

LOS CONTRATOS AGRARIOS EN ÁGREDAS EN TIEMPOS DE ALFONSO XI

AGUSTÍN RUBIO SEMPER

El Archivo Municipal de Ágreda entre la valiosa documentación que conserva, dada a conocer de forma muy sumaria por Sánchez Belda¹ y estudiada parcialmente por De la Casa Martínez,² contiene dos Libros de Registros de Escribanos que, con grandes lagunas, abarcan entre los años 1338 a 1365, siendo una fuente interesante para conocer la vida cotidiana en Ágreda y su tierra en este período de tiempo. Nosotros en nuestra labor de transcripción y estudio de ambos libros, pensando en una futura publicación de ambos, hallamos veintiún contratos agrarios, realizados entre los años 1338 y 1348, diez contratos de arrendamiento y once de aparcería, que son la base de la presente comunicación.

FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS

Los contratos solían formalizarse en Ágreda, en casa del escribano, asistiendo las partes interesadas o sus representantes, junto con los testigos que figuran al final del contrato, y que, en la mayoría de los casos, eran personas que habían acudido a solucionar algún problema entre ellos, pues aparecen

1. SÁNCHEZ BELDA, L.: «Los Archivos de Ágreda». *Celtiberia, Soria*, n.º 3, (1952), pp. 55-79.

2. DE LA CASA MARTÍNEZ, C.: *Colección sigilográfica del Archivo Municipal de Ágreda*. Almazán, 1983.

como ejecutantes en documentos realizados en el mismo día. Se solía señalar la filiación de ambas partes, «fijo de», y en contadas ocasiones las profesiones del arrendador³ y la del arrendatario;⁴ ocasionalmente se nombraban fiadores que respondiesen de lo acordado entre ambas partes.

Únicamente cuatro contratos nos mencionan el paraje o término en el cual se ubicaba la propiedad, objeto de arrendamiento, y en dos delimitan la huerta y viña que se arrienda, pues lo normal en los contratos es indicar solamente la villa o la aldea donde se encontraba la propiedad, pese a lo indicado en Las Partidas.⁵ Las dificultades aumentan cuando la propiedad era un heredamiento, pues solamente en dos ocasiones se enumeran los bienes que forman dichos heredamientos «casas e piezas, e huertos, e verde e seco, yermo e poblado, labrado e por labrar»,⁶ o «piezas de pan levar e prados yermo e poblado, lavrado e por lavrar»,⁷ que aunque a primera vista parezca una fórmula repetitiva en la mayoría de los documentos de compra-venta de bienes rústicos, a nosotros nos ha servido, tras comparar la enumeración aparecida en varios documentos, para averiguar los bienes que integraban los dichos heredamientos. Solamente en uno de los contratos aparece la extensión del heredamiento «heredamiento de dos bueyes», que entendemos que se refiere a dos yugadas de tierra.⁸

Cuando una de las partes contratantes era una institución religiosa aparecían sus procurados, en número de tres o cinco, para formular dicho contrato.

DURACIÓN DE LOS CONTRATOS

De los veintiún contratos de arrendamiento y aparcería, veinte son de duración temporal limitada,⁹ y solamente uno vitalicio indicándose que la dura-

3. Archivo Municipal de Ágreda. Libro de Registro de Escribanos, Tomo I. Contrato de aparcería realizado el 11 de abril de 1341 entre «Johan Ferrans, escrivano» y Miguel Domingo. Citaremos A. M. A. y el tomo correspondiente.

4. A. M. A. Contrato de aparcería realizado el 22 de octubre de 1339 entre Gonzalo Martínez de Trevago y Domingo Peres «yubero de Gonçalo Martínes»; contrato de arrendamiento realizado el 29 de enero de 1344 entre los clérigos de la iglesia de San Pedro de Ágreda y Pascual Abat «clérigo del dicho lugar de Annovieja».

5. *Las Partidas*, Tomo III.^º, Partida III.^a, Leyes LXXIV y LXXIX.

6. A. M. A. Contrato de arrendamiento realizado el 15 de julio de 1341 entre Gonzalo Martínez y Domingo Boria.

7. A. M. A. Tomo II. Contrato de arrendamiento realizado el 10 de mayo de 1348 entre Pero Orus, procurador del obispo de Calahorra, y Yus Domingo, Domingo Peres y otros.

