públicos, por 66 ss. Años más tarde, en 1428, Mateu Marçà y su mujer Dolceta venden un censal a Castellot de 22 ss 6 ds que a ellos les hace Domingo Agulló y Francesca, por 300 ss, cargados sobre un “alberch e ferreginal tinents situats a Sòl de Vila, en lo raval”, según carta notarial ante Bartomeu Tàrrega fechada el 9 de diciembre de 1418. Afronta con un patio de los cónyuges, vía pública, herreñal de Antoni Sorolla, pajar de Domingo Albero y *alberch* de Berenguer Vich. Venden el censal por 300 ss más otros 30 ss debidos de tiempo pasado. A continuación los nuevos propietarios de la vivienda, Agulló y Francesca, venden ese *alberch* por 180 ss 6 ds a Castellot y acto seguido Castellot les establece ese mismo *alberch* y herreñal, a uso de buen censatero, con un tributo anual de 22 ss 6 ds, dando por entrada del establecimiento 77 ss. Todavía en 1430 Castellot posee esas casas y corral al Sòl de Vila.⁸⁹ Activo en el comercio de cereales y especialmente en el de ganado mayor (mulos), Castellot es un destacado propietario de tierras, viñas y ovejas, si bien se implica poco en la comercialización de lanas, motor del desarrollo económico de la zona en ese periodo. Pero participa de forma muy activa en el sector

⁸⁵ 172, f. 4v (1416/12/28); 159, f. 71v (1418/12/14).

⁸⁶ 170, f. 13v (1414/02/19); 171, f. 15r (1416/03/09); 182, f. 2v (1434/01/11).

⁸⁷ 170, f. 14v, 27r (1414/02/19 y 04/18).

⁸⁸ 160, sf (1428/01/17 y 10/22).

⁸⁹ 174, f. 21v (1421/11/05); 160, sf (1428/01/17); 180, f. 26v (1430/11/13).

crediticio a través de la percepción de censales cargados sobre viviendas, actuando en ocasiones en nombre de sus dos hijas Nicolaua y Sibilia.⁹⁰

Paradójicamente, otro importante miembro de la oligarquía local, posiblemente el más destacado comerciante de lana del lugar en aquellos momentos, apenas participa en la compraventa de viviendas. Se trata de Domingo Bru.⁹¹ Los datos disponibles apuntan a la propiedad de un único inmueble durante todo el período estudiado. En 1405, junto a su esposa Valenceta, adquiere de la viuda de Antoni Fabregat una casa franca sita en el Carrer de l'Església, por 200 ss. Se trata de la misma vivienda documentada en 1410, 1423 y 1429 cerca del Cortillo, en el Carrer de l'Església, y que en 1435 se denomina como *botiga*.⁹² En esa misma zona en 1420 adquiere una era con su pajar, franca, sita en Les Eres detrás de la iglesia, por 185 ss.⁹³ Sin embargo Bru interviene continuamente en ese mercado inmobiliario a través de la percepción de numerosos censales cargados sobre viviendas. Como pasa en otros lugares, el mercado inmobiliario se mueve a través de un intenso endeudamiento en forma de censales, o fracciones de censales, que en muchas ocasiones se traspasan junto con la compraventa del inmueble.⁹⁴

Tabla 4. Censos percibidos por Domingo Bru cargados sobre viviendas.

Fecha	Pagador	Censo	Precio	Sobre	Ubicación
1406/11/03. 158, f. 126v	Pere Girona hijo de Bernat	1 cahíz de <i>forment</i>	300 ss	<i>Alberch, verger, corral, era, palliça</i>	<i>Detràs l'eglésia</i>
1413/01/07. 169, f. 1r (véase 1416/05/02).	Domingo Galindo hijo de Pere	Medio cahíz de trigo	200 ss	<i>Alberch</i>	<i>Carrer Nou detràs l'església.</i>

