

# **LA LEGISLACIÓN DESVINCULADORA: UNA OPORTUNIDAD PARA SANEAR Y RACIONALIZAR LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS NOBILIARIOS MALLORQUINES**

**Antònia Morey Tous**  
**Universitat de les Illes Balears**

## **1. Introducción**

En Mallorca, como sucede en la práctica totalidad del territorio español, la pervivencia de los patrimonios nobiliarios más allá de las reformas liberales está fuera de duda. Las investigaciones recientes han demostrado que la correlación entre legislación desvinculadora y extinción de la propiedad nobiliaria no fue automática y que la trascendencia de dichas medidas no radica tanto, sobre todo en una primera etapa, en que obligaran a poner un número considerable de tierras en circulación<sup>1</sup>, como en permitir que los titulares de los patrimonios antes vinculados se sirvieran de las citadas leyes para reestructurar, racionalizar y sanear sus haciendas. A mi entender, el modo de proceder de los grandes terratenientes mallorquines ilustra, de forma clara, la necesidad de valorar las consecuencias de dichas medidas no sólo por la cantidad de tierras que a su amparo se pusieron en circulación, sino por sus posibles repercusiones en muchos otros aspectos: la modificación de la tradicional estructura de ingresos de las casas nobiliarias, las formas de gestión de los nuevos patrimonios surgidos de la desvinculación, la racionalización de los sistemas de contabilidad, la intensificación e introducción de nuevos cultivos en los latifundios antes explotados de forma extensiva, etc.

El recuento de los traspasos de propiedad registrados en los libros de las antiguas contadurías de hipotecas (1768-1862) puso de manifiesto que el alcance de la legislación desvinculadora sobre el mercado de la propiedad nobiliaria fue limitado (A. Morey, 1999a). En prácticamente un siglo, desde el inicio de la reforma ilustrada de la propiedad vinculada hasta pasados veinte años de la abolición “definitiva” de los vínculos y fideicomisos, el número de hectáreas traspasadas no llegó a 20.000 y, en conjunto, la nobleza perdió sólo alrededor de un 5% respecto a la extensión total controlada a mediados del siglo XVIII. De

---

<sup>1</sup> Parte de esta comunicación, principalmente la introducción, incorpora las conclusiones de varios trabajos anteriores en los que a partir del vaciado de los registros de hipotecas y de fuentes catastrales de distintas épocas se analizó el alcance de la reforma agraria liberal sobre el mercado de la propiedad nobiliaria. Fundamentalmente los siguientes: (I. Moll, A. Albertí, A. Morey, 1993), (A. Morey, 1997, 1998, 1999a, 1999b, 2000) y G. Jover, A. Morey (2003).

todos modos, es incuestionable que la publicación de la Ley de 1841 se traduce en una activación del mercado de la tierra: durante los veinte años que transcurren desde la publicación de dicha Ley hasta 1862 (año en que los registros de hipotecas son sustituidos por los registros de la propiedad) se traspasan unas 12.300 ha, cerca de un 73% de la extensión total segregada a lo largo de casi un siglo (1768-1862) por la nobleza mallorquina. Un dato que resulta además significativo para entender que no fue hasta entonces cuando los titulares de los bienes vinculados empezaron a confiar en la irreversibilidad del proceso legislativo. Con anterioridad a la Ley de 1841 y, sobre todo dada la escasa vigencia que había tenido la Ley de 11 de octubre de 1821 y la contundencia de la Real Cédula de 11 de marzo de 1824 que obligaba a restituir los bienes traspasados durante el Trienio y a devolver las cantidades pagadas por los mismos, fueron pocos los que a pesar su falta de liquidez quisieron aventurarse a vender antes de que concluyera el proceso legislativo. Fundamentalmente, por temor a que los “inmediatos sucesores” denunciaren los traspasos y fueran obligados a devolver el dinero a los compradores y los bienes traspasados a los “cúmulos hereditarios” correspondientes.

**Cuadro nº 1: Clasificación de las familias responsables de las transacciones de acuerdo con la extensión que segregan entre 1768 i 1862<sup>2</sup>**

Valores extremos Hectáreas	Número familias	Hectáreas totales	% sobre la extensión total
Menos de 10	17	67	0,41%
10-30	19	377	2,28%
30-50	9	388	2,34%
50-100	15	1.140	6,88%
100-300	18	3.225	19,47%
300-500	4	1.500	9,05%
500-1.000	5	3.660	22,09%
1.000-2.000	3	3.555	21,46%
Más de 2.000	1	2.652	16,01%

Si en lugar de fijarnos en la extensión traspasada lo hacemos en el número de familias que realizan las transacciones, la primera impresión es que prácticamente todos los propietarios de bienes vinculados participan en las transacciones. Sin embargo, la sistematización de los

<sup>2</sup> Este cuadro ha sido elaborado a partir de la sistematización de los datos obtenidos del registro de hipotecas (A. Morey, 1999a : 243).

registros de hipotecas exige igualmente cautela a la hora de valorar el número de titulares implicados en las transacciones. El cuadro nº 1 clasifica las familias responsables de los traspasos atendiendo a la extensión que segregan y pone claramente al descubierto que aunque entre 1768-1862 prácticamente todos los miembros del grupo nobiliario acuden en algún momento al mercado son en realidad pocas las tierras que traspasan la mayoría de familias. Una situación que no varía, de forma sustancial, si nos fijamos con lo que sucede a partir de la publicación de la Ley de 1841: tan sólo diez familias (cuadro nº 2) traspasan casi el 70% de las has segregadas durante el período de máxima activación del mercado de la propiedad nobiliaria.

**Cuadro nº 2: Participación desigual de los patrimonios nobiliarios mallorquines en el proceso desvinculador (1841-62)<sup>3</sup>**

<b>Titular</b>	<b>Hectáreas segregadas</b>	<b>% sobre el total</b>
Fuster de Puigdorfila	343	2,79%
Zaforteza (Quint)	348	2,83%
Ramis d'Ayreflor	422	3,43%
Zaforteza (Burgues)	462	3,76%
Lante della Rovere	711	5,78%
Montaner	732	5,95%
Ferrer de Sant Jordi	962	7,82%
Orlandis	1.078	8,76%
Caro	1.276	10,37%
Morey de Santmartí	2.626	21,35%
La resta (59 cases)	3.340	27,16%
<b>Total</b>	<b>12.300</b>	<b>100</b>

En definitiva, lo que evidencia la sistematización del registro de hipotecas es la necesidad de realizar un tipo de valoración más cualitativa del alcance del proceso desvinculador. Un tipo de análisis para el que Mallorca se presenta como un marco de estudio privilegiado. Tanto por su reducida extensión (3.640 km<sup>2</sup> o 364.000 ha) como por el tamaño relativamente moderado de la gran propiedad (muy pocos latifundios superaban las 1.000 ha y la mayoría

<sup>3</sup> Este cuadro ha sido elaborado, igualmente, a partir de la sistematización de los registros de hipotecas a partir de la publicación de la Ley de 1841 y, aunque ya ha sido utilizado en anteriores trabajos (A. Morey, 1999b: 94), por

oscilaban entre 50 y las 300 ha). Y, asimismo, por el hecho de que en la etapa final del Antiguo Régimen los principales poseedores de bienes vinculados pertenecían a un grupo integrado por no más de un centenar de familias que controlaban cerca del 80% de la gran propiedad, lo que ha facilitado la localización de las actas de traspaso de propiedad en los protocolos notariales. Por otra parte, el elevado grado de endogamia mantenido por estas familias y el uso y abuso que hicieron de las instituciones vinculares hasta el momento de su abolición, se convierten también en una ventaja cuando se trata de investigar en los archivos privados. A pesar de que todavía no son muchos los que se encuentran a disposición de los investigadores, las prácticas hereditarias y matrimoniales mantenidas por la nobleza terrateniente desde los siglos XVI y XVII posibilitaron que tanto los bienes como los documentos de los linajes que se iban extinguiendo fueran incorporados por un grupo muy reducido de familias en las que, a diferencia de lo que solía ser habitual, nunca faltó la descendencia masculina. Un colectivo ciertamente reducido al que, por fortuna, hemos tenido acceso a gran parte de su documentación y cuya exploración ha posibilitado conocer el modo de proceder de una muestra suficientemente representativa de patrimonios. Dicha muestra ha permitido, incluso, tipificar las principales estrategias seguidas por aquellos titulares que la Ley denominó “actuales poseedores” y tuvieron por primera vez la posibilidad, previa reserva de la mitad de los bienes vinculados para el “inmediato sucesor”, de disponer libremente de unos patrimonios que hasta entonces sólo usufructuaban. Gracias a la legislación liberal adquirieron, finalmente, la condición de propietarios que la mayoría venían reclamando desde mediados del siglo XVIII y ello les permitió decidir y proceder de la forma más conveniente y afín a sus intereses y necesidades. Esta comunicación pretende, precisamente, poner de manifiesto las principales estrategias que a partir de entonces adoptaron los titulares de los antiguos patrimonios vinculados y, asimismo, incidir en algunas de sus principales implicaciones sobre la estructura agraria mallorquina:

- . La erosión progresiva de los límites territoriales de los antiguos latifundios y el surgimiento de una nueva tipología de gran explotación que ha convivido hasta mediados del siglo XX con múltiples parcelas de extensiones reducidas situadas en la periferia de las grandes explotaciones.

---

lo bien que ilustra la desigual participación de la nobleza mallorquina en los traspasos de propiedad he considerado oportuno incorporarlo también en la parte introductoria de esta comunicación.

. El cambio de titularidad de un número reducido de grandes explotaciones sin que éstas vieran prácticamente modificados sus límites, lo que en algunos casos pudo ser un aliciente para que sus adquirientes (en general miembros de la burguesía agraria, industrial y comercial) iniciaran un tipo de gestión más racional y pusieran en práctica un sistema de cultivo más intensivo.

. El desmantelamiento de aquellos patrimonios cuyos titulares no residían habitualmente en la isla y a los cuales la ley de desvinculación les otorgó la oportunidad de deshacerse de sus propiedades mallorquinas (la mayoría incorporadas por herencia a lo largo del siglo XVIII) y comprar, si lo preferían o el estado de sus economías se lo permitía, tierras más próximas a sus lugares de residencia o más afines a sus intereses.

. La aniquilación definitiva de un número restringido de patrimonios cuyos últimos poseedores no tenían generalmente descendencia directa, razón por la cual a su muerte, y a diferencia de lo que venía sucediendo desde hacía siglos, no pasaron íntegros al siguiente llamado en la línea sucesoria, sino que fueron repartidos en dos o más mitades según las circunstancias de cada caso concreto.

