

EL SISTEMA DE VENTAS Y REGIMEN DE ARRENDAMIENTOS DE TIERRAS EN CACERES EN EL SIGLO XVI

ANGEL RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
MIGUEL RODRÍGUEZ CANCHO
ISABEL TEXTÓN NÚÑEZ
JOSÉ LUIS PEREIRA IGLESIAS

«Por lo tanto, en las fases iniciales, es lógico imaginar a los precios como si estuvieran bajo el control de un director de orquesta, que, desde Londres a Constantinopla, desde Moscú a Lisboa, les obligaba a seguir sus instrucciones. Pero (...) el director no siempre estuvo ante el atril, que a veces se mostraba caprichoso, y que los músicos mismos eran indisciplinados: en resumen, que la música, cualquiera que fuese el lugar donde se interpretara, estaba llena de iniciativas individuales»¹.

LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA. TIPOS DE TIERRAS

Hemos cuantificado 2.307 contratos de compraventa fechados entre 1528 y 1599², cuya estructura tipológica presentamos en el siguiente cuadro.

¹ Cf. BRAUDEL, F. y SPOONER, F.: «Los precios en Europa desde 1450 a 1750» en *Historia Económica de Europa*, IV, Madrid, Edersa, 1977, pp. 557 y 558.

² Tanto los contratos de compraventa como los de arrendamiento han sido extraídos del Archivo Histórico Provincial de Cáceres (en adelante AHP), *Sección Protocolos*. Hemos utilizado los legajos correspondientes a 26 de los 42 escribanos que ejercen en Cáceres durante el siglo XVI. Presentamos en el cuadro siguiente, la documentación utilizada.

<u>Escribanos</u>	<u>Legajos</u>	<u>N.º de los libros</u>
Antonio de Balboa	3528	8 y 9
Francisco Borjes	3561	1 al 5
	3562	6 al 10
Alonso Briceño	3571	7 al 9
	3572	1 al 5

Escribanos	Legajos	N.º de los libros	
Tomás Cabezalgo	3802	1 al 4	
	3803	1 y 2	
		5 y 6	
	3804	3 a 5	
	3805	6 y 7	
	3806	1 a 4	
	3807	5 a 10	
	3808	1 a 6	
	3809	7 a 10	
	3810	1 a 3	
	Martín de Cabrero	3633	1 a 3
		3634	4 y 5
		3635	6
		3636	1
3637		2	
3638		1	
3639		2	
3640		1	
3641		2	
3642		1 y 2	
3643		3 y 4	
3644		1 y 2	
3645		3 y 4	
3646		1 y 2	
3647		3 a 5	
3648		1 a 3 y 6	
3649		4 a 6	
3650		1 a 3	
Román Calvo	3662	7 y 8	
Fernando Conde	3712	1 a 6	
	3713	7	
	3714	1 a 6	
	3715	7 a 10	
	3716	11 a 18	
	Francisco Delgado	3753	6
	Pedro Delgado	3754	6 y 7
	3755	8	
	3756	1	
	3757	2	
Juan Esteban	3775	7	
Francisco Fajardo	3779	14 a 17	
	3780	18 y 19	
	3781	1 y 2	
	3782	3 a 6	
	3783	1	
Alonso Ojalvo	3787	1 a 4	
Alonso de Figueroa	3788	5 a 7	
	3789	1 a 4	
Diego García	3793	10 y 11	
	3794	12 a 14	
Pedro Gómez	3842	1	
Benito González	3818	2 y 4	
Diego González	3821	4 y 5	
	3822	3	

Tipologías de compraventas en Cáceres (1528-1599)

Viñas		Tierras	
extensión	contratos	extensión	contratos
no específica	1.302	no específica	26
Huebras		Fanegas	
1/4	3	0'5	18
0'5	6	1	48
1	18	1'5	14
Yuntas		2	104
0'5	15	3	51
1	60	3'5	1
1'5	35	4	74
2	28	4'5	1
2'5	3	5	20
3	9	5'5	1
3'5	3	6	18
4	12	7	4
5	12	8	6
5'5	6	8'5	1
6	3	9	4
7	3	10	6
11	3	14	1
15	1	15	1
Suertes		17	3
1	40	27	1
2	15	30	1
3	9	41	2
Partes		Cuartillas	
1/4	6	1	12
3/4	6	3	15
2	3	5	8

Escribanos	Legajos	N.º de los libros
Pedro de Grajos	3922	1 y 3
Antonio Gutiérrez	3908	11 a 14
Jerónimo Gutiérrez	3914	6 a 12
	3915	13 a 22
Manuel Bartolomé	4026	2
Juan Martínez Sigler	4029	1 y 2
Francisco Mogollón	4071	3
Diego Moreno	4081	1
Juan Ramos	4231	9 a 11
Juan Romero	4235	4 y 5

rras y haceras sí especifican con regularidad su superficie. Así, sobre el total de tierras objeto de compraventa, se nos da noticia de la superficie del 34'41 %, que podemos relacionar con las tipologías apuntadas: conocemos la extensión del 94 % de las tierras, 57 % de las haceras, 19 % de las viñas y el 4 % de los pastos. No existen referencias al tamaño de las huertas y alcaceres.

Si concedemos validez a la extensión que Florianio³ señala para el alfoz medieval cacereño, 180.000 hectáreas, superficie que en el siglo XVI se ve incrementada por la incorporación de El Zángano a la jurisdicción cacereña, importa calcular qué relación existe entre las tierras que se venden, cuya superficie conocemos, y el total territorial; teniendo en cuenta que los protocolos estudiados sólo cubren el área cacereña, 176.800 hectáreas según Zulueta⁴, y que, sin duda, se produjeron ventas que no fueron recogidas por el registro notarial⁵.

Las ventas, sin distinción tipológica, afectan al 1'37 % del término cacereño, porcentaje mínimo que aun habiendo contado con todas las ventas registradas y con una información completa, muestra la pequeñez del tráfico contractual. Serán los arrendamientos y la propiedad intransferible los factores que expliquen la escasez de ventas: nos hallamos ante una situación muy próxima al inmovilismo. La transmisión de la propiedad territorial por venta, es tan pequeña que confirma una apreciación ya reconocida por la bibliografía: la tierra es un signo de distinción y un modo de existencia económica, por ello no se prescinde de su propiedad a no ser por causas extremas.

LA RELACION CONTRACTUAL

Además del tipo de tierra objeto de compraventa, de la información de su extensión, el escribano anota la situación de la tie-

³ Cf. FLORIANO CUMBREÑO, A. C.: *Orígenes históricos de la agricultura y de la ganadería en Cáceres*. Cáceres, 1935, p. 10.

⁴ Cf. ZULUETA ARTALOITIA, J. A.: *La tierra de Cáceres. Estudio geográfico*. Madrid, CSIC, 1977, p. 7.

⁵ Hay que «tomar conciencia de que las actas notariales, aún en las condiciones óptimas de conservación, distan mucho de reflejar todos y cada uno de los actos de la vida socio-económica por cuanto, a pesar de las prohibiciones oficiales, una buena parte incontrolable de estas relaciones sociales se desarrollaron bajo un sistema verbal o privado, lo que hace que se hayan perdido para siempre por no haber dejado constancia escrita».

Cf. PEREZ GARCIA, J. M.: «Los protocolos notariales de Pontevedra: algunas posibilidades metodológicas en el campo de la historia rural», en vol. V de las *Actas de las I Jornadas...*, pp. 292 y 293.

Véase también la opinión de BARRIENTOS ALFAGEME, G.: *El valle alto del Tormes. (Gredos y Aravalle: estudio geográfico)*. Avila, 1978, pp. 116 y 308.

rra ⁶, el precio de la misma ⁷ y las condiciones y formas de pago en que ha de desarrollarse el contrato ⁸. El escribano utiliza un modelo típico, invariable hasta 1558, en el que formula la condición jurídica en que se halla la tierra y el deber que tiene el comprador de hacerse cargo de los censos, tributos, hipotecas y otros gravámenes que suelen pesar sobre la propiedad territorial.

