

Sistemas de explotación de la tierra en la Andalucía occidental durante el siglo XIV

MERCEDES BORRERO FERNANDEZ *

Con este trabajo pretendemos adentrarnos en un ámbito de la historia rural que nos permitirá conectar con los más importantes aspectos del desarrollo del campo andaluz. En efecto, a través de los sistemas de explotación se relacionan directamente los hombres con la tierra. Por ello, para comprender en todas sus dimensiones esa relación, habrá que conocer en principio temas tan fundamentales como la demografía, la estructura de la propiedad de la tierra, los regímenes jurídicos de tenencia de la misma, los niveles tecnológicos, e incluso, como veremos, los intereses socio-económicos —a través de la aplicación de unos u otros cultivos— de los diferentes grupos sociales relacionados con la tierra. Parece evidente que se precisa de un conocimiento profundo de la realidad de un área económica para poder poner en relación todos estos aspectos básicos en el desarrollo rural. Será ésta la única forma de encontrar el exacto sentido o, dicho en otras palabras, el porqué de la aplicación de unos sistemas u otros en la explotación agraria, ya que, de alguna manera, ésta se llevará a cabo de una u otra forma según la interacción de los factores mencionados. Se convierte así la explotación agraria en el eje que conecta las realidades básicas que conforman un área económica rural.

Dicho esto, trataremos de plantear las características de una zona económica concreta que, por haber sido objeto de continuos análisis, conocemos más en profundidad: la «tierra» sevillana. Se trata de un ámbito económico que se vio reestructurado sobre nuevas bases humanas y político-administrativas en los años centrales del siglo XIII. Inició entonces unas

* Universidad de Sevilla.

líneas de desarrollo económico basadas, en principio, en una auténtica reforma agraria a través de los repartimientos. Esta nueva estructuración económica se irá consolidando a lo largo de la centuria que analizaremos —el siglo XIV— y encontrará su expansión en la siguiente. Así, es el siglo XV la época en la que se ha podido comprobar un pleno desarrollo de las nuevas bases impuestas a un territorio conquistado y replanteado a todos los niveles siglo y medio antes.

Ahora bien, la reestructuración de la que hablamos no tuvo una línea de evolución ininterrumpida. Las dificultades propias de la empresa, así como las características político-militares del territorio durante la primera centuria —pensemos que todo el área quedó como zona de frontera activa—, va a marcar un ritmo de evolución y transformación lento y a veces contradictorio, lo que a fines del siglo XIII se plasma en lo que se ha dado en llamar «fracaso de la repoblación». Las realidades humanas y socio-económicas que se habían querido imponer al territorio a través de los repartimientos se trastocan con el devenir de los difíciles tiempos de la segunda mitad del siglo XIII. La falta de efectivos humanos, intensificada tras la expulsión de los mudéjares en 1265, la disminución paulatina de parte de la pequeña y mediana propiedad surgida de la planificación agraria del Repartimiento, el inicio de un crecimiento de la gran propiedad con importantes problemas para ponerse en explotación por falta de brazos, entre otros fenómenos, muestran un territorio con graves dificultades al iniciarse el siglo XIV. Un siglo éste, por lo demás, como poco difícil para el desarrollo dadas sus características generales negativas.

Nos vamos a adentrar, pues, en una centuria, la decimocuarta, que se nos presenta en principio oscura. Frente a la realidad teórico-práctica de los primeros momentos de la vida cristiana del territorio, conocida a través de los Repartimientos, y antecediendo a una época, la del siglo XV, muy bien conocida por los últimos estudios, el siglo XIV andaluz, ya de por sí crítico, aparece en la actualidad aún lleno de lagunas. La falta de documentación es evidente, a pesar de los esfuerzos que se vienen realizando últimamente para rellenar ese hueco. Una falta que es preciso superar para comprender realmente a la Andalucía cristiana que creada en el XIII alcanza su cenit a fines del XV.

Como decíamos, ese siglo XIV andaluz en el que nos vamos a centrar ha sido objeto en los últimos años de esfuerzos investigadores por parte de no pocos historiadores. En muchos estudios de amplio marco temporal se hicieron incursiones en determinados aspectos parciales de esa centuria, aunque por sus propias características no se ahondó en ellos, por lo que no vamos a hacer aquí una relación de los mismos. Es sintomático que el inicio de los trabajos específicos sobre el siglo XIV se centró en el tema de la repoblación, ese tema inacabado en el XIII y fundamental para el relanzamiento de la zona. Así, Manuel González Jiménez en su libro *La repoblación de la zona de Sevilla durante el siglo XIV. Estudio y documentación*, consi-

guió abrir una nueva vía de investigación e interesar a otros por ese siglo tan fundamental para Andalucía, ya que en él planteaba, junto al específico de la repoblación, temas tan importantes como los niveles demográficos, la estructura de la propiedad, el desarrollo del régimen señorial, etc. ¹. Siguieron muy pronto otros estudios sobre áreas específicas, como el caso de Córdoba analizado en varios artículos por Emilio Cabrera Muñoz ². Era evidente que en los años 70 la historiografía andaluza se había comprometido en una labor importante: desentrañar la realidad del siglo XIV. No vamos a detenernos en la exposición de otros muchos trabajos parciales, que iremos citando a lo largo del trabajo, sino sólo en aquellos que creemos marcaron pautas decisivas en el desarrollo de la investigación. En esa misma década Antonio Collantes de Terán nos proporcionaba dos buenos estudios relacionados con la historia rural del siglo XIV, referidos a la estructura de la propiedad y a su explotación ³. En los últimos años se ha dado un paso importante para el conocimiento del desarrollo agrícola de la zona sevillana con la excelente Tesis Doctoral de Isabel Montes, en la que quedan plasmadas, a través del estudio de las propiedades y rentas del Cabildo Catedral de Sevilla, las líneas de evolución de la propiedad de la tierra, algunos sistemas de explotación, técnicas y niveles de renta ⁴. Junto a éste, el trabajo realizado por Manuel García Fernández sobre la Andalucía de Alfonso XI nos presenta, en buena síntesis, los conocimientos actuales sobre este período; período en que Andalucía se desenvuelve entre factores de crisis y que si bien saldrá de ellos con esfuerzos, lo hará también con un futuro alentador ⁵.

Como hemos dicho anteriormente, nuestro estudio se centra en el área sevillana, una zona con características específicas, dentro de las generales de la época, que pasaremos a sintetizar a continuación.

¹ GONZALEZ JIMENEZ, M.: *La repoblación de la zona de Sevilla durante el siglo XIV. Estudio y documentación*. Sevilla, 1975. Estudio completado en su artículo «Nuevos datos sobre la repoblación de Aljarafe sevillano durante el siglo XIV», *Estudios en memoria del profesor D. Salvador de Moxó. En la España Medieval*, 2, 1982, pp. 425-434.

² Citaremos dos de los más interesantes: CABRERA MUÑOZ, E.: «Reconquista, repoblación y estructuras agrarias en el sector occidental de los Pedroches (siglos XIII al XV)», en *Cuadernos de Historia de España*, núm. 7 (Madrid, 1977), pp. 1-31. Y «El problema de la tierra en Córdoba a mediados del siglo XIV», en *Cuadernos de Estudios Medievales*, tomos IV-V (Granada, 1979), pp. 41-54.

³ COLLANTES DE TERAN SANCHEZ, A.: «Un modelo andaluz de explotación agraria bajo-medieval», en *Actas de las I Jornadas de Metodología Aplicada de las Ciencias Históricas*, (Santiago, 1975). Tomo II, pp. 135-154. Y «Génesis de la gran propiedad eclesiástica sevillana», en *La economía agraria en la historia de España. Propiedad, explotación y rentas*. Madrid, 1978.

⁴ MONTES, I.: *Permanencias y transformaciones en el mundo rural sevillano. Propiedades y rentas territoriales del cabildo catedral*. Tesis doctoral (en prensa).

⁵ GARCIA FERNANDEZ, M.: *Andalucía en tiempos de Alfonso XI*. Edición microfichada. Sevilla, 1987.

1. ASPECTOS DEMOGRAFICOS.

Hablar de la demografía del siglo XIV es difícil y a veces comprometido, ya que nos encontramos ante una falta casi absoluta de datos poblacionales. Sin embargo, esto no debe dar lugar a que elijamos la vía fácil de seguir manteniendo la tan traída y llevada imagen negativa de la centuria. Como afirmaba hace unos años Antonio Collantes de Terán se pueden constatar aspectos negativos para la población en el siglo XIV, caso de epidemias y épocas de malas cosechas, pero éstos por sí solos y sin posibilidad de medir exactamente su incidencia, no deben servirnos para afirmar tajantemente que la centuria decimocuarta tuvo un saldo negativo en su ritmo de crecimiento demográfico ⁶. Ciertamente, en otras épocas —caso del siglo XV— también se dieron estos factores y no por ello el auge poblacional se vio detenido. Por otra parte, la experiencia repobladora, muy intensa en el área ⁷, no se puede considerar precisamente como un síntoma negativo, y si bien tampoco puede servirnos, dadas las características de la misma, para obtener una imagen de evolución positiva de los niveles demográficos sí es una prueba evidente de un dinamismo poblacional que nada tiene de negativo.

Tenemos constancia de que la zona del Valle del Guadalquivir, y por tanto el área que nos interesa, no estaba en el siglo XIV bien poblada. Era claro que, tras la crisis de la repoblación del siglo XIII, el esfuerzo por poner en funcionamiento el territorio se debía prolongar a lo largo de los siglos siguientes. También es cierto que las características generales de la época no van a propiciar una salida inmediata a la crisis, pero se van a hacer serios intentos para ello. De hecho, de alguna forma, es en este siglo XIV cuando se van a poner las bases para la expansión del siglo XV.

Creemos que los niveles demográficos se mantuvieron estancados hasta las últimas décadas del siglo, momento en que se constata para algunas zonas claros síntomas de crecimiento ⁸. Pero incluso dentro del estancamiento la población en general tuvo un comportamiento positivo. Nos referimos a la tendencia a mejorar su situación socio-económica. En este sentido se expresa M. González Jiménez cuando nos habla, en su libro sobre la repoblación, de un campesinado sin tierras que se lanza en muchos casos a la ocupación de parcelas; ocupación sancionada en cierta forma por las cartas pueblas que se emiten por estos años ⁹. Así, en el propio proceso repoblador se aprecia la aparición de ventajosas condiciones para el

⁶ COLLANTES DE TERAN, A.: Los efectivos humanos, en *Historia de Andalucía*. Tomo III, Barcelona, 1980.

⁷ GONZALEZ JIMENEZ, M.: *La repoblación...*, ob. cit. Y «Nuevos datos...», ob. cit. GARCIA, M.: *Andalucía en tiempos...*, ob. cit.

⁸ COLLANTES DE TERAN, A.: Los efectivos humanos..., ob. cit.

⁹ GONZALEZ JIMENEZ, M.: *La repoblación...*, ob. cit.

campesinado, propiciadas por la abundancia de tierras sin cultivar y por la necesidad de los grandes propietarios de obtener mano de obra con la que explotar sus posesiones. Es decir, realidades propiciadas por la crisis causan, en cierta forma, una mejora del campesinado.

