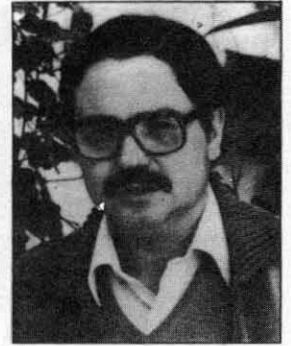


Los arrendamientos de las tierras ducales en el Montemayor del siglo XIX

por José Naranjo Ramírez



No supone novedad alguna para el lector que la mayor parte de la tierra comprendida en el término de Montemayor perteneció al Señorío y que del mismo proceden, por segregaciones, ventas o herencias, no sólo las más significativas y extensas explotaciones actuales, sino una buena parte de la presente pequeña propiedad que, en su momento, fue parcelada y vendida en pequeñas unidades. En conjunto, las tierras ducales en Montemayor significaban alrededor del 80% del total del término. En este contexto, parece claro que el estudio de la actividad agraria de Montemayor pasa ineludiblemente por un análisis profundo de esta propiedad nobiliaria.

Y entre las muchas facetas de interés derivadas de estas tierras ducales, ocupa un lugar de cierta importancia el régimen de tenencia, la forma de explotación, dado que estas tierras, generalmente, estaban gerenciadas por personas diferentes a la propiedad, es decir, funcionaban en régimen de arrendamiento. A este aspecto preciso, a los arrendamientos de las tierras nobiliarias en Montemayor, vamos a dedicar este trabajo, con la confianza de poder ofrecer datos y referencias de interés respecto al pasado económico de esta villa.

La fuente que utilizaremos para ello será el Registro de la Propiedad, donde además de los detalles concretos acerca de herencias, ventas, etc... se inscriben también algunos contratos de arrendamiento. Concretamente utilizaremos un contrato de arrendamiento del cortijo de Las Arenosas (1), si bien las condiciones contractuales son similares en todos los demás cortijos dependientes del señorío, por lo que todo lo que digamos es aplicable a cualquiera de las grandes fincas que todavía permanecían en manos de la Casa de Frías.

Pero previo al análisis de los entresijos internos de estos arrendamientos, parece conveniente una referencia al momento que nos ocupa -finales del siglo XIX- y a las circunstancias que le rodean. En este momento, el antiguo patrimonio señorial se conserva todavía casi en su totalidad, pues sólo habían sido enajenados los cortijos de Frenil y los Alamillos, comprados por D. Francisco Solano Rioboo y Pineda -que había sido previamente arrendatario del Duque de Frías y su representante legal en Montemayor- en 1881. En consecuencia, en manos de la familia Fernández de Velasco se conservan todavía los cortijos de Dos Hermanas, El Carrascal, Mingo-Hijo, Guzmendo, La Salgadilla, El Navarro, Las Arenosas, Lara y Abarquero, Los Pilonos, El Chaparral, el Plantonar de la Algaida y un conjunto de pequeñas piezas de menor tamaño que obviarnos (2). En conjunto la familia Fernández de Velasco, titular del Ducado de Frías, una vez deducida de su patrimonio la superficie vendida de Frenil (609 fanegas) y Alamillos (855 fanegas), poseía en Montemayor alrededor de 5.979 fanegas de tierra.

Y otro detalle de interés es que la mayor parte de estas tierras, aunque propiedad de D. José M^a Benardino Fernández de Velasco, XV Duque de Frías, están en manos de su cuñada D^a Luisa Bassecourt y Pacheco, quien disfruta de su usufructo. Esta situación se explica porque el titular de Frías, tras recibir las tierras de Montemayor en herencia, realizó donación de la práctica totalidad de las fincas situadas en esta villa a su hermano, D. Bernardino Fernández de Velasco, casado con la citada D^a Luisa Bassecourt, en tanto que el Duque se reserva el resto de las muchas propiedades que la familia poseía en otros lugares de España.