**2. La segregación de tierras marginales y la erosión progresiva de los límites de los antiguos latifundios;** esta es, sin duda, una de las repercusiones de mayor alcance de la nueva legislación. Hasta el punto, que dicho proceso da lugar, con el tiempo, al surgimiento de una nueva tipología de gran explotación<sup>4</sup>: una unidad compacta, regida por unas casas destinadas a la vez a servir de apoyo para la explotación y el cultivo de las tierras y a ser el lugar de residencia habitual del personal que trabaja en la explotación. Pero, sobre todo, una unidad compacta que al amparo de la nueva situación experimenta una reducción considerable de las tierras antes ocupadas por bosque y monte bajo<sup>5</sup>. Y ello debido a que, de entrada, la estrategia elegida por la mayoría de vinculistas mallorquines para solucionar su falta de liquidez consistió en valorar primero qué fincas de entre todas las de sus respectivos patrimonios eran las que les proporcionaban menores rentas (generalmente las cerealícolas situadas en el Llano y el *Migjorn* de la isla) para proceder, a continuación, a alienar de estas

---

<sup>4</sup> Sobre los orígenes y la evolución de los latifundios mallorquines resultan de especial interés los trabajos de G. Jover (1996, 1999, 2002).

fincas aquéllas tierras de inferior calidad. El análisis de la extensión más frecuente de las parcelas segregadas ha corroborado que no solían superar las dos hectáreas y que se trataba, sobre todo, de segregaciones inferiores a una *quarterada* (0, 71 ha). Ello, unido a la baja calidad de dichas parcelas —básicamente yermos, bosques, selvas, antiguas tierras de noales y tierras de labor sin árboles— hace comprensible que no permitiesen la autosuficiencia de sus compradores (E.Tello, 1983). Y, al mismo tiempo, la continuidad del sistema latifundista, ya que para sobrevivir los nuevos compradores no tenían generalmente más remedio que continuar yendo a jornal a las tierras remanentes de la misma finca o a otros predios que todavía no habían sido parcelados<sup>6</sup>.

La decisión de establecer parcialmente una finca no implicó, en principio, modificaciones sustanciales en el sistema de gestión. La mayoría se continuaron explotando en régimen de arrendamiento y en muchas ocasiones no se produjo siquiera un cambio de arrendatario. Por lo general, sólo una nueva negociación en torno a la renta que, en función de la superficie que se reducía, el arrendatario quedaba obligado a pagar y, a su vez, la introducción de un conjunto cláusulas sobre las obligaciones de ambas partes en caso de que el propietario decidiera continuar, en el futuro, con el goteo de establecimientos. Estas cláusulas ya empiezan a aparecer en algunos contratos inmediatamente después de la publicación de la Ley de 11 de octubre de 1820 y reaparecen, cada vez con más fuerza, a partir de 1836/41. Hacen referencia, normalmente, a aspectos como el ya mencionado del montante de la renta, a la posibilidad de que tanto el propietario como el arrendatario nombren peritos de su confianza para valorar las tierras a segregar y a las nuevas obligaciones que tendrán que asumir muchos arrendatarios cuando empiece la parcelación<sup>7</sup>. Entre las más frecuentes,

---

<sup>5</sup> A partir de entonces, el término *possessió* (equivalente en castellano a predio, gran explotación) se utilizaba, siguiendo las observaciones de autores coetáneos (Habsburgo-Lorena, vol. 5, 40-45), para designar aquellas propiedades rústicas que, por su extensión, requerían al menos un par de mulas para su labranza.

<sup>6</sup> Es también innegable que con el tiempo la parcelación fomentó cambios importantes en la distribución general de cultivos. Hasta el punto, que algunos autores coetáneos, entre otros B. Canut (1865) y F. Satorras (1878), no dudaron en relacionar la expansión de determinados cultivos arbóreos —almendros, higueras, algarrobos, etc.— con la parcelación de la gran propiedad. Una correlación que incluso antes de la promulgación de las leyes de desvinculación establecían algunos de sus partidarios y de la que más recientemente diversos estudiosos, principalmente J. Bisson (1977: 220-23), C. Cela Conde (1979: 55-62), C. Manera (1995: 66-99, 1999: 373-79) y G. Jover (1996: 454-460), han ofrecido cifras contundentes.

<sup>7</sup> Sirva como ejemplo la cláusula del contrato de la *possessió* del Rafalet firmado por Francisco Villalonga y Escalada el mes de septiembre de 1826 ante el notario J. Oliver: “*Sempre que mon principal vulga establir o vendre algunas terras de la mateixa Posesio, pugue executar-lo librement ... deureu ... seguir en lo arrendament, y respecte que no valdria tant de annua merce se nombrará per cadaun de nosaltres un perito a fi de que los dos acordin la rebaixe corresponent ... y no podent acordarla estos tendran facultat de elegir un tercer á dit efecte y nosaltres deurem entrar y pasar per lo que hauran acordat los dits peritos o tercers en cas de discordia*” (Archivo Villalonga-Escalada, carpeta de arrendamientos, sin signatura).

cobrar a cuenta del propietario las pensiones y otros derechos que anualmente quedaban obligados a pagar los adquirientes de las parceladas segregadas. Un tipo de derechos relacionados con el hecho de que la modalidad elegida por la mayoría de terratenientes a la hora de alienar sus tierras fuese el “establecimiento enfitéutico” y no el contrato de compra-venta propiamente dicho. Es decir, un contrato que implicaba sólo la cesión del dominio útil y, en muchas ocasiones, la obligatoriedad de continuar pagando al propietario del dominio directo toda una serie de derechos de carácter más propiamente feudal<sup>8</sup>: alodios, laudemios, etc.

En la práctica, el modo como se iba erosionando la gran propiedad (establecimientos enfitéuticos que obligaban al pago de una entrada, una pensión anual y distintos derechos de carácter feudal en posteriores traspasos) vino a complicar el sistema de recaudación de rentas de la nobleza terrateniente. En parte, porque con el tiempo muchos de estos derechos se pusieron en entredicho y los pleitos sobre si se trataba de enfiteusis común o de enfiteusis feudal empezaron a multiplicarse y, a la vez, porque los nuevos adquirientes intentaron, muchas veces, evadir los pagos de censos y otros derechos. Estrategia, esta última, que fue perseguida por los propietarios directos (los establecedores de fincas anteriormente vinculadas) nombrando personas de su confianza, pagadas normalmente en función de la proporción de censos y derechos atrasados que conseguían cobrar, para que se desplazaran a los respectivos municipios donde residían los adquirientes y “talonario en mano” persiguieran a los morosos bajo pena de arrebatarles las parcelas de tierra que con tanto esfuerzo habían conseguido adquirir y poner en explotación. En este ámbito los ejemplos son numerosos<sup>9</sup> y llama la atención la progresiva importancia que, a medida que los establecimientos de tierras proliferan, van adquiriendo los “preceptores de censos”. Dicho colectivo resulta fácilmente identificable en las fuentes fiscales de la época. Por ejemplo, en los sucesivos registros de “Contribución industrial y de comercio de Palma” elaborados a partir de 1852, cuya sistematización ha permitido comprobar que desde mediados del siglo XIX (cuando empieza

---

<sup>8</sup> Una constatación que confirma, también en el caso de Mallorca, que el tema de la división de dominios fue la asignatura pendiente de la reforma agraria liberal (A. García Sanz, 1985). Ni siquiera después de la instauración definitiva del Estado Liberal el porcentaje de ventas superó al de establecimientos y, todavía hoy, algunos de aquellos derechos (como el laudemio o el retracto) siguen vigentes.

<sup>9</sup> En este sentido, resultan ilustrativos varios pleitos promovidos durante los primeros años del siglo XX por el marqués de Vivot contra varios establecedores en los que se discute sobre si trata de derechos fundamentados en una enfiteusis común o en una enfiteusis señorial. En el transcurso de estos autos se hacen asimismo continuas referencias a la figura del preceptor de censos, a los vicios en los que éste generalmente incurría con el fin de enriquecerse y a distintos individuos que desde finales del siglo XIX habían ejercido esta actividad a cuenta del marqués: Gabriel Bibiloni, Jorge Perelló y Bartolomé Singala, quien con el tiempo pasó de simple cobrador de censos a administrador general de la casa. (Archivo Vivot, Series Nuevas, 1).

a activarse el proceso de parcelación) hasta la década de 1920-30 (cuando los índices de traspasos de propiedad adquieren cuotas más elevadas) el número de profesionales que se dedican a esta actividad va en aumento<sup>10</sup>. Asimismo, el entrecruzamiento de estas fuentes fiscales con otros datos relativos a la formación de los individuos que a menudo ejercían esta profesión ha puesto de manifiesto que la mayoría poseían conocimientos jurídicos y ejercían la abogacía o el notariado. Una prueba más, al fin y al cabo, del temor que tenían los titulares de los patrimonios nobiliarios que a raíz de la reforma agraria liberal determinados derechos pudieran ponerse en entredicho y de que ello repercutiera, a corto plazo, en una disminución de sus ingresos. Fue precisamente para intentar evitarlo que contrataron los servicios de estos “perceptores de censos profesionales”, quienes además de vigilar el cobro de las pensiones y otros derechos les asesoraban en temas jurídicos y los defendían cuando las desavenencias con los establecedores llegaban a los tribunales.

En este contexto, interesa subrayar también que a la hora de tomar la decisión de establecer total o parcialmente una finca los terratenientes mallorquines actuaban sobre todo guiados (en muchos casos asesorados por ingenieros, peritos, agrimensores e incluso relojeros) por criterios de rentabilidad económica. Y, de hecho, en el transcurso de una investigación destinada a relacionar el ritmo de los traspasos contabilizados entre 1768-1862 con algunos indicadores económicos básicos<sup>11</sup> —fundamentalmente el movimiento del precio de los cereales y del aceite y la evolución de la renta de la tierra— se pudo comprobar que antes de segregar valoraban, fundamentalmente, la evolución de la renta de las distintas fincas que integraban sus patrimonios. Éstos solían incluir explotaciones de dos tipologías principales: cerealícolas, ubicadas sobre todo en el Llano de Mallorca (*Pla*) y oleícolas, localizadas principalmente en la Sierra Norte (*Tramuntana*) y en el Levante. Ambos tipos de explotaciones atravesaban, en el momento en que se aprobó la legislación desvinculadora, una coyuntura económica distinta. Mientras la renta de las fincas cerealícolas se encontraba estancada e incluso devaluada, tanto el valor como la renta de las explotaciones oleícolas iban en aumento.

