

# Enfiteusis en Andalucía: La villa de Fernán Núñez (Córdoba)

JOSÉ NARANJO RAMÍREZ

Universidad de Córdoba

## INTRODUCCIÓN

Parece fuera de toda duda que el mundo señorial andaluz utilizó como instrumento fundamental para la explotación de sus inmensos patrimonios las cesiones de tipo corto, los arrendamientos a tres, cuatro o, como muhco, seis años, al término de los cuales la imprescindible renovación de contratos —con el mismo u otro arrendamiento— permitía disponer libremente de la tierra y, sobre todo, una actualización periódica de las rentas<sup>1</sup>. Motivando por esta clara utilidad, o bien por razones y normas legal consuetudinarias —la institución del Mayorazgo prohíbe los arrendamientos a plazo largo<sup>2</sup>— el hecho es que Andalucía tendrá, como instrumento fundamental y usual de explotación de la tierra, este tipo de arrendamientos cortos.

Frente a esta realidad sólida e indiscutible en Andalucía, parece también nítidamente establecido que la zona levantina de la Península se caracterizará, como forma habitual de explotación de la tierra, precisamente por lo contrario, por la generalización de las cesiones de plazo largo, cesiones de tipo enfiteútico<sup>3</sup>. En este contexto de existencia de dos vías económicas diferentes en el seno de un mismo sistema señorial, perfectamente localizadas espacialmente, nuestro argumento será mostrar lo que parece una clara excepción en Andalucía: un ejemplo de cesión enfiteútica, ubicado en el mismo núcleo de la campiña cordobesa y aislado totalmente en medio de un océano inmenso de explotaciones que siguen el clásico sistema andaluz de arrendamientos cortos.

Y como las consecuencias finales de estas dos fórmulas de régimen de explotación indirecto resultan claramente diferentes, originando en cada caso estructuras de propiedad distintas, creemos de interés mostrar algunos de los rasgos de esta, por ahora, isla enfiteútica andaluza.

<sup>1</sup> Véase: ARTOLA, M.; BERNAL, A. M. y CONTRERAS, J.: El latifundio, Propiedad y explotación. Siglos XVIII-XIX. Ministerio de Agricultura, Madrid, 1978, pp. 66 y ss.

<sup>2</sup> CLAVERO, B.: Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla (1369-1836). Siglo XXI, Madrid, 1974, pp. 21 y 119.

<sup>3</sup> Véase: GIL OLCINA, A.: La propiedad señorial en tierras valencianas. Del Cenía al Segura, Valencia, 1979.

## GÉNESIS DE LA CESIÓN ENFITÉUTICA

Si por «*enfiteusis*» entendemos el contrato signado entre el poseedor del dominio directo (*censualista*) y otro individuo (*enfiteuta*), al que se le concede el dominio útil de la propiedad bajo una serie de condiciones, entre las que parece fundamental la satisfacción de un canon anual en metálico o en especie, así como la percepción por parte del censalista de unos derechos inherentes al dominio directo<sup>4</sup>, parece claro que esto es lo que ocurre en la villa cordobesa de Fernán Núñez; más concretamente en el seno de alguna de las explotaciones del señorío del mismo nombre, en lo que fue el antiguo cortijo cerealista de Valdeconejos, donde encontramos un conjunto de tierras cedidas a cambio de un censo de diez reales anuales por aranzada de tierra.

Y el implantador de esta fórmula de explotación de la tierra será D. Francisco Gutiérrez de los Ríos, Conde de Fernán Núñez, quien tras una larga serie de servicios a la nación, en 1706 se retira a la villa originaria de su título y emprende una serie de reformas inspiradas en el ideal ilustrado que, muy tempranamente, acogió<sup>5</sup>; de esta manera la pequeña villa que nos ocupa se convirtió en banco de pruebas donde experimentar nuevas fórmulas de organización social y económica. Y el resultado parece que no fue malo, pues además de un impulso demográfico claro, «se llevaron a cabo planes de colonización de diversas fincas entre los vecinos del pueblo (...) con la especial particularidad de que los arrendamientos de tierras del Conde de Fernán Núñez se hacían con carácter vitalicio y transmitible de padres a hijos, pudiendo también venderse unos a otros los derechos arrendaticios, como si de fincas propias se tratase»<sup>6</sup>.

Puesto que hemos podido constatar que éste no era el sistema generalizado de cesión de las tierras señoriales en Fernán Núñez, sino que coexiste igualmente un sistema de arrendamientos cortos en la parte más sustancial del patrimonio nobiliario, parece claro que la alusión anterior se refiere al experimento practicado en Valdeconejos; experimento que, mediante esta entrega de tierras, parece buscar claramente la estabilización de un buen contingente humano en la villa, gentes que, de otra manera, no podrían sobrevivir dadas las cortas dimensiones de un término (29,83 Km<sup>2</sup>) en el que aproximadamente el 75% de la tierra es propiedad señorial.

Estas mismas noticias y con el detalle concreto de la fórmula jurídica empleada nos las proporcionó ya en el XIX Ramírez de las Casa-Deza, el polígrafo y erudito cordobés que en el artículo dedicado a Fernán Núñez en su *Corografía*, además de reseñar el carácter culto del Conde como autor del ya citado «*Hombre Práctico*», recoge cómo este personaje «estimuló el plantío de árboles (...) y dió a censo enfitéutico un gran cortijo llamado Valdeconejos»<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> ALBEROLA ROMA, A.: «Aportación al estudio de la *enfiteusis* en tierras realengas. Comentario a unas instrucciones de cabrevación»; en: Varios: La propiedad de la tierra en España, Universidad de Alicante, 1981, pp. 144-145.

<sup>5</sup> Muchas de estas ideas las reflejó en un pequeño libro titulado: El hombre práctico, impreso en Bruselas en 1680 y reimpresso en Madrid en 1762.

<sup>6</sup> CRESPIÑ CUESTA, F.: Historia de la Villa de Fernán Núñez. (Inédito; ejemplar mecanografiado), p. 76.

