

el armado de la misma, la quema de la cal y cargar los carros de los que vayan á comprarla.

2.^a También dará toda la rama que de la monda del olivar resulte hacinada en el mismo en varios montones, y la leña del *marañal* que haga falta, siendo de cuenta de B. y compañeros subir las ramas del olivar á la calera y rozar la maraña que sea necesaria para la quema y llevarla también á la calera.

3.^a Quemada que sea ésta, el B. y sus compañeros se obligan á cargar los carros de cuantos vayan á comprarla, y dos del señor propietario que concurrirán para portearla á las obras que quiera.

4.^a Por retribución de todo trabajo abonará el señor propietario á B y compañeros tres reales en cada fanega de cal que resulte.

5.^a Durante la fabricación de la calera, el propietario facilitará á B. y compañeros 300 pesetas, que se les entregarán según se vayan adelantando los trabajos que se hagan en la saca de piedra, roza de leña, portes á la calera, armado y quema de la misma y cargo de los carros, según queda referido, liquidando al final lo que hayan recibido y lo que les corresponda por los tres reales en fanega; debiendo quedar quemada la calera en todo el mes de Junio próximo.

6.^a Si lo que no es de esperar, ocurriese algún incendio en que se quemara poca ó mucha leña, en este caso desgraciado el señor propietario perdería la leña quemada, y B. y compañeros el importe del trabajo que habían hecho.

7.^a Quemada la calera, y si pasase algún tiempo sin vender la cal por falta de compradores, se aforará por el señor propietario, B. y compañeros lo que se calcule podrá tener, y abonará el primero á los segundos, á razón de los tres reales por fanega, las que se conviniese.

Con cuyas condiciones están conformes unos y otros, y se comprometen mutuamente á su cumplimiento, firmando este contrato por duplicado y comprometiéndose á resolver amistosamente cualquiera duda en su cumplimiento, en esta ciudad de Guadalajara á..... de..... de 18.....

CUENCA

En esta provincia se repiten los casos anotados en la de Guadalajara.

El cultivo por el propietario de grandes extensiones es general en la provincia. Solamente cuando se trata de pequeñas parcelas distantes de los centros de población, no labrables por el propietario, son las que se arriendan sin formalidades de contrato ni más fianza que el convenio verbal entre ambos, de abonar el arrendatario un hectolitro de trigo por hectárea semillada, no pagando nada por la que tiene en barbecho para sembrar el año próximo.

Estos arriendos suelen ser por dos ó cuatro años.

Como las diferentes clases de contratos no difieren de los detallados al hablar de los de Guadalajara, hacemos gracia al lector de repetirlos. Sólo consignaremos que los relativos á las grandes fincas contienen las condiciones siguientes:

1.^a La duración del arrendamiento es de dos á seis años, á cuyo término se ha de dar la finca libre y expedita, en el caso de que no continúe el contrato.

2.^a La renta ha de pagarla el colono, libre de gastos y por su cuenta y riesgo puesta en la casa del propietario el día 29 de Septiembre de cada año.

3.^a Que dicho arrendamiento es á fruto sano, sin que los colonos puedan reclamar por ningún motivo baja ni moderación en la renta convenida.

4.^a El arrendamiento es á pasto y labor ó en otra cualquier forma.

5.^a Que los arbolados, canteras y los límites de la finca han de ser custodiados por los colonos, reservándose el dueño el aprovechamiento exclusivo de los mismos.

6.^a Que han de cultivar las tierras á ley de buenos labradores, llevándolas en dos hojas y poniendo en ellas el estiércol necesario para su beneficio.

7.^a Es de cuenta de los colonos abrir y limpiar las acequias y caceras si fuere necesario, no pudiendo exigir retribución alguna al dueño por dichos conceptos.

8.^a No podrán hacer obras en las fincas sin permiso escrito del propietario, y las que hicieren serán por su cuenta, quedando á beneficio del dueño, sin que por ello tengan derecho al abono de alguna cantidad.

9.^a El arrendamiento se entiende mancomunado y solidario entre los colonos, cuando éstos son más de uno.

Y 10.^a Los derechos de escritura, etc., han de ser satisfechos por los arrendatarios.

Además de las bases expuestas, cuando también en las fincas existen circunstancias especiales, son ampliadas en las formas que éstas exigen.

Los olivares y viñas se explotan por los dueños.

Las fincas pequeñas del rüedo de las poblaciones no se arriendan sino por contratos verbales, y se dedican al cultivo cereal bienal.

Lo mismo sucede respecto á las huertas.

EXTREMADURA

Las grandes extensiones arboladas de Toledo se extienden por Extremadura, con el aditamento del alcornoque, que predomina á medida que se avanza hacia el Oeste.

Los pastos constituyen la principal riqueza, tanto de Cáceres como de Badajoz, hallándose establecida por la costumbre, la explotación separada del suelo, de los pastos y del vuelo, no solamente en los montes, sino hasta en los olivares.

No por esto los olivos dejan de merecer el cuidado del dueño, pues especifica éste el número y clase de labores que se le han de dar y se reserva el derecho de señalar las ramas que han de cortarse en la poda.

Al lado de esta solicitud por el árbol figura en el contrato de olivares y en casi todos los acordados para otros cultivos la despiadada cláusula de riesgo y ventura, que anula todas las beneficiosas, pues el arrendatario explota hasta la exageración y esquilma y atenta contra la propiedad para ponerse á cubierto de la dureza y desventura que aquella cláusula implica.

Como la provincia de Badajoz contiene todas las variantes de las costumbres agrícolas de aquella región consignadas en los contratos, de ella solamente trataremos.

BADAJOS

El cultivo por el propietario es general en toda la provincia, tanto en el cereal como en el del olivo, vid y también en el de dehesas, aunque en menor proporción.

El contrato de arrendamiento se aplica principalmente á las dehesas de pasto y arbolado, con labor ó sin ella; porque los grandes propietarios casi todos residen en Madrid y en otras poblaciones importantes, representándolos allá sus administradores ó apoderados, que les contratan el aprovechamiento de los productos. En los demás cultivos también se efectúan algunos arriendos, pero nunca con la importancia y entidad de los primeros. La aparcería se practica en el cultivo cereal, algo en el del olivo, vid y huertas, y muy poco en las dehesas, á menos que sean de pasto y labor. El cultivo por colonia es el más limitado, llegando casi á ser nulo, como más adelante veremos.

Examinemos ahora las particularidades de cada uno de estos sistemas de explotación que la costumbre tiene establecidas.

Arrendamiento.

La base ó condiciones á que se ajustan los contratos para las tierras de pan llevar en los cultivos anual, bienal y trienal, consisten en ceder el usufructo de la propiedad objeto del contrato, mediante el abono anual, en uno ó varios plazos, de una cantidad en metálico ó en productos.

El tiempo por que se arriendan las fincas suele ser de cuatro á seis años, pero continuando á veces por renovación ó por la *tácita* hasta un período larguísimo, que en ocasiones llega á cuarenta ó cincuenta años.

Las condiciones que en estos contratos se estipulan dependen sólo de la voluntad de los contratantes, sin que haya fórmulas generales que las determinen, existiendo tan gran variedad que no es posible marcar un tipo.

El precio de los arriendos se paga en especie ó en metálico, y en este último caso, el día de San Miguel. Si es en especie, después que termina la limpieza del grano, en todo el mes de Agosto, debiendo llevarlo el rentero al granero del propietario. El arriendo es anual ó por una ó más cosechas, y principia y termina en Agosto, época del pago.

En los arriendos de terrenos para cereales, el cultivo más frecuente y usado es el de año y vez; tampoco tiene un tipo de años determinado la duración de estos contratos, y las cláusulas son á voluntad de los interesados; los pagos, en especie ó en metálico, ó de ambos modos: el contratante paga un año sí y otro no, ó divide la mitad de las utilidades para el pago, abonándolo año en pos de año, como si se tratara del cultivo anual.

El trienal varía de los anteriores en que la renta se paga cada tres años, ó se divide en tres partes el producto de dos años, para pagarla anualmente.

Cuando se hacen contratos para estas clases de cultivos, la principal condición que pone el propietario, después de exigir las garantías de los pagos, es determinar la rotación que ha de seguirse, con el fin de no esquilmar el suelo; es muy compleja esta cláusula, porque en cada contrato se determinan las plantas que han de sustituir á otras, pero generalmente, si es de año y vez, su carácter original es alternar siempre los cereales con los barbechos, pudiendo admitirse como tipo de rotación el estado que sigue:

Cultivo de año y vez.

Primer año...	Trigo.	
Segundo año.	Barbecho.	Que se siembra de habas ó garbanzos.
Tercer año...	Cebada ó avena.	
Cuarto año...	Barbecho.	Con legumbres ó sin ellas, según la fertilidad del suelo.

El sistema de tercio ó tres hojas no es tan generalizado como el anterior: se emplea para terrenos más inferiores; en éste, una tercera parte del terreno se deja de barbecho, el cual unas veces se siembra de leguminosas, y otras queda en completo descanso, según la fertilidad del terreno; el siguiente cuadro nos da una idea más exacta de este sistema:

Cultivo trienal.

AÑOS	HOJAS		
Primero.....	Trigo.	Avena.	Barbecho.
Segundo.....	Avena.	Barbecho.	Trigo.
Tercera.....	Barbecho.	Trigo.	Avena.

La cláusula relativa al abono que se ha de emplear también se acuerda, por ser una de las más importantes.

Cuando el arrendatario tiene alguna pequeña propiedad la ofrece como fianza; si el propietario no se conforma, exige la firma de algún fiador ó la de alguna persona de posición.

En gran número de casos no se exige fianza, confiando el abono y puntualidad del pago á la honradez del arrendatario.

Arrendamientos de las tierras destinadas á cereales y leguminosas sometidas á un cultivo anual ó intensivo.

Esta clase de propiedad se encuentra muy dividida; en la mayoría de los pueblos la explotan sus mismos propietarios. Cuando se arriendan, las cláusulas que se ponen son análogas á las de los contratos que en general se hacen para el cultivo de cereales, cuidando siempre el aclarar la forma de que no se perjudique el suelo por deficiencias de las labores, falta de abonos ó exceso de cultivo, buscando, como en los anteriores, el medio de garantizar el cobro ó importe del arrendamiento.

Duran generalmente estos contratos, como los anteriores, cuatro, cinco ó más años, hasta ocho; pero, por convenio de ambas partes, los prorrogan sucesivamente.

El pago se abona en metálico y en un solo plazo, rara vez en especie, y la época de verificarlo es el día de San Miguel, según ya dijimos.

Arrendamiento de olivares.

Cultívalos el propietario, especialmente cuando se trata de plantíos de alguna importancia, con molino ó almazara.

En los pocos pueblos donde se arriendan, los contratos son simples obligaciones escritas, y á veces verbales, pues siempre se trata de pequeños olivares dados á labradores de pocos recursos. Lo más general en estos casos es ajustarlos por pie de olivo, dando un tanto por cada planta. El número de olivos en una hectárea es variable, por no estar sujeta la plantación á un marco determinado; el término medio de olivos existentes en una hectárea es de 80 á 90, no obstante haber en muchas ocasiones mayor ó menor número. Actualmente hay una gran depresión en el precio de estos arriendos.

En Almendralejo, que es el término donde mayores plantaciones hay, se arrienda el pie de olivo en 0,50 pesetas, y raro es el pueblo de la provincia en que llega este valor á una peseta.

Otros contratan el *suelo*, y no el *vuelo*, de los olivares, para utilizar aquél en el cultivo cereal.

Las cláusulas de estos contratos son á voluntad de los interesados, y cada cual las ajusta á las exigencias del cultivo, si bien interviene el propietario en las podas, para evitar los perjuicios que pudieran ocasionarse.

La duración es también de cuatro á seis años, y se renueva á voluntad de los contratantes.

La renta en esta clase de fincas se paga siempre en metálico, siendo el mes de Septiembre el que generalmente se elige para abonar su importe.

Arrendamiento de viñedos.

Las viñas de mayor importancia, con casa y lagar, son en muy escaso número, y las cultiva el propietario.

La propiedad de los viñedos se encuentra muy dividida, y en general repartida entre pequeños propietarios, que los cultivan por su cuenta; las pocas viñas que se arriendan son por obligaciones firmadas, y también por contratos verbales.

En algunos importantes centros de población, como Almendralejo, Villanueva de la Serena, Guareña y otros, hay montadas bodegas, en que se fabrican grandes cantidades de vinos, y cuando los dueños no cuentan con suficiente fruto en sus viñas para llenar el cupo de los envases, compran la uva á los cosecheros, que la venden á un precio determinado, según las circunstancias, pero generalmente de 0,50 á 0,75 pesetas la arroba (11,50 kilogramos). Así utilizan la uva los que carecen de lagar.

Arrendamiento de pastos.

El aprovechamiento de éstos constituye la riqueza más importante de la provincia, como hemos dicho; las dehesas, que casi ocupan su suelo, se arriendan á puro pasto, y á pasto y labor, sin que éntre en el contrato el arbolado.

Las dehesas de puro pasto se ceden para sostener en ellas un número determinado de cabezas de diferentes especies de ganado.

Las cláusulas más generales para estos contratos son las siguientes:

- 1.^a Tiempo ó duración.
- 2.^a Precio del arriendo, clase de moneda en que se ha de abonar y plazos para el pago.
- 3.^a Número y clase de cabezas de ganado que han de pastar en la finca.
- 4.^a Sitio donde se han de colocar las majadas, para que la estercoladura surta el beneficio consiguiente.
- 5.^a Si el ganado que ha de aprovechar los pastos es de cerda, se hace constar si ha de llevar *sortija* en la *trompa* ó no, para no perjudicar las plantas pratenses.
- 6.^a Si tiene casa la dehesa, se estipula si la ha de disfrutar el propietario ó arrendatario, ó en qué proporción uno ú otro.
- 7.^a Se determinan las servidumbres y abrevaderos de ganados.
- 8.^a Reservas que se hace el dueño de limpiar el suelo y establecer las mejoras que crea convenientes.
- 9.^a Garantir la responsabilidad del pago mediante escritura ó fianza, ó en la forma que los contratantes determinen.
10. Impedir que por calamidades de cielo ó tierra se rebaje el precio del contrato, ó sea el que lo disfrute á riesgo y ventura.
11. El guarda de la finca estará pagado por el propietario, y podrá mantener con los pastos de la finca la caballería de su uso y aprovecharse de las dádivas ó adehalas que se estipulen.

