

Els arrendaments del segle XIX. El cas de Santa Cirga (Manacor)

Bartomeu Pastor Sureda

1. Introducció

Es tracta de l'anàlisi d'una de les possessions més emblemàtiques del terme de Manacor i en el període analitzat n'eren pertinences l'hort de Mendia i Serrella, tot i que mantenien contractes d'arrendaments separats.

Ja documentada al segle XIII (1231), era propietat de la família Sureda, que havia arribat de Catalunya acompanyant el rei Jaume I en la segona expedició a Mallorca. La família Sureda la posseí fins al segle XVIII en què Joan Fontirroig Sureda-Sanglada, l'any 1709, rebé els béns de la seva mare.

Al segle XIX, per extinció de la branca masculina dels Fontirroig, els béns de Santa Cirga, i també els dels Fontirroig, anaren a parar als Morell de Pastoritx amb els que havien emparentat. Així, Salvador Morell Esteve (1787-1857), casat amb Francesca Fontirroig Font-Belloto, filla de Mateu Fontirroig i Nebot del Puig i d'Isabel Font Belloto Fontirroig, heretà totes les propietats dels Fontirroig.

2. Els arrendaments a Mallorca al segle XIX i sistemes d'explotació

Els sistemes d'arrendament i d'explotació de les possessions durant el segle XIX són una continuació, amb petites modificacions, dels de segles anteriors.

El sistema d'explotació que més sovintejaven eren de dos tipus:

- Sistema d'arrendament amb un conductor o arrendatari (amo).
- Sistema d'explotació directa amb un majoral.

En el primer cas el termini dels contractes variava. En la primera meitat de segle sovintejaven els contractes de llarga durada (vuit anys), que a mesura que avanci el segle s'aniran escurçant fins a sis i a quatre anys respectivament. El motiu principal d'aquest escurçament dels contractes és sobretot econòmic. D'aquesta manera, mentre el propietari tenia un major control de la possessió, l'arrendatari, en canvi, posseïa més dificultats per fer-hi inversions a causa de l'escurçament del contracte. Així i tot, i malgrat la disminució en la durada dels contractes, molts d'arrendataris acabaren essent-ho de per vida, substituint-los els seus fills i àdhuc els néts. Moltes vegades el mateix contracte es perllongava sense modificacions i com a màxim es feien esmenes al pagament en metàl·lic i en espècie.

El pagament de la renda es feia en metàl·lic, en dos o tres terminis i en espècie (agatges), que canviaven segons l'època i la localització de la possessió. En tots els casos els pagaments de les contribucions eren a càrrec del propietari.

El pagament de la renda es feia en dos o tres terminis, quasi sempre per endavant, en metàl·lic i també en espècies (productes de la possessió), variables segons les característiques de la possessió i l'època.

El pagament de les contribucions anava a càrrec del senyor (propietari).

Quan es produïa un canvi d'arrendatari es feia un inventari de tots els béns (estims) existents a la possessió, així com del seu grau de conservació. L'arrendatari es comprometia a tenir cura de tots aquests béns immobles.

3. El cas de Santa Cirga

De la possessió de Santa Cirga hem pogut analitzar i comparar dos contractes d'arrendament del segle XIX, un de la primera meitat (1807-1815) i l'altre de finals de segle, concretament de 1880-1884.

En el primer cas, es tracta més d'unes modificacions del contracte, segurament molt més especificat, de l'any 1791. Es tractava d'un arrendament a llarg termini, vuit anys, el pagament del qual consistia en metàl·lic en dos terminis (Nadal i Fira de Maig) i en producció (cereals i oli). Dins dels cereals són de destacar el blat xeixa, la civada i l'ordi. Era propietari de la possessió Mateu Fontirroig i el contracte està signat a Maria on posseïa les cases i la possessió de son Roig. L'arrendament comença i acaba dia 8 de setembre. Era obligació de l'arrendatari tenir cura dels empelts, i també de mantenir de pa i companatge els empeltadors, mentre el senyor havia de pagar el vi i l'aiguarent. El que estigui tan poc especificat es deu, com ha quedat exposat anteriorment, al fet que es tracta d'una modificació de contractes anteriors. En aquest cas l'arrendatari era Andreu Mas.

