

Santiago López García*
Ricardo Robledo Hernández*

EL ADMINISTRADOR DE LOS ANTIGUOS PATRIMONIOS AGRARIOS SEGÚN LA TEORÍA DE LA AGENCIA

Los patrimonios nobiliarios españoles del Antiguo Régimen que fueron heredados por los propios nobles son el objeto de estudio de este artículo. Su sistema de explotación se basó en arriendos o aparcerías como formas de cesión de la tierra. Este sistema necesitaba una cadena de agentes que básicamente tenía tres eslabones: administradores, montaraces y colonos. El objetivo del trabajo es pormenorizar los vínculos (relaciones de agencia) que se establecieron entre el administrador (agente) y el propietario noble (principal), sin olvidar la existencia, por otro lado, del resto de agentes secundarios de la cadena (montaraces y colonos). El análisis de dichas conexiones se ha circunscrito al ámbito ecológico de la dehesa del Oeste castellano, ya que en este medio perduró largo tiempo el sistema de los derechos de propiedad en el que se basó este modelo de explotación de la tierra.

Palabras clave: historia económica, explotaciones agrarias, gestión de patrimonios, coste de transacción, España, siglo XIX.

Clasificación JEL: D23, D80, N53, N83, Q12.

«Todo administrador es avaro. ¿Qué harán los administradores sino quedarse con la hacienda y pagar en hierbas? No hay administrador que no se coma lo grueso.»

Esteban de Aguilar, 1661
(*Estatua y árbol con voz*¹)

* Departamento de Economía e Historia Económica. Universidad de Salamanca.

Investigación financiada a cargo del proyecto del Ministerio de Ciencia y Tecnología (BEC 2002-03704) dirigido por R. Robledo. *Gestión del*

gran patrimonio y reforma agraria en España (1830-1950). Universidad de Salamanca. Colabora también en este trabajo Elisa Botella (becaria de investigación). Los autores agradecen a Antonio López Estudillo sus observaciones sin hacerle responsable de los posibles errores de este trabajo.

¹ Esteban DE AGUILAR, *Estatua y árbol con voz (...)*, Madrid, Julián de Paredes, 1661, en PAZ y MÉLIA (1947), páginas 43-44; se trata de uno de los párrafos objeto de la censura de la Inquisición.

1. Introducción

Los patrimonios nobiliarios heredados del Antiguo Régimen, que son a los que nos vamos a referir en este estudio, no cambiaron, por lo general, de sistema de explotación porque se aboliera el mayorazgo, arriendos o aparcerías siguieron siendo la forma habitual de cesión de la tierra. No faltan ejemplos de nobles innovadores y de explotaciones modelo en la España del siglo XIX, pero son poco representativos; que en un patrimonio inventariado en 1868 de más de 60 millones de reales como el del marqués de Alcañices, estudiado por J. Carmona, no se contabilizara ni un solo apero de labranza sirve para ilustrar las preferencias de la casa aristocrática por la explotación indirecta de la tierra.

El sistema de cesión de la tierra al que nos vamos a referir en este trabajo, distinto al de la aparcería, supone el recurso de administradores, colonos y montaraces, lo que damos en llamar una cadena de agentes, para llevar a cabo la explotación mediante arriendos. Son los administradores, en particular los encargados de los pequeños patrimonios o aquellos que gestionaban un «Estado» de los grandes patrimonios, nuestro centro de atención, y no tanto el administrador general (o apoderado) de la casa nobiliaria. Vamos a fijarnos, pues, en los administradores más cercanos a la gestión cotidiana sacándolos del anonimato y utilizando para ello el recurso de la teoría de la agencia. Creemos que su labor de intermediación siguió siendo más importante que ese 10 por 100 de los ingresos brutos, porcentaje con el que solía remunerarse la función de administrador; en tal sentido hay que darle la razón a uno de los manuales del siglo XIX dirigido al «arreglo interior y económico de las casas», que no tenía reparos en resaltar la trascendencia de la elección del administrador: «es incalculable el beneficio o daño que un administrador puede hacer, no sólo a su principal, sino a los sucesores»².

² TROCHE y ZÚÑIGA ([1835]1996), página 172. En este manual se exigía más tino para la elección del administrador que para la de la

Buena parte de las apreciaciones que se hacen en este artículo se basan en un tipo de explotación peculiar como es la dehesa, tan característica del paisaje salmantino, pero creemos que los argumentos expuestos son generalizables en gran medida a otros lugares de la antigua Corona de Castilla donde el propietario hubiera optado por un sistema de explotación indirecta³. En cualquier caso, el lector tiene que tener presente que en este territorio los medios de comunicación (hasta la llegada del ferrocarril a fines del siglo XIX, y en parte después) eran deficientes, las explotaciones eran bajo intensivas en capital y la productividad de la tierra, o de la ganadería, exigua, de modo que las economías de escala y de alcance eran escasas, aspectos éstos a los que se alude en apartado dedicado a analizar los determinantes económicos⁴. Pero la exposición propiamente dicha se inicia planteando la relevancia del administrador en la instauración de los derechos de propiedad antes de profundizar en las relaciones entre el administrador (el agente) y el noble (principal o propietario). Estos aspectos se tratan en la

novia, pues «si la de ésta sale mal, dura el daño tanto como su vida nada más, pero el que causa un administrador o apoderado de una casa puede durar siglos», página 173.

³ Nos basamos, principalmente, en la información de carácter cualitativo que proporciona la correspondencia de varias administraciones: Archivo Administración de Piedrahíta, en Palacio de Liria (Madrid); Archivo privado del Conde de Torrapalma y del Conde de Fuenrubia, en poder de José Ramón Nieto; Archivo privado de la Administración del Estado de Cespedosa (Conde de Montijo, Casa de Alba) que conserva Javier González-Tablas Sastre, a quien agradecemos, igual que a J. R. Nieto, las facilidades para la consulta. Una primera investigación sobre estas dos Casas se encuentran en SERRANO (2002) y LLORENTE (2000), respectivamente. Archivo del administrador, Sr. Cejador, del IV Marqués de Castellanos, depositado en el Departamento de Economía e Historia Económica de la Universidad de Salamanca, y catalogado inicialmente por Benito Martín, cuya tarea agradecemos. Fondo Patiño-Sentmenat. Archivo Corona de Aragón, del que se dio cuenta en ROBLEDO (1997). Archivo Fundación Luna Terrero explorado parcialmente en GIHS (2002, 2003).

⁴ En los informes de los ingenieros de 1932-1936 —que ha analizado L. E. Espinoza— abundan las referencias a la «ganadería semisalvaje», deficientemente alimentada con una vegetación espontánea, que por otra parte estaba sobreexplotada debido a un pastoreo abusivo de ovejas, vacas y cabras. Es posible que los informes estén condicionados por la necesidad de justificar la reforma agraria, pero estudios previos de otros técnicos, por ejemplo J. Cascón, insistían en estas características, GIHS (2002), páginas 165-166.

tercera parte. Hemos estimado que conocer la fortaleza y debilidad que se les ha dado a los diferentes derechos de propiedad es esencial para apreciar si una cláusula de un contrato es para defenderse de actitudes negligentes o para imponer unas condiciones leoninas. Finalmente, el texto se cierra con una pregunta clásica: ¿Hasta qué punto la pervivencia de la aristocracia terrateniente después de la revolución liberal frenó el desarrollo agrario en España?

2. Cambio institucional y determinantes económicos

Cambio institucional. Aseguración de los nuevos derechos de propiedad

Sin excepción que merezca la pena reseñar, durante la crisis del Antiguo Régimen se vieron afectados severamente los ingresos de las instituciones y familias dependientes de la participación en la producción agraria. Con matices regionales o de fortunas, fue bastante general que esa disminución alcanzara una tercera parte o más en términos corrientes. Ejemplo ilustre de la difícil situación que afectaba a los Grandes, e indicador de que el cambio de coyuntura se inició antes de 1808, son los atribulados comentarios del encargado de la testamentaría de la célebre duquesa de Alba a principios del siglo XIX: «las rentas que pueden producir los bienes de la Testamentaría no bastarán a cubrir los intereses contratados con los acreedores»⁵.

El endeudamiento nobiliario, con raíces seculares, había sido afrontado con diverso éxito en el pasado. Pero el cambio institucional obligó a que la salida de la «crisis de la aristocracia» hacia 1830 tuviera que ser diferente a la de dos siglos atrás, cuando la protección de la Corona y la confusión entre rentas públicas-rentas privadas, y entre hacienda «pública» y hacienda

señorial, permitieron sacar a flote a la vieja nobleza. Por mucho «pacto nobleza-monarquía» que hubiera en la revolución liberal, cuando la Casa de Osuna sufrió el apremio de los acreedores hacia 1890 —con toda la excepción que suponga el caso—, ya no fue posible escudarse en soluciones políticas, y Urquijo, que encabezaba un grupo de capitalistas madrileños, se «tragó» al duque de Osuna; he aquí uno de los frutos de la revolución⁶.

Ciertamente, el entramado de las relaciones agrarias liberales —inmutable hasta la II República— en una sociedad donde la relación tierra/trabajo era favorable a la primera y apenas inalterable hasta principios del siglo XX, protegía los resultados económicos de los viejos señores (al igual que los de los nuevos); pero esto no fue condición suficiente para garantizar la continuidad de las élites tradicionales y no se pudo impedir que, a la segunda o tercera generación después de la desvinculación, buena parte de sus titulares pasaran a un lugar más secundario en la escena social y económica.

No nos interesa ahora precisar hasta dónde llegó la ruina o el salvamento de la vieja nobleza; en todo caso la adaptación al nuevo régimen pasaba por asegurar los nuevos derechos de propiedad. Buenos conocedores de estos cambios, los administradores de las casas nobiliarias desempeñaron un papel estelar adecuando los patrimonios al nuevo orden de cosas. Así fueron imprescindibles en:

a) La resolución de los pleitos del señorío a favor del noble. La estructura de administrador-mayordomo-asesor jurídico expuesta por Bernal es un buen ejemplo de la importancia de la información para el éxito de cual-

⁵ Archivo Histórico de Protocolos de Madrid, Protocolo número 24.296, año 1802.