En la serie temporal que nos ocupa, 1528-1599, los contratos de compraventa se ajustan a un modelo que, desde las perspectivas del comprador, presenta un doble carácter, positivo o negativo. En términos generales, hemos considerado positivo para el comprador adquirir tierras «sin censo ni tributo» ⁹, «libre de alcabala» ¹⁰, «quito y desembargado» ¹¹, «sin censo ni hipoteca» ^{11 bis}.

Hemos considerado negativas para el comprador las adquisiciones de tierras «con cargo de censo más unas gallinas» ¹², el tener que pagar una deuda contraída por el vendedor ¹³, librar una cantidad «de ayuda a la alcabala» ¹⁴, afrontar los «censos al quitar» ¹⁵, «cargos perpetuos» ¹⁶ o la promesa de no aprovecharse del cultivo

⁶ Francisco González, vecino de El Casar, vende en abril de 1541 a su convecino Pedro Alonso, ovejero, dos fanegadas y media de tierra que están en tres suertes *en el ejido de El Casar*; dos suertes *donde dicen Fuente Nueva* y la otra suerte *donde dicen la Fuente de los Viñaderos*. El precio son 19 reales y un asno prieto.

Cf. AHP, leg. 3822, lib. 3.

⁷ Cf. AHP, leg. 3572, lib. 3; leg. 3715, lib. 6 y leg. 3806, lib. 3.

Con frecuencia, los precios aparecen por unidad de tierra vendida especificándose el total en mrs. y los bienes que el comprador ha de entregar al vendedor.

⁸ A veces el contrato estipula que el precio de la venta se haga efectivo a partir de determinada fecha, o se aplaza el pago un año.

Cf. AHP, leg. 3712, lib. 3.

⁹ Cf. AHP, leg. 3914, lib. 7.

¹⁰ Cf. AHP, leg. 3794, lib. 12.

¹¹ Cf. AHP, leg. 3818, lib. 1.

^{11 bis} Cf. AHP, leg. 3572, lib. 1.

¹² Cf. AHP, leg. 3908, lib. 12.

¹³ Cf. AHP, leg. 3809, lib. 10.

¹⁴ Cf. AHP, leg. 3793, lib. 11.

¹⁵ En octubre de 1552, el clérigo Francisco Cotrina vende al también clérigo Alonso Durán una viña en Pozo Morisco por 9.500 mrs. «con cargo de 500 mrs. de censo al quitar».

Cf. AHP, leg. 3793, lib. 11.

¹⁶ Juana González vende a Francisco Salamanca, carpintero, una viña en El Calerizo y una hacera de tierra en las eras de Badajoz, en el ejido de Cáceres, por 15.000 mrs. La hacera de tierra «con cargo de 475 mrs. cada año perpetuamente».

Cf. AHP, leg. 3793, lib. 10.

que tenga la tierra, en el momento de su compra, hasta el año siguiente¹⁷.

En general, las ventas de tierras suelen realizarse sin que pese sobre la propiedad ninguna carga: el 94 % de los 2.307 contratos utilizados señalan, en su mayoría, que el objeto de venta está libre de cargas; sólo el 6 % de las tierras vendidas está gravado por la obligatoriedad que tiene el comprador de hacerse cargo de un censo, de alguna hipoteca, o participar enteramente, en mitad o en porcentaje, en el pago de la alcabala. El bajo porcentaje de contratos gravados por algún tipo de deuda, parece indicar y confirmar nuestra hipótesis apuntada con anterioridad: el pequeño movimiento contractual.

La ordenación del léxico empleado y la cuantificación evolutiva de las relaciones contractuales, nos ha permitido distinguir dos tiempos de diferenciado significado: uno, entre 1528 y 1557, en el que los contratos jamás mencionan las expresiones «desembargado» o «libre de hipoteca», creemos que por inexistencia de préstamos sobre la tierra¹⁸. Al tiempo, los protocolos no informan —salvo lógicas excepciones— de gravámenes que pesen sobre la tierra y que el comprador ha de solucionar, mediante su compromiso, en el momento de la adquisición. No existen pues, pruebas documentales de que la tierra cacereña que se vende esté gravada con deudas.

Otro tiempo es el que ocupa los años 1558 a 1599: en este período, los protocolos insisten en tres cuestiones que consideramos importantes:

A) Aumentan las referencias alusivas a que el comprador ha de hacerse cargo, por entero, del pago de alcabala; al tiempo que se fijan condiciones de pago, muy detalladas, y se reglamenta a partir de qué momento puede el comprador comenzar a cultivar su tierra recién adquirida¹⁹.

B) La mayor parte de los protocolos introducen un par de fórmulas no utilizadas con anterioridad: «quito y desembargado» y «sin hipoteca», fórmulas que a nuestro juicio tratan de cubrir una garantía de que la tierra está libre de gravámenes, pero que al tiempo están denunciándonos el hecho contrario: ¿habría una intensificación de los préstamos hipotecarios sobre la propiedad territorial?

¹⁷ D. Juan de Perero vende a Aparicio Sánchez, sastre de Malpartida, 67 fanegas de barbecho finado y aderezado en la dehesa de Hijadas de Vaca, que es el pedazo mejor de ella para sembrarlo, en 72.896 mrs., sin tener que pagar por el barbecho terrazgo alguno, y sin recoger nada y pagar hasta dentro de un año.

Cf. AHP, leg. 3779, lib. 16.

¹⁸ Cf. GENTIL DA SILVA, J.: *Desarrollo económico, subsistencia y decadencia en España*. Madrid, Ciencia Nueva, 1967, pp. 84 y ss.

¹⁹ Cf. AHP, leg. 3572, lib. 3; 3803, lib. 6; leg. 3803, lib. 1.

C) A partir de 1569²⁰, las condiciones de pago prácticamente llenan el contrato y se hacen más inflexibles: los plazos disminuyen en su espaciamento temporal y, junto al dinero, aparecen listas de especies que acompañan al pago en metálico²¹.

La diferenciación de los dos tiempos parece clara. La zona cacereña padece desde 1556 una serie de agresiones que, sin duda, influyen la transmisión de propiedades y el movimiento económico general: a las variables epidémicas²² han de unirse las malas cosechas, la escasez, el hambre²³ y las levadas militares y esfuerzos económicos exigidos a Cáceres y su tierra por la Guerra de las Alpujarras²⁴.

LOS PRECIOS DE LA TIERRA

La observación y análisis de las series de precios de ventas de tierra, han sido realizadas teniendo en cuenta las siguientes variables:

1.—*El tamaño de la tierra.* La extensión de la tierra influye en el precio por fanega. En líneas generales hemos observado que los precios por fanega de las ventas de tierras de una o dos fanegas, son inferiores a los precios que alcanzan extensiones más grandes.

2.—*El tipo de tierra* es otro factor determinante del precio. De más alto precio a menor, teniendo en cuenta la extensión, viñas, alcaceres, tierras y haceras de «pan llevar», cuestan más dinero que las centeneras y las tierras de pasto. Los baldíos y tierras «por abrir» son más baratas que las tierras y haceras de sembradura. Ha de distinguirse también entre las tierras de sembradura en ejidos y en dehesas: las primeras, por regla general, alcanzan precios sensiblemente más baratos que los de las dehesas.

3.—*La localización de la tierra* es también un factor importante. El cuadro siguiente da idea del movimiento de ventas de tierra en la zona que estudiamos. Todos los porcentajes han sido calculados sobre el total de protocolos utilizados.