8. PORTILLO CAPILLA, T. y RUBIO SEMPER, A.: «El obituario del cabildo de curas de la villa de Soria». *RICUS* (Geog. e Hist.) IX, 3 (1985), p. 97.

9. GIBERT, R.: «El contrato de servicios en el derecho medieval español». *Cuadernos de Historia de España*, XV (1952) p. 57.

ción del mismo será hasta la muerte de uno de los arrendadores y no del arrendatario¹⁰ como es lo corriente en los arrendamientos vitalicios.

La duración máxima del arrendamiento es de diez años para los heredamientos, y de ocho años para las viñas, aunque también los encontramos por tres y cinco años. No hemos encontrado ningún contrato anual. Predominan los contratos de dos a cinco años, debido quizás a las crisis económicas del siglo XIV, dentro de la tendencia a disminuir la duración de los contratos para actualizar las rentas.

Nos llama la atención que en dos de los contratos no coincide el número de años que se ha de tener arrendada la tierra con el número de cosechas que ha de retirar el arrendatario. En el primero de ellos se indica «del dia de Sanct Miguel de setiembre en V annos, estos primeros que vienen, e IIIIº fruytos cogidos»,¹¹ deduciendo que el primer año lo que allí se recogiera pasaría íntegramente al cabildo de San Pedro de Agreda, así como la renta que debía de satisfacer, mientras que en los cuatro años siguientes la cosecha sería para el arrendatario; en el segundo de ellos se indica «por VIII annos, IIIIº fruytos cogidos»,¹² pudiendo pensar que se trata de una propiedad que se cultivase un año sí y otro no, o de un arrendamiento en aparcería, en el que un año sería la cosecha para el arrendador y otro para el arrendatario, nosotros nos inclinamos por la primera de las hipótesis.

El inicio de la arrendación tenía lugar inmediatamente de haberse realizado el contrato, o se le hacía coincidir con una festividad determinada, siendo la más normal «el dia de Sanct Miguel de setiembre»; otras fechas menos frecuentes eran «el dia de Sancta Maria de setiembre» o el día de «la Pasqua de Quaresma», dándose en este último caso dos plazos: uno desde «enero (el 28-XII-1342 se realizó el contrato), este primero que viene, hasta el dia de Pasqua de Quaresma, primera vinient» y el otro desde «dicho dia de Pasqua hasta quattro annos continuadament e complidos».¹³

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

De la firma del contrato derivaban una serie de obligaciones para ambas partes. El arrendador no podía «tirar en el dicho tiempo» que durase el arrendamiento el bien arrendado «nunca mas, nunca menos, nunca tanto», debiendo,

10. A. M. A. Tomo I. Contrato de arrendamiento realizado el 1 de febrero de 1341 entre Ferrant Xemenes y Domingo Marcho de Sant Helises.

11. A. M. A. Tomo I. Contrato de arrendamiento realizado el 2 de octubre de 1339 entre los clérigos de la iglesia de San Pedro de Agreda y Roy Peres.

12. A. M. A. Tomo I. Contrato de arrendamiento realizado el 14 de mayo de 1340 entre Menga Nuñez junto con su hijo Juan y Nicolás de Añavieja.

13. A. M. A. Tomo I. Contrato de aparcería realizado el 28 de diciembre de 1342 entre García Alvares de Vera y Martín Peres.

en caso contrario, satisfacer al arrendatario, en concepto de indemnización, una cantidad que oscilaba entre los cien y los quinientos maravedís, y entregarle los bienes que le hubiese quitado y que tenía en arrendamiento. Incluso en algunos contratos se obligaba el arrendador a le «faser sano el dicho heredamiento de quien quier o qualesquier que gelo enbargaren en el dicho tiempo».¹⁴

Por su parte el arrendatario debía de cumplir una serie de condiciones, siendo la primordial el pago de la renta estipulada, cuyas modalidades y formas de pago veremos más adelante. Se comprometía a no abandonar el bien arrendado hasta que se cumpliese el plazo establecido, debiendo, en caso contrario, abonarle una cantidad idéntica a la que debía de satisfacer el arrendador en caso de quitarle lo arrendado, y que, como se ha indicado más arriba, oscilaba entre los cien y los quinientos maravedís. En caso de enfermedad del arrendatario, éste podía abandonar el predio sin tener que satisfacer ningún tipo de indemnización.