El segon contracte, 1880-1884, és el mateix que el de l'any 1876-1880, afegint sobre el mateix document el canvi de dates. Si tenim en compte que l'arrendatari era el pare de mossèn Antoni Maria Alcover i que aquest va néixer a l'esmentada possessió l'any 1862, tot fa indicar que la família Alcover era l'arrendatària des de feia molts d'anys, almenys des de la data de naixement del canonge. Aleshores era propietari de la possessió Pere Morell, fill de Salvador Morell que havia mort l'any 1857, i n'eren pertinences s'Hort de Mendia i Serrella.

En aquest cas es tracta d'un contracte molt més especificat que el primer, encara que hi ha poques referències al bestiar, únicament a la guarda d'egües i cap referència a la superfície de la possessió. Té un total de 9 pàgines, escrites a mà, en uns termes precisos, intel·ligibles i propis de la realitat pagesa de l'època. Està signat a Palma dia 8 de setembre de 1880 entre Pere Morell i Antoni Alcover.

El contracte a curt termini, 4 anys, era el que sovintejava a la segona meitat del segle XIX. El pagament en metàl·lic era en tres terminis (8 de setembre, 21 de desembre i 8 de maig), per avançat i de 300 duros cada vegada.

Entre els agatges (quantitat de productes) que havia de pagar anualment s'esmenten:

- 40 quarteres de blat
- 40 quarteres de xeixa
- 32 quarteres de faves
- 33 quarteres de civada
- 2 anyelles de primera cria, de 12 lliures cadascuna
- 4 gallines i 4 capons per Nadal

Tot i que no s'esmenta més que una guarda d'egües, es tractava d'una possessió ramadera important. El bestiar de llana, guarda d'ovelles, era molt rellevant.

Sabem que dintre de l'arbrat, l'olivar, les figueres, els ametllers i les figueres de moro eren importants.

El propietari es reservava la caça.

Entre les prohibicions que contreu l'arrendatari resalten la prohibició de subarrendar, donar a mitges o tenir bestiar cabrum.

S'esmenten 12 quarterades de rotes, 7 al Bosquet i 5 al camp d'En Porrassa.

Obligacions de l'arrendatari i/o conductor

- Portar ben cuidat i arreglat el predi i l'hort, conforme als bons conradors de Manacor.
- Cuidar la garriga i arbres.
- Cavar i netejar el tancat del figueral de moro, sense poder introduir-hi cap casta de bestiar ni sembrar-hi.
- No podrà subarrendar.
- No podrà tenir bestiar cabrum.
- Haurà de portar el tancar de l'Olivar o del Puig a tres sementers.
- Exsecallar les oliveres entre els mesos de novembre i abril.
- Fer empelts.
- La tafona està reservada a la collita del predi.
- Obligació d'exsecallar els ullastres.
- Portar, en temps de batre, una carretada de palla de blat o xeixa, i de la millor, a la posada, i col·locar-la dins del sostre.
- Entregar el sementer de guaret corresponent.
- El darrer any de l'arrendament haurà de deixar al predi tota la palla collita, de totes les llavors d'aquell any. La de blat i xeixa empallissada i, en cas de no cabre dins del sostre, l'haurà de compondre en un paller, separada de la de restoble.
- Tampoc no es podrà deixar més d'un pam i mig de rostoll.
- El darrer any no es podrà extreure del predi ni un bri de palla, terra, llenya, fems ni pallús.

- Obligació de femar els sementers, i també de preparar formiguers.
- Argilar l'era si fos necessari.
- Mantenir de pa i companatge els mestres i manobres, i proporcionar el material a peu d'obra.
- Si l'aigua del pou de Sta. Cirga no fos suficient per al bestiar, hom podrà abeurar-lo al pou o sínia de son Suau.

4. Transcripció dels documents¹

Arrendament del Predio Sta. Cirga a favor de Andreu Mas, en lo any 1807.