<sup>7</sup> RAMÍREZ Y LAS CASAS-DEZA, L. M<sup>ª</sup>: Corografía histórico-estadística de la provincia y Obispado de Córdoba. (Estudio Preliminar y edición de A. López Ontiveros). Publicaciones del Monte de Piedad y Caja de Ahorros, Córdoba, 1986, pp. 276-291.

A través de esta cesión enfiteútica, proporcionando una tierra segura y estable a una parte del campesinado, junto con otra serie de acciones señoriales —expansión del regadío, potenciación de industria textil, arrendamientos cortos sobre unidades de producción pequeñas, etc...— se conseguiría retener en la villa a un conjunto humano que, de otra manera, no podría subsistir, pues la falta de tierras en propiedad sólo ofrecía como alternativa el trabajo asalariado —y muy estacional— en los grandes cortijos de éste y otros términos limítrofes.

#### CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS

Esta cesión que nos ocupa nace con la imposición señorial de que la tierra debe ser plantada de olivar, si bien se permite en los primeros años, hasta la maduración del árbol, una promiscuidad productiva en la que conviven con el olivo habas, garbanzos, semillas en general y algún cereal; se intenta no privar al campesino de una cosecha que, por lo pronto, el olivar nuevo no puede ofrecer<sup>8</sup>; y aunque, por el mismo Catastro de Ensenada, sabemos que este periodo de permisividad se estableció en diez años a partir de la plantación del olivo, la realidad es que hacia 1750 se sigue practicando esta agricultura promiscua, a pesar de que los campesinos son conscientes «y conocen que con estas siembras perjudican las estacadas y atrasan su sustanzia».

La obligación de dedicar estas tierras a olivar conecta, en primer lugar, con la imposibilidad de hacer rentables las pequeñas explotaciones resultantes si en ellas se introduce el aprovechamiento por antonomasia de la Campiña cordobesa, el cereal; los sistemas de cultivo implantados en estos cortijos señoriales —el cultivo al tercio— no parecen adecuados para explotaciones reducidas como las que comentamos, siendo también imposible un aprovechamiento intensivo de regadío dada la escasa disponibilidad de agua, orientada toda a regar una zona concreta —Las Huertas del Duque— de la que también se benefician en arrendamientos alrededor de 16 familias campesinas. Es cierto que, a estas mismas alturas del XVIII, existen pequeñas piezas de tierra en las que se siembra —en secano— un cereal sin intermisión, el alcacer o cebada para verde, pero esta utilidad sólo puede tener como fin el alimento de una cabaña de ganado de labor que presumimos que estos campesinos, en principio, no poseen. Finalmente, de la última alternativa cerealista —el cultivo en año y vez— no existe referencia alguna de su práctica en la comarca.

Por otra parte, el origen de esta vinculación entre tierras cedidas a censo enfiteútico y el olivar se ha visto, por parte de algunos viajeros de la época que conocieron personalmente la experiencia, en la propia ideología ilustrada del Señor de la villa, pues desde esta óptica se identifica riqueza con arbolado<sup>9</sup> y, por consiguiente, se intentaría llevar esta máxima hasta el terrazgo de Fernán Núñez. Reforzaría, sin lugar a dudas, estas razones el hecho de que la molienda de aceitunas y obtención de aceite funcionan en la villa como monopolio señorial, con lo que una expansión olivarera significa trabajo y rentabilidad para esos molinos.

<sup>8</sup> Catastro del Marqués de la Ensenada. Villa de Fernán Núñez: Interrogatorio General. Respuesta a la pregunta 4<sup>a</sup>.

<sup>9</sup> PONZ, A.: Viaje a España. Citado por: LÓPEZ ONTIVEROS, A.: «Evolución de los cultivos en la Campiña de Córdoba, del siglo XVIII al siglo XIX». Papeles del Departamento de Geografía, Universidad de Murcia, n.º 2 (1970), pp. 26 y 30.

En tercer lugar también nos parece decisivo para explicar esta imposición olivera el intento de adecuar los aprovechamientos con el medio físico que los soporta, porque hablamos de un antiguo cortijo cerealista —Valdeconejos— ubicado mayoritariamente sobre una serie de mesetas formadas sobre materiales del Mioceno Terminal, sobre el Andaluciense<sup>10</sup>, donde estos materiales —arenas, gravas, limos calcáreos...— presentan una proporción alta de arenas y calizas, lo que permitió, por una parte, resistir la erosión y conservar hasta hoy este techo de la serie estratigráfica. Pero, por otra parte, los suelos que se generan sobre este sustrato andaluciense son suelos rendsiniformes, de color claro —*blanquizcares* de los denomina en el lenguaje popular— y menos ricos que aquellos otros que se formaron a expensas de los materiales del Tortonense —suelos margoso— béticos en sus distintas versiones: *tierras pardas andaluzas, tierras negras o «bujeos», etc.*— en donde la preponderancia arcillosa es mucho mayor<sup>11</sup>.

Pues bien, esta distinción edáfica conduce inexorablemente a una mayor o menor aptitud para determinados cultivos y, en tanto los suelos arcillosos generados sobre las margas del Tortonense han sido y siguen siendo el escenario ideal para el cereal, las rendsinas y xerorrendsinas formadas a expensas del Andaluciense parecen mucho más aptas para el olivar y la vid, plantas favorecidas tanto por el componente calizo como por el carácter suelto y arenoso que facilita la difusión radicular. Por otra parte, estos suelos presentan una textura media que permite un fácil y cómodo laboreo, con menos exigencias de energía y fuerza de trabajo, lo que les hace idóneos para el establecimiento en ellos de pequeñas explotaciones, dejando los suelos más fértiles, pero también más pesados y difíciles —más exigentes en fuerza de trabajo— como el escenario para el desarrollo de la gran propiedad latifundista<sup>12</sup>.

Finalmente, inciden también a favor del olivar razones de economía agraria que debieron ser intuitas por el Señorío, pues «regadío, viñedo y olivar son cultivos de los que se obtiene una mayor producción bruta (...). Así pues quien dispone de una parcela de dos, una, e incluso media fanega, entiende que debe sacarle el máximo rendimiento (...), aún a costa de una mayor dedicación laboral, precisamente por cuanto que él de lo que dispone es de su propia fuerza de trabajo y (...) la de los miembros de su familia»<sup>13</sup>.

