

Contratos de explotación de los aprovechamientos hidráulicos en la Edad Media en Navarra

DAVID ALEGRÍA SUESCUN*

INTRODUCCIÓN. CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN

El aprovechamiento de los recursos hidráulicos puede clasificarse en dos grandes grupos, dependiendo del sujeto encargado de la gestión. Así, la explotación podía realizarse por cuenta propia o ajena. Las diferentes fórmulas ensayadas en ambos casos básicamente se reducen a tres, aunque existen múltiples variantes que combinan elementos de unos y otros tipos.

En primer lugar, el trabajo por cuenta de uno mismo podía practicarse unipersonalmente o de forma compartida. No obstante, la mayoría de las instalaciones hidráulicas documentadas conocen una explotación ajena por medio de personas que no eran propietarias, aunque, como se sabe, cualquier forma contractual siempre implicaba a la larga cierta cesión de la titularidad a favor de los beneficiarios. En el aprovechamiento ajeno, los instrumentos jurídicos empleados son dos: los arriendos (alquileres o logueros y tributos) y los censos.

Existe una fórmula intermedia entre la explotación por cuenta propia y ajena, que hemos calificado como *gestión directa*. Generalmente, tiene lugar cuando no era posible encontrar un interesado en la explotación ajena y el propietario de la instalación en cuestión se veía obligado a gestionarlo por su cuenta. Entonces se contrataba a asalariados, que recibían las dotaciones *en guarda* o *en comienda*, asignándoles determinadas pagas por jornal, dietas y gastos.

* Doctor en Historia.

Por último, cabe recordar que en los donos (a perpetuidad, vitalicios, etc.) de rentas –muy empleados por la Corona conforme avanza el siglo XIV–, tan sólo se percibía el producto generado y no la propiedad ni explotación de las instalaciones, aunque también existen excepciones y ejemplos difíciles de clasificar.

EXPLOTACIÓN POR CUENTA PROPIA: UNIPERSONAL Y DIVISA

La explotación directa de los recursos hidráulicos por parte de un único titular no parece tan frecuente como en el caso de la multipropiedad. En primer lugar, porque buena parte de los recursos no se poseían en exclusividad, y, en segunda instancia, porque caso de ser así, lo habitual era encomendar la gestión a terceros¹.

A este grupo pertenecerían, entre otras, las instalaciones destinadas al autoabastecimiento, como pequeños molinos o huertos, además de las dotaciones de uso privado como fuentes, pozos, aljibes, bañeras, etc.

Con respecto al tipo societario, se trata de un sistema mancomunado que incluía a varios titulares o “socios accionistas”. No obstante, a la larga no deja de ser una suma del sistema de aprovechamiento individual, que, por otra parte, también admite enajenaciones de cada una de las partes explotadas. Los ejemplos de recursos hidráulicos bajo régimen de copropiedad son numerosos. Tanto el fuero de Pamplona como el General aluden a una propiedad y explotación compartidas para molinos, hornos y baños en los siglos XII-XIII². Igualmente, muchos de los contratos de construcción se concedían a dos o tres personas coaligadas, que, junto con la parte que casi siempre el otorgante se reservaba, formarían el conjunto de la sociedad. No obstante, los que adjudican licencias incluyen condiciones que buscan el control íntegro de las nuevas dotaciones.

Podemos clasificar las divisiones de los recursos hidráulicos en temporales o espaciales. En el aprovechamiento del agua de fuentes y manantiales, las *tandas* establecidas son temporales. Generalmente corresponden a días concretos de la semana u horas. De hecho, en la llamada fuente de los Siete Ojos de Tudela, seguramente en referencia al número de caños que poseía, no se produce un reparto por cada uno de éstos, sino por días³.

Las diferentes *suertes* o *agüeros* del riego también se fijan por horas y días semanales. En la zona media del reino los *turnos* suelen comprender ocho días de los meses primaverales⁴. En ocasiones puede darse un fraccionamiento

¹ La monopropiedad sería característica de los siglos altomedievales, aunque a fines del siglo XI ya se vislumbra una tímida tendencia de cambio hacia varias manos, motivada en gran parte por la mayor actividad de los flujos económicos (AGUIRRE, A., “La propiedad de los molinos en la Alta Edad Media”, Terrasa, Instituto de Estudios Ilerdenses-Fundación Juanelo Turriano-Museo de la Ciencia y Técnica de Cataluña, 1999, *Actas de las II Jornadas de Molinología*, pp. 19-20).

² LACARRA, J. M.ª; MARTÍN DUQUE, Á. J., *Fueros de Navarra. I. Fueros derivados de Jaca 1. Pamplona*, Pamplona, Institución Príncipe de Viana, 1975, p. 514, apéndice (número de documento, en adelante #) #279 y UTRILLA, Javier, *El Fuero General de Navarra*, Pamplona, Diario de Navarra, 2003, #212.

³ FUENTES, Fr. J., *Catálogo de los Archivos Eclesiásticos de Tudela*, Tudela, Institución Príncipe de Viana, 1944, #1.111.

⁴ CIERBIDE, R.; SESMA, J. Á., *Olite en el siglo XIII*, Pamplona, Institución Príncipe de Viana, 1980, p. 53.

muy atomizado, sujeto a un calendario realmente complejo. Por ejemplo, en la citada fuente tudelana la Orden de San Juan de Jerusalén y un judío disfrutaban de forma conjunta de medio día y media noche en el 2º, 15º, 25º y 31º de la *dula*, un día entero menos un octavo en el 1º, 17º y 18º día, y, finalmente, de un octavo de día en el 8º y 29º día⁵. Otro caso singular es el del *exarbe* de Albea, también en Tudela. En este afloramiento acuífero el rey tenía a fines del siglo XIV la 4ª tanda del 8º día de una *dula* de agua que se prolongaba por un total de nueve días⁶.

