Arriendo de la mitad de la Casería nombrada Zavala que en la Villa de Hernani posee D. Felipe Arzac vecino de ésta, a Juan Ignacio Muguruza, que lo es de dicha Villa.

1844-11-10 **AHPG-GPAH 3/0145, A: 565**

En la Ciudad de San Sebastián a diez de Noviembre de mil ochocientos cuarenta y cuatro, ante mí el Escribano y testigos D. Felipe de Arzac de ella, dijo: que da en arrendamiento a Juan Ignacio Muguruza que lo es de Hernani la mitad de la Casería de Zabalaga con todas sus tierras y pertenecidos que posee en propiedad y pleno dominio en jurisdicción de dicha Villa por tiempo indefinido y bajo las condiciones siguientes.

1ª- Las cosechas de trigo, maíz y manzana serán a medias entre amo y colono siendo obligación de éste entregar a aquél sea en ésta Ciudad o bien otro cualquier punto de su residencia al que de dicho caserío no hubiese más distancia que la que hay del punto de su situación a ésta dicha Ciudad la parte correspondiente al mismo, sin que el amo pague al colono por carretaje ninguna cantidad: la paja del maíz y trigo será para el colono, quien ha de entregar los granos limpios y en buen estado, al amo: en el caso de que éste necesitare alguna parte de una u otra especie será obligación del colono dársela a calidad de abonarle el precio corriente por la porción que le proporcionare.

2ª- La semilla del trigo para la siembra será a medias entre amo y colono, pero la del maíz costeará éste sin derecho a reclamar su valor total ni parcialmente del amo.

3ª- La conducción de la sidra o manzana ha de ser de cuenta del colono, del propio modo que del trigo y maíz sin otra diferencia que la de que el amo ha de satisfacer el derecho del peaje hallándose establecido efectivamente, y cuando no abonar a aquél dos reales por cada una de las cargas de sidra que transportare y nada por lo que respecta al número de fanegas de trigo y maíz que condujeren, pues en cuanto a estos dos últimos el colono se halla en la obligación imprescindible de verificarlas gratuitamente o sin otra remuneración que la que encontrará en la paja de ambas especies que han de quedar en beneficio suyo.

4ª- Por ahora el ganado vacuno que debe haber en dicha Casería será propiedad del colono pero tan luego como al amo le acomode pondrá suyo propio; en ese caso el colono será árbitro de vender el suyo a quien quisiere si entre ambos no hubiese conformidad en su precio, pero

habiéndolo será preferido él mismo en igualdad de circunstancias con respecto a otra persona extraña: si el amo resolviese tener ganado vacuno propio suyo cuidará de ponerla en conocimiento del colono con la debida anticipación para su gobierno: llegado a efectuarse éste caso el tronco será del amo y tan solo disfrutará el colono la mitad de los productos o ganancias que se lograren según la costumbre constantemente observada en el País.

5ª- Toda desmejora o innovación que resultare en el valor del ganado propio del amo se ha de sufrir entre éste y el colono por partes absolutamente iguales, sea cual fuere la causa de donde provenga ésta disminución, puesto que de las ganancias las disfrutarán ambos con la misma proporción y por consiguiente parece justo rija en los dos casos ésta regla de justicia y equidad.

6ª- Se prohíbe al colono la siembra de la habichuela y calabazas entre maíces porque su tolerancia cedería en perjuicio del (…); por la misma razón tampoco se le permitirá la siembra del lino en parte alguna de la jurisdicción de dicha Casería.

7ª- Podrá el colono sembrar la habichuela en terreno donde haya habido trigo tan pronto como se haya verificado su recolección a condición de distribuirse por partes absolutamente iguales entre éste y el (…), puesto que la simiente darán ambos también a medias.

8ª- Ha de satisfacer el colono a su amo doscientos reales vellón anuales por el establo en todo el tiempo que sea suyo el ganado vacuno, pero cesará ésta obligación desde el instante en que el amo tenga en él ganado de su pertenencia.

9ª- Las manzanas de guardar serán exclusiva y peculiarmente propiedad del amo, sin que esto obste a que el colono disfrute de algunas para comerlas en su familia pero por ningún motivo ni pretexto le consentirá la venta.

10ª- El orujo de la manzana ha de reservarse para la manutención del ganado vacuno, sea que éste pertenezca al amo o bien al colono, porque en ambos casos ésta condición ha de observarse con la mayor escrupulosidad.

11ª- Será en el colono un deber imprescindible el cocer todos los años una calera de sesenta carros o dos de treinta de a diez quintales de cal cada uno y el amo el darle la corta o combustible necesario para el efecto puesto que la hay en jurisdicción de dicha Casería, siendo también obligación del primero el arranque de la piedra y la corta de la árgoma; hacer su conducción a la calera inclusa la de transportar y esparcir la cal en la tierra para beneficiarla y demás operaciones que las ha de costear el mismo, pero haciéndolo con carbón de piedra, el

amo le dará doscientos veinte reales si la calera es de sesenta carros de a diez quintales y ciento diez reales siendo de treinta.