Así pues, si bien esta zona de frontera se encuentra en una situación difícil y deprimida tras el tremendo esfuerzo que precisó el cambio de estructuras político-administrativas, sociales y económicas en el siglo XIII, se irá desarrollando, aunque lentamente en principio, de forma continuada a lo largo del siglo XIV, llevando a cabo un proceso de consolidación que debió afectar entre otros a sus niveles demográficos, lo que propiciará al final de la centuria unos primeros, aunque tímidos aún, progresos poblacionales que se desarrollarán plenamente sólo en las siguientes décadas. Se puede concluir, como lo hizo hace unos años Antonio Collantes de Terán, que la zona en conjunto vivió un estancamiento demográfico, aunque eso sí, no fue un tiempo inactivo. La población rural del área sevillana mejora sus condiciones de vida, y lo hace especialmente a través y gracias al mantenimiento del fenómeno repoblador que da acceso a la propiedad a una importante parte del campesinado, y ello por medio de sistemas variados que veremos más tarde.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Analizar la estructura de la propiedad andaluza en el siglo XIV nos lleva a partir de la realidad de la centuria anterior. En ella, y debido a las mismas circunstancias que provocaron la reducción y estancamiento posterior de la población, se van a producir profundos cambios en la planificación agraria que los repartimientos proyectaron. Estas transformaciones, a veces iniciadas de forma casi paralela a la puesta en práctica de la política oficial, han sido estudiadas recientemente para las áreas cordobesa y sevillana ¹⁰.

Partiendo de esa realidad, durante el siglo XIV se vive un proceso, yo diría que acelerado, de creación y desarrollo de la gran propiedad en la Andalucía del Guadalquivir, y dentro de ella en el área sevillana. Prácticamente todos los estudios realizados para la zona inciden en el hecho. La inmensa mayoría de las grandes propiedades existentes en la «tierra» de

¹⁰ CABRERA, E.: Evolución de las estructuras agrarias a raíz de su conquista. CRUCES, E.: Datos sobre compra-ventas en Córdoba tras los primeros años de presencia castellana. BORRERO, M.: Las transformaciones de la estructura de la propiedad de la tierra en la baja Andalucía en la segunda mitad del siglo XIII. En *V Coloquio Internacional de Historia Medieval. Andalucía entre oriente y occidente, 1236-1492*. Córdoba, 1988. GONZALEZ, M.; BORRERO, M., y MONTES, I.: Origen y desarrollo del latifundismo en Andalucía. Siglos XIII al XV. En *As regiões do latifúndio ibérico numa perspectiva histórica*. Evora, octubre, 1987 (en prensa).

Sevilla se conforman como tales a lo largo de este siglo XIV. Se ha podido comprobar que las grandes propiedades de monasterios ¹¹, las del Cabildo Catedral de Sevilla ¹², y no pocas de las propiedades de la nobleza y aristocracia sevillana ¹³ se constituyen en un largo proceso que partiendo en no pocas ocasiones de bases territoriales procedentes del Repartimiento del siglo XIII, se acrecientan por compras, trueques o apropiaciones ilegales, a lo largo de las décadas de la centuria decimocuarta.

Es indudable que estas transformaciones de la estructura de la propiedad orientadas al crecimiento de las grandes posesiones afectaron directamente a la pequeña y mediana propiedad, ya que la línea básica del cambio se dirige a la desaparición de éstas en beneficio de aquéllas. Un fenómeno que nos lleva a pensar en una disminución paulatina de la propiedad campesina, que se inserta así, lógicamente, en una época caracterizada por la crisis.

Ahora bien, sabemos que en el siglo XV esa pequeña propiedad existe y en proporciones evidentemente altas. Bástenos como ejemplo la realidad de la comarca de Aljarafe y Ribera, donde entre el 60 y el 70 por 100 de la población campesina posee tierras ¹⁴. Es evidente que en el tránsito del siglo XIII —caracterizado por el inicio de la pérdida de propiedades campesinas procedentes de los repartimientos— al siglo XV —singularmente perfilado como centuria en la que existe una abundante pequeña propiedad— se ha producido un fenómeno interesante: el acceso a la tierra por los campesinos. Un acceso al parecer paralelo al de la creación de las grandes propiedades. Esta afirmación que en principio puede parecer contradictoria deja de serlo en cuanto se profundiza un poco en el fenómeno.

Las grandes propiedades conformadas a lo largo de los siglos XIII y XIV precisaban de explotación, y para ello de una mano de obra no precisamente abundante en un área y en una época que sufre de, al menos, estancamiento demográfico. Ya se han referido no pocos historiadores al proceso repoblador del siglo XIV como un esfuerzo exigido y apremiado por las necesidades que los grandes propietarios tenían de poner en explotación sus patrimonios territoriales. Ciertamente, en gran parte fue la existencia de una gran propiedad la que va a traer como consecuencia la aparición de una pequeña propiedad que asegure la presencia campesina y, por tanto, la explotación de la tierra. Lo que en otras palabras se traduce

¹¹ COLLANTES DE TERAN, A.: «Génesis de la gran propiedad en la Baja Edad Media: La propiedad eclesiástica sevillana...», ob. cit. BORRERO FERNANDEZ, M.: *El mundo rural sevillano en el siglo XV. Aljarafe y Ribera*. Sevilla, 1983, pp. 262-273.

¹² GONZALEZ JIMENEZ, M.: «Propiedades y rentas territoriales del cabildo catedral de Sevilla a fines de la Edad Media», en *Cuadernos de Historia*, núm. 7 (Madrid, 1972), pp. 167-212.

¹³ BORRERO FERNANDEZ, M.: *El mundo rural...*, ob. cit., pp. 273-300.

¹⁴ BORRERO FERNANDEZ, M.: «La propiedad de la tierra en el Aljarafe sevillano durante la Baja Edad Media», en *Congreso de Historia Rural. Siglos XIV al XIX*. UCM, 1984, pp. 95-108.

en una elevación de las decaídas rentas señoriales en la primera mitad del siglo XIV¹⁵. Aparece así un grupo de pequeños campesinos propietarios sobre bases bien diferentes, a las que en el siglo XIII se habían considerado en los repartimientos. Tras la pérdida de gran parte de esas pequeñas propiedades «repartidas» surge un nuevo grupo de pequeños campesinos propietarios, jurídicamente libres, cuya presencia se justifica por las propias necesidades de explotación de la gran propiedad. El mecanismo jurídico que se emplea para llevar a cabo esta nueva realidad en la estructura de la propiedad de la tierra fue la repoblación a través de cartas-pueblas. Un fenómeno analizado en profundidad por M. González, I. Montes y M. García, por lo que no vamos a insistir en ello¹⁶.

Ahora bien, este fenómeno no explica por sí solo la gran cantidad de pequeña propiedad que aparece en el siglo XV. Más aún, en los casos señalados de repoblaciones por cartas-pueblas se genera una pequeña propiedad que exige a cambio unos pagos en especie o dinero en reconocimiento de «señorío», lo que impide hablar de propiedad plena¹⁷. Creemos que, paralelamente a este proceso, la zona debió vivir otro tipo de «repoblación» económica. Es muy posible que las entidades político-administrativas del área, el concejo sevillano y los pequeños concejos de su «tierra» efectuasen repartos de tierras entre los vecinos. Aunque no conocemos el proceso por falta de documentación local, éste debió darse, ya que de otra manera no se explicaría el alto porcentaje de campesinos propietarios sin ningún tipo de carga señorial, es decir, plenos propietarios de sus parcelas¹⁸. Sevilla y los concejos de su «tierra» estarían, al igual que los grandes señores, preocupados e interesados por poner en explotación sus términos, y, dadas las características de la época, no se puede pensar en otra fórmula mejor que la de repartir tierras. Con todo, este proceso sería lo suficientemente incompleto como para propiciar la salida del campesino del realengo al señorío en busca de tierras, como lo prueba la prohibición de Sevilla al respecto¹⁹.

¹⁵ GONZALEZ, M.: *La repoblación...* ob. cit., p. 42.

¹⁶ *Ibidem* y MONTES, I.: ob. cit., GARCIA, M.: ob. cit.

¹⁷ Un ejemplo de los derechos que los pobladores de estas cartas pueblas debían satisfacer a los propietarios eminentes de las tierras, puede proporcionárnoslo el caso de Rianzuela, donde éstos pagan: la cuarta parte del aceite, el diezmo de la uva, el noveno de los higos, el veinteno de las arboledas y huertos, dos gallinas por Navidad y 4 mrs. por cada tonel de mosto en concepto de maquila. GONZALEZ, M.: *La repoblación...* ob. cit., p. 64.

¹⁸ Hablamos de campesinos que poseen tierras en plena propiedad, por lo que sólo están obligados a pagar los consiguientes tributos reales o concejiles según el volumen de los bienes que poseen. Concretamente la propiedad vecinal analizada para la zona del Aljarafe se constituye como tal, en muchos casos, en más de un 50 por 100 con tierras en plena propiedad; en un 30 por 100 con propiedad usufructuaria y en el 20 por 100 restante en la combinación de ambas. BORRERO, M.: *El mundo rural...* ob. cit., pp. 223-227.

¹⁹ GONZALEZ, M.: *La repoblación...* ob. cit., p. 46. Refiere el profesor González Jiménez el hecho de que muchos de los beneficiarios de las cartas-pueblas señoriales del siglo XIV son

Parece evidente, pues, que a lo largo del siglo XIV se dio, paralelamente al aumento de la gran propiedad, el inicio de un desarrollo de la pequeña y mediana propiedad, tanto en el ámbito señorial como en el realengo. Un fenómeno sólo posible en una tierra como la del Valle del Guadalquivir subpoblada y subexplotada por el fracaso de la repoblación del siglo XIII.

3. SISTEMAS DE EXPLOTACION.

Con esta estructura de la propiedad, en plena evolución como hemos visto, se van a desarrollar en el siglo XIV unos sistemas de explotación relativamente simples. Dejando a un lado la lógica existencia de un sistema de explotación familiar en los minifundios, las grandes propiedades serán explotadas a través de contratos agrarios, fundamentalmente de dos tipos: los arrendamientos y los censos. Los primeros, generalmente a muy largo plazo —de una a tres vidas— se emplean para la explotación del cereal y el olivar; por su parte, los segundos, auténticos censos enfiteúticos, se suscriben para la puesta en cultivo de zonas vinícolas. Estas últimas proporcionan así, no sólo una práctica puesta en explotación de la tierra, sino también un acceso a la propiedad.

Ahora bien, ya hemos repetido en varias ocasiones que la zona vive en el siglo XIV una situación de subexplotación muy acentuada, por lo que los contratos individuales de censos enfiteúticos no podían solucionar el problema. De ahí que se utilicen de forma colectiva, convirtiéndose en auténticos procesos de repoblación. Nos referimos a las mencionadas cartas-pueblas, que desde este punto de vista se pueden considerar como un ejemplo de sistema de explotación, propiciado por factores tan propios del siglo XIV como la falta de mano de obra, las dificultades económicas para la inversión y la urgente necesidad de poner en cultivo extensas tierras como medio de elevar las rentas de esas grandes propiedades.