⁶ Alonso Martínez, a quien se atribuye la principal autoría del Código Civil de 1888, fue el encargado de clarificar, en 1863, la situación de los bienes del duque de Osuna e Infantado que iban a ser objeto de una hipoteca de 90 millones de reales, razón por la cual declaró: «El Excmo. Señor Duque de Osuna es hoy, a la verdad, un propietario particular; sus bienes son completamente libres, pero esto se debe a las conquistas de la revolución», *Dictamen del Excmo. Señor Don Manuel Alonso Martínez* (...) Imp. de M. Tello, Madrid 1863, citado en ROBLEDO (1991), página 262.

quier empresa⁷. Sin duda los grandes señores de Andalucía pudieron enfrentarse con éxito a los pueblos que les disputaban la propiedad gracias a que la estructura de la gestión minimizaba los costes de información, independientemente de la responsabilidad que haya que atribuir al cohecho con los tribunales.

b) La reconversión de las rentas del Antiguo Régimen en títulos de la deuda pública. El reconocimiento de los partícipes legos de diezmos o de percepción de alcabalas sólo era posible si se presentaban las rentas percibidas por tales conceptos durante el decenio 1827-1836. La administración nobiliaria era la encargada de indagar la percepción de tales rentas y presentar las certificaciones a los agentes de Madrid para tramitarse ante Hacienda.

c) La inscripción en el Registro de la propiedad para permitir que la nueva propiedad adquiriera una seguridad, de la que antes carecía. Pero la ausencia de títulos debió suplirse con el procedimiento de las informaciones posesorias. Sólo la gestión de los administradores, acudiendo a testimonios de colonos, mayordomos o montaraces, podía facilitar esta tarea, pues eran ellos los que conocían la debilidad de muchos títulos⁸.

Parece que estas funciones de los administradores para asegurar los patrimonios heredados del Antiguo Ré-

gimen deben interpretarse como una gestión eficaz que les permitía seguir disfrutando de las ventajas de la intermediación. Pero los problemas en la definición de derechos de propiedad no siempre quedaron resueltos con la implantación del Registro de la Propiedad a partir de 1861 con el controvertido tema de los censos o donde hubiera división de dominios; también con las numerosas parcelas del noble cuya lejanía (el alto coste de supervisión) las convertía en plato apetitoso para engrosar la propiedad parcelaria de los campesinos⁹. Es decir, la estructura de los viejos patrimonios permitía que los administradores siguieran teniendo el control de la información, tanto general como local. Tenían más referencias que los propietarios de hacia donde evolucionaba la reforma liberal y esto, unido a un buen conocimiento de las fincas y de sus montaraces y colonos, les permitía gestionar la riqueza buscando su lucro personal diario y a largo plazo.

En síntesis, la labor de los administradores fue primordial para que se reconociesen los derechos de propiedad, desde el momento que se ocupaban de las gestiones para conseguirlo y dilucidaban los pleitos, las cargas fiscales y la conversión de la deuda reconocida por los viejos derechos.

Determinantes económicos. La relación entre baja productividad y explotación indirecta

En los estudios efectuados sobre los diversos patrimonios no faltan referencias a la gestión de los mismos, es-

⁷ BERNAL (1979), páginas 99-105.

⁸ Cfr. la siguiente observación del administrador del duque de Alba en 1835 refiriéndose a Narros del Castillo (Ávila):

«No hay arriendo, no hay en esta administración ningunos antecedentes de esta propiedad ni de cuál es su cabida que por un cálculo pasará de mil huebras, apeos ni razones de ninguna especie sino las cortas que suministran los Censos y gravámenes que hay sobre ella. Los labradores usan de este terrazgo como si fuera un Censo enfiteútico y se suceden de padres a hijos en la parte que obtuvieron de sus ascendientes: por consiguiente la Administración ha tenido necesidad de seguir la práctica establecida con mucha cordura, pues se carece de Documento para ejecutarles caso de resistencia al pago, obligándoles más con una conducta templada y evitando siempre un choque abierto en que debiesen figurar documentos indispensables de que en ellas por lo menos se carece.» Descripción de las fincas y derechos del Estado de Cespedosa, 1835.

Años más tarde, en carta de 4-III-1879, el administrador se vanagloriaba del «luminoso informe» de 1872 que había permitido inscribir con precisión en el Registro los derechos de la Casa de Montijo, a costa de concentrar las iras del vecindario en contra del administrador.

⁹ Un buen ejemplo al respecto es el del censo-foro de Fuentes de Oñoro. Tras 18 años de pleitos, al final, lograron los Patiño-Sentmenat en 1905 ganar el pleito; eso exigió remunerar convenientemente al secretario del Ayuntamiento de Fuentes de Oñoro que había trabajado para los intereses de los propietarios del dominio directo. Con la resolución del pleito «nos quitamos de ruidos con el pueblo, se saca un partido magnífico de una cosa que estaba como perdida», Carta 6-VII-1905, Fondo Sentmenat. Sobre esto hay más testimonios en la correspondencia de Torrepalma, «estoy haciendo diligencias para cobrar los censos que hace años figuran en descubierto (...) me contestaron que como hacía tiempo que no los pagaban que se creían con derecho a no hacerlo ya.» Libro copiado 15-XI-1883. Otros ejemplos en SERRANO (2002).

pecialmente en el Antiguo Régimen pero también para el siglo XIX, destacando el trabajo de Garrabou, Planas y Saguer (2002) por su labor de sistematización de la triple función del administrador como colector de rentas, policía y abogado¹⁰.

La opción de la mayoría de las casas, nobiliarias o no, por la explotación indirecta de sus propiedades a cuenta de un canon fijo de arrendamiento se explica coherentemente según la teoría de los costes de transacción. La secuencia asalariado-aparcería-arrendamiento está en función del valor de la tierra y del de los costes de supervisión¹¹. La explotación directa implica un alto coste de vigilancia para hacer cumplir el contrato del asalariado, esto es, se necesitan capataces que a su vez deben ser supervisados y una legislación de lo social¹².

Ciertamente el control puede llevarse por medio de una contabilidad de costes, pero el uso de ésta no se generalizaría hasta el siglo XX, de modo que no estaba al alcance del propietario. Cuando toda la explotación es directa se tiende a capitalizar (mecanizar) al máximo la actividad agrícola, precisamente para reducir los costes de vigilancia que suponen la supervisión de los asalariados. Sólo cuando la tierra es muy productiva merece la pena invertir (incurrir en el coste de mecanizar y de llevar el control directo de la gestión). En este sentido

iba el informe de un perito agrónomo de fines del siglo XIX que —ante el deseo de un propietario innovador de intensificar la agricultura acudiendo a la modernización técnica— desaconsejaba la opción por las características del suelo, el clima, y el escaso grado de desarrollo de las comunicaciones y del mercado¹³.

La orientación por la explotación directa, el «cariño por la labor», siempre tentó a parte de los propietarios absentistas, especialmente durante la edad dorada de la agricultura europea (1840-1870), cuando los precios del cereal se recuperaron y se mantuvo el señuelo de la ilusión exportadora. Pero la «bolsa» de colonos presionando por hacerse cargo de la gran explotación desincentivaba tal opción; no en vano el ritmo alcista de la renta sobrepasó la evolución de los precios en el citado período. Al desplegarse el sistema rentista en 1867-1869 —la desastrosa coyuntura hizo imposible el abono regular de la renta—, se entiende que hubiera propietarios que se replantearan de nuevo la conveniencia de la explotación directa. Pero varias restricciones desalentaban esa decisión. El extracto de una correspondencia permite vislumbrar otros condicionantes, además del valor de la tierra o el azar de la climatología

«Tenemos [el término de] Carrascalejo que en mi juicio no puede tener otra solución que despedirlos a todos y labrarlo por nuestra cuenta, como deberíamos labrar todos los términos si tuviéramos disponible capital (29 de octubre de 1867).

A pesar de ese cariño que tengo a la labor, comprendo bien las consecuencias que puede traer el montarla en Carrascalejo donde hay que emplear un capital que es indispensable vigilarlo, y aun así pudiera sufrir reveses como podría sacársele utilidades crecidas. Encontrar una persona inteligente en las faenas agrícolas, *desinteresada o legal*, y

¹⁰ Entre las últimas publicaciones, debemos referirnos también a la investigación de S. ARAGÓN (2001) que analiza exhaustivamente las diversas funciones de administradores o mayordomos y su vinculación con el poder local, y a la de CARMONA (2001), donde cabe destacar el estudio que se hace de la administración de un gran terrateniente.

¹¹ También en la explotación indirecta hay costes de vigilancia, y son precisamente el administrador y el montaraz los que ejercen la labor de vigilancia, pero el coste y las ventajas que ofrecía este sistema lo hacían más rentable que el de capataces cuando la productividad era baja y no se contaba con economías de escala y alcance. Un sistema de explotación indirecta que garantizaba una asignación adecuada de trabajo con reducidos costes de supervisión era el de la aparcería en Cataluña, según explican GARRABOU, PLANAS, SAGUER (2001). Por otra parte, hace tiempo que Martínez Alier expuso que colonatos y aparcerías han constituido una forma generalizada de disminuir los costes unitarios del trabajo en cultivos intensivos.

¹² Pero, sobre todo, el punto clave para desanimar al empresario era demostrar que el arrendamiento era más rentable que la explotación directa gracias a la capacidad de sobretrabajo de los colonos, algo que confirmaría la evolución de los arrendamientos hasta 1931. GIHS (2002).

