



**GRAN PROPIEDAD EN LA RIBERA DEL DUERO.**  
José Luis Moreno Peña



Es un lugar común en la literatura agraria española considerar la equilibrada distribución de la tierra como un rasgo fundamental de la estructura tradicional de la propiedad territorial en Castilla. Esta idea se corresponde con la imagen del neto predominio de las pequeñas y medianas explotaciones agrarias de carácter familiar y, paralelamente, con la escasa presencia de grandes explotaciones, rasgo, que, también, tradicionalmente se ha considerado como nota destacada de la agricultura castellana.

Ahora bien, aunque esta visión tenga apoyatura en una situación real, se hace necesario precisar y matizar, pues, por una parte, la pequeña y mediana explotación no excluyen, necesariamente, la presencia simultánea de gran propiedad y, por otro lado, la gran propiedad y la gran explotación tampoco han estado ausentes, aunque su manifestación no alcanzase expresiones llamativas en la mayor parte del espacio castellano, y, especialmente, en la más oriental de nuestra región, donde nos encontramos, en contraposición con su mayor importancia en el sector occidental.

El traslado, sin más, de la estructura de la explotación tradicional a la estructura de la propiedad puede inducir a error. La ausencia, o escasa presencia, de grandes explotaciones agrarias no debería hacernos presuponer un reparto correlativo de la propiedad de la tierra entre las explotaciones pequeñas y medianas, del mismo modo que, en la actualidad, las dimensiones apreciables que alcanzan numerosas explotaciones de agricultura extensiva tampoco significa necesariamente la pareja propiedad de la tierra sobre la que se asientan, pues una parte significativa de ellas se basa en

predios llevados en renta. Aunque un amplio reparto haya sido nota destacada, que no es posible ignorar, sin embargo, la realidad es que, por otra parte, en la estructura de la propiedad rústica en Castilla no han estado ausentes las polarizaciones, comprensivas tanto del extremo que, por su alto grado de fragmentación, lleva a la concreción de una numerosa propiedad con la categoría de pequeña, e, incluso, minúscula, como, en el lado opuesto, a la representación de formas correspondientes a gran propiedad, de la que en la Ribera del Duero hay manifestaciones significativas, tanto en su modalidad de propiedad dispersa como en forma de grandes fincas en coto redondo.

### **ORÍGENES SECULARES Y REMODELACIÓN EN EL SIGLO XIX DE LA GRAN PROPIEDAD RÚSTICA.**

En otros tiempos, y hasta un pasado próximo todavía a nuestros días, hubo una mayor concentración de la propiedad en un reducido número de ostentadores de su titularidad o de alguna de sus utilidades. La nobleza y la Iglesia, primero, y la nobleza y una nueva clase terrateniente de origen burgués desarrollada con la desamortización, después, eran dueños de un apreciable porcentaje de tierras. En algunos casos, eran espacios en coto redondo, que dejaban huella nítida en el paisaje y en el entorno social. Más frecuentemente, correspondían a tierras dispersas por el término municipal, por lo que su delimitación física y su impronta en la estructura social era más tenue. Dichas tierras, numerosas, explotadas en renta por agricultores diversos, servían para completar unas explotaciones demasiado menguadas, por ser también demasiado pequeñas las propiedades en que se apoyaban, dis-

torsionándose, con este régimen de tenencia, la imagen real de la estructura de la propiedad.

Esta situación, que correspondió tradicionalmente a tierras de la nobleza y a muchas de la Iglesia, formaba parte del panorama normal en el siglo XIX. Después de la desamortización, a las de ambas hay que añadir las de la nueva burguesía terrateniente, que, en parte, se quedó con propiedades eclesiásticas o de los municipios. El papel en este sentido desempeñado por la Iglesia desapareció, sustituido por los burgueses, y se mantuvo, o retrocedió, el de la nobleza, aunque, en casos aislados, también hubo integrantes de la misma que compraron tierras en la desamortización. Había, asimismo, una organización jurídica que superponía diferentes formas de dominio en la misma propiedad. Censos, rentas y contribuciones diversas gravaban las tierras y repartían entre varios titulares sus utilidades. De este modo, aun con una aparente propiedad de la tierra repartida entre pequeños campesinos, la realidad suponía, de hecho, su concentración en los poseedores de tales derechos. Finalmente, otros propietarios, ricos o acomodados, aun estando al margen de esa estructura, también ostentaban posiciones de preeminencia económica y social entre los integrantes de las comunidades rurales. La gran propiedad rústica tenía en el siglo XIX una importancia y un significado social superior al que tiene en la actualidad. Varias circunstancias convergieron en su proceso de detrimento, como las desamortizaciones, que mermaron el número y extensión de grandes dominios territoriales eclesiásticos y concejiles, los deterioros producidos en la capacidad económica de algunas familias de la nobleza y la legislación abolicionista de los señoríos jurisdiccionales, con su corolario, en paralelo, de clarificación jurídica de los territoriales y solariegos, los cuales pasaron a ser propiedad particular de sus titulares<sup>1</sup>.

La desamortización tuvo entre sus efectos la formación de grandes propiedades de nuevo cuño, por acumulación de otras grandes propiedades o de fincas dispersas por uno o varios pueblos en un solo titular o, en otros casos, un cambio de dueños. Hubo, asimismo, ventas de bienes inmobiliarios de la nobleza a nuevos potentados de carácter burgués. A estos mecanismos corresponde, de manera primordial, el origen de la gran propiedad territorial actual. Se dieron, también, procesos de acumulación de pequeñas propiedades por compras sucesivas, pero no haremos aquí referencia a ellas tanto por no formar parte del conjunto ya consolidado en el siglo XIX como por no constituir un elemento peculiar en el conjunto de la propiedad rústica.

#### **GRANDES FINCAS DE ASCENDENCIA DECIMONÓNICA EN LA RIBERA.**

Hoy, en la Ribera, se puede enumerar un conjunto, destacado por su significado social o por su impronta en el paisaje, de grandes fincas ya constituidas en el siglo XIX, y con orígenes en los procesos citados, “coto Cuzcurrita”, en Brazacorta, “coto Matasnos”, en Peñaranda de Duero, “coto Valverde”, en Arandilla, “La Ventosilla”, en Gumiel de Mercado, Haza y Villalba de Duero, “el Carrascal”, en Berlangas de Roa, “Quintanilla Recuerda”, en Hontoria de Valdearados, “Virgen de la Vega”, en la Cueva de Roa, Fuentecén, Haza, Hoyales de Roa y Roa, “Torremilanos”, en Aranda de Duero. Los Padres Agustinos del Convento de la Vid adquirieron hace sesenta años una pequeña finca, que, aunque de nueva constitución, se puede considerar como residuo del antiguo dominio monástico premostratense desamortizado en el siglo XIX. Algo más alejados se cuentan el “coto Pinilla”, en Pinilla-Trasmonte, y otras fincas en Sotillo de la

<sup>1</sup> La puesta en tela de juicio de diferentes prestaciones señoriales derivó, a veces, en falta de reconocimiento de derechos de propiedad de las tierras en que se sustentaban. Muchas fincas se vendieron en el contexto de esta circunstancia. Sobre esta cuestión, véase Rafael García Ormaechea, *Supervivencias feudales en España. Estudio sobre jurisprudencia y legislación de señoríos*. Madrid. Biblioteca de la “Revista General de Legislación y Jurisprudencia”, vol. LII. 1932. 124 págs.

