

# APROXIMACION A LA TIPOLOGIA DEL PROPIETARIO AGRICOLA ANDALUZ EN EL SIGLO XIX. OCHO CASOS DE INVERSION SEVILLANA

María PARIAS SAINZ DE ROZAS\*

## 1. INTRODUCCION

El presente análisis debe ser considerado parte de un trabajo de mayor amplitud que, en 1987, constituyó mi Tesis de Doctorado y que, en la actualidad, espera ver la luz editado formalmente<sup>1</sup>. Su línea argumental, extraída de aquél, toma como base la información recogida de las 16.000 Escrituras de compraventa de tierras registradas en las 24 Notarías sevillanas en funcionamiento para el período 1835-1900. La metodología empleada para el estudio requirió, pues, a la vista de tan cuantioso material, una meticulosa labor informática, recogiendo cuantas posibilidades depara la naturaleza del protocolo notarial en orden a establecer perfiles económicos y sociológicos.

El resultado de tan vasta tarea puede resumirse en una importante aproximación histórica al proceso que Sevilla conoció en el capítulo de transacciones de tierras a lo largo del siglo XIX y, en concreto, en distinguir cómo hubo un significativo mercado de fincas rústicas cuya dinámica permitió consolidar la formación cerrada —y casi inmovilista— del que cabría calificarse como el contemporáneo sector social de los propietarios de tierras en la Baja Andalucía.

---

(\*) Profesora Titular de Historia Contemporánea. Universidad de Sevilla.

1. M. PARIAS SAINZ DE ROZAS: *El problema de la tierra en el siglo XIX. Los cambios de la propiedad territorial a través de las notarías sevillanas (1835-1900)*. Tesis Doctoral de la Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Sevilla, 1987. El libro en prensa se titula: *El mercado de la tierra en la Sevilla Contemporánea (1835-1900). La información de los Protocolos Notariales*.

De manera específica pretendo aquí llamar la atención acerca de la movilidad del citado mercado de la tierra y de cómo atrajo, en el transcurso de la mencionada etapa, sectores sociales no comprometidos sustancialmente —hasta entonces— con el mundo agrario. De ellos destacaría el de los comerciantes o el de grupos «no identificados socioeconómicamente» (no indican profesión o se denominan «propietarios» sin más), que irrumpen de forma notabilísima. En conjunto, si diseño un breve recorrido por quienes manifestaron interés en las inversiones en tierras, la imagen conseguida sería la siguiente: el sector terciario (comerciantes, profesiones liberales...), con el 17,7 % del movimiento general inversor; el grupo «no identificado», con el 62 %; y el sector tradicionalmente ligado a la tierra (el primario), con un 16,9 %. Como se puede observar estos tres colectivos acopiarían un 99,3 % de todo el movimiento de compraventas practicado, un ejercicio casi concentrado en ellos, ya que el sector secundario (fabricantes, artesanos...) tan sólo se manifiesta con el 2,7 % algo inapreciable.

En otro orden este mismo diseño me conduce a dos consideraciones: a) Si la tierra ofertada se expuso al mercado en grandes o pequeños lotes; b) Si las tierras adquiridas, en ese mercado de grandes o pequeños lotes, fueron a engrosar amplias, medias, o pequeñas propiedades, dibujando un nuevo mapa en el reparto de las superficies agrarias.

En este sentido, he de responder a la primera consideración que tan vasto mercado, a lo largo del siglo XIX, me aportó una clara explicación de cómo más de la mitad de la tierra compravendida (incluso la precedente de las de amortizaciones) se transmitió en «unidades de explotación mayores» (haciendas, dehesas, cortijos); y que esta tendencia a formalizar amplias áreas de propiedad no fue compensada, en momento alguno, por la fijación de «unidades menores» (suertes, hazas, pedazos...), ni siquiera en las épocas de especiales «repartos» de suertes o lotes.

A la segunda consideración ha de responder, afirmando a la luz de lo investigado, que el 11 % de los compradores se hicieron con el 84,5 % de la tierra en un tamaño superior a las 50 has., mientras que el 88,7 % de los compradores sólo obtuvieron el 15,2 % de la tierra en un tamaño por debajo de las 50 has. O sea que la tendencia compradora obró categóricamente en beneficio de una concentración de la tierra en pocas manos. De este modo, los dos fenómenos superpuestos (el de la compra de tierras en «unidades mayores» y el de la repeticón de los sujetos compradores) indican sin reservas que en Sevilla, y a lo largo del siglo XIX, se consolidó una estructura concentrada de la propiedad agrícola.

En conclusión, creo que tan cuantiosos datos permiten, en suma, clarificar las condiciones de la organización contemporánea de una tierra explotable muy concentrada en su propiedad, al igual que en el Antiguo Régimen, pero en posesión ahora de nuevas manos.

Ahora bien, ante todo ésto cabe la siguiente pregunta: ¿qué razones movilizaron a los capitales —incluso ajenos a la agricultura— hacia aquellas inversiones y posibilitaron en el siglo XIX la «reorganización» de la estructura de la propiedad de la tierra? He aquí la cuestión que abordo a continuación. La fórmula que voy a emplear es la del análisis de algunos casos concretos, el de ocho actitudes ante la tierra de sujetos o de familias de distinta procedencia profesional: un «noble hacendado», un «hacendado propietario», un «industrial», un «comerciante», un «banquero», un «profesional liberal», un «militar», y un «propietario» (en algún caso apunto la inversión también en el entorno familiar)<sup>2</sup>.

No se me oculta que ocho ejemplos no pueden ser tenidos como modelos de la trayectoria inversionista de los distintos sectores sociales. Pero, en mi descargo, he de subrayar que, aunque lo hago así, cuento con la apoyatura de los datos globales de cada uno de los sectores que están detrás de estos ejemplos. En última instancia debo precisar también que lo que presento aquí no es más que un avance de lo que será un futuro trabajo en colaboración con la profesora Alvarez Pantoja y en el que se estimarán —en el estudio de éstas y otras sagas familiares— no sólo los datos relativos a las compras de tierras, sino sus inversiones en otras áreas económicas.

## 2. LA INVERSION EN TIERRAS DEL MARQUES DE CASTILLEJA DEL CAMPO

García de Porres Castillo, marqués de Castilleja del Campo y conde de las Atalayas, es un genuino representante del noble hacendado<sup>3</sup>, de considerable fortuna<sup>4</sup>, vinculado a la tierra por generaciones<sup>5</sup> y el impulsor de una importante política de compraventas de tierras durante toda la segunda mitad del siglo XIX (de 1853 a 1882).

2. La base documental de estos trabajos es, en esencia, la misma Escritura de Compraventa de tierra, protocolada ante notario, a la que se ha hecho alusión con anterioridad.

3. García de Porres, cuyo título nobiliario data de una concesión real de 8 de junio de 1682, aparece en la Guías de Forasteros de Sevilla de 1820 (p. 67) y de 1832 (p. 169) como «hacendado matriculado en el Real Consulado a fin del año 1819» y como residente en Sevilla.

4. Según la lista de mayores contribuyentes de Sevilla en 1875 ocupa el lugar 26 entre los 50 primeros; con una cuota anual de 10.022,02 ptas. Ver: R. CONGOST: *Las listas de los mayores contribuyentes de 1875*, en AGRICULTURA Y SOCIEDAD, n.º 27 (abril-junio) 1983, p. 289-375.

5. Es también perceptor de tributos agrarios.

Para el período total, la inversión es de 4.152.109 rs. con los que compra 4.614 ar. y, en cuanto a las ventas, se deshace de 4.905 ar. a cambio de las cuales obtiene 2.053.424 rs. La primera impresión es, pues, que la política de compras y ventas, en lo que a extensiones se refiere, ha sido equilibrada, pero que se ha vendido a la mitad de precio de lo que se ha comprado y que, por tanto, este movimiento de tierras protagonizado por el marqués no se ha realizado como un negocio provechoso. Pero ¿es ésto así?

En primer lugar habría que distinguir dos claros períodos, el primero de los cuales iría de 1853 a 1859. En términos globales compra 1.660 ar., en la que invierte 2.045.325 rs., y se deshace de 2.197 ar. por valor de 931.699 rs.

Después de una etapa de inactividad, de ocho años, se producirá el segundo momento inversor en el que compra 2.954 ar. por valor de 2.106.784 rs. y vende de 2.708 ar. por valor de 1.121.725 rs.

Como puede verse, de una manera patente, en los dos períodos, hay un desequilibrio muy acusado entre los precios medios globales de las inversiones y las ventas, así que trataré de matizar algo más estos procesos.

En primer lugar, el análisis del movimiento de los capitales durante el primer período (de 1853 a 1859) no parece ser tan desafortunado en el análisis individualizado de las compraventas. Téngase en cuenta que se compran (sobre todo) en las siguientes fincas: una huerta, con caserío y molino, en Carmona; otra huerta, con efectos de labranza, en el Prado de Santa Justa de Sevilla; dos suertes de tierra calma en Castilleja del Campo; una hacienda de olivar con caserío, oficinas y molino, en Carmona; cuatro suertes de olivar, con tinahón, en Brenes. Es decir, se adquieren los cultivos más caros y la tierra de primera calidad, con acompañamiento de otros efectos de casas y molino; y ello justifica, sobradamente, los altos desembolsos de esta etapa.

Por su parte, las ventas se reducen a siete suertes de olivar, en Carmona y 32 hazas de tierra calma en Brenes, todas ellas vendidas a precios altos. Sin embargo, hay una venta en Utrera, la del cortijo de El Torviscal, de tierra calma, de considerable extensión (2.020 ar.) por tan sólo 650.000 rs., que es la que desequilibrará todo el sistema de precios medios de estas realizaciones. Ahora bien, este bajo desembolso dinerario deja de ser sorprendente cuando nos acercamos a las circunstancias especiales de la venta, pues se hace con la condición de un "pacto de retroventa" que se cumple al cabo de cinco años. Por tanto, el bajo precio recibido y el derecho de «retracto» sobre el bien vendido avisar sobre las circunstancias apremiantes en que, posiblemente, se hiciera esta venta. La ausencia de todo movimiento inversor hasta ocho años más tarde parece confirmar esta hipótesis.

El segundo período (1867 a 1882) sigue teniendo el mismo aparente desequilibrio entre los altos precios medios pagados por las adquisiciones y los bajos precios obtenidos por las ventas. Pero vuelvo, de nuevo, a observar los datos concretos. En este caso el período se inaugura con la compra, los años 1867 y 1868, de 21 suertes de tierra calma y olivar en Brenes, a pagar en cinco plazos y con el cumplimiento del “pacto de retroventa” del año 1859 por el que se recupera, por el mismo precio en que se vendió, el cortijo de El Torviscal en Utrera. Hasta aquí nada extraordinario.

A partir de mayo de 1869 y hasta 1874, no se va a producir ninguna inversión en tierras. Por el contrario, los años 1869 y 1870 serán de importantes ventas. El mismo año 1869 se deshace definitivamente del cortijo de El Torviscal con una diferencia, tan sólo, de 50.000 rs. sobre el precio de retroventa pagado el mismo año. Por tanto, un negocio no demasiado bueno si se tiene en cuenta lo obtenido y el mínimo incremento del valor entre la fecha de la primera venta (1.859) y la segunda (1.869). Sin embargo, no todas las ventas serán así; el resto de las realizadas el año 1870 (14 suertes de tierra calma en Brenes y la dehesa El Toruño en La Rinconada, esta última con un “pacto de retroventa” por cinco años), se hacen a unos precios medios muy importantes y, lo que es más notable, con el importe de estas ventas se cancelan tres hipoteca: una de 62.000 rs. (al 6 %), otra de 4.400 rs. (al 9 %) y la última, sobre la dehesa de El Toruño, de 180.000 rs. (al 9 %). Con estas ventas parecía querer sanearse un capital que volvería el año 1874 a la política de inversión en tierras, esta vez, sin la contrapartida de ventas simultáneas. Así pues, en esta última parte del segundo período se adquirirán 21 suertes de olivar en Castilleja del Campo (unas 32,5 ar.) y lo más granado de la inversión que se hará en Carmona: seis suertes de olivar (109 ar.) y una hacienda de olivar con huerta, casa, molino y almacén (de 665 ar.); todo ello, por un importe de 1.343.596 rs. Asimismo, teniendo en cuenta la importancia de los cultivos y los efectos comprados en estas últimas transacciones, tampoco se podría calificar como cara esta inversión. Por tanto, como ha quedado demostrado ahora y en otras ocasiones, los precios medios globales, sin matizaciones, sirven de poco para explicar lo caro a lo barato de una transacción y puede inducir a error comprar precios globales de compras y de ventas. En consecuencia, sólo un análisis matizado de los precios medios (por cultivo y otro tipo de circunstancias) pueden dar las verdaderas dimensiones del valor de las compras y las ventas.