12. Si el abono de la contribución corresponde hacerlo al propietario ó al arrendatario; generalmente la hace el primero.

Tales son en general las principales cláusulas que se estipulan en esta clase de contratos, los cuales consisten en simples obligaciones, escritas y firmadas por los contratantes ó por escritura pública; lo más generalizado es lo primero.

Las escrituras públicas tienen por principal objeto garantizar la responsabilidad de los pagos; éstos suelen verificarse en uno ó dos plazos. Generalmente en uno, que termina el día de San Miguel (29 de Septiembre), época en que empiezan y terminan los contratos; cuando se abonan en dos plazos, el primero vence al fin del primer semestre, generalmente en el mes de Marzo, y el segundo en Septiembre.

La duración de los arrendamientos suele ser de cinco á seis años.

Arrendamiento á pasto y labor.

Además de las cláusulas que hemos consignado para las dehesas á puro pasto, se agregan las concernientes á la labor, pudiendo citar las que siguen:

1.^a Determinar el número de hectáreas que han de ser labradas, indicando el sitio y los linderos.

2.^a Señalar las épocas en que ha de majadear el ganado (que en estos casos es el lanar), para estercolar la finca, marcándole además las dimensiones de los rediles, con el fin de que el estiércol que deje sea en mayor ó menor proporción.

3.^a Rotación que han de seguir en el cultivo.

4.^a Sitios donde han de colocar las eras.

5.^a Local (si lo hay) donde han de guardar las semillas, paja y los aperos de labranza.

Estas son cláusulas especiales que suelen estipularse para aprovechar una dehesa de puro pasto para la labor.

Dehesas de monte alto.

En el arrendamiento de esta clase de fincas suelen entrar hierbas, arbolado y siembras, si las tienen, aunque también en otras ocasiones se contratan por separado dichos tres factores.

En lo concerniente al suelo, sea para labor ó á puro pasto, se observan generalmente las cláusulas y condiciones que hemos citado al tratar de las dehesas de monte bajo.

Con respecto al arbolado, las clases que más dominan son la encina y el alcornoque, principalmente la primera. El fruto de una y otro, que es la bellota, lo aprovecha el ganado de cerda. Las leñas y despojos procedentes de las podas se explotan para madera, carbones ó leña, y la corteza del alcornoque para corcho.

Las cláusulas especiales que se estipulan para estos contratos varían según el aprovechamiento.

Las que se refieren al de la bellota son las siguientes:

1.^a Señalar la época de la montanera (empieza el 15 de Octubre, hasta igual fecha de Diciembre); 2.^a, estipular el precio del aprovechamiento de la bellota; unos ajustan por un tanto la cabeza y otros por un tanto la cantidad de carne, y para esto suelen pesar el cerdo al entrar y salir de la montanera, y abona el arrendatario el número de kilogramos de peso que haya aumentado el animal; 3.^a, determinar los abrevaderos donde ha de descansar el ganado; 4.^a, si en la montanera ha de estar el cerdo con *sortija* ó sin ella, para impedir el daño que pudiera hacer en el suelo; y, por último, las demás cláusulas referentes al afianzamiento del pago exacto y cumplimiento del contrato.

Las relativas al aprovechamiento de las leñas son:

1.^a Épocas y tiempo de verificar las podas; 2.^a, designación por parte del propietario de un perito ó persona de su confianza para señalar los árboles que se han de descuajar y ramas que conviene cortar; 3.^a, reservas de las maderas que deben utilizarse para la ganadería y aperos de labranza;

4.^a, fijar los sitios en que han de colocar la carbonera; y otras pertinentes al buen régimen para el aprovechamiento de las leñas y maderas.

Las que rigen el aprovechamiento del alcornocal son iguales á las de los encinares; pero las relativas al de la *corcha* corresponden á un contrato especial, en que se calcula la cantidad de corcho que hay en la dehesa y si se ha de abonar al peso ó por un tanto alzado, asegurando, como es consiguiente, las garantías en los pagos.

Las cláusulas relativas al descuaje y limpieza de los montes también son objeto de contratos especiales, cuando el propietario no hace esta operación.

El descuaje, en determinado número de hectáreas al año, es obligatorio en ciertos contratos para el arrendatario, dándole en cambio el derecho de cultivarlas por un número de terminado de años, sin alterar el precio del arriendo.

Los terrenos de mancha, suelen darse para el descuaje en arrendamiento á una sociedad de colonos, que los explotan durante ocho ó diez años, sin pagar suma alguna cuando son de mala calidad.

Están obligados á conservar el arbolado que promete rendimientos, y á devolver al final de aquel período al propietario el terreno limpio; si éste es de mejor clase, suele darse la semilla á los colonos desde el primer año, devolviéndola éstos después, con más el 5 por 100 de las utilidades. Hay otros contratos de descuaje mediante los cuales el propietario desmonta los terrenos sin sacrificio alguno. Consisten en ceder el dueño á la persona que se dedica á esta clase de operaciones su terreno gratuitamente, para que se lo descuaje á cambio del producto que saca de la leña; en esta clase de contratos se requiere gran vigilancia por parte del propietario, para que la operación se haga con el mayor esmero y no queden en el suelo raíces que puedan volver á reproducir la maleza; el arrendatario corre el riesgo, si no calcula de antemano las utilidades probables de sufrir pérdidas que le arruinen.

Arrendamiento de tierras de regadío.

Escasas son las superficies de regadío que existen en la provincia de Badajoz, pues están reducidas á un corto número de huertos distribuidos por los diferentes pueblos y destinados al cultivo de hortalizas y árboles frutales. El agua utilizada es la de pozos, extraída por norias; pocos riegan con agua de pie procedente de charcas ó algunos pantanos que existen.

Los más principales son: los de Feria, en el partido de Zafra; otro situado á unos tres kilómetros de esta última población; el de Zalamea, en las aguas del río Hortigas, y los de Jerez de los Caballeros, Valencia de las Torres, Villagonzalo, Valverde de Mérida, Olivenza, Aceuchal y algún otro, destinados para abrevaderos de ganados ó mover molinos harineros y ninguno para fertilizar el suelo, aunque sus desagües suelen aprovecharse.

Solamente hay un canal de riego que es el que surte de aguas á Badajoz, llamado de *Gévora*, cuyas acequias principales no están aún construídas á causa de hallarse pendiente la terminación de la nueva presa de toma proyectada, y estar á medio construir la de embalses, no pudiéndose, pues, utilizar las aguas para riegos de tierras por no estar asegurado el gasto, especialmente en el estiaje.

Los arriendos que se hacen de estas fincas son en general á hortelanos de pocos recursos, los cuales viven muy modestamente con el producto líquido que sacan de los huertos.

Los contratos de las fincas regables son simples obligaciones, cuyas cláusulas tienen por principal objeto el mejor cuidado del suelo, cerca, casa ó artefactos del riego, para no perjudicar la finca; y al propio tiempo, garantizar la exactitud de los pagos. En estos arriendos es donde suele haber dádivas ó adhalas, consistentes en algunos kilogramos de fruta ú hortaliza, que á lo más representan un 1 por 100 de la renta.

El número de años por que se hacen es el citado para otros cultivos, ó sea de cinco á seis.

Los pagos son en metálico, por lo general en un solo plazo, que expira el último día de Septiembre, día generalmente adoptado en la provincia para terminar y empezar los arriendos.

Aparcería.

Está muy generalizado este sistema de contratación; raro es el pueblo en donde no se aplica, y se le conoce con el nombre de dar las tierras á *medias*, al *tercio*, al *cuarto* ó por varios años; predomina el de *medias*, que consiste principalmente en ceder el propietario al colono el terreno y después partir los productos por iguales partes. Las condiciones generales en que se hacen estos contratos son: el propietario cede sus terrenos, paga la contribución y demás impuestos y la guardería; la semilla y los abonos suelen aportarlos por iguales partes uno y otro, y el aparcerero sólo pone el trabajo y la mitad que le corresponde de semillas y abonos en su caso. Llegada la época de recoger los productos, se persona el propietario ó delega una persona de su confianza para que en la era se divida el fruto, llevándose cada uno iguales partes. Para esta clase de conciertos no se hace obligación escrita, generalmente es verbal; su duración tampoco es determinada, y suele ser de año en pos de año. Los inconvenientes principales de estos contratos estriban en la conducta del aparcerero; pues si éste falta, ó el propietario no vigila las operaciones de recolección, se expone á salir perjudicado.

Cuando los terrenos son de inferior calidad, en vez de abonar el contratante la mitad de los productos obtenidos, no da más que una tercera parte, porque el trabajo que emplea no está compensado con la mitad de las utilidades, y así sucesivamente va bajando la participación del propietario á medida que el terreno es más inferior, hasta percibir la cuarta ó quinta parte de la producción algunas veces. Tratándose de terrenos vírgenes que el propietario se

propone explotar, es frecuente que los ceda por varios años sin percibir remuneración alguna, obligándose el aparcerero á rozarlos (por esto se le llama roza), descuajarlos (si tiene maleza), limpiarlos de raíces y á labrarlos hasta que queden completamente limpios; estos contratos suelen hacerse por simples obligaciones escritas, y duran de cinco á siete años. En este caso, el propietario cede gratuitamente las tierras, pagando contribuciones y guardería, y el contratante se obliga, mediante cláusulas estipuladas, á limpiar el terreno, siendo de su cuenta el costo de semillas y toda clase de trabajo (los abonos en estos casos no los emplean), y goza durante los años estipulados el beneficio de los productos á cambio de labores y mejoras que deja en las tierras.

Los cultivos á que más frecuentemente se aplica la aparcería son el cereal, y algo al del olivo, vid y huerta, y el de rozas á los terrenos montuosos que se trata de explotar por el cultivo.

Colonias agrícolas.

La ley de 1868 sobre caseríos, colonias agrícolas y fomento de la población rural, despertó en los labradores de Badajoz bastante entusiasmo, más por los privilegios que concedía, como exención de contribuciones porcierto número de años, del servicio militar y cargos concejiles, uso gratis de armas y otros, que por el laudable fin que perseguía, como el de la población rural y el del mejor cultivo de un sinnúmero de fincas que nada producían, con el fin de aumentar nuestra riqueza y favorecer el bienestar y prosperidad de un considerable número de familias. Atendiendo, pues, á los privilegios más que á los beneficios, se incoaron gran número de expedientes solicitando el establecimiento de colonias; y como la mayoría de ellos no estaban adaptados á los diferentes requisitos legales que se determinaban, hubo que desestimarlos. No obstante, la Sección de Fomento, que se encargó de examinar dichos expedientes, llegó á aprobar hasta 41, que pasaron á las oficinas de Hacienda; y éstas, al verificar la revisión, los anularon por haber caducado

los privilegios temporales que se concedían; al presente quedan ya pocos pendientes de revisión, y se espera se den de baja por las mismas causas que los anteriores.

Resulta de lo anteriormente expuesto que no se han llegado á alcanzar los fines deseables por la ley, y por consiguiente no pueden expresarse las utilidades que deban corresponder al colono y al propietario como remuneración por renta del capital que la tierra representa, ni otros detalles pertenecientes á esta materia.

Lo que sucede en esta provincia se repite en las demás, donde las influencias no han logrado declarar la colonia.

A continuación insertamos copias exactas de contratos de arrendamiento para cultivar cereales, olivares, viñedos, tierras de regadío y dehesas de pasto, conservando su redacción y modismos, para no privarlos de su sabor local.

Ejemplo de contrato del cultivo cereal y de leguminosas con barbecho.

En el término municipal de Zafra, como á unos 500 metros al Oeste de esta villa, hay un cercado llamado de *Belén*, cuyo suelo está destinado al cultivo cereal y de leguminosas, con pared de piedra, dos eras empedradas, atravesado en su centro, de Este á Oeste, por la carretera que conduce á la ermita de Belén; su cabida es de 64 fanegas de sembradura, equivalentes á 31 hectáreas, 23 áreas y 40 centiáreas.

Por la presente obligación, á la que se da el mismo valor y fuerza legal que si fuera una escritura pública, decimos, de una parte Doña C. S., vecina y propietaria en dicha villa y dueña de esta finca, y de otra L. C., vecino de Zafra, ambos mayores de edad, con sus correspondientes cédulas personales, en pleno goce de sus derechos civiles y sin excepción alguna para poder contratar, que mutuamente hemos convenido en arrendar la finca antes indicada, bajo las siguientes cláusulas:

- 1.^a El tiempo por que se hace este arrendamiento es por

seis años, que se contarán desde el 1.º de Septiembre del corriente año de 1893 á igual fecha del 99.

2.ª El precio de este arriendo es de 7.680 reales, ó sean 1.920 pesetas, que importa el total del precio del arriendo de estas tierras por cada uno de los años de este contrato, cuyo pago hará Don L. C. en plata, oro, ó billetes del Banco de España corrientes. Este pago se efectuará el día 1.º de Octubre de cada año, empezando en el indicado día de Octubre de 1894, continuando todos los años pagándolos en igual fecha hasta el 1899.

3.ª Es responsable al abono de la cantidad citada D. L. C., el cual se compromete á responder con todos sus bienes habidos y por haber á los pagos anuales.

4.ª Si á la propietaria Doña C. S. conviniera enajenar el todo ó parte de la finca, no podrá impedirlo el Don L. C., y sólo tendrá derecho á recoger la siembra del año y el aprovechamiento de los barbechos, quedando después deshecho este contrato.

5.ª El pago de la contribución corresponde al propietario, y los seguros contra incendios son por cuenta del arrendatario.

6.ª Los barbechos que se encuentre hechos el arrendatario al hacerse cargo de la finca, no se le interesará nada por su costo, pero contraerá la obligación de dejarlos hechos al terminar el contrato. Asimismo cuidará el arrendatario de la mejor conservación de las paredes de la cerca, entendiéndose que al hacerse este contrato se encuentran en perfecto estado de conservación, obligándose el Don L. C. á recomponerlas por su cuenta cuando sufran averías, para dejarlas en el mismo estado de conservación que cuando las recibió.