²⁰ Cf. AHP, leg. 3572, lib. 3; leg. 3805, lib. 6 y leg. 3662, lib. 7.

²¹ Entre 1569 y 1571, Cáceres y su tierra padecen una gran escasez de cereales motivada por malas cosechas. La alhóndiga cacereña ha de destinar el dinero reservado para la compra de cereal al pago de las armas que llevarán a la guerra de las Alpujarras los soldados reclutados en la tierra.

Cf. RODRIGUEZ SÁNCHEZ, A.: *Cáceres: población y comportamientos demográficos en el siglo XVI*, Cáceres, 1977, pp. 141 y ss.

Véase también AHP, leg. 3805, lib. 6.

²² Cf. TORO, L.: *De la fiebre epidémica y nueva...* (ed. de E. Fernández Sanz), Madrid, Imp. de Cosano, 1941.

También nuestro trabajo «La fiebre punticular y sus efectos en Cáceres entre 1556 y 1574», *Alcántara*, 191, 1978.

²³ Cf. A.M.C., *Libros de Acuerdos 1569-1574*, fols. 178, 183 v y 188.

²⁴ *Ibid.*, fols. 15 a 200.

Término	Porcentajes de ventas
Cáceres	17'7
El Casar	45'5
Torreorgaz	5'2
Torrequemada	1'9
Arroyo del Puerco	3'8
Malpartida	13'4
El Zángano	1'9
Zamarrillas	4'4
Sierra de Fuentes	3'5
Aldea del Cano	1'9
Aliseda	0'8

El mayor movimiento de compraventas corresponde a El Casar, Cáceres, Malpartida y Torreorgaz. Si bien la mayor parte de las ventas registradas en El Casar corresponden a transferencias de viñas y tierras de pan llevar en torno al ejido, en Cáceres predominan las huertas de la Ribera y los alcaceres y viñas próximas al casco urbano. En Malpartida, las mayores transferencias las ocupan las viñas y las haceras y centeneras de ejido y dehesa. En el caso de Torreorgaz, predominan las tierras de sembradura y los baldíos.

El precio de estas zonas es diferente: la tierra más cara es la de Torreorgaz, Aldea del Cano y Torrequemada; Malpartida registra a lo largo del siglo la mayor estabilización de los precios y, el alza más elevada, es la que se produce en las compraventas que corresponden al término de El Casar que, por otra parte, registra el mayor tráfico contractual. Los precios alcanzados por tierras situadas en Cáceres, Arroyo del Puerco, Sierra de Fuentes y Zamarrillas, aumentan moderadamente a lo largo del siglo, siendo las tierras de El Zángano y la Aliseda las más baratas y tendentes a bajar.

Hemos calculado la evolución de los precios medios de la tierra y haceras de pan llevar en Cáceres y su tierra²⁵, en mrs. por fanega. Haciendo 100 los 776 mrs., precio medio de la fanega entre 1540 y 1549, el siguiente cuadro expresa la evolución de los precios en la serie temporal que utilizamos.

Años	mrs./fanega	Indice
1530-1539	745	96
1540-1549	776	100
1550-1559	1.892	244
1560-1569	2.904	374
1570-1579	4.701	606
1580-1599	2.403	310

4.—*La condición jurídico-económica de la tierra* es otra variable influyente en el precio. Las cantidades que se pagan por tierras libres de censo, de hipoteca y de alcabala, son superiores a las tierras gravadas por censos perpetuos, o gravadas por la obligación que se impone al comprador de hacer el pago de alcabala²⁶.

5.—*La calidad y especialización de la tierra*, están en función en que la tierra existe. Zulueta ha dividido el término cacereño en tres zonas²⁷ donde la calidad de la tierra y las posibilidades de cultivo son diferentes. En síntesis, la tierra del *ribero* es de poco aprovechamiento agrario a causa de la pendiente y del suelo. Salvo las tierras próximas a Cáceres, en su ribera o en torno al Guadiloba, con cultivos de regadío, que alcanzan precios elevados, el resto de la tierra del *ribero* no parece entrar en el circuito de compraventas.

Las *tierras llanas*, situadas entre los contactos de dos litologías diferentes —granitos y pizarras—, están sosteniendo dos edafologías de diferenciado aprovechamiento: uno, el cerealístico, sobre las *tierras pardas meridionales* en sus diferentes fases²⁸; y, otro, ganadero, sobre la misma *tierra parda meridional* con predominio del granito²⁹. El precio de estas tierras, sobre todo el de las de aprovechamiento cerealístico, es más elevado y tanto las tierras y haceras de pan llevar como las tierras de pasto, son las que mayoritariamente intervienen en la transmisión contractual. Dentro del grupo de tierras y haceras de aprovechamiento cerealístico, los precios son más altos para las tierras trigueras que para las centeneras y barbecho y rastrojo.

Las tierras de *sierra* apenas si entran en el circuito de transferencias: en general se trata de tierras de pasto y monte, cuyo aprovechamiento es ganadero y su precio es bajo.

6.—*Las ventas múltiples*, que *asocian* a la tierra otros bienes inmuebles (casas, tenadas, corrales), influyen en los precios. En general, hemos observado que el precio por fanega de tierra es más bajo cuando el contrato señala dicha asociación: en efecto, el vendedor grava más el precio de las casas, corrales, lagares y, en consecuencia, disminuye el precio comparativo de la tierra. La estimación se ha realizado en contratos pertenecientes a la misma tierra, tipo y zona³⁰.

²⁵ Hemos utilizado contratos de compraventa de Cáceres, Aliseda, Arroyo del Puercos, Casar, Malpartida, Sierra de Fuentes, Aldea del Cano, Torreorgaz y Torrequemada.

²⁶ Cf. AHP, leg. 3914, lib. 8 y leg. 3712, lib. 1. Dos viñas situadas en idéntico lugar, ejido de El Casar, con idéntica extensión, 2 yuntas cada una, valen en 1534, 5.000 mrs. y a mitad de la alcabala por cuenta del comprador y 8.000 mrs., la libre de alcabala.

²⁷ Cf. ZULUETA ARTALOITIA, J. A.: Op. cit., pp. 55 a 74.

²⁸ Cf. *Mapa de suelos de la provincia de Cáceres*, CSIC, Madrid, 1970.

²⁹ Cf. ZULUETA ARTALOITIA, J. A.: Op. cit., pp. 71 a 73.

³⁰ Cf. AHP, leg. 3756, lib. 1; leg. 3645, lib. 8; leg. 3908, lib. 12.

Suelen asociarse a la tierra, zahurdas, corrales, pajares, corraladas y la casa. En ventas de viñas, lagar y vasija.

7.—*La evolución económica general* del siglo que nos ocupa influye los precios. Como ha señalado Pereira Iglesias³¹, los precios de los cereales comienzan a subir en Cáceres hacia 1545-1547, años que se encuentran dentro de la década 1540-1549 en la que hemos situado el índice 100, siendo perceptible el súbito incremento de los precios de la tierra, a partir de la década siguiente. Las series de Hamilton³², muestran esta misma elevación en la década de 1550 y la tendencia alcista se mantiene a lo largo del siglo, con la única excepción de algunos años en sus décadas finales.

8.—Finalmente, *la necesidad de vender* y el *afán de lucro* constituyen factores influyentes de los precios.

Sospechamos que el bajo precio de venta de algunas tierras, teniendo en cuenta que la propiedad territorial es un elemento de prestigio y distinción social, y que la mentalidad colectiva es propensa a su conservación, puede venir motivado por la necesidad perentoria del vendedor de solucionar una dificultad económica mediante la venta de su propiedad.