Cumplido el tiempo estipulado en el contrato, el arrendatario debía de devolver los bienes recibidos «segund lo toma a bien vista de omes buenos» y darle «las casas en el tenor que agora las toman», dejándolo sin ningún tipo de gravamen «al dicho plaço... libre e quito».¹⁵

En algunos casos se estipulaba la cantidad de tierra que debía de dejar dispuesta para sembrar o sembrada: «que al tiempo de los seys annos complidos que le dexe tantas barbechadas como toma agora a bien vista de omes buenos»,¹⁶ o «veynte yuvadas de tierra que sean aradas e barbechadas»,¹⁷ así como las faenas que debían de recibir estas tierras «que le dexe XV yuvadas barbechadas, las XI terciadas y las cuatro coartadas»,¹⁸ o «XX yubadas del dicho heredamiento lavradas de cada tres vegadas».¹⁹

Otras veces el arrendatario recibía, al realizar el contrato, algunas cantidades en dinero para «ayudar con que lavre dicho heredamiento», o animales «LX maravedis que conocieron que recibieron del en un buey apreciado en LX maravedis» o «que le den en dineros (al finalizar el contrato) CXV maravedis... por dos bueyes que recibieron della apreciados en dicha esta cantidad»;²⁰

14. Véase nota n.º 7.

15. A. M. A. Tomo I. Contrato de arrendamiento realizado el 18 de marzo de 1338 entre Pasqual Abat, clérigo de San Felices, y Martin Peres.

16. Véase nota n.º 4.

17. Véase nota n.º 6.

18. A. M. A. Tomo I. Contrato de aparcería realizado el 4 de septiembre de 1341 entre Martin Roy y Sancho Gomes.

19. A. M. A. Tomo I. Contrato de aparcería realizado el 11 de septiembre de 1342 entre María Peres, viuda de Marco Gil de Fuentes, y Domingo Peres y su mujer María.

20. A. M. A. Tomo I. Contrato de aparcería realizado el 2 de mayo de 1341 entre Pero Ferrans y Gil Peres, el morsiello, y su mujer María Ferrans.

otras veces en especie para ayudar a sembrar o alimento del ganado «dar al cabo de los X años XLVI medias de trigo que les presto para ayuda a labrar»,²¹ debiendo de devolverlo una vez finalizado el plazo de arrendamiento, siendo penalizado el arrendatario con unas cantidades que oscilaban entre dos y ocho maravedís por cada día que pasase desde la fecha que debía de haber realizado la dicha devolución.

Finalmente el arrendatario debía de pagar «la paia en el vuestro pajar, toda la que se cogiere en el vuestro heredamiento»,²² o dejar solamente la paja que se recogiese en el último año «paia en el pajar toda la que se cogiere en el dicho heredamiento el año postrimerio».²³ Las mismas condiciones se estipulaban para el estiércol, teniendo que dejar el «estiercol en el corral tanto quanto fisieren el año postrimerio».²⁴ Solamente en un contrato se indica que además de dejar lo arriba indicado, debía de entregarle la reja y el arado que había recibido para labrar las propiedades.

Aparte de las obligaciones enumeradas más arriba, y que de alguna manera podríamos llamar generales, en los contratos de aparcería suelen aparecer otro tipo de obligaciones que vienen, de alguna manera, determinadas por la naturaleza del bien arrendado, es decir, si es un heredamiento, una viña o una huerta.

La persona que arrendaba un heredamiento en aparcería estaba obligado a labrarlo «todo bueno y mejor», realizando esta faena «a su costa y mission». Debía de abonar el campo con «el estiercol que se fisiere de la paia que se cogiere en el dicho heredamiento»²⁵ o «la mitad del estiercol en el heredamiento». En algunos casos se especificaba la cantidad que estaba obligado a hechar «echen cada anno CC cargas de estiercol en el dicho heredamiento»²⁶ o «que ecen cien cargas de estiercol cada anno», corriendo por cuenta del arrendatario el «acarrear e echar el estiercol en el dicho heredamiento a su costa».²⁷

La simiente se ponía a partes iguales «la simient por meytad», indicándose en algunos casos la cantidad mínima que debía sembrarse «siembre dies yuvadas cada anno del dicho heredamiento, e si mas pudiere mas, e si estas dies yuvadas non sembrare cada anno, que peche la dicha pena de los C maravedis».²⁸

21. Véase nota n.º 19.

22. Véase nota n.º 6.

23. Véase nota n.º 19.

24. A. M. A. Tomo I. Contrato de aparcería realizado el 17 de septiembre de 1343 entre María Peres y don Hullan de Olvega.