7.ª En el aprovechamiento de las tierras objeto de este contrato se observará el orden y costumbres establecidas en el pueblo, alternando los cereales con las leguminosas, sin repetir dos cosechas seguidas de una misma semilla; y en resumen, sin salirse de las costumbres establecidas en la localidad.

8.ª Este arriendo es á riesgo y ventura, sin que en nin-

gún caso (excepción de la cláusula cuarta) pueda pedirse baja ni reducción del precio estipulado, ni por esterilidad de las tierras, plagas, incendios, etc., ni por cualquier calamidad de cielo y tierra que pudiera ocurrir, quedando siempre obligado al pago del precio establecido en los plazos fijados en la segunda cláusula.

Si el arrendador reclama la renta ante los Tribunales, el arrendatario pagará todos los gastos judiciales, entendiéndose que en ningún caso el propietario renunciará á la acción de desahucio y demás que puedan corresponderle.

Con estas cláusulas celebramos este contrato, obligándonos á cumplirlo en todas sus partes, y cada uno de los contratantes firmamos una obligación para responder á cuanto queda expresado. Fecha y firma.

Contrato de un olivar.

En el término municipal de Sancho-Pérez, partido de Zafra, existe un olivar llamado *Marín*, con 600 pies de olivo, en 20 fanegas de tierra de sembradura, que aproximadamente son 11 hectáreas y un área; está cercado con pared de piedra, no tiene molino, riegos ni mejoras permanentes, más que el suelo y el arbolado, de la propiedad de Don M. T., vecino y habitante en Burgos, el cual lo cede en arriendo á Don B. M., vecino y habitante de Zafra.

El arriendo se hace por término de seis años, empezando á contarse éstos desde el 30 de Septiembre del 92 á igual fecha del 98, siendo el precio el de 1.800 reales, ó sea á 3 reales por cada pie de olivo, que en pesetas importa 450, y con arreglo á las condiciones siguientes:

1.^a El precio deberá pagarse cada año el día 1.^o de Octubre, verificando el primer pago en Octubre del 93, y así sucesivamente hasta el del 98, en el domicilio del interesado, donde se entiende que se pacta el contrato para todas las cuestiones ó incidencias que puedan ocurrir al llevarlo á efecto.

2.^a El arrendatario se compromete á cultivar el olivar

según los usos seguidos en la localidad, no pudiendo aprovechar el suelo para más cultivos que el en él establecido, cuidando de conservar las cercas (entendiéndose que se le entregarán íntegras) y respondiendo de las averías de ellas. En la poda del arbolado tendrá intervención el dueño ó la persona que lo represente, para que señale las ramas que han de ser cortadas, debiéndose dar por lo menos dos labores de arado al año y prodigarse los cuidados necesarios para que la finca no desmerezca por el uso.

3.^a No podrá subarrendar sin permiso del dueño.

4.^a Se compromete el B. M. á satisfacer íntegro el precio del arriendo, aun cuando se pierda totalmente la cosecha por cualquier calamidad de cielo ó tierra ú otra causa.

5.^a El dueño M. T. satisfará la contribución territorial, la municipal y los guardas.

En conformidad de todo y para los efectos que puedan convenir, firman los interesados este contrato por duplicado. Fecha y firma.

Contrato de un viñedo.

Los viñedos en Badajoz son de escasa cabida y se arriendan rara vez, siempre por contratos privados, cuyas cláusulas guardan relación con lo dicho respecto al olivo.

Contrato de tierras de regadío.

Es muy reducida esta clase de cultivo y únicamente, como ejemplo, consignamos el contrato de una huerta, que al pie de la letra dice:

Obligación de arriendo.

Por la presente, que queremos tenga la fuerza y validez de una escritura pública, los que abajo suscriben, de una parte Don F. L. G., Procurador de los Tribunales de esta ciudad, en concepto de apoderado de Doña S. L. B., viuda

de Don M. A., vecina de Zaragoza; y de la otra, V. F., de esta ciudad, de oficio hortelano, ambos con sus cédulas personales, dijeron: El Don F. L. G., usando de las facultades de que está autorizado por su representada Doña S. L., da en arrendamiento á V. F. una huerta que á la misma pertenece, sita en el pago de San Gabriel, de este término, conocida por el de la *Mañoca*, y cuya extensión no puede determinarse por no serle conocida más que por sus lindes, que son: por el Este el arroyo de la *Mañoca*, y por el Oeste el de Valdesevilla; por el Sur tierra de D. E. M., y por el Norte el camino de Sevilla, por el que se conduce á dicha heredad; la cual contiene una casa, que consta de dos plantas, baja y adoblada, compuesta la una de sala, alcoba, cocina, cuadra y corral, con escalera para la segunda, que aploma en correspondencia á la anterior; dicha planta tiene, mirando al exterior, tres ventanas con sus puertas y cerrojos: una, que es la de la sala, con reja de hierro; y las otras dos ventanas, que también miran al exterior, con sus puertas y cerrojos en buen uso. Además tiene dicha huerta una sola noria con sus ruedas y una alberca; el arriendo se verifica por el tiempo preciso y bajo las condiciones siguientes:

1.^a Este arrendamiento es y se entiende por el tiempo de cuatro años, á contar desde el día de San Miguel del presente, y finalizará en igual día del venidero de 1890, en cuyo día el arrendatario dejará libre y expedita la huerta á disposición de su dueño, sin que sea necesario preceda aviso extrajudicial y formal de desahucio ni pueda alegar preferencia por la tácita ni otro derecho que, aunque le asista, expresamente renuncia.

2.^a El disfrute por el arrendatario será el que produzca el suelo y frutos de sus árboles en absoluto, como es costumbre, haciendo los cultivos y abonos de estiércoles con esmero, empleando la parte poblada de árboles con el solo cultivo de la hortaliza y nada de cereales, y aun para sembrar forrajes tampoco podrá hacerlo entre los frutales sin previo conocimiento y consentimiento del administrador, que se lo dará ó negará, según estime.

3.^a El precio anual de este arrendamiento es el de la cantidad de 400 pesetas, ó sea, 1.600 rs. vellón, que en dinero metálico corriente de plata ú oro, con exclusión de toda clase de papel creado ó por crear, serán puestos y pagados por cuenta y riesgo del arrendatario en esta ciudad, en la casa y poder del propietario, su administrador ó quien su derecho represente, el día de San Miguel de cada año.

4.^a El arrendatario plantará 60 árboles frutales el primer año y 30 en cada uno de los otros tres, eligiendo con preferencia bruñeros, higueros y melocotoneros.

5.^a Asimismo continuará la plantación del cañaveral, siguiendo el regal de San Gabriel abajo hasta llegar al de Valdesevilla, avanzando después hacia arriba hasta dar con la tierra de D. E. M.

6.^a El mismo arrendatario seguirá la plantación de nogales, higueras chumbas, poniendo haya en toda la parte de la huerta que confina con dicha tierra de M., para que sirva de vallado divisorio de ambos predios.

7.^a Cuidará de la conservación y aseo de la casa de la huerta, para entregarla en el buen estado que la recibe, siendo de su cuenta los desperfectos que no procedan de causas que haya podido evitar; así como cuidará de la conservación de la máquina de la noria, con sus cangilones y sogas, para entregarla en el buen estado que la recibe al concluir este arriendo, ó satisfacer 300 reales para su reparación, en su caso.

8.^a Se prohíbe la entrada de ninguna clase de ganado de cerda en la casa-huerta, y el hortelano será responsable de la contravención y daños que por ellos se causen.

9.^a La falta de todas ó cualquiera de las condiciones de este contrato será motivo para rescindirle, siendo responsable la parte contraventora al abono de daños y perjuicios.

10. Convienen los contratantes que el cumplimiento de este contrato sea en esta ciudad y ante su jurisdicción ordinaria, cualquiera que en lo sucesivo sea el punto de su domicilio.

) El referido V. F. lo aceptó así, y se obliga al cumpli-

miento de todas las condiciones que van impuestas con todos sus bienes presentes y futuros.

En su virtud, se da por terminada esta obligación, que con los testigos presenciales la firman los que saben y, por los que no, un testigo á su ruego.

En Badajoz á 20 de Septiembre de 1886. — F. L. A., á ruego de V. F., por no saber firmar, F. S., testigo. — C. L., testigo. — F. S.

Contratos de dehesas de pastos.

Escritura de arriendo de la dehesa de la *Torrecilla*: En la ciudad de Badajoz, á 20 de Diciembre de 1880, ante mí, Don B. J., Notario público del Colegio territorial de Extremadura, en el distrito de esta capital, mi vecindad, y testigos que se expresarán, comparecen: de una parte, Doña J. S. S., viuda, propietaria, de edad de 57 años y vecina de esta poblacion, con cédula personal de segunda clase, que exhibe y vuelve á recoger, expedida por el señor Jefe de la Administración Económica de esta provincia en 4 de Septiembre último, con el número 4; y de la otra parte, Don E. G. M., de estado casado, propietario, de 30 años de edad y vecino también de esta ciudad, con cédula personal de quinta clase, que asimismo exhibe y vuelve á recoger, expedida por la propia Autoridad administrativa en 3 de Febrero próximo pasado, con el núm. 462. Ambos comparecientes aseguran hallarse en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, y á mi juicio con la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura; la expresada Doña J. S. S. dijo:

1.º Que es dueña por justos y legítimos títulos de una dehesa sita en término de esta ciudad, de pasto y labor, con arbolado de encina, alcornoque y pinos, llamada *Torrecilla Alta y Baja*, que la forman las porciones tituladas *Carroná, Cahoso, Valdepegas, Rosas del mal nombre, la Mora de Agustinos de Santa Miguela, y Santa Catalina y Rescalbado de la Torrecilla*, á cuya dehesa conduce el camino que desde esta ciudad va á Valverde de Leganés, y linda por el E. con Res-

calbado de la Pinela, terreno de los herederos de A. M., camino llamado del cohoso y dehesa de Doña M. M. P.; por S. con dehesa de las Serranas, rasa de Sotomayor y dehesa del Carpio; por O. con cañada de la Torrecilla, y por N. con dehesa de Malasparadas y la del Alcornoque, camino de Badajoz á Valverde, arroyo de la Torrecilla y dehesa de la Frada. Dentro de la expresada finca hay dos fuentes, dos pozos y dos norias. La atraviesa por la parte del N. el arroyo de la Torrecilla; contiene una casa que mide 40 metros de fachada y 20 de longitud, la cual consta sólo de planta baja: en la parte que está á la derecha entrando está dividida en astillero, pajar y gallinero y lanero; una habitación destinada para el esquilero, cuadra, cuarto de carros y dos corrales; la parte de la izquierda consta de zaguán, comedor, cocina, dos cuartos, sala, gabinete, dos alcobas y un sótano. En la porción de terreno denominada *Corrona* existe otra casa que mide 11 varas de fachada por 10 de fondo, la cual sólo consta de planta baja, dividida en cocina, un cuarto y cuadra; siendo la extensión total de la expresada dehesa 2.009 fanegas de marco real.

2.º Que da la dueña en arrendamiento la mencionada dehesa de la Torrecilla alta y baja al expresado Don E. G. M. bajo las condiciones siguientes:

1.ª Este arriendo se hace por término de cinco años, que empezarán á correr y contarse desde el día 29 de Septiembre del año 1881 y terminarán en otro igual día y mes de 1886.

2.ª El precio del mismo arriendo será el de 9.500 pesetas en cada uno de los cinco años, pagadas en dos plazos iguales; el primero el día 29 de Marzo y el segundo el 29 de Septiembre de cada uno, cuyas cantidades pondrá el arrendatario en la casa y poder de la Doña J. S. S. ó de quien legítimamente la represente, por cuenta y riesgo del mismo, en moneda corriente de oro y plata, con exclusión de calderilla y cualquier clase de papel moneda creado ó por crear.

3.ª Que la finca objeto de este arriendo será á pasto y

labor, con el aprovechamiento de bellota, reservándose la dueña de ella el de la corcha.

4.^a Por consecuencia de lo estipulado en la condición anterior, el arrendatario podrá sembrar en cada año las fanegas de tierra que más le convengan, siempre que para ello les dé los hierros necesarios; pero se le prohíbe el que pueda rastrojar un mismo terreno más de dos años seguidos.

5.^a Que el ganado que pare en la dehesa ha de majadear precisamente dentro de ella, variando las redes con frecuencia, á fin de que este beneficio se distribuya con la debida proporción; así como el estiércol que se haga en la casa cortijo ha de emplearlo en la misma finca.

6.^a El colono cuidará que las lindes no sufran la menor alteración, evitando que sus dependientes borren ó toquen con el arado las lindes y señales que determinan los límites de las posesiones, y avisando oportunamente al guarda cualquiera hecho relativo al particular que intentara un extraño, si por sí solo no pudiera evitarlo.

7.^a Son de cuenta del arrendatario las reparaciones de los desperfectos que se ocasionaran en las casas y pozos por descuidos de sus dependientes, la limpieza de los pozos en caso necesario y el pago de los reparos que, tanto en éstos como en las casas, tengan que hacerse y no pase su coste de 500 reales, pues excediendo de dicha cantidad será de cuenta de la dueña.

8.^a El arrendatario mandará acerar la referida dehesa todos los años en el tiempo y sitio que se le designe.

9.^a Ni el arrendatario ni sus dependientes podrán hacer limpias ni cortes de ninguna clase en el arbolado so pretexto de beneficio, y sí rozar, dejando á las matas loberas el pie suficiente para que queden defendidos los chaparros del ganado, permitiendo también la dueña al colono cortar en cada año 10 carros de leña, marcándole el sitio y tiempo en que ha de hacerlo, y además la leña rodada y seca, siendo una y otra para el consumo del cortijo, y de ningún modo para utilizarla fuera de la finca.

10. La dueña podrá hacer limpias, cortas y extracciones

de corchas y casca, y carboneras en las épocas naturales del año, estableciendo el depósito de cada saca en las partes de la dehesa que más le convenga.

11. La dueña se reserva el derecho de rozar, aportar y descuajar en los sitios que determine, aprovechando el arrendatario en lo descuajado sólo las bellotas, espigas y pastos mientras dure el tiempo que para el disfrute del terreno se le tenga concedido ó conceda á los descuajadores.