Tras el análisis exhaustivo que se ha venido haciendo de esas «repoblaciones» en la zona sevillana durante el siglo XIV, se puede concluir que estos especiales sistemas de explotación no sólo cambian el paisaje agrario al poner en cultivo extensas tierras, sino que determinan, en palabras de Manuel González, «la aparición de una masa de pequeños campesinos, jurídicamente libres, dueños de hecho de la tierra que trabajan»²⁰. Se trata de un sistema diferente al utilizado en el siglo XV, aunque con parecidas consecuencias: el acceso a la propiedad de pequeños campesinos desde o a través de la gran propiedad. Las diferencias básicas radican no sólo en las

vecinos del realengo, lo que provocó la citada prohibición de Sevilla de repoblar con vecinos de la ciudad o su término.

²⁰ GONZÁLEZ, M.: *La repoblación...*, ob. cit., p. 78.

diferentes circunstancias que los motivan en una u otra centuria, sino sobre todo en el tipo de agente que proyecta el sistema. En el siglo XIV son mayoritariamente instituciones, caso de la Iglesia o las Ordenes Militares, o bien particulares entre los que destacan algunos miembros de la nobleza sevillana ²¹. Todos ellos se comportan como agentes de repoblación a través de la emisión de estos auténticos contratos colectivos «ad populandum», que crean, en un intento de poner en explotación sus tierras, unos minifundios no siempre funcionales, es decir, se trata de pequeñas propiedades de suficiente extensión como para hacer frente a las necesidades familiares ²². No se pretende, pues, como en el siglo XV, fijar a un grupo de campesinos a la tierra cediéndoles unas parcelas lo suficientemente escasas como para que precisen de trabajos temporales, y, por tanto, para que generen mano de obra barata a la gran propiedad. Ciertamente, ésta no es la intención económica de los grandes propietarios que en el siglo XIV utilizan la carta-puebla. Hemos de tener en cuenta que ellos no explotan directamente sus tierras de cereal u olivar, es decir, no precisan de la contratación de mano de obra. Su interés económico es otro, y así se explica en el contenido de las cartas-pueblas. Pretenden ante todo poner en cultivo zonas de jaras y monte bajo a través de la cesión de éstas a unos campesinos que al cultivar en ellas viña o higueral generan, a través del pago de una serie de derechos al señor, unas rentas hasta entonces inexistentes ²³.

Hemos hablado de intencionalidad e intereses económicos de unos grupos sociales relacionados con la gran propiedad, y esto nos lleva a plantear la existencia de otro tipo de propietarios que, al tener diferentes objetivos económicos, presentan diferentes comportamientos en su relación con la tierra, lo que se traduce en la aplicación de sistemas de explotación totalmente distintos a los mencionados. Realmente los sistemas de explotación indirectos, arrendamientos y censos, ya sean individuales o colectivos con ánimo de repoblar, son empleados por otro tipo de propietario concreto que ya mencionamos. Existe, sin embargo, otro grupo de gran propietario identificado plenamente con la oligarquía sevillana que no está interesado en un sistema que sólo le proporciona la simple e indirecta obtención de rentas. Se trata de un grupo de grandes propietarios que se conforman como tales fundamentalmente en el siglo XIV, y especialmente a través de la compra de pequeñas parcelas ²⁴, para alcanzar en el siglo XV su máximo exponente como grupo propietario de gran cantidad de tierras. Presentan, además, otra diferencia básica con respecto a los anteriores, y

²¹ *Ibidem*, pp. 44-45.

²² Según el profesor González Jiménez la extensión media es de 4 aranzadas. *Ibidem*, página 80.

²³ El proceso de aparición del minifundio funcional generado a partir de la gran propiedad está analizado en mi libro: *El mundo rural...*, ob. cit.

²⁴ *Ibidem*, pp. 280-310.

es la puesta en práctica de una mentalidad económica que algunos han calificado de «moderna». Así, aparecen ocupándose directamente de sus propiedades, organizando su cultivo —fundamentalmente el olivar, de buen mercado— y explotación, y, por tanto, realizando fuertes inversiones en infraestructura y mano de obra. El resultado es la obtención de una rentabilidad muy alta de su negocio agrario. Este sistema de explotación directa, perfectamente ejemplificado en el siglo XIV en el caso de la familia Santillan estudiada por A. Collantes de Terán ²⁵, pone un acento de dinamismo muy interesante en el desarrollo del campo andaluz bajomedieval. Grandes propietarios que cultivan sus tierras y que, aprovechando la inversión realizada, arriendan a su vez las grandes fincas de las instituciones eclesiásticas y monásticas, así como las de la nobleza de la zona. Se convierten así, de alguna forma, en el auténtico motor de la expansión agraria que se inicia ahora tímidamente y que alcanza su máximo en el siglo XV y principios del XVI.

* * *

Hemos intentado en esta apretada síntesis poner de manifiesto las líneas de comportamiento económico que se plasman durante el siglo XIV desde los distintos grupos sociales relacionados con la gran propiedad. La puesta en explotación de la tierra se reafirma así como una realidad en la que se vierten circunstancias naturales, coyunturales e incluso personales, y a través de ella se ponen de manifiesto intereses económicos diferentes, generados desde escalones sociales distintos. En cualquier caso se hace evidente que los parámetros que explican la aparición de unos sistemas de explotación concretos son: la estructura de la propiedad de la tierra, los niveles demográficos y la mentalidad económica de los grandes propietarios.

Vistas estas circunstancias en el siglo XIV y mencionados los sistemas de explotación más empleados o utilizados, merece la pena destacar una serie de consecuencias de tipo socio-económico de enorme trascendencia:

- La modificación del espacio agrario con la puesta en cultivo de tierras hasta entonces vacías.
- La aparición de un grupo de pequeños campesinos a través de la aplicación de unos contratos, ya sean individuales o colectivos, emitidos por determinados tipos de propietarios.
- La apertura de un mercado de trabajo a través de los contratos de servicio que genera la gran propiedad de la oligarquía sevillana ²⁷.

²⁵ COLLANTES DE TERAN, A.: Un modelo andaluz de explotación..., ob. cit.

²⁶ El sistema empleado se desarrolló básicamente a través de los contratos de servicios agrarios, que he analizado en: «Los contratos de servicios agrarios y el mercado de trabajo en el campo sevillano bajomedieval» *HID.* 14 (1987), pp. 181-224.

²⁷ BORRERO, M.: Los contratos de servicios..., ob. cit.

Se consigue así, durante el siglo XIV, una adecuación del proceso de desarrollo agrario a las características de la época —tanto demográficas como sociales o económicas—, completándose el organigrama socioeconómico de la tierra sevillana así: grandes propietarios —rentistas o cultivadores directos—, medianos y pequeños propietarios, en parte beneficiarios de una forma de explotar la gran propiedad, y jornaleros, que tienen igualmente su razón de existir por la aplicación de un tipo de sistema de explotación.

4. CONTRATOS AGRARIOS EMPLEADOS EN EL SIGLO XIV.

Hemos mencionado una serie de sistemas de explotación, concretamente los más conocidos a través de los trabajos realizados hasta el momento. Ahora bien, no son los únicos empleados. El siglo XIV, como se ha podido comprobar, es en cierta forma una centuria de cambio y evolución, en la que la efectiva puesta en explotación de la tierra va a permitir ensayar diferentes sistemas según las características del momento y las posibilidades económicas o intereses reales de sus propietarios. Estos diferentes sistemas de explotación a los que nos referimos no son empleados generalmente en grandes fincas —de cuya explotación ya hemos hablado— sino en pequeñas y medianas parcelas de escasa importancia económica, aunque no por ello se hace menos interesante su estudio. Se trata, en todos los casos, de la utilización de instrumentos jurídicos que regulan la relación sobre la tierra, es decir, de contratos agrarios. Dicho en otras palabras, nos encontramos ante mecanismos a través de los cuales se especifica la conexión entre aquellos que participan de la explotación y los que se benefician de sus rentas. Definido así, es evidente que el contrato agrario permite una amplia tipología y, por tanto, unos muy diferentes medios de llevar a cabo la explotación o puesta en producción de la tierra. Tres son los elementos que configuran un contrato agrario: la propiedad de la tierra, la fuerza de trabajo que la pone en producción y la tierra misma. Según la relación que se establezca entre estos tres elementos se concretizará uno u otro contrato agrario.

Con el estudio de cuatro tipos de contratos aplicados en el siglo XIV nos vamos a adentrar en una serie de aspectos que creemos particularmente importantes en esta centuria, y que si bien ya han sido mencionados en las páginas anteriores como características del período, aquí se van a ejemplificar a través de la práctica agrícola. Nos referimos, en primer lugar, al acceso a la propiedad de la tierra por parte de los campesinos por medio de la puesta en práctica de determinados sistemas de explotación. Desde luego, no haremos hincapié en el sistema, ya analizado en profundidad por varios autores mencionados, de las cartas-pueblas, sino de otro mecanismo jurídico-económico que, menos conocido en su puesta en práctica,

se inserta de igual forma, plenamente, en las características generales que definen el siglo XIV sevillano: necesidad de puesta en explotación de la tierra, falta de inversiones generalizadas en el campo, dificultad de encontrar mano de obra abundante y barata. Vamos a intentar un análisis de los contratos de plantación, contratos que, realizados en muchos casos paralelamente a la expansión de las cartas-pueblas, se presentan como la opción llevada a cabo, con iguales intereses que los de los grandes propietarios absentistas, por aquellos que con menor potencia económica y, por tanto, con menor cantidad de tierras, tienen iguales necesidades de puesta en cultivo de las mismas para extraer de ellas beneficio económico.

Por otro lado, insistiremos en la continua necesidad que se aprecia a lo largo del siglo XIV, de salir de la situación de subexplotación que vive el agro andaluz. Así el objetivo prioritario, en la mayoría de los casos, es relanzar la explotación para conseguir sólo en una segunda etapa la rentabilidad de la misma. Para ello se va a poner en marcha un mecanismo jurídico contractual que se adapta perfectamente a estas singularidades del período. Creemos que las variadísimas posibilidades jurídicas que el Derecho bajomedieval proporciona en este campo se plasman aquí proporcionando un tipo de contrato agrario que, por ser una adecuación a la coyuntura del siglo XIV, sólo aparece durante esta centuria. Nos referimos a los contratos «para labrar».

Asimismo, analizaremos otros dos tipos de contratos agrarios que se adaptan igualmente a este siglo XIV: los contratos de aparcería y los contratos «ad populandum».