¹³ Pero, sobre todo, el punto clave para desanimar al empresario era demostrar que el arrendamiento era más rentable que la explotación directa gracias a la capacidad de sobretrabajo de los colonos, algo que confirmaría la evolución de los arrendamientos hasta 1931. GIHS (2002).

que pueda llevar una contabilidad clara y bien, no la encontramos en la provincia de Salamanca» (20-I-1868)¹⁴.

Es decir, este propietario que tenía un patrimonio de cerca de 10.000 hectáreas carecía sin embargo de capital líquido para la explotación y no disponía del capital humano adecuado para supervisar la explotación directa. Le faltaba una persona «desinteresada o legal», cualidades que debió suponer tenía la figura del administrador para gestionar el patrimonio por la vía rentista.

Una vez bosquejados los marcos institucional y económico que nos han de servir de referencia mínima, podemos ver cómo funcionaba la relación de agencia con la figura del administrador como eje central.

3. Sobre la gestión de los patrimonios agrarios: los costes de transacción

Los costes de información sobre los precios relevantes

Tres son los precios relevantes que se han de conocer en la gestión de la tierra: el precio de venta de la producción, los precios de los factores (renta y venta de la tierra, salarios y precios de los bienes de capital) y los intereses a pagar al comprar dinero para cualquiera de las actividades de explotación. Cuando la explotación se hace de forma indirecta, la información sobre estos precios queda en manos del administrador, creándose la asimetría de información a favor de éste, lo que posibilitaba un tejido de oportunidades para la consecución de beneficios no contemplados en el contrato terrateniente-administrador¹⁵.

¿A cambio de qué estaba dispuesto el propietario a perder el control de esa información sobre los precios? En toda la correspondencia administrador-terrateniente hay una constante: lo que más valoraba un propietario era que el administrador fuese capaz de expedirle la mayor renta líquida posible al menor coste en dirección a la gran ciudad donde residía o veraneaba. Esto exigía del administrador dos funciones: la primera y principal hallar arrendatarios solventes dispuestos a pagar algo más que en el arrendamiento anterior, señal máxima de la eficiencia del administrador que acostumbraba a resaltarlo en la correspondencia. La segunda, consistía en saber transferir el dinero al menor coste, que la expedición de la renta en metálico se efectuara sin mucho «quebranto», algo que siempre tendía a aumentar en las zonas agrarias del interior con escasa presencia de entidades financieras y con débil pulso mercantil¹⁶.

Como la renta que recibía el propietario era en parte en especie, esto suponía que el administrador tenía que vender la producción previamente, lo cual le permitía comercializarla aprovechando la fluctuación estacional. Que la venta la hiciera el administrador suponía retirar al propietario su función de empresario especulador. Pero esta función se delegaba a regañadientes. Los precios de los mercados principales que aparecían en la prensa eran aparentemente fáciles de obtener, por lo que a veces el dueño escribía diciendo que se vendiera a un precio determinado, aunque en otras ocasiones las recomendaciones eran más genéricas¹⁷. Ahora bien, por un lado, las diferencias de precios entre localidades o de calidades permitían siempre un margen para el beneficio del

figuraran alcances a favor del administrador porque entonces las casas están perdidas: «y así vemos a muchos que son manejados por sus mayordomos como unos arlequines», *ob. cit.*, página 218. Cfr. también la introducción de los editores de esta obra, páginas 57-62.

¹⁶ Desde la instalación de sucursales del Banco de España en la mayoría de capitales de provincia hacia 1880 se palió seguramente la ausencia de letras de cambio o su dificultad de descontarlas.

¹⁷ «La venta de granos necesitamos contraerla al año agrícola siguiente a su recolección (...) aproveche las ocasiones que se le presenten procurando obtener ventajas». Administrador duque de Alba, Administración Salamanca, marzo 1885, en ROBLEDO (1984) página 91.

¹⁴ Archivo Luna-Terrero, Caja 21 (cursiva nuestra).

¹⁵ El manual de Troche y Zúñiga recoge las numerosas cautelas que había que tener en cuenta en el comportamiento de los administradores que no son más que posibilidades de beneficio derivadas de la información asimétrica que aquél poseía; merece retener la posibilidad de arrendar con hombres de paja la propiedad, el complejo control de la renta en especie, y en cuanto a la presentación de las cuentas el que

que ejecutaba la venta (especialmente en coyunturas como la carestía natural de 1904-1905 o la provocada por la política económica de 1920) y, por otro, al no negociar el propietario directamente en los mercados desconocía los precios a los que los diferentes administradores decidían entrar o no. Tan sólo tenía información de los precios de equilibrio o de cierre de los mercados principales, lo que permitía a los administradores defenderse ante las quejas de un precio bajo, o de no vender, argumentando que el propietario desconocía la situación real del mercado¹⁸.

Conviene advertir, de todos modos, que los beneficios derivados de la especulación comercial se fueron amortiguando a medida que lo hacía la fluctuación estacional tanto por integración del mercado nacional como internacional; además, la tendencia de los contratos de la gran explotación fue la de irse reduciendo a renta en metálico a medida que concluía el siglo XIX, de modo que el coste de oportunidad del propietario por dejar de ir él al mercado en busca del mejor precio (sin mermas) tendió a perder importancia.

Respecto al precio del dinero, a medida que se desarrollaba el crédito hipotecario con la implantación de las cajas de ahorro y las sucursales de los bancos (1880-1920), la función prestamista del administrador (sustentada sin duda en las rentas que administraba¹⁹) tuvo que tener menos influencia que en el pasado, por ejemplo, durante la crisis del Antiguo Régimen; de hecho, a medida que avanzaba el siglo las hipotecas de las fincas suelen establecerse con el Banco Hipotecario y cajas

de ahorro, sin que falte el comerciante local de turno. La función del administrador posibilitaba, sin embargo, otro tipo de intermediación financiera como parece sugerir la coincidencia entre algunas biografías de administradores que, a su vez, son prestamistas de pequeños campesinos de los pueblos donde la influencia de las instituciones financieras eran más limitadas; así lo ilustra el caso del administrador y el IV marqués de Castellanos²⁰. Entre las fuentes del capital bien puede estar la disponibilidad de la renta durante un tiempo para mantener pequeñas redes de crédito; al llegar coyunturas como la de 1867-1869, o la crisis agrícola y pecuaria, no parece que el terrateniente tuviera medios accesibles (baratos) para comprobar la duración de los atrasos o la realidad del impago que podían justificarse por tales coyunturas²¹. Por otra parte, cuando el trigo se almacenaba durante cierto tiempo esperando el precio más alto, es posible que la panera del administrador haya funcionado como un peculiar pósito para los pequeños colonos.

En cuanto al precio de la tierra, la información sobre el mercado de tierras, bien de «la última desamortización» bien del patrimonio puesto en venta por otros nobles, resulta básica para tomar decisiones en un sentido o en otro. Aquí el administrador es la fuente principal de información, enviando los *Boletines de Ventas de Bienes Nacionales* o detallando en la correspondencia los posibles competidores de unos y otros bienes. La asimetría de información en estas compraventas parece más relevante que en el caso de los granos al tratarse de un bien

¹⁸ «Los precios de los granos se hallan estacionarios desde hace días a los precios que marca aquél [certificado de la alcaldía], por consiguiente por ahora no se pueden dar salida a las 150 fanegas de trigo candeal e igual número de barbilla a los precios de 40 y 37 rs. respectivamente que V.E. me ordenó en atenta comunicación...» 15-XI-1883; «hay una completa paralización, tanto que ni a los precios que se marcan en el adjunto periódico se puede vender...» 18-I-1888 (conde Torrepalma)

¹⁹ Una de las soluciones propuestas para salvar la fortuna de Salcedo a mediados del siglo XIX pasaba porque los administradores anticiparan 200.000 rs. al 6 por 100 anual reembolsándose los interesados con cargo a la mitad de las rentas de las administraciones que tenían a su cargo, G.I.H.S. (2003) (en prensa).

²⁰ Libro de cuentas del administrador del marqués de Castellanos (libro diario particular: anotaciones de préstamos a particulares y cancelaciones de los mismos). La red de prestatarios se ampliaba en este caso al propio marqués de Castellanos o a vecinos de Ateca, de donde era originario el administrador Sr. Cejador.

²¹ Que no se trata de mera elucubración lo demuestran los casos de supuestos atrasos de los renteros del patrimonio Salcedo en Ciudad Rodrigo; al exigir el propietario que fueran ejecutados, se puso en evidencia que la renta estaba ya cobrada. Archivo Luna-Terrero, Caja 158, Doc. 14 (Administrador Ruiz de Aguilera, 1-XI-1826). Pero ¿cuántos casos de supuestos impagos no habrán recibido el plázet de la condonación por parte del dueño?

poco homogéneo en calidad, localización o adaptabilidad para otros usos. La variedad de compradores, forma de pago o intermediarios que revendían luego, son argumentos adicionales para destacar la relevancia de esta asimetría, mucho más, cuanto, como solía ocurrir, las ventas se hacían por un propietario presionado por la falta de liquidez. En el caso de decidirse por la venta de alguna finca, no había ninguna razón para desconfiar de que el administrador buscaría el precio más alto de venta, que a su vez repercutía en la comisión que cobraba. Si se daba la circunstancia de que el administrador había prestado al dueño, al fin y al cabo él era una parte tan interesada como el propietario, ya que las deudas funcionaban como una hipoteca sobre los bienes.

Por último, debemos recordar que los costes de información aumentaban en función de lo adverso que fuera ese marco socioeconómico. Cuanto mayor fuera la dispersión del patrimonio, menor la productividad y más bajas las economías de escala y alcance, mejor se explica cómo el propietario irá perdiendo el control de sus propiedades más «periféricas» al multiplicarse los costes de información²². Incluso en estos casos, hasta el propio administrador dependería de sus agentes locales, lo cual también le terminaría acarreado pérdidas de control; la multiplicación de este tipo de agentes menores se advierte en la Figura 1, donde cabe suponer varias posibilidades para la merma de la renta.