Todas estas razones favorables a la implantación del olivar en Valdeconejos no son obstáculos para que, en su seno, existan pequeños retazos superficiales —las zonas más bajas— donde el tipo de suelos formado no responde a la generalidad antes descrita: en estas áreas deprimidas, donde la erosión ha dejado a la luz las margas azules del Tortonense, la predominante calizo-areniscosa es sustituida por una proporción de arcillas —montmorillonita e ilita— que hacen difícil la supervivencia de

<sup>10</sup> Véase: PERCONING, E.: «*El Andaluciense*», XIII Coloquio Europeo de Micropaleontología, Madrid, A.D.A.R.O. (1973) pp. 201-233.

<sup>11</sup> C.E.B.A.C. (Centro de Edafología y Biología Aplicadas del Cuarto): Estudio agrobiológico de la Provincia de Córdoba, C.S.I.C., Sevilla, 1971, pp. 86-87 y 140-147.

<sup>12</sup> Esta vinculación de las mejores tierras —pero más costosas de labrar— con el latifundio y de las tierras más mediocres —pero de más fácil y cómoda labranza— con la pequeña explotación, fue una aportación de Mata Olmo, R.: Pequeña y gran propiedad en la Depresión del Guadalquivir. Ministerio de Agricultura, Secretaría General Técnica, Madrid, 1987, 2 Vol.

<sup>13</sup> CRUZ VILLALÓN, J.: Propiedad y uso de la tierra en la Baja Andalucía. Carmona, siglos XVIII-XX. Ministerio de Agricultura, Madrid, 1980, p. 84.

un olivar productivo, obligando a la labranza de otros cultivos de secano, semillas como habas, escaña, jeros, etc... Esta circunstancia ya fue hecha notar en el Catastro de Ensenada, donde se habla de la existencia de una porción de estacadas nuevas que «absolutamente por la calidad de su tierra que es piadosa y adquiere mucha agua, no pueden fructificar las estacas en tiempo alguno, y por la misma razón, habiéndose perdido las primeras y reemplazándolas muchas veces, les ha subzedido lo mismo y siempre produzirán dichas semillas»<sup>14</sup>.

#### ANÁLISIS ESTADÍSTICO

Las más primaria apreciaciones cifradas sobre estas tierras cedidas a censo enfiteutico en Fernán Núñez nos hablan de una superficie de alrededor de mil aranzadas de tierra, unas 600 fanegas<sup>15</sup>, si bien el análisis pormenorizado de las fuentes de que hemos dispuesto rebajan esta cifra hasta las 494,82 fanegas exactamente. No se trata, por lo tanto, de una cesión enfiteutica superficialmente espectacular, aunque sí bastante representativa en el contexto de la agricultura practicada por el Estado Llano en un término muy corto y en el que las tres cuartas partes del mismo estaban en manos del Señorío. Sobre todo, la cesión enfiteutica que comentamos cobra su verdadera entidad teniendo en cuenta que el total de tierra poseída hacia 1750 por el campesinado y eclesiásticos locales —los beneficiarios de esta cesión— ascendía a un total de 739,43 fanegas, cifra en la que ya van incluidas las tierras de valdeconejos. Dicho de otro modo, las 494,82 fanegas que hemos computado como censidas representan el 66,91% del total de la tierra de que disponen dichos propietarios locales. Es de imaginar, por tanto, lo que restaría en manos de este colectivo de no haberse producido esta cesión enfiteutica de Valdeconejos y, sobre todo, la situación socio-económica en que quedaría este grupo humano.

Ignoramos las razones de esta diferencia entre las 600 fanegas que, aproximadamente, recogen diversas fuentes<sup>16</sup> como cedidas a censo enfiteutico y las que, en realidad, hemos computado. Pudiera tratarse del hecho de que las 600 fanegas fuesen una aproximación redondeada, o bien de que entre la fecha de la cesión —principios del siglo XVIII— y el momento de nuestro cómputo —año 1750— se hubiesen producido algunas pérdidas del dominio útil por parte de determinados campesinos, lo cual podía ocurrir cuando el enfiteuta incumplía el pago del canon establecido durante cuatro años seguidos, momento en que el interesado caía en la «pena de comiso», situación que llevaba consigo la obligación de dejación forzosa por el enfi-

<sup>14</sup> Catastro de Ensenada. Villa de Fernán Núñez: Interrogatorio General. Respuesta a la pregunta 7ª.

<sup>15</sup> El sistema de agrimensura habitual en esta villa y en la práctica generalidad de la Campiña cordobesa se basa en la Fanega para las tierras de sembradura y en la *Aranzada* para la superficie arbolada. De los datos en Varas Cuadradas Castellanas que componían una y la otra, deducimos que se trata de la fanega de 6,121 m<sup>2</sup>, en tanto que la aranzada, resulta ser 0,60 de fanega. Para una comparación más clara con el resto del terrazgo, en nuestros cálculos reducimos todas las cifras a fanegas, medida, por otra parte, todavía usual hoy entre el campesinado.

<sup>16</sup> Así lo hace, por ejemplo, el Registro de la Propiedad, cuando se inscribió el dominio directo sobre estas tierras, si bien la forma de inscribirlo —de forma conjunta y sin especificar los propietarios del dominio útil en una porción de las tierras— no nos aclara demasiadas cosas.

teuta del mencionado dominio<sup>17</sup>. También pudiera explicarse esta diferencia por la omisión del Catastro de Ensenada que, en algunos casos, no hubiese recogido el dato del censo perpetuo existente sobre ciertas tierras, situación probable pues en un documento que recoge el cómputo que la Casa Condal realiza de los ingresos obtenidos de los censos de Valdeconejos —hacia 1822-23— conservado en lo que queda del Archivo Señorial en esta villa de Fernán Núñez, se computan aún ingresos procedentes de 892,80 aranzadas (535,68 fanegas).