5. LOS CONTRATOS DE PLANTACION.

El profesor Gibert define el contrato de plantación con las siguientes palabras: «contrato en virtud del cual el propietario entrega una tierra al cultivador con el fin de que éste ponga en ella determinadas plantaciones; transcurrido algún tiempo la propiedad de la tierra se dividirá entre ambos»²⁸. Las características de los encontrados para la explotación de la tierra en el campo sevillano cumplen todos los requisitos básicos de este tipo de contrato: el elemento real de los mismos es una parcela de tierra total o parcialmente inculta, y la obligación central a la que se compromete el cultivador es la de realizar la plantación de una clase determinada de plantas, aunque eso así, siempre duraderas. Siendo ésta la razón principal del contrato no aparecen cláusulas sobre la rentabilidad de esa tierra, que en cualquier caso sería escasa y no redundaría en el propietario. Si se incluyen las

²⁸ GIBERT, R.: La «complantatio» en el Derecho medieval español. *AHDE* (XXIII), 1953, página 47.

condiciones de la plantación, tipo de cultivo, plazo para la plantación y labores anuales que se le deben dar mientras dure el contrato, es decir, con anterioridad a la partición.

Estas serían las características de tipo jurídico que se desprenden de los contratos de plantación en términos generales. Pero su real sentido económico sólo se llega a comprender con el análisis de su puesta en práctica. Sólo conociendo quien y bajo qué circunstancias aplica este sistema de explotación en sus tierras, comprenderemos el porqué de la suscripción de este tipo de contrato agrario.

Los contratos de plantación que hemos encontrado se suscriben a finales del siglo XIII y en los primeros años del siglo XIV, entre 1301 y 1335, fechas muy concretas que nos sitúan en una coyuntura económica específica. Es interesante comentar el hecho de que a partir de entonces, y dado que las condiciones generales cambian, se emplearán otros sistemas para conseguir iguales resultados.

Los primeros casos encontrados se refieren a unas tierras pertenecientes al Monasterio de San Clemente de Sevilla. Se trata de un heredamiento situado en Guadaira, muy cerca de la ciudad, que había pertenecido a un tal Garci Domínguez, notario del rey, y que pasan al monasterio en la donación que Alfonso X hace al mismo en 1284²⁹. Estamos así ante unas tierras, concretamente 18 aranzadas de viña, procedentes del repartimiento, que cambian de titularidad en los años 80 del siglo XIII al menos en dos ocasiones y que, sin duda, precisamente por estas circunstancias, no fueron cuidadas y explotadas regularmente, por lo que estarían prácticamente perdidas en su rentabilidad. Una vez concedidas al monasterio, éste procederá a su explotación.

Es indudable que en estos momentos la naciente comunidad religiosa cisterciense, que prácticamente empieza a funcionar en los años 80 del siglo XIII, no tiene ni capacidad económica ni recursos humanos para llevar a cabo esta empresa, por lo que no es de extrañar que utilice un sistema de explotación acorde a esta coyuntural circunstancia. Las tierras mencionadas precisan de una fuerte inversión de trabajo y dinero que el monasterio no tiene y, desde luego, para conseguir que alguien invierta tanto una cosa como otra en las mismas se deben ofrecer garantías de compensación suficientes. Pues bien, qué mejor compensación a ese esfuerzo que el acceso a la propiedad de quien lo realiza. Estamos claramente ante contratos de plantación.

²⁹ AMSC (Archivo Monasterio San Clemente), sec. 1.ª, núm. 60. Con esta donación de Alfonso X se inicia de alguna manera la vida del monasterio, ya que en ella se ponen las bases económicas del mismo. La decisiva importancia de este privilegio real se ha analizado en mi artículo: Tradición y realidad en la fundación de San Clemente de Sevilla. *Archivo Hispalense* (en prensa). En algunos contratos se especifica que se trata de tierras del heredamiento de Guadaira que fue de don Garci Domínguez. AMSC, sec. 1.ª, núms. 89, 94 y 98.

Tres son los contratos que han llegado a nosotros sobre estas tierras en Guadaira. Dos de ellos se inician en los últimos años del siglo XIII y otro en 1303. En cualquier caso, todos finalizan en el siglo XIV. Los dos primeros se efectúan en la segunda mitad de la década de los 90. Concretamente el primero de ellos, de 1298, nos dice que la tierra *se le dio a plantar* —al cultivador— *hace tiempo*, pero no se hizo la carta. Estamos ante un acuerdo oral que más tarde se suscribe legalmente por escrito. El segundo caso lo conocemos no por el contrato en sí, que no se ha conservado, sino por el documento de partición de la tierra, que una vez cumplido el plazo se lleva a cabo ante el *veedor* de los bienes del monasterio, en 1301. Sólo el tercer ejemplo referido a estas tierras cumple todos los requisitos contractuales. En marzo de 1303 se realiza contrato escrito entre las partes, disponiendo el plazo —desde Navidad de 1303 y durante siete años—, las condiciones y la futura partición. No sabemos con exactitud si los referidos contratos se refieren a la totalidad de las 18 aranzadas del heredamiento de Guadaira, o sí, por el contrario, se suscribirían otros semejantes que no se han conservado, ya que en ningún caso se menciona la superficie de la tierra a la que afecta el contrato, lo que generalmente se define como pedazo ³⁰.

El mismo sistema se vuelve a emplear en 1335 para la puesta en explotación de un pedazo de tierra en la vega de Terçia —zona también cercana a Sevilla— ³¹. Se trataría en este caso de una adquisición reciente del monasterio que, por las mismas circunstancias que la anterior, se encontraba posiblemente arruinada por falta de cultivo. Las expresiones utilizadas son expresivas en este sentido: *se da a plantar e labrar un majuelo* que linda con tierras de viña del propio monasterio, y sobre el que el cultivador deberá plantar cepas el primer año del contrato.

Ha quedado claro quien y en qué circunstancias emplea este tipo de contrato agrario para la puesta en explotación de sus tierras. Pero ¿qué tipo de campesino suscribe estos contratos? Es evidente que se les va a exigir un enorme esfuerzo de trabajo, así como una inversión monetaria, sin que ésta venga compensada, en principio, con la obtención de una rentabilidad anual. Parece claro que el objetivo económico es el de adquirir a cambio de trabajo y de algo de dinero —indiscutiblemente menor cantidad que el valor de mercado de esa tierra— una propiedad vitícola. Por las fechas de los contratos sabemos que éstos se efectúan en un momento en que los repartos generales ya han acabado, y que en el mercado de tierras los adqui-

³⁰ Creemos que la puesta en explotación de estas tierras en Guadaira afectó a más campesinos de los que mencionan los contratos conservados. Así se explica una expresión aparecida en el contrato de 1303, en el que en las lindes de la tierra cedida para plantar, además de tierras pertenecientes al monasterio, aparece también «lo de don Gil», para inmediatamente decir que lo plante «en igual d'aquello que puso don Gil». Se trata posiblemente de la mención a otro contrato de plantación que no se ha conservado. AMSC, sec. 1.ª, núm. 98.

³¹ AMSC, sec. 1.ª, núm. 179.

rientes son gentes de cierta posición económica que interesados en redondear o acrecentar sus propiedades acaparan la oferta. No es de extrañar por tanto la cualificación sociojurídica de los que aceptan estos contratos agrarios. En todos los casos son «moradores», ya sea de collaciones de Sevilla —San Esteban, Santiago y Omnium Sanctorum—, o de pequeñas aldeas de la «tierra» —caso de Terçia—. Gentes posiblemente recién llegadas que no han tenido acceso a la propiedad a través de los repartimientos y, por tanto, no han alcanzado la plena vecindad, por lo que utilizarán, a falta de suficientes fondos para acceder al mercado de la tierra, su esfuerzo de trabajo como medio de obtener esa propiedad que los convierta definitivamente en vecinos con plenitud de derechos.

En todos los casos analizados se hace mención expresa de la obligación de plantar viñas en las parcelas, para lo que se le da un plazo de uno a dos años, posiblemente dependiendo de la extensión de la parcela. Un plazo que se prolonga en la práctica para reponer aquellas plantas que no arraigan: *que lo plantedes todo este primero anno de buena planta e de buenos foyos, e lo que marrare el primero anno que lo plantedes el segundo anno, de manera commo a cabo de los tres annos que sea todo bien plantado e bien poblado* ³². El resto del tiempo de la duración del contrato se deberán dar unas labores específicas a esos majuelos. Así, el contrato de plantación de 1303, tras los dos años de plazo para *poblar* la tierra de cepas, especifica que se deberá labrar ésta durante cinco años, *cada anno, escauar, e podar e cavar e vinar*. Pero la minuciosidad de las condiciones llega a más, expresando la letra del documento incluso labores concretas en el tiempo de la propia plantación de los sarmientos: *et enestos dos annos primeros* —los de plantación— *quel dedes cada anno dos caaduras* ³³. Con todo, si bien las labores son siempre las mismas, no así su ritmo de aplicación, y esto porque la duración de los contratos varía de cinco a seis o siete años, posiblemente debido a diferentes situaciones previas de la tierra que se da a plantar.

No es frecuente que se especifique nada sobre la rentabilidad de estas tierras durante el período del contrato, ya que como afirma Gibert el contrato de plantación no se refiere a una tierra productiva ³⁴. En cualquier caso es lógico pensar que en los últimos años del mismo se podía producir una cierta cosecha. En estos casos el rendimiento obtenido sería para el cultivador, en compensación a su esfuerzo de inversión y trabajo. Así lo expone uno de los contratos analizados: *E todo el esquilmo que Dios y diere hasta cabo del dicho plaso, que sea vuestro, de vos el dicho Iohan Peres, por las labores* ³⁵.

³² *Ibidem*.

³³ AMSC, sec. 1.^a, núm. 98.

³⁴ GIBERT, R.: ob. cit., p. 751.

³⁵ AMSC, sec. 1.^a, núm. 179.

Al término del plazo que se le ha dado al contrato, se procede a la división de la propiedad de la tierra, que aquí, como es fórmula generalizada, se realiza por la mitad. Los documentos en esto son totalmente claros, la partición la realiza el cultivador, y elige primero el monasterio.

Es este el momento decisivo del contrato, tan es así que a veces genera, como dijimos con anterioridad, un especial documento de partición, en el que una vez reconocido y comprobado que se cumplieron las condiciones previstas, se divide la tierra y se entrega, por parte del monasterio a través de su «veedor», al cultivador, ... *esta vuestra mitad libre e quita, para que fagades della e en ella todo lo que uos quisierdes así commo de lo uestro mismo* ³⁶. Lo adquirido por este sistema es, en principio, una propiedad plena, aunque es frecuente que en ciertos casos se establezca en el propio documento lo que Gibert llama una «preferencia señorial» en el caso de enajenación de la misma ³⁷. Este es el caso del contrato de plantación suscrito entre el monasterio e Yvañez Domingo de Salamanca, en el que tras expresar la partición por mitad se dice: *si lo vuestro —del plantador— lo quereis vender que lo sepa primero la abadesa por si el monasterio lo quiere por el tanto* ³⁸.