Costes de negociación.

El coste de depositar la confianza en el administrador y el riesgo moral que conlleva

Estos costes incluyen todos aquéllos que aparecen en el momento en el que se inicia la negociación y se firma un contrato o se llega a un acuerdo. Ocupan el espacio que

media entre los costes de información sobre los precios, por una parte, y los costes de vigilar lo pactado por otra. En esta situación, ante todo, los costes de negociación son el tiempo que se pierde negociando y formalizando el contrato. Ese tiempo depende de dos aspectos.

El primero vendrá dado por el número de cláusulas que tenga el contrato para evitar riesgos. ¿Qué riesgos se busca evitar con las cláusulas tan prolijas de los contratos de arrendamiento? Ante todo el riesgo moral del comportamiento del agente contra los intereses del principal. Es decir, averiguar la naturaleza (moralidad) de las personas contratadas, evaluando hasta qué punto están firmando el contrato con el objetivo de defraudar (riesgo moral). En una explotación directa es fácil comprender que el propietario analizará con cuidado la elección del asalariado asignándole tareas cuya realización luego se puedan comprobar. Pero, ¿qué sucede en la explotación indirecta? Entre propietario y administrador se da, por tanto, una relación en la que el primero optará por delegar sus funciones en el administrador bien si hay una relación de confianza, bien si los costes de negociación con los colonos son elevados, tanto por ser numerosos los contratos como por ser problemáticos.

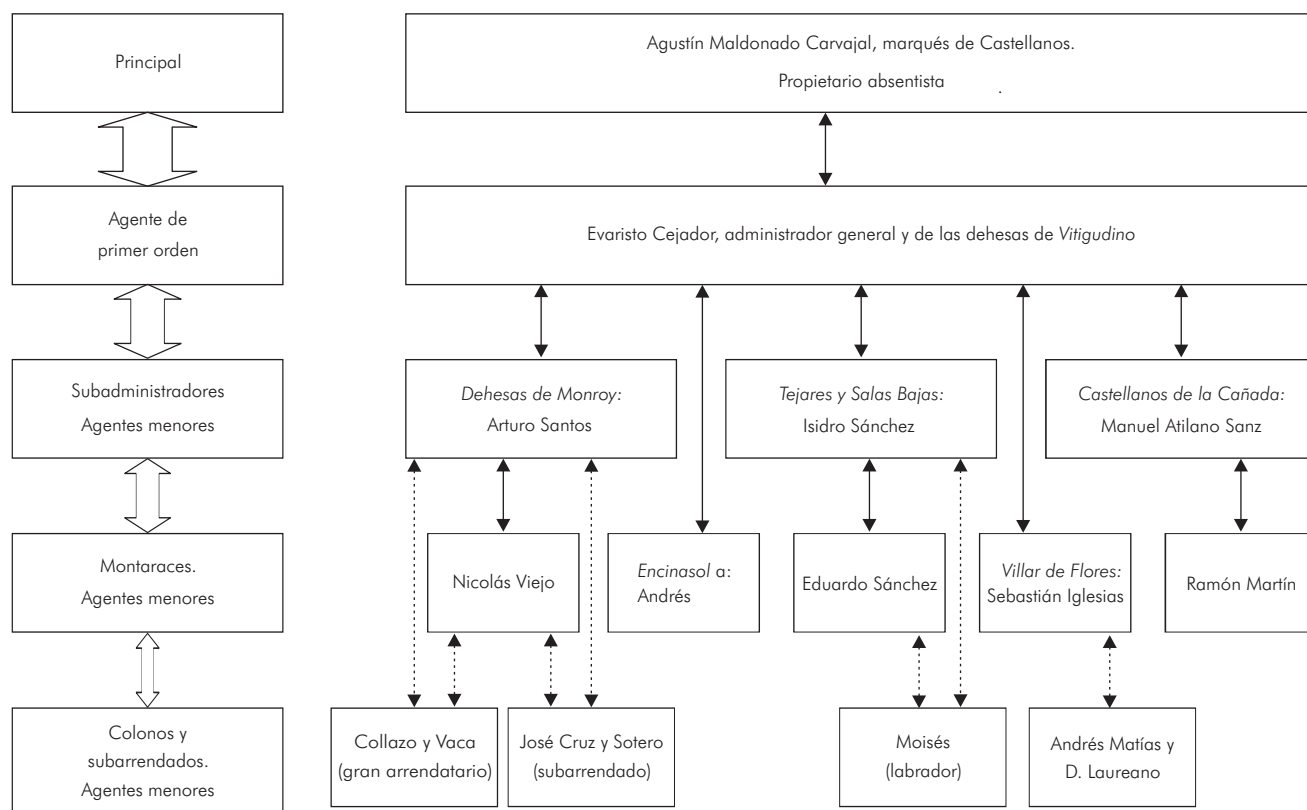
Veamos el peso de las relaciones de confianza. Hasta donde sabemos, el propietario daba mucha importancia, a la hora de elegir su administrador, a las relaciones de confianza, basadas en tres tipos de vínculos: los de parentesco, los de antigüedad (reputación en la tradición de una familia de administradores) y los patriolcales (procedencia de un mismo origen local). Fuera de estos vínculos sólo quedaba fundar la confianza en la valía de la formación y la acreditación de la cualificación del administrador, que en el mejor de los casos pasaba por contratar algún perito agrícola, pero que, usualmente, se resolvía acudiendo a un universo variopinto de notarios, militares de graduación retirados, abogados, otros propietarios, comerciantes, o incluso curas²³. En cual-

²² «Respecto a las tierras de Ituerto de Azaba no las quiere nadie a ningún precio y es una propiedad tan rara que *nadie la conoce ni da razón de ella, se cobra por costumbre y nada más*». Carta 21-IV-1911, Fondo Patiño-Sentmenat.

²³ Cfr. CARMONA (1995), (2002) páginas 233-239; GARRABOU, PLANAS, SAGUER (2002) y SERRANO (2002).

FIGURA 1

CADENA DE AGENTES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL IV MARQUÉS DE CASTELLANOS, AGUSTÍN MALDONADO CARVAJAL (1836-1909)



FUENTE: Correspondencia del IV Marqués de Castellanos, Agustín Maldonado Carvajal (1836-1909).

quier caso, no había un mercado específico de administradores al que acudir²⁴.

Una vez elegido el administrador utilizando las relaciones de confianza resultaba muy costoso romper el acuerdo, de modo que la permanencia en el puesto solía ser muy prolongada. Negociar lo que sucederá tras

un incumplimiento de lo pactado (explotación directa) es mucho más fácil de hacer que comprobar hasta qué punto se ha perdido la confianza (explotación indirecta). En este segundo caso, el margen de error es alto, el propietario se puede equivocar en su apreciación subjetiva y no resulta fácil calibrar los incentivos ni las penalizaciones²⁵. Son precisamente este tipo de problemas

²⁴ El esfuerzo de los primeros gobiernos isabelinos en este sentido fue notable con la creación de las escuelas técnicas. Sin embargo, se puede hablar de un cierto fracaso relativo, ya que no sería hasta bien entrado el siglo XX cuando se consolidarían este tipo de estudios.

²⁵ El manual de Troche y Zúñiga contemplaba el fraude del administrador como una consecuencia inevitable de una mala elección: «o se tiene casi absoluta confianza de un administrador o no; si se tiene,

los que viene a paliar la relación de confianza, complementada por alguna garantía que solían hacer los administradores²⁶. En contrapartida, el propietario se pone en manos del administrador y de su discrecionalidad, a cambio de que le evite los costes de negociación con los colonos.

El segundo aspecto de los costes de negociación viene determinado por la facilidad o no que el entorno jurídico ofrece a la hora de formalizar y asegurar los contratos de arrendamiento. Éstos se acostumbraban a elevar a escritura pública, igual que el desahucio se hacía también ante notario. Pero había contratos que solían hacerse «a la tácita», con acuerdos verbales o mediando, normalmente, la delegación del propietario en el administrador; entonces la función del propietario queda nuevamente diluida. Por consiguiente, tanto la falta de un mercado de administradores como de mecanismos jurídicos para asegurar una parte de los contratos, provocaban que los costes de negociación para el propietario fuesen demasiado altos como para no delegarlos.

Para evitar los conflictos y recelos que esta delegación causaba se acudía en buena medida, y especialmente cuanto mayor era el propietario, a la elección del colono ideal por el mecanismo de la subasta de la finca ante notario o con anuncios en la prensa local y entregando las propuestas en la administración. Esto dejaba al administrador en un papel relativamente pasivo, pero habitualmente la ley de la oferta y demanda no funcionaba tan libremente, puesto que existían tanteos y negociaciones que incluían también las garantías adecuadas, y en estas tareas previas la mano del administrador retiraba a la mano invisible del mercado al

asegurarle al propietario no tener que estar negociando constantemente la contratación.

Debe advertirse en todo caso que, al menos, el mercado de las grandes fincas tuvo siempre una demanda asegurada, distinguiéndose dos grupos de potenciales arrendatarios en disputa: el grupo de los colonos que vivían en la finca (a veces pueblo o aldea) y el que formaban las familias de los grandes arrendatarios. Orientarse por una u otra opción tenía unos costes sociales y económicos muy diferentes. En este sentido, la opinión del administrador era muy influyente. Un testimonio del administrador sugiriendo al dueño que se inclinara por la opción conservadora (y no por la expropiación campesina), cuando unos grandes arrendatarios ofrecieron pagar más que los colonos que vivían en Villares de Yeltes, resulta esclarecedora:

«Los colonos de Villares pagan hoy 420 fanegas de trigo barbilla, 1.087,50 pesetas, las contribuciones impuestas a aquella propiedad y los derechos de introducción de granos en esta ciudad. en su mayoría, su situación es deplorable sin embargo de los muchísimos años que llevan de renteros, tanto que las yugadas y casas vienen pasando de padres a hijos, debido a la reconocida filantropía de V.E. y a sus ilustres predecesores; siempre han tenido buenas cuentas con esta administración²⁷».