El reparto de molinos se realiza por medio de *porciones*, *veces*, *suertes* y, sobre todo, *partes*⁷. En estos casos prima la división espacial. Casi siempre se comparten las ruedas y muelas de forma íntegra, pero también hay soluciones mixtas que contemplan el goce de un determinado porcentaje. La Corona, por ejemplo, poseía la octava parte del molino de doña Gracia en Tudela desde fines del siglo XIII⁸. Así mismo, pueden darse aprovechamientos temporales. Según Jean Gautier Dalché una *vez* de molino equivaldría a una hora⁹.

En el caso de los baños parece que las divisiones se hacían por tinas, tal y como denota la referencia de 1284 a *una bañera* de la Señoría en el baño tudelano de don David¹⁰. Para el resto de instalaciones hidráulicas estudiadas no conocemos una compartimentación tan clara o simplemente no existió. En los estatutos de los bataneros de Villava del año 1254 se alude a *soldadas*, seguramente turnos de uso de la *rueda* traperera o jornadas de trabajo¹¹.

Junto con la del molino traperero de Villava, la explotación societaria tipo *uchaux* —en origen *un octavo*— de los molinos del puente de Tudela, es el ejemplo más paradigmático para las ciudades medievales navarras¹². Sin embargo,

⁵ GUTIÉRREZ DE ARROYO, C., *Catálogo de la documentación navarra de la Orden de San Juan de Jerusalén en Archivo Histórico Nacional*, Pamplona, Institución Príncipe de Viana, 1992, #4.457 y GARCÍA LARRAGUETA, S., *El Gran Priorado de Navarra de la Orden San Juan de Jerusalén (siglos XII-XIII)*. Colección *Diplomática*, Pamplona, Institución Príncipe de Viana, 1957, p. 190.

⁶ Archivo General de Navarra (en adelante AGN), *Sección de Comptos. Registros* (en adelante Reg.), nº 217, fol. 64v.

⁷ En Estella y Olite se conocen sendos molinos “de las Molinachas”. Probablemente el nombre responda a un tipo de división molinar. De hecho, en el siglo XIII el monasterio de Iranzu hizo memoria de las *molinachas* que había comprado en la localidad de Abárzuza, detallando una por una las diferentes *partes* adquiridas a particulares. En 1246 el hospital de San Juan de Jerusalén recibía de los vecinos de Tajonar la presa *que fo de la molinacha vieilla*, que se aprovechó en la construcción de unas instalaciones harineras nuevas (JIMENO JURÍO, J. M.^a, *El Libro Rubro de Iranzu*, Pamplona, Institución Príncipe de Viana, 1970, nº 31, pp. 221-269, #108 y GARCÍA LARRAGUETA, S., *El Gran...*, #310). Por *molinacha* también se entiende pago exonerante o compensatorio (AGN, Reg. 264, fol. 135r.).

⁸ CARRASCO, J. (coord.); TAMBURRI, P., *Acta Vectigalia Regni Navarrae. Documentos financieros para el estudio de la Hacienda Real de Navarra. Serie I: Comptos Reales. Registros. Tomo II-2. Registros de la Casa de Francia: Felipe I el Hermoso, 1284, 1285, 1286, 1287*, Pamplona, Institución Príncipe de Viana, 1999, #7-1.288.

⁹ GAUTIER DALCHÉ, J., “Moulin à eau, seigneurie, communauté rurale dans le nord de l’Espagne (IX^e-XII^e siècles)”, en *Economie et société dans le pays de la Couronne de Castille 1. Castile-Social conditions-History-Adresses, essays, lectures*, Londres, Variorum Reprints, 1982, v. p. 346.

¹⁰ CARRASCO, J. (coord.); TAMBURRI, P., *Acta Vectigalia...*, #6-885.

¹¹ ALEGRIÁ SUESCUN, D., *Los molinos y batanes de Villava / Atarrabia en el río Ulzama*, Pamplona, 2002, p. 35, inédito.

¹² El modelo tolosano de estas asociaciones para los “molinos de Bazacle” en el Mosela, ha sido perfectamente estudiado por Germain Sicard (SICARD, G., *Aux origenes des sociétés anonymes. Les moulins de Toulouse au Moyen Age*, París, Arnard Colin, 1953, pp. 253-323).

no se conocen bien las relaciones entre sus titulares diviseros, que comprendían prácticamente todos los estamentos sociales de la villa (monarquía, iglesias y órdenes religiosas, nobleza, burguesía, concejo y judíos). El aprovechamiento racional y efectivo de dichos molinos presupone un alto grado de entendimiento entre los diferentes socios, que, a la par, no estaría exento de dificultades en tan amplio espectro social.

Salvo en el caso villavés, no hemos localizado ningún documento sobre la constitución y normativa interna de estas asociaciones. En los contratos de construcción de molinos se intuye cierto grado organizativo y reparto de funciones, imprescindible para sacar adelante el proyecto que se traía en manos. Se detecta una especialización de las partes contrayentes por medio de la presencia de los más que seguros maestros de obras, personajes emprendedores y judíos inversores de capital.