---

<sup>10</sup> Debo esta información a la sistematización de los registros de la matrícula industrial y de comercio de Mallorca realizada durante los años 2002-03 por A. Albertí en el transcurso de una beca auspiciada por la Fundación Jaume Ignasi Villalonga sobre *Los orígenes de la burguesía mallorquina y su implicación en las transformaciones económicas de los siglos XIX y XX*.

<sup>11</sup> Este aspecto ocupó igualmente un capítulo de mi tesis doctoral (A. Morey, 1999a: 313-344) que utilicé en un artículo destinado a demostrar la relación entre el ritmo de los traspasos de propiedad y las variables económicas (A. Morey, 1998).



Y ello es, al fin y al cabo, lo que no puede perderse de vista para entender que lo que en un primer momento estimula la nueva legislación es una segregación selectiva de la propiedad.

En un estudio destinado a valorar la extensión segregada por la nobleza en las distintas comarcas de la isla entre 1768-1965, es decir durante prácticamente dos siglos, se puso al descubierto (G. Jover, A. Morey, 2003: 230-233) que en una primera etapa los antiguos titulares de bienes vinculados parcelaron únicamente aquellas fincas más alejadas de Palma (su lugar de residencia habitual). Generalmente las de tipo cerealícola que solían encontrarse desprovistas de árboles; lo que significa que siempre que el estado de sus economías se lo permitió se reservaron, bien para explotar en régimen de arrendamiento e incluso para gestionar de forma directa, las fincas oleícolas de la Sierra Norte<sup>12</sup>. En realidad, no fue hasta la década de 1870-80 cuando la parcelación empezó a hacerse extensiva a todo tipo de explotaciones; coincidiendo con la progresiva interrupción de la fase expansiva que inició la agricultura en el segundo tercio del siglo y, más concretamente, a partir de finales del siglo XIX cuando debido a la coyuntura finisecular empezaron a caer los precios de los productos agrícolas en general y, en particular, el precio del aceite de oliva. Entonces, a los terratenientes mallorquines les empezó a resultar difícil encontrar arrendatarios dispuestos a cultivar sus propiedades incluso bajando la renta y, la mayoría, no tuvieron más opción que empezar a segregar también aquellas fincas que hasta el momento habían constituido una especie de reserva para sus economías y les habían permitido, en definitiva, mantener su condición de grupo terrateniente hegemónico<sup>13</sup>.

Con todo, a pesar de que inicialmente la legislación desvinculadora fomentara sólo una segregación selectiva, parece que fue trascendental para que los titulares de los patrimonios nobiliarios tomaran conciencia de que la nueva situación no les permitiría continuar acumulando deudas sin responder por ellas. Es decir, sin que, como había sucedido hasta entonces, se vieran en la necesidad de responder forzosamente con los bienes de sus respectivos patrimonios. Ello explica el esfuerzo de muchos titulares en poner en marcha distintas estrategias para incrementar sus ingresos. Desde el nombramiento, como veíamos, de personas con el encargo especial de cobrar censos y pensiones que en algunos casos los

---

<sup>12</sup> Como lo demuestra el hecho que entre 1768 y 1862 el porcentaje de propiedad territorial controlado por la nobleza en esta zona se redujera sólo un 1,44% (G. Jover, A. Morey, 2003:230).

<sup>13</sup> El estudio citado ( G. Jover, A. Morey, 2003: 230) pone de manifiesto que en 1965 la propiedad nobiliaria se había reducido un 20% y el porcentaje de traspasos relativos a propiedades ubicadas en la Sierra Norte (un 22,33%) se encontraba ya prácticamente igualado al de los traspasos del Llano procedentes de fincas cerealícolas ( 23,03 %).

nuevos adquirentes se negaban a pagar, pasando por el cambio en las formas de gestión de aquellas fincas que presentaban una renta más devaluada (sustitución del arrendamiento por la gestión directa a través de un “mayoral”), hasta el nombramiento de administradores profesionales encargados, entre otras posibles funciones<sup>14</sup>, de poner las cuentas al día y confeccionar estados de cargo y data que permitieran conocer tanto el montante de los ingresos anuales como los gastos y las deudas acumuladas.

Los administradores ajenos al ámbito estrictamente familiar empiezan a ser habituales en los grandes patrimonios nobiliarios mallorquines<sup>15</sup> a partir de mediados del siglo XIX. Reemplazan, progresivamente, las figuras del “pariente-administrador” (en muchas ocasiones clérigo) y del “mayoral de mayorales” que hasta entonces se habían encargado de pasar periódicamente por las distintas fincas del patrimonio y de revisar las cuentas de los arrendatarios y mayorales sin poseer, la mayoría de veces, conocimientos jurídicos ni de contabilidad. Hecho, este último, que al menos teóricamente los diferenciaba de los denominados “administradores profesionales”, los cuales solían poseer formación contable suficiente para llevar las cuentas siguiendo las pautas recomendadas por los tratadistas del momento. Y, además, gozaban del prestigio y la buena reputación “suficiente” para ganarse la confianza de las casas para las que iban a trabajar.

Sobre estos aspectos falta concluir todavía algunas exploraciones en archivos particulares, pero disponemos ya de algunos ejemplos que resultan ilustrativos de la rapidez con la que a raíz de la reforma liberal tuvieron que actuar algunas casas para no perder la mayor parte de sus patrimonios. Eran conscientes de que la nueva legislación no les permitiría arrastrar las deudas que habían ido acumulando y de que sus acreedores, en un momento en que era posible cobrar con bienes inmuebles, ya no estarían dispuestos a relegar el cobro de los

---

<sup>14</sup> Sobre la evolución de las funciones de los administradores, resultan especialmente clarificadores algunos trabajos recientes. Entre los principales: (J. Carmona, 2001), R. Garrabou, J. Planas, E. Saguer (2002a, 2002 b), R. Serrano García (2002), J.M. Lana (2003) S. López, R. Robledo (2004).

<sup>15</sup> Los grandes patrimonios mallorquines estaban formados por fincas de extensión considerable y de distinta tipología localizadas en las distintas comarcas de la isla, lo que dificultaba su explotación en régimen de gestión directa y la vigilancia de los trabajadores por parte de sus propietarios. La mayoría pertenecían a la nobleza ciudadana, que sólo iba a algunas de sus fincas a pasar determinadas temporadas o fiestas y, como hacían en general los titulares de los antiguos patrimonios (S. López y R. Robledo 2004), se servía de distintos agentes para explotar las tierras y asegurarse la percepción de las rentas. La cadena de agentes era larga y variaba en función de las distintas coyunturas, pero en la cúspide se encontraba siempre una figura muy similar a la del administrador propiamente dicho: un “mayoral de mayorales”, un administrador-contable, un administrador-procurador, etc. En cambio los patrimonios de menores dimensiones, que por lo general eran propiedad de casas nobiliarias de segunda fila o de terratenientes de origen campesino que habitualmente vivían en las localidades donde tenían la mayor parte de sus tierras, presentaban unas formas de gestión y una cadena de agentes mucho más simple. En la cúspide solía situarse, todavía a mediados del siglo XIX, algún miembro de la familia; normalmente el titular o el heredero o algún pariente con formación eclesiástica o jurídica (A. Pascual, 1997).

intereses y los capitales prestados. De ahí la urgencia de hacer balances y estados de cuentas y de encontrar el modo de saldar las deudas atrasadas a costa de desmembrar la menor parte posible de los antiguos bienes vinculados. Una tarea para la que se sirvieron, en muchos casos, de los servicios de los administradores antes mencionados<sup>16</sup> y cuya actuación, e incluso el provecho que algunos de ellos intentaron sacar de la mala situación por la que atravesaban los patrimonios que administraron, pone al descubierto el análisis de no pocas contabilidades de la época. Entre otras la del marqués de Ariany, elegida como ejemplo para ilustrar como un patrimonio con propiedades de distinta tipología<sup>17</sup> y con capacidad para negociar sus rentas a partir de la coyuntura económica de diversos productos, se ve obligado por las numerosas deudas contraídas a contratar los servicios de varios profesionales y a segregar, total o parcialmente, diversas propiedades.

Inicialmente se segregarán, siguiendo la práctica habitual, las fincas menos productivas y las que generalmente sólo eran aptas para el cultivo cerealícola, lo que dará lugar a partir del 19 de septiembre de 1852 al establecimiento parcial de la primera finca: Son Negre. Un predio en el que, con una renta prácticamente estancada, se habían mantenido entre 1778 y 1830 diferentes miembros de una misma familia de arrendatarios<sup>18</sup>, lo que ocasionó que las ganancias del propietario disminuyeran de forma progresiva y, a la vez, que en el contrato de 1822, es decir en el primero que se firmó justo después de haberse aprobado la primera ley de desvinculación, se introdujera una cláusula que contemplaba la posibilidad de parcelar la finca (A. Morey, 1998:108). Una cláusula, no obstante, de la que no se hizo uso hasta mucho tiempo después. En parte porque la Real Cedula de 11 de marzo de 1824 anuló la Ley del Trienio pero, sobre todo, porque a partir del contrato de 1832 la situación se invirtió: los

---

<sup>16</sup> Una tarea, la de intervenir en las ventas de las fincas, que fue bastante común entre los administradores a partir de la reforma agraria liberal y en la que, puesto que cobraban a comisión, se supone que debieron ser los primeros interesados en que las ventas se realizaran al máximo precio (S. López y R. Robledo, 2004: 111-112). Asimismo, parece evidente que los administradores se aprovecharon personalmente de la mala situación económica que atravesaban los titulares de los patrimonios que administraban y adquirieron porciones importantes de aquellas tierras cuyas ventas gestionaban personalmente. Una práctica, por otra parte, de la que ha quedado constancia en algunas obras de la literatura popular mallorquina donde los “administradores profesionales” son presentados como usureros sin escrúpulos que persiguen sobre todo ascender socialmente (I. Peñarubia, 2001: 199).

<sup>17</sup> Tal y como se desprende de la sistematización de los Apeos de Garay de 1818, los titulares de este patrimonio poseían propiedades de distinta tipología ubicadas en varios municipios: Cas Fossier i Can Coves en Palma; fincas oleícolas en Banyalbufar (la Baronia), Esporles (la Font Seca) y Escorca (Mortitx) y fincas cerealícolas en Manacor (els Promets, Rafalet, Son Negre y la Vall de la Nou) y Sineu (Son Pere Creixell). (A. Morey, 1999a: 294).