Sea de la manera que fuese, el hecho es que del análisis pormenorizado de los Libros de Haciendas de Seglares y Eclesiásticos del mencionado Catastro de Ensenada, nos resultan como tierras censadas en Valdeconejos las ya citadas 494,82 fanegas y, lógicamente, con esta cifra trabajaremos para referirnos a la situación durante el siglo XVIII, pues la búsqueda en el citado archivo de la Casa-Palacio de Fernán Núñez no permitió localizar documentación alguna anterior; dada la inexistencia de cualquier ordenación y catalogación en este conjunto documental, ignoramos si es que no se conserva o si, simplemente está, por ahora, ilocalizable.

Y aunque ya hemos dicho que el aprovechamiento fundamental en estas tierras es el olivar, en los Cuadros I y II procedemos a completar esta apreciación con las cifras correspondientes, al tiempo que incluimos también el pormenor acerca de la calidad de la tierra. El resultado de este cómputo nos muestra, efectivamente, el predominio abrumador del olivar, al tiempo que nos confirma las apreciaciones acerca de la existencia de algunas porciones de sembradura, e incluso de un íntimo regadío introducido en una parcela concreta mediante aguas extraídas de pozo.

En cuanto a la calidad de la tierra, el comentario que parece desprenderse se refiere a la ratificación de las circunstancias físicas comentadas de Valdeconejos, debía tener una productividad bien escasa antes de la cesión cuando tenía explotación cerealista, lo que debió influir de forma clara para ubicar aquí, precisamente, esta experiencia. Si la mayor parte de las tierras son consideradas de segunda calidad incluso para el olivar, mejor adaptado a estos suelos rendsiniformes, la mediocridad debía ser la norma común cuando el cereal era el aprovechamiento general en todo el cortijo.

CUADRO I  
CULTIVOS, APROVECHAMIENTOS Y CALIDAD  
DE LAS TIERRAS CENSADAS EN FERNÁN NÚÑEZ. 1750

	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Total
Olivar	157,35	252,87	53,55	11,10	474,87
Sembradura	0,00	17,85	1,80	0,00	19,65
Regadío	0,00	0,30	0,00	0,00	0,30
TOTAL	157,35	271,02	55,35	11,10	494,82

Fuente: Catastro del Marqués de la Ensenada (A.H.P.C.). (Elaboración propia).

<sup>17</sup> GIL OLCINA, A. y CANALES MARTÍNEZ, G.: Resúmenes de propiedad señorial en España. Perdura-  
ción y ocaso en el Bajo Segura. Inst. de Estudios Juan Gil-Albert, Alicante, 1988, p. 53.

CUADRO 2  
CULTIVOS, APROVECHAMIENTOS Y CALIDAD  
DE LAS TIERRAS CENSIDAS EN FERNÁN NÚÑEZ. 1750  
(Análisis porcentual)

	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Total
Olivar	33,13	53,25	11,27	2,33	100,00
Sembradura	0,00	90,83	9,16	0,00	100,00
Regadío	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00
TOTAL	31,79	54,77	11,18	2,24	100,00

Fuente: Catastro del Marqués de la Ensenada (A.H.P.C.). (Elaboración propia).

Pero al margen de esta cuantificación de los aprovechamientos, en este acercamiento estadístico que abordamos, nos interesa igualmente el resultado de la división de lo que era una única unidad de producción, cuestión que abordaremos primero desde el punto de vista de la parcelación y, posteriormente, desde la óptica de la propiedad resultante, pues de propiedad podemos hablar dado que éste será el punto final del trayecto histórico de las cesiones a plazo largo: la conversión en propiedad plena del campesinado.

En lo que se refiere a la parcelación, el mencionado cortijo de Valdeconejos se ha convertido, a mediados del siglo XVIII, en un mosaico compuesto por un total de 182 parcelas, cuya superficie media resulta ser de 2,71 fanegas (Cuadro 3). Y este tamaño parcelario medio, que en el análisis de cualquier conjunto territorial andaluz suele ser de escasa utilidad dada la frecuente convivencia de latifundio y minifundio, en nuestro caso no se aleja demasiado de la realidad, pues no son demasiados los casos de acaparamiento de un número importante de parcelas por un sólo enfiteuta; por otra parte, tampoco las diferencias de tamaño entre las distintas parcelas resultantes son exageradas. El predominio en cuanto a número de parcelas existentes corresponde al tramo comprendido entre 1 y 2 fanegas, aunque en lo relativo a la superficie ocupada esta preponderancia pasa al tramo de 4 a 8.

Cómo no hemos tenido acceso a la fuente que nos pudiera mostrar el reparto originario, ignoramos realmente si han sido muchos o pocos los cambios que, en el medio siglo transcurrido desde la cesión, se han producido. Lo que parece claro es que estos cambios existen, pues sólo por la presencia de divisiones por herencia, de adquisiciones por compra del dominio útil, etc... se explica un panorama que imaginamos, en su origen, menos diversificado, con una división parcelaria algo más homogénea.

Y aunque la homogeneidad en el primitivo tamaño de las parcelas es sólo una suposición nuestra —si bien fundamentada en el espíritu racionalista que inspiró este reparto enfiteutico— lo que parece bastante lógico es que los distintos beneficiarios de estas primitivas explotaciones recibieran toda la tierra que les correspondía en una sola parcela. Admitimos incluso que, por cualquier razón, se recibieran, en determinados casos, dos o tres unidades de producción distintas y separadas entre sí; pero lo que no parece tener visos de realidad es un reparto como el que se recoge en el Cuadro 4, con un cierto número de enfiteutas que cultivan entre tres y cinco parcelas y, sobre todo, con un caso en que son quince las parcelas controladas por una sola persona.