Dia 6 sep. De 1807 el infraescrit Dn Matheu Font y Roig se es convingut ab lo Amo Andreu Mas de arrendarli el Predio Sta. Cirga de la Vila de Manacor per el termini de 8 anys y 8 esplets, y comensera este pnt any dia 8 de Sepre, y finira dit dia de lo any 1815 en los matexos pactes annuament y reservas que te en la antecedent escriptura de 1791 a axepcio de las partidas y pactes següents...

Se ha acordat que de annua merse en diner hage de fer cada any 100 lliures diner y 50 lliures diner que en recompensera cada any de las 400 lliures diners que te rebudas el Sr. del dit Mas las que pagara en duas partidas de 50 lliures diner per a Nadal y las restans 50 lliures diner per la Fira de Maig. En quant al blat, sivade, y ordi, fera el mateix menos de la xexa que tindra obligacio de fer cada any vint quarteres.

Mes se ha acordat en quant a la annua merse de lo oli, que en no tenirne, no tindra obligacio, y en tenirne duas somadas ne ha de dur una en al señor, si nieya deu, duas; y haventni vint, tres...

Mes sera de la obligacio del dit Arrendador el menar los empelts per la soca y per baix; y si acas se va empeltar tambe mateix sera obligacio seva el mantenir los homos de pa y compenatjes, y el Señor de pagar el vi y lo Aiguarent...

Mes se ha acordat que si el señor, pesats quatre anys qui sera lo any 1811 vol pendre tots los empelts per son conte, fore de lo olivar vell, los podra pendre, quedanta ab las matexas obligacions y annua mersets referidas, menos cuydars de haver de fer nets los dits empelts.

Y per ser esto lo acordat firmam la present en Maria dit dia mes y any volent tinga la matexa forse que si fos feta per Notari public de que sen fan duas copias una per quiscun de nosaltres.

Matheu Font y Roig

Arrendament del predio Santa Cirga a favor de Don Antoni Alcover.

Des de 1876 a 1880.

En la Ciutat de Palma a los vuit del mes de Setembre de mil vuit cens setante

*y sis, (1884), jo D. Pedro Morell arrendo a vos Lamon Antoni Alcover el predio Sta. Cirga y lo Hort del de Mandia per el termini de **cuatro años** contadors desde esta fecha y finiran en igual dia de lo año mil vuit sens vuitanta (1888). **Baix los pactes, condicions, obligacions, reserves y anua-merse següents.***

*Sera obligasio de vos dit **conductor** aportar ben cuidad y cultivat dit predio y Hort conforme los bons conrradors de Manecor y de no verificarlo deuran pagar tots los dañs y perjudisis.*

Deureu cuidar de la garriga y abres del mencionat predio, y si acas se astropeás cap figuera o amatlé per cause vostre, de los vostos dependens o del bestia caureu ab la pena de quinse sous per cada figuera y set sous y mitx per cada amatlé y no podreu permetre ni donar permís a persona alguna per tallar ninguna espesie de lleña soca ni branca de ningun abre, autorizantvos per fer paga la pena segons las lleis vigens a los contraventors y los perjudisis que me raservo, unicamente podreu durvornes pel vostro consum tres carretades de lleña y esta del puesto que se vos señalera y no daltre y en cas de contravenir a este pacta desde luego queda sens afecta dita sesio.

*Tendreu obligasio cada cada año de cavar y llempiar bé tot el tencat del **figural de moro** sens poder entrar en el dit tencat ninguna clase de bestia, ni sembrari.*

Podreu tallar lleña necesaria tant per el consum de la casa com per femar los sementers en los puestos emperó y del combustibla que no perjudich las garrigas que me raservo la facultat de designar ab la prevensió que no se podran treurer rebases a ningun punt baix la pena de pegar al acta tots los perjudisis ocasionats.