Es difícil precisar cuantitativamente el afán de lucro: sería preciso alfabetizar las denominaciones de las propiedades y los nombres de vendedores y compradores, y medir el crecimiento de los precios en relación con la acumulación de compras. En realidad, el término *especulación* es peligroso, pero, como hipótesis, puede admitirse en algunos casos. Un bien vendido por necesidad urgente es un bien cuyo precio de salida viene influido por la necesidad que padece el vendedor y por la urgencia con que necesita satisfacer dicha necesidad y, en general, su precio es más barato que el precio-tipo característico del circuito contractual del momento. Si el comprador que adquiere este bien a un precio bajo, vuelve a venderlo alzándolo hasta el precio-tipo del momento, nos hallamos ante una conversión económica que nosotros llamamos lisa y llanamente *especulación*.

En diciembre de 1568, Fernando Sánchez, vecino del Casar, vende a Alonso Martín Mediavilla, también vecino del Casar, un asiento de tierra de pan llevar, de dos fanegas de trigo de sembradura en el ejido de El Casar, libre de censo y de tributo, en 680 mrs.

El mismo día, dicho comprador, vende las dos fanegas que acaba de adquirir en 3.060 mrs.³³

En noviembre de 1596, Hernando de Molina vende a D. Francisco de Sande, Presidente del nuevo reino de Granada en Indias, una huerta en la ribera de Cáceres, libre de censo y de tributo en

³¹ Cf. PEREIRA IGLESIAS, J. L.: *Atraso económico, régimen señorial y economía deficitaria en Cáceres durante el siglo XVI*. Memoria de licenciatura inédita, 1977, pp. 28 a 61, y gráfico de la p. 66.

³² Cf. HAMILTON, E. J.: *El tesoro americano y la revolución de los precios en España, 1501-1650*, Barcelona, Ariel, 1975, pp. 199 a 208.

³³ Cf. AHP, leg. 3572, lib. 2.

9.000 mrs.; el mismo mes, D. Francisco de Sande vende al clérigo Juan Pantoja un alcacer en el Arrabal de Cáceres, de tres fanegas y media, en 27.750 mrs. y, a Juana Martín, un par de huertas —una de las cuales es la comprada a Hernando de Molina— que vale 56.250 mrs., apareciendo la huerta señalada notablemente revalorizada³⁴.

Hemos extraído de las fuentes una lista de lo que podríamos denominar «grandes» compradores y vendedores de tierra en Cáceres en el siglo XVI. Los presentamos en el cuadro siguiente.

«Grandes» vendedores y compradores de tierra

Vendedores	Producto venta en maravedís
Monasterio de Jesús	24.000
Pedro Alonso Sierra	24.934
Isabel González	22.012
María González	56.545
Alonso Martín Gazapo	21.710
Gabriel Machacón	26.000
Diego Hernández Luengo	30.000
Francisco de Sande	84.000
Juan Martín Macotela	12.136
Gonzalo Conde	16.000
Alonso Martín	66.758
D. ^a Juana de Sotomayor	30.000
Sancho de Paredes	267.000
Compradores	Producto venta en maravedís
Andrés Martín Mediavilla	27.933
Alonso Durán	23.125
Benito Durán	27.000
Polo Blázquez	43.220
Alonso Martín Gazapo	33.948
Toribio Alonso Sanguino	4.789
Juan Martín Ollero	51.475
Leonor Jiménez	16.394
Alonso de Solís	28.000
Gaspar Figueroa Carvajal	19.124
Juan Díaz Ojalvo	51.496
Hernando Alonso	16.913
Pedro Gómez Mirueña	38.500

³⁴ Cf. AHP, leg. 3756, lib. 1.

*TIPOLOGIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.
LAS DEHESAS*

Las fuentes, ya lo hemos significado, son más abundantes en contratos de arrendamiento que en contratos de compraventa. En el presente trabajo, hemos utilizado 2.486 cartas de obligación y de arrendamiento, que pueden ser ordenadas en cuatro grandes grupos bien diferenciados: el primero, que es el más numeroso, independientemente de la superficie territorial arrendable, está inspirado por el desarrollo temporal del aprovechamiento que se cede a cambio de un precio. Nos estamos refiriendo a los arrendamientos de dehesas por un tiempo determinado: *verano, agosto, montanera, invernadero* y *todo el año*. Un segundo grupo, está formado por los arrendamientos de dehesas para aprovechar un fruto: *bellota, yerba* y *granillo*. Un tercer grupo lo forman los arrendamientos de tierras con una finalidad agraria, y caracterizado por la parcelación de las tierras: son los arrendamientos de *olivares, huertas, alcaceres, viñas, prados* y *haceras*. Finalmente, existe un cuarto grupo que hemos denominado mixto y que está formado por todos los arrendamientos de *pasto, labor, rastrojos* y *tierras* acompañadas de otros *bienes inmuebles*.

Sobre el total de contratos utilizados, casi el 44 % corresponde al primer grupo, un 13'7 % al segundo, un 17 % al tercero y un 25 % al cuarto. El cuadro siguiente presenta la distribución y porcentajes respectivos de los contratos, encuadrados en los grupos estimados.

*Tipología de los contratos de arrendamientos en Cáceres
(1532-1599)*

Dehesas

Grupo I		Grupo II	
Tipo	%	Tipo	%
verano	2'19	bellota	27'96
agosto	2'36	granillo	21'51
montanera	1'02	yerba	0'53
invernadero	32'94	bellota sin granillo	17'20
verano y agosto	7'43	bellota y granillo	1'61
todo el año	54'06	bellota y yerba	24'74
		vara de puercos	6'45
	100		100

Tierras parceladas

Grupo III		Grupo IV	
Tipo	%	Tipo	%
olivares	0'43	labor	85'09
huertas	88'65	pasto y labor	12'58
alcaceres	1'31	rastrojos	0'29
viñas	3'49	pasto y rastrojos	0'87
prados	4'81	tierra y otros	
haceras	1'31	bienes	1'17
	100		100

En el Grupo I, los arrendamientos mayoritarios son los que ocupan una dehesa por «todo el año». El escribano, informa del valor del arrendamiento desglosando las cantidades que han de pagarse por «invernadero» y «verano y agosto». La sistematización de precios diferenciados y de fechas y coberturas temporales de los contratos, nos han permitido definir los tiempos siguientes:

1.—El *invernadero*, tiempo que transcurre entre San Miguel y el 15 de marzo o de abril.

2.—El *verano*, entre mediados de marzo, o abril, y el 15 de mayo.

3.—El *agosto* ocupa el tiempo que transcurre entre el 15 de mayo y el 29 de septiembre, fecha de San Miguel.

4.—La *montanera* tradicional va de San Miguel a San Andrés; sin embargo, la documentación utilizada nos ha permitido distinguir dos tiempos de montanera: uno, el tiempo en el que comen los *puercos de vareo*, los cebones, que va de San Miguel a San Andrés y, otro, en el que comen los *puercos de mal andar* (los cerdos de «malandal» que dicen nuestros campesinos), cuyo tiempo sobrepasa San Andrés y llega hasta la Pura (8 de diciembre).

Además del precio del arrendamiento en mrs., los escribanos informan en ocasiones entregas del arrendatario al arrendador, en fechas concretas, de especies³⁵ a las que se concede una gran importancia.

El examen de estos contratos, nos ha permitido sistematizar la evolución de los precios a lo largo del siglo, la evolución de las du-

³⁵ Alonso Martín, hortelano, arrienda a Gómez Rodríguez una huerta en la Ribera de Cáceres, por un año, por 2.700 mrs. pagaderos la mitad en Santiago y la otra mitad en San Miguel, y las siguientes especies en el momento preciso en que se recoja cada una: 100 granadas, 100 membrillos, un celemín de ciruelas pasas, 4 ristres de ajos, 4 ristres de cebollas y 4 arroyos de puerros.