Ribera, Terradillos y Torresandino, así como coto “Valdelobón”, en Ciruelos de Cervera<sup>2</sup>.

Estas propiedades, identificadas como grupo por la nota común de su extensa superficie, presentan, a la vez, una variedad de rasgos relacionados con su origen, forma de aprovechamiento, tipo de propietarios, morfología y evolución desde su constitución en el siglo XIX o principios del XX.

Por su origen, podemos diferenciar, en primer lugar, un grupo de fincas que tienen ascendencia nobiliaria —“Cuzcurrita”, “Matasnos”, “Valverde”, “la Ventosilla”—. Procedente de una pertenencia monástica desamortizado era “la Vid” y “Guma” —3.600 has.— fragmentada en la primera mitad del siglo XX en sendos poblados de colonización y en el pequeño dominio —cerca de 30 has.— del “convento de La Vid”. Hay otras, la mayoría —“el Carrascal”, “Quintanilla-Recuerda”, “Virgen de la Vega”—, que, en su forma actual, se configuraron con la desamortización de bienes concejiles. Esta procedencia tuvieron, también, “el Montecillo”, en Aranda de Duero, y “Haza Nueva”, en Haza. “Torremilanos” se fue configurando hasta alcanzar su forma actual a través de un proceso de pequeñas compras para agrandar una explotación anterior, con orígenes, igualmente, en la desamortización de bienes concejiles. También la “Unión Resinera, S.A.”, aunque más tardíamente, en el siglo XX, adquirió extensos derechos territoriales para la explotación de pinares en Aranda de Duero.

El coto “Cuzcurrita” —665 has.—, en Brazacorta, conservaba hasta hace veinticinco años el sólido caserío en que desde tiempo inmemorial se alojaban los colonos que cultivaban, en renta, las tierras de esta antigua propiedad nobiliaria. Demolido, al considerarse innecesario tras

los cambios introducidos en el modo de explotación, aún se puede ver la figura con heridas de ruina de su iglesia y el pequeño cementerio, que retrotraen nuestra atención hacia un tiempo vetusto, con formas de vida regidas por normas muy estrictas, todavía en vigor para los habitantes de la finca a finales del siglo XIX. Tenía, entonces, una extensión algo mayor que la actual, 810 has., repartidas entre labrantíos, pastizales y monte de enebro y encina, y un poblado compuesto por 17 casas, ocupadas por otros tantos colonos. Pertenecía a la familia de la casa ducal de Alba y Peñaranda y de los condes de Miranda, de la que pasó, por venta, en 1891, a dos hermanas vecindadas en Peñaranda de Duero, en cuyos herederos siguió la propiedad como proindiviso hasta su enajenación, en 1973, a un nuevo propietario, industrial de Madrid, con quien se introducirán notables cambios en el modo de aprovechamiento. Sendas naves de servicio de la explotación y una balsa para riego han sucedido al viejo pueblo señorial, antaño lleno de vida y hoy desolado solar.

Hasta entonces, se había seguido un sistema de arrendamiento tradicional que, todavía en la primera mitad del siglo XX, mantenía fórmulas propias del Antiguo Régimen. Los colonos tenían derechos de continuidad en el disfrute de las tierras como herederos de los arrendatarios, cuando éstos fallecían, si bien con algunas condiciones. La viuda debía notificar la nueva situación, con una solicitud formal al dueño, al cual había de pedir, también, permiso en caso de que pretendiera volver a casarse si quería seguir residiendo en el lugar. Asimismo, si optaba por ceder la renta a alguno de sus hijos, el elegido debía serlo de conformidad con el dueño, el cual podía nombrar, en caso de desacuerdo entre los hermanos, al que él prefiriera. Del importe de las multas por daños en el monte se harían tres partes, una para el denun-

<sup>2</sup> Hay otras propiedades —en Aranda de Duero, Berlangas de Roa, Torresandino, Tórtoles de Esgueva, Gumiel de Hizán, Gumiel de Mercado, etc.—, que, por estar constituidas por parcelas dispersas por el término de cada pueblo, pasar desapercibidas y no tener incidencia desde el punto de vista de su impronta en el paisaje, no serán objeto de consideración.



Cuzcurrita. Ruinas del antiguo pueblo.

ciante, otra para el dueño y una tercera para los renteros. Éstos quedaban obligados a una prestación personal cada año de cuatro obreros y una yunta, para trabajos a favor de la finca. Serían ordenados por el dueño, donde y cuando estimase oportuno, si bien se contemplaba como excepción su ejecución en las épocas de sementera, de recolección de mieses y de vendimia. Asimismo, cada uno debía plantar anualmente dos árboles, en las márgenes del río o donde determinase el propietario, el cual facilitaría los plantones. Para empezar a disfrutar del lote de tierras se debía abonar una cantidad en metálico —250 ptas.—, que, cuando la renta pasaba, por fallecimiento del titular, a uno de sus hijos, tendría que abonar el adjudicatario a sus hermanos. En el caso de que no hubiera sucesor o ninguno de ellos entrase a disfrutar de la renta, así como si el rentero fuera despedido, era el dueño quien debía reintegrarles esta cantidad.

El coto “Matasnos” —240 has.—, con tierras cultivadas y con arbolado de pino, encina tallar y roble, que en el siglo XIX se dedicaba a pastos, con una casa para guarda en su interior, en Peñaranda de Duero, perteneció a los condes de Miranda y duques de Peñaranda. En 1887, se tramitaba en el juzgado de Peñaranda de Duero un expediente para acreditar la posesión de ésta y de otras fincas por los duques de Alba y Galisteo. Poco después, se enajenaba. En 1891, lo compró Diego Arias de Miranda, abogado, vecino de Aranda, residente accidental en Madrid, que cinco años después, siendo ya diputado a Cortes por el distrito de la Ribera, lo vendió, a su vez, a dos hermanos, propietarios, vecinos de Peñaranda de Duero. Sucesivas particiones por herencia y cruces de participaciones dieron lugar, en los últimos años del siglo XIX y primera mitad del XX, a un intrincado proindiviso, que ha derivado, después, en una división parcial del



Valverde. Especialización del cultivo en grandes unidades.

coto redondo y de las fincas dispersas con las que completaba la propiedad<sup>3</sup>.