25. A. M. A. Tomo I. Contrato de aparcería realizado el 1 de marzo de 1338 entre Valer Peres, de Ágreda, y Pasqual Peres.

26. Véase nota n.º 4.

27. Véanse notas n.º 19 y n.º 24.

28. Véase nota n.º 25.

Terminada la sementera, y una vez nacido el cereal, se procedía a escardarlo para limpiarlo de plantas malignas, debiendo de realizarse a medias entre el arrendador y el arrendatario «escardar... por meytad» o «que pagen por medio el escardar»; en otros casos esta faena recaía íntegramente sobre el arrendatario «e ellos que se paren... a escardar».

Llegados los meses de junio-julio se procedía a segar la mies, acarrearla hasta la era, y la trilla, faenas que en la mayoría de los casos también se realizaban a medias «segar e trillar por medio», «el trillar por meytad» o «paguen por medio... el segar, el acarrear e el trillar». En un solo contrato hemos encontrado que el acarreo debía de hacerse a costa del arrendatario «acarrear e echar el estiercol en el dicho heredamiento a su costa».²⁹

La viña tenía un tratamiento especial. Se tenderá a recuperar e incrementar la superficie dedicada a este cultivo incentivando la plantación de zonas yermas «en manera que la dicha vinna que sea yerma que se pueble, e el fruyto que Dios y diere en ella, que sea todo suyo quitament, por la quenta que en ella fisiera, e que le non de diesmo nin quarto della»³⁰ incluso a costa del diezmo tan querido y defendido por la Iglesia; otras veces la incentivación se realizaba otorgándoles la cosecha de sólo un año, repartiéndose, en años sucesivos, ésta entre los dos «el fruyto que Dios y diere que sean para vos los dichos Garcia Martines..., e deste anno (1340) aqui adelant, el fruyto que Dios diere, que lo partamos por medio»³¹ incluso el arrendador, en el caso anterior, le ayudaba con «XXV medias de trigo... por rason de las vinnas que le lavra a medias». Creemos que tantas facilidades se deben, no solamente a un deseo de incrementar la superficie cultivada, como ya se ha indicado más arriba, sino a una falta de mano de obra motivado por la despoblación que tuvo lugar en esta zona a mediados del siglo XIV, como ocurrió en otras zonas de Castilla y Aragón, a juzgar por las declaraciones hechas por los jueces de Ágreda ante los empadronadores enviados por Alfonso XI a recoger los servicios, para que les fueran disminuidos éstos.³²

Las faenas que el arrendatario debía de realizar en la viña eran las siguientes: labrarla, cavarla una o dos veces al año, «esgramarla» o despampanarla,

29. Véase nota n.º 24.

30. Véase nota n.º 15.

31. A. M. A. Tomo I. Contrato de aparcería realizado el 20 de abril de 1340 entre Xemeno Peres de Luesia y Garcia Peres, fijo de Pero Martines clérigo que fue de Finiestrellas, su mujer Hurraca Gil.

32. IZQUIERDO BENITO, R.: *El Patrimonio del Cabildo de la Catedral de Toledo en el siglo XIV*. Edit. Caja de Ahorros Provincial de Toledo, Toledo, 1980, p. 265. RUBIO SEMPER, A.: «Ágreda y las Cortes de Madrid de 1339». Comunicación presentada al Congreso Científico sobre las Cortes de Castilla y León, León, 1988 (en prensa). MARTÍN, J. L.: «La sociedad media e inferior de los reinos hispánicos». *Anuario de Estudios Medievales*, n.º 7 (1970-1971), pp. 566-567; LUTTRELL, A.: «Los hospitalarios en Aragón y la Peste Negra». *Anuario de Estudios Medievales*, n.º 3, pp. 499-514.

vendimiarla y podarla, debiendo, en caso de desatender algunas de estas faenas, abonarle al arrendador «todo quanto danno e menoscabo vos viniere por esta rason».³³

FORMAS DE PAGO DE LA RENTA

La renta que debía de pagar el arrendatario podía hacerse en dinero, en especie o de forma combinada. Se pagaba la renta en un solo plazo fijo anual, coincidiendo con el final de la recogida de la cosecha o con una fecha importante: San Miguel o Santa María de septiembre. Los pagos se realizaban normalmente en la villa de Ágreda, y ante el escribano.

