

Sociedad Española de Historia Agraria - Documentos de Trabajo

DT-SEHA n. 10-09

Septiembre 2010

www.seha.info



**MEJORAR Y QUEDARSE. LA CESIÓN DE TIERRA A RENTAS POR
DEBAJO DEL EQUILIBRIO EN LA VALENCIA DEL SIGLO XIX**

Samuel Garrido *

* Departament d'Economia, Universitat Jaume I, 12080 Castellón (Spain).
samuel.garrido@eco.uji.es

© Septiembre 2010, Samuel Garrido.

**MEJORAR Y QUEDARSE. LA CESIÓN DE TIERRA A RENTAS POR
DEBAJO DEL EQUILIBRIO EN LA VALENCIA DEL SIGLO XIX**

Samuel Garrido

Resumen: Por costumbre, en diversas regiones europeas los arrendatarios eran los propietarios de las mejoras que realizaban en las fincas que cultivaban. Como consecuencia de tales costumbres, en esos lugares las rentas percibidas por los terratenientes solían situarse por debajo del equilibrio ricardiano durante largos periodos, por lo que no pueden ser utilizadas para analizar la evolución de la productividad total de los factores en la agricultura. En este artículo se estudia la lógica del funcionamiento de la costumbre de esas características que institucionalizó las relaciones entre terratenientes y arrendatarios en la Valencia del siglo XIX. Tras ello, se realiza una breve comparación entre la costumbre de Valencia, el *tenant right* irlandés y el *mauvais gré* francés.

Palabras clave: Arrendatarios, mejoras, derechos de propiedad, Valencia, *mauvais gré*.

**IMPROVE AND SIT. THE SURRENDERING OF LAND AT RENTS BELOW
EQUILIBRIUM IN NINETEENTH-CENTURY VALENCIA**

Abstract: By custom, in several different regions of Europe tenants were the owners of the improvements they carried out on the farm. As a result of such customs, rents usually remained below the Ricardian equilibrium over long periods of time and therefore cannot be used to calculate the total factor productivity in agriculture. This paper examines the logic underlying the functioning of the custom that came into being in nineteenth-century Valencia. This is followed by a brief comparison between the Valencia custom, the Irish tenant right and the French *mauvais gré*.

Key words : Tenants, improvements, property rights, Valencia, *mauvais gré*.

JEL: N53, N54, Q15, D23

MEJORAR Y QUEDARSE. LA CESIÓN DE TIERRA A RENTAS POR DEBAJO DEL EQUILIBRIO EN LA VALENCIA DEL SIGLO XIX

Samuel Garrido

*He that havocs may sit
He that improves must flit.¹*

A menudo los arrendatarios mejoran las fincas que cultivan. En ocasiones lo hacen de manera directa (plantando árboles a sus expensas o levantando edificaciones) y otras veces de manera indirecta (“introduciendo” nitrógeno en el suelo mediante el cultivo de legumbres, o modificando las características físicas del terreno gracias a periodos prolongados de buen laboreo). En función de lo que dispongan el contrato, la costumbre local y/o la ley tales mejoras pertenecerán a quien las hizo o al dueño de la tierra. Si pertenecen a quien las realizó, cuando el contrato finalice el arrendatario deberá ser indemnizado por ellas. ¿Cómo se ha de calcular el pago?, ¿Tener derecho a recibirlo ejerce alguna influencia sobre su comportamiento inversor? ¿Afecta al precio de la renta? Son preguntas relevantes por al menos tres razones.

En primer lugar, porque la teoría de los contratos agrarios ha dirigido el grueso de su atención hacia lo contrario de lo que aquí se plantea: ¿cómo se enfrenta el terrateniente a la destrucción de los atributos de la tierra por parte de quien la cultiva?² Contemplado así, todo se reduce a un problema de riesgo moral del arrendador. Pero cuando se consideran las mejoras aparece un problema de doble riesgo moral, ya que el colono que hace mejoras corre el riesgo de que el terrateniente se las apropie. Por ejemplo, por la vía de subirle la renta (sin haberlo indemnizado previamente) para

¹ [“*El que esquilma quizá se pueda quedar / El que mejore se tendrá que marchar*”.] Dicho inglés citado por Prothero (1912: 113), que explica así su significado: los arrendatarios creían que si mejoraban la finca otros arrendatarios ofrecerían al terrateniente una renta superior a la que ellos pagaban, para sustituirlos y aprovecharse de sus mejoras.