Hay otros ejemplos en contra, como confirman los casos de expulsión del vecindario de varios pueblos de ex señorío a favor del arrendatario capitalista a principios del siglo XX. Dependiendo del contexto y de cada coyuntura, parece que el administrador tenía capacidad de maniobra para orientar la decisión según sus propios intereses, crematísticos o no, pues él mismo no desearía cargarse con los costes de negociación de expulsar a un pueblo (desahucio), aunque la

las trabas no son más que fórmulas, si no se tiene, ningunas bastan», *ob. cit.*, página 181.

²⁶ Las fianzas para administrar son uno de los documentos habituales que se encuentran en Contaduría de hipotecas o notarías; la estabilidad del administrador durante largos períodos debió dejar devaluada más de una vez esta garantía, que, por otra parte, no suponía una cantidad elevada; en el caso del administrador del conde de Torrepalma ascendía a 5.000 ptas. en 1883. Troche y Zúñiga exigía el importe de la renta de un año, *ob. cit.*, página 182.

²⁷ Administración conde Torrepalma, Libro copiado de correspondencia 12-VI-1890.

entrada de un gran colono asegurase mayor renta líquida para el propietario. Cuando era al revés, el propietario decidía perder renta líquida a cambio de alguna compensación, por ejemplo, la renta política que suponían los votos cautivos propios de la fórmula parcelaria de la gran explotación. Por supuesto, esta tensión, cuando se inclinaba del lado de esta opción, dejaba a su vez en manos del administrador la negociación sobre la duración y estabilidad de los contratos de arrendamiento frente a los posibles desahucios y aplazamientos. Estas dos opciones, desahucio y aplazamiento se observan constantemente al analizar la correspondencia del marqués de Castellanos, siendo el administrador el encargado de analizar las posibilidades de pago o de los colonos o la búsqueda de nuevos colonos más solventes²⁸.

Costes de vigilancia sobre el cumplimiento de los contratos

Los costes de vigilancia se miden por el tiempo que se ha de invertir en supervisar las tareas del agente. En estos costes destacan como principales la figura del administrador y el montaraz, cuyo papel en la guarda del bosque es muy significativo. Dejamos de lado aquí la función de vigilar ejercida por el apoderado o administrador general.

El coste que le suponía al propietario vigilar la gestión del administrador era muy alto, tanto que puede decirse que era incontrolable, al menos de forma directa (sólo se habría podido fiscalizar a través de una contabilidad de costes). Para solucionarlo, el propietario hacía que el administrador participase de forma alícuota de la renta, de modo que su suerte se unía a la del propietario. Aho-

ra bien, las características del patrimonio y de la complejidad de las explotaciones hacían imprescindible la función de otro agente, el montaraz, es decir, un delegado que estuviera encima de quienes llevaban la explotación del monte o de la tierra. Así, una vez firmados los contratos de arrendamiento y remitidos al administrador general, en su caso, la heterogeneidad de la explotación adehesada exigía incurrir en costes de vigilancia para salvaguardar la integridad de los aprovechamientos agro-silvo-pastoriles que no se arrendaran²⁹.

La remuneración que acostumbraba a percibir el montaraz parece baja en relación con la responsabilidad desempeñada: 320 reales, 20 fanegas de trigo, vivienda y las escusas en Miguel Muñoz hacia 1860; en otros lugares, convertida la remuneración en metálico, no llegaba a los 2.000 reales anuales. Pero el puesto de montaraz, como argumenta García Sanz, era apetecible por la posibilidad de obtener ganancias de imposible control (por ejemplo: la venta de madera o de granos e ingresos por el carboneo) o por la posibilidad de disfrutar de influencias en la elección de los arrendatarios; de ahí que las montaracías pasaran de padres a hijos (García Sanz, 1991, página 353).

El administrador aconsejaba con argumentos diversos las preferencias por unos u otros montaraces, pero, dada la importancia del monte por los aprovechamientos que albergaba y como reserva de renta futura (roturaciones), cuando había que proceder a la elección del cargo, quien decidía era el dueño. Las circunstancias de este tipo de contratos y las especiales relaciones entre administrador y montaraz explican que se produjeran conflictos de los que da cuenta la correspondencia del administrador con el dueño. Así, por ejemplo, en el caso del marqués de Castellanos la correspondencia trasluce la existencia de graves

²⁸ Correspondencia del marqués de Castellanos: carta número 56, abril 1905. Al final, el marqués da órdenes directas sobre el nuevo contrato de arrendamiento de Castellanos, estableciendo las formas de pago, anualidades y la renta; dejando claro el desahucio de los anteriores colonos y la búsqueda de renteros más propicios, con mayor capacidad de pago.

²⁹ El montaraz era el encargado directo de velar por el cumplimiento preciso de las condiciones de explotación acordadas en los diferentes contratos, tenía además funciones relacionadas con la guardería (caza, pesca y monte), junto con la de ser el responsable de peritar las posibilidades de corta de leñas y de proceder, posteriormente, a su control, LLORENTE (2000).

conflictos entre el administrador y el montaraz de las dehesas de Monroy que se acusan recíprocamente de los destrozos causados en el monte y el mal aprovechamiento y estado de las dehesas³⁰. En este mismo patrimonio también encontramos evidencias de problemas menores, como las limpieas de arbolado sin permiso, la venta de leña y las sacas de casca, pero incluso aparecen aprovechamientos mayores, como la utilización de la madera: «el montaraz del Villar de Flores se puso a recibir traviesas sin permiso de nadie, incluso el de sus amos»³¹.

De nuevo, como en los otros costes, junto a estos factores relacionados con la gestión, siempre hay factores físicos que dificultan o favorecen la supervisión. En nuestro caso, junto a la heterogeneidad de aprovechamientos, la dispersión geográfica obligaba a contar con delegar la vigilancia en el o los administradores; era un condicionante de peso en un país sin buenos caminos y con medios de comunicación tradicionales³². Los costes de supervisión de decenas de fincas con linderos imprecisos (sin catastro) eran muy altos para el propio administrador; de ahí que se pusiera en funcionamiento una cadena principal-agente a otra escala, donde el administrador funcionaría ahora como principal y el montaraz actuaría como agente. El administrador sacaba «beneficio» de esta cadena, ya que a la hora de calibrar sobre quién recaería la penalización o queja del propietario era fácil «pasarla» hacia abajo. De hecho, los problemas entre el propietario y el administrador sobre el riesgo moral del administrador acababan con el despido de

un tercero (subadministradores, montaraces y renteros). Estas cadenas de agentes se pueden ver en la correspondencia de Castellanos, a partir de la cual hemos elaborado el esquema que se reproduce en la Figura 1.

Se trata de una administración que gestionaba directamente las rentas de las dehesas-pueblo próximas a su lugar de residencia (Vitigudino), mientras que necesitaba el recurso de otros agentes para explotaciones en Monroy (Cáceres), Castellanos (Ávila) o Salas Bajas (Salamanca). Estos subadministradores, a su vez, delegaban funciones en otros agentes secundarios como eran los montaraces o guardas de cada lugar, incluso, a veces, contrataban corredores de fincas para que les suministraran información reciente de las ventas de fincas que pudiesen resultar interesantes para el patrimonio. Los frecuentes conflictos de las que da cuenta la correspondencia entre administrador y montaraz (destaca el conflicto de Monroy entre Arturo Santos, administrador, y Nicolás Viejo el montaraz) apoyan el argumento de que en la ruina de esta casa nobiliaria, una de las más emblemáticas de Salamanca, las mermas de la cadena de agentes desempeñaron un papel muy importante³³.

La cadena de principal-agente terminaba con la del colono contemplado como un agente. El riesgo moral

³⁰ Correspondencia del marqués de Castellanos, cartas 1220, 1221 y siguientes, septiembre de 1904.

³¹ Correspondencia del marqués de Castellanos, carta 106, diciembre de 1905. Ejemplos muy similares se constatan en el patrimonio de Torrepalma con limpieas de arbolado sin pedir permiso, quedándose con 5-6 carros de leña y 300 arrobas de casca, Patrimonio de Torrepalma, 18-III-1882, 23-VI-1887.

³² Así, por ejemplo, en el caso de Torrepalma, podemos leer: «Al mismo tiempo que pasé a Vitigudino, a presentar las hijuelas en el Registro de Propiedad (...) inspeccioné las propiedades de V.E. de Sobradillo, Bañobárez y Villares de Yeltes; como para verlo todo se necesita mucho tiempo por ser aquellas muchas y estar muy diseminadas, haré varias salidas para ver si puedo aumentar las rentas.» Patrimonio de Torrepalma 27-X-1883.