El coto “Valverde” –844 has.–, en Arandilla, con una parte de terreno labrantío y otra de monte de encina, enebro y pino (*P. pinaster*), que se resinó hasta hace veinticinco años, tiene en sus orígenes el término y sitio de la casa solariega de Valverde, propio, en el siglo XVIII, del marqués de Falces y Torreblanca. A esta ascendencia corresponde la fisonomía actual del centro de la explotación, en cuyo poblado se conservan dependencias de un vetusto caserío de tradición secular, dispuesto en torno a amplia plaza rectangular, en la que destacan el blasonado palacio señorial y la iglesia, además de otras construcciones de servicio, entre las que, a finales del siglo XIX, se contaban diez casas

para trabajadores, un tejár, tres colmenares y tres bodegas, cuyas entradas aún brotan suavemente del suelo en el declive de la eminencia en que se asienta el pequeño pueblo tradicional, que sigue manteniendo el carácter de centro de la explotación. Con una cabida, entonces, de 1.140 has., y con 30.000 cepas de vid, pasó, por herencia –1896–, tras el fallecimiento del último titular del tronco del marqués de Falces y Torreblanca, a su viuda, quien, en 1904, la vendió a un industrial vecino de Sandoval (Segovia), en cuya familia ha permanecido la posesión hasta la actualidad. Los nuevos propietarios, a la par que encauzaban la explotación por nuevos derroteros, expandieron el conjunto edificado con otras construcciones –viviendas, naves ganaderas, hangares y almacenes– de factura más reciente, levantadas para aten-

<sup>3</sup> La complejidad de los proindivisos puede llegar a niveles difícilmente imaginables, con decenas y hasta, en algún caso, centenares de copropietarios, cuyas cuotas eran tan dispares que se hacía difícil dilucidar con claridad la participación de cada uno, lo que actuó, en ocasiones, como desencadenante de la decisión de venta de algunas propiedades.



La Ventosilla. Palacio de noble construcción.

der las necesidades de la estructura productiva por la que se orientó la finca en la segunda mitad del siglo XX. En una muestra de respeto por el patrimonio histórico, han mantenido, no obstante, edificios heredados de generaciones pretéritas.

La “Explotación Agrícola La Ventosilla”, con cerca de 3.000 has., es la finca más extensa y la explotación más compleja y más innovadora de la comarca de la Ribera y de la provincia de Burgos. En su origen, que se remonta a tiempos tempranos de la edad moderna, este espacio se configuraba como lugar de recreo y coto de caza de nobles y reyes. Desde 1503, con la reina Isabel la Católica, hasta 1521 fue lugar de señorío de la Corona de Castilla. Por donación de Carlos I se integró en las posesiones de los ascendientes del duque de Lerma, que impulsó la construcción del palacio. Con la denominación tradicional de Villa y Sitio de la Ventosilla, propiedad y jurisdicción del duque de Medinaceli, fue vendida, en 1850, a Fermín de

Lasala Urbieta, cuyo hijo, Fermín de Lasala Collado, duque de Mandas, embajador de España en Francia, que compró otras tierras próximas para completar la propiedad, la dejó, a su muerte, en 1917, como legado a la provincia de Guipúzcoa, representada por su Diputación. Tras permanecer durante un corto tiempo en régimen de arrendamiento, se puso en venta y fue adquirida, en 1921, por un ingeniero industrial, vecino de Valladolid, en cuya familia ha permanecido desde entonces. Con el cambio de titularidad se inició un intenso y continuado proceso de transformaciones en sus orientaciones productivas, que la convirtieron, desde el primer tercio del siglo XX en una compleja explotación agropecuaria, diversificada por sus aprovechamientos –agrícolas, ganaderos, madereros, cinegéticos, de ocio–, innovadora por sus producciones –lácteos y derivados– pionera por sus métodos, acreedora, en varias ocasiones, del título de modélica, y configurada desde hace cincuenta años de acuerdo con pautas empresariales muy rigurosas.



El Carrascal. Terrazgo y centro edificado de la explotación.

El origen de esta finca con sus características actuales se remonta, pues, a una fecha relativamente tardía, aunque entre sus rasgos actuales hay algunos con precedentes en momentos lejanos. Una de sus principales dedicaciones actuales es la que corresponde a la explotación de ganado vacuno de alta calidad, con métodos muy sofisticados. En este sentido parece haber recuperado la senda de los pasos dados en tiempos pretéritos, puesto que en el siglo XVIII, en que se dedicaba íntegramente a monte de encina y a pastos, distribuidos entre prados de regadío, en los que se contaban 3.000 olmos, y pastos de secano, sin partes de cultivo de cereales, según consta en el Catastro de Ensenada, ya existía aquí una vacada de ganado selecto de raza flamenca, compuesta por una cabaña de cien cabezas, entre ellas treinta de vientre, importadas de los Países Bajos. De aquella época se conserva también el equilibrado y recio palacio, ahora habilitado como instalación hotelera, y la iglesia, que era atendida por dos capellanes.

Había, además, un pequeño poblado, compuesto por diez casas, en las que habitaban los trabajadores de la finca, y un edificio de vaquería, precedente de las construcciones de servicio y viviendas del poblado posterior construido en diversos momentos del siglo XX, cuando, como lugar de alojamiento de una numerosa colonia de trabajadores, contaba, incluso, con un espacioso edificio de escuelas incluidas en la red de enseñanza oficial. Así, conservando algunos rasgos de su trayectoria tradicional, como el mantenimiento de una significativa proporción de espacios arbolados de encinas, lo que le ha valido, junto a otras circunstancias, como elemento de referencia para su inclusión en una lista de explotaciones de agricultura sostenible, y retomando su temprana vocación de ganadería selecta y de lugar de ocio, antaño para los duques y, en ocasiones, reyes, y hoy como “posada rural de Ventosilla”, en fechas recientes ha añadido orientaciones nuevas, entre las que se cuentan como las últimas la depurada técnica de

cultivo de chopos y su importante dedicación vitivinícola, con más de 700 has. de viñedo, cuya producción se transforma en bodega propia.

“El Carrascal” –470 has.–, en Berlangas de Roa, tiene su origen en terrenos poblados de monte bajo de encina, con algunas viñas enclavadas, pertenecientes a los propios de este municipio –460 has.–, al que se desamortizaron en 1872. El adjudicatario de la subasta, vecino de Madrid, la vendió, en 1873, a un nuevo propietario, también vecino de Madrid, que, algo antes, estando todavía avecindado en Bilbao, había adquirido en pública subasta otras seis fincas, de menores dimensiones, –75 has.–, pero de valor considerable, al incluirse en ellas partes significativas de regadío, las cuales, como procedentes de los bienes del Obispado de Osma, se habían desamortizado en 1871. En los orígenes de esta propiedad confluyen, pues, bienes desamortizados de origen eclesiástico y concejil. Fallecido el dueño en 1892, pasó por venta de los herederos, en 1899, a un nuevo propietario, abogado, natural de Madrid y vecino, a la sazón, de Aranda de Duero, en cuya familia, a través de las oportunas transmisiones hereditarias, ha permanecido desde entonces, aunque ligeramente disminuida su extensión por algunas segregaciones parciales. Con los nuevos propietarios la finca pasaría a la forma de aprovechamiento en explotación directa que aún hoy mantiene, a través de personal asalariado, para cuya residencia se construyó un extenso poblado en la finca, dotado, incluso, de escuela atendida por maestra perteneciente a la escala del magisterio nacional.