Cf. AHP, leg. 3914, lib. 6.

raciones de los contratos y la comparación de las medias de los precios de todo el año, del invernadero y del verano y agosto. En general, los precios de los arrendamientos de dehesas muestran un alza a partir de 1550, a la par que disminuye la duración media del arrendamiento. Salvo dos ocasiones, 1532-1539 y 1560-1569, el precio medio de los invernaderos no supera el precio medio que se paga por el año completo. El cuadro siguiente sintetiza la evolución de los precios de este Grupo I de arrendamientos.

Arrendamientos de dehesas. «Todo el año»

Años	Duración media (meses)	Mrs./año	Indice	Mrs./invernadero	Mrs./verano y agosto
1532-1539	40	33.377	102	45.535	6.780
1540-1549	53	32.747	100	28.120	2.941
1550-1559	51	60.526	185	54.518	6.987
1560-1569	36	55.050	168	55.304	7.011
1570-1579	40	72.490	221	68.079	8.170
1580-1589	37	89.241	273	88.448	12.798
1590-1599	43	89.187	272	77.983	10.623

La específica distinción realizada por el escribano muestra que el componente del precio de arrendamiento de «todo el año», independientemente de otros factores, es doble: por una parte, se contrata el precio del invernadero; por otra, el de verano y agosto. En cada contrato los dos sumandos dan el precio del arrendamiento. Esta distinción está influyendo el precio de cada componente pues, además de que en el invernadero se obtienen rendimientos más elevados que en el verano y agosto, de haber sido considerados en contratos específicos hubiesen alcanzado otros valores más elevados. En suma, queremos significar que el contrato anual abarata los precios de arrendamientos de invernaderos y veranos y agostos.

En el período que estudiamos, los arrendamientos de dehesas «todo el año» presentan una tasa de crecimiento por década del 17'75 por ciento, inferior al crecimiento por década experimentado por los precios de las compraventas que es del 26'4 %. Este crecimiento de los precios de los arrendamientos de dehesas es más elevado hasta 1559, 34'67 %, que hasta el final del período, 17'42 % en 1599. El crecimiento mayor se produce, por tanto, en la primera mitad del siglo.

Además es posible diferenciar los crecimientos de los arrendamientos de dehesas por «todo el año» y por «invernadero» y «verano y agosto». El cuadro siguiente muestra los distintos precios alcanzados por invernaderos y veranos y agostos en contratos anuales, con los alcanzados en contratos específicos.

Arrendamientos de dehesas. Comparación

contratos específicos (en mrs.)

años	invernaderos	índice	ver-agosto	índice
1532-39	27.585	70	7.110	214
1540-49	39.303	100	3.329	100
1550-59	43.924	112	5.531	166
1560-69	88.449	225	5.726	172
1570-79	78.209	199	15.383	462
1580-89	63.684	162	9.750	293
1590-99	109.084	278	14.760	443
		25'8 %		12'8 %

tasas de crecimiento

contratos anuales (en mrs.)

años	invernaderos	índice	ver-agosto	índice
1532-39	45.535	162	6.780	231
1540-49	28.120	100	2.941	100
1550-59	54.518	194	6.987	238
1560-69	55.304	197	7.011	238
1570-79	68.079	242	8.170	278
1580-89	88.448	315	12.798	435
1590-99	77.983	277	10.623	361
		9'3 %		7'7 %

tasas de crecimiento

Las tasas de crecimiento de los invernaderos y veranos y agostos, dentro de los contratos anuales, es inferior a los crecimientos por década que experimentan los mismos arrendamientos en contratos específicos. Incluso las tasas de crecimiento aparecen diferenciadas: hasta 1559, los invernaderos de contrato anual presentan una tasa del 9'43 %, frente al crecimiento experimentado por los invernaderos de contrato anual dan una tasa del 12'03%, de 1560 a 1599, más elevada que la obtenida para el período inicial, los invernaderos bajan su tasa en contratos específicos, al 7'30%. Otra cosa ocurre con

los veranos y agostos: hasta 1559, los veranos y agostos anuales dan una tasa de crecimiento del 1% por década y, en contratos específicos, tal crecimiento no existe, se deprecian en un —11'9%. A partir de 1560 y hasta finales de siglo, los veranos y agostos específicos presentan una tasa del 37'07% por un 14'89% de tasa ofrecida por los veranos y agostos anuales.

Este peculiar comportamiento cuantitativo de los precios en contratos diferenciados, lo creemos sujeto a los siguientes factores:

1.—El fenómeno del *subarriendo de tierras* no es bien conocido. El propietario arrienda el aprovechamiento de una dehesa por «todo un año» a un arrendatario por un precio convenido en contrato donde se especifican los componentes «invernadero» y «verano y agosto». El arrendatario, con frecuencia, subarrienda a su vez uno de los dos tiempos, invernadero o verano y agosto³⁶; y el precio que alcanzan estos tiempos es sensiblemente más elevado que lo que monta el contrato de arrendamiento original, o por lo menos igual. El propietario, concededor de esta actividad del arrendatario, aumenta los precios cada vez que se produce la renovación contractual y, como consecuencia, el subarriendo sube de precio.

2.—Un factor importante es *la presión de la demanda*. No es preciso recordar que la tierra de Extremadura está de algún modo determinada por la peculiaridad de su suelo, las demandas que ejercen la organización mesteña y el pequeño ganadero. Son ganaderos de Villacastín, Oropesa, Hortigosa, Barco de Avila, Navas, La Losa, etc., los que arriendan a los propietarios extremeños las dehesas y quienes, a su vez, las subarriendan a los pequeños ganaderos de El Casar, Malpartida, Cáceres y Aldea del Cano, fundamentalmente. Aunque los ejemplos son muy numerosos, baste señalar aquí las trayectorias seguidas por el ganadero Juan de Ribera, de Villacastín, que suele subarrendar a vecinos de El Casar³⁷ o a otros ganaderos abulenses³⁸; Alonso Mejías Antón, también de Villacastín, que arrienda dehesas en el término y tierra de Cáceres a la nobleza y al clero cacereño, y las subarrienda parcialmente por temporadas a vecinos cacereños³⁹. Véanse también las actuaciones de Antón de Pedraza y Martín González de Toval, ambos de Villacastín⁴⁰, o las de Martín

³⁶ Cf. AHP, leg. 3712, lib. 3; leg. 3713, lib. 2.

³⁷ Domingo Jiménez de El Casar, verano y agosto de la dehesa Carretona, en 2.625 mrs.

Cf. AHP, leg. 3712, lib. 3

³⁸ Martín Muñoz de Las Navas (Avila), un verano por 10.250 mrs.

Cf. AHP, leg. 3713, lib. 2.

³⁹ Los propietarios son el regidor Pedro de Sande, de la dehesa de Valhondo que linda con el término de Torrequemada y con la dehesa Paiarillas; el Cabildo y clerecía de Cáceres, de la dehesa Atalava de los Godoy. El arrendatario Alonso Mejías Antón subarrienda invernaderos y veranos y agostos a Lorenzo de Ulloa y a Gonzalo Hernández.

Cf. AHP, leg. 3712, lib. 4; leg. 3794, lib. 10.

⁴⁰ Cf. AHP, leg. 3712, lib. 4 y leg. 3714, lib. 4.