12. El ganado cabrío y vacuno que tenga el arrendatario y sus dependientes no podrá pastar donde están los descuajes, ni en los sitios en que por haber arbolado nuevo pueda perjudicar.

13. El pago de contribuciones de inmuebles será de cuenta del arrendatario, como también los gastos de esta escritura y una copia para la señora arrendadora.

14. No podrá el arrendatario introducir ganado de cerda en los tinados, cuadras ni corrales más que para su recuento ó cosa parecida, pero nunca en las dormidas, cuidando al mismo tiempo de que las cuadras, tinados y corrales se encuentren siempre limpios, así como las estercoleras las ha de colocar á un lado y á 50 varas por lo menos de las paredes de la casa.

15. La dueña podrá tener en la dehesa un guarda y el colono permitirá que dos ó tres caballerías del uso de éste, las que se empleen en los trabajos de la huerta y cerca y las que los dueños lleven cuando vayan á la finca pasten libremente por la dehesa, permitiendo además al guarda engordar un cerdo en cada año y tener otro de vida, dándole, para que las siembre, cuatro fanegas de tierra en los sitios donde él lo haga.

16. La huerta en su totalidad, con la noria, será disfrutada por la dueña de la dehesa, y la cerca unida á la misma, á medias con el arrendatario, así como la cuadra chica que hay á la derecha entrando en el corral y un corralillo que se encuentra fuera, pero unido á la casa; la casa principal, cuya puerta da al campo, con su cocina, sótano y sus doce habitaciones, serán igualmente disfrutadas por la dueña, te-

niendo derecho á encerrar en el pajar tres ó cuatro carros de paja, entrar caballerías en las cuadras en caso necesario y engordar cuatro cerdos, siempre que el colono los tenga, y en el caso de que el arrendatario cogiese bellota para los de vida ó para otra cualquier clase de ganado, la dueña tendrá el mismo derecho hasta engordar los suyos, y de no convenir al colono tener cerdos gordos, abonará á la propietaria en metálico el importe de 18 arrobas de carne al precio corriente en el mercado.

17. No podrá el arrendatario encerrar en las habitaciones altas del cortijo más fanegas de grano que las que se crean convenientes y no perjudiquen á los techos; pues si por demasiado peso ocurriese algún hudimiento, será de su cuenta la reparación de los desperfectos que sufra el edificio.

18. Teniendo convenido con los actuales arrendatarios que han de dejar en los pajares de la casa-cortijo ó en almiares 16 carros de paja que recibieron al hacerse cargo de la finca, los ha de utilizar el Sr. G. con obligación de dejar igual cantidad de paja al terminar el plazo del arriendo.

19. Que á la terminación de este contrato ha de dejar el colono libre y expedita la finca á disposición de su dueña, sin necesidad de desahucio ni otro acto judicial ni extrajudicial.

20. Siendo este arriendo á todo riesgo y ventura, el colono no tendrá derecho á pedir rebaja del precio ni alteración alguna en lo convenido, sea cualquiera la índole y naturaleza del caso en que intentase apoyar sus reclamaciones, renunciando al efecto cuantas leyes pudieran favorecerle.

21. Que si el colono dejara de pagar en las épocas marcadas el precio de este arrendamiento ó dejara de cumplir cualquiera de las condiciones estipuladas anteriormente, y con ello diese motivo á cuestiones judiciales, será de cuenta del mismo el pago de cuantos gastos y perjuicios se ocasionen.

22. Que en el caso de que hubiera necesidad de exigir judicialmente el cumplimiento de este contrato por cualquiera

de las partes, deberá hacerse precisamente en los Tribunales de esta capital, como punto que eligen las mismas, aunque fuese otro en lo sucesivo su domicilio.

El expresado Don E. G. M., bien enterado del contenido de esta escritura, dice: que la acepta en todas sus partes y se obliga á cumplir exactamente las condiciones establecidas en la misma, bajo garantía de todos sus bienes.

Así lo otorgaron la referida Doña J. S. S. y Don E. G. M. ante los testigos Don A. G. B. y Don F. P. R., de esta vecindad, que manifestaron no tener impedimento para serlo. Y habiendo leído íntegramente esta escritura de arrendamiento á los otorgantes y á los testigos, por no haber usado del derecho que les advertí tenían para hacerlo por sí, se ratificaron aquéllos en su contenido y la firman con los mencionados testigos.

Del conocimiento de los otorgantes y de todo lo contenido en este instrumento público, yo, el Notario, doy fe.—J. S., viuda de P. — E. G. M. — F. P. — A. J. — Está signado: Don B. F. — Es copia.

Los contratos que acabamos de citar son el tipo ordinario de los que se acostumbra hacer en los diferentes pueblos de las provincias de Cáceres y Badajoz, variándose en algunas ocasiones ciertas cláusulas por causa de circunstancias especiales de la localidad ó de la conveniencia de los contratantes.

Todos están fundados en la experiencia, y por tradición se vienen sucediendo de unas en otras generaciones, y como se trata de cultivos extensivos que carecen de mejoras permanentes de prácticas progresivas, se adaptan en un todo á las exigencias y costumbres establecidas.

The first part of the paper is devoted to a general
 introduction of the subject. The second part
 contains a detailed description of the
 experimental apparatus and the method
 employed. The third part is devoted to
 the results of the experiments and to
 a discussion of the same. The fourth
 part contains the conclusions of the
 author. The fifth part is devoted to
 the bibliography. The sixth part
 contains the index. The seventh part
 contains the list of plates. The eighth
 part contains the list of figures. The
 ninth part contains the list of tables.

REINO DE LEÓN

La desproporción que en él existe entre la superficie y la población arroja extensiones considerables de terreno adhegado, divididas en grandes propiedades, que están aún en manos de los que las obtuvieron como merced de los Reyes de aquel antiguo reino.

Sus ganados aprovechan los pastos; y si los vecinos de los pueblos quieren tener ganadería, han de asociarse para tomar en arrendamiento una dehesa, y entonces nombran un sindicato que distribuye cuotas y pastos, recauda, vende y liquida á cada asociado su ganancia.

Hay otra institución que garantiza el cumplimiento de los contratos y la integridad de la finca y el arbolado, cual es la del montaraz, especie de guarda mayor, costeado por el dueño y autorizado con ciertas atribuciones.

Como Salamanca es la provincia que reúne los cultivos de la región y sintetiza sus costumbres rurales, trataremos solamente de las que muestran sus contratos.

SALAMANCA

Predomina en la provincia el cultivo cereal y sus asociados; el arbustivo sólo existe en los partidos de Sequeros y Vitigudino. Hay grandes propiedades cultivadas por colonos, que se entienden con los administradores, nombrados por los dueños forasteros.

Los arrendamientos establecidos se arreglan á contratos en que ninguna novedad existe respecto á los de otras provincias. Pasan en algunas casas de padres á hijos, y éstos labran mancomunadamente, sin mediar entre ellos formalidad alguna.

No existe allí la aparcería; el arrendamiento es la forma de ceder el suelo para el cultivo, á causa de la poca división de la propiedad.

El considerable número de dehesas que existen de pasto, y de pasto y labor, origina pactos de colonia, cuyas estipulaciones son sumamente sencillas. Se hacen siempre por escritura pública: su duración es de cinco años, pasados los cuales suelen renovarse con las mismas condiciones. El pago de la renta de los terrenos de labor es siempre en especie, empleándose el trigo para este objeto y señalándose la cuantía, no por el valor que alcanza en el mercado, sino por un número determinado de unidades, tomándose como unidad de medida la fanega para la especie y la huebra (44,72 áreas) para el terreno.

No se estipulan condiciones especiales respecto á mejoras, forma de hacer los aprovechamientos, etc., concretándose siempre las cláusulas á la duración y pago.

Verifícase éste en Septiembre, después de terminada la recolección; domicilian el contrato en la capital ó pueblo cabeza de partido, donde vive el administrador y tiene las panneras, y á ellas llevará el arrendatario la renta en especie, sea cualquiera la distancia á que estén de la finca.

Para vigilar el cumplimiento de los contratos hay *montaraces*, especie de guardas, costeados por los dueños.

Como condición tácita rige la costumbre de que los arrendatarios hagan cortas y acarreen por su cuenta la leña á casa del administrador y otras dádivas de aves, frutos, productos de la ganadería, como leche, queso, etc.

Las escrituras se extienden con las formalidades de la ley, y al colono se le entrega una copia, quedando otra en poder del administrador ó de los dueños. Muy rara vez se establece el pago de intereses de demora por retraso en el de la renta. Es lo general que se concedan moratorias cuando causa mayor las justifica.

Los olivares y viñedos son de escasa extensión y los labran sus dueños; ambos cultivos se hallan asociados en la Sierra de Francia.

Los pastos no se arriendan, porque los ganados de los dueños los aprovechan, ó bien se reúnen varios vecinos y se asocian para adquirirlos y darlos á sus ganados. La distribución de pastos y cuota correspondiente á cada asociado, así como los beneficios, se ordenan, calculan y distribuyen por un sindicato, sin que en nada intervenga la fe pública ni privadamente se escriba contrato.

Cuando alguna dehesa se arrienda, entonces se hace escritura, con las condiciones y cláusulas generales á esta especialidad de contratos; el pago se estipula en metálico y en dos plazos: el primero en la segunda quincena de Abril y el segundo en la primera de Noviembre, cuyos plazos corresponden á los dos períodos en que se clasifican los pastos, siendo uno el de los pastos de primavera y estío, y el otro el de los de otoño é invierno; los primeros los aprovecha el ganado lanar, los segundos el vacuno.

He aquí un modelo de contrato:

«En la ciudad de Salamanca, á....., ante mí el Notario del Ilustre Colegio de esta capital, Don F. J. se presenta y dice, que Don M. M. arrienda en 1.º de Marzo de 18....., en el término de Centenares, por tiempo de tres años y renta en cada año de 4.000 pesetas, á Don J. P. una dehesa que posee en el término de dicho pueblo, con las condiciones siguientes:

1.ª Este arrendamiento se contrata por un período de tres años, al finalizar los cuales quedará libremente á disposición del dueño ó de nuevos colonos.

2.ª El precio ó renta anual se fija en 4.000 pesetas, pagaderas en dos plazos, uno en 1.º de Abril y otro en 11 de Septiembre de cada año.

3.ª Además de esta renta, es condición obligatoria que el colono satisfaga la contribución y demás cargas del Estado, Provincia y Municipio.

4.ª Al montaraz satisfará en el mes de Agosto, en cada año, 11 hectolitros y 10 litros de trigo, obligándose además á que dicho montaraz disfrute del huerto titulado *Fuental-sante*, y de cuatro fanegas de marco real para su sembradura, en el sitio que designe el montaraz mayor de la casa.

5.ª La dehesa se cultivará y aprovechará por los colonos en cuartas partes iguales, al estilo del país, obligándose á dejar para pastos el terreno que hay de barbecho, y á no cortar leña del monte sin previo señalamiento ó según las instrucciones que hubiere recibido del montaraz mayor.

6.ª Con objeto de que el aprovechamiento de pastos sea igual para todos los renteros, se fijará, de común acuerdo, el día en que deban empezar á labrar las tierras, no pudiendo llevar más que ocho bueyes por cada cuarta parte.

7.ª Los ganaderos que haya en la finca tienen necesidad de respetar al guarda de la misma y acatar las órdenes que dicte el administrador.

8.ª Se prohíbe hacer nuevas subdivisiones de la finca, subarrendarla ó cederla en todo ó en parte, sin previa autorización.

9.ª Es cuenta del arrendatario el pago de los gastos que

ocasionese esta escritura, así como todos los demás que se originen, si, por falta en el cumplimiento, hubiera que procederse judicialmente.

En tales términos celebran este contrato, que firman, etc.»

Los demás sobre tierras de pan llevar tienen una cláusula, relativa al pago de la renta, en que se determina se haga en trigo de la mejor calidad, limpio y entregado, por cuenta del arrendatario, en las paneras del domicilio del administrador.

Viñedos y olivares no existen, fuera de Zamora, y los cultivan sus dueños.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

Confinando con León está el Principado de Asturias, constituido por montañas acantiladas, cuyas cúspides, vistas desde el puerto de Pajares, semejan gigantesca caldera en ebullición, cuyas enormes burbujas se hubiesen congelado repentinamente.

Este solar antiquísimo ofrece en la organización de la propiedad, y sobre todo en su aprovechamiento, especiales costumbres respecto al resto de la Península. La perpetuidad de los arrendamientos, que en otras zonas del Norte de España constituye costumbre arraigada, es en Asturias, Galicia y en algunos pueblos de León, institución consagrada desde tiempo inmemorial con el nombre de *foros* y *subforos*.

También se da el caso en esta provincia de arrendar, no arboledas sin suelo, y al contrario, sino árboles aislados, y todo, con un lujo de detalles y parsimonia tanta, que merece reproducción exacta, sin variar tilde, para que no pierda su colorido ni cambien los datos, muy dignos de ser tenidos en cuenta por los sociólogos.

OVIEDO

El aprovechamiento de la tierra en esta provincia se hace principal y generalmente por medio de contratos de arrendamiento, expresos ó tácitos.

El primero, de palabra ó por escrito, domina, y el segundo, cuando se prorrogan los contratos con los avisos previos que estableció la costumbre más que la ley.

Restan aún muchos de aquellos arrendamientos, que se conservan por tradición en las familias campesinas y constituyen un derecho consuetudinario, jamás interrumpido, llamados *foros* y *subforos*, peculiares de Asturias, Galicia y de algunos pueblos de León, como hemos dicho, contratos que suelen confundirse con el censo enfitéutico, y hasta con el *rabassa-morta* de Cataluña, á pesar de que se diferencian esencialmente, según han demostrado distinguidos escritores gallegos y asturianos, como son los Sres. Jove, Bravo y Murguía.

El contrato de foros estriba en que el propietario de un terreno cede á un cultivador todos los derechos inherentes al dominio útil; excepto el dominio directo, mediante el pago de la pensión anual estipulada.

Su carácter fué unas veces temporal, durante tres generaciones, y otras se establecía á perpetuidad, no afectando esto á la esencia de su constitución.