<sup>18</sup> Los datos relativos al montante total de la renta de este predio se han tomado de J. Suau (1991a) y fueron ya utilizados en el transcurso de mi tesis doctoral (A. Morey 1999a) para ilustrar la correlación entre parcelación y evolución de la renta de la tierra.

precios de los cereales continuaron bajando pero el propietario consiguió una espectacular subida de la renta, lo que hasta 1852 significó un incremento de sus ganancias de entre un 80 y un 90% y, por el contrario, una drástica reducción de los beneficios del arrendatario que, a partir del mes de septiembre de 1852, ya no quiso renovar el contrato. Entonces el propietario no encontró a ningún arrendatario dispuesto a cultivar aquellas tierras por la misma renta y no tuvo más remedio que proceder a su establecimiento. En principio parcial, ya que el núcleo principal de la finca continuó explotándose a través de un mayoral en régimen de gestión directa, pero a partir de 1854, bien porque aquel sistema no reportaba tantos beneficios como los que se habían obtenido a través del arrendamiento o bien porque la mala situación económica de la familia lo hacía necesario, se tomó la decisión de parcelar totalmente el predio<sup>19</sup>.

Paralelamente, el marqués de Ariany había contratado los servicios de un administrador profesional con el objetivo de poner orden en su contabilidad y obtener unos estados de cargo (entradas) y data (salidas) que le permitieran hacer un diagnóstico de la situación y encontrar una salida lo más airosa posible. De dichos estados se han conservado, solamente, los relativos al cargo desde el mes de febrero de 1861 al mes de septiembre de 1864 (cuadro nº 3). No obstante, resultan de gran interés para conocer, por un lado, la tipología de las principales entradas de los patrimonios nobiliarios mallorquines una vez concluida la reforma agraria liberal<sup>20</sup> y, a la vez, adelantar una serie de hipótesis que con el tiempo deberán contrastarse con el estudio de otros casos:

- . La enorme dependencia de los propietarios de antiguos bienes vinculados de los capitales prestados por particulares para hacer frente a su falta de liquidez. Como se pone de manifiesto en el cuadro nº 3 sólo en 1863 el porcentaje de entradas procedentes de préstamos es irrelevante, lo que se compensa este año concreto por los ingresos procedentes de un pleito por herencia. Una partida, la de los pleitos, que tanto antes como después de la legislación liberal estará presente en las contabilidades nobiliarias.

- . La continuidad, como de hecho había sucedido en la mayoría de casas nobiliarias mallorquinas desde los siglos XVII y XVIII, de las entradas procedentes de la renta de la

---

<sup>19</sup> Entre 1852 y 1862 segregaron, concretamente, unas 172 ha de tierra en 112 parcelas, la mayoría a través de contratos enfiteúticos y con la obligación por parte de los nuevos propietarios de pagar un censo anual y distintos derechos de origen feudal. (Archivo Municipal de Palma. Fondo Cotoner, Regs. 419, 1294 y 1299).

<sup>20</sup> Hasta ahora, todos los trabajos que se han ocupado de esta problemática se han referido únicamente a las etapas anteriores a la reforma agraria liberal: G. Jover (1996, 1998, 1999), J. Suau (1998) y A. Morey (1999a).

tierra; tanto de los arrendamientos como de la venta de los productos procedentes de las fincas que se llevan en explotación directa.

. La novedad que supone, a partir de la aprobación de la legislación desvinculadora, la aparición en los estados de cargo, de los ingresos procedentes de la venta o el establecimiento de fincas que anteriormente se encontraban exentas del mercado. Una partida que en el momento que comentamos tenía todavía una presencia testimonial pero que en poco tiempo irá arrinconando los ingresos procedentes de otras partidas.

**Cuadro nº 3: Distribución en libras mallorquinas del estado de cargo de la casa del marqués de Ariany entre 1861-1864<sup>21</sup>**

Partidas	1861	%	1862	%	1863	%	1864	%	Totales	Media %
1. Capitales préstamos	9.801	28,02	24.389	54,29	3.514	4,62	22.000	65,57	59.773	25,61
2. Depósito Hacienda	8.951	25,59	9.714	21,62	6.613	8,70		0,00	25.322	10,85
3. Arrendamientos	4.893	13,99	4.327	9,63	5.563	7,32	4.099	12,22	18.906	8,10
4. Venta productos agrícolas	9.445	27,00	5.097	11,35	4.925	6,48	5.257	15,67	24.758	10,61
5. Arrend. + venta productos agrícolas (Renta de la tierra)	14.338	40,98	9.424	20,98	10.488	13,80	9.356	27,88	43.665	18,71
6. Traspasos de propiedades	1.028	2,94	949	2,11	1.014	1,33	---	0,00	2.996	1,28
7. Herencias	---	0,00	---	0,00	53.521	70,43	---	0,00	53.583	22,96
8 Otros	866	2,48	451	1,00	842	1,11	2.197	6,55	4.360	1,87
9. Totales anuales	<b>34.984</b>	---	<b>44.927</b>	---	<b>75.992</b>	---	<b>33.553</b>	---	<b>233.362</b>	---

La dependencia del marqués de los acreedores externos y la urgencia de restituir los capitales prestados, le llevó entre 1865-68 a contratar los servicios de un nuevo administrador: Miguel Pons y Burrutia<sup>22</sup>. Teóricamente un “administrador profesional” con experiencia y formación suficiente (poseía conocimientos contables y era además abogado de profesión) para sacar a flote su maltrecha economía. No obstante, el balance de estos cuatro años fue negativo y, al final, la decisión del marqués se mostró totalmente equivocada, ya que el nuevo administrador actuó en beneficio propio y hundió todavía más la economía que administraba<sup>23</sup>. Por una parte, porque en lugar de vender todas las tierras necesarias para saldar deudas antiguas procedió a tomar nuevas cantidades en préstamo, procurándose incluso

<sup>21</sup> Archivo Municipal de Palma. Fondo Cotoner, Reg. 540

<sup>22</sup> Según los listados del reparto de la contribución de Palma de 1852 sistematizados por A. Albertí (2002, 23) M. Pons y Burrutia ocupaba la posición número veinte en el ranking de máximos contribuyentes con un total de 1.962,12 reales de vellón repartidos del siguiente modo: prestador sobre joyas (1.614), administrador de fincas rústicas y urbanas (323,02) y propietario de un carro de transporte (32,10).

<sup>23</sup> Archivo Municipal de Palma. Fondo Cotoner: “Reparos a la administración llevada por M. Pons y Burrutia entre 1865-68” (Reg. 927).

un poder notarial nuevo y engañando al marqués, lo que supuso un incremento considerable tanto de las deudas como de los intereses. Asimismo, porque el maltrato, las mentiras e insultos que propició a los acreedores antiguos hicieron que muchos lo llevaran a los tribunales y exigieran la devolución de los capitales prestados. Y, por si fuera poco, intentó falsear las cuentas y estafó, como mínimo, unas 68.000 libras. Todo ello sin olvidar que a voluntad propia dejó las cuentas y los papeles tan embrollados que resultó prácticamente imposible conocer a ciencia cierta lo que había supuesto su administración. Hecho que por otra parte no resulta extraño si tenemos en cuenta, como apuntó su sucesor en el cargo, que esto era lo que habitualmente hacían muchos administradores con el deseo expreso de dificultar la revisión de sus cuentas: “...sabido es que el administrador que defrauda no da sus cuentas corrientes, ni las rinde cuando se las piden, que se niega a rendirlas con efugios y falsedades<sup>24</sup>...”

El saneamiento del patrimonio vino, finalmente, de la mano de otro reputado profesional mallorquín: Antonio Maria Sbert<sup>25</sup>, que por los lazos de amistad que lo unían al marqués accedió a su encargo de elaborar los correspondientes estados de cargo y data y de recomendar la venta de los bienes necesarios para evitar que la enorme masa de acreedores consiguiera aniquilar la práctica totalidad del patrimonio de su principal. La administración de Sbert transcurrió entre los años 1868-71 y, esta vez, sí que se consiguieron los objetivos propuestos. Las partidas de cargo (cuadro nº 4) demuestran que por fin habían cesado los créditos y los pagos de intereses, mientras que las de data ponen de manifiesto que entre ambas fechas se destinaron cerca de 212.000 libras a saldar antiguas deudas y a pagar intereses a particulares. Una cantidad sin duda más que respetable, que se había obtenido prácticamente en su totalidad de la venta de propiedades (190.523) y, en menor medida, de los ingresos procedentes de la renta de las tierras remanentes (16.986). En conjunto, la valoración de la administración de A. M. Sbert es diametralmente opuesta a la de M. Pons y

---

<sup>24</sup> Archivo Municipal de Palma. Fondo Cotoner, Reg. 927

<sup>25</sup> Según se desprende de los estudios realizados por I. Peñarrubia (2001: 326), Sbert gozaba en la segunda mitad del siglo XIX de muy buena reputación. Además de ser administrador del marqués de Ariany, sobresalió por ejercer la abogacía y el notariado y por ocupar diferentes cargos: la presidencia y la vicepresidencia del primer Ateneo Balear desde 1863, la vicepresidencia en 1875 de la Asociación de Propietarios de Mallorca y la presidencia de la Academia de Derecho y Notariado, la presidencia entre 1882 y 1894 de la Caja de Baleares (“Sa Nostra”), etc.

Burrutia. Se llevaron las cuentas claras y se consiguieron, como apuntaba el mismo Sbert al final de los balances que remitía al marqués los fines propuestos<sup>26</sup>.