⁹⁰ En 1423 son 22 ss 6 ds precio de 300 ss sobre un *alberch* de Domingo Albero mayor sito en el *Carrer que's fet nou detràs la bassa* y sobre unas tierras. Ese mismo año otros 16 ss 6 ds precio de 220 ss sobre un *alberch* del notario Jaume Perpinyà, en el Carrer de la Plaça. Pero un día después Perpinyà concambia ese *alberch* por otro con Antoni Castellano, avisándole del censo debido a Castellot. De hecho, en 1424 se reconocen los 16 ss 6 ds precio de 300 ss sobre esas casas que ha cambiado Castellano ubicadas en la misma calle. Obsérvese el incremento en el valor del precio. En 1428 son 22 ss 6 ds precio de 300 sobre un *alberch* y un *ferreginal al Sòl de vila*, en el arrabal, de Domingo Agulló. También en 1428 Antoni Moliner, Nicolau Escrivà y su mujer Nicolaua se dividen los bienes comunes por herencia de Domingo Moliner y su esposa Marieta. A Antoni le corresponde *hun alberch situat enlo dit loch, en lo quarer del Rey, confrontat ab quases d'en Matheu Albero e ab quases d'en Guimó Marçà e ab camí*, vivienda sometida a censo a Castellot de medio cahíz de trigo. 159, f. 287v (1423/01/20); 174, f. 76v (1423/11/09); 177, f. 13r (1423/01/21); 160, f. 52v (1424/03/20; 1428/01/17 y 10 22); 178, f. 58v (1428/10/04).

⁹¹ Propietario de parcelas de tierra y viña en Cincorres y en Portell, comercia con cereales, realiza préstamos de cereal, invierte en censales satisfechos por las universidades de Toderella, Portell y Cincorres y también percibe censos sobre viviendas. Además desempeña el cargo de consejero en 1426 y el de jurado entre 1431 y 1432. APARICI MARTÍ, "En el norte".

⁹² 158, f. 73r (1405/04/06); 163, f. 138r (1410/03/06); 174, f. 97r (1423/07/07); 179, f. 8v (1429/07/25); 162, f. 14v (1435/11/24).

⁹³ 149, f. 141r (1420/06/27).

⁹⁴ IRADIEL MURUGARREN, "Mercado inmobiliario", pp. 407-410; MARTÍNEZ ARAQUE, "Transmissió", p. 214.

Fecha	Pagador	Censo	Precio	Sobre	Ubicación
1413/05/01. 169, f. 14r	Domingo Gasulla mayor	2 fanegas de trigo	100 ss	<i>Alberch e una vinya al barranc de la Parra</i>	<i>Carrer apellat de La Loma</i>
1414/03/05. 170, f. 17v	Bernat Guerola	1 cahíz de trigo	300 ss	<i>Cases</i>	<i>Carrer que-s diu de la Plaça.</i>
1414/03/22. 170, f. 24v	Antoni Castellano	Medio cahíz de trigo	[200 ss]	<i>Alberch</i>	<i>Carrer apellat de la Plaça</i>
1416/05/02. 171, f. 23r (véase 1413/01/07)	Domingo Galindo hijo de Pere	7 ss 6 ds	100 ss	<i>Alberch ya sometido a censo de medio cahíz de trigo a Bru desde 1413</i>	<i>Carrer apellat de la Plaça Nova</i>
1418/05/12. 172, f. 88v	Pere Pena-roja menor (véase 1420/11/09).	15 ss	200 ss	<i>Alberch</i>	<i>Carrer que-s fa nou detràs la casa de consell.</i>
1418/12/01. 172, f. 60r.	Guiamó Maçana	16 ss	200 ss	<i>Dos alberchs</i>	<i>Carrer de l'església afronte un ab lo fossar.</i>
1420/03/28. 159, f. 128r	Antoni Aguiló menor y Jaume Mir	75 ss	1000 ss	<i>Alberch y dos trozos de tierra y una viña.</i>	<i>Carrer apellat de la Plaça Nova</i>
1420/11/09. 159, f. 153r	Pere Pena-roja	15 ss	200 ss	<i>Alberch</i>	<i>Carrer apellat del Rey</i>
1420/12/03. 159, f. 158v	Alfonso Aïnsa	15 ss	200 ss	<i>Alberch</i>	<i>Afronte ab la Plaça</i>
1420/12/09. 159, f. 162r	Domingo Galindo menor	15 ss	200 ss	<i>Alberch</i>	<i>Afronte ab lo carrer de la Plaça e ab lo carrer del Rey</i>
1421/11/05. 159, f. 211r (véase 1422/01/09).	Arnau Agulló	22 ss 6 ds	300 ss	<i>Cases e terres</i>	<i>Afronte ab lo carrer de la Plaça Nova.</i>
1422/01/09. 159, f. 227r (véase 1421/11/05).	Arnau Agulló	22 ss sobre casas y 15 ss sobre tierra	500 ss	<i>Agulló vende las casas anteriores y quita el censal. Pero compra otras y las carga con un nuevo censal.</i>	<i>Afronte ab la casa del consell</i>
1422/04/15. 159, f. 246r	Antoni Sorolla	15 ss	200 ss	<i>Alberch e terres</i>	<i>Afronte ab lo mur e ab lo portal de Cap de Vila.</i>