La trayectoria presentada hace presumible que el marqués de Castilleja es un personaje con todas las miserias y grandezas del noble vinculado a la tierra por generaciones, con un importante patrimonio (puesto que a efectos fiscales aparece como uno de los mayores contribuyentes de la provincia), del que,

sin duda, una porción importantísima serían bienes rústicos, pero con problemas de liquidez dineraria que subsana, merced a su respaldo patrimonial, con la utilización de “pactos de retroventa” e hipotecas. Así pues, no parece introducir ningún elemento novedoso en el campo financiero y cuando se siente obligado por las deudas contraídas a altos intereses, inicia una política de ventas, sana el capital y vuelve a invertir en tierras. Eso sí, la inversión parece tener una cierta coordinación: se mueve siempre en las mismas áreas geográficas: Castilleja del Campo (ocho compras), Carmona (siete compras y una venta), Utrera (una compra y dos ventas), La Rinconada (una venta). Al mismo tiempo, se muestra menos apegado a las propiedades de Brenes y La Rinconada, todas ellas de tierra calma, sobre las que instituye todas las hipotecas, y al cortijo de Utrera, que utiliza para los pactos de retroventa. De todos ellos acabará deshaciéndose antes de pasar a su política final de compras, en las que se decide abiertamente por la inversión en Castilleja del Campo y Carmona; y, por un único cultivo: el olivar. Hay, por tanto, una clara determinación por áreas y cultivos que le lleva a prescindir de otras propiedades, incluso, con aparentes pérdidas económicas en los precios finales. Sin embargo, en puridad ésto último sólo sería aplicable a la venta del cortijo de El Torviscal y, en este caso, habría que considerar también algunas circunstancias. Por ejemplo, la existencia del “pacto de retroventa” que lleva implícito un compromiso de retracto y la obtención de liquidez inmediata (en la venta final se hace hincapié en que el pago se haga en efectivo metálico) circunstancias que justifican, sobradamente, un bajo precio medio.

Así pues, me veo inclinada a pensar que en este baile de compraventas hay una intencionalidad de concentración de propiedades y búsqueda de especialización en el cultivo y que, por tanto, es una política más racional de lo que pudiera pensarse a la vista de los espectaculares datos globales de compras y venta que presenté al principio de la exposición.

Finalmente, quiero hacer notar que este noble hacendado, vinculado también a la política en calidad de senador del reino, realiza todas sus inversiones sin verse implicado directamente en ningún proceso desamortizador, ya que, aunque 20 de las suertes que compra en Brenes pertenecieron a los bienes de Propios del pueblo, las adquiere ya a un particular, el corredor de comercio Pedro Cuesta Paulín. En cambio, es indudable que se beneficia de los procesos desvinculadores, pues su primera y única venta en Carmona es para deshacerse de 75 ar. de tierra que pertenecían al vínculo del marqués de Castilleja. Por tanto, también en ésto, parece seguir las pautas más clásicas: se beneficia de aquellos procesos jurídicos que aseguran su relación de propiedad con la tierra (recuérdese las ventas de tierra de dudosos títulos); compra tierra libre de problemas y, si adquiere bienes de origen desamortizado, no los obtiene del Estado sino de segundos propietarios.

### 3. LA INVERSION DE LA FAMILIA VAZQUEZ

#### 3.1. El caso de Ignacio Vázquez Gutiérrez

Ha sido repetidamente citado por los estudiosos del tema de la tierra en la provincia de Sevilla (M. Drain, A.M. Bernal, etc.), hasta convertirlo prácticamente en paradigmático de lo que debió ser el burgués decimonónico. La última obra que sobre él se ha publicado, la de F. Herán<sup>6</sup>, esta vez fundamentada en una importante documentación privada y pública, no ha hecho más que cargar las tintas sobre la singularidad del personaje, al punto de echar sobre sus espaldas el alumbramiento del proceso industrializador y tecnológico del agro sevillano.

El mencionado estudio, al que remito, me exime de entrar en un análisis pormenorizado del origen del patrimonio familiar, o de las características sociológicas del personaje y su entorno familiar. Efectivamente, el análisis de F. Herán desvela la constitución del patrimonio rural de Ignacio Vázquez en la fecha de la partición de bienes —1875—, y se remonta a su formación, a lo largo de un complicado proceso, no siempre lineal, donde serían protagonistas de primera fila las desvinculaciones, los repartos de tierra, las desamortizaciones y un largo etc. de estrategias familiares, que harían posible la constitución de uno de los patrimonios rurales más extensos y, al mismo tiempo, concentrados de la provincia de Sevilla. De la misma manera, señala su vertiente de arrendatario y explotador directo de tierras, la lógica estructura de la explotación agrícola (donde se da la apoyatura clásica dehesa-cortijo), la búsqueda de mejores rendimientos mediante la introducción —ciertamente novedosa— de maquinaria agrícola, etc.

Pero mi interés ahora se centra sobre el fenómeno de la inversión en tierras, ya que el objeto de esta argumentación es la compra masiva de tierras por el personaje y su familia, y las circunstancias que la rodean.

Antes de proseguir con el comentario de las mismas, me interesa poner de manifiesto algo puramente metodológico y es la diferente información que suministran dos tipos de fuentes afines en su origen, como son las escrituras de partición de bienes usadas por el investigador citado y las escrituras de compraventa de tierra por mi utilizadas. Parece obvio pensar que las escrituras de compraventa de tierras de un sólo individuo no tienen por qué estar reunidas en la misma notaría y ni siquiera entre las notarías de una sola ciudad, ya que, han podido ser escrituradas tanto en la capital como en los pueblos de

6. F. HERAN: *Tierra y parentesco en el campo sevillano: la revolución agrícola del s. XIX*. Madrid, 1980.

la provincia. Y que, por contra, una escritura de participación de bienes debe reunir toda la información sobre un patrimonio, y en este sentido, ser más completa que una información dispersa que previamente hay que reunir. Esta conclusión, tan lógica, no invalida por otra parte el objetivo de mi investigación. En primer lugar, como ya he dicho en otra ocasión, no he pretendido reproducir el Catastro, sino simplemente analizar las compraventas que determinados individuos hacen en el ámbito puramente urbano y, en este sentido quedo exculpada de no haber reunido toda la información sobre la inversión en tierras del Sr. Vázquez y su familia (o de otro cualquier comprador de tierras de la provincia de Sevilla). Pero esta exculpación primera puede venir incluso, ampliada por la observación de un hecho. De la comparación de la documentación salida de mis compraventas con las del Profesor F. Herán, tomadas de distintas fuentes públicas y privadas (participación, testamentos, compraventas, etc.) he advertido un error sólo de un 22 % de tierras, que no han quedado registradas en mi recopilación.

Pues bien, aunque no coincidan las cantidades globales procedentes de las compraventas con las del cuadro elaborado por Herán a partir del Inventario (en lo referente al patrimonio agrario de los Vázquez), entiendo que las compraventas siempre serán imprescindibles para un estudio dinámico de la formación de los patrimonios rurales. En consecuencia, intentaré determinar a través de ellas el movimiento de las compraventas de Ignacio Vázquez Gutiérrez y las compras simultáneas o posteriores de sus hijos.

### 3.2. Las compraventas de Ignacio Vázquez Gutiérrez

En un primer período (1839-1848), la inversión es cauta y prudentemente distanciada. Las compras de tierras son el fruto del primer proceso desamortizador de propiedades de la Iglesia. Son adquiridas a precios medios altos y en lotes relativamente pequeños. Los términos donde están ubicadas las fincas se hallan relativamente próximos. La excepción a estas normas la marca la compra del Cortijo de Pedro Espiga, que es adquirido por la suegra de Ignacio Vázquez, aunque posteriormente revertirá en él.

En un segundo período (1849-57), se produce una aceleración de la inversión en cantidad y ritmo, teniendo su máximo en uno de los años reputados como críticos en la economía del campo andaluz. Sin embargo, la contradicción es sólo aparente, ya que los años de crisis, tal como se ha sostenido en muchas ocasiones, posiblemente favorecen a los sectores más fuertes económicamente; en este caso, a los mejor dotados con una liquidez dineraria o con el crédito preciso para hacerse cargo de la crisis de los demás. Efectivamente, si se observa detenidamente la documentación, en seguida se hace visible



cómo ha cambiado el panorama de los vendedores: un vínculo, un mayorazgo con una hipoteca a favor de Ignacio Vázquez, el Arzobispado, un canónigo, un comprador de bienes procedentes de la segunda desamortización que ha entrado en quiebra y no puede pagar los plazos, etc. Es una coyuntura crítica, perfectamente aprovechada por el que tiene los oportunos medios de pago.

El tercer período (1857-60), es el de máximo volumen de su inversión, ya que los desembolsos por este concepto son anuales (falta una década para la muerte del personaje y está en su momento de madurez vital). Con respecto a los vendedores puede hacerse el mismo tipo de comentarios que en el período anterior: sigue la compra de bienes procedentes de mayorazgos, sólo superadas por las compras de bienes Propios del Ayuntamiento, bien de primeras manos (la venta más importante), bien procedente de segundas o terceras compras.

El cuarto período, de 1860 a 1865, es de total atonía. La coyuntura general del mercado de la tierra en la provincia de Sevilla refleja igualmente una profunda caída. Por su parte, la coyuntura general del precio de la tierra avisa igualmente de que las pocas compraventas que se realizaron se hicieron a los precios más altos del período, por lo que indudablemente éste no era el momento para invertir en tierras. Todo ello es buena razón para que el dinero se canalizara hacia otras inversiones y ello es lo que parece ocurrir en este caso. Efectivamente los años 1864, 1865 y 1866 son los de más importantes desembolsos en maquinaria agrícola: trilladora, segadora, arados, etc.

En el último período (1866-71), se reanuda el ritmo continuado que existía antes del cuarto período. Lo más notable, en los años 1867 y 1868 es la adquisición de lotes importantes —que curiosamente han sido comprados indivisos a los Propios— o, por el contrario, la adquisición de pequeños lotes procedentes de «repartos» o ventas de bienes de Propios a los labradores del lugar.

Pues bien, el resultado global de estas compras arroja la cifra de 4.828 has. en las que invierte 3.515.721 rs. Frente a esta política de compras, sólo dos ventas los años 1857 y 1872, en las que se desprende únicamente de 36 has.

De manera innegable (por poco dinero metálico o crédito hipotecario que figurara en el Inventario de 1875, analizado por F. Herán), Ignacio Vázquez Gutiérrez invertía en tierras una media anual (utilizando como divisor el número de años que invierte y no el de período de la inversión) de 200.000 rs. Esta cantidad viene a coincidir precisamente con la cifra metálica consignada en el inventario de F. Herán. También es incuestionable que, excepto cuando compra bienes nacionales a plazo, o adquiere tierras en pago de hipotecas y deudas, realiza sus pagos al contado y metálico y, en una ocasión, en oro y plata y billetes del Banco Nacional. Luego, la falta de liquidez del inventario no puede ser tomada como un signo de descapitalización total. Más bien habría que interpretarlo como el resultado de una política inversora, no con

mentalidad financiera o especuladora, sino creadora de un sólido patrimonio rural. Téngase en cuenta que es la inversión de una parte del excedente de una administración esencialmente rural y de un hombre que no compra sino para acrecentar su patrimonio.

Lo singular del caso es que, al parecer, no invierte con la mentalidad secular de la cantidad sobre la calidad, o con la obsesión de la inversión segura y la renta fija, sino que cree en las posibilidades de mejoras de los rendimientos del patrimonio que ha adquirido para conservar. El aumento superficial que experimenta cada año su propiedad, en este caso, no estaría reñido con la intensificación de su explotación por medio de tecnología y maquinaria. Son dos hechos que se habían venido observando disociados, como resultado de la mentalidad de un gran número de propietarios que se conforman con la ganancia fija conseguida con el concurso de la ampliación del área cultivable o el desnivel de precios-salarios. En este caso, el hecho de que se produzcan en años distintos compras de tierra y compras de maquinaria parece obedecer a una cierta planificación y da pie a pensar que pudieran estar sincronizados en la cabeza del inversor.