La mancomunidad de beneficios y dispendios es la característica fundamental de este tipo de “sociedades colectivas”. La participación alícuota se hacía dependiendo del porcentaje que cada titular poseía. Según el Fuero General, las “porciones” eran indivisibles, si bien podían ser objeto de transmisión por herencia, venta, arriendo, permuta o donación¹³. Nada se dice en este ordenamiento sobre permisos del resto de “accionistas” para la enajenación de partes. No obstante, parece que existía cierto derecho de tanteo, como da a entender un contrato de construcción concedido por el monasterio de Irache de 1120¹⁴.

Para el caso de los molinos del puente de Tudela no se han documentado problemas a la hora de contribuir a los gastos. Ello daría idea de una teórica efectividad y buena marcha del sistema *parcionero*, al menos en este caso. Sin embargo, el Fuero General contemplaba la posibilidad de negarse a participar en la reparación de un molino. Por lo visto, los arreglos serían continuos y costosos, por lo que es fácil que se dieran este tipo de reticencias. No obstante, la legislación obligaba a efectuar las pertinentes reparaciones aunque hubiera algún porcionista que no quisiera ayudar en el coste. Bastaba con que uno de los titulares quisiera emprender los arreglos. Si aún con todo no encontraba colaboración, el socio en cuestión se quedaría con el resto de beneficios hasta recuperar el montante invertido¹⁵. Como se ve, la legislación del reino protegía la infraestructura molinar y procuraba su pronta reparación y cumplido mantenimiento. Sin embargo, en el mismo precepto se prohibía la construcción de molinos en piedra y cal, salvo para el frente expuesto a las acometidas fluviales. La razón estriba en que si se empleaban materiales caros, los “ricos” terminarían por desplazar a los menos pudientes en el control de los molinos, piezas básicas para la economía del momento¹⁶.

¹³ LACARRA, J. M.^a; MARTÍN DUQUE, Á. J., *Fueros de...*, p. 514, apéndice #279 y UTRILLA, J., *El Fuero...*, #212. En Castilla el orden jurídico al respecto es idéntico (SÁENZ DE SANTA MARÍA MUNIATEGUI, A., *Molinos hidráulicos en el Valle Alto del Ebro (ss. IX-XV)*, Vitoria, Diputación Foral de Álava, 1985, pp. 85-86).

¹⁴ LACARRA, J. M.^a, *Colección Diplomática del monasterio de Irache. I (958-1222)*, Zaragoza, Instituto de Estudios Pirenaicos, 1965, #120.

¹⁵ UTRILLA, J., *El Fuero...*, #520.

¹⁶ UTRILLA, J., *El Fuero...*, #520.

GESTIÓN DIRECTA

Como su nombre indica, mediante la *gestión directa* el propietario de una instalación hidráulica, bien fuera de titularidad individual o colectiva, explotaba directamente dicho recurso. La característica definitoria de este sistema es la ausencia de intermediarios, aunque en los casos que conocemos existen agentes o personal asalariado.

Generalmente tenía lugar cuando no era posible encontrar un interesado en la explotación ajena. Entonces, el propietario en cuestión se veía obligado a administrarlo por su cuenta. La *gestión directa* se considera, por tanto, una situación anómala, transitoria y temporal, a la espera de la mejora de las circunstancias socio-económicas o de las propias instalaciones para conseguir una contratación por cuenta ajena¹⁷. En este sentido, las dotaciones hidráulicas se asemejan a la explotación que hacía la Corona de los peajes del reino. Como ha observado Ángel J. Martín Duque, la gestión directa de éstos, de donde derivaban importantes sumas de ingresos para el erario público, era práctica ocasional, dado que la opción del arriendo resultaba mucho más cómoda y rentable, aunque no siempre posible¹⁸.

Nuevamente, la documentación fiscal regia es la que más detalles aporta para conocer el ordenamiento intrínseco y consecuencias de este tipo de explotación que se aplicaba ante los alquileres desiertos de peajes, molinos, baños, tintorerías, tenerías, hornos, etc. Las dotaciones que caían “a mano de la Señoría” (*manu regis*) se otorgaban *en guarda* o *en comienda* a personas contratadas al efecto. La Hacienda se quedaba con el *emolumento* o beneficio completo generado por el aprovechamiento en cuestión, pero debía convenir un reparto de las ganancias con los asalariados que ponía al frente del negocio¹⁹. Según contrato, podía ser al 50%, un tercio, etc., al igual que se hacía en los convenios de aparcería²⁰.

Una de las consecuencias de mayor alcance de este sistema es que el propietario debía costear absolutamente todos los gastos derivados de la explotación. De las ganancias brutas se descontaban los jornales y dietas de los trabajadores, tanto en metálico como en especie, al igual que las cantidades necesarias para el funcionamiento de las instalaciones como compra y preparación de materiales, utillaje, etc. También se afrontaban los siempre elevados dispendios de mantenimiento, mejora y arreglo de las instalaciones, además de la compra de materiales de construcción y el pago a los maestros y peones de obra.

¹⁷ La documentación a menudo pone de relieve esta provisionalidad. Por ejemplo, el baile de Estella afirmaba en cierta ocasión de 1344-1345 que, tras denodados intentos, la tintorería del rey en la ciudad “decididamente” no se había podido alquilar (AGN, Reg. 51, fol. 230r. y Reg. 54, fol. 273v.).

¹⁸ MARTÍN DUQUE, Á. J.; ZABALO ZABALEGUI, J.; CARRASCO PÉREZ, J. (1973): *Peajes navarros. Pamplona (1351), Tudela (1365), Sangüesa (1362) y Carcastillo (1362)*, Pamplona, Universidad de Navarra, 1973, 1, p. 354.