Hierro, de Hortigosa ⁴¹, Pedro Berrio, de Santa María de Nieva ⁴², todos ellos arrendatarios de dehesas de propietarios cacereños y subarrendadores a los vecinos citados. La demanda debió ser muy alta y muy compleja. Valga observar, como resultado de este proceso, lo que acabamos de apuntar: los arrendamientos por todo el año cuestan menos que los arrendamientos de temporada y, siguiendo el proceso, y teniendo en cuenta los rendimientos, los veranos y agostos, que son los únicos tiempos que quedan a disposición de los pequeños arrendatarios, valen más caros que los propios invernaderos. Compárense si no, las tasas de crecimiento de los precios. El pequeño ganadero paga, en última instancia, un alto precio. Y ese hombre es el cacereño, el malpartideño o el casareño. Y los beneficiarios son la nobleza establecida o los grandes arrendatarios segovianos y abulenses. El nivel de explotación se multiplica y se extremeñiza. Véanse como par de ejemplos el de la dehesa Hijadilla cuyo propietario es el noble cacereño Alonso Perero, quien la arrienda a Lorenzo Jiménez de Malpartida, por 8.108 mrs., por 4 años, 1/8 de terrazgo y otros bienes en especie. Este subarrienda la dehesa a 16 convecinos ⁴³ y obtiene una renta crecida. El otro ejemplo es el de la dehesa Torre del Mortero, entre el Salor y el Ayuela, en idéntica situación ⁴⁴.

LOS ARRENDAMIENTOS DE BELLOTA Y GRANILLO: CARACTERES Y PRECIOS

La tipología del grupo II se refiere a arrendamientos de montañas, ocasionalmente algunos veranos y agostos para el aprovechamiento de yerbas, especificándose con toda claridad el tipo y cantidad de ganado que debe entrar en la dehesa y el fruto que pueden consumir. Así, el aprovechamiento de *bellota* y de *granillo* da el más elevado porcentaje de arrendamientos. Parece claro, por la documentación utilizada, que la bellota es siempre de *vareo* y su aprovechamiento corresponde a *puercos de vareo*, ganado cautivo y vigilado, al que se pretende cebar. El granillo es la *bellota caída* espontáneamente o *bellota residual* del vareo, que es aprovechada por los puercos de *mal andar*, ganado en libertad, puercos «de vida». Esta distinción influye los precios y la cantidad de ganado que interviene en la montanera: en general, los precios de los arrendamientos

⁴¹ Martín Hierro de Hortigosa arrendatario de la dehesa Canaleja de los Cantos, subarrienda el granillo a Gonzalo Hernández, vecino de Torrequemada, por 2.250 mrs.

Cf. AHP, leg. 3794, lib. 10.

⁴² Cf. AHP, leg. 3602, lib. 2; 3571, lib. 9; leg. 3571, lib. 7 y leg. 3633, lib. 3.

⁴³ Son Diego García Morgado, Diego Alonso, Diego Sánchez, sastre; Alonso Sánchez, Pedro Sánchez, Bartolomé Sánchez, Gonzalo Gil, Diego Valdés, Juan Mateo el viejo, Juan Sánchez, Benito Domínguez, Juan Hernández Bajo, Benito Díaz Rojo, Bartolomé Rojo y Bartolomé Sánchez.

Cf. AHP, leg. 3571, lib. 9.

⁴⁴ Ibid., leg. 3571, lib. 9.

mientos de bellota son más elevados que los del granillo y, acompañando a esta peculiaridad, las *varas de puercos de vareo* son inferiores a las *varas de puercos de mal andar*. El análisis documental muestra que la vara de puercos de vareo está compuesta por término medio de 35-40 puercos, mientras que la vara de puercos de mal andar está compuesta por 40-45 puercos. Esto sólo puede significar la insistencia documental. El cuadro siguiente muestra la evolución diferenciada de los precios y las distintas tasas de crecimiento.

Arrendamientos de bellota y granillo (1532-1599)

años	bellota (en mrs.)	índice	granillo (en mrs.)	índice
1532-1539	5.373	99	6.212	127
1540-1549	5.440	100	4.888	100
1550-1559	6.800	125	4.341	89
1560-1569	6.963	128	4.500	92
1570-1579	13.670	251	5.649	116
1580-1589	10.875	200	6.100	125
1590-1599	26.970	496	—	—
tasas de crecimiento		30'81 %		—0'3 %

A la vista del cuadro precedente podemos anotar que los precios de los arrendamientos de bellota por montanera, son más elevados que los precios alcanzados por los arrendamientos de granillo. La tasa de crecimiento por década es suficientemente expresiva: la bellota es valorada socialmente, y su precio sube a lo largo del siglo: el caso del granillo es también revelador, una tasa de —0'3 % está midiéndonos también la aceptación social. El granillo es despreciado por los arrendatarios por ser bellota de desecho, fruto pisado y difícilmente asequible para el puerco.

EL ARRENDAMIENTO DE TIERRAS PARCELADAS: LAS HUERTAS

Los arrendamientos de huertas constituyen el 88'65 % de los contratos que hemos tipificado dentro del Grupo III. Todos los contratos responden al mismo esquema: informan la situación de la huerta que se arrienda, la duración del contrato, el precio y los bienes anuales en especie que habrá de entregar el arrendatario al propietario en plazos determinados. Estos bienes son los siguientes: granadas, membrillos y ciruelas, diferenciando los frutos dulces de

los *ochavados* (agrios); *ristres* de ajos y de cebollas, *arroyos* de puerros, nueces, naranjas, melones, higos pasos, aceitunas, gallinas, cestos y haces de mimbre, peces «todos los viernes de cuaresma»⁴⁵. A veces, el propietario exige que el arrendatario plante árboles frutales y, en ocasiones, especifica qué tipo de árboles: los más frecuentes son los ciruelos y nogales⁴⁶.

El cuadro siguiente muestra la duración del contrato, el precio del arrendamiento y los principales bienes en especie, a lo largo del tiempo que estudiamos.

Los arrendamientos de huertas (1532-1599)

años	duración (meses)	mrs/año	(Unidades fruto, media anual)		
			índice	granadas	membrillos
1532-1539	45	1.636	103	102	89
1540-1549	45	1.587	100	100	91
1550-1559	40	3.092	195	120	123
1560-1569	51	1.460	92	48	48
1570-1579	41	1.425	90	34	18
1580-1589	38	1.813	114	30	18
1590-1599	42	2.237	141	28	20
tasa de crecimiento			5'37 %		

El cuadro precedente nos muestra una tasa de crecimiento por década del 4'58 %, porcentaje muy inferior al crecimiento experimentado por los precios de los arrendamientos de «invernaderos», «veranos y agostos» y de «bellota». La huerta que entra en el tráfico contractual es un espacio bien delimitado: todos los contratos se inscriben en la llamada Ribera de Cáceres, junto al «Molino de las dos ruedas», junto al «molino que dizen de Jimonete», en los «cuartos de arriba y de abajo», en el «cuarto del Vadillo», en el «cuarto de Guadiloba», y en las Fuentes «Nueva» y del «Concejo». Dichas huertas, que todavía existen en Cáceres, a ambas orillas de la Ribera del Marco, casi no intervienen en el tráfico de compraventas y

⁴⁵ Cf. AHP, leg. 3713, lib. 11.

⁴⁶ El clérigo Juan García Cabezalvo arrienda a Juan Hernández un huerto en la Ribera de Cáceres, por 3 años, 11.250 mrs. todo el período, 300 granadas, 300 membrillos, 6 celemines de nueces, 3 ristres de ajos, 3 de cebollas, 3 cestos de mimbre, obligándose el arrendatario a plantar 3 docenas de árboles, 12 higueras, 12 membrillos y 3 nogales.

Cf. AHP, leg. 3716, lib. 11.

parecen ser explotaciones de tipo familiar. El cobro de bienes en especie es un indicador que ayuda al escaso crecimiento de los precios por década, como factores que insinúan el carácter familiar de la explotación. Otro argumento favorable a nuestra hipótesis es la presencia como arrendatarios de una parte importante del sector femenino, muchas veces viudas, que actúan por sí y por sus hijos. A partir del momento en que se produce la recepción de los moriscos deportados tras la guerra de las Alpujarras, encontramos como arrendatarios a moriscos⁴⁷. Dentro de la tipología de huertas, que creemos orientadas fundamentalmente hacia el autoconsumo, existe un tipo característico: la huerta que dispone de moreras y que en los contratos de arrendamiento aparece como huerta especializada; en efecto, el propietario impide contractualmente el corte de moreras, obliga al arrendatario a cultivarlas y, con frecuencia, establece una cláusula por la que el arrendatario se compromete a dejar entrada libre en su huerta al propietario para cuidar sus moreras. La seda nunca suele arrendarse y, cuando se arrienda, siempre por mitad, el precio que alcanza es muy elevado⁴⁸.