Las ideas para escribir este trabajo surgieron durante una estancia de investigación que realicé en el Cañada Blanch Centre de la London School of Economics y, sobre todo, durante la estancia que realicé a continuación en el Institute of Governmental Affairs de la University of California, Davis, por lo que guardo una gran gratitud hacia Paul Preston y Alan Olmstead. También estoy en deuda con Salvador Calatayud, Jesús Millán, Domingo Gallego y Cándido Román, porque el trabajo se ha beneficiado de sus comentarios críticos. Pero como no siempre hice caso de sus consejos, resulta especialmente apropiado indicar que soy el único responsable de lo que digo.

² Barzel (1997; 34-54) ofrece un caso extremo de ese tipo de planteamiento.

ajustarla al aumento de la productividad de la tierra.³

En segundo lugar, las mejoras dan origen a un atractivo *puzzle*. Según la economía institucional, a mejor definición de los derechos propiedad, mayor eficiencia económica. Ciertamente, el sentido común parece decir que a menor percepción por el arrendatario del peligro de ser expropiado de sus mejoras, mayor propensión a mejorar.⁴ Pero a mejor definición de los derechos de propiedad del arrendatario sobre las mejoras peor definición de los derechos del arrendador sobre la tierra, porque hasta que los efectos de las mejoras se agoten (o hasta que el colono reciba su indemnización) el terrateniente dejará de ser en la práctica el “propietario pleno” de su finca. Debido a ello, en Inglaterra fue frecuente afirmar que la promulgación, a partir de 1875, de una abundante legislación estableciendo el derecho del arrendatario a ser indemnizado había provocado la aparición de una “propiedad dual” de la tierra (Garrido, 2010a).

Por último, diversos historiadores económicos han utilizado las rentas de la tierra para realizar estimaciones sobre los cambios en la eficiencia agrícola a lo largo del tiempo. El razonamiento de fondo que utilizan puede resumirse como sigue. Si la eficiencia aumenta, crecerá el valor de todos los factores de producción. Aunque ello generará una atracción de trabajo y de capital que hará que la remuneración de éste y los salarios vuelvan a situarse en sus niveles previos, los aumentos de productividad atribuibles a la tierra (que es el único factor que no puede desplazarse de un lugar a otro) provocarán un incremento de la renta (McCloskey, 1975; Allen, 1982; Hoffman, 1996). Para que esto último suceda, las rentas han de ser “ricardianas”. Es decir, se han de fijar en un mercado plenamente competitivo. Pero las mejoras podían ser la causa de que no existiera un mercado de esas características.⁵

A cambio de quedarse las mejoras hechas por el arrendatario, los arrendadores podían conformarse con recibir menos renta de la que habrían obtenido cediendo la tierra al mejor postor.⁶ Si se trataba de contratos cortos y los arrendatarios abandonaban la finca a su conclusión, esos acuerdos serían compatibles con un rápido

³ Pigou (1932: 172-183) – que al contrario que Ricardo (1871: 34-44) no consideraba “normal” que la renta subiera como consecuencia de las mejoras del arrendatario – analizó con cierta extensión ese tipo de situaciones.

⁴ Robert Allen (1992: 208-10) es un claro defensor de esa lógica.

⁵ En realidad, las mejoras sólo eran una de las muchas causas que podían hacer que no existiera un mercado de esas características. Grantham (2000) y Gallego (2007) realizan interesantes reflexiones sobre esos asuntos.