Fecha	Pagador	Censo	Precio	Sobre	Ubicación
1428/06/12. 178, f. 50v (véase 1431/11/30).	Joan Galindo	4 fanegas de <i>forment</i>	---	<i>Alberch</i>	<i>Carrer La Loma.</i>
1431/11/30. 180, f. 48v (véase 1428/06/12).	Joan Galindo vende <i>alberch</i> a Esteve Gasulla	4 fanegas de <i>forment</i>	carta de gracia de 100 en 100 ss	<i>Alberch</i>	<i>Carrer La Loma</i>

6. Conclusiones

Las líneas anteriores muestran una aproximación a las dinámicas del mercado inmobiliario en ámbito rural para un período muy concreto (desde finales del siglo XIV a las cuatro primeras décadas del XV). Algunos de sus rasgos definitorios coinciden con las características ya esbozadas relativas a núcleos de mayores dimensiones, con volúmenes demográficos claramente superiores y con vectores económicos muy variados vinculados al comercio y a la producción de diversos tipos de manufacturas. Pero Cíntorres es una aldea del término general de Morella, es decir, un ámbito rural, si bien parece estar en pleno desarrollo demográfico y económico a inicios del XV. Al igual que en Vilafranca, el comercio de lana fue importante desde finales de la centuria anterior, uniéndose el interés italiano por la misma que facilitó en ambos casos la existencia de una incipiente oligarquía local vinculada a dicho comercio y a la ganadería ovina y caprina. Aún así, la mayoría de la población mantenía como principal ocupación laboral el trabajo del terruño y la ganadería a pequeña escala. Pero de forma paralela se incentiva en ambos lugares el interés de ciertos artesanos locales por la producción de paños, generalmente crudos o bureles, de calidad media, comercializables bajo el nombre genérico de “draps de la terra, draps de sant Mateu”. El desarrollo de esa manufactura conlleva un cierto interés o control monopolístico por parte de algunos individuos pertenecientes al oficio de la pelairia, interés manifestado de forma más temprana en Vilafranca (1366) que en Cíntorres (1430), si bien en ambos casos responde a ese intento de control de un proceso productivo en auge. Aún así, es cierto que a inicios del XV el número de profesionales dedicados a este sector es más abundante en Vilafranca, lo que permite intuir una mayor diversificación socio-profesional entre sus habitantes con respecto a Cíntorres.⁹⁵

Al igual que en el mundo urbano, en ese ámbito rural se pone de manifiesto la percepción social que se tiene de los inmuebles, entendidos como bienes susceptibles de formar parte de todo tipo de operaciones comerciales, desde la compraventa, al préstamo o el

⁹⁵ Por ejemplo, en Vilafranca entre 1393-1410 se documenta la presencia de 11 tejedores, 7 sastres y 4 pelaires, considerando que aproximadamente un 23% de la población tendría un oficio relacionado con el sector textil. ROYO PÉREZ, “Elits rurals”, pp. 40-52; RABASSA VAQUER, “La manufactura”, pp. 151-173. En el caso de Cíntorres, entre 1400-1430 se documenta a 1 peñador, 1 cardador, 5 tejedores, 2 sastres y 3 pelaires, lo que sugiere que entre un 8 y 9% de la población manifiesta un oficio relacionado con dicho sector productivo, porcentaje significativamente inferior. APARICI MARTÍ, “En el norte”.

censal. El inmueble adquiere así una función de elemento equilibrador de la economía doméstica de la familia convirtiéndose en un bien utilizado según las necesidades del momento, aspecto que necesariamente influye en el precio de los mismos. Y ello afecta a todos los perfiles sociales del lugar, desde aquellos que simplemente requieren de un espacio de hábitat donde desarrollar su proyecto de vida hasta aquellos otros que diversifican sus fuentes de ingresos gracias a la adquisición de inmuebles o a las inversiones crediticias y censalistas relacionadas con aquellos. En este último grupo participa esa oligarquía ganadera y comercial junto con algunos artesanos del textil enriquecidos.