CUADRO 3  
RELACIÓN ENTRE PARCELACIÓN Y SUPERFICIE  
EN LAS TIERRAS CENSIDAS DE FERNÁN NÚÑEZ. 1750

	PARCELAS		SUPERFICIE	
	Número	Porcentaje	Absoluta	Porcentual
De 0,01 a 1 fanegas	43	23,62	19,73	3,98
De 1,01 a 2 fanegas	61	33,51	90,16	18,22
De 2,01 a 4 fanegas	38	20,87	102,93	20,80
De 4,01 a 8 fanegas	32	17,58	178,20	36,01
De 8,01 a 16 fanegas	8	4,39	103,80	20,97
TOTAL	182	100,00	494,82	100,00

Fuente: Catastro del Marqués de la Ensenada (A.H.P.C.). (Superficie: en fanegas). (Elaboración propia).

CUADRO 4  
NÚMERO DE PARCELAS POR ENFITEUTA  
EN FERNÁN NÚÑEZ. 1750

	Número	Porcentaje
Enfiteutas con 1 parcela	138	75,82
Enfiteutas con 2 parcelas	30	16,48
Enfiteutas con 3 a 5 parcelas	12	6,59
Enfiteutas con 6 a 10 parcelas	0	0,00
Enfiteutas con 11 a 20 parcelas	1	0,54
TOTAL	182	100,00

Fuente: Catastro del Marqués de la Ensenada (A.H.P.C.).  
(Elaboración propia).

Para comprender semejante reparto tenemos que admitir que, en el corto espacio de tiempo transcurrido en esta primera mitad de siglo, ha debido transformarse el parcelario originario bien por las mencionadas divisiones por herencia, bien por anexión de distintas parcelas tras un matrimonio, bien por compra-ventas, etc... Este último recurso —la enajenación del dominio útil sobre las tierras de Valdeconejos— sería la reacción lógica, en algunos casos, tras comprobar que tan menguada superficie agraria sólo servía —a aquellos que no poseían otra tierra— como complemento a los ingresos obtenidos en el trabajo asalariado, proporcionando como mucho el aceite del año para el consumo familiar. En estas condiciones, cuando aparecieran dificultades económicas por malas cosechas, con la consiguiente falta de empleo, la solución será la enajenación del dominio útil sobre estas tierras censidas.

Corrobora esta impresión de un importante cambio de titularidad el hecho de que el enfiteuta que hemos recogido con mayor número de parcelas —quince concretamente— sea la propiedad pro-indivisa de tres religiosas del Convento de Santa Catalina el Real de la Villa de Belmonte: Sor Josefa de Jesús Nazareno, Sor M.<sup>a</sup> Te-



CUADRO 5  
RELACION ENTRE NÚMERO DE ENFITEUSIS Y SUPERFICIE QUE OCUPAN.  
FERNÁN NÚÑEZ. 1750

	Nº de enfiteutas		Superficie	
	Absoluto	Porcentual	Absoluto	Porcentual
De 0,01 a 1 fan.	87	47,80	7,25	1,46
De 1,01 a 2 fan.	30	16,48	46,35	9,36
De 2,01 a 4 fan.	25	13,73	69,90	14,12
De 4,01 a 8 fan.	27	14,83	151,38	30,59
De 8,01 a 16 fan.	8	4,39	93,04	18,80
De 16,01 a 32 fan.	4	2,19	88,95	17,97
De 32,01 a 64 fan.	1	0,54	37,95	7,66
TOTAL	182	100,00	494,82	100,00

Fuente: Catastro del Marqués de la Ensenada (A.H.P.C.). (Superficie: en fanegas). (Elaboración propia).

resa de la Concepción y Sor Isidora del Rosario. No parece demasiado arriesgado aceptar que estas quince pequeñas parcelas, con una superficie total de 37,95 fanegas, sean el resultado de las diversas donaciones recibidas por parte de sus familiares para componer la dote preceptiva.

El resultado de este cambio de titularidad en las tierras censidas de Valdeconejos, provocador en unos casos de división de la primitiva explotación —así actuarían las divisiones por herencia— y, en otros, de una cierta acumulación superficial —matrimonios, compraventas, etc...— es el que se expresa en el Cuadro 5. En él recogemos la situación de los 182 enfiteutas en lo que se refiere a las disposición total de tierras censidas, ignorando si componen una o varias parcelas. El número más importante corresponde a los enfiteutas que, como superficie total, contaban con menos de una fanega de tierra, aunque su significación en cuanto a superficie es verdaderamente exígua, hasta el punto de que la superficie media resultante por enfiteuta de 0,08 fanegas. En cambio, la mayor representatividad superficial corresponde a los enfiteutas que poseen entre 4 y 8 fanegas, a los que corresponde una superficie media de 5,60 fanegas.

Ni en un caso ni en el otro parece que la enfiteusis, por sí sola, pueda permitir la génesis de un campesinado autónomo con beneficios suficientes para sobrevivir con el producto de la labranza en su pequeña empresa agraria. Pero hay que recordar que no parecen éstos los objetivos trazados, sino más bien proporcionar unos ingresos complementarios a los procedentes de otras actividades. Por otra parte, aquí sólo consideramos la agricultura practicada en el seno de la cesión enfiteútica de Valdeconejos, siendo necesario reseñar que, en bastantes casos, ésta es una parte de la explotación, a la que habría que añadir el resto de las tierras labradas según cualquier otra fórmula: propiedad plena, arrendamientos cortos, etc...

Por último, en este breve recorrido por los aspectos estadísticos de la cesión enfiteútica que nos ocupa, creemos de interés reseñar la participación de los distintos estamentos en el control sobre estas tierras censidas, cuestión recogida en el Cuadro 6. En el mismo puede comprobarse la absoluta primacía de los seglares integrados

CUADRO 6  
PARTICIPACIÓN ESTAMENTAL EN LAS TIERRAS CEDIDAS A CENSO ENFITEUTICO.  
FERNÁN NÚÑEZ. 1750

	Nº Titulares	Superficie	Nº Parcelas
Seglares (Estado Llano)	104	421,17	163
Seglares (Nobleza)	1	2,40	1
Eclesiásticos	3	71,25	18
TOTAL	108	494,82	182

Fuente: Catastro del Marqués de la Ensenada (A.H.P.C.). (Superficie: en fanegas).  
(Elaboración propia).

en el Estado Llano sobre cualquiera otros estamentos, si bien la participación eclesiástica es de interés dada la propiedad media resultante (23,75 fanegas), muy superior al del resto del colectivo. De forma anecdótica y como muestra de lo que pensamos fue un ejemplo de compra del dominio útil, también encontramos como enfiteuta en Valdeconejos un representante de la nobleza, el Conde de Torralba y Talasa, Marqués de Fuentes, aunque con una parcela bien corta en superficie: 2,40 fanegas.