*No podreu maltractar ningun altra, **subarrendar** ni donar amitxes dita propiedad, donant novas rotas ni tocar terra de ningun punt sens expresa llesensi mia, no podreu tenir bestia cabrum en did predio.*

*Tendreu obligació de portar al **Puig o tancat del olivar a tres sementers, goretant, cavant y limpiant** ab tota perfesió en cada año que será el del goret en el cual lo año immediat li donareu la raye de sembrar cas de no sembrarlo, y deureu fer en dit goret la atsequyada a satisfacció mia desde prinsipi de Novembre fins a prinsipi de Abril y este matex goret deureu fer tots los **empels** los quals tendreu obligasio de cuidar tot el temps que tengan perill de ser menjats per el bestia y no podreu permetre que ningu fase oli a la tafona per quedar esta destinada exclusivament per la fabricasio de la cullita del predio y la vostra propia.*

Tendreu obligació cada año de atsecayar los uyastras que jo dit Señor dispondré y de dites etsequyadas totes les pesas que ey haja sien de la calidad que sien seran mitad par mi dit Señor y la altre mitad per vos dit conductor, esent de la vostra obligasio el fer dites etsequyades en tota perfesió y si no me acomodasen dites feynes me raservo la facultad de posar los operaris que me aperexeran a costes y despeses de vos dit conductor.

Deureu aportar anualment en el temps de batrer una carretade de Palla a la posada de que tendreu obligació de colocar dins el sostre destinar a este objecte cuya palla deurá ser de blat o xexa y de la millor.

1. Arxiu Fontirroig.

Sera de la vostra obligació entregarme el sementer de goret corresponent esto es la terra bona ab tres reyes y la terra prima ab duas donades cade una de ellas a temps abil y oportuno ab un intermedi de tems de una a altra reya y per completo tot el sementer y conforme los bons conradores de Manacor pues que a vostro ingrés lo rebeu del modo dit asent de ello responsable, cuyo sementer el de **Sarrella**, la terra ha de tenir tres reyes ha de ser de Solivá abordant pes cap de se plete dret en el marje de **Mandia** y lo restant del sementer a duas reyes.

Al finir lo arrendament tendreu obligació de dexar a favor del predio y hort tota la palla de la cullita de totes les llevors de aquell any, la del blat y xexa empeiada y en cas de no cebrer dins el sostra deureu compondrerle a un payer y la de los restoblas composta ab payer sens poder mesclarla la del restobla en la del blat y xexa, y a fi de evitar dificultats are per aquell entonses y que dit predio quiet completament proveit de este articla que lo es de primera necesidad deureu prevenir a los segadors tant si segan a jornal com esquerada en aquell any que no puga ferse a tots los sembrats, a lo mes que un pam y mitx de rostoy, y contrevenint deureu pegar los perjudisis.

Los tres primes anys de la present contracta en cas de aver detreurer le guarde de les egos de dit predio vosne podreu dur per menjar dit bestia fins a sis caretades de palla, pero lo ultim any no podrá estreuresé de dit predio ni un brí de palla ab ninguna ocasio ni motiu se podra estreure del mateix terra de ninguna clase, ni cremade, llena, fems, payus ni palla a axepció de la dita esent de tot ello vos dit conductor responsable.

Tendreu obligació en cada any de este arrendament inclus el de la ultima cullita a vostron favor que será el penultím de la condusio de femar compatentament las porsions de terreno del sementer corresponent que a coneguda vostra lo necesitera cuya famada consistira ab tots los fems del predio que se hagen fets en el termini del any y no esent estos sufisiens deurá suplirse ab **formigués** y no podreu adelantar femada alguna per estims de fems, tendreu obligació de entregarmé tots los que se hagen fets en tot el termini del any o despues de la treta dels del any anterior, cuyos fems deuran estar compots ab famers sens mescla de ninguna clase de terra ní payus.

En los quatre anys de la present contracto podran restoblar fins a quatre corterades en el sementer de la pastura, pero lo ultim any sols podreu segar duas corterades y las altres duas deureu averles de dar de pastura vert al bestiar, si voleu sembrar favar lo podreu verificar en la sircunstancia pero de dispondre la terra destinada a este objecte ab lo abono corresponent be sia de fems o de formigues y les reyes corresponens, entrecavar, merjencar² y linpiar ab tota perfecio tot lo dit favar esent de tot ello responsable no verificantsé del modo dit; y sí necesitás **arjilarsé la era** será de la vostra obligasio verificarlo.

En totes les **obres de conservasió**, reparasió o per utilidad de vos dit conductor que hagen de fersé en les cases en el termini de este arrendament sera de la vostra

obligasió mentenir de pa y companatje a los mestres y menobres que lo verificaran y proporsionar a peu de obre tots los afectes y materials gaue se necesiteran per dites obres y si se fan milloras an el camp y necesitas el carro sera de la vostra obligasio proporsionarmelo abonantvos jo dit Señor vint sous per cada diete cumplide.