⁶ Por ejemplo, en algunos lugares de Castilla se concedían tierras sin renta para que el colono cultivara patatas, que al requerir una cava muy profunda “deja[ban] beneficiada la suerte para muchos años” (Caballero, 1864: 88). En *La Agricultura Valenciana* (1870, 23: 370) y en Ahrens (1881, III: 241) se mencionan otros casos similares.

restablecimiento del equilibrio ricardiano. Pero si una familia arrendataria había hecho mejoras de gran valor y tenía derecho a ser indemnizada por ellas, los terratenientes podían ser incapaces de pagar la indemnización (o podían creer que no les convenía hacerlo). Como entonces tendrían dificultades para expulsar a los colonos, también las tendrían para actualizarles la renta, que podría situarse por debajo del equilibrio ricardiano durante largos periodos. En este artículo se utilizará la zona de cultivo altamente intensivo que rodea a la ciudad de Valencia (la llamada Huerta de Valencia) para analizar una situación de ese tipo.⁷

Lo más habitual antes del siglo XX es que la legislación europea estableciera que los efectos de las inversiones del arrendatario que perduraran sobre la tierra al finalizar el contrato pertenecían al arrendador (Garrido, 2010a). Es lo que ocurría en Inglaterra en tiempos de Ricardo y es lo que éste consideró de manera implícita en su teoría sobre la renta. Lo mismo en Inglaterra que en otros lugares de Europa, sin embargo, por entonces ya había costumbres que daban derecho al arrendatario saliente a recibir indemnización. En Valencia funcionaba una de ellas, que será estudiada en las páginas siguientes con la pretensión de que ello sirva de ayuda para entender mejor la lógica del funcionamiento de otras dos costumbres que reglamentaban las relaciones entre terratenientes y arrendatarios: el *tenant right* irlandés y el *mauvais gré* francés.⁸

A finales del siglo XIX estaba arrendada en la Huerta entre el 80 y el 90 por 100 de la superficie cultivada, que pertenecía mayoritariamente a personas residentes en la ciudad de Valencia (Burriel, 1971: 306-18). Según el testimonio de muchos contemporáneos, la renta era baja y permanecía inalterada durante largos periodos. La inmensa mayoría de los contratos eran verbales y cortos, pero se renovaban de manera tácita año tras año y era habitual que los arrendatarios fueran sucedidos por sus hijos en el cultivo de las fincas. Si un terrateniente expulsaba a un colono, no solía encontrar a otro que quisiera sustituirlo y la tierra quedaba yerma. Ello estaba motivado por la

⁷ El núcleo de la Huerta lo constituían las aproximadamente 16.000 hectáreas regadas por las ocho Comunidades (estudiadas por Ostrom, 1990: 69-76) que se repartían el agua del río Turia. Pero muchas fincas situadas en los márgenes de esa zona regaban utilizando agua de otras procedencias (véase Burriel, 1971; y Calatayud, 2005). Todas las explotaciones de la Huerta que se mencionarán en este artículo eran de regadío. La agricultura de la Huerta (que ya era muy dinámica con anterioridad) experimentó una sustancial mejora a partir de los años centrales del siglo XIX. A principios de la década de 1930, el geógrafo francés Halpern dijo de ella: “[En la Huerta] se puede ver una tierra que da cuatro cosechas en el mismo año. Ni un solo rincón está abandonado, todo se halla cultivado ... Verdaderamente, del llano de Valencia se obtiene el máximo” (1946 [1934]: 109-110).

⁸ Guinnane y Miller (1996) citan la bibliografía básica sobre el *tenant right* irlandés, y Hoffman (1996: 53) sobre el *mauvais gré*. Evidentemente, queda fuera de los límites de este artículo hacer un estudio en profundidad sobre esas dos costumbres. Modesto (2010) ha estudiado recientemente la costumbre de Valencia, pero desde una óptica distinta a la que aquí se utilizará.

solidaridad con el expulsado, pero también por el miedo a sus represalias y para evitar ser objeto del desprecio comunitario. Como resultado de todo ello, a lo largo del siglo XX los terratenientes fueron vendiendo sus fincas a quienes las trabajaban.⁹

En el próximo apartado del artículo se mostrará que los arrendamientos sí solían ser en la Huerta de carácter “hereditario”, al tiempo que se aportarán evidencias de la estabilidad de la renta y de los cambios en la propiedad de la tierra. Seguidamente se analizará por qué pasó algo semejante. A continuación se indagará a partir de qué momento se desencadenó el proceso. Después hará una breve comparación entre la costumbre valenciana, el *tenant right* irlandés y el *mauvais gré*. Por último, se proporcionarán algunas conclusiones de carácter general.