¹⁹ Según Joan Corominas, *emolumento* proviene del latín *emolumentum* o ganancia del molinero. En el caso de las instalaciones harineras también se habla de *molendura* o *valor* del molino (COROMINAS, J., *Diccionario crítico-etimológico*, Madrid, Gredos, 1, 1954, p. 72).

²⁰ ZABALO ZABALEGUI, J., *La administración del reino de Navarra en el siglo XIV*, Pamplona, Eunsa, 1973, p. 154. El sistema aparcerero parece más adecuado para las tierras de labor. En cierta ocasión de 1336-1337 también se aplicó sobre el 50% del producto ordinario de un horno real en Estella, pero no así en los molinos y tintorería regios de la citada ciudad que entraron en la misma situación crítica (AGN, Reg. 37, fol. 157v., 203v. y 204v.; Reg. 38-1, fol. 252r.; y Reg. 38-2, fol. 104r.).

Cabe tener en cuenta que la asignación fija anual para los encargados regios no era tan atractiva en su trabajo como el provecho para aquellos que trabajaban por cuenta ajena. La despreocupación entre los asalariados de la Corona suponemos que les llevaría a no cobrar maquilas, descuidar el mantenimiento de las instalaciones, abandonarlas durante largo tiempo, etc. Una dejadez parecida se ha detectado en el caso de las explotaciones directas de peajes²¹. La Corona trata de poner remedio a dicha relajación, que perjudica la rentabilidad de sus posesiones y exige diligencia a sus trabajadores. Por estos motivos se dan casos de despidos de molineros y roderas en Estella²². Del mismo modo, consta que las guardas de los baños públicos de Tudela debían rendir cuentas bajo juramento²³.

Por todo ello, y salvo contadas excepciones, los balances de la gestión directa, que ya de por sí responden a un contexto crítico, suelen registrar ingresos netos muy inferiores a la tributación ordinaria. El aumento del capítulo de gastos conduce, inexorablemente, a un saldo deficitario durante estas administraciones directas.

Seguramente las cifras de las gestiones directas que aparecen en los Registros de Comptos se aproximan más a la producción y rentabilidad reales de los recursos hidráulicos, que las contenidas en los contratos de explotación ajena. De entrada, las cantidades responderían al total de ingresos y gastos, y, por ende, saldos. En este sentido, no existen montantes desconocidos por cuenta de otros propietarios o globalizaciones con otros conceptos. La administración directa queda libre, además, de las adulteraciones inherentes a las sumas alzadas, debidas, por ejemplo, a una mayor o menor disputa de los alquileres o a las renovaciones automáticas. No obstante, siempre escapa a nuestro conocimiento el más que probable fraude fiscal.

También ofrecen pistas sobre el funcionamiento intrínseco de las instalaciones. Gracias a la información que detallan, sabemos, por ejemplo, que en los tres ingenios que componían los molinos del puente de Lizarra de Estella se necesitaban al menos cuatro personas, de diferente sexo y con una serie de tareas y salarios específicos²⁴. Otras dos o tres trabajaban en los baños públicos más importantes de Tudela²⁵. El horno real de Estella operaba con un hornero y dos mujeres²⁶.

Así mismo, este tipo de “intervencionismo”, siquiera obligado, demostraría el interés y capacidad que el fisco regio tenía en cada momento. De hecho, se detecta una preocupación desigual para con los diferentes tipos de recursos hidráulicos. En el caso de las casas de baños, y ante la falta de arrendatarios, se procura sucesivamente su traspaso, reconversión, derribo o abandono. A partir de determinada fecha, los maestros contables no consideraban rentable su puesta en servicio, porque resultaría más elevada la inversión necesaria que el beneficio neto que se pudiera sacar de ellas²⁷.

²¹ MARTÍN DUQUE, Á. J.; ZABALO ZABALEGUI, J.; CARRASCO PÉREZ, J. (1973): *Peajes navarros...*, p. 354.

²² AGN, Reg. 45, fol. 243v.

²³ AGN, Reg. 59, fol. 16r. y Reg. 60, fol. 21r.

²⁴ AGN, Reg. 37, fol. 157r.

²⁵ AGN, Reg. 18, fol. 73r.; Reg. 19, fol. 30r. y AGN, *Sección de Comptos. Doc.*, caj. 6, nº 14, fol. 1v.

²⁶ AGN, Reg. 38-1, fol. 252r.

²⁷ ZABALO ZABALEGUI, J., “La administración de las rentas reales en la bailía de Estella (1280-1425)”, en *Príncipe de Viana*, Pamplona, Institución Príncipe de Viana, 1991, nº 52, p. 97.

Igualmente, las gestiones directas permitirían incluso conocer el pulso de la realidad económica del entorno. Su mayor profusión durante un número concreto de años, por ejemplo, es un claro síntoma crítico. No extraña, por tanto, que la mayoría de las administraciones directas de molinos harineros se concentren en años de escasez de cosecha, como 1305-1319 y 1333-1349²⁸.

EXPLOTACIÓN POR CUENTA AJENA: ARRIENDOS Y CENSOS

La práctica más corriente para el aprovechamiento de los recursos hidráulicos es la explotación por cuenta ajena mediante arriendos y censos, a cambio de una renta. En ocasiones resulta difícil distinguir entre estas dos modalidades, pues la terminología muchas veces se muestra confusa y existen fórmulas mixtas que combinan elementos de ambas.