**Cuadro nº 4: Distribución en libras mallorquinas de los estados de cargo y data de la casa del marqués de Ariany entre 1868-1871<sup>27</sup>**

Partidas de cargo	1868	%	1869	%	1870	%	1871	%	Totales	%	Media
1. Depósitos de capital	---	0,00	---	0,00	--	0,00	4.738	11,33	4.738	2,02	4.738
2. Arrendamientos	3.848	12,47	2.879	4,95	2.683	2,60	7.576	18,11	16.986	7,26	4.247
3. Traspasos propiedades	21.746	70,45	49.311	84,73	91.088	88,33	28.373	67,84	190.523	81,42	47.630
4. Herencias	---	0,00	---	0,00	---	0,00	1.033	2,47	1.033	0,44	1.033
5. Sin especificar	5.272	17,08	6.008	10,32	9.347	9,06	106	0,25	20.733	8,86	5.183
6. Totales anuales	<b>30.866</b>	<b>100,00</b>	<b>58.198</b>	<b>100,00</b>	<b>103.118</b>	<b>100,00</b>	<b>41.826</b>	<b>100,00</b>	<b>234.013</b>	<b>100,00</b>	<b>58.502</b>

Partidas de data	1868	%	1869	%	1870	%	1871	%	Totales	%	Media
1. Préstamos a particulares	9.224	84,41	62.836	95,27	93.373	93,12	36.069	81,27	201.572	91,37	50.376
2. Intereses a bancos	300	2,75	677	1,03	4.544	4,53	4.675	10,53	10.196	4,62	2.549
3. Censos al Estado	294	2,69	556	0,84	271	0,27	358	0,81	1.479	0,67	370
4. Censos a particulares	716	6,55	1.069	1,62	636	0,63	1.231	2,77	3.652	1,66	913
5. Contribuciones	386	3,53	313	0,47	475	0,47	946	2,13	2.120	0,96	530
6. Honorarios varios	7	0,06	507	0,77	972	0,97	1.105	2,49	1.591	0,72	648
7. Totales anuales	<b>10.927</b>	<b>100,00</b>	<b>65.958</b>	<b>100,00</b>	<b>100.271</b>	<b>100,00</b>	<b>44.384</b>	<b>100,00</b>	<b>220.610</b>	<b>100,00</b>	<b>55.385</b>

A partir de 1872, su sucesor en el cargo (el administrador R. Bauzá) continuó con las prácticas contables iniciadas por Sbert. Elaboró minuciosos balances y dedicó igualmente, como se demuestra en el cuadro nº 5, grandes esfuerzos a pagar los créditos y a restituir los

<sup>26</sup> En su informe final decía textualmente: *"Las ejecuciones se cobraron; se pagaron los acreedores que devengaban alto interes y que ejercieron constante presión amenazadora; puse mi nombre y mi reputación en garantía de los nobles propósitos y deseos del Sr. Marqués de pagar a todos los acreedores, vendiendo lo necesario de su rico patrimonio. La gran masa de acreedores fió en mi palabra y en mis actos y me ha permitido ir pagando los intereses con todo el atraso que el estado de los fondos ha hecho necesario y sin gravar para ello con un céntimo al Sr. Marqués, y devolver los capitales que han permitido las ventas realizadas y los precios cobrados; y cuando a fines de Diciembre último por repetida solicitud mía tuvo Su Señoría la bondad de dispensarme de continuar en dicho cargo (...) eran ya muchos los acreedores que habían rogado que no se les devolviese el capital ó á lo menos que sean de los últimos ..."*. Asimismo, puesto que inicialmente nada se había estipulado sus honorarios, Sbert, apuntaba que trató de indagar cuál era la costumbre entre los simples administradores: *"y tomando informes de personas ilustradas"* se convino en que cobraban un porcentaje sobre las cantidades recaudadas que variaba en función de la tipología de dichas cantidades. Razón por la cual se convino que cobraría según lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento para los administradores de testamentarias y abintestatos. A saber: el 1% sobre el producto líquido de los bienes inmuebles y el 5% sobre los demás ingresos de la administración. (AMP. Archivo Cotoner, Reg. 66). Un sistema de remuneración, en definitiva, muy similar al que ha sido documentado para los procuradores y administradores de los grandes patrimonios catalanes (R. Garrabou, J. Planas, E. Sagner, 2001: 60-62) y castellanos (S. López, R. Robledo, 2004).

<sup>27</sup> Archivo Municipal de Palma. Fondo Cotoner, Reg. 66.

intereses a particulares y entidades bancarias. Fundamentalmente, para evitar que los acreedores se apropiaran de los bienes que el marqués había puesto como fianza para conseguir sus créditos.

**Cuadro nº 5: Distribución en libras mallorquinas de las distintas partidas de los estados de data de la casa del marqués de Ariany (1872/1888)<sup>28</sup>**

<b>Estados de data</b>	<b>Totales periodo</b>	<b>% sobre el total del periodo</b>
1. Capitales devueltos a particulares	161.678	33,97
2. Pagos de intereses	171.380	36,01
3. Capitales devueltos a bancos	53.889	11,32
4. Censos al Estado	5.556	1,17
5. Censos a particulares	12.877	2,71
6. Pleitos	1.977	0,42
7. Contribuciones	25.671	5,39
8. Obras y mejoras	13.296	2,79
9. Pagos al Marqués	5.084	1,07
10. Varios	24.483	5,14
11. Totales	<b>475.891</b>	<b>100,00</b>

De este modo, es decir segregando las tierras a cuenta gotas y en función sobre todo de sus necesidades crediticias, la nobleza mallorquina consiguió mantenerse como grupo terrateniente hegemónico hasta finales del siglo XIX. Hasta el momento, como veíamos, en que la situación económica general la obligó también a iniciar la segregación de las explotaciones oleícolas que se habían mantenido prácticamente intactas. De ahí la idea, también ya reiterada, de que en una primera etapa la legislación desvinculadora afectó sólo parcialmente a la remodelación de un número restringido de patrimonios nobiliarios. En general, a aquéllos cuya falta de liquidez era más acuciante y no tuvieron más remedio que segregar lo necesario para ir saldando sus deudas, ya fuera con antiguos acreedores o con miembros de su propia familia que al amparo de la nueva legislación empezaron a exigir sus derechos hereditarios en metálico o en bienes inmuebles.

**3. La aprobación de la legislación liberal no se traduce en el desmantelamiento generalizado de los antiguos patrimonios vinculados;** en realidad son pocas las grandes explotaciones que cambian de propietario sin ser antes parceladas, pero esta posibilidad tiene igualmente importantes repercusiones sobre la estructura de la propiedad isleña. Tanto para la

---

<sup>28</sup> Archivo Municipal de Palma. Fondo Cotoner, Reg. 679. Interesa advertir, no obstante, que la serie no está completa: faltan los años 1874 y 1875, razón por la cual no se han podido incluirse en el cuadro.



remodelación y reestructuración de los antiguos patrimonios vinculados como para la formación de nuevos patrimonios cuyos titulares, a diferencia de lo que había ocurrido hasta entonces, pertenecen a una nueva clase social que pasa a formar parte del codiciado grupo de los “mayores contribuyentes” a partir, precisamente, de la reforma agraria liberal. Las principales razones que explican el traspaso de grandes extensiones de tierra sin una parcelación previa son fundamentalmente tres:

- a) La mala situación económica, prácticamente de quiebra, en la que se encontraban algunos herederos y su dependencia de los adelantos monetarios de ciertos arrendatarios y algunos comerciantes de Palma, lo que facilitó que sus antiguos acreedores se hicieran con algunas de sus propiedades. Bien porque a la nobleza le fue imposible afrontar el pago de los intereses de los capitales prestados o bien porque antes de que esto ocurriera decidieron vender sus tierras y pagar lo que debían. Las razones que están en la base de la mala situación económica que atraviesan desde el segundo tercio del siglo XIX numerosos titulares de bienes anteriormente vinculados son múltiples. Van desde la deflación de los precios de los productos cerealícolas, a la falta de previsión general, la obligación de tener que afrontar las deudas contraídas por sus antecesores y el pago de derechos legitimarios. Una situación que sus arrendatarios conocían y de la que en múltiples ocasiones se aprovecharon. Como ilustra, por citar sólo uno entre los numerosos ejemplos, lo sucedido entre Miguel Ramis d’Ayreflor y Marcel, heredero de un patrimonio más que respetable, y el arrendatario Antonio Roselló y Pizá, quien gracias a las leyes desvinculadoras se convirtió en poco tiempo en un terrateniente (A. Morey, 1999a: 297-98).

Antonio Roselló descendía de una prestigiosa familia de grandes arrendatarios del pueblo de Alaró y desde los últimos años del siglo XVIII (primero junto a su padre y después en solitario o con la ayuda de sus hermanos) explotó algunas fincas que finalmente consiguió comprar: Son Pere Antoni (1795-1816) y Son Fortesa (1829-1858), donde se mantuvo durante décadas con una renta prácticamente estancada. El mes de septiembre de 1842 arrienda, además, una finca fuera del término municipal de Alaró (Son Marró de Sineu) y entra por primera vez en contacto con Miguel Ramis d’Ayreflor y Alemany, que por entonces a pesar de haber heredado un rico patrimonio se encontraba fuertemente endeudado. Por esta razón, en el contrato inicial, establecido para un período de seis años (1842-48), Ramis exige a Roselló, por vía de préstamo y sin intereses, la cantidad de 3.000 libras mallorquinas que se comprometía a devolverle una

vez finalizado el contrato. Como garantía del cumplimiento de esta cláusula ambas partes hipotecan sus respectivos bienes y, una vez terminado el plazo estipulado, dado que el capital no ha sido restituido el arrendatario se queda con Son Marró<sup>29</sup>: una finca cerealícola de unas 200 hectáreas de extensión provista de casas y otras dependencias para servir de apoyo a la explotación y al cultivo de las tierras.

Este ejemplo, aunque extremo, sirve para ilustrar el provecho que supieron sacar muchos de los antiguos prestamistas de la nobleza terrateniente de su mala situación económica. En el caso concreto de los Rosselló, no sólo de los Ramis, sino en general de todas aquellas familias nobiliarias con las que tuvieron relación. Como lo demuestra el hecho de que además de adquirir numerosos bienes urbanos en Alaró, varias parcelas de tierra procedentes de establecimientos diversos y el ya citado predio de Son Marró, compraran en 1842 una proción de unas 60 hectáreas procedente del predio Son Pere Antoni y, en 1858, la mayor parte del predio (unas 150 ha) de Son Fortesa de Alaró, propiedad de los marqueses de la Romana y en el que también se habían mantenido durante más de treinta años como simples arrendatarios<sup>30</sup>.

b) En cualquier caso, más que insistir en la enumeración de otros ejemplos, lo que interesa es subrayar que la situación de endeudamiento de los antiguos propietarios de bienes vinculados no fue el único motivo por el que a partir de la publicación de la Ley de 19 de agosto 1841 se produjo el cambio de titularidad de un número respetable de grandes explotaciones e incluso la desaparición de entre las listas de mayores contribuyentes de la isla de un conjunto de familias nobiliarias que desde el siglo XVIII venían ocupando un lugar preeminente. Pues no hay que olvidar que la Ley les otorgó el derecho de poder disponer libremente, como mínimo, de la mitad de los bienes que poseían. En definitiva, la facultad de poderlos transmitir libremente y venderlos sin necesidad de justificar ante ninguna institución (a diferencia de lo que ocurría anteriormente con la Cámara de Castilla o las Cortes) el motivo del traspaso. Una posibilidad de la que se aprovecharon distintas familias; fundamentalmente aquéllas que a través de la institución fideicomisaria

---

<sup>29</sup> Esta obligación se estipula el 28 de abril de 1849 ante el notario J. V. Castell (Biblioteca Pública de Mallorca, fondos del arrendatario Antonio Rosselló, sin signatura).