1. ¿QUÉ PASABA EN LA HUERTA DE VALENCIA?

En 1986 las Cortes de la Comunidad Autónoma Valenciana promulgaron una ley para regular “los arrendamientos históricos constituidos desde tiempo inmemorial y regidos por la costumbre”.¹⁰ La mayor parte de los (pocos) arrendamientos de esas características que por entonces subsistían estaban en el área metropolitana de Valencia. Cuando se producía una recalificación urbana del suelo, el reparto de las plusvalías suscitaba agrios enfrentamientos entre arrendadores y arrendatarios, y uno de los principales objetivos de la ley era reglamentar esa cuestión: “el cincuenta por ciento para cada uno de ellos” (artículo 5.2).

Tradicionalmente, el único documento que tenían la mayoría de arrendatarios valencianos para demostrar que estaban ocupando legalmente la tierra era la “libreta”, un cuadernillo en el que los arrendadores estampaban su firma cada vez que recibían la renta. Comprensiblemente, las libretas han sido la principal prueba aportada por los arrendatarios que han pretendido acogerse a la ley de 1986. Hasta 2009 se habían promovido con ese objeto unos mil expedientes (de los que alrededor del 15 por 100 eran anexos de expediente anteriores).¹¹ De los 359 expedientes que he consultado, 276 contenían libretas. En la figura 1 aparece su década de comienzo, pero ello no significa

⁹ Lo indicado en este párrafo se basa en Markham (1991 [1867]: 121), Moncrieff (1868: 129), British Parliamentary Papers (1871: 52-57), Orellana (1886), Dirección General de los Registros (1889, IV: 64-68), Comisión de Reformas Sociales (1985 [1891], III: 10, 124, 177 y 559), Bernabé (1907: 12-15), Morán (1908: 38-39), Pazos (1908: 186-187), Burriel y Oller (1929), Monforte (1922), Aparici (1932: 31-51) y Garrido-Juan (1943).

¹⁰ Ley 6/1986, de Arrendamientos Históricos Valencianos.

¹¹ La documentación se conserva en la Conselleria d’Agricultura de la Generalitat Valenciana, Sección de Arrendamientos Históricos. Utilizaré las siglas AH para referirme a ese fondo.

necesariamente que el arrendamiento también comenzara entonces.

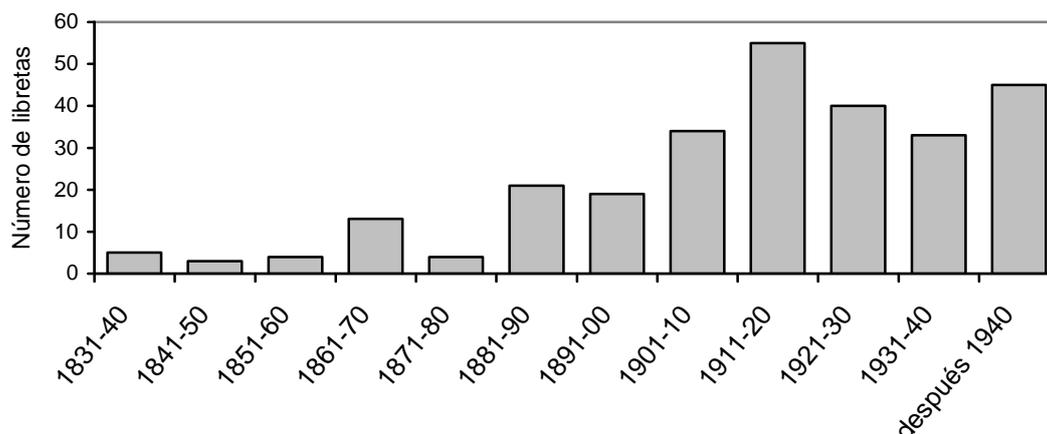


Figura 1. Década en la que comienzan las 276 libretas consultadas

Fuente: Conselleria d'Agricultura de la Comunitat Valenciana, Arrendamientos Históricos.