Anteriormente, desde 1892, había estado arrendada a un agricultor de Aranda de Duero. Entre las condiciones con que se hacía la

cesión, efectuada por Diego Arias de Miranda –por estas fechas había adquirido el “coto Matasnos”, de Peñaranda de Duero– como administrador de esta propiedad, se establecía que el contrato se hacía a corto plazo, con seis años de duración, como era habitual en aquel tiempo para este tipo de transacciones<sup>4</sup>. Se imponía la práctica de un método de cultivo que era tradicional en la comarca, con división del espacio en sendas hojas, una sembrada y otra en barbecho<sup>5</sup>.

“Quintanilla Recuerda” –642 has.–, reparcellada hace pocos años entre sus últimos copropietarios, se configuró como gran propiedad privada a partir de la desamortización de un predio procedente de los propios de Hontoria de Valdearados, a cuyo término municipal pertenece. Tras su subasta –1871– el rematante, a la sazón coronel del ejército en Galicia, que sería ministro del reino de España, la transmitió en concepto de propiedad a su hijo, un niño de diez años, a cuyo nombre la inscribió. Parte de la finca correspondía a terreno labrantío y otra parte a espacios de erial y de monte de pinos. Estaba gravada con diversas cargas, en especial a favor del Monasterio de la Vid, que percibía ya en el siglo XVIII derechos por un censo, y había tenido tres granjas enclavadas dentro de su perímetro<sup>6</sup>. El nuevo titular de esta finca redondeó la propiedad con compras de terrenos limítrofes a otros dos propietarios, vecinos de Hontoria de Valdearados, hasta completar —1910— una extensión de 788 has. Buscando una rentabilización inmediata la entregó en arrendamiento –1912–, por plazo de quince años, a dos comerciantes mejicanos, que a la sazón residían temporalmente en Lerma, para explotación agrícola, con facultades para roturar los terrenos incultos, exceptuando los

<sup>4</sup> “El tiempo por el que se arriendan las tierras deslindadas es por seis años, seis disfrutes y seis pagos, que darán principio el 1 de diciembre de 1892 y concluirán en igual día de 1898”.

<sup>5</sup> “El arrendatario ha de labrar estas tierras en dos hojas, pudiendo rastrojear las fanegas de regadío”.

<sup>6</sup> Aparece cita muy temprana. In *Quintanilla, in Recorda* (10-V-1062). P. Gonzalo Martínez Díez, *Pueblos y alfores burgaleses de la repoblación*. Valladolid. Junta de Castilla y León. 1987. 426 págs. Cf. pág. 221.

que estuvieran forestados, y con inclusión de los pastos del monte y, parcialmente, aprovechamientos cinegéticos y de pesca. El contrato se rescindió muy pronto –1915– y la finca pasó, siguiendo en régimen de arrendamiento por plazo de quince años, con cinco de prórroga, a tres nuevos renteros, procedentes de Megeces (Valladolid). Uno de ellos, asentado ya en la comarca, como vecino de Hontoria de Valdearados, la compró pocos años después –1918–, con el compromiso de que respetaría el contrato que anteriormente había suscrito en compañía de sus dos socios. Desde esa fecha ha permanecido en posesión de su familia, entre cuyos miembros se ha ido transmitiendo la propiedad por herencia, llegando a articularse en forma de un complejo proindiviso hasta su reparto parcial, hace algunos años, entre varios de los herederos. También en esta finca se configuró un extenso núcleo edificado, con casas para los dueños, para los trabajadores empleados en sus aprovechamientos agrícolas y ganaderos –ovino– y con construcciones específicas de servidumbre de las tareas propias de la explotación.

El coto “Virgen de la Vega” –1.480 has.–, que se extiende parcialmente por los términos jurisdiccionales de varios municipios, se constituyó por agrupación en una sola de varias fincas, el “monte Carrascal”, en La Cueva de Roa, el “monte Virgen de la Vega”, en Roa, y de otros predios, situados en los términos de Roa, La Cueva de Roa, Fuentecén, Haza y Hoyales de Roa, es decir, a partir de unas fincas que ya existían previamente con el carácter de gran propiedad y explotación agrícola. El “monte Carrascal” –303 has.–, en La Cueva de Roa, poblado de carrasco y chaparro, con mata baja, perteneció a los propios de La Cueva de Roa. Considerada como enajenable en el proceso

desamortizador, la finca fue subastada y adquirida, en 1864, por un vecino de Roa, farmacéutico, que pronto la transfirió, dos años después, a otro propietario, abogado, vecino de Haro, en La Rioja. Fue vendida de nuevo por sus herederos, en 1889, a los ascendientes de los actuales propietarios, a la sazón vecinos de Valladolid, que se constituyeron en una sociedad con la que esta finca, en unión de otras, se configuró formalmente, en 1933, como coto “Virgen de la Vega”<sup>7</sup>. Sin cambios, desde entonces, en su titularidad, aparte de las lógicas transmisiones patrimoniales y la adopción hace cincuenta años de una nueva figura jurídica, sí que ha experimentado variaciones, en cambio, en su forma de aprovechamiento, que hoy es mediante explotación directa –aunque en fechas recientes se han arrendado algunas partes de la misma–, pero que en el pasado incluyó el régimen de arrendamiento, que se mantuvo hasta 1935, como forma de rentabilización. Planteado con propósito de aprovechamiento integral, en el que se contemplaba el uso forestal, el cultivo agrícola y la actividad cinegética, mostraba, asimismo, preocupaciones de fundamentación ecológica, manifestadas en la inclusión de restricciones destinadas a evitar el deterioro de su capacidad productiva y a impedir el envilecimiento de su fertilidad, procurando la conservación de su potencial agrícola y forestal. Las cláusulas del contrato protocolizado, de los primeros años del siglo XX, que se corresponden con condiciones que eran comunes con anterioridad, reglamentaban minuciosamente los usos forestales, agrícolas, ganaderos y cinegéticos.

En el monte de encinas, y para los robles, se hacían especificaciones claras sobre la cadencia y sobre los procedimientos de las cortas en cada cuartel, con recomendaciones muy preci-

<sup>7</sup> Monte “Virgen de la Vega” –705 has.– de mata baja de encina, en Roa; “el Carrascal” –303 has.–, de carrasca de encina; “la Pradana” –102 has.–, de pinar y pradera, y otros terrenos de pastizal y pinares –75 has.–, en La Cueva de Roa; un terreno “Monte Nuevo” –118 has.–, de encinar, pinar, labrantío y viñedo, en Haza; y varias fincas más en Hoyales y Fuentecén.

sas sobre los requisitos que debían cumplir los trabajadores y sobre la forma de los trabajos, que se deberían efectuar agrupándolos en una cuadrilla de treinta personas<sup>8</sup>. También eran objeto de reglamentación los aprovechamientos del sotobosque<sup>9</sup>.