El subforo guarda las reglas por que se rige el foro, con ligeras variantes, requeridas por la diferente naturaleza de

lo que es objeto de la contratación, teniendo mucho parecido con el censo reservativo, salvo algunas modificaciones.

Las modernas costumbres han divulgado el contrato de arrendamiento, cuya duración suele ser de cuatro años; y cuando no se fija plazo, se entiende que ha de durar el tiempo necesario para la recolección de una cosecha, aunque su crianza tarde dos ó más años. Cuando las tierras se dividen en dos ó más hojas, se entiende la duración del contrato por tantos años como son las parcelas.

Respecto al pago de rentas, es costumbre en Asturias abonarlas anticipadamente las de las casas, y vencidas las de las fincas rústicas, en 11 de Noviembre, día de San Martín.

El pago es en metálico y no en frutos, salvo que se estipule lo contrario, y aun en este caso, está permitido que el arrendatario lo haga en dinero ó en especie á la tasa, como así se declaró por auto del Consejo de 30 de Junio de 1708, puesto por nota al pie de la ley 2.^a, título xi, libro x de la Novísima Recopilación.

En cuanto al lugar donde ha de verificarse el pago, será el convenido; y si no se pactó nada y fuese en dinero, en el domicilio del arrendador ó de su apoderado; y si en especie, que requiere porteo, en el del arrendatario.

Si son muchos los arrendatarios, cada uno deberá abonar su parte, á no ser que todos se hubiesen obligado *in solidum*, pues entonces, en caso de reclamación por falta de pago, puede ser á cualquiera reclamado.

Se consigna en los contratos que el arrendatario no tiene derecho á rebajar la renta por esterilidad de la tierra arrendada ó por pérdida de frutos proveniente de casos ordinarios; pero si la pérdida pasare de la mitad de los frutos por fuerza mayor extraordinaria é imprevista, puede rebajarla, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Sucede á veces que los arrendatarios toman las fincas para dedicarlas á la explotación de alguna industria ó mejorar las condiciones del suelo, á fin de obtener mayor y más abundante cosecha, y hacen en ellas gastos que redundan inmediatamente en beneficio y mejora del predio, de tal

manera, que aumenta ésta de valor, en tales casos se prevé en los contratos, recordando el pasaje de antigua ley que dice: «El señor es tenido de dar las misiones que fizo en aquellas cosas que mejoró ó gelas descontar del arrendamiento.»

En muy contados casos se exige fiador; siempre se supone la buena fe.

Por lo demás, el arrendamiento de tierras es más frecuente en esta provincia que en las limitrofes, no obstante que casi todos los labradores poseen un pedazo de tierra de foros ú otras fundaciones en que siembran patatas, maíz, nabos, verduras y plantas forrajeras.

La aparcería se aplica á la explotación pecuaria y se llama en el país *Comuña*, teniendo por objeto la recría del ganado vacuno: cuando á los cultivos, se denomina *á medias* y las hay *á tercia*, *á cuarta* y *á quinta*, aunque esta última forma es privativa del cultivo de la vid.

En la aparcería á medias, el propietario cede la finca, costea las semillas, abonos y útiles de labranza y luego parte el producto con el colono, el cual disfruta casa gratis y obtiene la otra mitad de la cosecha.

En los de tercia y cuarta disminuyen las obligaciones del dueño, pues nada da sino la tierra, y en cambio sólo percibe la tercera ó cuarta parte de los productos. Apelan á este sistema los propietarios de muchas y pequeñas fincas que no pueden labrar y las ceden en tales condiciones.

Recientemente ha sido introducida en la provincia otra forma de aparcería por la fábrica de azúcar de remolacha establecida en Vernia (Gijón). Los contratos de la Compañía con los cultivadores son verbales, y en su virtud da ésta al labrador cinco fanegas de maíz y una de habichuelas por día de bueyes (un octavo de hectárea), y además semillas y abonos. La producción por hectárea oscila entre 15 y 20 toneladas de raíces, que la Compañía paga á razón de 30 pesetas una.

He aquí un contrato de arrendamiento de varias fincas á otros tantos arrendatarios:

«En el lugar y parroquia de San Martín de Soto del Noble, Concejo de Aller, á tres días del mes de Septiembre de....., ante mí, Escribano público del mismo, de él y testigos, pareció presente en sus casas principales del mismo lugar el Sr. Don V. D., vecino de la ciudad de Oviedo, ex Decano del Ilustre Colegio de Abogados, etc., etc., y dijo: que entre los bienes que le corresponden en este dicho Concejo se encuentran los que forman las caserías llamadas del Tablizo, que en su actual llevanza constan de las fincas siguientes, que radican en términos de la..... de esta parroquia de Serapio y, en parte, de esta de Soto.»

BIENES: 1.º Primeramente una casa de habitación con una porción de establo contiguo ó paralelo á ella, que se le incorporó hacia el Oriente, con puerta labrada.

2.º Tres vigadas de corral y pajar pegados á la casa-habitación.

3.º Item, un horno de cuatro pies con su suelo delante de dicha casa.

4.º Item, otra casa de habitación con su puerta labrada, pegada á las anteriores por la parte de Mediodía y lindando por el Poniente y por otras con prado del otorgante y antojana, quedando entre esta casa y las tres vigadas de corral y pajar otras tres vigadas, que forman un establo chico, propio de los herederos de P. F.

5.º Item, una heredad, que se llama la Vega, debajo de dichas casas, que será como dos días y medio de bueyes, que hoy está de maíz.

6.º Item, otra porción de prado debajo de la finca anterior, que se llama también la Vega y llega á tocar con el prado que se dice de Bustios, con el cual también confina por el costado de hacia la Reguera y recibe el promedio divisorio con otras heredades hasta la Fuente de Tablizo; desde ésta sigue la cobertera hasta el Oriente por debajo de dichos establos, casa y hórreo, bordeando el camino abierto y servidero que baja á las Quintanas; y al llegar á una porción de prado que llaman la Escaldadora, corta el promedio ó cierre divisorio como de Oriente á Poniente en muy larga

extensión hasta encontrar la reguera que baja á Santa Ana, quedando sucesivamente hacia la parte del Mediodía, separado con el promedio, un corralón y el prado grande de las Quintanas con su mata. Esta finca está separada de la anterior con otro promedio, puesto por los colonos, y dentro de ella, á las orillas y en el círculo divisorio, hay algunos castaños, nogales, avellanos y manzanos.

7.º Item el pradito de la Corredera, que fué cedido á la Sra. Doña A. S., madre del señor otorgante, por M. G., adjudicataria de la hijuela de deudas de C. A. en pago de rentas atrasadas que la adeudaban. Es de extensión de una vacada larga, cerrado sobre sí de seto y pared con varios cerezos, nogales, castaños y avellanos alrededor y en el centro, todos de la finca y su dueño, excepto cuatro castaños corpulentos que corresponden á cuatro vecinos de Tablizo. Linda por el Oriente y Norte con el camino de esta casería: por el Mediodía y Poniente que remata en punta, con prado y tierra de ella.

8.º Item otra porción de prado que llaman los Corradones, debajo de la huerta que queda deslindada y hacia el Mediodía.

9.º Otro que se llama el Prado Grande, con varias matas, bosques, castaños, robles y otros árboles.

10.º Una casa de corral y pajar, sita al Oriente de la misma finca.

11.º Con más porción y otras varias roturaciones que llegan hasta el camino, donde había también un huerto y otros agregados.

Estas cuatro últimas fincas se hallan reunidas con algún promedio puesto por los colonos y lindan de arriba hacia el Norte con camino; al Poniente, en la parte inmediata á las casas, con el prado llamado El Rústico; y á la inferior á ellas con otro prado de E. D.; por el Mediodía con seve que separa del prado de las Quintanas, propio de Don F. B., y por el Oriente con prado de Santiago G., de este pueblo, que está separado. De modo que las seis fincas que preceden se hallan unidas y comprenden una vasta extensión de

terreno, todo del señor otorgante, sin nada ajeno, y unidas desde las casas de morada hasta el prado de las Quintanas, de Norte á Mediodía, y desde el camino á la reguera de Santa Ana, de Oriente á Poniente, todo cerrado sobre sí con arbolado que queda expuesto y más en las orillas.

12.º Item seis castaños con sus suelos en el castañedo de debajo del camino que atraviesa desde la Barca al Prado grande Cabelloso, y otros seis con sus terrenos en el rincón de la Corredera de Recanisa.

13.º Item la mitad del prado grande con su mitad de casa, que la otra mitad la llevaba A. F., á excepción de los castaños, que están asignados particularmente á J. V.

14.º Item medio día de bueyes en el sitio de la Corradona, que linda por arriba *mas* de J. B., por abajo mata de la misma tierra; hacia el Poniente sigue la mata y cierro, y por el Oriente prado de G. D.

15.º La expresada mata, que tiene doce castaños nuevos, injertos, y ocho bravos, linda con la reguera por la parte del Mediodía; por el Norte con seve y terrenos del señor otorgante; Oriente, el citado prado de Bustios; y Poniente, el de Recanisa.

16.º Item otra tierra de medio día de bueyes en la misma corrada, que linda de arriba y de abajo con *mas* de J. B., por su mujer, hacia el Poniente mata, y por el Oriente prado de M. D., con el que está amojonado.

17.º Item una porción de prado en el que se dice *de la huerta*, extensión de media vacada, que linda de arriba y de abajo con *mas* de J. B., de un lado casa del Sr. O. y del otro promedio ó cierro divisorio del prado de Don C. R., hoy al parecer de su hermano Don G.

18.º Item un campo ó prado de extensión de una vacada en término de Tablízos, que se halla lindando de arriba con seve y camino; de abajo con otra campa chica que pertenece á I. R. por su mujer, Poniente, división que la separa de la huerta del Calesjón, propia de M. D. Tiene cuatro castaños, un cerezo y dos avellanos.

19.º Item existe en la parte de arriba y sobre las casas de

Tablizo un terreno que el colono J. V. redujo á cultivo, en parte está aborronado, aquél cerrado y éste abierto, con algunos árboles en la comprensión de uno y otro y términos de la casería.

20.º Item los bienes que en la misma casería llevaba hasta ahora el A. F.; son los siguientes: Una vacada de prado en el que se nombra de Recanisu de abajo, término de Tablizo, y es la fondera que confina con la reguera, amojonado y separado de otras cuatro que comprende el mismo prado, las cuales pertenecían á distintos dueños y hoy corresponden á J. V. Todo el prado linda por la parte inferior con dicha reguera: hacia las Quintanas y Tablizo, con el prado de Bustios; después tropieza con camino forrero y luego linda con el prado de Recanisu de Cinia, faltándole el cierro divisorio que antes había en dicha vacada, la que es de mucha más extensión que las demás; produce tres forcados de hierba; comprende varios pies de castaños comprados de antiguo, y por el costado de hacia arriba linda con una gran mata.

21.º Item esta misma mata, que contiene muchos castaños de diversas edades y corpulencia, algunos nuevos injertos y por injerir: mide extensión de una vacada, que linda por todas sus partes con el repetido J. V., de quien debe separarse y fincarse, y al que corresponden cuatro castaños dentro de la seve y tres que se hallan en la seve misma. Corresponde á dicha mata un nogal, notable por su forma y corpulencia.

22.º Item la tierra de carbono de abajo, donde se hallan los restos de la casa-habitación, hoy destruída, y que se forma de tres fincas, que en el último arriendo de 1827, hecho por M. A. á J. F., su hijo, figuran con separación. Reune, de consiguiente, en la actualidad la cabida de cuatro días de bueyes, de prado y argomal; linda por arriba y hacia Oriente con camino y seve, y por abajo y hacia el Poniente llega hasta el camino de este lado; por el Mediodía toca con prado y argomal de M. J., y por el Norte tierra, campo y avellanos de J. V. Dentro de esta finca, y á la

parte superior de ella, hacia el Norte, hay otra, que será de un cuarto de día de bueyes, de labrantío, y propia de M. D., y el resto es del señor otorgante, que tiene en lo suyo doce cerezales, cinco manzanos y doce parras de avellano, éstas mitad suyas y la otra mitad de J. V. y M. D., que las aprovechan también por mitad. Por la parte de abajo de lo del señor otorgante llevaba F. G. un cacho de terreno, que será de media vacada.

23.º Item un castañedo, con su comba y pertenencia, sito en la citada vacada de Recanisu, que tendrá como cincuenta pies de castaños injertos y por injerir, cuya extensión es bien conocida.

24.º Item, llevaba el Antonio J. la mitad del prado grande de esta dicha casería, que queda ya especificada y deslindada, con mitad de casa y pertenencias; y considerada aquella finca por sí sola, se halla á la parte de abajo de la repetida grande extensión de terreno acotado en redondo; el prado se regula en doce vacadas. Linda por el Oriente con camino, por Poniente con seve y la reguera de Santa Ana, Mediodía con el citado prado de las Quintanas del señor B., y al Norte con el de los Corredones, de esta misma casería de Tabladizo.

25.º Item, el expresado cacho de terreno que llevaba hasta ahora el F. G. es una campa fondera de extensión de media vacada, incluyendo lo que se estuvo de labrantío, y tiene la cuarta parte de tres parras de avellano y dos manzanos, que eran los que llevaba el F.; otra cuarta parte los colonos de la casería de Tablizo, perteneciendo las restantes mitad al J. B., M. J. y su cuñada M. G., no existiendo hoy los dos manzanos. Linda dicha finca, por abajo, con cierro y caminos; por arriba, con tierra de las mismas cuñadas, de una cabecera hacia Tablizo, las propias y M. H.; y de las otras, con tierra del señor otorgante.