Cuando se iniciaba una relación de arrendamiento, normalmente en la primera página de la libreta se hacía constar el nombre del propietario, el del cultivador, la renta y las características de la finca. Ello sucede en menos del 6 por 100 de las libretas consultadas. El resto simplemente comienza con un asiento en el que aparece la renta, el nombre de quien hace el pago, la firma de quien lo recibe y la fecha, lo que sugiere que son continuación de libretas anteriores. Así, los poseedores de una libreta que comienza en 1912 y de otra que comienza en 1934 pudieron demostrar que sus familias ya estaban cultivando las fincas, situadas en Alboraiá, en 1860 y en 1850.¹² Por desgracia para los intereses de los arrendatarios, Alboraiá es la única localidad de la Huerta en cuyo archivo municipal parecen haberse conservado Padrones del siglo XIX en los que figuran los nombres de los cultivadores. Pero prácticamente todos los promotores de los expedientes aportan una declaración de los vecinos indicando que la ocupación de la finca por sus antepasados se remonta hasta lo que la memoria permite recordar. La Diputación de Valencia ya había dicho lo mismo, con carácter general, en un informe de 1941 elaborado a partir de los datos facilitados por los alcaldes de la provincia. Casi todos los alcaldes de pueblos de la Huerta que colaboraron dijeron algo semejante a lo indicado por el de Sedaví: “En este término municipal los arrendamientos datan de tiempo inmemorial, teniendo por la fuerza de la costumbre un carácter de arrendamiento perpetuo que pasa de padres a hijos o familiares”.¹³

¹² AH, Expedientes 69/1998 y 33/1997.

¹³ Archivo de la Diputación Provincial de Valencia (ADPV), E.1.1, Caja 66, Expedientes 1914 y 1916. Fueron los alcaldes de Albuixec, Alcàsser, Almàssera, Almussafes, Catarroja, Foios, Paterna, Picassent,

Las libretas confirman que cuando la tierra se vendía o era heredada no se producía un cambio de arrendatario. También muestran que a veces los propietarios no sabían qué miembro de la familia arrendataria cultivaba sus fincas. Para demostrar que quienes aparecen en las libretas son sus antepasados, los promotores de los expedientes aportan su árbol genealógico. Gracias a ello, queda en evidencia que era relativamente frecuente que un cultivador continuara figurando en la libreta años después de haber fallecido. El caso más extremo que he encontrado es el de una familia que, tras morir el arrendatario titular en 1930, hizo creer al propietario hasta 1960 que era el fallecido quien pagaba la renta.¹⁴

Como muestra de que los cultivadores creían tener derecho a ocupar la tierra con independencia de la voluntad del terrateniente, se afirmaba que en ocasiones designaban a sus sucesores por medio de escritura notarial. También es cierto. Así, en su testamento de 1947 un arrendatario “instituyó herederos” de las 8 hanegadas (0,66 hectáreas) que cultivaba en Russafa a su viuda y a un hermano (la mitad para cada uno). Cuando el hermano murió en 1960 su parte fue a su vez “heredada” por sus dos hijos (2 hanegadas para cada uno).¹⁵ Para descartar la posibilidad de que eso sólo sucediera en los arrendamientos que han subsistido hasta la actualidad, he buscado casos similares en los protocolos notariales del siglo XIX. Y los he encontrado.¹⁶ Un labrador estableció en su testamento de 1866 que uno de sus hijos “continuará en el arriendo de las fincas que yo cultivo”. En 1870, otro labrador instituyó como herederos a sus siete hijos, “por iguales partes, encargándoles que mientras viva su madre conserve ésta el arrendamiento a su nombre”. Lo que hizo Josefa Dolz, una viuda de Alborai de 48 años, aún resulta más llamativo. Vivía con su hijo y su nuera en una barraca construida sobre tierra arrendada, en la que también había otra barraca. Cuando en 1868 decide separarse de ellos, Josefa recurre al notario para ceder a su hijo la segunda edificación, “y además le traspasa ... [un campo de] dos hanegadas de huerta, que es propia de un tal Chavana, y ... otro de dos hanegadas y media de marjal, cuyas tierras cultivará [el hijo] ... satisfaciendo la parte que por arriendo le corresponde”.¹⁷

Desafortunadamente, algunas libretas no mencionan la superficie de la parcela.