En ese sentido, y al margen de la diversidad socio-profesional en cada núcleo, una matización a tener en cuenta entre Cíntorres y Vilafranca es la potencialidad demográfica de ambas aldeas. Recordemos la regresión poblacional que afecta al conjunto de la zona de estudio. Como ya hemos indicado anteriormente, según los estudios de Guinot, en Cíntorres se contabilizan 145 fuegos en 1373, 131 en 1430 y 140 en 1433. En contraposición, Vilafranca presenta 209 fuegos en 1373 reducidos a 103 en 1430. Esas diferencias de cómputo de habitantes entre un lugar y otro matizan el posible desarrollo urbanístico de cada lugar a inicios del XV. Como vemos, Vilafranca ha reducido a la mitad su población entre ambas fechas, lo que permite intuir que existiría un cierto volumen de viviendas disponibles cuyo número estaría directamente vinculado con la desaparición física de sus posibles moradores. Ello induce a pensar en un superávit de casas vacías, y por tanto, en su disponibilidad para el mercado, implicando de forma paralela la no necesidad de ampliar el espacio urbano con suelo nuevo. Por el contrario, en el caso de Cíntorres observamos la recuperación demográfica del lugar cuyo volumen poblacional se sitúa en los mismos parámetros numéricos en ambas fechas. Aunque inicialmente el número de fuegos de Cíntorres en 1373 es menor que el de Vilafranca, en 1430 Cíntorres ya supera a su vecina. Y ello permite intuir que, al margen del propio mercado de la vivienda, esa recuperación demográfica pudo generar cierta demanda de obra nueva, y por tanto la necesidad de crear nuevos viales, lo que ampliaría el espacio urbano del núcleo, situación que en principio no se documenta todavía en Vilafranca.⁹⁶

Por otro lado, la periodicidad de las compraventas en Vilafranca y en Cíntorres es bastante similar para los años coincidentes en datos, pero debemos tener en cuenta que en el primer caso las referencias proceden de los registros de un único notario, mientras que en el segundo caso provienen de varios notarios. En un futuro estudio, la consulta de los otros notarios de Vilafranca aumentará con total seguridad el número de transacciones obteniéndose una nueva perspectiva comparativa. De momento, en el año 1400 se contabilizan 5 operaciones en Vilafranca frente a las 4 de Cíntorres. En 1401 serán 4 frente a 1 al igual que en 1402. Pero el número de compraventas en Cíntorres aumenta y se duplica o triplica tras el período del interregno, síntoma de cierta activación de ese mercado inmobiliario en la aldea, especialmente a partir de 1420, coincidente con

⁹⁶ En el caso de Cíntorres, ese desarrollo urbanístico se percibe desde 1411. La fecha es importante con respecto a Vilafranca puesto que el estudio urbanístico de este último núcleo se circunscribe al período entre 1393 y 1410, por lo que desconocemos qué ocurre en las décadas siguientes. ROYO PÉREZ, “El mercado”, p. 197.

la recuperación demográfica, con el desarrollo local de la actividad textil y con cierta tranquilidad política en el interior del territorio.⁹⁷

De forma paralela, a partir de los datos disponibles parece percibirse cierta estacionalidad en ese mercado inmobiliario, donde las compraventas de viviendas en los meses veraniegos de junio, julio y agosto resultan bastante parcas, tanto en Vilafranca (8.6%) como en Cincorres (10.2%). Para el caso de Vilafranca se argumenta que el último cuatrimestre del año (septiembre a diciembre), vinculado al ciclo agrario y a los pagos de las pensiones pertinentes (fundamentalmente santa María de agosto y san Miguel de septiembre), agrupa a un 48% de las transacciones, parte de las cuales pueden relacionarse con el impago de dichas pensiones y la puesta en marcha de los mecanismos judiciales que subastan, entre otros elementos, las viviendas. Ese mismo período en Cincorres implica un 42.3% de transacciones. Mientras, para el primer cuatrimestre del año se computa un 38.6%, período que en Vilafranca supone un 39.1%. Como vemos, porcentajes bastante coincidentes entre ambas aldeas.⁹⁸ Reforzando esa idea, y de forma paralela a los porcentajes de compraventa en Cincorres, y por ello también tal vez relacionado con dicha estacionalidad, en esta aldea un 45.7% de los contratos censales que ofrecen como garantía de pago una vivienda se registran entre octubre, noviembre y diciembre, seguido del 30.5% de los meses de enero, febrero y marzo. También hay coincidencia respecto a las compraventas en los meses veraniegos de junio, julio y agosto, momento en que decae nuevamente el número de registros (8.4%).