Y cuando dicho Sr. D. V. D. O., del dominio y pacífica posesión en que se halla de los mencionados bienes, los da y concede en arrendamiento á V. V., á la viuda de M. B. y á su hijo I. B. y su consorte T. F., y á J. V. y á su mujer V. G.,

actuales llevadores de dicha casería, tanto los que cultivaban de antiguo como los que estaban hasta ahora en cabeza de los A. F. y F. G., para que lleven y cultiven los primeros conforme lo hicieron hasta aquí, y los segundos de la manera en que están convenidos; y lo mismo en las roturaciones expresadas, y más que se hagan por unos y por otros, todos por tiempo y espacio de cuatro años, que tienen principio en el día 8 del presente mes y fenecerán en otro igual que se espera de, bajo las condiciones siguientes:

Primera. Que han de pagar por renta mancomunadamente en cada año, 11 fanegas y tres copinos de escarda, de la mejor calidad, por la medida grande ó fanega mayor de este Concejo: 44 reales en dinero, y 11 libras y medio cuarterón de manteca cocida, tambien de buena calidad, puesto y pagado ello en la casa y poder del señor otorgante ó quien le represente, y ha de ser la primera paga del grano y del dinero el citado día 8 de Septiembre del año próximo venidero de, y la manteca cocida el de la Ascensión del Señor del mismo, y las demás, sucesivamente en idéntica forma; plazos vencidos y pagas hechas, fuera de ejecución, apremio y costas procesales, pues á ello se obligan de mancomún é *in solidum*, sin más abono por razón de contribuciones é impuestos sobre la renta que el que toque á V. V. y consortes en los 202 reales que por ahora y mientras sea su voluntad acostumbra á hacer el señor otorgante por las que percibe en este Concejo, aunque se haya aumentado ó se aumente la cuota individual ó total que hoy rige, cualquiera que sea el motivo.

Segunda. Que por esterilidad, incendio, guerra ú otro caso fortuito no han de excusar la paga, pues que todo lo renuncian y reciben á su riesgo.

Tercera. Que los frutos de las fincas han de estar hipotecados á la renta, aunque sean alzados ó en tercero poseedor; y además, en cualquiera ocasión en que se le pida fiador lo han de dar lego, llano, avisado y mancomunado, que viva dentro de este concejo y se constituya por escritura pública, al

término preciso de ocho días; y de lo contrario, pueden ser desocupados á su costa y sin excusa alguna.

Cuarta. Que han de traer dichos bienes perfectamente abonados y cultivados, de modo que vayan en aumento y no decaigan en disminución; no permitir que se les imponga servidumbre pasiva ni se les prive de cuantas les correspondan; consumir en sus corrales la hierba que produzcan; no cortar ningún árbol de los que existen, á no ser para obras en los mismos bienes y edificios arrendados, siendo de cuenta de los llevadores reparar las quiebras de la casa, establos y hórreos con sus techos y conservándolos en buen estado, como también plantar cada año y dar presos dos árboles y construir dos brazas de pared en las fincas, y en su defecto pagarán dos reales por cada uno de aquellos y cuatro por cada una de éstas. Que todos los árboles que planten, cercas que construyan, agregaciones, cierros y mejoramientos que hagan, han de ceder en favor de los bienes y su dueño, porque se los arriendan y ceden en esta condición.

Quinta. Que no han de traspasar su llevanza en todo ó en parte á persona alguna sin expreso consentimiento del señor otorgante ó de quien le represente, pena de absoluta nulidad y despojo, ó por el mero hecho, sin perjuicio de pagar las rentas vencidas y todos los daños y menoscabos que se ocasionen.

Sexta. Que pasados dichos cuatro años han de desocupar las casas, hórreos y fincas expresadas con todas sus pertenencias y abonos, dejándolos á la libre disposición del señor otorgante ó de quien le suceda, sin excusa alguna; pero si se les permitiese continuar sin hacer novedad, ha de prorrogarse este arrendamiento por otro año más bajo las mismas condiciones, y así sucesivamente mientras que no se alteren ó muden.

Y presentes la V. V., I. B., su mujer T. F., J. V. y la suya V. G.; bien enterados de este arriendo y todas sus condiciones, dijeron lo aceptaban y lo aceptaron, obligándose mancomunadamente á su cumplimiento; y todos los otorgantes con su persona y bienes muebles y raíces, pre-

sentés y futuros, derechos y acciones, dieron poder á las justicias de S. M. para que á ello les compelan como por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida. Renunciaron á todas las leyes de su favor con la que prohíbe la general renunciación, y las T. y V. las 61 de Toro, de cuyo contenido fueron enteradas por mí, Escribano, y juraron en forma no aprovecharse de sus beneficios. Así lo otorgaron y firmaron dicho Sr. Don V. D. O. y el I. B., y por los demás que dijeron no saber, hízolo á su ruego uno de los testigos, que lo fueron Don A. C., J. R. y L. A., vecinos de esta ciudad de Oviedo, á los cuales y otorgantes conozco; y de haber pasado cuanto queda referido, yo, el Escribano, doy fe, como también de que advertí la toma de razón en el Oficio de hipotecas dentro del término que marca la orden del particular, pena de nulidad.»—(*Siguen las firmas.*)

Los viñedos no se arriendan en Oviedo, porque cada propietario labra el suyo. Antiguamente, para plantar un viñedo se hacía un contrato, en virtud del cual daba el propietario el terreno al arrendatario, el cual lo plantaba, cultivaba y pagaba la contribución, y cedía luego al propietario la quinta parte de la uva.

Este contrato era á perpetuidad y mientras subsistía el viñedo; hoy no está en uso.

He aquí un modelo de esta clase de contratos:

«En la villa de Cangas de Tineo, á 4 de Marzo de 1857, ante los testigos que se expresan, comparecen: de una parte, Don I. A., casado, propietario, mayor de edad y vecino de esta villa, como apoderado de Don M. S., vecino de Madrid, según poder otorgado en 24 de Febrero de 189..., ante el Notario Don I. G., el que asegura no estar revocado; y de la otra Don J. M., vecino de Corias, correspondiente á este Municipio; y el primero dijo: que á su principal le pertenecen en el formal de la Solana, término de dicho Corias, dos trozos de terreno inculto, de extensión superficial cada uno de cinco áreas, y linda el primero por el Norte y Sur con terreno de Don I. M., de Corias, Este huerta de R. R. y

Oeste propiedad de Don S. I.; usando Don I. de las facultades que por dicho poder se le confieren, desde luego facultado á Don J. M. para que cultive y beneficie y plante de viña los dos trozos de terreno deslindados, por renta en cada un año del quinto que produzcan en uva los mencionados terrenos, la cual será satisfecha á la persona que representa á dicho Sr. Don M. S. en este Concejo; que será obligación de J. M. trabajar, cultivar y plantar las cepas en los referidos terrenos de modo que vayan en aumento y nunca en decremento, así como el de satisfacer cualquiera contribución que se imponga; que cumplidas que sean las condiciones estipuladas, no podrá él ni sus herederos ó representantes despojar al M. ni á los suyos de los terrenos cedidos. Presente el Don J. M., acepta este contrato y sus condiciones, obligándose á cumplirlo fielmente, así como Don J. también se obliga al cumplimiento en representación de su poderdante. Así lo dijeron y firmaron, siendo testigos Don E. y Don E. de I., vecinos de esta villa.» — *(Siguen las firmas.)*

Los arrendamientos de pastos se verifican en las mismas condiciones antes dichas, y se obliga á no roturar sin consentimiento expreso del dueño; y si hay arbolado se prohíbe la tala sin dicha autorización, y en caso contrario quedan las leñas en beneficio exclusivo del arrendatario.

REINO DE GALICIA

El arrendamiento á plazo indeterminado de las fincas acasarádas y de las tierras sin casa ha tomado en esta región su nombre especial, ó sea el de *casero*, y pasa de padres á hijos, mientras que el dueño y aparcerero no se avisan en Agosto precisamente la terminación del contrato.

Entre el dueño y el casero existe siempre relación constante; y á las franquicias del uno corresponde el otro con servicios y participación en los productos, pues es una verdadera aparcería, tanto en la labranza como en la ganadería, que el programa de este concurso designa con el nombre de aparcerías agrícolas y pecuarias.

Hay aparcerías de ganados con carácter leonino, en que todas las ventajas son del propietario y todas las responsabilidades del aparcerero; de modo que aquél nunca se expone á perder.

También hay provincias de pobre suelo en general, como Lugo, donde los contratos son escasos y muy rara vez escritos.

Esta provincia, con la de Pontevedra, son las características en sus costumbres rurales de la región, y, por lo tanto, de ellas trataremos.

PONTEVEDRA

Los contratos rurales de esta provincia retratan la minuciosidad que les imprime el carácter nimio de los gallegos.

La venta, por ejemplo, de una res en feria ocupa mucho tiempo; pero si la cuerda que la sujeta no entra taxativamente en el ajuste, se deshace el contrato, y por diez céntimos que cuesta se anula una venta de 150 á 250 pesetas.

Los de *aparcero* ó *casero*, así llamados por estar las fincas acasaraadas, en los cultivos de maíz, centeno y trigo, son los más generales y contienen las siguientes bases: 1.^a, la semilla se suministra por mitad entre el propietario y el casero, y se reparten también por mitad los frutos; 2.^a, el propietario señala al casero una porción de terreno en que críe berzas con destino á la familia de éste, el cual además cultivará la huerta del propietario; 3.^a, el dueño aprovecha exclusivamente los frutos que haya y permite al casero sembrar lino; 4.^a, le da libertad para convertir en prado permanente el terreno que le plazca; 5.^a, la leche del ganado se reparte por mitad, y por mitad también se dividen las ganancias y pérdidas de la ganadería, mediante tasación ó según los precios del mercado-feria; 6.^a, el seguro del ganado se costea por ambos; y en caso contrario, el casero abona al amo la mitad del importe de la res muerta naturalmente, y el total si por causa suya falleció; 7.^a, los abonos se costean á medias generalmente; 8.^a, el propietario da al casero la leña del hogar y para cocer el pan; 9.^a, la contribución la paga

regularmente el amo, y éste facilita la mitad de las herramientas, arados y carros.

Otros contratos, llamados de *caseros de afuera*, tienen cierto carácter de aparcería, pues el propietario suministra la tierra y la mitad de la semilla, y el colono verifica las labores culturales y operaciones de recolección con sus ganados y abona por su cuenta; cuando llega la época, siembra, si el dueño cree que las tierras tienen suficiente abono, y luego reparte con él la mitad de la cosecha. La duración del contrato es siempre de un año, que se prorroga indefinidamente, hasta que el propietario ó colono se avisan, á fines de Junio, un año antes de terminarse. En Noviembre dejan las tierras los colonos que cesan y entran los nuevos. Para pastos de los animales se les permite sembrar plantas de prados y tres ó cuatro áreas de hortalizas, con destino á la familia, sin intervención ni participación del propietario. Como estos contratos no son escritos, ninguna garantía formal contienen, y solamente en algunos casos el propietario toma informes acerca de la honradez del aspirante.

Las cosechas de maíz, centeno y judías, semillas que regularmente se siembran en las tierras objeto de estos contratos, garantizan el pago de la renta en especie, cuyo importe es la mitad de aquéllas; la renta en metálico es igual al importe de la mitad del maíz que produce el terreno, al precio de 2,50 pesetas cada 20 litros y 86 centilitros.

No hay dádivas de casero á dueño, sino adelantos metálicos de éste, que se devuelven cuando se recogen los primeros frutos del maíz, desde Enero á Marzo.

Los viñedos se arriendan también verbalmente, pagando la mitad ó las dos terceras partes de la cosecha al dueño, según la edad y estado de la vid; pero son muy raros, porque regularmente los labra el propietario; en otro caso, éste costea los palos y mimbres con que se forma el emparrado, el colono hace la poda y da tres cavas, una por los Santos, otra en Mayo y la tercera en el verano; hace la vendimia, pisa y entrega al dueño la mitad del mosto.

Respecto á montes, como en la provincia apenas hay pro-

pietarios que posean extensión mayor de 30 hectáreas, pues los actuales son propiedad de los pueblos, no existen contratos para explotarlos. A lo más, se concede á cualquier jornalero por tres años una parcela para que la descuaje y meta en cultivo á cambio del aprovechamiento de leñas.

Estos contratos y los pocos foros y subforos que restan son los medios de ceder la propiedad para el cultivo.

Veamos ahora algunos ejemplos de los mismos:

Arrendamiento de caseros.

En la ciudad de Pontevedra, parroquia de S. X. y alquería de S. Z., á 29 de Julio de 1893, comparecen ante los testigos que se dirán: de una parte Don V. A., mayor de edad, soltero, en representación de su señor padre Don A., dueño de la finca B.; y de la otra P. B., mayor de edad, casado y labrador, ambos con la capacidad bastante para celebrar este contrato; exponen:

Que Don A. da en arrendamiento á P., á contar desde la fecha de este contrato, las tierras que en documento separado y firmado por ambos consta, de las fincas, que hacen un total próximamente de 42 ferrados, en la forma y condiciones que se dirán, sin prefijar tiempo, sino que en los primeros quince días del mes de Agosto, y no en otra fecha, tanto el dueño como los colonos, dirán si han de continuar este contrato durante el año siguiente, haciéndose constar necesariamente firmada la cesación por el renunciante y dos testigos en este mismo documento.

En su virtud, los otorgantes celebran este contrato con las siguientes estipulaciones:

1.^a Las simientes que de los frutos producidos hayan de repartirse á medias, entre el dueño y casero, se aportarán á medias por ambas partes contratantes.

2.^a La operación de repartirse los frutos se hará poniendo los colonos de dos en dos los montones completamente iguales, según vayan haciendo la recolección, y eligiendo el due-

ño el que tuviere por conveniente entre los dos en que corresponda elegir, y el cual será conducido por el casero hasta el hórreo de aquél.

3.^a En la plantación de patatas que se haga, tendrá el dueño la obligación de poner por su cuenta la mitad de la simiente, y el P. ha de hacer la plantación, labrarla, levantar el tubérculo y llevar la mitad en seguida al almacén del dueño; la repartición se hará, no de la patata recogida, sino eligiendo el dueño la mitad del campo plantado, después de crecida y labrada la planta, y los tubérculos que resulten de esta mitad del patatar constituyen su parte.

4.^a El dueño señalará á los caseros el terreno que hayan de destinar para sembrar hortaliza con destino á su consumo, pero con prohibición absoluta de dar ni vender de estos productos, en los que tampoco tendrá participación alguna el propietario, si bien no será obligación suya dar la respectiva simiente.