Puçol, Quart de Poblet y Vinalesa. Los de Alfara del Patriarca, Tavernes Blanques y Xirivella no hicieron ninguna alusión al asunto.

¹⁴ AH, Exp. 18/2002.

¹⁵ AH, Exp. 17/2002.

¹⁶ En cambio, he encontrado poquísimos contratos de arrendamiento.

¹⁷ Archivo del Reino de Valencia (ARV), notario F. López, 1865-68, f. 109v. (primer caso mencionado) y f. 115 (tercer caso); y notario J.-C. Moreno, 1869-1870, f. 100 (segundo caso).

Aunque la mayoría sí lo hace, a veces hay un cambio y no informan del nuevo tamaño. Y tras la guerra civil española de 1936-39 surge otra complicación. Como consecuencia de la nueva legislación sobre arrendamientos, el arrendador se hace cargo de diversos pagos (impuestos y seguros sociales) que le son reintegrados por el colono al satisfacer la renta. Pero frecuentemente en la libreta sólo consta el pago total del colono y no es posible conocer qué parte de él corresponde a la renta.

De las 276 libretas consultadas, 69 empiezan antes de 1901, pero sólo 46 de ellas se prestan a ser utilizadas para conocer la evolución de la renta por unidad de superficie. He utilizado las 46. Además, he vaciado otras 19 libretas con fecha de inicio posterior a 1901, escogidas por sorteo entre las que empiezan entre 1901 y 1931. En total he utilizado, pues, 65 libretas (véanse los Apéndices 1 y 2). Como la muestra no es aleatoria, no sirve para conocer la renta media que se pagaba en la Huerta. Pero no es eso lo que se pretende saber, sino cómo evolucionó la renta en los casos estudiados. Dicho de otra manera: lo que se pretende saber es si la evolución de la renta en las parcelas estudiadas resulta coherente con lo que afirmaban los contemporáneos.

La unidad de superficie que se utiliza en las libretas es la *hanegada*, que equivale a 1/12 hectáreas. También es la unidad que aquí se utilizará, porque convertir las pesetas pagadas por *hanegada* en pesetas pagadas por hectárea habría enmascarado algo que conviene resaltar: las 65 parcelas tenían menos de una hectárea. Era ese el tamaño más frecuente de las parcelas de la Huerta.¹⁸ También era muy frecuente que los arrendatarios trabajaran más de una parcela (Garrido y Calatayud, 2007 y 2010), pero, pese a esto último, en 1889 el 62 por 100 de los 655 cultivadores de Alboráia explotaban una superficie inferior a una hectárea (en total, trabajaban el 37 por 100 de la superficie cultivada), y había otro 32 por 100 de cultivadores que trabajaba una superficie de entre una y dos hanegadas (en total, estaba a cargo de éstos el 45 por 100 de la zona de cultivo).¹⁹

La renta por *hanegada* podía ser sustancialmente distinta en función de la calidad del suelo y de la facilidad para acceder al riego, pero las libretas sólo indican si se trataba de tierra de “marjal” o de “huerta”. Las marjales estaban en antiguos terrenos pantanosos y utilizaban para regar el agua extraída de sus canales de drenaje. Pagaban siempre la renta más baja. Eran de “huerta” todas las tierras que recibían el agua del río

¹⁸ Hay que tener presente que media hectárea solía proporcionar ingresos suficientes para que una familia pequeña de arrendatarios pudiera ganarse la vida (Burriel y Oller, 1929: 117; Monforte, 1922: 152; Garrido-Juan, 1943: 54).

¹⁹ Félix (1986: 33). Romero (1983: 255-7) proporciona datos similares sobre otras localidades.