Finalmente, ante la gran avalancha de documentación disponible y la imposibilidad física de tratar ahora todos los temas, esta breve pincelada sobre la reconstrucción del espacio vecinal deja abierta la posibilidad de nuevas aproximaciones a futuro, como atender a la concentración de ciertos grupos familiares en determinadas áreas urbanas, conocer el establecimiento de redes intrafamiliares en el mercado inmobiliario, listar nominalmente calle a calle los nombres de aquellos que vivían en cada uno de los viales, observar en la larga duración (casi cuatro décadas) la evolución particularizada en la transmisión de los inmuebles y las manos sobre los que recaen, aproximarnos a las conexiones intervecinales más allá de la convivencia en una misma calle, estudiar a los artífices de las edificaciones y los materiales empleados en la construcción, etc.

⁹⁷ ROYO PÉREZ, “El mercado”, cuadro 1, p. 203. Entre paréntesis se indica el año, y tras los dos puntos, el número de operaciones de compraventa en Vilafranca separadas por una barra con respecto a las de Cincorres (1403: 6/3; 1404: 1/2; 1405: 5/1; 1406: 0/3; 1407: 5/3). Sólo en Cincorres (1411: 1; 1412: 2 donaciones; 1413: 5; 1414: 5; 1418: 6; 1420: 8; 1423: 7; 1428: 8).

⁹⁸ No he computado en el porcentaje veraniego el mes de mayo, con 2 transacciones en Vilafranca (4.3%) frente a 12 en Cincorres (8.7%). Existen pues diferencias significativas en determinados meses. Por ejemplo, en diciembre se contabiliza 1 transacción en Vilafranca frente a las 20 de Cincorres.

7. Bibliografía

APARICI MARTÍ, Joaquín, “En el norte del reino de Valencia. Lana y producción textil en Cíntorres, aldea de Morella, a inicios del siglo XV”, *En la España Medieval*, (prensa, 2026).

BELENGUER GONZÁLEZ, Antonio, “Quasdam domos nostras. El mercado inmobiliario en Valencia a principios del siglo XV”, *Espacios de vida. Casa, hogar y cultura material en la Europa medieval*, José V. García (ed.), Valencia Universitat, 2022. pp. 131-159.

CABRERA SÁNCHEZ, Margarita, “Oligarquía urbana y negocio inmobiliario en Córdoba en la segunda mitad del s. XV”, *Historia, Instituciones, Documentos*, 20 (1993), pp. 107-126.

CAMPOS PERALES, Agustí, “Algunas consideraciones sobre el urbanismo público en Valencia durante la primera mitad del s. XV”, *Espacio, Tiempo y Forma*, 28 (2015), pp. 109-132.

DÍAZ, Carmen; DOMÉNECH, José; JOLI, M^a Carmen y RABASSA, Carles, *La ciudad y su gente: vecindario y propiedad urbana en Castelló según los padrones de riqueza (ss. XIV-XVIII)*, Fundación Dávalos– Flétcher, Castelló, 1996.

GARCÍA MARSILLA, Juan Vicente, “Valorar el precio de las viviendas. Poder municipal y mercado inmobiliario en la Valencia medieval”, *Expertise et valeur des choses au Moyen Âge. Le besoin d’expertise*, Cl. Denjean y L. Feller (eds.), Madrid, 2013, pp. 139-152.

GARCÍA MARSILLA, Juan Vicente, “Marcadores de estatus. Espacios y objetos de la distinción en las viviendas valencianas medievales”, *Espacios de vida. Casa, hogar y cultura material en Europa medieval*, Juan V. García (ed.), Valencia, 2022, pp. 345-385.

GISBERT, Josep M^a, “Ocupació del sòl urbà de Cíntorres al 1745”, *Cíntorres. Els nous temps*, vol II, Cíntorres-Club, Tortosa, 1999, pp. 245-256.

GUARDIOLA NOGUERA, Ferran, “Toponímia medieval del terme de Cíntorres”, *Cíntorres*, vol. I, Cíntorres-Club, Tortosa, 1999, pp. 199-231.