5.^a Ante la necesidad que el dueño tiene de una huerta para el consumo de su casa, ya que carece de participación en la del casero, éste se obliga á sembrar y atender con los abonos necesarios la del dueño, pero sin la obligación de poner plantas ni semillas, si bien con el derecho de percibir la cuarta parte de las cosechas, de cuya cuarta parte puede disponer libremente, consumiendo, regalando ó vendiendo en la forma que tenga por conveniente. Tanto el casero como su familia pueden consumir con la debida moderación la fruta que se desprenda naturalmente, y no por violencia, de los frutales de la finca; y en cuanto á la que no se desprenda espontáneamente, se señalará un determinado número de árboles, según el año y á voluntad del dueño, para que de ellos y no de otros pueda coger.

6.^a Tiene el casero derecho á sembrar el lino necesario para sus necesidades, sin que esto pueda constituir un abuso ni tenga que partir con nadie este producto; pero en justa correspondencia, tiene el dueño el derecho de percibir la mitad del maíz que en el linar se produzca, pero con la facultad de exigir esta mitad en otro maizal.

7.^a En todo el terreno que arrovara el casero tiene derecho á explotarlo tres años, sin tener que percibir el dueño frutos ni tampoco dar semillas.

8.^a Queda el casero en completa libertad de destinar á prado anual ó permanente todos los terrenos que estime oportunos.

9.^a Se obliga el colono á dar al dueño cada veinticuatro horas una y media cesta de hierba, en tiempo que la den los prados, y menos proporcionalmente cuando vaya escaseando, incluyendo alguna seca cuando la haya, por la necesidad que el propietario tiene de sostener algunas caballerías, y en cambio, se aprovechará el casero de los abonos de éstas.

10.^a Tiene obligación el casero de entregar también al dueño cada veinticuatro horas, la mitad de la leche que den las vacas que tenga en su poder, cuya mitad se entiende de la destinada al consumo, y no de la destinada al mantenimiento de las crías.

11.^a El dueño consentirá al casero tener una novilla por su cuenta, pero con la obligación de venderla en el momento que le falten dos meses para el primer parto, si no lo hiciere antes, y sin perjuicio del ganado que tenga á medias con el dueño, pero siempre con la obligación de abonar los perjuicios que origine la novilla.

12.^a La ganancia del ganado se repartirá á medias entre el dueño y colono en la forma siguiente: Tasado al principio, ó por el precio de coste, pasa á manos del casero con la responsabilidad de responder del capital de tasación, indemnizando al dueño, en ulteriores ventas, de la pérdida que hubiera habido; y en caso de ganancia, se repartirán á medias las utilidades entre dueño y casero.

13.^a La tasación del ganado ó el coste de feria se anotará en un cuaderno, firmando cada compra y venta las partes de este contrato.

14.^a Queda el colono en la obligación de asegurar el ganado con la compañía ó contrata que para esto haya al efecto; las cuotas del reparto que hay que pagar, las satisfará en su mitad el casero y la otra mitad el dueño.

Otras condiciones.

15.^a El dueño proveerá de los esquilmos necesarios al casero, que cogerá del sitio en que se designe, de acuerdo con el propietario.

16.^a Con iguales formas y requisitos que en la cláusula anterior se hará la designación de las leñas que empleará para las necesidades culinarias y hornadas, de cuyos productos gastará el casero prudencialmente y con la debida moderación.

17.^a Queda P. excluido de pagar la contribución territorial.

18.^a Queda el colono responsable de las herramientas que le entregue el dueño, y cuya relación constará en documento separado, que firmará dicho casero: dicha herramienta será la mitad de la que necesite, obligándose á comprar la otra mitad si no la hubiera. La que reciba deberá conservarla y recomponerla para su devolución el día en que rescinda el contrato.

ADELANTOS

19.^a Tanto los que reciba del dueño en dinero como en frutos, debe reintegrarlos con las primeras utilidades que obtenga si son en metálico, y devolverá otros tantos frutos como los recibidos, ú otros equivalentes á gusto del dueño, en cuanto de ellos pueda disponer, y cuando no tengan mermas.

Así lo dicen, otorgan y firman, siendo testigos sin excepción Don F. G. y Don C. F., que también firman, juntamente con las partes contratantes, en el día de la fecha.

No sabiendo firmar P. B., deja marcado el perfil de su mano en señal de asentimiento, y firma á su ruego C. F. — V. A. — Testigos: F. G. y C. F.

Contrato de casero en finca no acasarada.

En la ciudad de Pontevedra, parroquia de Maurente, á 11 de Noviembre de 1888, comparecen, ante los testigos que se dirán, Don A. A., como propietario de la finca «Monte Porreiro», y Don D. M., de 45 años de edad, casado y de profesión cantero, habitante en la citada parroquia, y conciertan:

1.º Que Don A. da en arriendo al D. la tierra situada en Monte Porreiro, denominada Vega Nova, lindante por los cuatro puntos cardinales con tierras de dicho propietario.

2.º Que este arriendo se hace por un año, empezando á contarse en la fecha de este contrato hasta terminar el 11 de Noviembre de 1889, día de San Martín.

3.º El precio del arriendo será efectivo en la forma siguiente:

El arrendatario recibe el terreno en las condiciones que se indican, sin tener que abonar metálico, pero entregará al propietario la tercera parte de la paja de maíz que se produzca en las tierras arrendadas, la mitad del grano de dicha cosecha, limpio y desfollado, y en Agosto la mitad de la producción de judías blancas, perfectamente limpias.

4.º El propietario se obliga á dar al colono dos ferrados de tojo, en el sitio donde á aquél le conviniere, y de ningún modo podrá emplear este esquilmo en otros terrenos que en los arrendados en el presente contrato.

5.º Tendrá derecho el propietario á poner alguna planta en línea en los terrenos arrendados, cuidando de no estropear las plantaciones que en ellos hubiera.

6.ª El terreno ha de ser suficientemente abonado á juicio de tres prácticos que sobre el terreno manifestarán ser suficiente la cantidad de montones que, según el número de ferrados, se ha de invertir.

7.º El propietario se compromete á entregar la tercera

parte de la semilla, bien en grano ó su valor en metálico, ó en otra forma en que convinieren los contratantes, por la cesión que se le hace de la tercera parte de la paja.

8.º Podrá el arrendatario sembrar las hierbas que tenga por conveniente, y si lo hiciere de serradella (*Ornithopus sativus*), hará su siega en verde, á excepción de un pequeño pedazo de terreno que destinará á semilla.

9.º El arrendatario dará al terreno las labores siguientes: una á las tierras secas á fines de Marzo y otra en el mes de Abril; á las húmedas una sola en el de Mayo, época de sembrar.

10.ª Los ganados del propietario podrán pastar en todo el terreno arrendado, salvo aquellos pedazos en que hubiere hierba sembrada, ó si los terrenos estuviesen húmedos, pues entonces ni los del arrendatario podrán pastar.

11.ª No atravesarán la finca, ni aun con pretexto de cuidar y atender la plantación, más personas que las de la familia del arrendatario, á no ser en la época de los grandes trabajos.

Ninguno podrá cazar ni pescar dentro de la finca ó en sus riberas, circunscribiéndose la estancia á los terrenos arrendados, y cruzándolo por los senderos practicados y no por los atajos.

12.ª El guarda jurado que costea el propietario para custodiar el monte, ejercerá escrupulosa vigilancia en los terrenos del arrendatario.

13.ª La infracción de cualquiera de estas cláusulas será suficiente motivo para rescindir inmediatamente este contrato, tanto por el arrendatario como por el dueño.

Con lo cual dan por concluído este contrato de arrendamiento, sometiéndose para su cumplimiento á las autoridades judiciales de la ciudad de Pontevedra, y en él firman Don A. A. como propietario, Don D. M. como arrendatario y como testigos Don B. L. y Don I. F.

Otro contrato especial se celebra en aquella provincia de aparcería sobre ganado, de cuyo trabajo y abonos se utiliza

el aparcerero y de la mitad de la leche, crías y mejora de las reses, siendo del propietario la otra mitad.

He aquí un modelo de éste:

Contrato de aparcería acerca de animales.

En Pontevedra, á 23 de Agosto de 1889, comparecemos Don L. H. y Don J. F., mayores de edad, con capacidad para contratar, y exponemos que:

1.º Don L. compra en la feria que se celebra este día en esta ciudad una vaca, cuyo precio de coste es 200 pesetas, satisfechas á presencia de G. M. Entrega esta vaca al aparcerero J. F., bajo la condición de explotar su ganancia en la forma siguiente:

2.º El capital debe quedar en pie, de modo que J. F. se halla obligado á entregar las 200 pesetas al dueño, aunque el precio de su venta sea menor que el de compra de la vaca.

3.º Si, por el contrario, aumentara de valor al tiempo de venderla, el exceso que resultase sobre el precio de compra se repartirá entre Don L. H. y J. F.

4.º El importe de la venta de todas las crías de la vaca se partirá también por mitad entre ambos interesados.

5.º La leche que sobrara á la vaca, después de alimentar á la cría, se entiende también á medias, y el J. la suministrará á Don L. en la forma que se convenga verbalmente.

6.º En el caso de que muriese la res, el que tiene la vaca en su poder ha de indemnizar al dueño el importe del precio de venta; y si se desgraciase, pasará á poder de su dueño, el cual se encargará de venderla, indemnizándole el F. la diferencia, hasta cubrir el precio de coste.

7.º El aparcerero responde con sus bienes presentes y futuros de la vaca que queda en su poder, y, en caso de no poder indemnizar, asume toda la responsabilidad que el Código penal imponga en sus casos respectivos.

Con lo cual dan por terminado el presente contrato, sometiéndose, para su cumplimiento, á las Autoridades judiciales de la ciudad de Pontevedra, y lo firman con los testi-

gos, que lo hacen inmediatamente. Pontevedra (Monvente)
23 de Agosto de 1889. (*Siguen las firmas.*)

La base de este contrato es la honradez y buena fe del aparcerero, sin la cual, escasa garantía tendría el dueño para sacar cerca de un 8 por 100 al capital de 200 pesetas empleado, por más que las condiciones refluyen todas en su favor y en contra del aparcerero, aun en caso fortuito de desgracia; pero tal es la costumbre en esta clase de contratos.

LUGO

Las tierras de labor en esta provincia hállanse en su mayor parte explotadas ó sometidas al cultivo anual, que es ruinoso. Solamente cuando se sigue la siguiente alternativa: primer año patata y maíz, segundo año centeno ó trigo y nabos, es cuando se obtiene alguna ventaja, y más si para esta alternativa se divide la hectárea en dos parcelas, una de ellas sembrada de centeno y la otra de trigo, á cuyos cultivos sigue el de los nabos, y después de la recolección de éstos, en Febrero y Marzo, la patata y maíz.

Los arrendamientos son raros, y los que los hacen obran así porque durante la mayoría del año no tienen en donde invertir su trabajo, y arrendando una tierra, depositan en ella el jornal sobrante, que al fin se lo devolverá más ó menos bien remunerado.

Cuando se trata de arrendamientos en valles y vegas, donde el cultivo es más fecundo, el pago de la renta es generalmente en especie, á razón de ocho y cuarto hectolitros de trigo ó centeno por hectárea, según los terrenos, cuya cantidad de granos representa un valor en pesetas de 154 para el trigo y 122 para el centeno.

En los pueblos de la montaña el arrendamiento tiene menos valor y es también en especie, oscilando entre tres á cuatro hectolitros de centeno por la misma cantidad de superficie.

La poca extensión de las vegas y valles en relación con la mucha población aglomerada en ellos produce gran con-

currencia de arrendatarios, y de ahí el elevado precio que allí tiene el arrendamiento de estas tierras de labor.

Arrendamiento de las praderías naturales de regadío en los valles de más fertilidad.

Importante es en la provincia el cultivo de praderas naturales, pues son el principal sostenimiento de la ganadería, en el que, por consiguiente, tienen importancia suma las raíces, forrajes y tubérculos.

La renta de las praderías naturales oscila entre 80 y 120 pesetas por hectárea en las montañas y 180 á 250 en los valles, correspondiendo este último valor á los prados de mayor fertilidad: esta renta se paga en metálico y á veces en granos (trigo, centeno ó maíz).

Los pastizales de las montañas no pueden llamarse de secano, pues se hallan unas veces fertilizados por arroyuelos hasta los meses de Junio y Julio, y otras con manantiales naturales, y sus productos ascienden á 5.000 quintales de heno por hectárea, que representa un valor de 250 pesetas.

El cultivo hortícola es limitadísimo en la provincia; una parcela de terreno, que no llega en la mayoría de los casos á ocho áreas, constituye la huerta, que existe en todas las explotaciones, cultivándose en ellas las hortalizas necesarias al consumo del propietario.

En los alrededores de Lugo es donde se explotan huertas de mayor superficie y por las que se pagan más de 500 pesetas al año.

La renta del terreno hortícola en los pagos de la Chanca y Carmen, situados en los alrededores de dicha capital, es de 50 á 60 pesetas *ferrado* de superficie, precio que equivale á 1.150 y 1.380 pesetas por hectárea.

Las tierras destinadas á los cultivos citados son las que se arriendan en esta provincia; los demás cultivos, de robledas, castañares y viñedos, los cuidan los mismos dueños, pues requieren delicada explotación, y siempre es expuesto dejarla á merced de un arrendatario, que por su mayor lucro y mala

inteligencia podría perjudicar á los árboles ó arbustos con podas y labores interesadas.

Los viñedos indígenas han casi desaparecido devorados por la floxera; los que restan y los repoblados con vides americanas siempre los atienden los dueños.

Tanto en este cultivo como en los demás establecidos en la provincia, si se compara la renta que se paga en cada caso con la que resulta del cálculo de gastos y productos, resulta un margen de ganancia tan escaso, que solamente se explica haya arrendatarios por la competencia entre los mismos para obtener los pocos terrenos fértiles de la provincia.

He aquí un cuadro que lo demuestra :

TERRENOS DESTINADOS Á	Importe anual de la renta calculada	Valor de la renta que se acostumbra pagar en el país con arreglo á la oferta y demanda.
	— Pesetas.	— Pesetas.
Cultivo de centeno con barbecho, en rotación bienal.....	12,34	46
Idem anual.....	107,11	121
Idem de praderas naturales y de riego en los valles.....	177,11	200
Idem de las praderas situadas en las montañas.....	70,26	90
Idem hortícola de mediana fertilidad en los alrededores de la ciudad de Lugo.....	570,30	850
Idem de arboledas maderables.....	42,65	»
Idem de viñedos americanos.....	168,28	»

Para los arrendamientos se hacen en algunos casos contratos privados, en los que se estipula la renta, época de su pago y si éste es en metálico ó en especie; pero la mayor parte de las veces no existe contrato alguno, debido á la buena fe y á la exactitud acostumbrada en los pagos.