En los contratos de arrendamiento en aparcería, la cosecha que se obtenía en el heredamiento se partía a partes iguales «e el fruyto que Dios y diere que lo partan anvos por medio». Un solo contrato relaciona el reparto de la cosecha con la calidad de la tierra, indicándose que la cosecha que dieren los «rastrojos», que entendemos por tierra que se cultiva de forma continuada, se parta «a medias», mientras que en los «heriasos», tierra que se va a poner en cultivo por primera vez o que se ha dejado de cultivar un largo tiempo, a «quarto», es decir tres partes para el arrendatario y una para el arrendador, reparto que está dentro de la línea de incentivar la puesta en cultivo de nueva tierra.

El mismo sistema de reparto de la cosecha encontramos en las viñas, aunque aquí, como ya se ha indicado más arriba, las plantaciones nuevas o majuelos, la cosecha era toda para el arrendatario mientras durase la arrendación o solamente el primer año de ésta.³⁴

En el único contrato de arrendamiento en aparcería, cuyo bien arrendado es una huerta, el reparto de la cosecha debía de hacerse de la siguiente forma: la cosecha que se produjese en el suelo se repartiría equitativamente, mientras que el fruto de los árboles dos partes serían para el arrendador y el otro tercio para el arrendatario «del fruto de los arboles de la dicha huerta que ayan el dicho Garcia Alvares dos tercios y los dichos Martin Peres e donna Elvira el tercio».³⁵

En los contratos de arrendamiento las cantidades a pagar en especie oscilan entre los «VI cafizes de pan por tercias, trigo, cevada e centeno» o «trese cafizes cada anno por tercias» a las «quinse medias de trigo, e quinse medias de

33. Véase nota n.º 31.

34. MARTÍN SOPENA, P.: «Les redevances a part de fruits dans l'Espagne du Nord au Moyen Âge». *FLARAN*, 1985, pp. 81-83.

35. Véase nota n.º 13.

centeno e quinse medias de cevada», indicándose en este caso la equivalencia de la medida «de IX medias el cafiz».

Menos frecuente es el pago de la renta en dinero, oscilando ésta entre los «cient maravedis, e es pagado de toda renta para toda su vida de Johan Garces», hasta los «treinta e dos maravedis» por dos años que se pagarían por la renta de una herranie o ferranie.

Si por negligencia del arrendatario se demoraba en pagar la renta estipulada, se penalizaba a éste por cada día que pasara con una cantidad fijada de antemano. Solamente se contemplaba la exención de la renta si se perdía la cosecha por motivos ajenos al arrendatario, éstos podían ser: «otro si podria acaescer, lo que Dios non mande, tala de sennor, que sea menoscabado de la renta a vista de omes buenos» o «que si piedra o tala de sennor acaesciere en el dicho heredamiento, que sea ascontado el danno por dos omes buenos uno tomado por el e otro por ellos», motivos que también se contemplan en Las Partidas.³⁶

CONDICIÓN SOCIAL DEL ARRENDATARIO

El arrendatario podía ser una sola persona, hombre, pues no hemos encontrado a ninguna mujer realizando contratos, el que lo realizase, aunque puedan intervenir dos o más personas. Es frecuente que aparezcan matrimonios, sin intervención de los hijos. Otras veces son varias personas sin que les una ningún tipo de parentesco.

El lugar de residencia del arrendatario coincide normalmente con el lugar donde se encuentra el bien objeto de arrendamiento, aunque procedan de otros lugares.

Creemos que la mayoría de los arrendatarios eran campesinos, pues en muy raras ocasiones, y como ya se indicó más arriba, se menciona su profesión.

Su situación económica tampoco debía de ser muy boyante, pues en casi todos los casos tienen que recurrir a que el arrendador les preste los animales para labrar, así como los utensilios, situación que estaría de acorde con las declaraciones de los jueces de Ágreda, y con las sucesivas ventas de propiedades en pública subasta ante la insolvencia de éstos.

36. *Las Partidas*, Tomo III, Partida V, Título VIII, Ley XXII, p. 230-231.