#### EVOLUCIÓN DE LAS TIERRAS CENSIDAS EN FERNÁN NÚÑEZ

El futuro que espera a estas tierras nobiliarias cedidas a censo enfiteútico será claramente distinto al que es constatable en los casos en que se utilizó como régimen de explotación el arrendamiento corto. En este último caso, como advertíamos al principio de este trabajo, la preceptiva renovación de contratos cada tres o seis años ofrecía una excelente oportunidad para, además de la actualización de las rentas, disponer de la explotación para el uso que más conviniese: nuevo arrendamiento, venta tras la desvinculación de los patrimonios nobiliarios, etc...; esto significa que los citados arrendamientos cortos generaron una clara inestabilidad entre el campesinado, sin derechos adquiridos a la terminación del contrato y con periódicos incrementos en los precios de arriendo, lo que permitió, en definitiva, la conservación del latifundio<sup>18</sup>.

Y frente a esta vía evolutiva —la que se acepta como más generalizada y prácticamente única en Andalucía— la figura de la enfiteusis, muy extendida por el Levante español, posibilitó una dinámica totalmente diferente, hasta el punto de convertir a los enfiteutas en los grandes beneficiarios del desmoronamiento del régimen señorial<sup>19</sup>. Por lo pronto, la práctica de estas cesiones de plazo largo conllevan una serie de beneficiosas consecuencias para el campesinado; entre las principales están el ahorro que se deriva del proceso inflacionario, que va degradando progresivamente los primitivos censos hasta dejarlos reducidos a cantidades insignificantes y —lo más

<sup>18</sup> GIL OLCINA, A.: «Crisis y transferencia de las propiedades estamental y pública»; en: Varios: La propiedad de la tierra en España. Universidad de Alicante, 1981, p. 13.

<sup>19</sup> ROMERO GONZÁLEZ, J.: «La propiedad de la tierra y su dinámica evolutiva en el XIX valenciano»; en: Varios: La propiedad de la tierra en España..., p. 89.

interesante— sin posibilidad de actualización. Esto, a su vez, significa la formación de una clase campesina más segura, con mentalidad de propietarios y actitudes inversoras en consonancia. Por último, a largo plazo, la enfiteusis convertirá el latifundio original en una estructura de propiedad completamente diferente, en el que la preponderancia de la pequeña y mediana explotación ofrecerá un escenario más adecuado para la supervivencia digna de este campesinado.

En el contexto recogido en líneas anteriores, el seguimiento que hemos realizado a la totalidad del término de Fernán Núñez, desde el siglo XVIII hasta la actualidad, nos muestra cómo, efectivamente, el control nobiliario sobre estas tierras cedidas a censo enfiteutico se fue debilitando progresivamente hasta dar como resultado final la conversión de los enfiteutas en propietarios plenos. En el siglo XIX —amillaramientos de 1857 y 1898— ya no se hace mención alguna al vínculo que unía estas tierras con los Duques<sup>20</sup>, figurando en todos y cada uno de los casos como si de tierras propias se tratase, sin ninguna alusión al censo que pesa sobre ellas, a pesar de que en las otras tierras con explotación indirecta —los arrendamientos cortos— figura expresamente reseñado el régimen de explotación, sus condiciones económicas y beneficiarios.

En este trayecto histórico, precisamente, tiene lugar la liquidación del régimen señorial, sin que hayamos encontrado noticia alguna de pleitos o litigios respecto a la titularidad de estas tierras, aunque ello no significa retroceso alguno en ese proceso de apropiación de la tierra por parte de los enfiteutas. De hecho de nada hubiesen servido estas demandas legales, pues por numerosos ejemplos estudiados en la zona levantina sabemos que «no hubo en el Bajo Segura (...) ni un sólo fallo judicial contrario a la permanencia del elemento solariego en los antiguos estados de la nobleza y clero (...). En consecuencia no hubo extinción de enfiteusis por vía de demanda legal. Sin embargo (...) el dominio directo había sufrido un intenso debilitamiento con motivo de la desvalorización de los censos en metálico (...) y, por encima de todo, a causa de la generalizada y cerrada negativa de los enfiteutas a tenerse por tales (...). La mayoría de los censatarios se transformaron, de hecho, en propietarios plenos mucho antes de serlo por derecho»<sup>21</sup>.

Y este proceso continuará a lo largo del siglo XX, aunque con dos momentos que requieren especialmente nuestra atención: el año 1911, cuando se realiza la inscripción de las propiedades ducales en el Registro de la Propiedad, y el período de vigencia de la Ley de Reforma Agraria de la Segunda República.

En lo referente al primer episodio, en 1911, se realiza la primera inscripción de los bienes nobiliarios en el Registro de la Propiedad y, al margen del grueso de propiedades ducales inscritas como parte del Mayorazgo fundado en virtud de Real Cédula del Monarca Juan I de Castilla de 10 de Marzo de 1420— se inscriben también otras fincas no amayorazgadas que llegaron a manos de la entonces titular —D.<sup>a</sup> María del Pilar Loreto Osorio y Gutiérrez de los Ríos de la Cueva— por herencia de su padre. Y, además, «se interesa la traslación al moderno Registro, del asiento que obra en los folios desde el 13 al 18, Tomo I, del antiguo Registro de Córdoba, pue-

<sup>20</sup> Aunque en otro lugar hemos hablado de los «*Condes de Fernán Núñez*», desde 1814 y con motivo de la actuación del titular de esta villa en el Congreso de Viena, se le concede el título de «Duque» que antes hemos utilizado.