*LOS ARRENDAMIENTOS DE TIERRAS PARCELADAS:
LA TIERRA DE LABOR*

El 85 % de los arrendamientos del Grupo IV corresponde al tráfico de tierras de labor. El modelo contractual se adecúa a un esquema caracterizado por los siguientes elementos:

A) La superficie arrendada oscila entre media y cuatro yuntas que el arrendatario se compromete a labrar por hojas.

B) La duración del arrendamiento oscila entre uno y nueve años, siendo mayoría los contratos de arrendamiento por cuatro años para explotar una o dos yuntas de tierra de labor. A partir de 1560, aproximadamente, el tiempo de arrendamiento aumenta a siete años.

C) El precio y su evolución temporal son difíciles de determinar. El frecuente subarriendo, la relación observada entre pre-

⁴⁷ En 1577, Sebastián López, Bartolomé Hernández y Miguel Hernández. Cf. AHP, leg. 3788, lib. 6.

En 1578, Luis Ruiz.

Ibid., leg. 3806, lib. 3.

En 1580, Sebastián López.

Ibid., leg. 3784, lib. 2.

En 1585, Juan Naranjo.

Ibid., leg. 3646, lib. 2.

En 1590, Alvaro López.

Ibid., leg. 3648, lib. 6.

En 1593 y 1594, Lorenzo Ramos y Baltasar de Avila.

Ibid., leg. 3755, lib. 8.

⁴⁸ Cf. AHP, leg. 3806, 3; leg. 3806, lib. 2.

cio y yunta de tierra y dedicación del cultivo (pasto y labor, o labor solamente), la localización de la dehesa, la calidad y peculiaridad de las hojas y el tiempo de arrendamiento, son factores determinantes del precio. En la primera mitad del siglo XVI, la yunta de tierra arrendada parece acomodarse al precio de 1.000 mrs. por año. A partir de 1563, la yunta sube de precio hasta los 2.000 mrs. y, desde 1574, aproximadamente, el precio de la yunta se sitúa en torno a los 3.500 mrs.

No nos es posible sistematizar los precios por dificultades que ofrecen las propias fuentes: desde lagunas temporales, hasta ambigüedad del escribano que no precisa siempre cuándo la yunta se arrienda para pasto y labor, y cuándo se arrienda para labor solamente. Se producen así, fuertes oscilaciones de precios en un mismo año que son la causa última de nuestro temor a ofrecer una sistematización evolutiva de precios por año y yunta arrendada.

D) El terrazgo es otro elemento de análisis que, creemos también, influye los precios. En términos generales, el terrazgo importa a lo largo del siglo entre $1/13$ y $1/8$. No existe correlación entre el precio del arrendamiento y el terrazgo, produciéndose una imposibilidad de relación precio-unidad arrendada-terrazgo; la documentación utilizada prueba que un precio bajo puede ir acompañado de un terrazgo elevado ($1/4$) o de otro más bajo ($1/13$).

En suma, el análisis de esta tipología del Grupo IV merece una atención cuidadosa, una ampliación de la base documental y un análisis que hoy no estamos en disposición de realizar.

LOS RESULTADOS

Hemos pretendido hacer una penetración analítica en una documentación aun hoy poco utilizada por el historiador. Los resultados son siempre una expresión de síntesis que ya han de haberse apuntado con anterioridad en el desarrollo del trabajo. A ello ha tendido nuestra aportación en cada uno de los apartados en que la hemos estructurado; ahora bien, la necesidad de una síntesis final obliga a recapitular los resultados en una breve exposición de conjunto.

La tierra es un bien que apenas entra en el circuito de compraventas por causa de una mentalidad colectiva, que dispone de un utillaje mental peculiar, que considera la propiedad de la tierra como signo de calidad y prestigio social y como patrimonio inalienable. Las escasas ventas de tierra que se producen en el siglo XVI, se refieren a tierras de pequeña extensión —una, dos o cuatro fanegas—, las hemos considerado motivadas por una necesidad acuciante del vendedor, necesidad capaz de sobrepasar la barrera mental de la colectividad, cuya satisfacción procura lograr mediante su exclusión del grupo privilegiado de los propietarios. Tal parece demostrar la diferencia existente entre el precio de salida al circuito

contractual y su reconversión posterior al volver al circuito nuevamente, en una operación a la que no hemos temido calificar de operación especuladora.

El estudio de la relación contractual entre comprador y vendedor, nos ha permitido comprobar que las ventas de tierra se realizan, por regla general, libres de carga pero, la modificación del léxico empleado por el escribano a partir de 1557, parece indicar la existencia de préstamos hipotecarios sobre la propiedad territorial.

La sistematización de los precios nos hizo detectar las variables influyentes que actúan como elementos en la composición del precio total; dicho precio está en función del tamaño y tipo de la tierra, de la calidad y especialización del suelo, de su localización concreta, de las condiciones jurídicas que pesan sobre la tierra, de su asociación a otros bienes y de la evolución económica general.

En relación con los arrendamientos, pudimos extraer una tipología que ordenamos en cuatro grupos distribuidos en dos grandes apartados: arrendamientos de dehesas enteras y arrendamientos de tierras parceladas. En los primeros, el arrendamiento fundamenta su precio en un aprovechamiento temporal y en un tipo de fruto determinado. En el segundo apartado, la extensión y el tipo de labor parecen ser los factores determinantes del tipo de arrendamiento y, también, del precio.

El estudio evolutivo de los precios lo hemos agrupado en décadas, sobre las que hemos construido unas tasas de crecimiento de los precios, que sintetizamos a continuación.

Tasas de crecimiento de los precios por década. 1532-1599

ventas tierras					
26'4 %					
arrendamientos					
dehesas	invernaderos	veranos-agostos	bellota	granillo	huertas
17'75 %	25'8 %	12'8 %	30'81 %	—0'3 %	5'37 %

Los precios, salvo excepciones como los de arrendamientos del aprovechamiento del granillo, experimentan un alza a lo largo del siglo XVI. Esta elevación es más acusada en la primera mitad del siglo que en la segunda.

El examen nominal de los contratos de arrendamiento nos ha permitido señalar el fenómeno del subarriendo. En general, es la

nobleza cacereña la que arrienda las dehesas a grandes ganaderos que provienen del exterior extremeño y, éstos, son quienes las subarriendan a los pequeños ganaderos o agricultores cacereños. He aquí, por orden de importancia, la procedencia geográfica de los grandes arrendatarios no extremeños: Avila, Anguiano, Aldeavieja (Segovia), Ayllón, Bureba, Brieva, Barco de Avila, Casas del Puerto (Avila), Grajos (Avila), Hortigosa de los Cameros, Horcajo de Piedrahita, La Lastra, La Losa (Segovia), Navas (Segovia), Otero de los Herreros (Segovia), Pedraza de la Sierra (Segovia), Villacastín, Segovia, Piedrahita, Santiago del Collado, Sepúlveda, Vinuesa, Soria, San Martín de la Vega, Vadillo de la Sierra y Villafranca.

Un segundo tipo de subarriendo es el que se produce en los arrendamientos de tierras de labor: el propietario, casi siempre un noble, arrienda una dehesa a un arrendatario que a su vez la parcela y subarrienda a convecinos. En este proceso únicamente intervienen cacereños.