El Fuero General de Navarra presenta un marco jurídico genérico para las referidas formas contractuales. Por ejemplo, estaba prohibido el subarriendo²⁹. Muchos arrendatarios se creían con derecho a ello, especialmente en los casos de larga duración. En 1330 consta una multa a un judío, Azach de la Tintura, que vendió un molino sin permiso del titular³⁰. Igualmente, se estipulaba que el impago de la renta podía suponer el embargo del recurso en cuestión³¹. En este supuesto, también se podían intervenir los bienes del arrendatario o censatario y “precintar o tirar las puertas” de sus propiedades³². A los dos años las reclamaciones de pago cesaban y el dueño legítimo podía recuperar la instalación íntegramente³³.

Por su parte, las explotaciones eclesiásticas se debían regir por “fuero seglar”. Aquellas instituciones religiosas que pusieran sus bienes en manos ajenas debían entregar una copia del contrato a los contrayentes, dejando bien claras todas las condiciones de disfrute³⁴.

Es típico acompañar los arriendos y censos de dotaciones hidráulicas con huertas, piezas y viñas aledañas, y con el derecho de agua en los contratos de heredades irrigadas.

En el caso de la Corona, parece que las propiedades dadas a censo procederían de confiscaciones de bienes o incorporaciones similares, relativamente recientes en el tiempo, mientras que las alquiladas pertenecerían desde su origen al patrimonio regio³⁵. De entrada pudo existir una relación origen-tipo de contrato, especialmente con ocasión del largo elenco de bienes tomado tras la guerra de la Navarrería de 1276, pero también es cierto que existen confusiones léxicas (*Del tributo dado a cens de los molinos de...*), cambios en el tipo de

²⁸ BERTHÉ, M., *Famines et épidémies dans les campagnes navarraises à la fin du Moyen Age*, París, SFIED, 1984, pp. 214 y 228.

²⁹ UTRILLA, J., *El Fuero...*, #184-185.

³⁰ AGN, Reg. 29, fol. 136r. En el mismo año el tal Azach de la Tintura también fue sancionado por vender vino ilegalmente (AGN, Reg. 26, fol. 136r.).

³¹ UTRILLA, J., *El Fuero...*, #234.

³² *Ibid.*, #182 y 234. Un pregonero de Tudela percibía 5 sueldos anuales por hacer públicos los mandatos de la Corona y “cerrar las puertas de los deudores” (AGN, Reg. 41, fol. 187v.).

³³ *Ibid.*, #184-185.

³⁴ *Ibid.*, #183.

³⁵ ZABALO ZABALEGUI, J., *La administración de las rentas...*, pp. 94, 96-97 y 99.

explotación de una misma dotación³⁶ y, con toda seguridad, un acomodo de los tipos de contrato y formas de pago a las características intrínsecas de cada instalación en particular.

Existen muchos condicionantes para la aplicación de un tipo de contrato y otro, y no digamos para la gran variedad de cláusulas que contienen. Cada instalación hidráulica –incluso dentro del mismo tipo– precisaría de uno individualizado, que además cambiaría según la evolución económica de cada momento. El contexto socioeconómico es, sin duda, el factor fundamental de cara a la elección, pero también concurren otros como el estado de conservación, el número de dotaciones con el mismo fin, la demanda de mercado, el volumen estimado de trabajo, etc. Parece que en el caso de las instalaciones grandes y potencialmente más productivas se opta por el arriendo, mientras que para las dotaciones modestas se prefiere los contratos censales. El cambio de tipo contractual en la misma dotación es raro.

La firma de censos muchas veces es colectiva, mientras que los arriendos registran un número de titulares más reducido. En este caso destacan algunas menciones a matrimonios, como los que suscribieron la explotación del baño de la puerta de Zaragoza de Tudela a mediados del siglo XIV³⁷. Progresivamente se detecta un acaparamiento de los arriendos en pocas manos.

Además de satisfacer una renta, los distintos beneficiarios de estos contratos están sujetos a una serie de obligaciones de gran trascendencia para la viabilidad económica de los bienes que disfrutaban.

ARRIENDOS

La fórmula preeminente de explotación de molinos, baños, tintorerías, tenerías, etc., así como de hornos, casas, heredades y peajes, es el arriendo, mediante el que se cedía el uso y disfrute de dichas instalaciones a cambio de un pago y el cumplimiento de ciertas condiciones.

El sistema de arriendo en la documentación se conoce como *tributo* o *loguero* (*locatio*)³⁸. En suma, se trata de un contrato de alquiler, cuyas cláusulas se fijan por medio de una carta suscrita por ambas partes, punto final de todo un proceso que se iniciaba con el pregón del arriendo y concluía con una subasta pública, *a remate de candela*, según se decía en el siglo XVI.

³⁶ El propio Javier Zabalo recoge que la viña de Santa María del Puy de Estella aparecía alquilada en 1305, mientras que en comptos posteriores aparece dada a censo (ZABALO ZABALEGUI, J., *La administración de las rentas...*, p. 100).

³⁷ AGN, Reg. 66, fol. 35v.; Reg. 71, fol. 26v.; Reg. 76-1, fol. 1v.; Reg. 76-2, fol. 247r.; y, Reg. 81, fol. 31r.

³⁸ A finales del siglo XIII son más frecuentes las menciones a “loguero” que “tributo”. La segunda denominación, que también se aplica de modo genérico a cualquier contribución, encuentra mayor difusión en el siglo XIV. La diferencia es una mera cuestión lingüística de una época u otra, que no del todo conceptual. En todos estos casos no se trataría de pagos por la ocupación de un solar determinado, como a veces se ha interpretado. Sobre la fácil confusión de estos y otros términos, *vid.* GARCÍA ARANCÓN, M.^a R., *Teobaldo II de Navarra (1253-1270). Gobierno de la monarquía y recursos financieros*, Pamplona, Institución Príncipe de Viana, 1985, pp. 168-169. Fermín Miranda reconoce la afinidad entre tributos y logueros, con alguna diferencia coyuntural (MIRANDA GARCÍA, F., “El espacio del viñado en la periferia de las ciudades navarras (1259-1350)”, en *En la España medieval*, Madrid, Universidad Complutense, 1998, 21, p. 55).