### 3.3. La inversión en tierras se perpetúa como una tradición familiar

Tengo constancia de las adquisiciones que realizan cuatro de los siete hermanos Vázquez Rodríguez en el período comprendido entre 1867 y 1898. El total de tierras compradas asciende a 3.681 has., cifra que parece relativamente pequeña si se pone en relación con la adjudicada al padre (4.828 has.). En cuanto a la cifra monetaria resultante de esta inversión global, arroja la cantidad de 2.835.518 rs. y es igualmente menor que la invertida en términos globales por el padre (3.515.721 rs.) (ver cuadro n.º 1). Pero, antes de hacer cualquier interpretación de estas cifras comparativas, entro en el análisis de la inversión individualizada de cada uno de ellos.

Ignacio Vázquez Rodríguez, el primogénito varón de Ignacio, parece ser el de mayor iniciativa. Invierte la cifra más alta de todos sus hermanos (1.586.976 rs.) e igualmente adquiere la mayor cantidad de tierras (2.569 has.). Pero ¿cuáles son las características de esta inversión?

En cualquier lugar y como premisa de este análisis hay que decir que es de sentido único; esto es, se compra (sólo se vende en una ocasión) o, lo que es lo mismo, se compra evidentemente para conservar y no para especular. En esto se puede decir que hay una corriente de continuidad con su progenitor.

El período de esta inversión dura de 1867 a 1883, con intervalos de dos o tres años entre 1867 y 1876, y se vuelve decididamente anual a raíz de 1879.

CUADRO I

	Compras		Herencia (1875)		
	Extensión	Capital	Extensión	Capital	Avances de Legítima en Metálico
Ignacio Vázquez Gutiérrez .....	4.828 51 86	3.515.721	—	—	—
Ignacio Vázquez Rodríguez .....	2.569 00 00	1.587.976 (1867-83)	1.458 00 00	1.700.000	90.000 (1862)
Juan Vázquez Rodríguez .....	1.097 00 00	1.201.792 (1875-98)	990	1.752.000	50.590 (1866)
Manuel Vázquez Rodríguez .....	7 50 00	5.560 (1880-82)	848	1.500.000	361.418 (1868)
José Vázquez Rodríguez .....	7 50 00	41.190 (1879-82)	190	1.304.000	—

Si se tiene en cuenta la fecha de la muerte del padre (1871) y la fecha de la participación de bienes (1875), se podría especular con estos datos para explicar la trayectoria inversionista. Pero, del cómputo de la inversión realizada antes de la participación, resultan cifras realmente sorprendentes. ¿Cómo es posible que la inversión sea mayor antes de producirse la transferencia de las propiedades de su padre? Esto, que llevaría a hacer nuevas preguntas en cualquier otro caso (tales como ¿de dónde obtiene el capital un joven labrador?) de nuevo queda respondido en el estudio de F. Herán sobre la familia Vázquez. De las conclusiones del investigador se deduce que el presente es un caso totalmente atípico en cuanto a financiación y capitalización. Si Ignacio Vázquez Rodríguez, como hijo de hacendado-propietario que es, cuenta con un capital para entrar en el negocio de la tierra y se da la paradoja de que lo que invierte antes de la muerte de su padre es superior, incluso, a lo invertido después de haber heredado, es porque contaba con otras fuentes dinerarias que no eran la herencia del patrimonio. O, como en el presente caso, porque se beneficia de este patrimonio antes de disfrutarlo en plena propiedad de dos formas: recibiendo de su padre tierras para su explotación<sup>7</sup>, en la forma de un dudoso arrendamiento, y beneficiándose desde la fecha de su boda de un curioso avance de legítima, amén, claro está, de la dote de su esposa<sup>8</sup>. Con la importante suma que le proporcionan ambas fuentes de financiación es explicable, pues, dicha trayectoria.

En esta tesitura, al encontrarse con los medios de financiación adecuados no va a desaprovechar la oportunidad en esa primera etapa (1867 a 1875) de concurrir a pública subasta para beneficiarse de la compra de bienes de la desamortización de 1.º de mayo de 1855, en la que consigue tres dehesas, un cortijo y una suerte de tierra a unos precios realmente de ganga. También adquiere una cuarta dehesa al duque de Montpensier y una suerte de tierra a un particular, también a precios bajos.

De 1876 a 1883, con excepción de la venta que realiza a su hermano Juan de la Dehesa de Carmonilla, el resto de los movimientos son compras. De

7. Ignacio Vázquez Rodríguez arrienda a su padre los cortijos de la Calderona, Pedro Espiga y San Antón y la dehesa de las Arenas. En 1868 su padre le cede el arrendamiento del Cortijo de Mudapelo, del que era arrendatario desde 1842. Acabará comprando este cortijo en 1869 (F. HERAN: op. cit., p. 202).

8. El 25 de enero de 1862, diez meses antes de su boda, su mujer es dotada con la suma de 160.000 rs. de plata y 13.817 rs. en muebles y vestidos. El novio se hace cargo de la suma. Al novio, a su vez, se le establece un capital, por cuenta de su legítima paterna y materna, que era la labor completa de cuatro cortijos (Calderona, Mudapelo, Pedro Espiga y San Antón), ganados, granos, maquinaria agrícola, enseres... una casa en Sevilla y efectivo metálico. Este capital en dinero metálico y mobiliario asciende a la suma de 682.921 rs., es decir, cuatro veces superior a la dote de su esposa. Ver F. HERAN: op. cit., p. 211 y ss.

ente ellas, una sola procede de la desamortización de 1855, las demás son compras a particularres: dos a gentes «del campo», cuatro a «propietarios», una a un «labrador»; y, con excepción de una suerte comprada en Villaverde a 2.000 rs. la hectárea el año 1881, también a unos precios muy por debajo de la media provincial.

Parece igualmente significativo señalar que, mientras en la primera etapa existen grandes desembolsos para la adquisición de lotes de gran tamaño, en la segunda etapa las compras son de pequeños lotes y, en consecuencia, los desembolsos de menor cuantía. Pues bien, ¿pueden estas características estar en relación con las propias áreas donde compra? Efectivamente, la inversión concentrada de grandes sumas en dos pueblos muy concretos, Burguillos y Castilblanco, no es nada sorprendente si se tiene en cuenta que están en los mismos términos y aledaños a las tierras de su padre que lleva en arrendamiento y que tiene la intención de heredar.

En cuanto a la inversión que hace en una segunda etapa, de menor envergadura, parece que tiene los mismos propósitos que la anterior. El más importante desembolso se hace en Aznalcázar, donde según el testimonio de F. Herán, Ignacio Vázquez Rodríguez disfruta de las dehesas de su madre, la viuda de Ignacio Vázquez Rodríguez Gutiérrez; y, en segundo término, en Villaverde, es decir, justo en el límite de las tierras heredadas en Burguillos.

Finalmente, en lo referente a los cultivos, es mayoritaria la inversión en dehesas, compra cuatro frente a dos cortijos de tierra calma y diez suertes de tierra. Las razones de esta selectividad son difíciles de determinar. ¿Era algo premeditado, con vistas al aprovechamiento ganadero?; ¿buscaba la apoyatura idónea a las explotaciones de tierra calma?, ¿o fue, por el contrario, la oferta de tierras limítrofes a buenos precios lo que le decidió su compra? Ninguna de estas tres razones puede rechazarse como descabellada; pero parece que se confirma la primera hipótesis ante el hecho de la posesión por el comprador de un importante capital en ganadería<sup>9</sup>.

Aunque la cifra de inversión en tierras de Juan Vázquez Rodríguez (1.201.792 rs.) es del orden de la de su hermano Ignacio, esta vez el conjunto de lo adquirido es, por el contrario, prácticamente la cuarta parte, unas 1.097 has. Pero es necesario, de nuevo, entrar en las características de estas compras.

Al igual que en el caso anterior, la inversión tiene un sentido único: acreditar un patrimonio rural heredado. Las cifras empleadas en esta maniobra son casi tan importantes como las del valor de su herencia.

---

9. De hecho, en 1862, recibe un importante lote de ganado de avance de legítima por valor de 306.400 rs., que supone el 4,5 % de todos los valores. En la partición de 1875 recibe el ganado por valor de 8.065 ptas. (32.260 rs.).

Esta vez el período de la inversión viene claramente predeterminado por la fecha en que Ignacio Vázquez Rodríguez se hace cargo de su patrimonial familiar (1875). Aunque la misma está especialmente concentrada en la década de los 80 y dura hasta la última fecha en que he podido tener acceso al Archivo de Protocolos Notariales de Sevilla, no puedo descartar que continuará en años posteriores.

La oportunidad de las adquisiciones viene determinada, en primer lugar, por la procedencia de tres de ellas de la desamortización de 1855. Otras cinco provienen del seno de la propia familia y las seis restantes de particulares. Pues bien, una vez más, los precios medios de todas estas adquisiciones están por debajo de la media provincial.

Las compras más importantes se refieren a cinco cortijos de tierra calma, seguidos de una dehesa y varios lotes del mismo aprovechamiento y, por último, de ocho suertes de olivar y tierra calma. Es evidente, por tanto, la preferencia por las «unidades de explotación mayores» y por el cultivo de tierra calma, datos que demuestran bien a las claras los intereses labradores de este agricultor. El hecho de que recibiera en concepto de avance de legítima, una importante cantidad de ganado (que posteriormente acopló en las dehesas adquiridas tras la partición de bienes de su padre) es lo que sin duda le llevó a seguir haciendo fuertes desembolsos en la compra de nuevos lotes de dehesa.

Por último, son igualmente significativas las áreas de inversión. Desde luego parece haber una relación buscada entre la herencia y la política de compras. De los cinco cortijos adquiridos, uno está situado en el mismo término de Guillena, donde ha heredado el grueso de su patrimonio; y, en cuanto a los restantes, el cortijo de Salteras limita al sur con el término de Guillena, y el cortijo de Gerena hace lo propio por el suroeste. Las dos dehesas de Guillena también se ubican en la zona de su herencia patrimonial y, por último, las suertes de La Algaba están lindando con Guillena y dentro de otro núcleo de herencia.

Manuel y José Vázquez Rodríguez llevan a cabo una inversión en tierras de menor cuantía que sus hermanos, y por supuesto, mucho menor que la valoración del patrimonio rústico heredado, según el inventario de 1875.

Esta inversión tiene, en términos generales, las siguientes características: 1) Se lleva a cabo en fecha posterior a sus respectivas herencias. 2) Es de pequeña cuantía (comprar 15 has. por valor de 46.750 rs.). 3) Se localiza en las zonas de sus respectivos patrimonios heredados. 4) Se obtiene la tierra a unos precios bajísimos en relación con la zona, cultivo y fecha de la adquisición. 5)

Las compras se realizan beneficiándose una vez más de la coyuntura de las ventas desamortizadas por Ley de 1.º mayo 1855, como consecuencia de las respectivas quiebras de los compradores que las adquirieron de primera mano. 6) Y, por último, puede verse quizás la intención de redondear las propiedades ya existentes, pero no parecen querer ampliar el patrimonio rural o seguir la línea decididamente inversionista de sus hermanos.

Al terminar esta exposición sobre la actitud de una familia de «hacendados propietarios» ante el mercado de la tierra, todavía sigue pendiente una cuestión. ¿Hay alguna razón que explique la desigualdad de los comportamientos inversores de estos hermanos? Indudablemente Ignacio y Juan, frente a Manuel y José, obedecen a dos conductas diferentes: ¿quizás están condicionados por el tipo de herencia que reciben de su padre? F. Herán no deja lugar a dudas sobre cómo fueron favorecidos en este sentido los primogénitos varones, en detrimento de las hembras y del más pequeño de los hijos (José), mediante estrategias presucesorias, valoraciones nefastas de los valores inventariados sin verdadero dictamen pericial, etc.<sup>10</sup>. Sin embargo, es de suponer que también influiría la actitud de los sujetos, su capacidad de iniciativa o sus gustos personales. Recibir una herencia agraria puede condicionar el destino de una persona; pero, indudablemente, eso no hace al labrador.

En lo que respecta al fundador de esta dinastía de inversores en tierras, es posible que se saliera del prototipo del agricultor medio, y en ese sentido, creo que dos características lo hacen diferente. La primera de ellas es la liquidez dineraria. Las posibilidades económicas de Ignacio Vázquez, unidas a una inteligente utilización de sus recursos, hicieron posible esta prodigiosa carrera inversionista, que le proporcionó tan notable patrimonio. La segunda característica sería su talante emprendedor, su conocimiento de la tecnología agrícola más avanzada y su deseo de incorporarla a la explotación de sus fincas y de exhibirla experimentalmente. En este terreno también he podido comprobar documentalmente, cómo era una auténtica novedad la incorporación de la gran maquinaria (trilladoras, cosechadores, etc.) a la agricultura sevillana del último cuarto de siglo<sup>11</sup>.