Lo que hemos analizado se inserta en las siguientes coordenadas. Un monasterio, San Clemente de Sevilla, que inicia en los últimos años del siglo XIII la creación de su patrimonio territorial tras la concesión por parte de la monarquía de unas propiedades, es decir que está en los primeros años de su vida monástica, y también en los albores de un futuro desarrollo de política económica para la explotación de su base territorial. Sin rentas suficientes para invertir en el campo y sin una infraestructura administrativa capaz de organizar una explotación de rentabilidad directa de sus, aún, escasas tierras, aplicará unos sistemas de explotación que cumplan el primer objetivo básico, conseguir la puesta en cultivo de tierras posiblemente vacías o yermas, o en el mejor de los casos abandonadas y pérdidas de su cultivo anterior durante las difíciles décadas que siguieron a la conquista y repoblación del territorio. La recompensa del propietario es evidente, al final del contrato se encuentra con una tierra en plena rentabilidad que puede explotar en mejores condiciones y obtener, por tanto, mayores ingresos de las mismas, o bien podía venderlas a mejor precio. Por su parte, el cultivador ha conseguido una propiedad plena a cambio de su trabajo y de la inversión en plantas y utillaje. Es el contrato de plantación, desde este punto de vista, una fórmula de adquisición de tierra.

Estamos pues ante un contrato agrario que se adapta perfectamente, ya sea desde su vertiente de sistema de explotación como desde su aspecto de medio de adquisición de tierras, a un tipo de propietario, a unas caracterís-

³⁶ AMSC, sec. 1.ª, núm. 94.

³⁷ GIBERT, R.: ob. cit., p. 763.

³⁸ AMSC, sec. 1.ª, núm. 89.

ticas específicas de la situación agraria y a unas circunstancias socioeconómicas de la población en general, que se dan específicamente en la Andalucía de finales del siglo XIII y principios del siglo XIV. Por todo ello, es muy posible que se trate de un sistema muy empleado en estos momentos, y que tiene como resultado un auténtico efecto repoblador, al igual que las cartas-pueblas, aunque llevado a cabo por agentes de menor potencia económica y, por tanto, con resultados menos espectaculares.

6. CONTRATOS DE APARCERIA.

Hemos visto un tipo de contrato agrario aplicado para la puesta en explotación de tierras de viñas perdidas o abandonadas que precisaba de un gran esfuerzo de inversión que el propietario, en este caso un monasterio, no tenía o no podía realizar. Ahora bien, a medida que determinados propietarios van adquiriendo más tierras y por tanto mayor capacidad económica, y, por otro lado, en esas tierras se ha iniciado ya la explotación, había que utilizar otros sistemas más acordes con la situación; en cualquier caso, sistemas que no supusieran la pérdida de una parte de la propiedad. Nos podría parecer evidente que se empleara el arrendamiento, contrato bien conocido por su aplicación en las grandes fincas, es decir, que el propietario cediera el cultivo de la tierra por un tiempo determinado a cambio de una renta fija. Sin embargo, hemos de tener en cuenta que no todos los tipos de propiedad son factibles de explotación a través de este sistema. Si nos situamos ante una propiedad de viña de pequeñas o medianas dimensiones —estas últimas poco frecuentes— que tiene una mínima rentabilidad, y que en las primeras décadas del siglo XIV aún precisan de una fuerte inversión —necesidad de replantación continuada—, es claro que en ellas el arrendamiento a corto o medio plazo no atraería a los campesinos. Desde el punto de vista de estos últimos el riesgo de inversión y esfuerzo que una parcela de viña, por pequeña que sea tiene, sólo sería aceptable a cambio de un beneficio cierto, y en ningún caso esto se produce a través de un arrendamiento que exige el pago de una renta, ya sea en especie o dinero, fijas.

Se va a llegar así a la aplicación de una fórmula jurídica, facilitada por la ductilidad del Derecho de la época, que combinando todas las posibilidades y recursos de los tres elementos que conforman el contrato agrario —propietario, cultivador y tierra— propicia un sistema de explotación adaptado a los intereses de los afectados por el mismo. En la terminología de la época se les denomina contratos para *labrar a medias*, y pueden ser considerados como auténticos contratos de aparcería. A pesar de la antigüedad de esta práctica agrícola, la aparcería es un tema poco estudiado en tierras peninsulares y esto por ser, según algunos autores, un contrato ge-

neralmente de tipo oral ³⁹. Tenemos ahora la posibilidad de contar con unos documentos de la primera mitad del siglo XIV que podrán darnos un poco de luz al respecto.

Según M. Peset, los contratos de aparcería son aquellos en virtud de los cuales propietario y campesino se ponen de acuerdo para suministrar la tierra y el trabajo, respectivamente, señalando las aportaciones de cada uno en semillas, animales, etc., y dividiendo por partes alicuotas las cosechas ⁴⁰. Se diferencia pues del arrendamiento en un punto esencial, la inversión precisa para la puesta en explotación se reparte entre el propietario y el cultivador. Por constituir una auténtica asociación para la empresa agrícola, la distinta proporción de esa inversión propicia una enorme variedad de tipos.

En cualquier caso se hace evidente, por lo que antes mencionábamos, que en sus características básicas se adapta perfectamente a las condiciones socioeconómicas del espacio geográfico y época en las que insertamos este estudio. El contrato de aparcería elimina el riesgo para el cultivador, a la vez que, al compartir los costos, propicia la inversión necesaria. El resultado es una mejora de la explotación agraria. Se cubren así las necesidades de un tipo de propietario, un tipo de campesino, y, como no, un tipo de propiedad.

Las fechas de los contratos encontrados nos sitúan en la primera mitad del siglo XIV —1308 a 1341—, momento en que el campo sevillano, a pesar de las dificultades, inicia su decisiva puesta en explotación ⁴¹. Son, asimismo, fechas decisivas para el tipo de propietario al que se refieren estos contratos: el Monasterio de San Clemente de Sevilla. Esta institución monástica cisterciense vive a lo largo de la primera mitad del siglo XIV un desarrollo, lento aún, en la formación de su patrimonio territorial a través, fundamentalmente, de la obtención de pequeñas parcelas procedentes de donaciones de particulares o de herencias de sus monjas. Un patrimonio que se pretende acrecentar a través de una política de activación de sus rentas y, en ningún caso, con la pérdida de parte del mismo a través de la aplicación de sistemas de explotación como el analizado anteriormente. En estos momentos el monasterio ya cuenta con cierta solvencia económica que le permite utilizar otros sistemas de explotación más positivos para su nivel de rentas, dicho en otras palabras, posee una posición económica que le permitirá invertir en ese proceso.

Las tierras que se dan en aparcería son generalmente pequeñas parcelas de viña. Esta afirmación se puede hacer a pesar de que en ningún caso

³⁹ PESET, M.: ob. cit., p. 40.

⁴⁰ *Ibidem*.

⁴¹ Recordemos que es precisamente en estos momentos cuando más intensamente se produce la emisión de cartas-pueblas destinadas a conseguir ese objetivo. GONZALEZ, M.: *La repoblación...*, ob. cit.

se especifiquen las dimensiones de las mismas, ya que el término que se emplea para denominarlas —pedazo— resulta significativo. Hay que hacer constar, sin embargo, que a veces el número de pedazos de viñas que se dan a *labrar a medias* alcanza una cifra relativamente alta, lo que nos lleva a considerar a esa propiedad como de tipo medio ⁴². Se trata de tierras situadas en lugares cercanos a Sevilla —incluso a veces dentro de la propia ciudad—, lo cual es esencial para que este tipo de contrato se lleve a la práctica, ya que precisa de un control de cumplimiento de las condiciones más efectivo que el arrendamiento.

Es interesante reseñar que en algunos casos analizados se hace referencia a parcelas de viña que con anterioridad habían sido cedidas en los contratos de plantación analizados con anterioridad. Concretamente nos referimos a las mencionadas tierras de viña en Guadaira. Unas tierras que, plantadas de viña a principios del siglo XIV, serán explotadas inmediatamente después a través de un sistema más rentable para el propietario.

El aparcerero en estos casos se identifica siempre con moradores de Sevilla, agentes que, al igual que en el caso anterior, acceden al disfrute de la tierra a través de este sistema. Nos encontramos así ante un sistema que facilita el acceso a la tierra a campesinos sin medios ⁴³, y esto en una época, primera mitad del siglo XIV, en la que importantes grupos de población no han tenido posibilidad de acceso a la tierra debido a las dificultades generales que sufre este área económica y que señalábamos en las primeras páginas.

El tiempo de duración del contrato es, por lo general, de cuatro años ⁴⁴, y se suscribe tras la cosecha, en los meses de octubre o noviembre. De hecho, aún en los casos en que el acuerdo entre las partes se firma con anterioridad, se especifica siempre que el momento de entrada en vigor del contrato es el primero de noviembre ⁴⁵. Durante este tiempo las labores que el aparcerero debe realizar a la viña están detenidamente especificadas en las condiciones del contrato. Anualmente el aparcerero deberá cavar, podar y vinar, y cada dos años *cavar en rama*. Estas, si bien son las labores habituales, no son las únicas que el cultivador está obligado a realizar. En todos los contratos se repite igualmente la obligación del cultivador a *meter mugrones*, una labor que nos sitúa ante unas parcelas que aún no han alcanzado el grado óptimo de explotación, admitiendo así nuevos replantes a través del enterramiento de sarmientos para producir nuevas cepas productivas. Se trata de un tipo de plantación que al hacerse con sarmientos

⁴² Este es el caso del contrato de 1341, en que se dan en aparcería seis pedazos de viña en el pago de Guadaira. AMSC, sec. 1.ª, núm. 195.

⁴³ PESET, M.: ob. cit., p. 40.

⁴⁴ Hay una excepción. Se trata del contrato de 1308, en el que se da en aparcería un pedazo de viña por tres años. AMSC, sec. 1.ª, núm. 109.

⁴⁵ AMSC, sec. 1.ª, núm. 195. En este caso el contrato se suscribe el 31 de julio de 1341.

de las plantas existentes —el mugrón no se corta de la vid hasta que no fructifica—, forma parte de las labores y no del capítulo de inversión en plantas nuevas.

La inversión que, sin duda, precisa la tierra cedida para su explotación se paga a medias entre el propietario y el cultivador. Esta es la cláusula esencial que define a la aparcería. Es decir, en la asociación propietario-aparcerero el primero pone la tierra, el segundo es esfuerzo personal o trabajo, y ambos se reparten los costos. De alguna forma se puede decir que en estos casos el trabajo se iguala a la propiedad, ya que el fruto de la tierra generalmente se reparte por mitad.

Ahora bien, ya decíamos con anterioridad que daba la impresión de que las parcelas entregadas en aparcería no se encuentran siempre en plena explotación. Conclusión a la que se puede llegar, además de por el hecho mencionado de la replantación a través de mugrones, por unas interesantes variaciones en cuanto al reparto de los frutos. En concreto, en 1308 el contrato de aparcería referido a una parcela de viña urbana específica que el primer año los frutos no se repartirán por mitad, quedando beneficiado el esfuerzo del cultivador con dos tercios de los mismos frente al un tercio recibido por el propietario. Igualmente encontramos esta ganancia superior a la media para el aparcerero en 1341. En este caso se diferencia entre los distintos pedazos que forman parte del contrato, posiblemente en desigual grado de explotación. Así, de los seis pedazos de viña del pago de Guadaira, el esquilmo de uno se parte por mitad, mientras que el de los cinco restantes se reparte con beneficio para el aparcerero: un tercio para el propietario, dos tercios para el cultivador. Como en estos ejemplos, al igual que en los restantes casos, los costos de la explotación van a medias, es evidente que el campesino aparcerero ha debido realizar un mayor esfuerzo de trabajo, lo que hace relación, sin duda, a una labor de plantación más intensa.