Correspondía al arrendatario el disfrute de bellota en el monte encinar. Tenía potestad para hacerlo, si lo estimaba conveniente, con cerdos o pavos<sup>10</sup>. Ni arrendatario ni propietario podrían conceder permisos, ni aun a los habitantes de las fincas, incluso guardas, para coger bellotas. Sí que podía el arrendatario subarrendar esta utilidad, si bien, con la expresa condición de que habría ser mediante documento escrito y con el visto bueno del dueño. El rentero tenía, también, el aprovechamiento de las piñas. Podía subarrendarlo a un tercero, también mediante contrato escrito y con el visto bueno del propietario<sup>11</sup>.

En la parte correspondiente a pinar, se estipulaba el número de pies —hasta 7.300 pinos albares y 300 negrales— que el arrendatario podría cortar en los diez y seis años de vigencia inicial del contrato, con la obligación de que tendría que ser por entresaca en todos los pinares de la finca, extra-

yendo de cada uno el número proporcionado que correspondiera atendiendo a sus circunstancias. El año en que se propusiera cortar debía avisar con antelación para proceder de acuerdo con el propietario al señalamiento y numeración de los pies con minio, firmando ambas partes por duplicado acta en la que figuraría el número exacto de pinos señalados. El plazo para estas cortas sería de noviembre a febrero, ambos inclusive.

Era obligación del inquilino llevar a efecto, con obreros que lo ejecutasen en debidas condiciones, las operaciones de entresaca y podas de formación, en función de las necesidades de los distintos pinares, “quedando los pinos podados con cinco ruedas y el pendón o guía”, y todo siguiendo instrucciones del propietario<sup>12</sup>. Asimismo se obligaba el arrendatario a emplear cada invierno a diez obreros en hacer en debida forma la recogida de bolsas de oruga en el pinar que determinase el propietario.

Especial énfasis se ponía en las atenciones que se debían dar al viñedo. Era primordial la obligación que contraía el rentero de extirpar totalmente la grana de todos los majuelos. Las labores de arado y azada serían llevadas a cabo con toda per-

<sup>8</sup> Las operaciones de tales cortas serían “verificadas con montero portón en buen estado por obreros que las efectúen en forma debida de la plena satisfacción del propietario”, por lo que éste se reservaba la facultad de despedir a los que así no las efectuasen. Lo mismo se decía del “desbrozo de jarderas y leñas secas, dejando la verdadera matriz bien acondicionada y limpia de la parte seca que tuviera”. Los hornos, eras de corteza, chozas, etc. serían emplazados, a ser posible, donde ya estuvieron anteriormente.

<sup>9</sup> Las estepas que hubiera en el cuartel al hacerse la corta serían arrancadas por el arrendatario. Los “espliegos, escobas y tomillos” también serían usados como leña. De las leñas secas o perdidas, muertas o rodadas, podrían usar sólo los guardas con exclusión de los demás habitantes. Cualesquiera otra vegetación no mencionada sería respetada por el arrendatario y por los demás habitantes de la finca.

<sup>10</sup> El propietario se reservaba el derecho de poder disponer de 100 kilogramos de bellota por cosecha. Le serían entregadas, recolectadas y limpias, por el arrendatario.

<sup>11</sup> El alcance de las piñas había de ser hecho todos los años “con gancho de gorguz y de ningún modo a golpe de varal, dentro del plazo comprendido entre el 15 de noviembre y el 15 de febrero, fecha en que se darían por terminadas todas las operaciones de cosecha, incluso tostar piñas y hacer carbón”. Una vez transcurrido dicho plazo, el propietario dispondría libremente de las existencias, perdiendo sus derechos sobre ellas el rentero. Las operaciones de sacar el piñón y de carboneo se harían sólo en los espacios designados previamente por el propietario. En los hornos se emplearían como leñas “la ramera de los pinos que ese año serían podados, o estepas, espliegos, escobas y tomillos”, es decir, plantas muy secundarias, que sólo podrían ser “arrancadas en los espacios de antemano señalados por el propietario”.

<sup>12</sup> Se estipulaba que estos trabajos habían de hacerse con podón en buen estado, pudiendo despedir el dueño a los operarios que no hicieran bien los cortes. Los plazos para las operaciones de entresaca o aclarado se fijaban entre noviembre y marzo, y para las podas de formación y producción, entre noviembre y febrero.



Nuestra Señora de la Vega. Conjunto de construcciones para servicio de la finca y cultivos.

fección y la poda se haría conforme a las “buenas reglas” y “a satisfacción del propietario”, “por obreros que en ellas fueran inteligentes”, pudiendo, éste, rechazar a aquéllos que, a su juicio, no fueran diestros. Si estimara conveniente alguna nueva operación o modificación, en las que se efectuaran, siempre que fueran para el buen cultivo y conservación del viñedo, sería obedecido por el arrendatario. En cuanto a las plagas y enfermedades criptogámicas se emplearían todos los medios conocidos de defensa y curación, y, a fin de conseguir el mayor acierto, debía atender al pie de la letra las instrucciones escritas que le diera el dueño, cuando éste lo considerase oportuno. Se disponía, asimismo, que el abono habría de ser a

base de girle, que se depositaría en hoyas circulares, a 25 centímetros del hoyo de la cepa y con una profundidad máxima de 30 centímetros. El rentero también se obligaba a hacer plantaciones de viñedo americano en determinadas partes de la finca<sup>13</sup>.

El arrendatario destinaría la bodega y lagar sólo a los usos propios de este tipo de instalaciones y se comprometía a conservar en buen estado todos los útiles, cubas, prensas, pozales, tablones, etc., que figuraban detallados en un inventario. En el caso de que no llenase las cubas con vino de la cosecha, quedaba autorizado para hacerlo con vino de buena calidad de otra procedencia. Podría

<sup>13</sup> “...en los terrenos denominados Monte Nuevo, Triángulo y en el que fue labrado por Francisco Antoranz y otros coarrendatarios de Fuentelisendo”. Estas plantaciones habían de ser hechas a satisfacción del propietario, el cual se obligaba a comprar a su cargo las plantas necesarias, teniendo que estar de acuerdo con antelación ambos interesados para decidir la plantación que había de hacerse cada invierno. Por lo demás, todos los gastos de la misma serían de cuenta del arrendatario, el cual recogería mientras el contrato estuviera vigente los frutos de las nuevas viñas. A su término, el propietario pagaría una cantidad —55 pesetas— por cada cepa viva.

utilizar los toneles para el porte de vino, pero si en este uso ocurriese algún accidente, aunque fuese ocasionado por fuerza mayor que los destruyese, tendría que sustituirlos por otros de las mismas condiciones. Quedaba facultado, asimismo, para ampliar la bodega, aunque sería a su costa. Las cubas que se necesitasen serían de cuenta del propietario, pero los gastos de cubero y portes serían satisfechos por el colono.

El único tipo de ganado que se permitía tener al rentero para aprovechamiento de los pastos era el lanar, sin limitación en el número de cabezas y con facultad de utilizar para guarecerlas todos los corrales de la finca<sup>14</sup>.