Pero en el contrato de donación se especificaba que si el beneficiario de la donación moría sin herederos, el patrimonio retornaría a manos del donante, si bien la viuda conservaría el derecho al usufructo hasta su muerte (3). Y los acontecimientos precisamente ocurrieron de ese modo, con la muerte inmediata del beneficiario de la donación, razón por la cual, en el momento que consideramos, las tierras ducales dependen de la citada D^a Luisa Bassecourt aunque pertenezcan en propiedad al Duque de Frías. Desde este punto de partida, más adelante, esta misma señora comprará a sus sobrinos, hijos del citado XV Duque de Frías, algunos de estos cortijos con lo que concentrará en su persona no sólo el derecho al usufructo, sino también la propiedad.

Todo este argumento nos resulta fundamental para empezar ya el comentario al contrato de arrendamiento que intentamos analizar, dado que en este documento es precisamente D^a Luisa Bassecourt la que da el cortijo en arrendamiento a D. José Uruburu y Luque que lo reciben como arrendatario. Y de la lectura de las 19 cláusulas que fijan las condiciones de la cesión del cortijo, podemos extraer las siguientes ideas básicas que inspiran todo el documento:

1^a. Conservación, por parte de la propiedad, del control sobre la tierra, sin peligro de que la cesión, si llegara a prolongarse, pueda llegar a poner en duda la titularidad de la finca y el derecho de los propietarios a disponer libremente de ella. Y esto se consigue mediante arrendamientos de ciclo corto -seis años en este caso- al final del cual la propiedad queda en perfecta libertad para disponer del cortijo y arrendarlo de nuevo al mismo u otro individuo. En este aspecto

la Casa de Frías sigue las pautas normales en los señoríos andaluces (4), pautas en las que se ha encontrado la causa del mantenimiento y supervivencia del latifundio nobiliario, en tanto que la práctica de otro tipo de contratos -los de ciclo largo- en otras regiones de España darán como resultado el afianzamiento de los arrendatarios en la tierra, la adquisición de ciertos derechos y la pérdida del control por parte de la propiedad (5).

El interés por evitar esta posible trayectoria para las tierras nobiliarias de Montemayor se recoge en muchas cláusulas del contrato que analizamos; así en la 1ª se fija claramente el periodo de seis años, desde el 1 de enero de 1886 al 31 de diciembre de 1891; en la cláusula 4ª se establece la obligación del colono, al término del contrato, de sacar de la finca todos los ganados que poseyese para que éste quede totalmente libre por si la propiedad decide no renovar el contrato; y en la 11ª se especifica que, al finalizar el arrendamiento, el *"actual colono no podrá pretender preferencia a otra persona, (...), pues siempre será al arbitrio del señorío el continuarlo (el arrendamiento) por más tiempo del estipulado"*.

2ª. Actualización periódica de las rentas y garantía de que serán abonadas por el colono. Esta intención, en realidad, está íntimamente unida a la anterior, pues otra virtualidad de los contratos de ciclo corto es que, finalizado el periodo de arrendamiento, se puede actuar con total y absoluta libertad para fijar la cuantía de las nuevas rentas, sin el peligro de que -tal y como ocurre en los contratos de larga duración- el valor de esas rentas quede depreciado por el paso del tiempo, sin posibilidad de actualizarlo por parte de la propiedad. Tal y como se contrata en el caso que nos ocupa, al final de cada ciclo de arrendamiento, la propiedad queda en absoluta libertad de fijar la cuantía de las nuevas rentas, incluso cuando se renueva contrato al mismo colono. A este respecto, en la cláusula 11ª ya citada, se especifica que *"finalizado este arrendamiento, no podrá pretender el actual colono (...) reducción de renta a justiprecio para continuar labrando el citado cortijo y sus tierras"*.