Nos encontramos, pues, ante un sistema de explotación a través de la aparcería que se adapta a la perfección a circunstancias concretas que se plantean en este siglo XIV, y entre las que destacan fundamentalmente la necesidad de puesta en explotación de unas tierras por parte de propietarios con insuficiente nivel de inversión, lo que les lleva a compartir en una perfecta asociación la empresa agrícola. Este sistema, si bien le puede restar nivel de rentas, le proporciona la segura mejora de sus parcelas de viñas y, por tanto, un futuro aumento de las mismas. Desde una perspectiva puramente económica el propietario de estas tierras ha conseguido igual objetivo que con un contrato de plantación, pero sin repartir por mitad la propiedad de la tierra, sino sólo sus frutos. Obtiene así, además, una rentabilidad, aunque escasa, durante los años de cesión. Todo ello a cambio de una inversión compartida con el cultivador.

7. CONTRATOS «PARA LABRAR».

Hasta aquí hemos analizado dos fórmulas jurídicas para la explotación de la tierra que de alguna forma están perfectamente caracterizadas en el Derecho consuetudinario, y que mantienen unas reglas fijas que las definen. Sin embargo, las variadísimas circunstancias que propicia una centuria como la del siglo XIV, en plena evolución y desarrollo en el ámbito agrario, y la falta de una clara definición legal de las posibilidades contractuales en el Derecho de la época, van a dar lugar a que aparezcan acuerdos variadísimos entre propietario y cultivador. Acuerdos bajo contrato que difícilmente se pueden definir con denominaciones concretas, ya que no cumplen las características de los arrendamientos, las aparcerías, censos, etc.

Si intentamos perfilar sus elementos comunes, habría que decir en primer lugar que son cesiones de la propiedad usufructuaria de una tierra por un tiempo concreto —muy variable según los caracteres de cada propiedad y de su tipo de cultivo—. El objetivo del propietario eminente de esa tierra es poner en cultivo la misma, es decir, obtener una revitalización de esa propiedad, y también, como no, en algunos casos, unos beneficios anuales, aunque éstos al no ser ingresos ciertos no se caracterizan a estas cesiones como arrendamientos. De hecho, es sintomático que la documentación que generan estos pactos contractuales no emplea el término arrendamiento, aunque éste forme parte del vocabulario empleado para otros contratos agrarios en el mismo período. El propietario no arrienda, sino que *da a labrar* una o varias parcelas por un tiempo determinado. El beneficio económico de esta cesión no siempre se identifica plenamente con una renta anual. Así, en los referidos a cultivos permanentes como el olivar o la huerta —es sintomático que los que se aplican a cultivos vinícolas se identifican con tipos contractuales bien definidos, como ya hemos visto— late una clara intención de reconstrucción de la explotación, lo que por sí mismo se traduce en beneficio. Por supuesto que esto no impide que, en la mayoría de los casos, exista también una renta anual, aunque, eso sí, siempre proporcional a la cosecha, lo que nos sitúa ante una posición de «seguro» para el labrador, quien comparte así los riesgos con el propietario. Se perfila de esta forma un cierto sentido de compensación al esfuerzo de trabajo, totalmente adaptado a la situación difícil del agro sevillano y a la, posiblemente, aún escasa mano de obra con cierta capacidad económica como para invertir en una explotación. Como se ve, surgen de nuevo los dos graves escollos que la agricultura del siglo XIV intenta solventar: la definitiva puesta en explotación de las tierras y la falta de numerario para invertir en el campo, tanto por parte del propietario como, en determinados casos, de campesinos medios.

Como expresaba R. Gibert en su trabajo sobre los contratos agrarios, cuando se intenta caracterizar un tipo de contrato no se puede pretender

que todos sus elementos sean peculiares y diferentes a los de otros tipos. La determinación del mismo se plasma en el carácter dominante que asume alguno de sus elementos ⁴⁶. Pues bien, en estos contratos que analizamos el elemento dominante es el desco, expresado por el propietario en la cesión de la tierra, de que ésta *se labre*, es decir, se ponga en explotación. Estamos ante lo que genéricamente se puede llamar contrato «ad laborandum», empleados desde antiguo generalmente en tierras que, o bien aún no han alcanzado su máxima rentabilidad, o bien se ponen en explotación tras un periodo de dejación de la misma, por lo que lo más importante del convenio contractual es la acción de labrar y no la renta que deriva de ésta. Dicho esto es lógico pensar que prácticamente cada uno de estos llamémosles *contratos para labrar* presenten características diferenciadas, dependiendo en principio del tipo de cultivo al que se refieran y, en segundo término, del estado de la parcela.

Los contratos referidos a tierras de olivar afectan a heredades completas, más o menos extensas, es decir, a tierras más las casas, molino, silos, etcétera, que componen esta unidad de explotación agraria. Si intentamos perfilar el tipo de propietario nos encontramos que, en todos los casos, se trata de miembros de la oligarquía sevillana que durante el siglo XIV van conformando sus propiedades, fundamentalmente de olivar. El caso más antiguo de los encontrados se refiere a los herederos de uno de los 200 caballeros heredados en Sevilla durante el repartimiento, un tal Gonzalo Meléndez ⁴⁷, quien en la segunda mitad del siglo XIII se hizo con una pequeña heredad de olivar en Puñana, aldea del Aljarafe ⁴⁸. Un segundo caso nos sitúa ante una heredad de olivar, higueral y granadales que, junto a la casa, molino y huerta, se constituye como heredad de tipo medio. Pertenecce a un tal Iñigo Ortiz, posiblemente miembro del importante linaje de la oligarquía sevillana de los Ortices, que en los primeros años de la década de los 40 había fallecido dejando a sus hijos menores como herederos de sus propiedades ⁴⁹. Y, por último, el tercer caso lo protagoniza Leonor Rodríguez, abadesa de Santa María de las Huelgas de Burgos, hija de un importante caballero sevillano, Rui Barba, por quien posee hacia 1365 una heredad de olivar, higueral y granadal, así como encinares, viñas y *tierras* en Quatrovitas ⁵⁰.

⁴⁶ GIBERT, R.: «Los contratos agrarios en el Derecho medieval». *Boletín de la Universidad de Granada*, tomo XXII (1950), p. 314.

⁴⁷ Gonzalo Meléndez recibe en el repartimiento, al igual que el resto de los 200 caballeros, tierras de olivar, viña y cereal. GONZALEZ, J.: *El Repartimiento de Sevilla*. Madrid, 1951, tomo II, pp. 48, 132.

⁴⁸ AMSC, sec. 1.ª, núm. 134. Aparece la viuda de este caballero en 1315 como propietaria de la citada heredad.

⁴⁹ AMSC, sec. 1.ª, núms. 197 y 200.

⁵⁰ AMSC, sec. 1.ª, núm. 269.

Como se puede apreciar, en todos los casos nos encontramos ante heredades de la oligarquía que por razones de viudedad, minoría, o el estado religioso de sus propietarios, no son factibles de esa típica explotación directa que practica generalmente la oligarquía sevillana en sus heredades de olivar. Es muy posible, igualmente, que por esas mismas circunstancias no se encuentren en las mejores condiciones para su explotación. De hecho, en algún caso se habla incluso de la existencia de peligro de pérdida de la explotación si la propiedad deja de labrarse por más tiempo ⁵¹. En cualquier caso, había que buscar un sistema, una fórmula que consiguiera evitar el riesgo de pérdida de los olivares por falta de cuidado, y a la vez proporcionara algún beneficio económico directo, aunque en ningún caso tan alto como podría suponer un arrendamiento con ingreso fijo, ya que este sistema de explotación no se adapta a las características que presentan estas propiedades: escasa rentabilidad por falta de labor continuada, riesgo alto para el cultivador y necesidad de mayores inversiones en la explotación. Pues bien, en los contratos mencionados se habla de dar a labrar *a tercio* o *a cuarto*. Es decir, el cultivador a cambio de su trabajo e inversión en la finca obtiene, en el primer caso dos tercios y en el segundo tres cuartas partes de la cosecha, mientras el propietario recibe un tercio y un cuarto, respectivamente. El riesgo de la empresa agrícola no existe evidentemente para el propietario, y el que toma a labrar las tierras obtiene una remuneración proporcional a su esfuerzo. Generalmente, el tiempo de duración del contrato es de siete años, aunque en el caso del heredamiento de Quatrovitás se limita a dos años.

En el conjunto de condiciones destaca básicamente la obligación de dar las labores precisas al olivar, sin duda el cultivo rey de la heredad, sin que aparezcan otras sobre los restantes cultivos existentes en la explotación. La necesidad de inversión de la que hablábamos con anterioridad se aprecia claramente en algunas cláusulas, como la que hace referencia a la libertad del cultivador de obtener de los árboles de la heredad la madera precisa para los aperos de labranza y la construcción de *choças* ⁵².

De los que toman a labrar estas tierras sabemos poco más que sus nombres; *sin embargo*, éstos son lo suficientemente significativos como para situarnos ante unos elementos socioeconómicos que distan mucho de la caracterización genérica de un simple labrador o cultivador. Personajes como Don Arnao de Scaples o el canónigo Ferrant Martínez que por estos años es mayordomo del comunal ⁵³, son ejemplos claros de que quienes se hacen cargo de la explotación de estas heredades poseen una cierta potencia económica —que puede a veces ser superior a la de los propietarios de

⁵¹ Se trata de la heredad perteneciente a los menores de Iñigo Ortiz.

⁵² AMSC, sec. 1.ª, núm. 134.

⁵³ Dato proporcionado por I. Montes y procedente de la documentación del archivo Catedral de Sevilla.

las tierras—, y desde luego tienen unos claros intereses en la producción y comercio del aceite.

El segundo grupo de contratos *para labrar* se refiere a huertas. Los dos casos encontrados hacen mención a huertas pertenecientes al Monasterio de San Clemente, institución de cuyas circunstancias económicas ya hemos hablado. La primera que aparece en la documentación es una huerta *que está dentro del monasterio*, por lo que creemos que bien pueda tratarse de una explotación hortícola de época musulmana aneja a los edificios o «palacios» que se dan al monasterio en su fundación⁵⁴. Una huerta que se va a poner definitivamente en explotación a mediados del siglo XIV⁵⁵. El segundo caso nos habla de otra huerta, igualmente urbana, pero fuera de los límites del compás, concretamente en la collación de San Llorente. La situación en que se encuentra ésta es igualmente difícil. Según las condiciones del contrato, de las que hablaremos más tarde, nos encontramos ante una huerta totalmente destruida⁵⁶.