12ª- Queda a opción del amo el señalar al colono una porción de terreno para reducirlo a huerta y sus productos participarán los dos a medias, a no ser que el amo prefiera dárselo en renta por la cantidad en que convinieren entre sí.

13ª- No podrá el colono ocuparse en ningunas labores fuera de las tierras de la Casería que se le da en arriendo y menos ir a jornal con el ganado de funcir.

14ª- Siempre que el amo conviniere erigir viveros, el colono no podrá negarse a ésta operación abonando aquél un real de vellón por cada atado de tallado que se construyere en su circunferencia de la altura y grosor de costumbre, y por el ondeo y desmenuce del terreno lo que sea de costumbre, siendo de la obligación del amo el costear la elupia o semilla y del colono la de escardar, limpiar, injertar y demás cuidados que requieren éstas labores; sus productos serán partibles entre ambos por mitades cuando se verifique su venta, pero haciendo su trasplantación en los pertenecidos de la Casa nava se abonará al colono.

15ª- No podrá éste cortar ni maltratar ningún árbol sin previo expreso consentimiento de su amo ni tampoco su ramaje así de los frutales como los de otra especie, antes bien será el colono responsable de todo lo que se cortare, aun por personas extrañas, mediante ser obligación suya vigilar constantemente para que nadie cause semejantes daños.

16ª- Toda fruta, como peras, ciruelas etc. Será para el amo sin perjuicio de que el colono y su familia puedan comer alguna así como las manzanas de guardar, pero jamás se le permitirá su extracción para la venta.

17ª- Siendo el colono despedido por su amo o a éste por su voluntad diese el desahucio a aquél por cualquiera accidente o motivo que ocurriese el colono no tendrá derecho a ninguna reclamación a título de mejoras ni por otra causa, pues que todas las que resultaren quedarán a beneficio de la hacienda, mayormente cuando se le importe no hacer ninguna sin previa anuencia y expreso beneplácito del amo.

18ª- Llegado el caso prescrito y señalado en la condición precedente deberá el colono dejar la Casa y sus tierras cuando menos en el ser y estado en que las reciba al tiempo de su entrada en ella, lo mismo con respecto a sus habitaciones que con relación a las tierras.

19ª- El colono en la época de su salida de dicha casería no podrá llevar consigo la menor cantidad de fierro a no ser que a su entrada en la misma hubiera traído alguna y empleado en

beneficio de las tierras, pues solo en ese caso se le permitirá la extracción de porción igual a la que hubiese conducido a dicha casa.

20ª- Saltando el colono al exacto cumplimiento de cualquiera de éstas condiciones el amo tendrá opción a despedirle sin concederle más término que solo un mes contado desde el en que se le dé el desahucio; y siendo factible suceda esto en tiempo en que las cosechas no estuviesen maduras ni por consiguiente en estado de practicar su recolección procediendo con ésta previsión se previene que en ese caso se nombrarán dos Peritos uno por el colono y otro por el amo para que hagan la regulación de su valor atendiendo el estado en que los frutos se hallen entonces con la mira de que el segundo al primero abone y pague la mitad de su importe a no ser que colono y amo convengan en dejarlos en el campo hasta que llegue la época oportuna de recogerlos y distribuirlos entre los dos a medias cuidando el colono de hacer todos los trabajos de la propia manera que los haría debiendo continuar en el arrendamiento de dicha Casería y sus tierras, ésta condición establecen amo y colono y se someten a su rigurosa observancia con conocimiento de la práctica observada el País de dar la despedida recíprocamente con anticipación de un año y día, pues que en ésta parte renuncian formalmente el derecho que les corresponde respectivamente dándose mutuamente el respiro de seis meses en lugar de solo un mes fijado al principio de ésta condición.

21ª- Ha de ser obligación del colono hacer las trasplantaciones de árboles de toda clase de los que existan en jurisdicción de dicha Casería en las épocas o estaciones propias cuando el amo resuelva y se lo mande.

22ª- La corta de leña se hará por el colono cuando el amo le ordene y será obligación suya ejecutar ésta operación y la de ponerla en la misma casa a su disposición como propiedad suya y el colono solo disfrutará en compensación de dichos trabajos de la chamiza o leña delgada que resultare.

23ª- Será obligación del colono hacer un prado artificial en que sembrará alfalfa para la manutención del ganado vacuno sea que éste pertenezca al mismo o bien a su amo.

24ª- Si por no tener el colono suficientes fuerzas en su familia para el cultivo de las tierras según corresponde, necesitare de más brazos para hacer las labores del campo en las estaciones propias y para las demás faenas que se tomará su cargo deberá recibir uno o dos criados de asiento, siendo de su cuenta la manutención y pago de la soldada de ellos, sin que en ningún tiempo le sirva de excusa el decir que no puede encontrarlos, pues éste será motivo

bastante para despedirle sin esperar a que expire el término señalado de los seis meses.

25ª- Cuidará el colono de la conservación de la Casería y sus tierras y de que no le hagan caminos ni causen perjuicios en ellas por nadie y si alguno lo intentare en contravención de las leyes dará aviso puntual al amo para su conocimiento y disposiciones que en la vista convenga acordar.