GLOSARIO

Además de utilizar los diccionarios habituales y a GOMEZ DE SOTOMAYOR, P.: *El necesario. Tablas generales del nuevo sistema métrico y monetario*. Madrid, 1882; hemos hecho averiguaciones entre hombres de campo de Malpartida, Torremocha, Torrequemada, Navalvillar de Pela, El Casar, Torrejoncillo y Cáceres. El resultado ha sido la toma de conciencia de que es necesario estudiar y fijar cuanto antes la metrología extremeña y el vocabulario agrario-ganadero. He aquí los resultados obtenidos para la serie de palabras que aparecen más frecuentemente utilizadas por los escribanos de protocolos.

Agosto, agostadero: tiempo que transcurre entre mediados de mayo y San Miguel. Hace referencia a un régimen de arrendamientos que aprovecha pastos y yerbas de dehesas.

Aguaderas: armazón de esparto de dos o cuatro senos que colocado sobre una caballería servía para transportar cántaras de agua. Suele estimarse como un bien que el arrendatario ha de entregar al propietario en contrato de arrendamiento de huertas.

Alcacer: Según Floriano es un trozo de tierra próximo al casco urbano con posibilidades de regadío. Es una parcela de tierra, de tamaño variable, que a veces tiene un pozo o una fuente, que es de propiedad privada y que suele estar cercada. Puede considerarse como equivalente a las «cortinas» castellanas.

Arroyo de Puerros: de entrega casi obligada por el arrendatario al propietario en los arrendamientos de huertas. Es un manojito de puerros. Carmen Fontecha ha glosado «sopa de arroyo».

Boyal: hace siempre referencia a dehesas y prados comunales.

Celemín: referido a medida de superficie, cuatro cuartillas de tierra.

Centenera: tierra dedicada al cultivo del centeno. Su precio de venta y de arrendamiento es inferior al que se paga por una tierra de pan llevar.

Cerca, cercado: parcelas cerradas próximas al casco urbano. Cuando disponen de agua se las denomina alcaceres. Equivalen a las «cortinas» castellanas.

Cestos: Son exigidos por el propietario en muchos de los arrendamientos de huertas. Los más solicitados son los *cestos colanderos*, de mimbre, su entramado no es apretado y su función es colar barro, arena y, en ocasiones, legumbres. Los *cestos covanillos*, de mimbre, son cestos altos con un entramado apretado y con dos asas en su borde superior. Sirven para transportar uvas y, excepcionalmente, se emplean para transportar paja desde el pajar al comedero. Los *cestos terreros* y *cestos vendimios*, de mimbre prieta, son más cortos y manejables.

Cuartilla: referido a la medida de superficie, es la cuarta parte de una fanega y equivale a tres celemines de tierra.

Fanega: Es la medida de superficie más utilizada en los contratos de compra-venta y arrendamiento. Debe distinguirse entre la *fanega de marco real* y la *fanega de marco provincial* o *fanega de puño*. En Torrequemada, Torremocha y Navalvillar de Pela, la fanega de marco real tiene 9.500 varas. La fanega de puño, 4.600 varas.

VILLEGAS, A.: *Nuevo libro de yerbas de Cáceres*, Cáceres, 1909, valora la fanega de marco real en 64 áreas 59 centiáreas, y la fanega de puño equivalente a 44 áreas 72 centiáreas. En Malpartida, El Casar, Cáceres, Torremocha y Torrequemada, la fanega de marco real equivale a 64 áreas 40 centiáreas.

Véase a propósito de la fanega la larga nota¹⁴ de la obra de BARRIENTOS ALFAGEME, G.: *El Valle Alto del Tormes. Gredos y Aravalle: estudio geográfico*. Avila, 1978, pp. 157 a 159.

GOMEZ DE SOTOMAYOR valora la fanega de marco real para Extremadura en 64 áreas, 40 centiáreas.

Granillo, granillera: el granillo es bellota residual del vareo, no aprovechada por los puercos de vareo, o bellota caída espontáneamente de la encina. Suele arrendarse a precio barato para que sea aprovechada por puercos de mal andar. La granillera puede significar el tiempo de montanera dedicado al granillo, o también la tierra, dehesa, que posee granillo.

Herbajero: con este nombre se designa al campesino que señala y vigila el camino de ida y vuelta que han de seguir los bueyes o mulas de labor.

Herido: es la suerte, de propiedad privada, susceptible de ser arrendada, de utilización de un molino. El derecho a moler un número determinado de días es el herido. Parte del herido puede arrendarse.

Huebra: es la cantidad de tierra que puede trabajarse al día por un hombre y una yunta. En Malpartida se identifica con la yunta, y se la hace equivaler a 5 fanegas de tierra. En Torre-mocha y Torrejoncillo se la identifica con la peonada y suele ser la equivalencia de 1 fanega de tierra.

Invernadero, invierno: es el tiempo que transcurre entre San Miguel o mediados de marzo o abril. Es un tiempo de aprovechamiento de yerbas y suele arrendarse conjuntamente con el verano y agosto en contratos anuales, o por separado en contratos específicos.

Majada: recibe también el nombre de «cancilla». Es el trozo de terreno donde el pastor aprisca el rebaño de ovejas encerrándolo entre «cancillas» o «cañizas» castellanas. A veces la majada hace referencia a los cercados y cercas o a un prado boyal cercado.

Montanera: es un tiempo de aprovechamiento de bellota de vareo o de granillo. Va desde San Miguel a San Andrés. A veces se prolonga hasta la primera semana de diciembre.

Ochavado, ochavada, ochavaos: se refiere siempre a frutos agrios. Los contratos de arrendamiento de huertas especifican, con frecuen-

cia, que la mitad de las frutas que el arrendatario ha de entregar al propietario sea dulce y la otra mitad ochavada.

Se aplica a naranjas, ciruelas, granadas y membrillos principalmente.

Peonada: es el trabajo que realiza un hombre en un día. En Malpartida se identifica con una fanega. En Torremocha y Cáceres es también una fanega.

Puercos: se distinguen los *puercos de vareo*, puercos de engorde, llamados así porque aprovechan la bellota de vareo, de los *puercos de mal andar*, «malandal», puercos en libertad, de vida, que aprovechan el granillo.

Ristre, ristra: conjunto de cabezas de ajo o de cebollas. Suelen constar de una docena de unidades. Es casi obligada entrega por parte del arrendatario al propietario en contratos de arrendamiento de huertas.

Senara: es la tierra labrada de la que se espera una cosecha. Sirve para designar a la misma cosecha y también a la expectativa de cosecha.

Terrazgo: es la parte que el arrendatario de una huerta entrega al propietario sobre un total de semillas convenido. Suele oscilar entre 1/8 y 1/13.

Tierra posida, posía, pusía, posiales: es la tierra que no se cultiva y que se dedica a pasto. En Torremocha se denominan posiales a las zonas de peñascales.

Tierra tomillar: son pizarrales, tierras de poco suelo, frecuentemente onduladas y con buen pasto de invernadero.

Vara de puercos: sirve para designar la cantidad de puercos que pueden comer bellota o granillo. Es la cantidad de puercos que puede conducir un porquero. La vara de puercos de vareo es de 35-40 puercos; la de granillo de 45 puercos aproximadamente.

Veduño, veuño: se refiere a la calidad de un árbol. Designa también, por extensión a la cosecha de frutos obtenida de los veduños.

Verano, veranadero: es el tiempo que transcurre entre mediados de marzo, o abril, y el 15 de mayo. Es un tiempo de arrendamientos de yerbas y pastos.

Yunta: En Malpartida, Torrejoncillo y Torremocha se identifica con cinco fanegas. Es el trabajo que lleva a cabo un hombre y una yunta en un día.

Zahurdas, zajurdas: son las «pocilgas» castellanas. Son construcciones techadas, de tierra, leña y escobas, que sirven para guardar puercos.