En consecuencia, me reafirmo en que este caso podría clasificarse mejor entre los que rompen moldes que como representativo del agricultor medio, posiblemente más apegado a una agricultura tradicional de rasgos más arcaicos.

10. Ver F. HERAN: op. cit., p. 226 y ss.

11. M. PARIAS SAINZ DE ROZAS: *La agricultura en la segunda mitad del siglo XIX. I. Los comienzos de la mecanización del proceso de producción agrícola*, en C.I.E. n.ºs 27 y 28, Sevilla (1-I-83 y 1-II-83).

#### 4. LA INVERSIÓN EN TIERRAS DE MATIAS RAMOS CALONGE

La traigo a colación como representante del mundo industrial fabril en calidad de promotor y socio, junto a otro sevillano, Antonio González de la Rá silla, y los hermanos belgas Giroult, de una fábrica de hilado, tejido y prensa do de algodón de la más moderna tecnología<sup>12</sup>. El suyo parece ser un capital muy diversificado y, a decir de M.J. Alvarez, aparte de dedicarse al comercio invierte en una sociedad bancaria, en 1855; en sociedades para barcos de va por en 1861 y 1862; en una sociedad para fabricar guano artificial en 1863; en la de refinado de azúcar en 1864 y, por supuesto, en tierras. Paso pues, a ve con detenimiento este último acontecimiento.

El proceso de la inversión en tierras comienza en 1841. Curiosamente, e año siguiente al que se produce la liquidación de la sociedad para la fabrica ción de hilado y tejido de algodón —antes nombrada— y cuando, seguramen te, anda a la búsqueda de nuevas inversiones.

Pues bien, su capital se dirigirá —en una primera etapa que dura diez años de 1841 a 1850, con esporádicas inversiones en los años 1841, 1844 y 1850— a la compra de 1.512 has., en las que invierte 243.575 rs. En esta etapa pueden destacarse dos hechos. El primero es que utiliza 82.075 rs. en la compra de 21 has. de tierras procedentes de la desamortización religiosa de 1836. La in versión se localiza, toda ella, en el término municipal de Lebrija, en tierra de olivar y de pan sembrar, de primera calidad, por las que paga un razonable precio medio (3.908 rs. por hectáreas) ya que hay que recalcar el encareci miento de los precios como consecuencia del sistema de ventas en subasta pú blica. El segundo hecho es que el resto del dinero, unos 161.500 rs., se utiliza para la compra de bienes libres y en concreto de 1.491 has.

El precio medio de esta inversión es muy bajo (108 rs. por hectárea), y; que el grueso de la compra lo constituye la dehesa de Montegil, en El Pedroso de 1.486 has., por la que tan sólo se pagan 160.000 rs. (107 rs. por hectárea lo que es bajo, incluso, para la dehesa).

Así pues, en esta primera etapa se simultanean altos precios de las tierra desamortizadas y bajos precios de las tierras libres; cultivos de primera calidad de las tierras desamortizadas y tierras de dehesa de procedencia libre.

La segunda etapa inversora se inaugura a partir de 1866 y, posiblemente después de otras tantas inversiones poco afortunadas en sociedades para la creación de bancos, barcos, guano, etc., sobre las que ilustrará pronto M.J

12. M.J. ALVAREZ: *Inversiones industriales sevillanas; la fábrica algodonera de Tablada (1832-1842)* en Actas del II Coloquio de Metodología Histórica Aplicada. Santiago, 1984, p. 348-361.



Alvarez. En tales circunstancias hay que preguntarse si acaso era la tierra lo más rentable o quizás lo más seguro en los períodos de inestabilidad económica. No sé a ciencia cierta si esto es así; pero, en cambio, es evidente que ahora se produce una inversión en tierras de pequeña cuantía, aunque prácticamente anual (los años 1866-67-68 y 69), por un importe total de 234.330 rs. con los que se compran 102 has.

En esta segunda etapa vuelven a destacar dos hechos. El primero es la inversión de 175.580 rs. en la compra de 87 has. de tierra procedente de la desamortización general. La compra resulta a un precio medio no demasiado alto (2.018 rs. por hectárea), debido a que una importante porción de este lote (unas 27 has.) es tierra de dehesa localizada en El Pedroso. El segundo hecho es la inversión de 58.750 rs. en 14 has. de tierra de procedencia libre, cantidad que corresponde a la suma de distintas suertes ubicadas en Sevilla capital, Cantillana y La Algaba por las que, en cambio, se paga un precio medio muy alto (4.196 rs. por hectárea), en consideración a los cultivos y las áreas en que se está invirtiendo. Así pues, en esta segunda etapa inversora se simultanean precios de las tierras desamortizadas, no excesivamente altos, debido a la compra de tierra de dehesa; y, altos precios de las tierras libres, en consonancia con la calidad de los cultivos y las áreas de la inversión.

Frente a esta política de compras cuyo rastro pierdo en 1869 y a continuación (los años 1869 y 1871), se producen las dos únicas ventas recogidas por la documentación. Son de muy escasa cuantía ya que el conjunto de lo vendido es de 7 has. (1 has. en Lebrija y 6 has. en Aznalcázar), por las que se obtienen 27.112 rs. En consecuencia, se vende a un precio alto, pero se me escapan las razones de estas dos ventas aisladas que, en proporción, suponen tan sólo el 0,4 % de lo comprado.

Así pues, atendiendo a la cuantía de lo comprado y lo vendido, parece lógico descartar la hipótesis de una inversión en tierras con fines especulativos. En cambio, parece evidente que este personaje vinculado por su capital a la industria, al comercio y a la banca, que está clasificado entre los mayores contribuyentes de la provincia<sup>13</sup>, ha decidido invertir, también, en tierras y lo ha hecho en unas fechas muy significativas (a raíz del fracaso de otro tipo de inversiones), lo que me induce a pensar que hay una cierta búsqueda de seguridades con la colocación de este dinero en bienes patrimoniales rústicos. Por último, he podido apreciar que también es un clásico exponente del sector más liberal de la sociedad sevillana, que no tiene prejuicios para beneficiarse del polémico proceso de la desamortización de bienes religiosos y, posteriormente, de las tierras liberadas por la desamortización general.

---

13. M. GOMEZ ZARZUELA: *Guía de Sevilla y su provincia para 1866*.

## 5. LA INVERSION EN TIERRAS DE LA FAMILIA ROMERO BALMASEDA

Estimo que el caso de Romero Balmaseda puede ser de interesante análisis por varias razones. Primero, como representante de un grupo social determinado relacionado con el comercio y la banca. Segundo, por el movimiento espectacular de compraventas que realiza tanto Francisco Romero Balmaseda como su familia. Tercero, por el doble signo de este movimiento (de compra y venta), cuyo significado último analizaré más adelante.

### 5.1. La inversión en tierras de Francisco Romero Balmaseda

La fundamentación de este patrimonio ha debido producirse en los años anteriores al período de este estudio, ya que la primera fase que observo, de 1838 a 1843, es fundamentalmente vendedora: una compra en el año 1838 frente a cinco ventas, o, en números más concretos, 2 ar. compradas, frente a 84 ar. vendidas y 4.000 rs. invertidos frente a 209.668 rs. obtenidos por la ventas.

La segunda fase, de 1854 a 1857, es de signo contrario, con un predominio absoluto de las compras sobre las ventas: 136 ar. compradas frente a 31 ar. vendidas y 120.148 rs. invertidos frente a 21.500 rs. obtenidos en concepto de venta. A pesar de ser el período del mayor número de compras, puede verse que la cifra de la inversión es la mitad que la que se utilizó en el período anterior.

La tercera fase, de 1858 a 1863, es de nuevo absolutamente vendedora, pero bien las realizaciones son pequeñas: cuatro ventas que suponen el desprendimiento de 19 ar. y la obtención de 28.900 rs.

En términos globales y compensando los períodos de máximos y mínimos de compras y ventas, las cifras de ventas y adquisiciones, en términos de extensión, son paralelas: 138 ar. compradas y 134 ar. vendidas (aunque no hay una concomitancia, en el tiempo, entre las fincas compradas y vendidas).

En cambio, la cosa es distinta cuando se analiza la cantidad invertida en tierras, que es muy inferior a la obtenida en concepto de venta. El significado lo desvelará, sin duda, el estudio de los precios medios de las adquisiciones y de las ventas. Pero ¿no podría aventurarse que es la segunda fase de un juego pensado de antemano?

En principio, tanto las compras como las ventas de este período de tiempo, están produciéndose en áreas dispersas por lo que no se puede pensar en la intención de formar un patrimonio coherente con vistas a su explotación agrícola por el comprador. Tampoco he podido precisar si existe un criterio especial para comprar en una zona y deshacerse de tierras situadas en otras. Tan sólo en cuatro ocasiones y cuatro áreas se produce una coincidencia entre las compras y las ventas del período: 1) En Benacazón, en los años 1857 y 1858, como consecuencia de un «pacto de retroventa»; 2) En Gines, los años 1857 y 1861, aunque en esta ocasión se da sólo una coincidencia en el área territorial sin tratarse, desde luego, de la misma unidad; 3) En Sevilla, en los años 1839 y posteriores, aunque tampoco pueden identificarse las compra-ventas entre sí; 4) Por último, en Valencina, los años 1857 y 1858, donde, como consecuencia de otro «pacto de retro», se ha recuperado la finca al mismo precio, y al parecer se ha redimido el tributo que pesaba sobre la misma.

Aunque las compras proceden originariamente de los procesos desamortizadores (en cinco casos) y de la desvinculación de mayorazgos (en cuatro), todas ellas son segundas o terceras transacciones, por lo que no se ven afectadas por ninguna de las circunstancias que condicionan ventas o precios en los casos de tierras desvinculadas. De los vendedores, lo más notable que puede decirse, dado que ignoro en casi todos los casos sus profesiones y situación social, es que están avecinados en los diferentes pueblos donde se hallan las fincas, por lo que no sería de extrañar que pudiera tratarse de labradores del lugar, de algunos profesionales liberales (aparece un médico) y, en el caso de los que venden mediante apoderados, que se tratara de vecinos de la capital relacionados con otros sectores de actividad, sobre todo comercial. Desde luego, es tremendamente sintomático, por las circunstancias coyunturales que ello implica, que los dos momentos de las compras vengan significativamente enmarcados en las fechas posteriores a las desamortizaciones, la de 1837 y la de 1855.

En cuanto a las propiedades vendidas, he podido comprobar que también procedían de la desvinculación de mayorazgos y de la desamortización, así como que se aprovechan para su venta de las coyunturas posteriores a las dos desamortizaciones. En lo referente a los compradores, dada la situación de las fincas vendidas en los alrededores de la propia capital, no tiene nada de extraño que —como ocurre— se hagan con ellas personas de cierta posición, tales como hacendados y propietarios residentes en la propia ciudad y con una clara posición inversionista.

Quizás en el presente caso lo más determinante del proceso de compraventas es el análisis de los precios medios por cultivo.

La media global de los precios de compra, 899 rs. por ar., no es excesivamente alta, sobre todo si se tienen en cuenta una serie de circunstancias que los acompañan. En primer lugar, los años de las compras, que son los posteriores a las desamortizaciones, es decir, los de mayor demanda de tierra y de precio más caro. Por esta circunstancia, al comprar la tierra de segundo mano a primeros o segundos compradores, no se aprovecha del beneficio de los bajos precios de tasación de algunas subastas. En segundo lugar, las compras están localizadas fundamentalmente en El Aljarafe y La Campiña, donde predominan los cultivos de olivar y tierra calma más caros de la provincia. Ahora bien lo digno de ser destacado son unos precios medios de ventas que doblan los precios medios de adquisición, 1.940 rs. por ar., y que resultan peculiarmente elevados en comparación con los precios medios provinciales. Téngase en cuenta que estos valores corresponde a la venta de las tierras compradas en primera instancia en subastas públicas que, ahora, unos años más tarde, se están vendiendo con importante beneficio, a juzgar por los precios desembolsados; y que, indudablemente, a esta beneficiosa venta están contribuyendo las áreas de localización, pero sobre todo los cultivos y la astucia vendedora del propietario.