Y en esta misma esfera de inten-

ciones se inscribe el hecho de que las rentas hayan de ser pagadas en especie -129 fanegas, seis celemines y dos cuartillos de trigo, anualmente, por las 177 fanegas de que se componía el cortijo de Las Arenosas- pues pagadas de este modo, las previsibles subidas de precios en los productos agrarios beneficiarían no sólo al colono, sino también a la propiedad. Las rentas en metálico, por el contrario, tenían el inconveniente de que la cantidad percibida como renta, por efecto de la inflación, tenía cada año menor valor adquisitivo.



Pero esta cuestión de las rentas tiene un interés añadido, pues generalmente se aceptaba que las grandes explotaciones nunca tuvieron renta en especie, sino que para ellas siempre se aplicaron rentas en metálico (6). Sobre algunos ejemplos que contradicen esta afirmación y que constatan la existencia, en la Campiña de Córdoba, de estas rentas en especie hasta el primer tercio del siglo XVIII (?), debemos ahora superponer el caso específico de Montemayor donde, no sólo el cortijo de Las Arenosas, sino todo el latifundio nobiliario mantiene rentas en especie al menos hasta los momentos finales del siglo XIX.

En cuanto a las garantías de que la propiedad recibiría las rentas correspondientes, citemos en primer lugar que el contrato se hace *"a todo riesgo y ventura, debiendo satisfacer el co-*

lono las rentas íntegramente y sin descuento alguno, aun cuando las cosechas sean muy escasas o nulas" (Cláusula 17ª); idéntica idea se recoge en la cláusula 2ª, donde se insiste en que el colono queda obligado *"a satisfacer las dichas rentas íntegramente (...) a pesar de la esterilidad y otras calamidades que puedan sobrevenir por cualquier causa"*. Se opta así por la seguridad de una renta fija, despreciando las posibles ventajas -en caso de buen año agrícola- de una renta proporcional a la cosecha.

Refuerzan las garantías anterio-

res, la posibilidad de que el Señorío pueda cobrarse directamente las rentas si viese peligro de perderlas; y en este sentido en la cláusula 9ª se expresa que *"aunque no hubiesen llegado los días de vencimiento de las rentas (establecido el día de Santiago de cada año), desde que se comience la saca o recolección (...) la parte del Señorío podrá nombrar (...) los fieles ereros que tenga por conveniente, para hacer conducir a la administración los granos que se recolecten por vía de seguridad y para hacerse pago con ellos si le conviniese en su caso"*.

Y por si todavía las garantías fuesen pocas, el arrendatario *"se obliga a responder del pago con la más solemne obligación personal, afectando al mismo los aperos, sembrados, paja, alpatanas, barbechos y cuanto le pertenezca y tenga en mencionado*

cortijo, constituyendo además hipoteca voluntaria a favor de la Ilustrísima Señora D^a Luisa Bassecourt y Pechoco".

Por último, en este tema de las rentas, el contrato ata muy bien todos los cabos y se ocupa incluso de la calidad del trigo que servirá como moneda de pago; en este sentido encontramos diversas alusiones, como la contenida en la cláusula 1^a, que especifica que el trigo con el que se pague la renta debe ser *"de buena calidad, puro, seco y limpio"*. En la 2^a, al tiempo que se concreta que el trigo debe ser puesto por el colono *"en la casa y paneras que el Señorío tiene en la villa de Montemayor"*, se insiste en que deben *"ser los granos de la mejor clase que produzcan las tierras del cortijo, acibados y ahechados a costa del colono"*.