Se trata, pues, en los dos casos encontrados de explotaciones que precisaban para su puesta en cultivo de una fuerte inversión de trabajo y dinero. Para conseguir tal propósito se dan a labrar a hortelanos. Para ser más exactos, y así lo expresa algún documento, se dan *a labrar y plantar*, porque se trata de huertas de «suelo y arboleda». El contrato se hace muy exacto en cuanto a las condiciones de plantación, especificando el número concreto de árboles y las especies de los mismos que el propietario requiere que se planten, y que según constan son: higueras, granados, perales y mayanes. Es evidente que esto requería no sólo un gran esfuerzo de trabajo, sino una inversión nada despreciable. Pero aún hay más. A través de estos contratos no sólo se lleva a cabo un trabajo agrícola. El objetivo de los mismos es revitalizar —a veces reconstruir— definitivamente la propiedad, lo que en este caso significa llevar a cabo reparaciones o incluso construcciones nuevas de elementos tan básicos en la huerta como la noria, la alberca, o la propia cerca de la explotación, que debe ser de dos tapias de alto *más su barda*. Un esfuerzo de trabajo e inversión muy alto que corre totalmente a cargo del hortelano. De ahí que la compensación al mismo sea acorde con ese esfuerzo, compensación que se expresa en el contrato con frases como: *los frutos para vos por las labores*, o, *el esquilmo será todo vuestro*. El hortelano recibe así la totalidad de lo que renta la explotación durante el tiempo de cesión, una cesión por lo demás lo suficientemente larga para que le sea rentable. Concretamente la duración de los contratos es de diez a dieciséis años. Un período muy superior al que precisa la labor de plantación y que supera sin duda el tiempo preciso para que ésta rinda plena-

⁵⁴ BORRERO, M.: Tradición y realidad en la fundación..., ob. cit.

⁵⁵ AMSC, sec. 1.ª, núm. 221.

⁵⁶ AMSC, sec. 1.ª, núm. 225.

mente, por lo que es evidente que durante bastantes años el hortelano disfrute de la total producción de una huerta en plena explotación. Es interesante observar, por otra parte, que en el contrato de 1351 referido a la huerta del interior del monasterio, se da licencia al hortelano para que pueda arrendarla a un tercero durante los años de cesión, lo que posiblemente sería factible tras la reconstrucción de la misma.

El último grupo de contratos para labrar son los referidos al cereal. También éstos presentan unos caracteres específicos que los hace diferentes de los ya estudiados. Los contratos en los que se dan a labrar tierras de cereal se constituyen como cesiones temporales del usufructo de una tierra a cambio de una parte proporcional de la cosecha. Son mucho más sencillos en la forma y en el fondo que los ya vistos, y todos denominan el sistema empleado como *labrar a terrazgo*. Es ésta una manera de llamar a la obtención por las partes de una proporcionalidad de la cosecha, que es en esta época de una octava o una décima parte para el propietario de la tierra.

Los ejemplos encontrados para el siglo XIV se refieren a pequeñas parcelas de dos a cuatro pedazos de tierras de pan, que en este caso pertenecen al citado monasterio sevillano y que se entregan a vecinos lugareños. Se trata de parcelas situadas bien en las cercanías de Sevilla ciudad —lindantes con el Guadalquivir—, bien en áreas como la de Aznalcázar que no se identifican con zonas propiamente cerealeras, es decir, donde las tierras de cereal estarían presentes siempre en pequeñas o medianas propiedades y nunca constituirían el cultivo básico⁵⁷. En cualquier caso, no por ello se tendría que concluir que el sistema no se aplica en grandes donadíos o cortijos, y así se desprende de un pleito llevado a cabo a mediados del siglo XV sobre el labrar el cortijo que el monasterio de San Clemente tiene en Tejada, el cual parece que de antiguo *se daba a labrar para el haber el terrazgo dello* a vecinos de ese lugar⁵⁸.

Con este sistema se abría una posibilidad de acceso al uso y disfrute de la tierra para determinados campesinos del área rural sevillana. Campesinos con una cierta capacidad económica, ya que deberían invertir en la puesta en explotación, compra de semillas y los útiles de labranza y fuerza de tracción animal que ello precisa. En cualquier caso, esta capacidad económica podría ser muy limitada dada las pequeñas extensiones de tierra cedida⁵⁹.

⁵⁷ Corresponden los ejemplos a contratos de 1354 (AMSC, sec. 1.ª, núm. 235) y de 1384 (AMSC, sec. 1.ª, núm. 309).

⁵⁸ AMSC, sec. 1.ª, núm. 376.

⁵⁹ Aún en el caso de tratarse de un donadío o cortijo, las cesiones se hacen individualmente y por pedazos a los lugareños. Sabemos que aún con el empleo del arrendamiento muchos cortijos del Campo de Tejada se ceden para su explotación por hazas sueltas (BORRERO, M.: *El mundo rural...*, ob cit., p. 267).

Si tenemos en cuenta las características básicas de la cesión contractual que se lleva a cabo comprobamos que es exactamente igual a la que hemos visto para el olivar: se da a labrar una tierra a cambio de una parte proporcional de la cosecha. Ahora bien, cambia el tipo de propietario, el tipo de explotación agrícola y las características socioeconómicas del labrador, y, por supuesto, la proporcionalidad de la renta. Esto último en relación directa al tipo de cultivo al que se refieren. La obtención de cosechas anuales de cereal implica la inversión segura y cierta de una parte de lo obtenido en la siembra siguiente, lo que no es preciso en los cultivos permanentes —caso del olivar o la vid—. Es éste, sin duda, un factor decisivo para explicar que el porcentaje de cosecha que un labrador de tierra de cereal paga por la cesión de la misma se reduce a la mitad, o incluso más, con respecto al que entrega el cultivador de las heredades de olivar.

Al contrario que en los anteriores casos, la entrega de tierras «a terrazgo» se mantiene en el siglo XV, y a veces llega incluso al siglo XVI, aunque hemos de decir que no son en estas fechas sistemas muy difundidos ⁶⁰. Sí quedan por estos años, especialmente en las primeras décadas del siglo XVI, ciertos resabios de esta fórmula contractual en determinados contratos de arrendamiento. Así, en no pocos contratos de arrendamiento de principios del siglo XVI, y coincidiendo con épocas de frecuentes malas cosechas, se prevén cláusulas según las cuales si el cultivador, por razones ajenas a su voluntad, sembrare el cereal y *lo non cogierdes*, se vería eximido del pago de la renta *salvo el terrazgo del pan que en ella cogierdes* ⁶¹. Esto nos lleva de nuevo a insistir en la posibilidad de que estemos ante una fórmula contractual empleada especialmente en momentos de dificultad agraria, en los que difícilmente se puede exigir al cultivador una renta fija por la utilización de la tierra.

* * *

A pesar de las diferencias entre los contratos *para labrar* huertas, olivar y cereal, en todos ellos aparece como factor base la falta de riesgo para el cultivador, a cambio, eso sí, de una inversión —de distinto grado según los casos— de esfuerzo y dinero que mejora las tierras. Por su parte el propietario, en una época aún difícil para la agricultura de la zona —mediados

⁶⁰ En el siglo XV se realizaba la entrega a terrazgo en el citado cortijo de Tejada (AMSC, sección 1.ª, núm. 376); asimismo, ha llegado hasta nosotros un precioso ejemplo de cesión de terrazgo por parte del cabildo Catedral de Sevilla a un regidor de Carmona en 1512 (GONZÁLEZ, M.: «Propiedades y rentas territoriales del cabildo de la Catedral de Sevilla a fines de la Edad Media». *Cuadernos de Historia*, núm. 7 (Madrid, 1977, p. 211). Se trata al parecer de un ejemplo algo sorprendente dentro de los sistemas empleados por el cabildo catedral, como lo demuestra el estudio de I. Montes sobre las propiedades y rentas territoriales de esta institución (ob. cit).

⁶¹ AMSC, sec. 1.ª, núm. 635 y 761.

del siglo XIV—, consigue unos ingresos, variables según las cosechas, y sobre todo, lo que es más importante, la puesta en explotación y mejora de las propiedades, lo que a la larga las hará más rentables y permitirá subir el nivel de rentas.

8. CONTRATOS «AD POPULANDUM».

En los anteriores casos analizados se ha ido haciendo evidente la adecuación de los sistemas de explotación empleados a las características propias de la época, de un tipo de propietario y de un especio agrario concreto. Ahora bien, donde esta adecuación se hace prácticamente perfecta es en el último grupo de contratos agrarios que vamos a analizar. Se trata de cesiones de tierras a campesinos llevadas a cabo en los años 90 del siglo XIV, cuando ya se han puesto en práctica varias modalidades de contratos agrarios para conseguir el objetivo básico en todo momento: la puesta en explotación de una tierra. Hemos de tener en cuenta, sin embargo, que si bien este es un objetivo económico que se mantiene permanente en todos los contratos analizados, por debajo del mismo subyace otro no menos importante, a veces imprescindible para conseguir este objetivo prioritario. Nos referimos al asentamiento de campesinos, en otras palabras a la repoblación. Ya vimos como los contratos de plantación conseguían en cierta forma esta finalidad al hacer propietarios a los cultivadores, pero el sistema tenía unos peligros importantes: la pérdida de parte de la propiedad para el poseedor primario de la misma, y la parcelación excesiva en la zona concreta donde se aplica.

A través del estudio de Manuel González sobre la repoblación de la zona de Sevilla en el siglo XIV ⁶², se puede comprobar que desde muy principios de esta centuria importantes instituciones, así como algunos particulares poderosos, habían emitido cartas-pueblas que intentan conseguir, no siempre con éxito inmediato, la puesta en explotación de sus territorios a través de la atracción de campesinos a los que ceden tierras y solares. Auténticos contratos colectivos «ad populandum» son una muestra clara de las necesidades que el agro sevillano tenía en el difícil siglo XIV. Pues bien, la continua puesta en práctica de estos contratos colectivos, en los que no vamos a insistir, dio lugar a que propietarios particulares lleven a cabo el sistema a menor escala, a través de la suscripción de contratos individuales «ad populandum» que pasamos a analizar.

Para seguir una metodología semejante a la que hemos venido aplicando en los casos anteriormente analizados nos adentraremos en principio en el análisis del tipo de propiedad en la que se van a poner en práctica ese

⁶² GONZALEZ, M.: *La repoblación...*, ob. cit.

tipo de contrato agrario, así como las características socioeconómicas del propietario de las mismas.

La explotación agraria a la que se refieren los contratos de este grupo es una típica heredad aljarafña compuesta por casas de morada, molinos de aceite, bodegas, lagares, huerta y «casas de cogederas»⁶³, y tierras. Estas últimas presentan un bloque central, en Almojón, de unas 270 aranzadas de olivar, así como otras propiedades menores que separadas geográficamente del conjunto base forman también parte de la heredad, caso de 34 aranzadas de olivar, un armajal y seis pedazos de viña en Mairena, así como casas, olivares y granadales en la aldea de Torre Arcas. Las tres aldeas en las que se extiende la heredad se encuentran en el límite territorial de la Mitación de Bollullos⁶⁴. Nos encontramos claramente ante una explotación agrícola fundamentalmente olivarera, aunque, como es normal en toda heredad, con espacios agrícolas dedicados a cultivos alternativos. Serán estos últimos los empleados generalmente para atraer a la población campesina que, con su trabajo en la gran finca, revitalizará la explotación olivarera.