Pero ¿hay razones para pensar que esta política de compraventa estuviera pensada con alguna finalidad?

De ser así, desgraciadamente ignoro la primera parte de este plan de especulación (la correspondiente a la fase de adquisición de las tierras que se venden en el primer período). Pero, quizás con los datos que poseo tenga un clave suficiente de la intencionalidad de esta política, ya que: en primer lugar se compra en áreas dispersas —Aljarafe y Campiña— y sin intención aparente de crear unidades de explotación próximas; en segundo lugar, la alternancia entre períodos de compras y ventas obedece a coyunturas favorables y no posturas de complementar las áreas ya cubiertas; por último, la compra de cultivos y tierras de buena calidad, sin aparente afán de acometer transformaciones.

A estas razones se unen unos resultados finales bastantes significativos mientras que la cantidad de tierra vendida es similar a la comprada (138 ar. adquiridas, 134 ar. avendidas), los resultados monetarios son tremendamente dispares, pues la cifra de lo invertido (100.380 rs.) es tan sólo el 39 % de la cifra obtenida en las ventas (254.755 rs.).

Así pues, quizás éste sea un caso donde se puede afirmar, con relativa seguridad, que existe una intención especuladora respecto a la inversión en tierras.

## 5.2. La inversión en tierras de Francisco de Paula Romero Balmaseda

El hijo de Francisco Romero Balmaseda inaugura un nuevo período de ventas, a la muerte de su padre, de la mano de su madre Dolores Canavachuelo Peña, vinculada a una familia sevillana compradora y vendedora de tierra (Francisco y Luis Canavachuelo) y posible inductora de esta política, en calidad de curadora de su hijo.

Las ventas de tierras se producen de 1866 a 1880. En un período de 14 años, aunque no de forma continua, se realizan diez transacciones, que suponen un total de 82 ar., por las que percibe la cifra de 69.708 rs., más 18.965 rs. en concepto de tributo.

La corriente es de dirección única: sólo se producen ventas, por lo que puede pensarse que es confirmación de la política iniciada por su padre en el último período. Ahora bien ¿son verdaderamente las mismas tierras que compró su antecesor? Sólo una de las ventas del año 1866, en Fuentes de Andalucía, se corresponde con la compra que hizo su padre el año 1855, en la que se estipulaba un «pacto de retroventa» que el hijo posibilitará. Entre el resto de las ventas sólo encuentro una coincidencia en lo que respecta a las áreas de inversión del padre (en Valencina); en el resto no son identificables compras y ventas.

Las ventas, si se consideran anualmente, son de pequeña consideración. Ahora bien, esta dispersión apreciada en la venta anual de pequeñas unidades de explotación se vuelve de signo contrario si se consideran las zonas donde están ubicadas, en cuyo caso se aprecia una concentración, ya que quedan reducidas prácticamente a tres: Fuentes de Andalucía (con dos ventas), Alcalá del Río (dos ventas) y Valencina (seis ventas).

Teniendo en cuenta el predominio de la tierra calma y la venta en pequeños lotes, el precio medio por aranzada (1.081 rs.) es aceptable para el vendedor, aunque no espectacularmente alto. Tal vez puede estar justificado por una compra barata que, incluso, tras ser vendida así, permitiera obtener ganancia; quizás el no conseguir mayores precios en las ventas se justifique por la condición de los compradores (mayormente «del campo», «jornaleros», «pesca-dor», «pequeño labrador»), residentes en los mismos pueblos donde están ubicadas las fincas y a los que resulta gravoso hacer grandes desembolsos en efectivo metálico. Tan sólo en un caso, el año 1880, se produce una venta a plazos y hay que reconocer que en esta ocasión la misma ha encarecido notablemente el precio medio de las adquisiciones. Pues bien ¿pueden resultar válidas las conclusiones que se recabaron para el padre? Probablemente ya no; incluso sociológicamente algo ha cambiado: el padre se presentaba como «del comercio» de Sevilla, el hijo consta simplemente como «propietario». ¿Tiene ésto

alguna relación con el proceso observado? Es difícil de asegurar con los datos que poseo; pero el hecho de que no haya la contrapartida de ninguna compra de tierra pone en la pista de un cierto desinterés por ella, y, quizás, de un cambio de dirección en la inversión de sus excedentes dinerarios.

### 5.3. La inversión en tierras de Pedro Romero Balmaseda

Pueden distinguirse con toda claridad dos períodos. De 1837 a 1848, en que sólo se da la tendencia compradora, y de 1849 a 1854, en que las compras y ventas se van a producir de manera simultánea. Pero ¿hasta qué punto son paralelos estos procesos? En lo que se refiere a cantidades, en este caso se evidencia una proporción lógica entre lo que compra y lo que vende. Lo comprado asciende a 2.746 ar., frente a las 1.867 ar. vendidas. Por el contrario, las dos magnitudes que representan los desembolsos en dinero invertido y los valores procedentes de las ventas de tierra son de signo inversamente proporcional. Es decir, la cifra de inversión es de 1.068.609 rs. frente a 1.199.000 rs. producto de las ventas.

¿Qué significado pueden tener estos datos? Evidentemente, y aun sólo sea a primera vista, el significado real es que se ha comprado barato y se ha vendido un poco más caro; pero si se matizan estos resultados ¿sigue siendo así?

Desde el punto de vista de las áreas geográficas, hay una coincidencia entre las compradoras y vendedoras (Aznaicázar, Escacena, Salteras). Pero, es más, existe, incluso, una coincidencia temporal entre compras y ventas de estas tres áreas, lo que se analizará al ver los precios medios.

Rompiendo el esquema hasta ahora observado, se da, de la misma manera, una concentración de las compras en estas tres zonas y, aunque no son colindantes, con excepción de las de La Algaba, las demás están situadas todas en el oeste de la provincia y frontera con Huelva (Escacena).

Las compras son una inversión casi continua desde 1837 a 1852; especialmente desde 1848, se hacen anuales hasta finales del período comprador. Cinco de ellas proceden de la desamortización de 1836 (tres del Cabildo Catedral, una del Colegio de San Alberto y una del Colegio de Santo Tomás); pero, con excepción de la de 1837, se compran de segundas manos. Dos de las mismas proceden de vínculos señoriales vendidos en virtud de las leyes desvinculadoras. Las seis restantes son de origen desconocido.

El origen de las ventas confirma las circunstancias que se aprovecharon para las compras. Las fincas que aquí se venden proceden igualmente de la primera desamortización, con excepción de dos de origen desconocido, para venderse

en un período temporal casi simultáneo al del grueso de las compras, hay cuatro casos en que éstas se corresponden: la compra del Cortijo de Palmaraya el año 1837 (del Cabildo), vendido en 1849 a Manuel Ramos Calonge de Sevilla y administrador del marqués de la Cerrezuela; la compra en 1848 de la Heredad del Quema (del Cabildo), vendida en 1854 al duque de Montepensier; la compra en 1850 del Cortijo de El Quema (Colegio de S. Alberto), vendido el mismo año, en parte, a un propietario de Umbrete; y la compra en 1851 de una mata de olivar, vendida en 1852 a un presbítero de Pilas.

En este caso, la propia entidad de los compradores (hacendados-propietarios, presbítero, labrador, noble), la rapidez de la maniobra de compra (de bienes de la Iglesia) y venta, y los beneficios resultantes de la misma, hacen pensar o en el oportunismo de estos compradores-vendedores, que acapararían a buenos precios para vender, o en el posible tipo de prejuicios que aún quedarían por parte de algunos compradores que no querían adquirir bienes desamortizados de primera mano.

Los precios de las compraventas, como es lógico pensar, han venido determinados, en primer lugar, por las propias circunstancias de la transacción (áreas geográficas y temporales, compras de bienes de la desamortización de vínculos, etc.). Pero, en segundo término, es evidente que los precios medios de estas transacciones están determinadas claramente por los cultivos.

Si el precio medio global de adquisición de tierras (387 rs. por ar.) parecía barato, en virtud de que se compraba mayoritariamente tierra calma y olivar, el precio medio global de estas ventas (644 rs. por ar.) no sólo era el doble con respecto al de la compra, sino que los desniveles pueden verse aún aumentados si se tiene en cuenta que se desprende, en algunos casos, de tierra de tercera e infima calidad.

Pero precisando aún más (en lo que respecta a las compraventas que se corresponden), se puede observar que, en la del cortijo de Palmaraya (comprado en 1837 y vendido en 1849), casi ha conseguido doblar la cantidad a que se adquirió (de 155.000 rs. a 260.300 rs.). En la de Cortijo de El Quema (1848-1854) es difícil determinar nada, dado que la venta se hace aneja con otras propiedades. En la del Cortijo Moreras (1850-1850) es también difícil cualquier determinación, dado que se compra entero y se vende una fracción del anterior y de mala calidad. Y, por último, en la de la mata de Cuelga Perros (1851-1852) se produce una rebaja del precio de venta, sin que estén claras las razones. De cualquier forma casi se puede seguir presumiendo que se compra para vender y que por tanto, hay una política continuísta respecto de la actitud ante la tierra de Francisco Romero Balmaseda.

#### 5.4. La inversión en tierras de Ramón Romero Balmaseda

Como en alguno de los casos anteriormente citados, existe una coincidencia temporal entre el período de inversión y el de realizaciones de ventas, 1837-1865 para las compras y 1842-1869 para las ventas. Ahora bien, hay una notable diferencia cuantitativa entre compras y ventas. Mientras que la inversión asciende a 2.668 ar. para cuya obtención se produce un desembolso de 735.372 rs., la magnitud de las ventas se reduce a 58 ar. por 54.634 rs., es decir, la cuarentaiseisava parte de la superficie comprada. Pero, paso al análisis específico de estas cifras.

En cuanto a las áreas, son geográficamente coincidentes las compras y ventas en dos zonas: Brenes y Dos Hermanas. Esta última parece ser, por la importancia de las adquisiciones, el núcleo del patrimonio. En cambio, también como en casos anteriores, aparecen ventas en áreas donde no consta que se hayan producido con anterioridad compras (caso de Aznalcázar y Salteras) aunque hay que anotar que existe correspondencia entre las compraventas de Brenes de 20 pedazos del Bugeo en los años 1837-1851 y la de la mata de Chaparo (1863-1869), en Dos Hermanas. Respecto a la ubicación de las propiedades compravendidas, se pueden seguir calificando de dispersas y, por tanto, seguir aplicando la tesis de que se compraba para vender.

Referente a los orígenes y circunstancias de las compras, con excepción de dos de origen desconocido, el resto tiene su raíz en las desamortizaciones (cuatro casos) y en la desvinculación de mayorazgos (dos casos). Sin embargo, en ninguna ocasión se compran a sus primeros vendedores —el Estado o los mayorazgos—, sino que se obtienen de segundas manos y de unos poseedores que dicen ser comerciantes y propietarios, que venden a un comerciante —en este caso Romero Balmaseda—, el cual, a partir de 1864, se titula propietario y hacendado. Con estos procesos se perfila cada vez más el juego de los especuladores de tierras de origen comerciante.

Por su parte las tierras vendidas originalmente se habían adquirido de forma parecida a las anteriores y los destinatarios de las mismas serán igualmente significativos (comerciantes, labradores y propietarios), que pagan en metálico, bien al contado, bien por adelantado.

Existe una diferencia sustancial entre el precio medio global de adquisición (275 rs.) y el de venta (941 rs.). En el primer caso, más que por las especiales características de las compras, posiblemente el precio venga determinado y rebajado por la calidad de los cultivos, mayoritariamente dehesa y tierras de regular calidad: compra barata la dehesa y la tierra sin cualificar y a precio razonable el olivar. En el caso de las ventas, hubiera tenido que existir igualmente una clara influencia sobre el precio de las tierras de mala calidad; pero,



el precio medio global es corregido, excepcionalmente, por la excelente venta en Brenes de los 20 pedazos de Bugeo (1837-1851) donde se obtiene un precio medio para la aranzada de olivar de 13.478 rs. lo que rompe cualquier media y hace dudar de la verosimilitud del dato. Por otra parte, vende a precio normal la viña y bien la tierra sin cualificar.

De cualquier forma, la notable diferencia entre lo comprado y lo vendido y la dispersión del patrimonio comprado hace sospechar que no se han realizado los planes de ventas adecuados o se han hecho por otros conductos notariales que desconozco.