Las tierras de labor se entregaban con la condición de su cultivo a “modo de buen labrador, incluidos los abonos necesarios”. Había otras tierras que estaban ya arrendadas con anterioridad a agricultores, que seguirían en su disfrute, pero en las que el arrendatario de la finca podría llevar a pastar sus ovejas, pues el propietario se había reservado este derecho. El cobro de paja de trigo que pagaban aquellos colonos sería hecho en el momento oportuno por el nuevo inquilino, en carros de su propiedad, tirados por dos caballerías, de forma gratuita. Toda la paja que el propietario cobrase pasaría a ser propiedad del arrendatario, que se obligaba a pagar diez pesetas por carro. Igualmente adquiriría la obligación de comprar las rentas en especie que estos colonos pagaban al propietario, teniendo derecho a disponer de ellas desde el mismo momento en que se las entregaran. A su vez, éste se reservaba el derecho de pedir dinero a cuenta desde ese momento sobre el valor total de esas rentas y a señalar la cotización en Roa del día que le conviniere como patrón para la liquidación total al tipo que se pagasen los granos de mejor calidad.

Era obligación del arrendatario la buena conservación de los edificios, sin derecho a abono por las mejoras necesarias que hiciese, tanto de las útiles como de las voluntarias. Para todo ello necesitaría el permiso expreso del propietario.

El dueño se reservaba todos los derechos cinegéticos, pero concedía permiso al arrendatario para que pudiera cazar con escopeta y perro, de acuerdo con las condiciones de la ley. Una vez terminadas por el propietario las sacas anuales de conejos con hurón, el arrendatario podría hacer otras, por el mismo procedimiento, en el período establecido por la ley y pagando al propietario una cantidad convenida por cada captura.

Se entendía que el gobierno y dirección interior de la finca correspondería, en absoluto, al dueño, si bien, con la limitación de no causar perjuicio al arrendatario en los derechos derivados de la relación de arrendamiento. Sus resoluciones serían de obligado cumplimiento para el rentero, para sus obreros y para cuantos vivieran y trabajasen en ella. Por ello se reservaba el derecho de imponer multas e indemnizaciones, que siempre serían efectivas o, en su lugar, satisfechas por el arrendatario, que, en su caso tenía, a su vez, el derecho de repercutirlas sobre los culpables.

Se incluía en el contrato un apartado dedicado al disfrute de gallinero y palomar, por lo que abonaría anualmente, en el mes de diciembre, una cantidad estipulada con carácter fijo. El último año no podría hacer saca de palomas, aunque sí de pichones.

Serían de cuenta del arrendatario los salarios de los tres guardas jurados a pie o de dos a caba-

<sup>14</sup> Serían de cuenta del arrendatario “cuantos gastos se relacionasen con la existencia del ganado lanar, incluso las obras necesarias en los corrales existentes y todas las ampliaciones y mejoras, las cuales quedarán, al término del contrato, en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización”. Para cama de este ganado podría disponer de yerba y pinocha.



Torremilanos. Cepas viejas y plantaciones recientes para la bodega actual.

llo, y las cuotas de los seguros de incendios de los edificios<sup>15</sup>.

Resuelto el contrato de arrendamiento de esta finca en 1935, pasaría, después, a régimen de explotación directa, con personal asalariado, para cuya residencia, y para otros usos y servicio de la explotación, se construyó un extenso núcleo de poblamiento, hoy deshabitado, en las inmediaciones de la ermita de Ntra. Sra. de la Vega. Junto a los cultivos, entre los que se cuenta una importante dedicación a los industriales en regadío, en invernaderos y, últimamente a los vitivinícolas, se conserva una importante presencia de monte poblado de pinos y encinas.

La finca “Torremilanos” –cerca de 200 has.–, en Aranda de Duero, pionera y, a la vez, moderna e innovadora explotación vitivinícola, complementada en fechas recientes con una suntuosa instalación de hotel palacio junto a la bodega, con la que pretende asociar esta actividad vinculada al ocio a la agroindustrial característica de la comarca, tiene en sus orígenes bienes de naturaleza rústica –el monte Torremilanos–, que fueron desamortizados de los propios de Aranda de Duero. Repartido entre varios titulares, durante un tiempo como proindiviso, a partir de una parte de esos lotes se fraguaría una propiedad mayor, redondeada mediante la incorporación de otras cuotas de participación y con sucesivas compras de tierras de otros propietarios. Se recompuso así parcialmente, en un solo

<sup>15</sup> Los términos a los que se refiere este contrato eran el monte “el Carrascal” y “Virgen de la Vega”, –704 has.–, de mata baja de encina, en Roa; el monte “el Carrascal” –303 has.–, con carrasco y chaparro, el terreno “la Pradana”, de pinar y pradera, “las Cabañas de Santillana”, –66 has.–, de pinar y pastizal, y otro terreno –7 has.– en el pago de “la Riojada”, en La Cueva de Roa; la mitad del “Monte Nuevo” –118 has.–, formado por tierras de labor, encinar, pinar y viñedo, en Haza; y otras fincas en Hoyales de Roa y Fuentecén.



La Vid. El monasterio y construcciones junto al poblado de colonización.

titular el monte “Torremilanos”, y se inició un proceso de roturaciones y de plantación de vides, con cepas americanas, dado el período en que se efectúa la reconversión productiva, los primeros años del siglo XX. En la descripción que se hace del predio en aquellas fechas hay referencia a la finca “denominada Torremilanos, encontrándose dentro de su perímetro una casa destinada a vivienda del guarda de planta baja, con cuadra para el ganado de labor aneja a la misma; un corral con dos viviendas para los pastores; un almacén de útiles y pajar viejo; un pajar de reciente construcción”<sup>16</sup>. A partir de 1903, a la dedicación ganadera de ovino que se hacía en la finca se añade el inicio de una explotación vitivinícola, de la que la Bodega Peñalba López ha conmemorado recientemente el centenario. Al principio no se contaba con bodega propia, y la uva había de prensarse y almacenarse el vino en diversos laga-

res y bodegas que se adquieren en los años inmediatamente posteriores en Aranda, y, finalmente el lagar y bodega de la Isilla, con treinta y cinco depósitos de cemento y doscientas siete bordelesas de roble, en 1922. Por esas fechas, o algo anteriormente, se comenzó la venta de vinos embotellados con marca propia. El último impulso de “Torremilanos” se inicia hace treinta años, cuando los actuales propietarios adquieren esta finca y la reconducen por una línea productiva pionera y de perfil innovador en la comarca.

Alguna de las grandes fincas que se configuraron en el siglo XIX como consecuencia de la desamortización posteriormente se disgregaron. Tal es lo sucedido con el extenso dominio del monasterio de Nuestra Señora de la Vid., con “el Montecillo”, de Aranda de Duero, y con la “hacienda Haza Nueva”, de Haza, aunque en el

<sup>16</sup> Ismael Medina Cruz. *Torremilanos. Cien años de historia*. Aranda de Duero. Bodegas Peñalba López. 2005. 261 págs. Cf. pág. 183.

caso de esta última se ha reconstituido parcialmente la propiedad y en ella se configura, en estos momentos, una gran explotación vitivinícola.