³³ El palacio del marqués de Castellanos había acogido a Alfonso XIII en sus visitas a Salamanca a principios del siglo XX; años más tarde, el sucesor del IV marqués de Castellanos, marqués de Maldonado, comunicaba a su administrador desde San Sebastián los problemas para sobrevivir al no tener «fondos bastantes en el banco»; en realidad, el desajuste entre ingresos-gastos confiaba en que se lo resolviera el administrador. El declive del rentista tiene causas complejas, entre las que hay que contar los condicionamientos de mantener unos niveles de vida que no podían ser afrontados por la evolución de la renta neta, debido a las causas descritas y a otras; en el caso que nos ocupa, el del sucesor del IV marqués de Castellanos, el gasto se evaluaba en 20.000 pesetas al año, incluidos criados, alquiler, «peseteros»... (31-VII-1917, C.519). Se trata de un claro ejemplo de la decadencia del patrimonio de esta casa nobiliaria —provocado también por el factor de la herencia—, que llega a situaciones límites en el proceso inflacionario de la Primera Guerra Mundial; en 1917 la situación financiera es catastrófica y las penurias constantes. Para poder pagar las deudas «que me ahogan», se intenta enajenar parte del patrimonio o se buscan ingresos extraordinarios, por ejemplo a través de la venta de encinas, etcétera. C. 1717, C. 1718 de enero de 1918.

del colono no tenía por qué ser siempre pequeño³⁴. El colono era vigilado por el montaraz para que la explotación de la finca se hiciera de acuerdo con las cláusulas pactadas, para que no se arara más de la cuenta (evitando el consumo de rentas futuras, pues la roturación —al aumentar la producción inicialmente— implicaba el pago de más renta), para que se respetaran prados o el vuelo de la encina, etcétera. Pero, sobre todo, para impedir el lucro (o la falta de control) que entrañaba el subarriendo, costoso de vigilar y que perjudicaba al dueño:

«Hacer más fácil la vigilancia y más directa la responsabilidad de las personas que por derecho propio entran en la Huerta y Jardín era una necesidad, *si habían de evitarse los abusos* que se perpetrúan en tiempo de fruta y los daños que sufre el arbolado (...). Pero cuando las condiciones descansan esencialmente *en la buena fe*, y ésta no existe, se quebrantan aquéllas fácilmente. Así ha sucedido con los arrendatarios del Jardín, que han hecho traspasos, sin poderlos impedir, porque contestaban trabajar por cuenta de los arrendatarios, los que lo hacían por la suya, en virtud de combenios (sic) con aquéllos, que por ser privados no daban lugar a perseguirlos ante la Ley»³⁵.

Colono y montaraz son los últimos eslabones de la cadena, los que llevan el control de los recursos naturales y económicos de la explotación, haciendo realidad las oportunidades de mermas en caso de ponerse de acuerdo entre ellos³⁶. Cuando el administrador consien-

ta por su propio interés este tipo de convenios informales, el declive del patrimonio progresará por más que la renta en metálico haya podido subir a principios del siglo XX. Renta que, por otra parte, poco puede hacer frente a la inflación de 1914-1920.

El declive de la explotación indirecta con administradores

Analizados los costes de transacción la figura del administrador parece que tuviera todas las opciones en su mano como para jugar a ganar siempre frente al propietario y/o frente al resto de agentes (subadministradores, montaraces, renteros, etcétera). De ser cierto esto, los conflictos entre el administrador y el propietario habrían sido constantes, pero la documentación no acredita una situación continua de querrela, ¿por qué? Además, de haber sido entonces tan «maquiavélicos», tendrían que figurar como los grandes ganadores; sin embargo, si bien en términos generales podemos decir que los administradores no salieron perdiendo, tampoco parece que fueran los grandes «herederos» (los propietarios del siglo XX)³⁷. ¿Qué atenaza al administrador?

El modelo de explotación indirecta con administradores había logrado sobrevivir durante el siglo XIX apoyándose en las preferencias de los propietarios, administradores y montaraces. En cualquier caso no debemos olvidar que administradores y montaraces tenían unida su suerte a la del propietario. El negocio particular del administrador era vivir del propietario, no ganarle ni su tierra, ni su renta, no al menos de forma inmediata. Sólo cuando el administrador unía a su condición la de gran colono o prestamista, entonces, su actitud variaba, esperando quedarse con parte del patrimonio, posibilidad que au-

³⁴ Un administrador de la Casa de Alcañices declaraba en 1902: «estos grandes y poderosos colonos pueden llamarse “terceros administradores” ya que “por ser los más pudientes de la localidad... hacen valer mucho más su personalidad con los subarrendos y otras ventajas”, oscureciendo la figura del administrador», CARMONA (2001), página 213.

³⁵ Administración de Piedrahíta, Carta del Administrador a S.E., 16 de diciembre de 1853. La cursiva es nuestra.

³⁶ Ante la subida de renta que ofrece el arrendatario, escribe el propietario (Conde de Fuenrubiá) «Ellos [los arrendatarios] consideran que esas ventajas de las rentas las hacen por ser el que desea la finca

(sic) en acuerdo de la familia del Montaraz, y que siendo así harán negocios entre ellos que perjudicarán la finca. Yo no creo eso, pero si después del contrato resultara así con despedir al montaraz que no cuida de los intereses que le están encomendados se acabaría de una vez con los abusos...» Libro copiadore..., 9-I-1898.

³⁷ Cfr. El ascenso social de varios administradores en MILLÁN (1999) 229-236; GARRABOU, PLANES, SAGUER (2002).

mentaba con la debilidad financiera del dueño. En situación de estabilidad, la supervivencia del gran patrimonio era esencial para el administrador, por eso no podía dar rienda libre a sistemas que alterasen la explotación indirecta, aunque proporcionasen más renta líquida o le dieran la oportunidad de hacerse con la tierra.

El administrador se encontrará constreñido entre, por un lado, lograr incrementar cada año la renta líquida para el propietario y, por otro, unos costes crecientes de vigilancia, sabedor de que tanto el montaraz como el colono podían mermar y sobreexplotar los recursos cada vez más. Estos lastres harían que el administrador fuera muy adverso al riesgo, que intentase optimizar al máximo la obtención de la renta para el propietario a la vez que consentir el menor grado de merma y sobreexplotación a los montaraces y colonos, pero que fuera suficiente como para permitir el incremento de la renta. El objetivo final era que el patrimonio rindiese al máximo justo hasta el día antes de que no pudiese dar más de sí³⁸.

Ante tanta ineficiencia acumulada y sobreexplotación se fue imponiendo en diversos patrimonios, sobre todo desde finales del XIX, el criterio de reducir las prerrogativas y la capacidad de maniobra de administradores y montaraces en beneficio del gran arrendatario, opción favorecida por la posición cada vez más sólida de los ganaderos que arrendaban estas fincas, que a su vez podían ser grandes propietarios³⁹. Uno de los fenómenos más llamativos derivados de la crisis agraria finisecular es, en efecto, el fortalecimiento de la figura del

arrendatario capitalista⁴⁰. Esto se puede probar en Castilla, pero también en Andalucía donde el componente social de las «agitaciones obreras» y el alza salarial han propiciado que el propietario confiara la tierra al gran arrendatario que a su vez subarrendaba la tierra a pequeños colonos⁴¹.

4. Explotación de la tierra, gestión del patrimonio y desarrollo económico

«Mucho he meditado acerca del medio de beneficiar el Jardín y la Huerta de modo que sea menos graboso a V.E. y más beneficioso al arbolado; pero no he podido hacerlo conciliable. Para que los árboles progresen, es menester no arrendar el suelo, y cultivarle por la casa, lo que positivamente empeña. De arrendarlo, ni el arbolado progresa lo que debe ni la fruta deja de sufrir bastantes menoscabo. Pero entre dos males creo preferible el menor que es el del arriendo del suelo. Éste al fin da una cantidad determinada y no despreciable.»

Carta del Administrador de Piedrahita
al Apoderado del Duque de Alba,
31 de octubre de 1851.

Estas cavilaciones del administrador en defensa del arriendo en el año 1851, que luego se llevaría a la práctica, son elocuentes: para el gestor de los intereses económicos de la Casa de Alba en Piedrahita, el arrenda-

³⁸ Su negocio era alargar la vida del patrimonio con una continua elevación de la renta, aunque el *sistema rentista* hubiera entrado en rendimientos decrecientes. Por lo expuesto en este trabajo consideramos el *sistema rentista* como el conjunto formado por el propietario y la cadena de agentes, unidos por contratos formales (administrador, colono, montaraz) o informales (subarrendatarios, agentes locales...) que bien individualmente o coaligados tienen capacidad de operar mermas sobre los ingresos presentes y futuros de la explotación agraria; es decir, la cadena de agentes amplía el diferencial entre renta bruta y renta neta. Cuanto más se incrementara el diferencial, más fácil es que el declive relativo del rentista se produjera pese a subidas nominales de la renta, cosa que pudo ocurrir a principios del siglo XX.

³⁹ LLORENTE PINTO (2000); alude también a este aspecto GARCÍA SANZ (1991).

⁴⁰ Tal coyuntura le ha «ha servido para acelerar los fenómenos de concentración de los arriendos, de un mayor control de todos los aprovechamientos de la explotación, y de una mayor autonomía a medida que se generalizara la renta en dinero» (ROBLEDO, 1984, página 144).

⁴¹ Según la información presentada al Instituto de Reformas Sociales, grandes cantidades de terrenos en las provincias de Córdoba y Sevilla, hacia 1890, eran cultivadas por un sistema rutinario; entonces el propietario ideó dividir la gran explotación en parcelas y hacer del obrero un labrador, pero ¿quién le garantizaba el pago de la renta estipulada? «Y apareció entonces un tercero que con carácter de arrendador del obrero (...) era arrendatario de la propiedad a la que garantizaba con sus bienes el cobro de la renta», IRS (1921) página 13.

miento puede estropear unos kilos de fruta en las plantaciones del jardín, frente a lo costoso del cultivo directo. El dilema —cómo conciliar la *productividad* de una explotación, sin que sea gravoso para la *rentabilidad* del «señor»— se ha resuelto.

La mayoría de los patrimonios agrarios contaron con esa «cantidad determinada y no despreciable» para seguir decidiéndose por el arriendo de sus propiedades, independientemente de las explotaciones modelos, auténticos derroches alguna vez a costa de la apariencia de empresarios innovadores, que hicieran algunos en la fase dorada de la agricultura europea⁴². Por la clase de patrimonios en los que nos hemos basado no puede equipararse esta opción a otros sistemas de explotación indirecta del tipo *landlord-farmer*, donde la implicación del propietario en la explotación de la tierra no era nada episódica y su activo papel de *mánager* fue todo un éxito (aunque insuficiente) en coyunturas como la depresión finisecular⁴³. Sin ir tan lejos, en Cataluña se ha demostrado la participación activa del propietario en la aportación de recursos y de conocimientos para extraer todo el potencial productivo de sus propiedades (Garra-bou, Planas, Saguer, 2002) y en Valencia era regular la intervención de los propietarios en el cultivo indirecto: financian transformaciones, estipulan el pago de mejoras, etcétera⁴⁴.