3^a. Conservación de la capacidad productiva de la tierra evitando el posible agotamiento productivo de la misma. Esto se consigue imponiendo al colono la práctica del cultivo al tercio, de manera que *"el arrendatario se obliga a traer las tierras del mencionado cortijo a tres hojas, sembrando en cada año la que por turno corresponda, en buenos barbechos alzados, binados y terciados a su tiempo y a estilo de buen labrador, de manera que por falta de labor no padezcan esterilidad alguna los sembrados"*. Y como este sistema al tercio significa que tan sólo una tercera parte del cortijo produce del cultivo principal -el trigo- en tanto que las otras dos hojas descansan y se recuperan, se autoriza un cierto aprovechamiento complementario de estos otros dos tercios. Concretamente en una segunda hoja -que normalmente se labraba pero no se sembraba- se permite sembrar semillas -habas, garbanzos, yeros, lino, alberjas, etc...- a razón de *"tres fanegas por cada cahiz"*, es decir, por cada seis fanegas. En la última de las hojas -que anteriormente se dejaba en descanso total, sin labrarla siquiera, para exclusivo aprovechamiento de los pastos que crecían espontáneamente- se permite ahora también sembrar de idénticas semillas en una superficie de fanega y media por cada seis.

De este modo se consigue, dando descanso periódico a la tierra, conservar la capacidad agraria de la

misma, pues el esfuerzo productivo principal está centralizado en el primer tercio, en tanto que los otros dos descansan, al tiempo que, o bien producen especies vegetales que demandan de la tierra elementos diferentes que el trigo, proporcionando incluso otros que el trigo consume - caso de las leguminosas, que aportan mucho nitrógeno- o bien se aprovechan las hierbas espontáneas como pasto verde para el ganado.

Este sistema al tercio, a pesar de ser muy extensivo y poco productivo, se consideraba básico para evitar el agotamiento de las tierras, y su aplicación va acompañada de otras prácticas imprescindibles, como el abonado a base de estiércol. En este sentido el contrato recoge la obligatoriedad del colono de emplear todo el estiércol que produzca su ganado en el abonado del cortijo, teniendo expresamente prohibido sacarlo para otros fines; *"y no cumpliéndolo así, será responsable de los perjuicios que se originen, abonando al señorío diez reales por cada carga de estiércol que extraiga para otros usos"* (Cláusula 6^a).

En la misma órbita conservacionista de la riqueza natural, el contrato que comentamos fija también normas para el mantenimiento y supervivencia de los chaparros que existían en las tierras de este cortijo de Las Arenosas, fuente de riqueza en cuanto que proporcionan alimento para el ganado -la bellota- y leñas que significan, junto con la paja, el combustible fundamental de la época. Es por ello que el colono queda obligado a *"custodiar por su cuenta y conservar todos los chaparros (...) debiendo abonar el daño que resultase en el arbolado"* (Cláusula 16^a).

Y un problema interesante que se deriva de estos contratos de arrendamiento de las tierras ducales de Montemayor, es el de compatibilizar el calendario oficial utilizado para establecer la duración del contrato (del 1 de enero de 1886 al 31 de diciembre de 1891) con el ciclo vegetativo de las plantas cultivadas en el cortijo y con las labores precisas para la labranza. Téngase en cuenta que a fines de diciembre las tierras han debido recibir ya todas las labores de arriega (arado) e incluso debían estar sembradas, con lo que no es factible la sustitución del colono so pena de dejar la explotación improductiva

durante un año. Es por ello que, a pesar de que el contrato termina el 31 de diciembre del citado año y a partir de ese momento puede entrar un nuevo arrendatario, sin embargo la cosecha de trigo de ese año pertenece al colono anterior.

a) El arrendatario antiguo, al llegar el 31 de diciembre, debe sacar del cortijo todos los aperos, ganado, etc... para que lo ocupe el nuevo con los suyos.

b) El arrendatario nuevo se hace cargo del asiento del cortijo y de las dos hojas no sembradas de trigo, pudiendo inmediatamente proceder a barbechar y a sembrar las semillas correspondientes; sin embargo la hoja principal, la de trigo, sigue perteneciendo al antiguo colono. Para que todo esto fuese factible el contrato recoge la prohibición al antiguo colono de realizar labor alguna en las hojas de barbecho durante el último año agrícola, dejándole su entero disfrute al colono entrante.

c) El arrendatario antiguo sólo podrá volver a entrar con su ganado en el cortijo durante el verano, y exclusivamente durante el tiempo preciso para sacar la cosecha de trigo que le pertenece. Completada esta labor, el colono entrante se hace cargo de la totalidad de la explotación.