<sup>21</sup> GIL OLCINA, A. y CANALES MARTÍNEZ, G.: Residuos de propiedad señorial en España..., pp. 59-60.

blo de Fernán Núñez, año 1779, que se refiere a la venta del dominio útil del antiguo cortijo de Valdeconejos, término de Fernán Núñez, por precio de 10 reales aranzada, que debía pagarse como canon anual por los enfiteuta que se expresaron y que hoy corresponde en parcelas a las personas que son a saber...»<sup>22</sup>.

Esto significa que, a pesar del envilecimiento de los censos por la inflación, la Casa Ducal de Fernán Núñez tiene perfecta conciencia de la posibilidad de conservación del dominio directo sobre estas tierras, aunque haya perdido ya cualquier opción sobre el dominio útil de las mismas. Pero, por otra parte, esta misma inscripción en el Registro de la Propiedad nos muestra la mentalidad y comportamiento de propietarios plenos de los enfiteutas, pues hay una porción de tierras a las que —seguramente por impago de los censos desde mucho tiempo atrás— se les ha perdido la pista de su evolución y que, en consecuencia, sus beneficiarios resultan —en 1911— imposible de identificar y localizar. Por esta razón, en la citada inscripción se refleja, con el detalle del poseedor del útil, «876 aranzada y una cuarta», divididas ya en 476 parcelas, y «del resto hasta mil aranzadas que no se detallan ahora, procedentes del antes dicho mayorazgo, se inscribirán bajo un sólo número en cuanto a dominio directo y censo enfiteutico anejo al mismo».

Y este resultado se obtiene después de una investigación actualizadora para realizar este trámite registral, pues la administración de la Casa Ducal, ante la costumbre de los campesinos de no declarar muchas de las transmisiones de estas tierras —imaginamos que con el fin de eludir el pago del preceptivo derecho de veintena consiguiente a cada transferencia— disponía de una información mucho más precaria. Concretamente, según las cuentas de 1906, eran sólo 238 las parcelas existentes en Valdeconejos<sup>23</sup>.

En definitiva parece claro que la aceptación de la inscripción del dominio directo, en ningún caso traerá consigo la recuperación del dominio útil. La única repercusión inmediata será el que, a partir de este momento, las escrituras de propiedad del útil de estas pequeñas fincas reflejarán esta vinculación formal a sus antiguos propietarios. A partir de aquí queda a la libre voluntad del enfiteuta la redención del censo o la permanencia del mismo.

Desde estos momentos, las tierras censadas de Valdeconejos seguirán en similar situación hasta los años treinta, momento en que la promulgación de la Ley de Reforma Agraria (L.R.A.) trae un nuevo tratamiento para las mismas. Concretamente la L.R.A. significará la ratificación de la propiedad plena de la tierra para el campesinado pues, por una parte, ni tan siquiera se consideran como nobiliarias estas tierras en el inventario que el Registro de la Propiedad Expropiable realiza en el término municipal; pero, por otra, la L.R.A. tiene un claro tratamiento para esta situación y, en la Base 22, se declara abolida esta forma de tenencia, reconociendo el total dominio de sus cultivadores sobre ella<sup>24</sup>.

<sup>22</sup> Registro de la Propiedad de la Rambla (Córdoba): Diario de Operaciones, tomo 29, año de 1911.

<sup>23</sup> Administración del Ducado de Fernán Núñez: Cobratorio de rentas respectivo al año 1906, (Archivo Palacio Ducal de Fernán Núñez).

<sup>24</sup> «Base 22; Quedan abolidas sin derecho a indemnización todas las prestaciones en metálico o en especie provenientes de derechos señoriales, aunque estén ratificadas por concordias laudos o sentencias. Los municipios y las personas individuales o colectivas que vienen siendo sus pagadores, dejarán de abonarlas desde la publicación de esta Ley. Las inscripciones o menciones de dichos gravámenes serán canceladas en los Registros de la Propiedad, a instancias de todos o de cualquiera de los actuales pagadores

Como la L.R.A. quedará sin vigor al término de la Guerra Civil, a lo largo de la segunda mitad del siglo XX la cuestión vuelve a quedar en idéntica situación —con la propiedad del dominio útil en manos de los campesinos y el dominio directo conservado por la Casa Ducal —aunque parece que prácticamente en ningún caso se hace efectivo ya el censo anual —aquellos diez reales por aranzada— pues el importe es tan minúsculo que los trámites de la cobranza ocasionan más gastos que el valor mismo de dichos censos. Pero una novedad parece abrirse camino, pues en este trayecto final la Casa Ducal buscará zanjar la cuestión, siempre que sea posible, de una manera rentable; concretamente, cada vez que se produce una transmisión del dominio útil, herencias, ventas, donaciones, etc...— se intentará convencer al campesino de turno para que proceda a la redención del censo, de manera que la propiedad quede libre de toda carga y gravamen. Como esta redención queda —con más o menos presiones— a la absoluta libertad del enfiteuta, en la actualidad podemos encontrar todavía ejemplos de propietarios de tierras en Valdeconejos que, en realidad, no poseen el dominio directo de sus fincas; es decir, ejemplos de tierras cuya situación jurídica es la misma que tenían en el siglo XVIII.

#### CONCLUSIONES

El interés de la cesión enfiteútica que, en líneas anteriores, hemos esbozado se centra, en primer lugar, en introducir un factor de variedad en lo que se refiere a los regímenes de tenencia de la tierra en el mundo señorial andaluz, donde parece aceptado como norma casi general que un amayorazgamiento prácticamente sincrónico con su propia creación evitó el arraigo de censos enfiteúticos y arrendamientos a largo plazo<sup>25</sup>. En estas condiciones, la aparición de un ejemplo de cesión de tierras que sigue lo que podemos denominar como «vía levantina» —por el lugar preferente de su localización— merece una cierta atención en tanto que viene a romper el carácter homogéneo y monótono que, hasta ahora, se adjudicaba a este régimen señorial en las tierras del Sur.