⁴² Para un resumen de la heterogeneidad y flexibilidad de comportamientos de los patrimonios estudiados por otros autores, cfr. LANA (2003), páginas 106-109, quien, por otra parte, aborda en su investigación la combinación de un patrimonio rentista-comercializador de trigo con la condición de productor-fabricante de vino y, sobre todo, de aceite.

⁴³ La inversión sistemática del *landlord* como una cuota importante de la renta en BECKETT (2000), páginas 734-739. Tal inversión se mantuvo pese a la caída de la renta; HUNT, PAM (2002), con el punto de mira en el modelo danés de cooperativas y la adaptabilidad de la explotación pequeño campesina, opinan que hubo éxito *managerial*, con «fracaso empresarial» ante el reto de las nuevas oportunidades de la ciencia y de la técnica; la inercia del sistema de explotación impidió adoptar medidas que habrían supuesto algo así como una «creación destructiva» schumpeteriana.

⁴⁴ CALATAYUD, MILLÁN y ROMEO (2003), página 244. Conviene advertir, en todo caso, que si es la expectativa de beneficios la que orienta el volumen de la inversión, las limitaciones de economías de escala propias de la agricultura (máxime en la zona en la que nos

Los contrastes no obedecen a la existencia de distintos talantes empresariales: la misma Casa Sentmenat actuaba en un sentido más «empresarial» en unas partes de sus tierras y más «patrimonialista» en otras; la explicación reside, por tanto, en las diferentes condiciones naturales y socio-económicas; en la baja productividad de los recursos naturales, en el difícil acceso al mercado y en la estructura social heredada, condiciones todas ellas que determinan lo que se puede llamar modelo castellano. En este modelo, las administraciones de los patrimonios agrarios funcionaron de forma bastante eficiente (de ahí su prolongación en el tiempo) como suministradoras de un flujo creciente de liquidez, nunca interrumpida (aunque su flujo disminuyera) por las crisis de subsistencias (1866-1868), la crisis agrícola y pecuaria u otras circunstancias sociopolíticas. Ahora bien, en contraste con lo ocurrido con otros sectores, la tierra siempre repartió dividendos, aunque el *sistema rentista* tendiera hacia rendimientos decrecientes. Puesto que el terrateniente vivía en Madrid o San Sebastián, los administradores hacían realidad el trasvase del excedente campo-ciudad, una «sangría» sistemática, en la que estaban implicados, en mayor o menor medida, todos los integrantes de la cadena desde el propietario hasta el último de los agentes, de la que no parece se pueda prescindir a la hora de explicar el ritmo de crecimiento de las zonas agrarias del interior español. ¿Podemos preguntarnos, pues, por el papel de la aristocracia en el desarrollo agrario español?

Ésta es una pregunta a la que se están dando respuestas desde los tiempos de Flórez Estrada a los de Pascual Carrión, es decir, desde que se implanta la reforma agraria liberal o trata de revisarse en la II República. En 1836, Flórez Estrada sentenciaba (en términos parecidos a los de David Ricardo) que «la mala distribución de la riqueza es, en último resultado, el origen de

referimos) influían para que tal inversión fuera más reducida que en otros sectores. Éste es otro de los argumentos a tener en cuenta para explicar el declive relativo del rentista agrario.

todas las querellas del género humano», una de las afirmaciones nucleares de la cuestión agraria en España a la que se sigue dando vueltas una y otra vez por parte de la historiografía contemporánea⁴⁵.

La cuestión es del suficiente calado como para que se la pueda despachar en unas pocas líneas. Tampoco es éste el momento de entrar en el debate sobre la «racionalidad» o los «males» del absentismo cuando alguno de nosotros ya lo ha hecho en otra ocasión, pero no podemos por menos de eludirlo en el punto que afecta al argumento principal de nuestro trabajo, el de la importancia de los costes de transacción asociados al administrador. Sin acusar a nadie de empresario ineficiente ¿en qué sentido la organización de la empresa agraria aristocrática limitó las posibilidades de crecimiento económico?

Nuestra respuesta tiene dos partes. En primer lugar estarían los argumentos de tipo económico, que se exponen muy sucintamente a continuación.

a) El *sistema rentista* de los patrimonios de origen nobiliario por eficiente que fuera en captar excedente, derivado del aumento de la producción o de la productividad, potenciaba sistemáticamente un consumo elitista, todo lo vebleniano que se quiera, en perjuicio de un mayor consumo agregado. Es otra forma de contemplar el clásico problema de la desigualdad en la distribución de la renta, que potenciaba la autoexplotación del colono (lo que llevaba aparejado el fuerte subconsumo de bienes no básicos). Habrá que precisar hasta qué punto ese *sistema rentista* —que es posible haya entrado en rendimientos decrecientes antes de que llegara la expropiación de la II República— favorecería o no un mayor deterioro de la riqueza natural.

b) El consumo suntuario y el posible deterioro de la naturaleza (allí donde la cadena de agentes acabara por hacerse con el control de la explotación, como en la situación expuesta en la Figura 1) se hacían a costa de

una falta de inversión, de no implicarse en financiar, como *orientación sistemática*, ninguna mejora del arrendatario (a veces tan elemental como «descantar» el suelo, o hacer una charca para el ganado)⁴⁶. Ciertamente la inversión no está reñida con la explotación indirecta (Sabio, 1998), y menos cuando los cultivos tenían un carácter más intensivo, como en Valencia, pero sí con la inercia de unos patrimonios que proporcionaban escasos incentivos para que tal inversión se sostuviera⁴⁷.

¿Para qué arriesgarse si el administrador consigue una renta creciente a largo plazo? En el caso de cesión de la explotación a pequeños colonos, el propietario buscaría acumular, además, a través del control de las elecciones, cierta renta política para asegurarse que las condiciones jurídicas y políticas no alterasen el *statu quo*, por ejemplo, limitando las posibilidades de la reforma agraria o de la libre competencia de los granos extranjeros. De nuevo el papel del administrador resultaba vital para el disfrute de esta otra cara del sistema rentista. Esto nos permite abordar la segunda parte de la argumentación que tiene una vertiente de tipo socio-político, aspecto que queremos ilustrar con la siguiente carta de un administrador:

⁴⁶ La información del Instituto de Reformas Sociales se hizo eco de la idea de que las mejoras del arrendatario podían estar desincentivadas por el aumento consiguiente de la renta que suponía tal opción (IRS, 1921). Parece que no se puede generalizar este tipo de aserto, sin tener en cuenta la distinta envergadura de los arrendatarios, la tecnología o las relaciones de producción. A este respecto cfr. la discusión provocada por Bhaduri quien, frente a afirmaciones anteriores, admite un liderazgo del terrateniente en la difusión de la tecnología si ello le permite captar una parte importante de los aumentos de productividad, BHADURI (1997). Desde la perspectiva de la historia agraria inglesa, uno de los argumentos para la difusión de los cercamientos es que supusieron unas buenas rentas para la nobleza rural tipo *gentry*, y para la aristocracia (ALLEN, 2002, página 21).

⁴⁷ Cualquier inversión representa una preocupación (cualquier mejora incrementa su tiempo de vigilancia) para el montaraz, o el administrador, que no serán proclives a que cambien el estado de la finca, porque esto supone una «pérdida» de tiempo en vigilarlo o administrarlo y, sin embargo, una probable mala negociación con el propietario para elevar la remuneración en función de la nueva «carga de trabajo» (GIHS, 2002, página 170).

⁴⁵ ROBLEDO (1993), página 51.

«Al entrar anoche en el tren, en la estación de Villavieja, para regresar a ésta me encontré con su tío, el Marqués de Flores Dávila que en el mismo departamento iba para Salamanca y en trayecto hasta Fuentes de San Esteban, le di cuenta de mis gestiones sobre su elección en Villares; a mi llegada a este pueblo la mañana del 4, me encontré con[que] la mayoría de los electores estaban comprometidos por la parte contraria que les había ofrecido a 5 pesetas por cada voto; a esto se unía [que] había prometido, en elecciones pasadas que se les rebajaría la renta y que varias veces les habían escrito sin que hubiesen recibido contestación. Por otra parte los dueños de las 24,5 yugadas de las 36 de que se compone el término, habían recomendado la candidatura contraria. No obstante todas estas dificultades y en fuerza de mucho trabajar, he conseguido obtener 111 votos para el Sr. Marqués, alcanzando el contrario 45. El pueblo de Villares no se puede manejar como el Cubo, no sólo por las razones dichas, sino porque sólo 32 renteros son los de V.»⁴⁸.

Conviene empezar por el final, «El pueblo de Villares no se puede manejar como el Cubo» o, visto de otra manera por el principio, tal y como manda la ortodoxia y hemos hecho en este artículo, es decir, por la instauración de los derechos de propiedad⁴⁹. El pueblo de El Cubo de don Sancho, era un pueblo que había perdido el pleito por la abolición del régimen señorial hacia 1860. Como ejemplo de esa tensión entre la fórmula parcelaria de la gran explotación y la del arrendatario capitalista a la que nos hemos referido antes, el único propietario de las tierras y las casas tuvo al vecindario a las puertas del desahucio más de una

vez (Sánchez Herrero, 2000); al final lo mantuvo, en una situación que recuerda en ciertos aspectos la imagen de la segunda servidumbre que por entonces iba desapareciendo en Rusia. Aquí no había litigios, estos vecinos votaban por unanimidad lo que les dijera el dueño.