<sup>30</sup> Las primeras hipótesis sobre la forma cómo los Rosselló pasaron a gestionar estas tierras después de haberlas adquirido provienen de una investigación realizada juntamente con A. Pascual y auspiciada por la firma Camper durante los años 1999-2001. Los resultados de la misma se plasmaron en un trabajo, todavía inédito, titulado: *Empresa rural i canvi agrari a Mallorca: el cas de Son Fortesa d'Alaró (segles XVI-XX)*, 122 p.

habían heredado bienes procedentes de otros linajes extinguidos y que a mediados del siglo XIX ya no residían habitualmente en la isla: Pasqual de Riquelme, Lante della Rovere, Andreu de Nápoles, Bustamante, Setmenat y Caro (marqueses de la Romana), entre otros (A. Morey,1999b). Ejemplo, este último, que sirve para ilustrar que la desvinculación no ha de asociarse exclusivamente con endeudamiento, sino también con la posibilidad de reinvertir el dinero obtenido con los traspasos en la compra de otras tierras o incluso con la adquisición de bienes más afines con los nuevos tiempos: acciones en empresas y sociedades, fincas urbanas, etc. En este sentido, resulta interesante constatar que los marqueses de la Romana, que a mediados del siglo XIX figuraban en las listas de máximos contribuyentes de Mallorca en quinto lugar y poseían cerca de 4.000 hectáreas de tierra procedentes de distintos fideicomisos, a partir de 1858 (tres años después del fallecimiento del último poseedor Pedro Caro y Salas) se van deshaciendo progresivamente de las distintas fincas y casas que poseían en la isla. Sin embargo, como contrapartida, configuran un nuevo patrimonio con una extensión tres veces superior a su anterior patrimonio mallorquín y cuyos bienes proceden, generalmente, de fincas anteriormente vinculadas (la mayoría del Duque de Frías) a las que antes de la desvinculación difícilmente hubieran podido acceder ni los marqueses de la Romana ni otros compradores potenciales.

**Cuadro nº 6: Compras realizadas por los marqueses de la Romana entre 1877 -1884<sup>31</sup>**

Inmueble	Ext. aprox.	Procedencia
Diversas <i>dehesas</i> y <i>cuartos</i> en el término de Calera ( <b>Toledo</b> )	2.290 ha	Compra al duque de Frías (18/XI/1877)
La <i>dehesa</i> del Torrejón en los términos de Talavera de la Reina y Calera ( <b>Toledo</b> )	652 ha	Compra al duque de Frías (20/XII/1877)
<b>Administración de Sta. Olalla (Toledo):</b>		
• <i>Dehesa La Moraleja</i>	500 ha	Compra duque Frías; 1877
• <i>Dehesa Nueva del Torcón</i>	535 ha	Compra duque Frías; 1877
• <i>Dehesa del Retamar</i>	155 ha	Compra duque Frías; 1877
• <i>Dehesa de Carrascosa</i>	560 ha	Compra duque Frías; 1877
• <i>Dehesa de Los Parditos</i>	286 ha	Compra duque Frías; 1877
• <i>Dehesa de Madrigal</i>	3.760 ha	Compra duque Frías; 1877
• <i>Dehesa de San Antonio</i>	493 ha	Compra a Pascual Eustaquio Arroyo (23/XII/1884)
• <i>Dehesa de Cantos Blancos</i> y		

31 Los datos de este cuadro proceden del *Inventario y avalúo de los bienes relictos por fallecimiento de Don Pedro Maza de Lizana, antes Caro y Álvarez de Toledo...*, levantado en 1893 ante el notario Bruno Pascual Ruilópez y conservado en el Archivo Histórico de Protocolos de Madrid (A. Morey, 1999a: 305).

otras tierras en los términos de Navalmo- ral y Montanar	665 ha	Compra a Pascual Eusta- quio Arroyo (23/XII/1884)
<b>Administración de Almaraz (Cáceres):</b> • <i>Dehesa Suertes de la Iglesia</i> • <i>Dehesa Las Doscientas</i> • <i>Dehesa Puertas alta y baja</i> • <i>Coto de Baezuela</i> • Pieza de tierra en el término de Mojente	56 ha 184 ha 928 ha 710 ha  700 m2	Compra duque Frías; 1879 Compra duque Frías; 1879 Compra duque Frías; 1879 Compra a las hermanas Carrafa (19/VI/1879) Compra a los hermanos Díaz de Mendoza (8/I/1879)
<b>Administración de Los Vélez:</b> • Diversas participaciones proindivisas con los herederos de Carlos Caro sobre diversas piezas de tierra, molinos, bancales, graneros y tabernas.		Por herencia de su madre María Tomasa Álvarez de Toledo y Palafox (27/VII/1882)
Una casa con jardín en la calle de Segovia de <b>Madrid</b>	[ca. 23 áreas]	Compra a Pedro Téllez Girón, marqués de Santi- llán (13/IV/1872)
Una finca de recreo con casa y jardín en <b>Biarritz</b> llamada <i>villa Romana</i> y otro terreno agregado		Compra a Alfredo Lacour y a Francisco Mossempés (29/X/1882)
<b>TOTAL</b>	<b>11. 774 ha</b>	

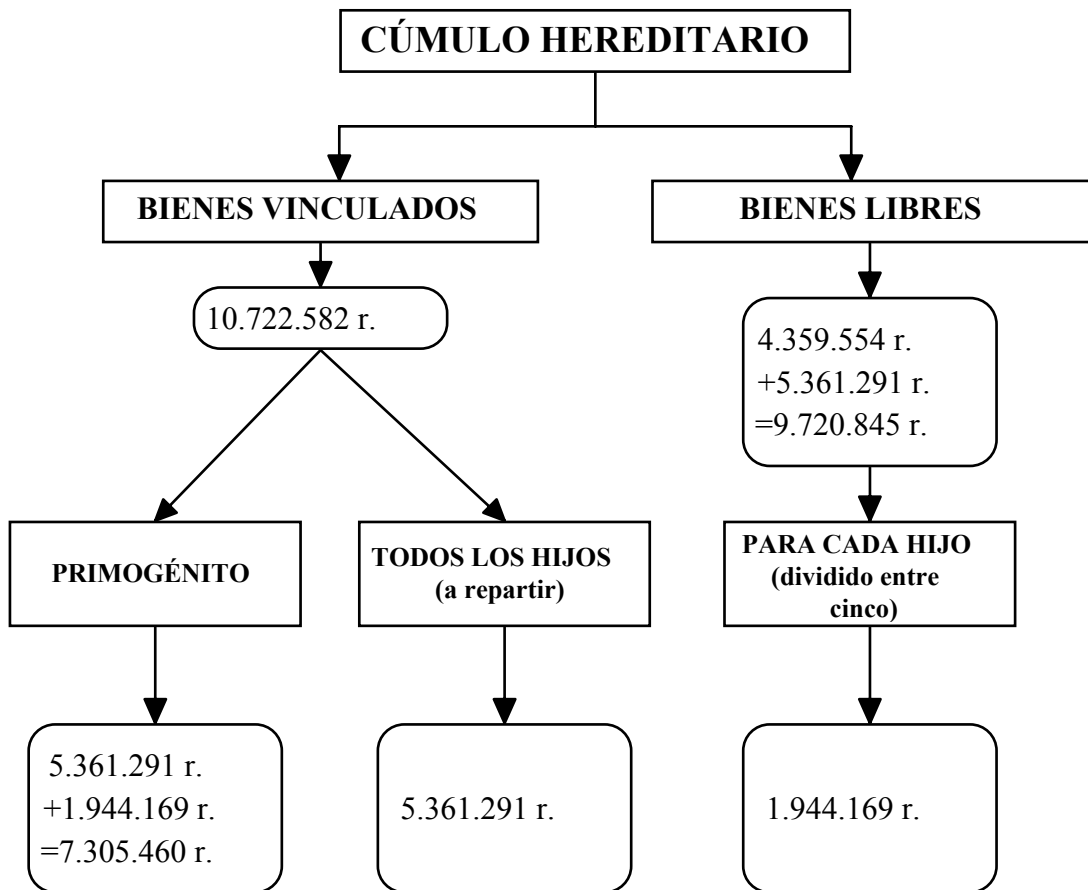
c) Otro factor a considerar para entender el traspaso de algunas fincas sin ser previamente parceladas o, a lo sumo, divididas sólo en dos mitades es la casuística propia de la nueva legislación sobre la transmisión hereditaria de los antiguos patrimonios vinculados. La primera normativa por la que se ven afectados es la citada Ley de 11 de octubre de 1820 promulgada durante el Trienio Liberal. Dicha ley otorga la categoría de libres, no sujetos a la obligación de disponer, a los bienes antes vinculados y arbitra, para evitar la posible oposición de los sucesores inmediatos, un repartimiento igualitario de los patrimonios vinculados: una mitad para los poseedores actuales y otra para los inmediatos sucesores. Sin embargo, como se ha dicho, su primer período de vigencia es muy breve: con la reacción absolutista de 1823 se vuelve a la situación anterior a 1820 y, con la famosa Real Cédula de 11 de marzo de 1824, se dispone la restitución de los bienes antes traspasados y el reintegro de las cantidades pagadas. La ley del Trienio no vuelve a entrar en vigor hasta 1836 y no es en rigor hasta la publicación de la Ley de 19 de agosto de 1841 cuando quedan reglamentadas las reparticiones de bienes y las compras hechas durante la primera etapa constitucional. Entonces, los miembros del grupo nobiliario y en general todos los poseedores de vínculos pudieron ser sistemáticamente obligados a liquidar sus heredades respetando las dos mitades establecidas por el nuevo orden jurídico. Quedaron facultados, en teoría, para transmitir los bienes desvinculados a sus libres

voluntades y para no respetar el orden de sucesión establecido en las fundaciones fideicomisarias de sus antecesores. En la práctica ello significaba que si el último poseedor no tenía hijos cabía averiguar primero si el heredero reunía la condición de ser el siguiente llamado y decidir, en consecuencia, si se habían de distinguir los bienes vinculados de los libres. Mientras que si tenía hijos se podía proceder, ya de entrada, a distinguir los dos tipos de bienes mencionados: los vinculados, que serían posteriormente divididos en dos mitades —una para el hijo mayor y la otra para todos los hijos, incluido nuevamente el primogénito— y los libres, que debían repartirse otra vez entre todos.