En La Vid, tras su desamortización en 1836 a la comunidad de frailes premostratenses, se configuró una extensa propiedad, que se articuló en dos unidades, la finca de “La Vid” y la “Granja de Guma”, que incluían labrantíos, viñedos, terrenos de pastizal y monte, así como sendos poblados que servían de centro de la explotación. Sus últimos propietarios, de ascendencia soriana, vendieron la propiedad —3.595 has.— al Instituto Nacional de Colonización, que, procedió, hace sesenta años, a la parcelación para el reparto entre vecinos desalojados de su lugar de residencia con ocasión de la construcción del pantano de Linares, en el río Riaza. Se desintegró, así, la gran finca surgida de la desamortización eclesiástica, que se dividió en 289 parcelas independientes para adjudicar a los colonos, en concepto de tierras de cultivo, así como viviendas en los dos pueblos de color blanco que se edificaron —60 en La Vid y 42 en Guma—, además de otras parcelas para centros escolares y otros usos, así como varios terrenos comunales —eriales y choperas—. Se segregó, asimismo, una parcela —17 has.—, que se asignó a la comunidad Agustiniense, la cual, en 1865, se había establecido en el edificio del antiguo convento de La Vid, fundado en el siglo XII, y centro, hasta el siglo XIX, de un amplio dominio monástico del que formaba parte esta propiedad.

“El Montecillo” —570 has.—, en Aranda de Duero, y “Haza Nueva” —1.005 has.—, en Haza,

constituyen sendos ejemplos de los efectos de la acción emprendedora del que llegó a ser uno de los mayores propietarios territoriales de la provincia de Burgos en el siglo XIX, Francisco Javier Arnáiz, vecino de Burgos, que adquirió poder y fama a partir de la coyuntura de la desamortización<sup>17</sup>.

El origen de la hacienda “Haza Nueva” —posteriormente “Haza Arnáiz”— está en seis terrenos desamortizados de la Comunidad de Villa y Tierra de Haza, en cuya subasta, efectuada en Madrid, en 1861, fueron adjudicados a Fco. Javier Arnáiz. A ellos se sumó, seguidamente, un crecido número de otras fincas de menores dimensiones, compradas a particulares, vecinos de Haza, Adrada de Haza, Castrillo de Duero y Fuentecén, con lo que se redondeó la hacienda hasta sumar una superficie de 1.005 has., en las que se incluían labrantíos, una considerable proporción de viñedos, con más de un millón de cepas, y árboles frutales. Además, como centro de la explotación, se construyó un poblado, con casas para el dueño y para los trabajadores y una amplia bodega<sup>18</sup>. Su hijo Marcos M<sup>a</sup> Arnáiz, a quien pasó la hacienda por legado testamentario, dio cumplimiento a uno de los deseos manifestados por Fco. Javier Arnáiz, la fundación y dotación económica de una capellanía y la construcción, algunos años después, en el poblado de la finca de una iglesia, destinada a culto público y que, consagrada e inaugurada bajo la advocación de Nuestra Señora del Carmen, debería tener también como destino acoger el panteón familiar<sup>19</sup>. Para protegerse de contingencias, que, en el futuro, pudieran invalidar sus planes, establecía salvaguardias<sup>20</sup>. La explo-

<sup>17</sup> Personaje que se hizo a sí mismo, que logró un rápido enriquecimiento siendo todavía muy joven, sus bien planteadas inversiones le convirtieron en poco tiempo en una de las principales fortunas y en el primer contribuyente territorial de la provincia. La múltiple adquisición de fincas rústicas y urbanas le sirvió tanto para engrosar un creciente patrimonio inmobiliario como para convertirlo parcialmente en dinero mediante ventas subsiguientes, aunque en su mayor parte lo conservó.

<sup>18</sup> Se pueden observar todavía algunos restos de las construcciones en ruinas a ambos lados de la carretera de Aranda a Valladolid.

<sup>19</sup> La bendición y consagración del nuevo templo, puesta bajo la advocación de la Virgen del Carmen, tuvo lugar el 8 de septiembre de 1893.

<sup>20</sup> “Que si el Gobierno de la Nación, Autoridades, Juntas de Beneficencia o por otra cualquiera que pueda tener derechos se quisiera incautar la iglesia, capital de fundación, casa y tierras destinadas al capellán, quedará sin efecto esta fundación y volverán los bienes objeto de ella al Marcos y sucesores en absoluto dominio y propiedad”. Registro de la Propiedad de Roa. Tomo 734, libro 22 de Haza, folios 69-72, cláusula 10<sup>a</sup>.

tación funcionó hasta 1921, fecha en que, muerto el heredero de Arnáiz, sus ocho hijos la dividieron en otras tantas partes. Se vendió en 1926, con mención expresa de que quedaban excluidos de esa transferencia los edificios de la iglesia, casa y huerta del capellán, servidumbre de agua para ellos, y ejido de entrada desde la vía pública a la iglesia<sup>21</sup>.

En fechas recientes se ha radicado en parte de los terrenos de la antigua “Haza Nueva” o “Haza Arnáiz” una nueva explotación vitivinícola, de grandes dimensiones, que se halla en estos momentos en proceso de plantación de viñedos.

Arnáiz también fue dueño de la finca el Montecillo –570 has.–, en Aranda de Duero, poblada de encina, flanqueada en su límite septentrional por el río Duero, la cual, como perteneciente a los propios de Aranda, fue desamortizada de 1864. Por adjudicación testamentaria pasó, como la anterior, a su hijo Marcos María Arnáiz, vecino entonces de Burgos. Continuando la obra de su padre, sumaría a la propiedad otras dos fincas colindantes, el “Prado Marina” –21 has.–, y un pequeño terreno baldío –4 has.–, que, también procedentes de los propios de Aranda de Duero, adquirió en subasta en 1885 y 1896, respectivamente. Con los tres predios se constituiría, por agrupación, la nueva finca “el Montecillo”, que, con la denominación de granja agrícola y una vez acondicionada para la explotación agraria, contenía tierras labrantías, 86.600 cepas de vid, árboles frutales, huerta y algunos chopos y acacias, así como varias construcciones y casas de labranza, cuadras y bodega. Marcos María Arnáiz, que, para

su explotación directa, se avecindó en el caserío de esta finca, arrendó –1897– algunas partes de la misma a varios agricultores<sup>22</sup>. Posteriormente se dotaría, incluso, de un salto de agua, a partir del curso que nacía en fuente Marina, enclavada en la propiedad. Tras su fallecimiento se dividiría por herencia entre sus ocho hijos, y después se irían enajenando a nuevos propietarios. Al aprobarse la delimitación del polígono Allende Duero, en 1969, parte de estas fincas quedaron afectadas por una declaración de utilidad pública y fueron expropiadas para su ocupación como suelo industrial en 1970<sup>23</sup>.