No esent sufisient l'aygo del pou de Sta. Cirga per a beurar el bestia podreu abeurarlo an el **pou o sinia de Sn Suau**, axi com podra servirse de aygua per beure el conductor de Sn Suau del pou de Sta. Cirga.

Tendreu igualment **pesatje** per la senda destinade per dins Son Suau per anar al hort per tots los usos nesesaris besian personas o bistis o carro y en cas de no poder tellar lleña de Sta. Cirga per femar completament el sementer y hort podreu tellar de la garrigue de Son Suau del combustible que se vos señelera y del puesto que se designera y si necesitau burjons o espigons per el abasto de Sta. Cirga podreu aventni tellarlos y tot esto ab innuensia mia y del conductor de Sn. Suau.

No podreu casar permetre se cas ni donar permis a persona alguna per verificarlo.

Sera de la vostra obligasio dur ben cuidats y etsecaellats tots los emetles de dit predio y cuant se hagen de empeltar sera de la vostra obligasio empeltarlos cuyo trabais deureu verificarlos del modo que dispondré.

No podreu mes rotas a los cams que les siguens sept corteradas a nes **bosquets** y sinc e nes **cams den porrase**.

Per **anuarerse** del present arrendament deureu pagarme anualment nou cens duros en diner metalic y en tres iguals terses antisipades de trecens duros cada una, a saber, la primera el dia vuit setembre en que principia este arrendament, le segona el dia vint y un de desembre del corrent any, y la tercera el dia vuit matx del any proxim venidor mil vuit sens setante set (1885) y axi susesivament cada any en ditas diades fins a la conclusio del presen contracte; y ab agatges anuals corante corteras de blat coll de rosi blanc, corante corteras xexa, trente duas corteras faves, trenta tres de sivade y estos grans de la millor calidad novells nets y porgats, duas añellas de la primera cria, mamant, per la pascua de resurreccio del señor des cuals duran ser de pes de dotse lliuras anemunt cada una, quatre gallinas y quatre capons vertaders y ben caponats, per la navidad del señor, cuyas reservas tendreu obligasio de entregarlesme alla a hon jo dispondre francas y libres de port de dret y gasto.

Sera de la vostra obligasio mantenir de pa y companatge el garriger y el seu ca la mitad del tems compres en el present arrendament, respecta que el conductor de son Suau te la matexa obligasio.

Lo ultim any de este arrendament no podreu fer mes que fins a una corterada y mitxe de llegum menut, en les circustancias pero de dispondrer be la terre en la coesponent famade.

Que per ningun infortunio de tems axi divino com humá, pogueu vos dit conductor eximirvos de observar y cumplir puntualment tots y cada un de los pactes estipulats en la present escritura pues que del modo dit vos otorgo el present arrendament y no de altre manera.

2. Segurament margenar. Segons el DCVB, fer marges.

Estims que confesau tenir rebuts:

Trente corteras de blat novellas netas y porgades.

Un moli de sanc molent, fariner, en ses moles noves y tot lo demes ben arreglat y bo, duas barreras de portells bonas y rebedoras, en el pou duas picas corde poal y corro tot bo, una taula llarge y un banc usat, una barrera bona a la boal, una barrera bona al desmado, una tafona tancada en porta y panc y clau y dins la matexa un truy per molre d'olive complet y nou, un graner per posar le olive, un emportinador de pedre viva una prensa per fabricar lo oli en totes les peses corresponents, un embotador o seferets de triar en bel seu reguaro una caldera de aram nova plantada an la fogaña, una casa de aram nova una barra de ferro de respecta per la boca de la fogaña de la caldera, un barra d'ullastre per fer el oli.

En el Seller duas picas de pedre vive per posa s'oli, en batiport de fuste nou, de cabuda la una de quinse somades, y le altre de doise, altre pica de cabuda de tres somades y altre pica de pedra plantada per salar el tosino.