Turia. Las mejores estaban situadas en enclaves muy específicos y eran muy adecuadas para cultivar cáñamo, una plata textil que (antes de entrar en decadencia durante la segunda mitad del siglo XIX) fue la principal fuente de riqueza de la Huerta (Garrido, 2005). Las libretas no indican el cultivo ni tampoco dicen casi nunca donde estaba la finca, pero la localización podemos saberla gracias a los expedientes. Sin excepción, las parcelas situadas en los lugares aptos para cultivar cáñamo eran las que más renta pagaban.

Con independencia de la calidad de la tierra, durante el siglo XIX las libretas presentan una característica común: era habitual que los pagos consignados en ellas permaneciesen congelados durante 40, 50 o más años. A principios del siglo XX los incrementos de la renta pasaron a ser más frecuentes. Y en casi todas las libretas se producen subidas de manera regular a partir de 1942, cuando para tratar de actualizar sus rentas los terratenientes recurrieron a la legislación sobre arrendamientos promulgada por los vencedores de la guerra civil de 1936-39. Los resultados de ello pueden verse en la Figura 2.

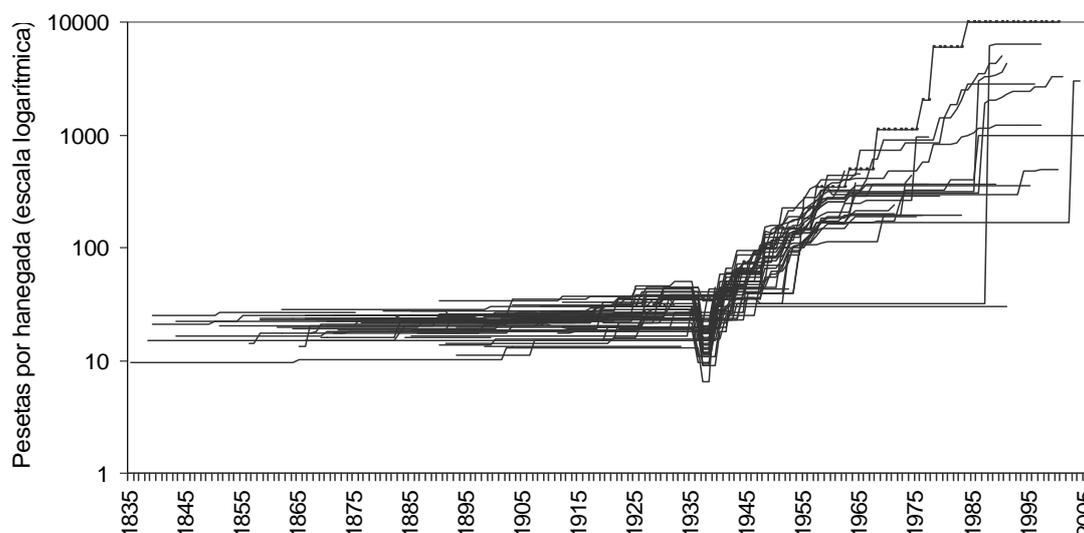


Figura 2. Renta pagada en 65 parcelas de la Huerta (en pesetas corrientes por hanegada)
Fuente y notas: Véanse el Apéndice 1 y la nota a pie 48.

Pero si se realiza una conversión a pesetas constantes el panorama cambia de manera radical. Es lo que muestra la Figura 3, en la que se han representado la renta pagada como media en las 65 parcelas consideradas. Expresada en pesetas de 1913, la renta por *hanegada* alcanzó su máximo en la década de 1890, pero el movimiento descendente que se inició a continuación sería irreversible. Se aceleró en los años de la primera guerra mundial, sin que los aumentos nominales experimentados a partir de

1942 sirvieran para corregir la tendencia.



Figura 3. La renta en términos reales. Media de 65 parcelas de la Huerta de Valencia, 1850-1980 (en pesetas de 1913 por hanegada, 1850-59 = 100)

Fuente: Véase el Apéndice 2. Se ha utilizado para deflactar el índice de precios de Prados (Carreras y Tafunell, 2005, 3: 1290-1).