### **5.5. La inversión en tierras de Manuel Romero Balmaseda**

Aunque el período de tiempo de las compras de este personaje es similar al de sus familiares (1837-1857) —prácticamente en el ámbito de la primera desamortización y la desvinculación señorial—, tiene rasgos verdaderamente significativos que, aparentemente, lo alejan de las posiciones que anteriormente he venido constatando en los otros miembros de la familia.

En primer lugar, su actividad es sólo inversora, no conociéndose que se desprendiera, al menos en este período temporal y este ámbito notarial, de ninguna de sus adquisiciones.

En segundo lugar, el área de inversión está perfectamente determinada. Prácticamente las diez compras se producen en la propia Sevilla y tan sólo una en la cercana Alcalá de Guadaíra.

El origen de estas adquisiciones, excepto tres de ellas no determinadas, radica en la primera desamortización y en la desvinculación señorial (una a un mayorazgo, dos a propios, dos a hospitales, dos a colegios); pero, con excepción del mayorazgo, todas son compras a segundos propietarios, entre los que destaca un militar, José Primo de Rivera, del que trataré más adelante, siendo el resto propietarios domiciliados en Sevilla.

El patrimonio conseguido es importante, pues asciende a 1.720 ar., siendo adquirido en su mayoría el primer año de las compras (1837). El desembolso efectuado es de 692.147 rs. más 28.455 rs. de tributos, y el precio medio global de adquisición de 477 rs. por ar. Es un precio medio realmente bueno y la compra, en términos generales, barata. Más aún, si se analizan por cultivos, se puede seguir considerando igualmente barata, ya que se está comprando al lado de la propia capital y en pequeños lotes, circunstancias que suelen encarecer los precios.

¿A qué se debe este cambio de conducta con respecto a la política observada por sus familiares? En principio se podría pensar que, finalmente, alguien de esta familia de comerciantes se había dedicado a la agricultura; pero, en

esta ocasión, tampoco se ha producido esa conversión del comerciante en agricultor, ya que seguirá vinculado a las altas esferas bancarias y aseguradora y, posiblemente, su actitud no vendedora obedecería a otras razones que se me escapan, aunque entre ellas podría encontrarse la necesidad de un sólido patrimonio que sirviera de respaldo para sus actividades financieras.

## 6. LA INVERSIÓN DE LA COUTTS Y CIA

La Coutts y Cia. es una compañía bancaria de Londres<sup>14</sup> que encaja en esta exposición como representante de lo que podría ser el modelo inversor de capital bancario y extranjero<sup>15</sup>, de motivaciones difíciles de precisar.

La Compañía compra tierras en la provincia de Sevilla a través de una serie de representantes y apoderados<sup>16</sup> y en un período de tiempo relativamente corto (seis años). Por lo tanto, de una manera continuada hace un importante desembolso de capital, rebasando el millón y medio de reales para la adquisición de cerca de dos mil fanegas de tierra. Es, pues, una inversión relativamente apretada en el tiempo y, especialmente, en los tres primeros años de período, reduciéndose los tres últimos a cifras relativamente insignificantes.

Por otra parte, es al mismo tiempo una inversión concentrada en el espacio ya que se orienta preferentemente hacia dos áreas de reputada fertilidad: la Vega del Guadalquivir, donde compra 714 fanegas; y El Aljarafe, donde adquieren 1.248 f.

Toda la inversión se produce en el momento subsiguiente a la desamortización de 1855. De las 34 compras, la mayoría (29) tienen su origen en la desamortización de bienes de propios, comunes y baldíos de los Ayuntamientos siendo 23 de ellas adquiridas en segundas transacciones y sólo seis de primera mano, al Estado y en pública subasta. Cuatro pertenecen a la desamortización

14. La Cía. bancaria Coutts de Londres estaba integrada por los siguientes señores: Baron Eduard Mayoribanki, Sir Edmund Antrobus, Hugh Linda y Antrobus, Edmund Coulthurt, Conrado Henry y Dubley Rider. Ver: Archivo de Protocolos Notariales de Sevilla, not. 19, año 1866, p. 2.228

15. No son pocos los banqueros ingleses que invierten en tierras: Cahill, White y Beck (comerciante capitalista y banquero establecidos en San Fernando n.º 17); la Cía. de Juan Cunninham (mayor contribuyente, vocal de la sección de comercio de la Junta Agricultura, Industria y Comercio consejero del Crédito Comercial, banquero, comerciante capitalista). También es notable la inversión en tierras de comerciantes ingleses: Mac Andrew Child y Mac Andrew Cía. (consignatario de buques y comerciantes capitalistas establecidos en Guzmán el Bueno n.º 2); Jorge y Robert Lynch (corredores de aduanas y comerciantes). Ver *Guía de Sevilla y su provincia* (de Gómez Zarzuela) los años 1866-69-79.

16. En el año 1866, a través de Manuel Martínez Azcoitia y los propietarios Plácido Comesaña e Ignacio Cagigas. Las ventas judiciales, a través de Pedro de la Cuesta. La venta del año 1882, a través del empleado de la Compañía Francisco Romero Rodríguez; y la del año 1893, a través del comerciante y apoderado de la Compañía Edmundo Noel Gaulon.

de bienes religiosos, comprándose dos de manera directa al Estado y las otras dos a primeros compradores. El resto proviene de vínculos (dos compras), patronatos y capellanías (dos compras) y de origen desconocido (siete compras). Puede pues decirse que el comprador se beneficia plenamente del momento desamortizador de los bienes de los municipios.

Los precios medios de adquisición son razonablemente bajos, si se tiene en cuenta que los cultivos predominantes son la tierra calma y el olivar. Al mismo tiempo, se ven especialmente rebajados en las transacciones de lotes grandes y medianos.

La escasez de las ventas localizadas una década después de la última compra (sólo he encontrado dos) y su dificultad para identificarlas con algunas de las compras realizadas en el período anterior (cambian nombres, cultivos, o extensión), imposibilitan una comparación lineal de precios, que descubriera alguna ganancia especulativa. Sin embargo, la propia documentación notarial avisa de dos hechos importantes, que podrían servir de guía para una hipótesis sobre la inversión extranjera: 1) que se ha producido una transformación agraria de la Dehesa del Palmar (Sanlúcar la Mayor), donde textualmente se apunta «que estando de chaparros y acebuches ha sido injertada y metida en cultivo», y 2) que el cortijo Villarán (Sanlúcar la Mayor), desde que se compra hasta que se vende, ha estado arrendada a Andrés Alonso.

¿Quizás estos hechos hablan por sí solos de las posibilidades del capital de una sociedad bancaria como la Cia. Coutts? Al menos este caso evidencia un abandono del camino tradicional de la inversión en España (en propiedades mineras), para comprar tierras con uno o varios propósitos: 1) que no le resulte una inversión cara en su desembolso inicial; 2) la percepción de una renta procedente del arrendamiento de las mismas; 3) la transformación y mejora de la explotación, mediante la puesta en cultivo de olivar, que le posibilite, en caso de quererlo así, importantes beneficios en una venta posterior.

Por mi parte, más que considerarlo un ejemplo aislado, tengo la intención de ponerlo en relación con el resto de la inversión extranjera (en un estudio que acometo de manera independiente) pero, entre tanto, debo llamar la atención sobre este caso de compradores de tierra cuya inversión parece que tendría que estar próxima a explicaciones de tipo rentabilista: se obtienen bienes patrimoniales seguros a los que se les saca una renta o se les hace una transformación —que mejora su valor— en tanto que se los vende. La inconsistencia de los precios de venta que poseo ha imposibilitado llegar a una conclusión más rotunda, pero es evidente que la banca extranjera invertiría en tierras buscando siempre una relación beneficiosa de tipo rentabilista o especulativa.

## 7. LA INVERSION EN TIERRAS DE JOSE MARIA HERMOSO

A José María Hermoso lo traigo aquí en representación de los sujetos que dicen estar vinculados a profesiones liberales. Efectivamente, durante el período de compraventas que dura de 1835 a 1860 hace constar en su filiación su profesión de abogado (en 77 ocasiones), sustituyendo este vocablo (en 10 ocasiones más) por el de licenciado. De los años 60 a los 70, no declara ninguna profesión en siete ocasiones y, finalmente, en la década de los 70 dejó patente su condición de «hacendado-propietario».

¿Qué transformación ha podido producirse en la personalidad de este sujeto para que, después de 30 años, cambie su consideración profesional de «abogado» por la de «hacendado-propietario»? Desde luego es imprescindible que se asista a su integración paulatina en el mundo agrario. Dicha integración sorprende no tanto por la magnitud de sus inversiones como por la constancia y frecuencia de las transacciones. Efectivamente, las cifras globales de un proceso que se inicia en 1835, que acaba en 1873 y que produce transacciones anuales de tierras, con excepción de ocho años, parece que debieran ser espectaculares y más cuando el recuento de las transacciones se cifra en 69 compras y 46 ventas. Pero, aún siendo una cifra importante, a lo largo de las 69 compras sólo se obtienen 904 has. por valor de 958.709 rs. (a un precio medio global de 1.060 rs. por hectárea).

Igualmente, a través de las 46 ventas, sólo se deshace de 288 has. por la que obtiene 556.628 rs. (a un precio medio global de 1.932 rs. por hectárea)

En consecuencia, prácticamente hay una duplicación del valor medio por transacción entre la unidad de extensión comprada y vendida. Pero, antes de hacer ningún juicio, paso a ver con más detalle estos procesos.

De 1835 a 1844 hay un período de tímidas inversiones. A modo de tanteo se compran unidades «menores» (la mayor de las cuales tiene 17 has.) y se realiza una inversión total de 61.320 rs. De las ocho compras, cuatro son huertas que se localizan en Sevilla y las restantes, pequeñas suertes y hazas en Puebla del Río y Espartinas. El total de estas compras asciende a 41 has.

El período se cierra en 1846, con las dos primeras ventas (una de las cuales es una huerta en Sevilla), en las que se deshace de 9 has., por valor de 32.400 rs. Hasta este momento y si se atiende a los precios medios de la compra (1.495 rs. por hectárea) y de las ventas (3.600 rs. por hectárea), es evidente que se han obtenido ganancias especulativas de este trajín de compras y ventas.

A partir del año 1847 —y con excepción del año 1849— la inversión en tierras se hace anual hasta 1866. El incremento progresivo de estas inversiones anuales tiene sus cotas más espectaculares los años 1852 (con 67.250 rs.), 1855

(con 54.990 rs.) y 1854 (con 160.850 rs.), para después ir descendiendo, de manera paulatina y notable, hasta 1866, en que se corta, de nuevo, la inversión. Así pues, este período es el de las compras más espectaculares, aunque responden más bien a la concentración de pequeñas unidades de tierra que a la compra de unidades mayores. La única salvedad es la adquisición de la hacienda El Cortijuelo, en Espartinas, de 42 has. Lo demás son unidades menores, la más extensa de las cuales tiene 38 has.

En esta segunda etapa y a pesar de la aparente minuciosidad de las compras —que posiblemente no es ajena al tipo de cultivo (viña y olivar) y a la zona (El Aljarafe)— se ve una clara intención de reunir un patrimonio concentrado, ya que: de 56 compras, 43 se concentran en El Aljarafe (14 en Bollullos de la Mitación; seis en Bormujos; cinco en Umbrete; cuatro en Espartinas; tres en Pilas; tres en Sanlúcar la Mayor; dos en Benacazón; dos en Gines; dos en Albaida; dos en Mairena del Aljarafe) y el resto entre La Vega (una en Sevilla; seis en Camas) y La Sierra Norte (seis en Roquillo). En total, se invierten 657.975 rs., con los que se compran 341 has.

Las ventas del período (1850-1866) siguen la misma tendencia que las compras: las cotas más altas de los años 1855 (50.000 rs.), 1859 (42.500 rs.) y 1860 (61.757 rs.), tienden a hacerse cada vez más débiles, hasta que se produce la última en 1866. El período es, asimismo, el de ventas globales más espectaculares (se obtienen 444.172 rs., de la venta de 257 has.), aunque la envergadura de estas cifras sigue siendo menor que la de las cifras de inversión. Una vez más, también, el área en que se producen estas 31 ventas es mayoritariamente la de El Aljarafe (24 ventas), seguida de La Vega (7 ventas).

Por tanto, era evidente que la actitud compravendedora había quedado reducida a unas áreas muy concretas en el período de las más importantes transacciones. Y, quizás, esos reajustes del patrimonio dentro de una misma área geográfica, sean más útiles para explicar la razón de este trasiego, que los precios medios en que se han producido las compras (1.929 rs. por hectárea) y las ventas (1.728 rs. por hectárea) pues aquí, no parece que se esté jugando con la posible plusvalía obtenida.