Dos rasgos fundamentales de los arriendos son su carácter temporal y duración variable. La mayoría de los acuerdos documentados son anuales, pero a partir de 1328 –quizás antes–, y como consecuencia de una nueva política de racionalización de rentas, proliferan los alquileres bianuales, trianuales y, sobre todo, los cuatrienales. La prolongación en el tiempo de la vigencia de los contratos –hay casos de décadas– y la concentración de los mismos en manos de unos pocos, abarataría los costes derivados de las subastas públicas, pero, por otro lado, podía acarrear problemas como la imposibilidad de actualización del precio y de revisión de las cláusulas. Los arrendatarios de larga duración terminaban por creerse dueños de las instalaciones que explotaban. Por ello, se procuraba dejar claro que al término del contrato debían dejar libre el aprovechamiento en cuestión sin reclamación alguna.

La renta, fijada en la subasta, también es variable. La cantidad dependía en buena medida de la coyuntura económica de cada momento. Para los molinos ésta podía ser en metálico o en especie, por lo que es obvio que en el segundo caso influiría la fluctuación del precio del trigo. Con respecto a los alquileres anuales de los peajes del reino, las sumas alzadas se pagaban por adelantado, lo cual suponía una importante ventaja para la corona³⁹. Sin embargo, en los aprovechamientos hidráulicos y otros bienes inmuebles de la Señoría, existen otras modalidades de pago. En estos casos los abonos generalmente se prorrateaban semestralmente, con entregas el primero de enero y en la festividad de san Juan. La periodicidad podía llegar a ser más corta. Hasta los primeros años del siglo XIV estuvo vigente un tipo de pago quincenal en las instalaciones harineras de Estella⁴⁰. Pero con el tiempo se impondrá el desembolso anual, como en el caso de los peajes.

Como se ha dicho, en el caso de los molinos la renta acordada podía ser en metálico o en especie. Excepcionalmente se registran pagos mixtos. Dentro de nuestra parcela cronológica predominan los pagos en metálico, aunque se advierte una ligera tendencia hacia la proliferación de abonos en especie, como consecuencia de la depreciación monetaria y la subida del precio del cereal. El grano a pagar se reservaba en un arca bajo llave dentro del mismo molino. Luego se llevaba al lugar acordado para cumplir con el abono.

Igualmente, la renta puede variar según la clientela obligada a ir a la instalación objeto de acuerdo. La corona contaba con la posibilidad de obligar o no a la población judía y mora a acudir a las instalaciones regias. En 1335-1336 eximió a los judíos de Estella de hacerlo en los molinos harineros del puente de Lizarra, por lo que se descontó un 15% del arriendo correspondiente⁴¹.

Otro supuesto en el que la renta puede sufrir modificaciones deriva de las *emendas* o descuentos que el propietario podía conceder en casos excepcionales. Se trata de compensaciones que se hacían en situaciones de fuerza mayor, como guerras, desastres naturales o grandes reformas. En el caso de los molinos harineros estas medidas de gracia, debidamente tasadas por comisiones

³⁹ MARTÍN DUQUE, Á. J.; ZABALO ZABALEGUI, J.; CARRASCO PÉREZ, J. (1973): *Peajes navarros...*, p. 354.

⁴⁰ CIERBIDE, R.; RAMOS, E., *Documentación medieval del Monasterio de Santa Clara de Estella (siglos XIII-XVI)*, San Sebastián, Sociedad de Estudios Vascos, 1996, nº 66, #1, 24.

⁴¹ Por las mismas fechas, la liberación del forraje judío conllevó un descuento del 30% en el alquiler del horno de Estella (AGN, Reg. 35, fol. 221v.-222r. y Reg. 37, fol. 204v.).

nombradas al efecto, también se denominan *jacillas*. El término proviene del latín *iacere*, es decir, yacer, estar echado, quieto, paralizado⁴². El mismo concepto a veces se expresa como *vacatio*⁴³. La compensación respondía, de modo proporcional, al tiempo en que las instalaciones alquiladas habían dejado de producir, inactivas por culpa de las referidas causas. Los efectos de la guerra de las Vísperas Sicilianas en 1284-1285, las avenidas fluviales de comienzos del siglo XIV y el terrible azote de la Peste Negra de 1348-1349 motivaron muchas de estas *emendas*.

Como se ve, los otorgantes podían alterar en la práctica las condiciones iniciales. Sin embargo, cuando no se favorecía a los explotadores, los cambios no eran fáciles. A mediados del siglo XIV la Señoría intentó actualizar algunos arriendos a la nueva moneda en curso, los carlines blancos. El ajuste suponía un aumento tácito de la renta. Los agentes del rey revocaron los convenios de aquellos que no aceptaron la adaptación, como los arrendatarios de la tintorería y de la tenería de Pedro de Uncastillo en Tudela⁴⁴.

Como beneficio directo, los renteros de molinos tenían derecho al cobro de maquila. En el caso de los de señorío, el titular debería garantizar el cumplimiento de la obligatoriedad de molienda. No obstante, parece que el verdadero interés a la hora de contratar un negocio de este tipo era la posibilidad de subarrendarlo, aunque para ello se necesitaba permiso.