Los problemas aparecían en otras explotaciones donde no había monopolio del rentista, o los colonos disfrutaban de otras tierras. Implantado el sufragio universal masculino, el voto del colono ha empezado a tener un precio, y uno de los pagos pasa por prometer rebajas de renta. ¿Cómo consiguió el administrador obtener más del doble de votos que el contrario? No puede por menos de confesar que a «fuerza de mucho trabajar»; el resultado alcanzado sugiere por otra parte que su poder sobrepasaba ampliamente la influencia estricta sobre los colonos de la finca que gestionaba, probablemente porque era administrador de otras casas y otras causas como el tipo de favores (colocaciones de familiares, arreglos de quintas, influencias...) donde la labor de intermediación del administrador solía ser decisiva.

Está por explorar cómo funcionaban en la práctica las redes de administradores y montaraces para la negociación del voto rural; de momento, la alusión efectuada sirve para perfilar el complejo papel de los administradores, que eran algo más que meros gestores o contables. Su actuación fue imprescindible a la hora de permitirle al propietario asumir el cambio institucional, asegurándole sus nuevos derechos de propiedad; esto le daría inmediatamente un papel relevante en la gestión económica de la explotación de los patrimonios, especialmente de la actividad productiva cotidiana, función en la que supo aprovechar los costes de transacción para distraer parte de la riqueza del propietario más allá de la participación en los beneficios que recibía. Los servicios prestados desde el principio, en la acomodación de los patrimonios a los nuevos derechos de propiedad, permitieron a estos agentes ir administrando la gestión patrimonialista, aunque fuera de manera precaria en medio de coyunturas cambiantes y crisis económicas, hasta que los rendimientos decrecientes provocados por las mermas acumuladas por todos dieron con la ruina de aquellos viejos propietarios.

⁴⁸ Administración conde Torrepalma, 6-III-1893, Libro copiador de correspondencia.

⁴⁹ Desde que R. Coase introdujera la economía de los costes de transacción a principios del siglo XX él mismo siempre ha dejado claro que antes de analizar los costes hay que conocer cómo se establecieron los derechos de propiedad. Normalmente este hecho se olvida en economía, pues al fin y al cabo se parte de asertos como «dado el sistema capitalista...», pero resulta imperdonable que se haga lo mismo en historia económica, en especial cuando tratamos épocas de transición.

Referencias bibliográficas

- [1] ALLEN, R. C. (2002): «Revolución en los campos: La reinterpretación de la Revolución Agrícola inglesa», *Historia Agraria*, 26, páginas 13-32.
- [2] ARAGÓN, S. (2000): *El señor ausente. El señorío nobiliario en la España del Setecientos. La administración del ducado de Feria en el siglo XVIII*, Prólogo de B Yun. Lleida, Milenio.
- [3] ATIENZA HERNÁNDEZ, I. y MATA OLMO, R. (1986): «La quiebra de la Casa de Osuna», *Moneda y Crédito*, 167, páginas 71-95.
- [4] BECKETT, J. V. (2000): «Agricultural Landownership and Estate Management», en COLLINS, E. T. (ed.): *The Agrarian History of England and Wales 1850-1914*, Cambridge University Press, Part I.
- [5] BERNAL, A. M. (1979): *La lucha por la tierra en la crisis del Antiguo Régimen*, Madrid, Taurus.
- [6] BHADURI, A. (1997): «Productivity, Production Relations and Class Efficiency: Illustrations from Indian agriculture», en BHADURI, SKARSTEIN (eds.): *Economic Development and Agricultural Productivity*, Chettenham, páginas 121-130.
- [7] CALATAYUD, S., MILLÁN, J., ROMEO, M.^a C. (2003): «Coincidencias y disparidades entre los "propietarios". El regadío valenciano del siglo XIX», *Hispania*, 213, páginas 231-254.
- [8] CARMONA, J. (1995): «Las estrategias económicas de la vieja aristocracia española y el cambio agrario en el siglo XIX», *Revista de Historia Económica*, número 1, páginas 67-92.
- [9] CARMONA, J. (2001): *Aristocracia terrateniente y cambio agrario en la España del siglo XIX. La Casa de Alcañices (1790-1910)*, Ávila, Junta de Castilla y León.
- [10] CASADO, H. y ROBLEDO, R. (eds.) (2002): *Fortuna y negocios: Formación y gestión de los grandes patrimonios, siglos XV-XX*, Universidad de Valladolid.
- [11] EGGERTSSON, T. (1990): *El comportamiento económico y las instituciones*, Madrid, Alianza.
- [12] GARCÍA SANZ, A. (1991): «Explotación y renta en una dehesa salmantina durante el siglo XIX: Miguel Muñoz, 1802-1895», *El medio rural español. Homenaje a D. Ángel Cabo Alonso*, tomo I, Universidad de Salamanca, C.E.S.
- [13] GARRABOU, R., PLANAS, J. y SAGUER, E. (2001): «Sharecropping and Management of Large Rural Estates in Contemporary Catalonia», *The Journal of Peasant Studies*, 28, 3, páginas 89-108.
- [14] GARRABOU, R., PLANAS, J. y SAGUER, E. (2001): *Un capitalisme impossible? La gestió de la gran propietat agrària a la Catalunya contemporània*, Barcelona, Eumo.
- [15] GARRABOU, R., PLANAS, J. y SAGUER, E. (2002): «Procuradores, administradores y apoderados: una aproximación a las formas de gestión de la gran propiedad agraria en la Cataluña contemporánea», en CASADO, ROBLEDO (eds.) (2002).
- [16] GRUPO DE INVESTIGACIÓN HISTORIA DE SALAMANCA (GIHS.) (2002): «La naturaleza y el mercado: orientaciones para una explotación agraria a fines del siglo XIX», *Historia Agraria*, 28, páginas .
- [17] GRUPO DE INVESTIGACIÓN HISTORIA DE SALAMANCA (GIHS.) 2003 (en prensa): «Acumulación feudal y ruina capitalista: el caso de los Salcedo (1750-1877)».
- [18] INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES (IRS) (1921): *Subarriendos y arrendamientos colectivos de fincas rústicas*, Madrid, Sobrinos de la Suc. M. Minuesa.
- [19] HUNT, E. H. y PAM, S. J. (2002): «Responding to Agricultural Depression 1873-96: Managerial Success, Entrepreneurial Failure?», *The Agricultural History Review*, 50, páginas 225-252.
- [20] LANA, J. M. (2003): «Hacienda y gobierno del linaje en el "nuevo orden de cosas". La gestión patrimonial de los marqueses de San Adrián durante el siglo XIX», *Revista de Historia Económica*, invierno, 1, páginas 113-146.
- [21] LÓPEZ ESTUDILLO, A. (2002): «Crisis finisecular, transformaciones económicas y atraso económico. Andalucía 1870-1930», en GONZÁLEZ DE MOLINA (ed.): *La Historia de Andalucía a debate. II. El campo andaluz*, Barcelona, Anthropos-Diputación de Granada.
- [22] LLORENTE PINTO, J. M. (2000): «Las dehesas de la Casa de Montijo en Cespadosa de Tormes (Salamanca) durante el siglo XIX», *Studia Historica. Historia Contemporánea*, 18, páginas 225-247.
- [23] MILLÁN, J. (1999): *El poder de la tierra. La sociedad agraria del Bajo Segura en la época del liberalismo, 1830-1890*, Alicante, Instituto de Cultura «Juan Gil-Albert».
- [24] PAZ y MÉLIA (1947): *Papeles de Inquisición. Catálogo y extractos*, Madrid, Patronato A.H.N. (2.^a ed.).
- [25] ROBLEDO, R. (1984): *La renta de la tierra en Castilla la Vieja y León (1836-1913)*, Banco de España, Madrid.
- [26] ROBLEDO, R. (1991): «El crédito y los privilegiados en la crisis del Antiguo Régimen», en B. YUN (ed.): *Estudios sobre capitalismo agrario, crédito e industria en Castilla. Siglos XIX y XX*, Junta de Castilla y León.
- [27] ROBLEDO, R. (1993): *Economistas y reformadores agrarios: la cuestión agraria 1760-1935*, Madrid, Ministerio de Agricultura.
- [28] ROBLEDO, R. (1999): «La liquidación del patrimonio de los Patiño-Sentmenat (1910): ¿eutanasia del rentista?», *Doctor Nadal. La industrialización y el desarrollo económico de España*, Universitat de Barcelona.
- [29] SABIO ALCUTÉN, A. (1998): «El capitalismo agrario a través de la renta en una agricultura orgánica: Les estratègies d'un ministre a finals del segle XIX a l'Aragó», *Recerques*, 37, páginas 57-79.

[30] SÁNCHEZ HERRERO, M. (2000): *De colonos a propietarios. Endeudamiento nobiliario y explotación campesina en tierras del Marqués de Cerralbo (Salamanca, siglos XV-XX)*, tesis doctoral inédita, Universidad de Salamanca.

[31] SERRANO GARCÍA, R. (2002): «La casa de Gor y sus administradores en Salamanca y Ciudad Rodrigo, 1860-1910», en CASADO, ROBLEDO (eds.) (2002).

[32] TROCHE y ZÚÑIGA, F. (1996): *El Archivo cronológico topográfico (...) arreglo interior y económico de las casas, dirección y manejo de los intereses de ellas*, ed. y estudio crítico preliminar de FERNÁNDEZ CARRIÓN, R. y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, A. [ed. de 1835], Librería Padilla, Sevilla.

[33] VALDALISO, J. M. y LÓPEZ, S. (2000): *Historia económica de la empresa*, Barcelona, Crítica.

Si busca un economista, aquí lo encontrará



La Bolsa de Trabajo
del Colegio de Economistas
de Madrid,
con sus once mil colegiados,
está en condiciones
de proporcionarle el economista
que mejor se adapte
a sus necesidades específicas.
Póngase en contacto
con nosotros y lo comprobará.



**Bolsa de
Trabajo**



**Colegio de
Economistas
de Madrid**

Flora, 1. 28013 Madrid. Teléfonos: 91 559 46 02 y 91 559 46 59