Por último, después del frenazo a la actividad de los años 1867 y 1869 —cuya explicación puede estar en la consabida caída que sufre en estos años todo el mercado de la tierra—, la actividad compradora y vendedora parece renacer, aunque ya por corto período de tiempo. Es extraño el corte definitivo el año 1872, que bien pudiera estar motivado por la desaparición del propio personaje. La cuestión es que los últimos coletazos de la inversión son también espectaculares: 239.404 rs. invertidos en la compra de 521 has. entre los que destacan los 170.010 rs. para la compra de la dehesa de Pichardo, en Albaida del Aljarafe, de 510 has. que, prácticamente, con la hacienda El Cortijuelo,

son las dos únicas unidades mayores compradas por Hermoso. También curiosamente esta adquisición será la única propiedad procedente de bienes desamortizados, ya que el resto de las compras (también para todos los períodos anteriores) es de procedencia libre. Estas últimas adquisiciones, cinco en total, se concentran, igualmente, en El Aljafare, estando el precio medio global de adquisición de este último período (459 rs. por hectárea) muy rebajado en función de la compra de la importante cantidad de tierra de dehesa.

En cuanto a las ventas de este último período (13 en total), ascienden a 20 has. Al igual que las compras, todas en El Aljafare, y por ellas se obtienen 79.056 rs. Es decir, un precio medio global alto (3.952 rs. por hectárea) pero, en cierta forma, matizado por la venta, entre estas últimas transacciones, de una huerta en Umbrete.

Así pues, aunque la envergadura de las ventas era como para sospechar un juego especulativo en estas transacciones, los precios medios globales, una vez matizados por cultivos, hacen desistir de la primera interpretación, es decir, que el precio medio global de venta casi duplicase al precio medio global de compra. En cambio, parece digno de tenerse en cuenta la insistencia en las áreas de inversión y las compras en unidades menores y no mayores. Ello me hace suponer que la capacidad económica del sujeto para adquirir tierras no sería mucha, pero su intención estaba claramente decidida a la reunión de un patrimonio rústico. Si la finalidad era la explotación o no, es cosa que ignoro; pero, al menos, es evidente la intención de pasar por propietario de tierras, ya que, en las últimas adquisiciones, no se recata en cambiar su profesión de «abogado» por la de «hacendado propietario». De hecho, lo era ya, puesto que restadas las cantidades de lo que compró y lo que vendió seguía disfrutando, por esas fechas, de un patrimonio de 616 has. de tierra.

## 8. LA INVERSION EN TIERRAS DE LA FAMILIA PRIMO DE RIVERA

### 8.1. El caso de José Primo de Rivera, de Sevilla

Es ciertamente notable por las características que en él se observan y perfectamente aplicables, por otra parte, a las constantes del grupo familiar al que pertenece.

En primer lugar, está vinculado a la milicia, donde progresa en el escalafón de continuo. En las propias escrituras de compraventas aparece, en el año 1835, como Brigadier de la Real Armada y Director del Colegio de San Telmo; en el año 1841, como Jefe de Escuadra de la Armada, condecorado con

la Cruz de Carlos III y, por más, formando parte del círculo político en calidad de Senador del Reino; en 1851, como Teniente General de la Armada; y, finalmente, muere en 1853. A partir de este momento las transacciones las hará su viuda Juana Sobremonte. Esta vinculación suya al ejército no parece ser una mera circunstancia, sino más bien una tradición familiar (que delata su claro origen nobiliario), ya que dos hijos suyos, José Primo de Rivera y Sobremonte y Fernando Primo de Rivera Sobremonte, son, a la muerte de su padre, uno Brigadier de Estado Mayor y otro Capitán del Regimiento de Infantería. Otro familiar, Miguel Primo de Rivera Sobremonte, que reza con los mismos apellidos de los anteriores (pero que no consta como hijo del finado en la escritura de venta que hace la viuda de José Primo de Rivera), aparece en la década de los años 70 como Coronel retirado.

En segundo lugar su vinculación a la tierra. Hay que suponerle un patrimonio anterior a las compras que aquí refiero, o tal vez comprado simultáneamente, pero a través de otras escrituras notariales de las que no tengo constancia. Esta idea se desprende del hecho de que sólo una de las ventas de tierra que acomete José Primo de Rivera se corresponde, o puede identificarse, con una de las compras realizadas por él mismo en este período. El hecho se confirma, aún más, si se cotejan estas compras, a su vez, con las seis ventas de tierra que lleva a cabo su viuda, Juana Sobremonte. De tales ventas, sólo dos se corresponden con las compras de su marido y lo mismo cabría decir si se analizan las ventas de sus hijos.

El análisis concreto de las compras de tierra de José Primo de Rivera, que se realizan en un período de 18 años (desde que tengo constancia de la primera, el año 1835, hasta su muerte en 1853) y se concretan en tres núcleos próximos entre sí (Alcalá de Guadaira, Sevilla y Carmona), es el siguiente.

El monto de estas adquisiciones alcanza la cifra de 508.465 rs., con los que compra 913 ar. de tierra, a un precio medio por aranzada muy bajo. En la inversión hay que destacar la importancia de la compra de huertas localizadas mayormente en el propio término municipal de Sevilla, cultivo al que le sigue la tierra calma y la dehesa, siendo de menor cuantía la compra de olivar.

En cuanto al patrimonio que se realiza en las ventas es, en cantidades (542 ar.), casi tan importante como el que compra, y el ingreso dinerario (352.954 rs.) casi tan notable como el que desembolsa. Las ventas se concentran, sobre todo, en los mismos años de las últimas compras (década de los cincuenta), años por cierto de mucho movimiento de compraventas en toda la provincia.

El origen de las propiedades compradas (proceden de la desvinculación y las desamortizaciones de Godoy, de Mendizabal y del reparto por Real Orden de 24 de agosto de 1834) no parece ser, en este caso, el determinante de los bajos precios de adquisición sino más bien el hecho de que se compren lotes relativamente importantes.

Aunque el precio global de las ventas también resulta relativamente bajo, ello obedece a que la media es rebajada por el precio de la venta en 1852 de cultivos varios y no determinandos. Si se hace, sin embargo, el análisis individualizado por años y cultivos, se puede determinar que tanto la tierra calma, como el olivar y la huerta, están a unos precios medios superiores a los de las compras y más de acuerdo con los precios tipos provinciales.

El aumento sustancial queda claramente explicitado al comparar la compra de la Huerta de la calle Hombre de Piedra (Sevilla), el año 1848, con su venta el año 1853: comprada a 2.000 rs. por aranzada, se vende a 4.000 rs. por aranzada.

Pero antes de pasar a la interpretación de estos hechos, recuerdo la trayectoria inversionista de sus herederos naturales y de sus parientes.

Su viuda e hijos se dedicarán a seguir liquidando el patrimonio, ya que frente a una pequeña compra de tres fanegas, venden, en siete ocasiones diferentes, hasta la suma de 1.823 ar.

En cuanto a sus familiares: Miguel Primo de Rivera, comprará un total de 66 ar., todas las cuales venderá fraccionadas, en lotes de más de 10 ar.; Mateo Primo de Rivera se encargará de comprar un cortijo y una dehesa, que suman un conjunto de 563 ar., y que su viuda, asimismo, venderá a su muerte.

Pues bien, ¿qué intención puede verse en todo este sistema familiar de compraventas?

En principio se podría pensar en una actitud decididamente compradora de los varones de la primera generación, es decir, José y Mateo. Esto parece quedar claro, en el caso del segundo que sólo compra (y no venderá sino su viuda) y más oscuro en el caso de José que adquiere una importante parte de su patrimonio para, a continuación, desprenderse de otra parte igualmente importante. Las razones para ello pueden encontrarse en el intento de mejorar su patrimonio, puesto que los lugares donde compra y vende son prácticamente los mismos. Ahora bien, también deben existir otros motivos. En el único caso de posible análisis: la huerta comprada (año 1848) y posteriormente vendida (año 1853) de la calle Hombre de Piedra, ha conseguido duplicar su valor, pudiendo ser éste uno de los móviles del sujeto. Sin embargo, no debe olvidarse ni su entorno familiar, ni sus circunstancias personales. Vinculado a la milicia, introducido en la política, ennoblecido con una gran cruz, posiblemente vinculado a la tierra desde más antiguo, ¿sentiría la necesidad de seguir consolidando esa posición privilegiada que tiene en la esfera político-militar y que sustente posiblemente como importante propietario de tierras? Por otra parte



y dado que por sus ocupaciones políticas y militares no le sería posible ocuparse de su patrimonio rural, ¿buscaría deshacerse de sus fincas de labor, para comprar el olivar, menos laboriosos (este supuesto no queda muy definido); ¿se interesaría por la huerta en la capital, por estar tremendamente revalorizada y posiblemente con el añadido de ganancias especulativas?

El caso de su pariente Miguel Primo de Rivera, vecino de Jerez de la Frontera, encajaría también en este esquema de búsqueda de beneficios en las realizaciones, puesto que compra una Hacienda en Tomares y la vende, parcelada, a distintos propietarios de Tomares y de Jerez de la Frontera, obteniendo una gran ganancia, de más de 10.000 rs. sobre el precio de desembolso.

Un segundo motivo de reflexión sería la aparente intención vendedora de las dos viudas, puesto que es la actitud que prevalece en el período de disfrute de estos patrimonios. En el caso de M.<sup>a</sup> Concepción Lavilla, Vda. de Mateo Primo de Rivera, parece que se ve en el trance de vender el cortijo y la dehesa de Carmona, adquiridos por su marido, nada más desaparecer éste y en el mismo precio de su compra. No obstante, la dehesa consigue recuperarla merced al beneficio del «pacto de retro» que había estipulado en el momento de su venta. El móvil de estas transacciones, dado que se mantienen los valores a lo largo de todas las operaciones, parece obedecer más que nada a los imperativos de la propia administración de la viuda y no a otras motivaciones.

El caso de Juana Sobremonte, viuda de José Primo de Rivera, parece más complejo ya que, aún teniendo en cuenta que se repiten las implicaciones del caso anterior, hay que considerar que los desarrollos no son los mismos, pues, en el caso de dos de las ventas —que hace la viuda— de las tierras compradas por su difundo marido, se advierte una importante ganancia. Por lo que respecta al resto de las ventas, aún careciendo de los puntos de referencia respecto a los momento y circunstancias en que fueron comprados, se patentiza que se logran unos importantes precios medios.

Indudablemente, no puede hablarse de un comportamiento familiar unánime con respecto a la tierra. Existe, al parecer, un intento de aferrarse a ella en una primera generación y una tendencia a desprenderse de la misma en las siguientes. Pero, indudablemente, se evidencia algo en común, por encima del puro comportamiento sociológico o humano de desear adquirir tierras o de la necesidad imperiosa de venderlas: es el motivo puramente económico relacionado con el beneficio de poseerla o, en este caso concreto, el beneficio de realizarla.

## 9. LA INVERSION EN TIERRAS DE FERNANDO RODRIGUEZ RIVAS, CONDE DE CASTILLEJA DE GUZMAN

Fernando Rodríguez Rivas es un personaje ligado a distintos sectores de actividad. Por una parte, a las altas esferas bancarias, como primer Director del Banco de Sevilla (1862-69). Por otra parte, merced a su faceta de importante comprador de tierras, quedará vinculado a cargos como vocal de la Sección de Agricultura de la Junta de Agricultura, Industria y Comercio de la Provincia de Sevilla, comisario nacional de agricultura de la Sección de Fomento de la Secretaría del Gobierno de la Provincia, vocal de la Sección de Montes de la Junta de Agricultura Industria y Comercio de la Provincia de Sevilla<sup>17</sup>. Pues bien, este hombre, que se cuenta también entre los mayores contribuyentes de la provincia, es uno de los sujetos que normalmente aparecen bajo la ambigua clasificación de «propietario», aunque el conocimiento concreto de sus fuentes de renta me ha llevado a situarlo entre el sector de los capitalistas banqueros de la ciudad.

Es, al mismo tiempo, el prototipo de un hombre, que, mediante su vinculación a la tierra, buscará, entre otras cosas, el ennoblecimiento de su apellido. Por ello, será un decidido partidario de las inversiones en este sector económico, proceso que analizo a continuación.

Las adquisiciones se producen en 17 años diferentes, pero con una distancia entre las primeras (1846) y las últimas (1876), de 30 años.