GUARDIOLA NOGUERA, Ferran, “Nou i Vell a la toponímia cíntorrana”, *Diari La Veu del País Valencià* (26 de noviembre de 2015).

GUINOT RODRÍGUEZ, Enric, “Demografia medieval del nord del País Valencià”, *Actes de les I Jornades d’Estudi sobre la població del País Valencià*, Vol. 1, Diputació provincial, Valencia-Alicante, 1988, pp. 229-249.

GUINOT, Enric y MARTÍ, Javier, “Las villas nuevas medievales valencianas (siglos XIII-XIV)”, *Boletín Arkeolan*, 14 (2006), pp. 127-153.

HINOJOSA MONTALVO, José, “Espacios de sociabilidad urbana en el reino de Valencia durante la Edad Media”, *Acta historica et archaeologica mediaevalia*, 26 (2005), pp. 985-1011.

IRADIEL MURUGARREN, Paulino, “Mercado inmobiliario, crédito y crecimiento urbano medieval en Valencia”, *Mercado inmobiliario y paisajes urbanos en el Occidente europeo (ss. XI-XV). XXXIII Semana de Estudios Medievales*, Estella, 2007, pp. 377-416.

LIZANDRA RUBIO, Joaquín, “Aproximació a l’evolució urbana”, *Cinctorres. Els nous temps*, vol. II, Cinctorres-Club, Tortosa, 1999, pp. 229-244.

MARTÍ OLTRA, Javier, “Las transformaciones urbanísticas”, *Historia de Valencia*, Antoni Furió (dir), Levante y Universitat de València, 1999, pp. 189-191.

MARTÍNEZ ARAQUE, Iván, “Transmissió del patrimoni i mercat immobiliari urbà. L’habitatge de les famílies artesanes en la vila d’Alzira durant els ss. XIV-XV”, *Anuario de Estudios Medievales*, 40/1 (2010), pp. 201-221.

OLUCHA MONTINS, Ferrán, “Dades per a la història de l’art als Ports de Morella i el Maestrat (ss. XIV-XIX)”, *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura*, 86 (2010), pp. 389-434.

RABASSA VAQUER, Carles, “La manufactura tèxtil en l’àmbit rural dels Ports de Morella (ss. XIV-XV)”, *Millars, Espai i Història*, 29 (2006), pp. 151-173.

RABASSA VAQUER, Carles, “Comerç mediterrani i mercaderies locals. Una perspectiva des de les comarques septentrionals valencianes (segle XV)”, *Europa: historia, imagen y mito*, Universitat Jaume I, Castelló, 2008, pp. 177-204.

RODRIGO ESTEVAN, M^a Luz, “La vivienda urbana bajomedieval: arquitecturas, conflictos vecinales y mercado inmobiliario (Daroca, s. XV)”, *Studium. Revista de Humanidades*, 11 (2005), pp. 39-74.

ROSELLÓ I VERGER, Vicenç M^a, *Viles planificades valencianes medievals i modernes*, Publicacions de la Universitat de València, València, 2017.

ROYO PÉREZ, Vicent, “Elits rurals i xarxes mercantils al nord del País Valencià baixmedieval. El comerç i la manufactura de la llana a Vilafranca (1393-1412)”, *Recerques. Història, Economia, Cultura*, 60 (2010), pp. 25-56.

ROYO PÉREZ, Vicent, “El mercado inmobiliario en el mundo rural valenciano en la Baja Edad Media”, *Estudios recientes de jóvenes medievalistas*, Concepción Villanueva et al (eds), Lorca, 2013, pp. 195-214.

SÁNCHEZ ADELL, José, “Paisaje urbano de una villa valenciana bajomedieval. (Notas y datos para una topografía de Castelló de la Plana, ss. XIII-XV)”, *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura*, 66 (1990), pp. 349-370.

TORRÓ, Josep y GUINOT, Enric, “De la madina a la ciutat. Les pobles del sud i la urbanització dels extramurs de València (1270-1370)”, *Saitabi* 51-52 (2001-2002), pp. 51-103.

TORTOSA QUIRÓS, Jaime, “Hogar, distribución espacial, camas y familia en el s. XV a partir de los inventarios de Valencia”, *Espacio, Tiempo y Forma, serie III historia medieval*, 35 (2022), pp. 621-650.