26ª- Jamás el colono ha de comprar ni llevar la menor cantidad de ciemo para beneficiar las tierras de dicha Casería sin anuencia y previo consentimiento del amo, y aun cuando lo hiciere faltando a ésta indispensable formalidad no tendrá el menor derecho a reclamar la mitad de su importe ni otro género de compensación bajo pretexto ni motivo alguno.

27ª- El colono de la otra mitad de la citada casería Francisco de Zuarrain queda suficientemente autorizado por su amo para tomar y poner en ejecución las disposiciones convenientes sin consultar ni obtener beneplácito suyo en todos aquellos casos y cosas que no están consignadas en ésta escritura y requieren pronta ejecución pues desde luego para entonces presta el Sr.otorgante Arzac su expreso asentimiento atendiendo la confianza que le inspira dicho Francisco de que lejos de tratar de perjudicarle mirará por el aumento de sus intereses cuidando de darle cuenta de lo hecho en ésta parte sin la menor demora.

28ª- Se le prohíbe a Ignacio el que en dicha casa pueda estar ganado cerdal a no ser que en algún año que otro pueda hacerlo con el consentimiento de su expresado Sr. amo y de ningún modo de otra manera.

29ª- Tampoco se le permitirá que ni él mismo ni ninguno de sus hijos vaya a trabajar ganando jornal a heredades ajenas ni que ninguno de estos pase sea a servir a otra familia o a arrendar ninguna Casería pues que los brazos con que cuenta actualmente debe conservar en todo el tiempo de la duración de éste arrendamiento y caso que muriese cualquiera de ellos deberá reemplazarle un criado capaz de soportar los trabajos del campo como buen labrador.

Con cuyas calidades y condiciones el expresado D. Felipe de Arzac da en arrendamiento la mitad de dicha Casa Zabalaga con sobre doce jugadas de tierra manzanal y sembradía y el trozo de montazgo poblado de árboles que está demarcado al citado Juan Ignacio Muguruza y se obliga a que le será guardado su disfrute en todo el tiempo que permanezca de colono en ella sin que sea inquietado ni por el Sr. otorgante ni por otra persona alguna mientras observe escrupulosamente las condiciones previstas, y si lo contrario hubiere por cualquier motivo a salir éste a la voz y defensa hasta dejarle pacíficamente asegurado en el goce del

arrendamiento; y el enunciado Juan Ignacio Muguruza que está presente habiendo oído y explicado yo el Escribano el tenor de ésta escritura y todas y cada una de las condiciones previstas en lengua vulgar vascongada dijo: que recibe en arrendamiento la nominada mitad de la Casería Zabalaga con las tierras que la corresponden y queda señalada por el precio o renta que queda especificada sin designación del tiempo mediante que en cuanto a esto se reservan ambas partes la facultad de despedirse mutuamente y es la razón porque no se determina el tiempo de duración de éste arrendamiento. Al cumplimiento exacto de lo referido se obligan ambos con sus bienes presentes y futuros siendo también condición pactada de común acuerdo entre sí que si dicho Muguruza diese motivo a su amo éste ha de tener opción a que sus diferencias y pretensiones se sometan a la decisión del Sr. Juez de primera instancia de ésta Ciudad a cuya presencia deberá comparecer el citado Muguruza y en el momento que sea citado y emplazado y no excusare fundado en que siendo vecino de Hernani su Alcalde es el competente aun en aquellas cuestiones que estén en sus atribuciones pues que renuncia de su libre y espontánea voluntad el derecho que le corresponde. Así lo otorgaron, y firmó el Sr. Arzac y no Muguruza por decir no saber escribir, a su ruego lo hicieron los testigos que por tales se hallarlo presentes…y en fe de ello y de que les conozco, lo hago yo el Escribano, que la doy también de haber convenido ambas partes en que a pesar de lo dispuesto en la condición primera en cuanto a que el colono ha de hacer gratuitamente la conducción de la parte de sidra correspondiente al amo sea a Hernani o ésta ciudad, éste último se constituye a satisfacer a aquél dos reales de vellón por cada una de las cargas que transportare con su yunta a cualquiera de los dos puntos indicados. Igualmente han tratado y conformado las dos partes en que por los treinta y seis carros que el colono ha conducido de ciemo y esparcido en las tierras pertenecientes al amo y para cuatro más carros que se prepara llevar a fin de beneficiarlas, cuando el colono por cualquier motivo cesa en tal arriendo de la mitad de la dicha Casa Zabalaga y porciones de tierra manzanal y sembradía y montazgo que la están demarcando solo ha de tener derecho a conducir de su establo al paraje donde fuere a (…) doce carros de ciemo porque combinado el número de los cuarenta que se indica con los diez y seis facilitados entre amo y colono, el último resultado viene a parar un exceso de doce carros compartidos entre amo y colono que son cabalmente los que el primero le permite extraer llegada la época de su salida de dicho Caserío sea cual fuere el tiempo que en ella permanezca.