Por otra parte, la mera existencia de esta excepcionalidad representada por el caso de Fernán Núñez, nos invita a la búsqueda de otros posibles casos como única forma de completar los elementos de juicio sobre el régimen señorial en Andalucía. Y, por lo pronto, sabemos ya a ciencia cierta que no fue Fernán Núñez un caso único, pues tenemos perfectamente detectado otra cesión de similares características en la también villa campiñesa de Montemayor, en la explotación conocida como los Majuelos de Algaida, en el seno de los dominios señoriales de la Marquesa de Villena, Condesa de Oropesa y Señora de Alcaudete y Montemayor. Pero las noticias que hemos podido encontrar respecto a esta otra cesión se limitan a las que proporciona el Catastro de Ensenada en el siglo XVIII, aunque confiamos que el resto de la información pueda ser localizada cuando estén al alcance del investigador los Archivos de los Duques de Frías en esta villa, por ahora total y absolutamente inaccesibles.

y por acuerdo del Instituto de Reforma Agraria. Se declaran revisables todos los censos, foros y subforos impuestos sobre bienes rústicos, cualquiera que sea la denominación con que se les distinga, en todo el territorio de la República...».

<sup>25</sup> GIL OLCINA, A.: «Crisis y transferencia de las propiedades...» p. 13.

Y al margen de la constatación de una mayor variedad de formas de tenencia de la tierra en Andalucía, la importancia del estudio de la cesión enfitéutica que nos ocupa radica, igualmente, en el hecho de haber generado una estructura de la propiedad completamente diferente a lo que es la norma en la mayoría de los pueblos y ciudades de la región. En tanto que el sistema de arrendamientos cortos —el tradicional en Andalucía— permitió la supervivencia del latifundismo nobiliario y, en muchos casos, la transferencia de idéntica estructura a la nueva propiedad burguesa que surge tras la disolución del régimen señorial<sup>26</sup>, el estudio de dicho proceso de disolución en Levante nos ha mostrado claramente cómo, desde la expulsión de los moriscos, la posterior entrega de tierra a colonos en régimen de enfiteusis, llevaba implícita ya la conversión de los patrimonios señoriales en propiedad minifundista. Los contratos enfitéuticos contenidos en las Cartas Pueblas conceden el dominio útil de casas y tierras, pero con reserva del dominio directo. Esta distinción, al advenimiento de la crisis del régimen señorial, se mostrará extraordinariamente positiva, favoreciendo el que, tras la redención de los censos, los propietarios del dominio útil se conviertan, finalmente, en los únicos dueños de la tierra<sup>27</sup>.

El proceso vivido en Fernán Núñez fue, por consiguiente, completamente paralelo y, a pesar de que no toda la tierra señorial siguió esta fórmula de explotación, el resultado final ha sido también la aparición de un neto minifundismo en todo el término municipal de esta villa que nos ocupa. Para entender las causas de este resultado final que comentamos, debemos aclarar otros factores distintos, aunque no del todo ajenos a la cesión enfitéutica. Nos referimos al hecho de que, aunque la parte más sustancial del patrimonio nobiliario se explotó mediante el sistema de arrendamientos cortos, sin embargo —desde el siglo XVIII— estos arrendamientos se aplicaron, no sobre unidades superficiales muy amplias, sobre grandes cortijos, tal y como es habitual en tantas poblaciones de Andalucía, sino sobre pequeñas explotaciones —entre 12 y 15 fanegas, en principio— de forma que no quedaron limitadas a los grandes arrendatarios, sino que tuvieron acceso a ellas una cantidad importante de humildes campesinos locales.

Con la acumulación en las mismas manos campesinas de las escasas tierras propias, por una parte, los olivares censidos de Valdeconejos y estas otras tierras nobiliarias arrendadas a plazo corto, se compusieron una conjunto numeroso de explotaciones que, por lo pronto, permitieron un nivel de ingresos y ahorro bastante satisfactorio en el seno de este colectivo, hasta el punto de ser éste el punto de partida de una numerosa burguesía agraria, con origen y procedencia en esta villa de Fernán Núñez, y que, disponiendo del ganado de labor necesario, dará el paso hacia términos limítrofes y prosperará extraordinariamente con el arrendamiento de los cortijos nobiliarios o eclesiásticos de la Campiña cordobesa.

Pero volviendo a lo ocurrido dentro del término municipal, las tierras cedidas a plazo corto vivirán una dinámica muy curiosa, pues prácticamente se puede hablar en ellas de un contagio de los modos y usos habituales en la enfiteusis de Valdeconejos. Concretamente, a pesar de que el periodo de arrendamiento estaba perfectamente fijado de antemano, la práctica continuada de la renovación de contratos por tácita

<sup>26</sup> Véase un ejemplo claro en: CONTRERAS, J.: «La expropiación del patrimonio del Duque de Osuna»; en: ARTOLA, M.; BERNAL, A. M. y CONTRERAS, J.: *El Latifundio. Propiedad y...*, pp. 63-82.

<sup>27</sup> GIL OLCINA, A.: *La propiedad señorial en tierras...*, pp. 177-189.

reconducción, acabará creando idéntica mentalidad de propietarios plenos entre los arrendamientos de estas tierras, hasta el punto de ser completamente habituales las ventas, herencias, etc... de estas explotaciones ducales entre los propios campesinos, como si de tierra propia se tratase; y esta misma práctica de la renovación contractual por tácita reconducción, sin revisión de las rentas, acabará dejando el precio del arrendamiento en cantidades bastante más cortas y favorables de lo que fue habitual en la comarca.

El resultado de todo ello es que, también en las tierras arrendadas a plazo corto, se vive igual mentalidad de seguridad, con beneficios netos interesantes y con la consecuente actitud inversora detectada ya en las tierras censidas. En este ambiente, cuando la muy tardía disolución del señorío se produzca —en 1982— la estructura de la propiedad resultante será una copia fidedigna de la organización que las tierras ducales tenían en arrendamiento, pues serán los propios arrendatarios —sin excepciones— los que la adquirirán; en definitiva, el pequeño término de la villa de Fernán Núñez, latifundista hasta el extremo de que las tres cuartas partes de la tierra era del titular nobiliario, pasará a convertirse en un impresionante mosaico de pequeñas explotaciones, hasta el punto de que la existencia de algún contado ejemplo de mediana propiedad resulta completamente excepcional.