**Cuadro nº 7: Esquema de liquidación de un antiguo patrimonio vinculado realizado a partir del reparto del cúmulo hereditario del IV marqués de la Romana (†1855)<sup>32</sup>**

---

<sup>32</sup> Esta esquema ha sido realizado a partir de la información contenida en el inventario y liquidación de la herencia de Pedro Caro y Salas (Archivo del Reino de Mallorca, Protocolo 6.150).



Esta forma de liquidar, aunque más igualitaria, significaba nuevamente una mayor participación de los primogénitos y, en realidad, obligaba muchas veces, sobre todo a la hora de adjudicar las partes, a estipular algún pacto concreto para compensar las posibles diferencias. Los acuerdos podían ser múltiples y contemplar, por ejemplo, que algunos herederos cobraran total o parcialmente el valor de sus respectivos cúmulos hereditarios en metálico en lugar de con bienes inmuebles o, incluso, que algunas de las antiguas propiedades vinculadas se dividieran literalmente en dos mitades: una para el poseedor actual y otra para el inmediato sucesor. Esto ayuda a entender que algunas propiedades antes vinculadas salieran al mercado divididas<sup>33</sup> o, simplemente, que en lugar de salir al mercado fueran simplemente intercambiadas entre parientes que poseían propiedades próximas a las mismas (A. Morey, 1999a: 335).

En cualquier caso, no es generalmente la nobleza tradicional el colectivo que se beneficia de la salida al mercado de propiedades de grandes dimensiones, sino los miembros de la

<sup>33</sup> Una forma de proceder de la que ha quedado también constancia en la toponimia con la abundancia de calificativos del tipo: Son Verí Vell y Son Verí Nou, El Rafal d'Amunt i el Rafal d'Avall, etc. (V. Ma. Rosselló Verger, 1981).

burguesía agraria y comercial. Los antiguos arrendatarios, los comerciantes y navieros, los profesionales liberales y algunos indianos, conscientes de que la tierra además de ser una inversión segura<sup>34</sup> era un distintivo de poder y de riqueza. Como apuntábamos, una condición indispensable para formar parte del grupo de “mayores contribuyentes” y sacar provecho de todas las prerrogativas que de ello se derivaban: ser elector, poder ejercer determinados cargos públicos, formar parte de las juntas periciales encargadas de valorar las tierras para el repartimiento de la contribución territorial, etc. (P. Salas,1997). Asimismo, interesa no perder de vista que el acceso a la gran propiedad por parte de un colectivo que, a diferencia de lo que había sucedido tradicionalmente con la nobleza, no tenía problemas de liquidez y era además propietario en sentido pleno, no mero usufructuario, pudo significar un aliciente para introducir cambios en las formas de gestión y explotación de unas propiedades que tradicionalmente habían sido cultivadas de forma extensiva y gestionadas en régimen de arrendamiento. Un aspecto sin duda de gran importancia pero sobre el cual no estamos todavía en condiciones de ofrecer datos concluyentes, pues lo que se deduce de una primera exploración en algunos de los archivos particulares de estos nuevos terratenientes es que su forma de proceder no fue homogénea. Mientras en algunos casos el cambio de titularidad en la propiedad no significó siquiera la interrupción del contrato de arrendamiento en curso, en otros implicó el paso hacia la gestión directa y una explotación más intensiva de la tierra. Desde transformaciones en el sistema de rotación de cultivos, pasando por la progresiva introducción de abonos de tipo inorgánico, a la implantación de cultivos que tradicionalmente habían tenido una escasa representación en las grandes explotaciones<sup>35</sup>: almendros, algarrobos y cultivos arbóreos en general. Cambios, de todos modos, que de momento sólo han podido documentarse en un número restringido de grandes explotaciones y que requieren ser tomados con cautela, pues lo que se deduce del estado general de la investigación es que los verdaderos protagonistas del cambio agrario documentado en la isla desde mediados del siglo XIX fueron los pequeños

---

<sup>34</sup> Así lo ponía de manifiesto, entre otros autores coetáneos, G. Creus: *“La desmembración de las propiedades rústicas que de un tiempo a esta parte viene observándose en esta isla, ha tenido notable incremento en los últimos meses... Como la demanda aumenta cada día, los precios se mantienen firmes, más bien con tendencia al alza... No abona seguramente esta preferencia el mayor rendimiento del capital invertido en esta clase de inmuebles, ya que, como sabe todo el mundo, por regla general no suelen alcanzar el 3 por ciento. Tiene sin embargo, una explicación lógica y es el mayor grado de seguridad que comúnmente se les concede en relación á las demás especulaciones... Los capitales acumulados a fuerza de trabajo suelen ser muy recelosos... y como la mayor parte de los que afluyen a esta isla tienen este carácter, no es extraño que prefieran una colocación segura, aunque poco lucrativa, á otras de mayor rendimiento sujetas á vaivenes..”*(G. Creus, 1911: 210-211).

<sup>35</sup> En este ámbito, un caso paradigmático es el ya citado del arrendatario Antonio Rosselló y Pizà, quien a partir de la compra Son Fortesa al marqués de la Romana pasa a explotarla de forma directa con la ayuda de sus hijos.

propietarios que al amparo de la parcelación estimulada por la reforma agraria liberal adquirieron parcelas de extensiones reducidas que progresivamente fueron poblando de árboles:

*«El campesino que adquiere esas parcelas paga por ellas un capital ó renta superior al que realmente les corresponde y gasta sin tasa su esfuerzo muscular en mejorarlas y cultivarlas, en cantidad desproporcionada con el valor de los frutos. Pero aun siendo así, hay que considerar como muy conveniente la división territorial agrícola en esta forma. Sin la división parcelaria que nos ocupa, seguramente no se hubieran sembrado y criado en Mallorca almendros, cuyos frutos alcanzan un valor anual superior á 15.000.000 de pesetas» (G. Creus, 1911: 213).*

#### **4. Epílogo**

Para terminar, interesa recapitular sobre las principales razones que, a pesar de los reajustes que a raíz de la legislación liberal tuvieron que ir introduciendo los titulares de antiguos bienes vinculados, explican la pervivencia de sus patrimonios más allá de la legislación desvinculadora

- En primer lugar, la continuidad de las prácticas de transmisión tradicionales: herencia indivisa, sucesión por línea masculina, fundación de fideicomisos de carácter temporal, etc. Asimismo, el hecho de que la forma de liquidar los antiguos patrimonios vinculados volviera a beneficiar a los primogénitos, quienes desplegaron a su vez estrategias variadas para conseguir la práctica totalidad de los patrimonios liquidados. Y, por otro lado, que después de unos años de incertidumbre fuera legalmente aceptada la continuidad de los fideicomisos temporales<sup>36</sup>, es decir, la posibilidad de hacer sustituciones que no sobrepasaran un número determinado de generaciones. Estos factores son desde luego suficientes para comprender la práctica integridad de los latifundios mallorquines después de la década de los sesenta, pero hay además otros supuestos que posibilitan retardar todavía más las particiones. Por ejemplo, que muchos patrimonios no se llegasen a dividir porque el primogénito reunía a la vez la condición de heredero y de inmediato sucesor, razón por la cual

---

<sup>36</sup> La institución fideicomisaria fue, de hecho, la forma de vinculación más extendida en los antiguos territorios de la Corona de Aragón y, en sus orígenes, a diferencia del mayorazgo castellano, la mayoría de fideicomisos fueron de carácter temporal (limitados a cuatro generaciones). Con el tiempo, muchos de sus titulares consiguieron, no obstante, convertirlos en perpetuos y evitaron hacer las distintas detracciones que, a diferencia también de lo que ocurría con los mayorazgos, estaban permitidas en los fideicomisos temporales: pagos de dotes y legítimas del difunto, deudas, cuarta trebeliánica, etc. Dicha práctica ayuda a entender que la legislación liberal asimilara los fideicomisos perpetuos a los mayorazgos y aboliera, finalmente, ambas instituciones. Lo que no ocurrió, sin embargo, con los fideicomisos temporales, que después de unos años de incertidumbre fueron aceptados por una sentencia publicada el mes de abril de 1865 (C. Maluquer de Motes, 1983: 192-193). Es más, en el caso de Baleares, el fideicomiso sobrevivió, aunque reducido a dos generaciones, al Código Civil de 1889.



conseguía incluso llegar a alguna especie de pacto con sus hermanos. Otras veces se trataba de cuestiones de carácter demográfico, básicamente porque los últimos poseedores legales de algunos patrimonios no murieron hasta muchos años después de la ley de abolición y por ello sus heredades no se repartieron hasta entonces. No hemos de olvidar tampoco los numerosos pleitos suscitados al amparo de la nueva legislación y las múltiples interpretaciones a las cuales generalmente dio lugar la Ley de 19 de agosto de 1841. Supuestos, todos ellos, que obligan una vez más a retardar hasta finales del siglo XIX o incluso hasta comienzos del XX la división de los latifundios mallorquines.

• Respecto a la escasa influencia que en una primera etapa tuvo la nueva legislación sobre el mercado de la tierra, interesa recordar las principales estrategias desplegadas por algunas casas nobiliarias desde mediados del siglo XIX: parcelación selectiva, cambios en los sistemas de gestión de determinadas fincas, introducción de nuevas cláusulas en los contratos de arrendamiento que dejaban abierta la posibilidad de parcelar a cuenta gotas, sustitución de los “parientes-administradores” por la figura del “administrador profesional” y contratación de personal específico (perceptores de censos) con el objetivo de maximizar las entradas procedentes de las ventas a censo. Asimismo, interesa no perder de vista que la abolición definitiva de los vínculos y fideicomisos se produce en unos momentos en que la coyuntura económica es favorable al grupo terrateniente. No es realmente hasta las décadas finales del siglo XIX, cuando la situación económica empeora, que se inicia la fragmentación masiva de la gran propiedad isleña; tímidamente a partir de los años noventa y de forma más intensa a partir de 1911.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ALBERTÍ, 2002. *La formació de la burgesia mallorquina i la seva implicació en les transformacions econòmiques dels segles XIX i XX*. Memoria de investigación prestanada a la Fundació Ignasi Villalonga

ATIENZA HERNÁNDEZ, I. 1987. *Aristocracia, poder y riqueza en la España Moderna: la casa de Osuna, siglos XV-XIX*. Madrid: Siglo XXI

BAS VICENTE, M. J. 1995. Endeudamiento y desvinculación de los mayorazgos de la casa de Alba en la España liberal. En *Antiguo régimen y liberalismo: homenaje a Miguel Artola*. Madrid: Alianza. Vol. 2: *Economía y Sociedad*, p. 25-41

BISSON, J.