Entre las premisas genéricas que cargaban sobre los arrendatarios figura la presentación de fiadores y de bienes en garantía en un plazo determinado. Sin embargo, el punto clave de los acuerdos de arriendo –y no pocas veces objeto de discordia– trata sobre la responsabilidad del mantenimiento y las costosas reparaciones de las dotaciones hidráulicas. El primero siempre recaía sobre los beneficiarios, que debían velar por el buen estado de la infraestructura de los edificios, maquinaria e instrumental. Así mismo, asumían todos los gastos ordinarios de funcionamiento y del personal que ellos dispusieran. No obstante, con frecuencia se negocian estos dispendios y a veces los titulares también corren con una parte o todos ellos. Como contrapartida, la renta acordada podía aumentar, aunque no es lo normal, pues estas alteraciones suelen tener su origen en situaciones apuradas para los propietarios. Por ejemplo, el molino real “del Vado” de Puente la Reina se alquiló en 1341 a un molinero llamado Sancho de Soracóiz tras un año baldío⁴⁵. La Corona se obligó a mantener el edificio, la presa y los husos de las ruedas, además de pagar cierta cantidad anual al tributador para el sostenimiento de los aros metálicos de las muelas, uno de los componentes más frágiles. De otra forma parece que la explotación nuevamente habría caído en el sistema de gestión directa, que seguramente hubiera supuesto pérdidas para la Hacienda.

⁴² COROMINAS, J., *Diccionario...*, III, p. 771.

⁴³ Es el caso de los molinos harineros del puente de Lizarra y los del puente del Maz en 1305 (CARRASCO, J. [coord.]; TAMBURRI, P.; MUGUETA, I., *Acta Vectigalia Regni Navarrae. Documentos financieros para el estudio de la Hacienda Real de Navarra. Serie I: Comptos Reales. Registros. Tomo VI. Registros de la Casa de Francia: Felipe I el Hermoso, 1305*, Pamplona, Institución Príncipe de Viana, 2001, #64-209 y 69-5.068.

⁴⁴ En el caso de la curtiduría también concurría una revalorización de la misma, dado que se habían derribado otras que le hacían la competencia (AGN, Reg. 81, fol. 30v. y Reg. 88, fol. 45v.).

⁴⁵ AGN, Reg. 45, fol. 181r. y 184r.

Los propietarios debían entregar las dotaciones en perfecto estado de uso, pues en caso contrario, el arrendatario podía discutir la renta debida. En los contratos de alquiler de molinos la expresión que aludía a su operatividad es el conocido “corrientes y molientes”. Tal cual se recibían, debían ser devueltos. En este sentido, se procedía a realizar detalladas tasaciones por parte de peritos, elegidos por ambas partes, tanto a la entrada como a la salida de los arrendatarios. No obstante, sobre este particular gira gran parte de la polémica que podían suscitar estos convenios, y, por consiguiente, una mayor precisión de la normativa.

Las cartas de arriendo fechadas a partir de mediados del siglo XIV recogen con mayor frecuencia la obligación que tenían los arrendatarios de dejar las instalaciones en mejor estado del que en su día las habían encontrado. Las mejoras practicadas a su costa podían ser reintegradas, pero son mucho más habituales las reclamaciones por empeoramientos. Los cambios de arriendo suelen necesitar de una inversión previa por parte de los titulares, que asegure y haga más atractivo el siguiente.

A pesar de la precisión, garantías y fianzas contenidas en los contratos, los beneficiarios casi siempre descuidaban el mantenimiento. Es consecuencia lógica del desarraigo que suponía trabajar en instalaciones ajenas. Tenían plena conciencia de la temporalidad de su labor y ante el coste económico, es fácil que arreglos y reparaciones se dejaran de lado. Un contrato de las clarisas de Estella de 1363 sobre el molino harinero-batanero “de Aymes” pretendía evitar tal desidia. En el mismo se dejaba bien claro que los explotadores deberían reformar el inmueble y cuidarlo *asi como cada uno e cada una puede e deve fazer de la sua cosa propia*⁴⁶.

Por su parte, los arreglos y reparaciones extraordinarios eran competencia exclusiva de los propietarios. Se trataba de los dispendios más elevados y de otra de las peculiaridades de los arriendos.

CENSOS

Los contratos censales (*cens* o *in cens*), característicos de las heredades rústicas, también se emplean en el aprovechamiento de los recursos hidráulicos, aunque en número mucho menor que los alquileres⁴⁷. Como en éstos, se trata de una fórmula por la que se concedía la gestión, si bien con prerrogativas más amplias. La cesión, en usufructo, era en estos casos por tiempo ilimitado. Consecuentemente, asiste a los censatarios a perpetuidad una mayor identificación con la propiedad, que se traduce en una preocupación por el negocio, inversión en mejoras, etc. En consonancia con ello, los beneficiarios discuten con mayor fuerza la titularidad de las instalaciones. Entre sus derechos figura el de enajenación de los bienes por venta, donación, permuta y otro modo, aunque es preceptiva la consulta a los propietarios legítimos.

La cuasi propiedad que los censos confieren parece muy válida para propiciar el inicio de una explotación, de manera semejante a las condiciones que se establecían en los contratos *ad plantandum*.

⁴⁶ CIERBIDE, R.; RAMOS, E., *Documentación...*, #II-17.

⁴⁷ No deben confundirse con los “censos” por ocupación de solares ni con pagos en el preparado de resinas aromáticas o “incienso”.