En la mayor parte de la provincia se abonan en granos de trigo, centeno ó maíz las rentas de las tierras destinadas al cultivo de centeno con barbecho, en rotación bienal y las

ocupadas con cultivo anual; este arrendamiento dura por lo general dos años, lo menos, y la renta se paga al terminar la recolección de los cereales, dos meses antes de la cual el propietario tendrá obligación de avisar al arrendatario que cesa el arrendamiento, en el caso que así le convenga, pues si dicho aviso no se hubiere dado, aquél puede oponerse al desahucio, por no haber precedido esta formalidad.

Las praderías naturales se arriendan por uno ó más años, siendo la renta en metálico, pagada en 1.º de Enero, en cuya fecha principian y terminan los arrendamientos. Esta misma costumbre existe para los terrenos destinados al cultivo hortícola.

Pudieran copiarse algunos contratos literalmente; pero como fuera de las condiciones indicadas no contienen más que las generales, expresadas ya en los ejemplos transcritos respecto á Pontevedra, hacemos gracia de ellos al lector, y también para no dar á esta Memoria proporciones que rebasen el límite determinado por la convocatoria del concurso.

EPILOGO

Ardua fué la tarea que emprendimos, y más difícil á medida que en ella avanzábamos.

Muchos eran los datos y documentos propios y extraños coleccionados para exponer las prácticas y costumbres de derecho y economía consignadas en los contratos agrícolas; pero hemos de confesar que, sin la cooperación de las personas más competentes por su cargo en cada provincia, no hubiéramos satisfecho enteramente nuestro propósito.

Desde aquí damos las gracias á los ingenieros del Servicio Agronómico, que han contribuído en gran manera á esta exposición de costumbres populares agrarias, y á la vez llenamos el postulado del programa, indicando las fuentes de información de que nos hemos valido.

Dispensados estamos de entrar en la crítica de las costumbres populares testificadas, toda vez que la repetida convocatoria recomienda la fijación de los caracteres y la fisonomía de cada una de las costumbres coleccionadas más que la crítica de sus resultados.

Al describir en cada antiguo reino las fórmulas usuales de cultivar las fincas ó cederlas para la producción, hemos tratado especialmente de los siguientes puntos, taxativamente marcados en el Tema: aparcerías agrícolas y pecuarias (Barcelona, Gerona, Navarra, Santander, Asturias y Galicia); arriendo del suelo sin el vuelo (Huesca, Zaragoza, Cáceres, Badajoz y Asturias); plantaciones á medias (en todas

las aparcerías citadas de arbolado); dominio dividido (Gerona y otras); formas de explotación de las tierras de común aprovechamiento (Soria, Burgos y Navarra); reparto de tierras de labor y de monte para pastos (Navarra); campos de concejo labrados vecinalmente para la hacienda municipal ó para mejoras públicas (Navarra); acomodo de pastos de rastrojera (en casi todas las provincias). Ejercicio mancomunado de la ganadería: hatos ó rebaños en común (Burgos y Galicia); pegujar de los gañanes (Andalucía). Alumbramiento de aguas para el riego y régimen comunal de las mismas (en las provincias de Levante); comunidades agrarias ó rurales y Tribunales populares (en las mismas).

Resultaría, sin embargo, incompleta nuestra obra si no agregáramos algunas consideraciones que de la misma se deducen en primer término, y que no huelgan ciertamente atendido el objeto que preside á estos concursos.

Las costumbres populares agrarias sufren actualmente una crisis que se traduce para unas provincias en la transformación del propietario en arrendatario, y en otras en la del arrendatario en colono; observándose que los antiguos arrendatarios ó verdaderos industriales de la agricultura, provistos de capital de explotación, van desapareciendo en el cultivo cereal y son sustituidos por simples jornaleros, sin más capital que el trabajo de sus brazos y el de los de su familia, con algunos auxilios que prestan los Pósitos, donde los hay.

La pesadumbre, cada vez mayor, de los tributos, el empobrecimiento lento, pero indudable de la tierra, el absentéismo, la carestía de los transportes, y sobre todo la falta de capital de explotación, han disminuído el valor de la tierra, acrecentando el coste de producción, mermando y aun anulando la renta en las tierras de mediana calidad y concentrando el cultivo en los valles y terrenos regables, que remuneran aún el capital invertido.

El extenso perímetro del suelo nacional no ocupado por estas zonas privilegiadas, ó por el olivo y la vid, que rinden aún lo suficiente para alentar al dueño que los labra, se ex-

plota en ruina, no obstante estar destinado al necesario cultivo cereal, base de la alimentación pública; y en la mayoría de los casos habría sido abandonado, si no lo sostuviese la aparcería en unos puntos y en otros la laboriosidad del bracero, que invierte en la parcela cedida los jornales que el mercado no demanda, y obtiene, aun con deficiente cosecha, una remuneración, siquiera escasa, á su trabajo.

El carácter distintivo de las relaciones sociales agrícolas se destaca también de las costumbres consignadas en los contratos.

En el Norte de España es corriente el sistema de aparcería, que funde el interés del propietario y del colono, para que del concurso de ambos surja un producto que se reparten, así como las pérdidas, si las hay; y si por acaso aparece la condición de riesgo y ventura, no se aplica en la práctica.

Ese interés común inspira al propietario las cláusulas referentes á la fijación de la época en que el arrendatario ha de hacer las labores y el número de éstas (Lerida), esparcir los abonos y efectuar los aprovechamientos, á fin de que la finca no desmejore en perjuicio de ambos; y si las plagas castigan, auxilia al colono con insecticidas y le ayuda con recursos para su aplicación.

Cuando el dueño se ve obligado á despedir al aparcerero indolente, le abona el importe de las labores hechas, mediante justiprecio del perito, con tal que sean las de uso y costumbre de buen labrador. Si hay pérdidas por pedriscos ú otras causas accidentales (Navarra), se aprecia el daño por peritos para rebajar de la renta lo que sea justo.

En el Sur y muchos pueblos del Centro la desconfianza recíproca y el anhelo de mayor ingreso inspiran contratos (Granada) en que campea la cláusula que impide al arrendatario solicitar quita ó baja de la renta; por lo cual éste, sin más cortapisa que la fórmula general de cultivar según usos y costumbres de buen labrador, rechaza toda idea de progreso, caso que le iluminara, y fuerza la producción, empobrece el terreno, puesto que no se le reconocen las mejoras que hiciera, influyendo así en la disminución sucesiva

de las rentas; y si sobrevienen años malos por plagas, sequías ó pedriscos, desciende á la categoría de colono ó bracero, mientras el propietario hipoteca la propiedad para sostener atenciones urbanas y desciende rápidamente hacia la miseria.

Afortunadamente, aunque las ideas socialistas y anarquistas trabajan continuamente al jornalero haciéndole exigente ante el propietario y procurando infiltrarle el espíritu de indisciplina, la gran masa labradora está imbuída de la honradez que heredó de sus mayores, y su palabra tiene más fuerza que el más rebuscado contrato. Así es que su concurso es normal en la producción, en la mayor parte de las provincias.

Mas la propaganda incesante logra algunas conquistas, como comprobó *la mano negra* primero, y últimamente los crímenes anarquistas, refluyendo sus progresos en la irregularidad y carestía del trabajo agrícola, causa á su vez de las modificaciones anotadas en ciertas costumbres rurales.

No hemos querido corregir los defectos gramaticales de los contratos transcritos, porque dan idea del estado de ilustración de los contratantes, ni hacemos ahora otras consideraciones secundarias que surgen de la lectura de esta Memoria, porque respetamos el precepto que limita sus dimensiones, y solamente añadiremos que, si el objeto de estos cursos es exponer á la consideración del sociólogo y del jurisconsulto las instituciones consuetudinarias, reflejo y traducción del pensamiento de las muchedumbres, los hechos que los contratos copiados consignan, fuentes son de saber experimental donde beban inspiración legisladores y gobernantes.

ÍNDICE

	Págs.
Tema.....	5
Prólogo.....	7
Disposiciones generales del Código civil sobre contratos.....	13
Requisitos esenciales para la validez de los contratos.....	14
Del contrato de arrendamiento.....	15
De los arrendamientos de fincas rústicas.....	16
De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.....	17
Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos.....	21
Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos.....	22
De los foros y otros contratos análogos al de enfiteusis.....	23
Prescripción.....	24
Reino de Andalucía.....	27
Provincia de Sevilla.....	30
Íd. Córdoba.....	53
Íd. Jaén.....	71
Íd. Granada.....	82
Íd. Huelva.....	92
Reino de Murcia.....	97
Provincia de Albacete.....	99
Íd. Murcia.....	110
Reino de Valencia.....	117
Provincia de Valencia.....	118
Íd. Alicante.....	135
Íd. Castellón.....	139
Principado de Cataluña.....	143
Provincia de Barcelona.....	144
Íd. Gerona.....	167
Íd. Lérida.....	184

	<u>Págs.</u>
Reino de Aragón.....	195
Provincia de Zaragoza.....	196
Íd. Huesca.....	216
Reino de Navarra.....	223
Provincias Vascongadas.....	235
Guipúzcoa.....	237
Reino de Castilla la Vieja.....	243
Provincia de Santander.....	244
Íd. Soria.....	246
Íd. Burgos.....	274
Íd. Logroño.....	278
Íd. Segovia.....	281
Reino de Castilla la Nueva.....	287
Provincia de Guadaluajara.....	288
Íd. Cuenca.....	298
Reino de Extremadura.....	301
Provincia de Badajoz.....	302
Reino de León.....	327
Provincia de Salamanca.....	328
Principado de Asturias.....	333
Provincia de Oviedo.....	334
Reino de Galicia.....	347
Provincia de Pontevedra.....	348
Íd. Lugo.....	358
Epilogo.....	363





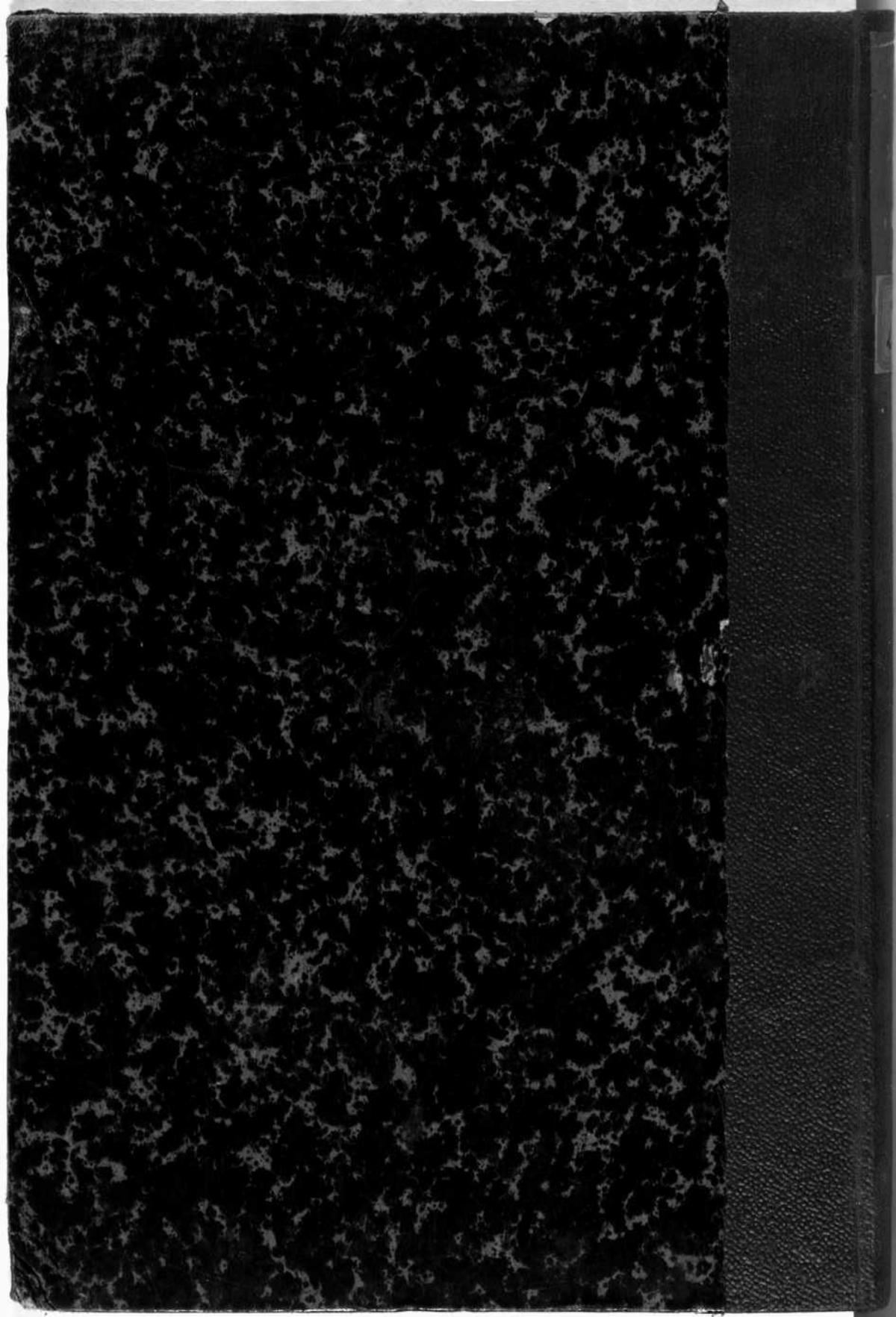
MARQUÉS DE SAN JUAN DE PIEDRAS ALBAS

BIBLIOTECA

Pesetas.

Número.. 2142	Precio de la obra.....
Estante... 60	Precio de adquisición.....
Tabla... 5	Valoración actual.....

Número de tomos... ..



DEE 010

MEMORIAL
RUBAN

2142