Estas fincas, y especialmente la de *Haza Nueva* constituyen un expresivo ejemplo de algunos de los efectos de la desamortización en las transformaciones experimentadas por el paisaje y de algunas de sus consecuencias desde el punto de vista económico. Son reflejo, asimismo, de la espléndida actividad desarrollada por aquel dinámico emprendedor decimonónico, que negoció con propiedades urbanas y rústicas por igual, que también dedicó su tiempo a la actividad industrial, con fábricas de harinas y de chocolates, que, empezando como comerciante se convirtió en terrateniente y que, por ciertos hábitos que mostró, parece retrotraerse a la figura de magnate de épocas pretéritas. En efecto, pensó que *Haza Nueva* se constituiría en lugar para su memoria. Proyectaba hacer de esa explotación un núcleo de población permanente, como en otro tiempo lo habían sido algunas propiedades de la Iglesia o de la nobleza. Como un personaje salido del siglo XVI o XVII buscaba instalar aquí el panteón familiar en que se guardase su cuerpo y su memoria se perpetuase en

<sup>21</sup> Quedaba claro, además, que no concederían derechos de ningún tipo al comprador sobre la capellanía y sus bienes y que si hubiera que hacer obras serían de cuenta de quienes tuvieran derecho a enterramiento, si no llegaba con el dinero con que estaba dotada la fundación.

<sup>22</sup> Los arrendatarios quedaban obligados a financiar los gastos de roturaciones, saneamiento y cuantos considerasen conveniente hacer en prados y demás terrenos arrendados. Se obligaban, asimismo, a respetar y hacer respetar a otros, las líneas de monte y de ribera. Por su parte, el dueño debería facilitar a los arrendatarios un almacén suficiente para sus necesidades y les proporcionaría, además, los aperos agrícolas que tuviera disponibles. Se reservaba el derecho de que sus ganados pudieran pastar en los barbechos y rastrojos de las tierras arrendadas. Todas las obras que se hicieran en la finca y almacén por los arrendatarios serían costeadas por ellos y quedarían en beneficio del dueño a la terminación del contrato.

<sup>23</sup> Hasta esa fecha se mantuvieron, también, algunos de los arrendamientos, iniciados hacía decenas de años, a varios agricultores.

el recuerdo de sus descendientes. Todavía se mantenía la capellanía en 1926, cuando ya se había procedido al reparto de la propiedad entre los nietos del fundador.

Del gran patrimonio territorial que Arnáiz llegó a acumular solamente ha quedado con carácter de gran finca el *las Cortas* o *Monte del Cepo*, en Modúbar de San Cibrián, y, parcialmente, *Haza Nueva*, que, como hemos señalado anteriormente, está en estos momentos en fase de construcción de una gran bodega industrial y de plantación de nuevas viñedos. Sus grandes posesiones no sólo salieron de la familia, sino que, en gran medida, se disgregaron para transformarse en pequeñas propiedades. Es un fenómeno que también se debe reseñar, pues es frecuente entre las propiedades constituidas en la desamortización.

Hubo predios de los adquiridos por Arnáiz que tuvieron aprovechamiento mediante su entrega en renta. Tal ocurrió con las propiedades de más pequeñas dimensiones, pero éstas tenían otro carácter, de patrimonio territorial disperso, pues estaban constituidas por numerosas parcelas dispersas por los términos municipales. El arrendamiento fue una fórmula frecuente utilizada por los compradores de bienes nacionales para rentabilizar sin esfuerzo sus inversiones. Los contratos, a diferencia de muchos de los que se hacían hasta entonces y de las tierras entregadas a censo, que podían tener carácter indefinido o prolongarse por muchos años, ahora son a corto plazo, con duración en torno a seis o nueve años. Especial cuidado se ponía en el cumplimiento de buenas prácticas agrícolas para evitar el deterioro de la fertilidad de las tierras<sup>24</sup>. Se imponía la obligación

de dar a las tierras las labores necesarias para mantenerlas en buenas condiciones<sup>25</sup>. También se incluían en estos contratos como obligación de los arrendatarios trabajos generales de mantenimiento del espacio agrario<sup>26</sup>. O sea, que se seguían las prácticas tradicionales de agricultura con barbecho y división del terrazgo en hojas<sup>27</sup>. Las condiciones fijadas por Arnáiz no eran diferentes de lo que habitualmente se estipulaba en la época en este tipo de transacciones.

En otras ocasiones, también se entregaban para su aprovechamiento en renta fincas de mayores dimensiones, cotos redondos enteros o partes importantes de ellos. En estos casos, la actitud controladora del dueño era mayor, como ha quedado reseñado en el caso del coto “Cuzcurrita”, en Brazacorta, o en el repaso de cláusulas del citado contrato de arrendamiento que se hizo del coto “Virgen de la Vega”.

Podemos concluir, como resumen, que a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX se configuraron en la Ribera del Duero varias fincas de grandes dimensiones, en un proceso que se desarrolla en el contexto de las transferencias de la propiedad territorial que acaecieron vinculadas a las desamortizaciones eclesiástica y civil y a las consecuencias de la nueva legislación sobre señoríos que se había promulgado en la primera mitad de la centuria. En los años siguientes a su constitución se vieron afectadas por frecuentes cambios de titularidad, a los que acompañaron, también de manera frecuente, cambios en la forma de llevar a cabo la explotación así como transformaciones en las características y dimensiones de los núcleos edificados que, en unos casos, se ampliaron y, en

<sup>24</sup> “Cuya tierra —leemos habitualmente— ha de labrarse bien y a uso de buenos labradores según el del país...”

<sup>25</sup> “No se consentirá tampoco sembrar sobre cañón y si esto aconteciese los colonos perderán las labores y frutos que tuviesen sobre rastrojos y serán responsables de los daños a que hubieren dado lugar”.

<sup>26</sup> “Será de cuenta de los colonos la monda y limpia de arroyos, aguaduchos y regajones, que no sean ríos, echando el cieno y escombro a beneficio de la tierra, quedando igualmente obligado a que en el mes de marzo del año 1870 han de dejar hechos, limpios y corrientes los arroyos de la tierra y el tercio correspondiente a ella para los nuevos colonos”.

<sup>27</sup> El origen de estas prácticas se remonta a la edad media. Se mantuvo, parcialmente, hasta mediados del siglo XX, cuando la mecanización y la desaparición del ganado de labor lo hicieron innecesario.

otras ocasiones, se construyeron de nueva planta para servicio de la explotación. La constitución de estas propiedades tuvo, pues, impacto, también, en la aparición de un conjunto de pequeños núcleos de poblamiento, si bien, en algunos casos, en aquellas propiedades de ascendencia nobiliaria o eclesiástica, tenían antecedentes, algunos muy lejanos, anclados en la edad media. En la segunda

mitad del siglo XX estas propiedades han iniciado una etapa nueva en relación con el tipo de aprovechamientos y con su inclusión en unos cauces económicos de dinámica empresarial plenamente inmersa en las nuevas pautas de la agricultura, en cuya línea han sido pioneras y en cuyo contexto se encuentran algunas de las explotaciones más dinámicas y emprendedoras.