Esta última circunstancia, unida al hecho de que las ventas sólo se producen, esporádicamente, en tres años y en una cifra total de 144,5 fanegas, frente a las 5.436 fanegas compradas, me disuaden de pensar en una actitud especulativa. A más, el hecho vendría corroborado por el contraste entre la cifra de inversión —2.716.420 rs. más 135.923 rs. de capital del tributo—, frente a producto de las realizaciones —155.250 rs. más 3.400 rs. del capital de tributo—.

Las tierras compradas se concentran en torno a tres núcleos fundamentales Villanueva del Río, Burguillos y Castilleja de Guzmán y, de manera secundaria, en Salteras, Cantillana, Valencina y Sevilla. A pesar de la aparente dispersión, son núcleos próximos todos ellos, dentro de la fértil Vega del Guadalquivir y El Aljarafe, sin contar la visible búsqueda de concentración que se observa en la compra de pequeños y medianos lotes, sobre todo en Villanueva del Río y Burguillos, con lo cual se puede pensar en la intencionalidad de constituir un patrimonio con vistas a una más coherente explotación.

17. M. GOMEZ DE LA ZARZUELA: *Guía de Sevilla y su provincia para el año 1866-69 y 79*

La oportunidad de estas transacciones de compra viene determinada por el origen de la mayor parte de las mismas, procedentes de repartos a censo, de la desamortización religiosa o de la civil, circunstancias que, al menos, en el presente caso, favorecen al nuevo propietario, a juzgar por los precios pagados.

Efectivamente, los precios medios de las adquisiciones de tierras de estos tres núcleos —mayoritariamente cultivos de tierra calma de buena calidad, viña, olivar y algunas dehesas— son notablemente bajos. Por lo que respecta a las adquisiciones de viña, olivar, y tierra calma en Cantillana, Salteras, Sevilla y Valencina, están a niveles más de acuerdo con la media provincial, pero en ningún caso excesivamente altos.

Sin duda, un bajo precio medio de adquisición es también fruto de una buena política de compra que quizás dependa, en muchos casos, de una liquidez dineraria en el momento adecuado. Los desembolsos de estas compras hablan por sí solos: en 34 ocasiones compra al contado y metálico; en 14 ocasiones compra por adelantado y metálico; en 3 ocasiones, con la facilidad de 20 plazos y en metálico; en una ocasión, con el pacto de retroventa; en 6 ocasiones, no consta la forma de pago.

Es de suponer que la trayectoria del personaje y su conexión con las esferas bancarias le darían una especial facilidad para moverse con agilidad en este mercado, comprando con el oportunismo de los precios a la baja o jugando con fórmulas como el pacto de retro.

Aunque sería necesario un estudio más profundo de este sujeto (para penetrar en las verdaderas motivaciones de sus compras), por los datos que tengo podría asegurar que tiene facilidades económicas para invertir, que sabe cómo hacerlo (puesto que obtiene unos precios de remate razonablemente bajos), y que el importante patrimonio adquirido a bajo precio (salvo que las tierras fuesen de baja calidad que no lo son), tiene que verse como una inversión positiva de cuya explotación, seguramente, se derivarían ventajas.

Pero, quizás, se siga escapando todavía algo del personaje y su inversión, difícil de explicar sólo en función de una motivación económica. Aunque es evidente que Fernando Rodríguez Rivas era un sujeto con poder económico y con propiedades rústicas, empeñado mediante una inteligente política de compras en redondear su patrimonio agrícola, buscando las ganancias económicas derivadas de ello, se evidencia que intentaba algo más. Efectivamente, como digno representante de la nueva sociedad burguesa, no podía faltarle la búsqueda de una ascensión social mediante el ennoblecimiento, que le llegaría por vía indirecta. En primer lugar, por Real Carta de 25 de noviembre de

1859, obtuvo la sucesión en el título de marqués de Alvarez Gato. Posteriormente, suplicó, en equivalencia a este primitivo título, el de conde de Castilla de Guzmán, alegando poseer todo el término rural de dicho lugar, por lo que se le expidió Real Despacho, variando la primitiva denominación el 10 de julio de 1866<sup>18</sup>.

Así pues, parecen cumplirse, con esta concesión, todas las aspiraciones de que podría ser un personaje prototipo de la sociedad agraria de la segunda mitad del siglo XIX.

## 10. CONCLUSIONES

Obligado parece, vista la aportación anterior, establecer una reflexión final que, con la prudencia exigida en razón de un trabajo apoyado sólo en casos particulares, marque las líneas de lo que debe entenderse constituye la contribución del investigador a la Historia. En consecuencia permítanse unos simples esbozos para clarificar el trabajo.

Como habrá podido comprobarse, la mera visión de estos ocho protagonistas no va más allá de un somero apunte acerca de muy personales conductas compravendedoras ante el mercado de la tierra. Quizás en ellas se marquen comportamientos representativos de los sectores sociales que encarnan. De cualquier manera lo importante aquí y ahora entiendo que debe reducirse a la notificación de qué sucedió con estos ocho tal vez prototipos.

De entrada y en el sector primario, llama la atención la acción de la nobleza vinculada secularmente a la tierra (marqués de Castilleja). Parece que su integración en los esquemas burgueses como grupo activo dentro del sector agrario y conforme a un nuevo talante económico queda fuera de duda. Esto respondería a las posibilidades que halla tras quedar su propiedad desvinculada: o venderla o, si ejerce su deseo de permanencia, redondear su patrimonio con nuevas adquisiciones ya conservando un clásico «estilo rentista», ya reorganizando un sistema de explotación. Con todo, resulta evidente que el nuevo marco jurídico permitió deshacer mayorazgos y que Casas nobiliarias, endeudadas, liquidaran sus patrimonios. Así pues, y con independencia de que perdieran algún poder económico, los protocolos notariales sugieren que la nobleza propietaria permaneció como sector de referencia y de hegemonía respecto

18. MARQUES DE SALTILLO: *Historia Nobiliaria Española*. Madrid, 1951 (2t), p. 365-66. Hasta la fecha de 1866 aparece en las escrituras de compraventa como Fernando Rodríguez Rivas; a partir de ese momento, con el título nobiliario (notaria 9, año 1866).

de los «valores» agrícolas cara al grupo ascendente burgués característico del momento.

Para la burguesía, largo tiempo vinculada a la tierra (generalmente a través de la fórmula del arrendamiento) hallo otra realidad. La nueva situación del mercado de la tierra le abrió jurídicamente cauces para obtener propiedades agrícolas. Sin embargo, los datos barajados tienden a explicar que factores como la descapitalización agravada por la ausencia del crédito agrícola, siempre demandado y nunca conseguido, actuaron en su contra<sup>19</sup>. El caso de la familia Vázquez sería pues, a mi juicio, más una excepción que una generalización. Puede que no fuese exactamente así; no obstante y en principio, el monto global de su inversión en tierras apunta en esta dirección. En cuanto al sector en su globalidad, cabría la afirmación de que su marginación desplazó de la tierra las experiencias que podría haber aportado el proceso de transformación agrícola.

Referente a los casos a incluir en un tercer bloque de posicionamiento social (vinculados a los sectores secundario y terciario), la información trabajada refleja que los móviles impulsores de su acceso a la propiedad no siempre van unidos a un especial interés por la agricultura (técnicas, producción, rentabilidad). De hecho éstos parecen concretarse al simple deseo de disfrutar un bien económico capaz de garantizarle seguridad (Ramos Calonge), ganancias especulativas (Romero Balmaseda) o, incluso, rentas procedentes de arrendamientos (Banca Coutts). Desde luego se me podría imputar el que, siendo tan amplio el espectro del sector terciario, esta homogeneización de intereses tan variados carece de solidez. Quiero distinguir con referencia a esto que, tras cotejar otras familias del mismo status social, los datos en mi poder hablan lo suficiente en favor de los planteamientos aquí descritos. De todas formas —para mayor precisión de cuanto suscribo— acéptese añadir, muy resumidamente, un nuevo ejemplo que, dentro de este sector, podría ser más una excepción que una regla: el de los comerciantes Ybarra<sup>20</sup>. Estos miembros de la burguesía sevillana permanecerán de continuo leales a la conducta inherente a su origen social; y así se identificarán ante notario, aún después de haber recorrido una importante trayectoria como inversionistas en tierras. Y lo singular en ellos no será sólo que propicien la labor agrícola de uno de los cultivos más rentables —el olivar—, sino que lo hagan con una finalidad industrial (produciendo aceite o envasando aceitunas de mesa) y a la vez comercial

19. C. CAMPAYO RODRIGUEZ y M. PARIAS SAINZ DE ROZAS: *El Crédito Agrícola en la Sevilla del siglo XIX. Notas para un estudio financiero de la agricultura andaluza (1840-1880)*, en prensa.

20. El ejemplo ha sido omitido de esta casuística por ser referido, de una manera particular, en la obra citada en la nota 1.

(con fines exportables). He ahí, por tanto, un caso donde la entrada del comerciante en el mundo agrícola «revolucion» un cultivo mediterráneo tradicional y le imprime unas nuevas perspectivas (la industrial y la comercial) conforme a un espíritu capitalista<sup>21</sup>.

Lo reseñado no anula, sin embargo, la existencia de otro tipo de razones ajenas a lo económico como móviles de la inversión en tierras por parte de gentes oriundas de los sectores secundario y terciario. Destacada posición se localizaría en la búsqueda del prestigio que confiere la posesión de tierras, meta ésta que no debe entenderse ajena al logro de un beneficio económico. Absurdo sería negar que en una sociedad esencialmente agraria y receptora del cambio jurídico que liberaliza la tierra señorial y eclesial del Antiguo Régimen, no se produjeran desplazamientos de voluntades burguesas hacia la posesión de un bien que de siempre ha otorgado categoría social. Sería el caso explicitado en la figura de José M.<sup>a</sup> Hermoso quien quedó autodefinido como «hacendado propietario» desde su profesión de abogado. En una línea de mayores aspiraciones procederían aquellos que sitúan su objetivo en la obtención de un título nobiliario. El Ybarra que solicita el ingreso de la Orden Militar de Calatrava sirve de ejemplo; y las palabras de quien informa oficialmente sobre el asunto, indicativas: «los señores Ybarra son personas conocidísimas y que pertenecen a la alta clase social sevillana... y como comerciante lo son en el sentido amplio de la palabra, es decir, que sólo han traficado a gran escala, es decir, cultivando sus tierras y enviando sus productos tales como aceites, etc.»<sup>22</sup>.

Por último, quedaría por concretar el grupo de los compradores «no identificados» o el de los que se identifican como «propietarios». Mucho podría especular acerca de qué cobijan ambos conceptos. Con todo he ceñido el caso a la figura del conde de Castilleja de Guzmán por entender que su conducta es trasladable a las más expresivas y propias de quienes he localizado en el sector de los que se hacen llamar «propietarios». Queda fuera de toda controversia que el propósito de este hombre se orientaba a la localización de excedentes de su capital (era banquero) en el mundo agrario y a la búsqueda simultánea de una honorabilidad manifiesta en el uso de su título nobiliario en conexión con el término municipal donde ubicaba su propiedad.

En resumen, y aunque ignoro por ahora el destino que se dió, en términos globales, a los capitales sevillanos en el siglo XIX<sup>23</sup> y, en consecuencia, desconozco las proporciones en que fueron destinados a los distintos sectores productivos, creo que se pueden puntualizar dos cosas. La primera que la inversión en tierras se apunta como uno de los principales objetivos de los activos

21. E. YBARRA HIDALGO: *Notas sobre José M.<sup>a</sup> Ybarra. Primer conde de Ybarra*. Sevilla, 1984.

22. *Ibidem*: *Noticias sevillanas de cinco hermanos*. Sevilla, 1985, p. 33.

23. Es un trabajo que tiene en marcha la Profesora M.J. Álvarez Pantoja del Dpto. de H.<sup>a</sup> Universal Contemporánea de la Universidad de Sevilla.

dineros burgueses gestados fuera del área agrícola. La segunda que en esta inversión posiblemente pesa menos el deseo de vincularse a la profesión agrícola que el de usarla como fórmula para diversificar riesgos, para conseguir garantías o ganancias especulativas, o, para hacerse de un nombre en la sociedad. Las consecuencias que se derivaron de esta actitud ante la tierra marcarán, sin duda, el destino de los cultivos y los modos de explotación de la tierra, hasta muy avanzado el siglo XIX.