4^a. Otras diversas cuestiones de interés. Al margen de las tres finalidades fundamentales perseguidas a lo largo de todo el contrato y comentadas antes, otras cuestiones abordadas y que consideramos de interés reflejar son las siguientes:

a) El carácter de explotación global que tienen todas las tierras nobiliarias de Montemayor se plasma en la existencia de ciertos servicios comunes a todos los arrendatarios. En nuestro caso esos servicios comunes afectan al agua, más abundante en Las Arenosas que en otros cortijos. Por esta razón el contrato especifica claramente que el arrendatario no podrá impedir que los ganados del resto de los cortijos del señorío, si fuese preciso, vayan a beber a los aguaderos de Las Arenosas (Cláusula 5^a).

b) La labranza ha de realizarse *"con los ganados de costumbre en estos predios -se refiere fundamentalmente a los bueyes- y no con otros"*, con prohibición de introducir el ganado cabrío por considerarlo dañino (Cláusula 6^a).

c) Prohibición del subarriendo de todo o de parte del cortijo sin expresa autorización del Señorío.

d) Renuncia por ambas partes a una nueva medición de la superficie del cortijo, aceptando las dos partes contratantes como buena la superficie reflejada en el contrato (Cláusula 10ª).

e) Compromiso del arrendatario para no vender la paja sobrante del cortijo a nadie que no sea el propio señorío, quien la utilizará para la quema en los hornos de teja y ladrillo que posee en Montemayor (Cláusula 12ª).

f) Si fuese necesario realizar obras de reparación, mejora o ampliación en el asiento del cortijo, deberá pre-

ceder la aprobación del proyecto y planos por el Señorío, quien pagará al arrendatario -al final del contrato- sólo el valor "*de las maderas, hierro y yeso que se hubieran invertido, con exclusión de la mano de obra, portes y materiales que, fuera de los expresados, se hubieran invertido en dichas casas*" (Cláusula 13ª).

NOTAS:

(1) Registro de Propiedad de La Rambla, Libro 40 de Montemayor, folio 44 y ss.

(2) Véase: Naranjo Ramírez, J.: La propiedad agraria en dos señoríos cordobeses: Fernán Núñez y Montemayor. Servicio de Publicaciones Universidad de Córdoba, Córdoba, 1991, pág. 156.

(3) Este argumento relativo a la donación del patrimonio territorial de Montemayor al hermano menor del Duque de Frías, figura en todas y cada una de las inscripciones correspondientes a D. José Mª Bernardino Fernández y Velasco, Enríquez de Guzmán, López Pacheco y Téllez de Girón..., XV Duque de Frías (1836-1888), del Registro de Propiedad de La Rambla.

(4) Véase: Contreras, J.: "La explotación del patrimonio del Duque de Osuna", en: Artola, M. y Otros: El latifundio. Propiedad y explotación. Siglos XVIII-XX. Ministerio de Agricultura, Madrid, 1978, págs. 63-82.

(5) Véanse las diferentes consecuencias derivadas de los contratos de ciclo corto andaluces y los de ciclo largo levantinos en: Gil Olcina, A.: La propiedad señorial en tierras valencianas. Del Cenja al Segura, Valencia, 1979, págs. 177-189.

(6) Bernal, A.M.: La lucha por la tierra en la crisis del Antiguo Régimen. Ed. Taurus, Madrid, 1979, pág. 267.

(7) Mata Olmo, R.: "Concentración de la propiedad y renta de la tierra en la campiña andaluza durante el Antiguo Régimen", en: La propiedad de la tierra en España. Universidad de Alicante, 1981, págs. 49-51.

UN AMBIENTE JOVEN



El sitio justo a tu categoría