Estas cesiones en enfiteusis de los dominios útiles llevan aparejada una renta fija, mucho más baja que la estipulada en las sumas alzadas de los arriendos. Igualmente, podía ser en metálico o –pocas veces– en especie. No se dan pagos mixtos. La periodicidad de los abonos es siempre anual. Los explotadores de censos también debían presentar fiadores y bienes en depósito.

A diferencia de los alquileres, el canon debido por los censos no conoce variabilidad alguna, ni siquiera en los períodos de crisis, momento en el que resultarían muy beneficiosas para los perceptores. Otra cuestión es que los pagos se hicieran realmente efectivos. La gravedad de las sucesivas inflexiones económicas del reino en el siglo XIV apuntan a que no era así, como además ponen de manifiesto las reclamaciones documentadas a morosos. Las condonaciones de rentas censales son imposibles. Los pocos casos documentados resultan muy excepcionales. De hecho, el impago de un censo, aparte de las sanciones ya descritas, conllevaba una penalización más severa que la del tributo, aunque en cualquiera de los dos casos resultaba muy cuantiosa. Contamos con el ejemplo de unos deudores estelenses a la Corona en los años 1331-1333. Los robos de trigo correspondientes al censo de los molinos del puente del Maz se tasaron en 7,2 sueldos la unidad de la medida de Pamplona, mientras que los relativos al arriendo de los ingenios harineros del puente de Lizarra se fijaron en 5 sueldos. Cabe decir que dichos precios suponían, respectivamente, un 80 y 72% del valor fijado por el Consejo Real para el trigo en aquellos años de gran carestía⁴⁸.

Para los propietarios, la renta fija permite hacer previsiones económicas a largo plazo. No obstante, se tiene un menor control sobre ella. Se corre el riesgo de la fosilización por largo tiempo de la cantidad a satisfacer, sin posibilidad alguna de actualizarla. Por ello, la devaluación de la moneda va en contra de este tipo de contratos, si bien, en el caso de que los pagos se efectuaran en especie, el progresivo aumento del precio del cereal los podría hacer más valiosos.

Pero, sin duda, la gran ventaja para los titulares de las instalaciones es el descargo que los censos suponen de todo tipo de gastos. Los censatarios pagaban una renta baja, pero asumían íntegramente toda clase de dispendios, con el compromiso efectivo de mantener las dotaciones operativas y en buen estado, liberando de tales cargas a los propietarios.

Por último, cabe decir que existen censos encubiertos en forma de arriendos y viceversa, además de donos con muchas de las características de los contratos censales, especialmente a partir de mediados del siglo XIV. Por ejemplo, Pedro Íñiguez de Ujué consiguió la explotación vitalicia de la *saraya* (pesquería) y el vergel real de Tudela en 1336, a cambio de un *tributo* anual y todos los dispendios que ocasionaran dichas infraestructuras⁴⁹. En 1345 se firmó un arriendo cuatrienal para trabajar el jardín real de Olite que no contemplaba participación alguna en gastos, al estilo de los censos⁵⁰.

⁴⁸ AGN, Reg. 32, fol. 135r. y Berthé, Maurice, *Famines...*, p. 222.

⁴⁹ AGN, Reg. 37, fol. 39r.

⁵⁰ AGN, Reg. 56, fol. 69r.

CONCLUSIONES

Con relación a los tipos de explotación, la práctica predominante es el aprovechamiento por cuenta ajena mediante arriendos anuales y abonos en metálico. No obstante, existe una variedad de fórmulas contractuales que se aplican y ajustan a cada recurso en concreto y, sobre todo, a la diferente coyuntura económica, en un intento de maximizar las rentas y controlar el gasto. La piedra de toque de las diferentes condiciones en que se cedían el uso y disfrute es la responsabilidad de los costosos dispendios de mantenimiento y reparación de unas instalaciones siempre expuestas a las crecidas fluviales y frecuentes averías.

La propiedad y explotación divisa ofrece un interesante ejemplo de entendimiento socioeconómico, a veces entre titulares muy heterogéneos, como en el caso de los molinos del puente de Tudela. La característica principal de este tipo de sociedades es la participación mancomunada en beneficios y gastos del recurso que explotan.

Igualmente, destacan los períodos de *gestión directa* de los aprovechamientos. La fidelidad de la información que aportan no sólo constituye una auténtica ventana para conocer el funcionamiento interno y rentabilidad de éstos, sino también un reflejo del pulso económico del momento.

RESUMEN

Contratos de explotación de los aprovechamientos hidráulicos en la Edad Media en Navarra

Se presentan las principales formas de explotación de los recursos hidráulicos documentados durante los siglos XII-XIV en las ciudades de Navarra, bien sean por cuenta propia o ajena. Entre las diferentes opciones contractuales cabe destacar los arriendos y los contratos censales, así como la llamada *gestión directa*. Cada una de estas variantes básicas se acuerda según sea la dotación hidráulica en cuestión, pero también muy especialmente dependiendo de la coyuntura económica predominante en cada momento.

Palabras clave: recursos hidráulicos; siglos XII-XIII-XIV; contratos de explotación; arriendos; historia socio-económica; ciudades de Navarra.

ABSTRACT

Exploitation Forms of Hydraulic Facilities in Medieval Navarre

This paper deals with the main hydraulic facilities exploitation forms during the Middle Ages in Navarrese towns. There were three different contractual types which were standard leases, *contratos censales* –a particular long-term tenancy agreements– and the so-called “direct managements” with employees. Each of these similar options was agreed according to the relevant water installation and specially depending on the socio-economic context.

Keywords: hydraulic facilities; Middle Ages; exploitation forms; leases; socio-economic history; Navarrese towns.