- 1969. Origen y decadencia de la gran propiedad en Mallorca. *Boletín de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Palma de Mallorca* . 1969, nº. 665, p. 161-188
  - 1977. *La terre et l'homme aux Iles Baléares*. Aix-en-Provence: Edisud
- BRINES BLASCO, J. 1979. Aportació a l'estudi de la desvinculació al País Valencià. *Estudis d'Història Contemporània del País Valencia*, nº 1, p. 227-253
- CANUT, B. 1865. *Memoria sobre los medios de promover el incremento de la riqueza agrícola y pecuaria de Mallorca atendidos los recursos y las condiciones de su territorio*. Palma de Mallorca: Imprenta de Felipe Guasp
- CARMONA, J.
- 1995. Las estrategias económicas de la vieja aristocracia española y el cambio agrario en el siglo XIX. *Revista de Historia Económica*, nº. 1, p. 67-92
  - 2001. *Aristocracia terrateniente y cambio agrario en la España del siglo XIX. La Casa de Alcañices (1790-1910)*. Ávila: Junta de Castilla y León
- CELA CONDE, C. 1979. *Capitalismo y campesinado en la isla de Mallorca*. Madrid: Siglo XXI
- CLAVERO, B. 1974. *Mayorazgo: propiedad feudal en Castilla: 1369-1836*. Madrid: Siglo XXI
- CREUS, G. 1911. La propiedad rústica en Mallorca. *Boletín de la Cámara Agrícola Balear*, nº 14, p. 210-213.
- DOMÍNGUEZ NICOLAU, J. M. 1995. *Estudio de las repercusiones de las leyes desvinculadoras sobre un patrimonio concreto: Montis (marqués de la Bastida)*. Trabajo mecanografiado presentado en el Departamento de Ciencias Históricas y Teoría de las Artes de la UIB.
- GAMERO ROJAS, M.
- 1993a. *El mercado de la tierra en Sevilla en el siglo XVIII*. Sevilla: Universidad; Diputación Provincial. 406 p.
  - 1993b. Nobleza y desvinculación en la Sevilla de fines del Antiguo Régimen. En SARASA SÁNCHEZ, E., SERRANO MARTÍN, E., eds. *Señorío y feudalismo en la Península Ibérica*. Zaragoza: Institución «Fernando el Católico», vol. 4, p. 337-349.
- GARCÍA SANZ, A. 1985. Crisis de la agricultura tradicional y revolución liberal. En *Historia agraria de la España contemporánea: cambio social y nuevas formas de propiedad*. Barcelona: Crítica, p. 7-99.
- GARRABOU, R. 1985. La crisis agraria española de finales del siglo XIX: una etapa del desarrollo del capitalismo. En *Historia agraria de la España contemporánea: expansión y crisis (1850-1900)*. Barcelona: Crítica, p. 477-542.
- GARRABOU, R. PLANAS, J., SAGUER, E.
- 2001. *Un capitalisme impossible? La gestió de la gran propietat agrària a la Catalunya contemporània*. Barcelona: Eumo
  - 2002. Procuradores, administradores y apoderados: una aproximación a las formas de gestión de la gran propiedad agraria en la Cataluña contemporánea. En CASADO, H., ROBLEDO, R., eds. *Fortuna y negocios: formación y gestión de los grandes patrimonios, siglos XV-XX*. Universidad de Valladolid, p. 301-322.
- HABSBURG-LORENA, L. S. 1982-1993. *Las Baleares por la palabra y el grabado*. Palma de Mallorca: Caja de Ahorros de Baleares "Sa Nostra". 10 v.

JOVER, G.

- 1996. *Desenvolupament econòmic i societat rural a Mallorca: feudalisme, latifundi i pagesia, 1500-1800*. Tesis doctoral presentada en el Departamento de Historia e Instituciones Económicas de la Universidad de Barcelona.
- 1998. Endeudamiento, inversión y nobleza terrateniente. Mallorca, 1650-1750. Comunicación presentada en el *Seminario sobre crédito urbano y consumo en la Europa preindustrial (1650-1850)*. Universitat de Barcelona (3/4 des. 1998). Universitat de Barcelona.
- 1999. Crisi agrària i endeutament nobiliari. La casa Gual-Despuig, Mallorca 1650-1750. *Randa*, núm. 42 p.11-46.

JOVER, G., MOREY, A. 2003. "Les possessions mallorquines: una modalitat d'organització de l'espai agrari i l'explotació del treball". En CONGOST, R. JOVER G., BIAGIOLI, G. (eds.) *L'organització de l'espai rural a l'Europa mediterrània: masses, possessions, poderi*. Girona: CCG, p. 127-238

LANA, J. M. 2003. Hacienda y gobierno del linaje en el "nuevo orden de cosas". La gestión patrimonial de los marqueses de San Adrián durante el siglo XIX. *Revista de Historia Económica*, invierno 1, p. 113-146.

LÓPEZ S., ROBLEDO, R. 2004. El administrador de los antiguos patrimonios agrarios según la teoría de la agencia. *Información Comercial Española*, nº 812, p. 105-124

MALUQUER DE MOTES, C. 1983. *La fundación como persona jurídica en la codificación civil: de vinculación a persona (estudio de un proceso)*. Barcelona: Publicacions i Edicions de la Universitat de Barcelona

MANERA, C.

- *Desarrollo económico y actitudes empresariales en la Mallorca contemporánea, 1730-1930: rasgos económicos esenciales de una sociedad pre-turística*. Madrid : Fundación Empresa Pública
- 1999. Cambio agrario y desarrollo industrial no fabril en la isla de Mallorca, 1830-1930. *Revista de Historia Económica*, nº 2, p. 371-410

MOLL, I., ALBERTÍ, A., MOREY, A. 1993. Tierra de fideicomisos: las consecuencias de la ley de desvinculaciones en Mallorca (1768-1865). *Áreas*, nº 15, p. 13-31.

MOLL, I., SUAÚ, J. 1979. Senyors i pagesos a Mallorca (1718-1860/70). *Estudis d'Història Agrària*, nº 2, p. 95-191

MOREY, A.

- 1998. El mercat de la propietat nobiliària a Mallorca entre la crisi de l'antic règim i la consolidació de l'estat liberal. *Estudis d'Història Econòmica*, nº 15, p. 93-114
- 1999a. *Noblesa i desvinculació a Mallorca als segles XVIII i XIX: les repercussions de la legislació desvinculadora sobre els patrimonis nobiliaris*. Palma: Universitat de les Illes Balears; Abadía de Montserrat
- 1999b. La participació de la noblesa mallorquina en el procés desvinculador (1768-1862). *Recerques*, nº 38, p. 87-112
- 1999c. Reformes liberals i pervivència del sistema latifundista a Mallorca. *Randa*, nº 42, p. 47-79

PARIAS SÁINZ DE ROZAS, M.

- 1989. *El mercado de la tierra sevillana en el siglo XIX*. Sevilla: Universidad; Diputación Provincial
  - 1991. La pervivencia de las estrategias vinculares en las transmisiones testamentarias de la segunda mitad del siglo XIX. En SAAVEDRA, R. y VILLARES, R., eds. *Señores y campesinos en la Península Ibérica: Os señores da terra*. Barcelona: Crítica; Santiago de Compostela: Consello de Cultura Galega, vol. 1, p. 39-61.
- PASCUAL, A. 1997. *Casa i estament social en la ruralia mallorquina. L'exemple de Binissalem als segles XVIII-XIX*. Binissalem: Ajuntament
- PEÑARRUBIA, I. 2001. *L'origen de la Caixa de Balears. Els projectes d'una burgesia modernitzadora (1882)*. Palma: Documenta Balear
- PÉREZ PICAZO, M. T. 1990. *El mayorazgo en la historia económica de la región murciana: expansión, crisis y abolición (s. XVIII-XIX)*. Madrid: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación
- PÉREZ PICAZO, M. T., PÉREZ PERCEVAL, M. A. 2004. El mercado de la tierra en Murcia, 1836-1862. *Historia Agraria*, nº 32, p. 57-84
- ROBLEDO, R.
- 1987. Un Grande de España en apuros. Las rentas del marqués de Cerralbo en 1840. *Revista Internacional de Sociología*, nº 45, p. 106-123
  - 1991. El crédito y los privilegiados durante la crisis del Antiguo Régimen. En Yun, B., coord. *Estudios sobre el capitalismo agrario, crédito e industria en Castilla (siglos XIX y XX)*. Junta de Castilla y León. Consejería de Cultura y Bienestar Social, p. 237-265
  - 1999. La liquidación del patrimonio de los Patiño-Sentmenat (1910): ¿eutanasia del rentista?. En A. CARRERAS y otros (eds.) *La industrialització i el desenvolupament econòmic d'Espanya*, vol. 1, Publicacions de la Universitat de Barcelona
- ROSSELLÓ I VERGER, V. M. 1981. Canvis de propietat i parcel·lacions al camp mallorquí entre els segles XIX i XX. *Randa*, nº 12, p. 19-60.
- SALAS, P. 1997. *El poder i els poderosos a les viles de Mallorca (1868-1898)*. Palma: Documenta Balear
- SATORRAS, F.
- 1878. *Informe sobre el estado de la agricultura en la provincia de las Baleares*. Palma: Imprenta de Pedro José Gelabert
  - 1887. *Memoria sobre el estado de la agricultura en la provincia de Baleares*. Documento inédito sin foliación.
- SERRANO GARCÍA. 2002. La casa de Gor y sus administradores en Salamanca y Ciudad Rodrigo, 1860-1910. En CASADO, H., ROBLEDO, R., eds. *Fortuna y negocios: formación y gestión de los grandes patrimonios, siglos XV-XX*. Universidad de Valladolid, p. 323-350.
- SUAU PUIG, J.
- 1988. Els patrimonis nobiliaris mallorquins al darrer quart del segle XVIII i primeres dècades del segle XIX. *Estudis d'Història Agrària*, nº 7, p. 139-160.
  - 1991a. Estudio sobre la renta de la tierra. Mallorca, 1750-1860. En SAAVEDRA, R. y VILLARES, R., eds. *Señores y campesinos en la Península Ibérica: Os señores da terra*. Barcelona: Crítica; Santiago de Compostela: Consello de Cultura Galega, vol. 1, p. 117-137
  - 1991b. *El món rural mallorquí*. Barcelona: Curial

TELLO, E. 1983. La producció cerealícola a les petites explotacions pageses des Pla de Mallorca (1850-51). *Estudis d'Història Agrària*, n°4, p. 167-194.