La heredad de Almojón, que es el nombre que recibe, pertenece en el último cuarto del siglo XIV a una tal D.^a Leonor Manuel, aya del Sr. D. Fadrique hermano del monarca y viuda de Ferrant Martínez de Guevara, alcalde mayor y veinticuatro de Sevilla⁶⁵. No ha quedado constancia de como se conformó esa gran propiedad, ni de que forma fue a parar a manos de este matrimonio de la oligarquía sevillana, aunque dada su morfología es posible que siguiera el mismo proceso de formación que otras heredades de ese grupo aristócrata⁶⁶.

En los años 70 la situación de la propiedad no debía ser óptima. Sin duda, algo abandonada por falta de brazos, la heredad de Almojón presentaría una cierta subexplotación que impedía la extracción de rentas acorde con sus posibilidades. Así, no es de extrañar que D.^a Leonor Manuel, como propietaria y administradora de la misma, haga por estos años entrega de solares a campesinos en la aldea de Torre Arcas, que, como vimos, forma parte de la propiedad. Conseguía así dar un aliciente a moradores del lugar para que construyendo sus propias casas permanecieran en ellas. Se trata de cesiones por *juro de hereditat* con las lógicas cláusulas de cautela de

⁶³ Todas estas instalaciones son características de la heredad, como se puede ver en mi libro: *El mundo rural...*, ob. cit., p. 198; así como en el trabajo de MONTES, I.: *Permanencias y...*, ob. cit.

⁶⁴ BORRERO, M.: *El mundo rural...*, ob. cit., pp. 180-182.

⁶⁵ ORTIZ DE ZUÑIGA, D.: *Anales de la ciudad de Sevilla*, Madrid, 1795. Ed. Espinosa y Cárcel, tomo II, pp. 158, 183-302.

⁶⁶ Proceso analizado por COLLANTES DE TERAN, A.: «Génesis de la gran propiedad...», ob. cit. y BORRERO, M.: *El mundo rural...*, ob. cit., pp. 280-279.

no vender los solares a hombre rico o poderoso ⁶⁷. Esta labor será continuada por su hija Juana Martínez de Guevara ese mismo año y al siguiente —1372-1373— ⁶⁸. En todos los casos el censo que pagan por los solares es de tres gallinas anuales. Se consolidaba así en Torre Arcas la presencia de campesinos, posiblemente sin tierras, que representaban mano de obra temporera para el trabajo de la finca.

En 1380, D.^a Leonor Manuel hace cesión de toda la heredad de Almojón a su hija, la mencionada D.^a Juana Martínez de Guevara, en concepto de dote ⁶⁹. Una vez propietaria de la heredad, y ya viuda, D.^a Juana va a desarrollar al máximo la política iniciada por su madre de atraer pobladores a la explotación olivarera, lo que lleva a cabo entre 1390 y 1398, a través de auténticos contratos «ad populandum» que recogen la tradición, que ya se puede considerar herencia consolidada, de las cartas-pueblas efectuadas en la zona a lo largo del siglo XIV. Con estos contratos D.^a Juana Martínez de Guevara no sólo da solares para casas, sino lo que es más importante para asentar a una población definitivamente: tierras de cultivo.

En las fechas en que se suscriben estos contratos D.^a Juana Martínez, ya viuda como dijimos, ha ingresado como religiosa en el monasterio cisterciense de San Clemente de Sevilla. Desde allí realizará esa intensa labor de gestión y administración de su propiedad, para lo que obtiene licencia por parte de la abadesa del monasterio, que en ese momento es D.^a Leonor Rodríguez Barba ⁷⁰. La licencia expresa que lo es para que la citada religiosa pueda dar a labrar e faser plantar majuelos e viñas e casas en la su heredad que ha en la lemitación de Bollullos ⁷¹. Queda claro que el objetivo económico de Juana Martínez de Guevara es «repoblar» la heredad en el sentido más amplio de la palabra, aquél que se refiere no sólo a la instalación de campesinos, sino a la puesta en cultivo y revitalización de zonas concretas de esa heredad. Para ello empleará unos contratos con especiales condiciones, aunque, en principio, y siguiendo la terminología de los propios documentos, se puedan calificar de *censo*s. Se trata, como tales, del establecimiento de una carga real sobre la tierra, a cobrar por el propietario tras la cesión de la misma a un campesino. Así, Juana Martínez de Guevara da *a ençesso y en nombre de ençeso* unos pedazos de tierra que, en aquellos casos

⁶⁷ Se conservan cuatro cesiones a perpetuidad de solares en Torre Arcas, a cambio del pago de un censo anual de tres gallinas. Se llevan a cabo las cuatro el día 22 de marzo de 1372 (AMSC, sec. 1.^a, núm. 287).

⁶⁸ Se conservan tres contratos de 1372 y 1373, en los que se ceden a tres moradores de Torre Arcas, tres solares para hacer casas en la aldea (AMSC, sec. 1.^a, núm. 289).

⁶⁹ Explica el documento que al casar ésta con su marido D. Diego Alfón de Torres, no se le dio la dote (AMSC, sec. 1.^a, núm. 305).

⁷⁰ En los años 60 de este siglo, la citada señora había sido nombrada abadesa de las Huelgas de Burgos, pero en años posteriores vuelve a Sevilla de donde es abadesa de San Clemente, su monasterio originario.

⁷¹ Fechado en Sevilla el 29 de agosto de 1390 (AMSC, sec. 1.^a, núm. 322).

en que se especifica, tienen una superficie de unas dos aranzadas. Son, por tanto, pequeñas parcelas, auténticos minifundios.

Pero no estamos ante un típico contrato de censo. De hecho aquí se va a regular éste, es decir, entrará en vigor el mismo tras un primer periodo que, especificado como de seis a siete años, presenta claros visos de contrato de plantación. Así las condiciones establecidas son que durante estos seis o siete años primeros el cultivador plantará la tierra de viña y dará las labores oportunas cada año. Por el esfuerzo realizado —el coste se carga todo al cultivador— durante esos años no pagará tributo alguno por la tierra y el esquileo de la misma será totalmente suyo, teniendo que pagar exclusivamente el diezmo de la cosecha. Estas cláusulas que son idénticas a las de los contratos de plantación no terminan, sin embargo, con una división de la propiedad, sino con el inicio de un auténtico contrato de censo enfiteúutico. En efecto, según la letra del contrato, una vez finalizado el plazo de plantación y realizadas puntualmente las labores conforme a las condiciones, *el dicho pedaço de tierra majuelo que sea todo vuestro, libre e quitto, por juro de hereditat para siempre jamás, para dar e vender, e enpeñar e cambiar e enagenar, e para que fagades dello e en ello todo lo que vos quisierdes, bien así como lo vuestro propio mismo* ⁷². Las únicas reservas al respecto son las habituales y bien conocidas que hacen relación a no poder vender a hombre de orden o religión, así como a gente poderosa o de fuera del señorío del rey. También se reserva el propietario el derecho de tanteo, por el que tiene prioridad en la compra. A cambio de esta amplia cesión de la propiedad útil, el censatario está obligado a pagar al propietario eminente una carga real, en este caso perpetua y en especie, concretamente una parte de la cosecha, que al igual que en las cartas-pueblas de la zona es de un noveno de la uva ⁷³.

Se consigue así la plantación de vides en una heredad y la fijación de población en la misma. Una población que según los documentos encontrados la constituyen moradores de Torres Arcas, que se convierten así en vecinos de pleno derecho al acceder a la tierra.

Hemos hablado de la disponibilidad que el censatario tiene de esta tierra así cedida según las cláusulas del contrato. Pues bien, esto se lleva a la práctica como se aprecia en la venta que en 1398 hace un matrimonio de Bollullos al jurado de Sevilla Ferrant del Marmolejo. Se trata de un pedaço de majuelo situado *en el suelo e sennorio de Iohana Martines de Guivara*, con la carga del tributo que es obligado a pagar. El precio de la venta es de

⁷² AMSC, sec. 1. núms. 322 y 330.

⁷³ Es interesante observar que en los casos en que la tierra cedida no es de viña el pago no se hace en especie sino en dinero o gallinas. Así, en 1393 entrega «a censo» unos pedazos de tierra con su alameda y adetunos, por los que pagará 12 gallinas anuales por aranzada (AMSC, sec. 1.ª, núm. 325). En 1392 entrega una aranzada y quarta de tierra con aceitunos por «6 reales de plata vieja de a 3 mrs. por aranzada», (AMSC, sec. 1.ª, núm. 324).

300 mrs.⁷⁴ ¿Recupera en este caso el campesino la inversión realizada en la plantación?

Es evidente la combinación de parte de dos fórmulas de explotación, el contrato de plantación y el censo enfiteúutico, que dan un claro acuerdo contractual al que, por ser su objetivo prioritario la repoblación del lugar, podemos calificar de contrato «ad populandum». El significado económico que éstos tienen en las perspectivas del siglo XIV andaluz es tan clara que prácticamente no precisan de mayor comentario.

CONCLUSIONES

Durante el siglo XIV la tierra en la Andalucía occidental va a ser explotada a través de muy variados sistemas. Además de los tradicionalmente conocidos por su aplicación en las grandes propiedades que están en pleno funcionamiento, caso de los arrendamientos a muy largo plazo, censos, así como la explotación directa de las heredades de olivar de los potentes miembros de la oligarquía sevillana, encontramos otros que se adecuan al proceso de formación de la estructura agraria que vive la zona. Un proceso de formación que debe hacer frente a dos factores tan fundamentales en la época como la falta de numerario para la inversión en el campo y la situación de subexplotación del mismo. Así, para la puesta en explotación de tierras se emplearán contratos agrarios que, conocidos por su aplicación en otras áreas castellanas, tienen en tierras andaluzas una puesta en práctica adaptada a las circunstancias que propicia la época; adaptación permitida por la ductilidad del Derecho.

Contratos de plantación, aparcería, contratos «para labrar» o típicos contratos «ad populandum», tienen en común un objetivo fundamental: salir del estado de subexplotación y elevar el nivel de rentas de los propietarios. Por otra parte, su aplicación propicia el acceso a la tierra de un campesinado que, bien por llegar en segundas oleadas repobladoras, o bien por haber perdido las propiedades repartidas en el siglo XIII, no la posee.

Se ponen así las bases de lo que será la estructura agraria de la zona en el siglo XV. Grandes fincas junto a pequeñas propiedades generadas de las primeras en no pocas ocasiones. Un proceso, sin embargo, que no impide la existencia de un mundo jornalero, de una masa de campesinos sin tierras que será la fuerza del trabajo imprescindible para explotar las grandes propiedades a través de contratos de servicios.

⁷⁴ AMSC, sec. 1.^a, núm. 331.