Hort de Mandia: *una sínia corent y rodant en vint y dos cadufos en bel rest de serments y no se podra obligar al Señor a rebre mes estims de dit hort que los que se entregar.*

Tots los cuals anteditis estims que menciona la present escritura tendreu obligasio vos dit conductor de entregarme a la fi de este arrandament an la matexa calidad, bondad y valor que los aveu rebut.

Ab los termes espresats vos otorgo le present contracte y present el antedit alcover diu y otorga que de la seu libre y espontania voluntad acepta este arrandament a son favor otorgad, y promet cumplir ab la major exactitud tots los pactes mencionats fent y cumplint tot lo que per los metexos se li ha imposat, a cuyo cumpliment y observancia constituex en fiance tot los seus bens presens y venidors, con tenbe promet de la fi de este arrandament tornar y restituir tots los estims, arreus, llevors etc, en la matexa calidad bondad y valor que los te rebuts esent present per testimonis per ambas pars requirits D. Juan Carbonell y Buñola vesi de Palma, D. Quiem Villalonga y creus vesi de Buñola.

Pedro Morell

Antonio Alcover

Continua el matex arrendador altre arrandament per altres quatre anys en los matexos pactes y condicions q el anteriors desde 1880 fins 1884. Palma 8 setembre de 1880.

Antonio Alcover

Pedro Morell

5. Comparació dels dos contractes d'arrendament de Santa Cirga

	1807-1815	1880-84
Propietari	Mateu Font i Roig	Pere Morell
Arrendatari	Andreu Mas	Antoni Alcover
Termini	8 anys	4 anys
Ànnua Mercè	Bestreta de 400 lliures. Dos terminis (Nadal i Pàsqua) de 50 lliures cadascun.	Tres terminis: 8 set., 21 des. i 8 maig. 300 duros a cada termini per avançat.
Agatges anuals	Oli, blat, civada, ordi, xeixa	40 q. blat, 40 xeixa, 32 faves, 33 civada, 2 anyelles, 4 gallines i 4 capons
Arbres	Sense especificar	Figueres, ametllers, tancat figural de moro, tancat del Puig o de l'Olivar.
Prohibicions	No consten	Subarrendar, donar a mitges, tenir bestiar cabrum.
Bestiar	No s'especifica	Guarda d'egües.
Reserves senyor	No consten	Caça
Pertinences	No hi figuren	Son Suau, Hort de Mendia i Serrella
Obligacions arrendatari	Fer empelts, mantenir els homes de pa i companatge...	Exsecallar, empeltar, argilar l'era, mantenir de pa i companatge els mestres i manobres, mantenir el garriguer i el seu ca...
Obligacions propietari	Pagar el vi i l'aiguardent	Pagar el vi i l'aiguardent
Estims	Sense especificar	Blat, molí de sang, barreres, piques, taules, trull...

Bibliografia

- ALBERTÍ, A. i MOREY, A. (1986): "El funcionament d'una possessió mallorquina en el primer terç del segle XIX: son Vivot del Puig d'Inca", a Randa, núm. 20, pàgs. 5-45.
- ALZINA i MESTRE, Jaume (1984): "Els roters i el sistema de rotes dins l'estructura agrària de la comarca d'Artà", a Estudis Balearics, núm. 14, pàg. 17-54.
- BARCELÓ, M./ FERRÀ, R./SERVERA, B. (1999): Les possessions de Porreres. Estudi històric, Ajuntament de Porreres, Porreres.
- MOREY i TOUS, A. (1999): "Reformes liberals i pervivència del sistema latifundista: Mallorca (1768-1862)", a Randa, Barcelona, núm. 42, pàg. 48-79.
- MOREY i TOUS, A. (1999): Noblesa i desvinculació a Mallorca als segles XVIII i XIX, Publicacions de l'Abadia de Montserrat, Barcelona.
- MUNAR i MUNAR, F. (1999): "Un contracte d'arrendament de la possessió de son Joan Arnau de l'any 1898", III Jornades d'Estudis Locals Mancomunitat del Pla de Mallorca, Lloret de Vistalegre, pàg. 165-177.
- SUAU i PUIG, J. (1991): El món rural mallorquí. Segles XVIII-XIX, Curial, Barcelona.