El Registrador de la Propiedad de Torrent ya indicaba lo siguiente en su memoria de 1903:

La costumbre aquí vigente de no elevar la renta ni de agravar en modo alguno las obligaciones del arrendatario determina ... una disminución paulatina de los arrendamientos, cada vez menos numerosos como consecuencia del desapoderamiento de sus tierras por parte de sus antiguos propietarios, ... que prefieren enajenarlas a sus arrendatarios mejor que continuar con los arriendos actuales, que les producen una renta inferior a la que pueden obtener en otras negociaciones (Pazos, 1908: 187).

No se dispone de información de conjunto sobre el ritmo al que avanzaron las ventas, pero todo parece indicar que lo que muestran las Figuras 4 y 5 puede generalizarse. Tanto en Alboraiá (Figura 4) como en el área regada por la acequia de Bennager i Faitanar (Figura 5), la situación de partida ya se había invertido en la década de 1960: la mayoría de la tierra pertenecía ahora a labradores residentes en los pueblos y la explotación directa era la predominante. Aunque las figuras no ofrecen luz sobre ello, el proceso debió ganar velocidad a partir de la primera guerra mundial, porque hacia 1910 aún estaba arrendada alrededor del 65 por 100 de la superficie regada por la acequia de Mestalla (Herrero, 1972: 119), mientras que el 77 por 100 del área regada por la de Rovella continuaba en manos de propietarios de Valencia – por el 50 por 100

en 1934 (Burriel, 1971: 281).

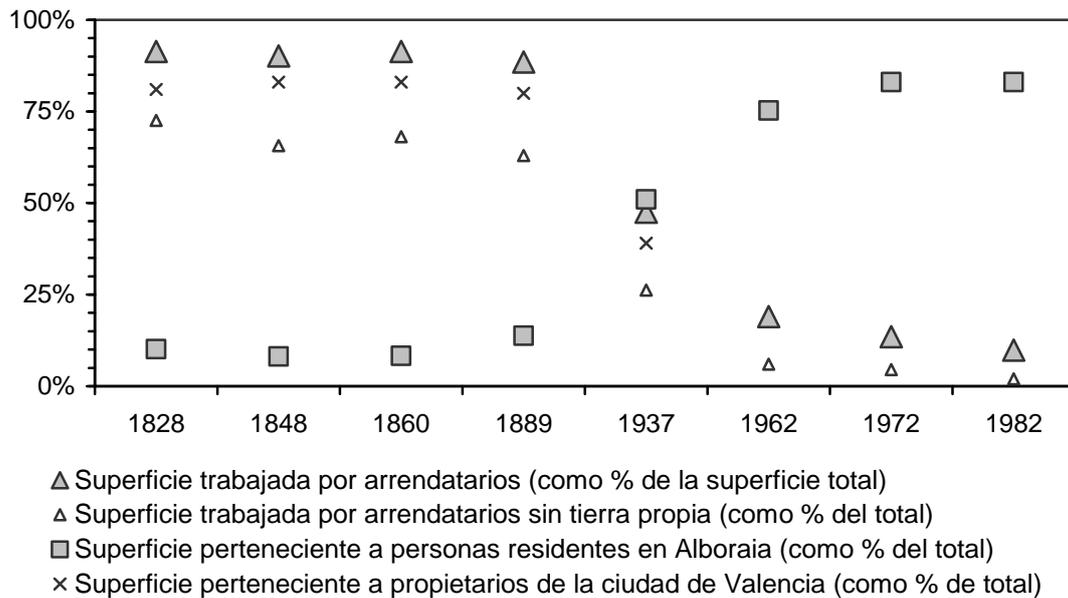


Figura 4: Propiedad y explotación de la superficie cultivada en Alboraiá (1828-1982)
 Fuente: Para 1828, 1848, 1860 y 1889, Felix (1986: 25-48). Para 1937, Archivo Municipal de Alboraiá (AMA), *Declaración jurada que presenta el campesino de las tierras que trabaja* (1937). Para 1962, 1972 y 1982, Instituto Nacional de Estadística (1964, 1973 y 1984); AMA, *Reparto(s) de la riqueza rústica*; y Archivo del Consejo Agrario de Alboraiá, *Reparto(s) de guardería rural*.

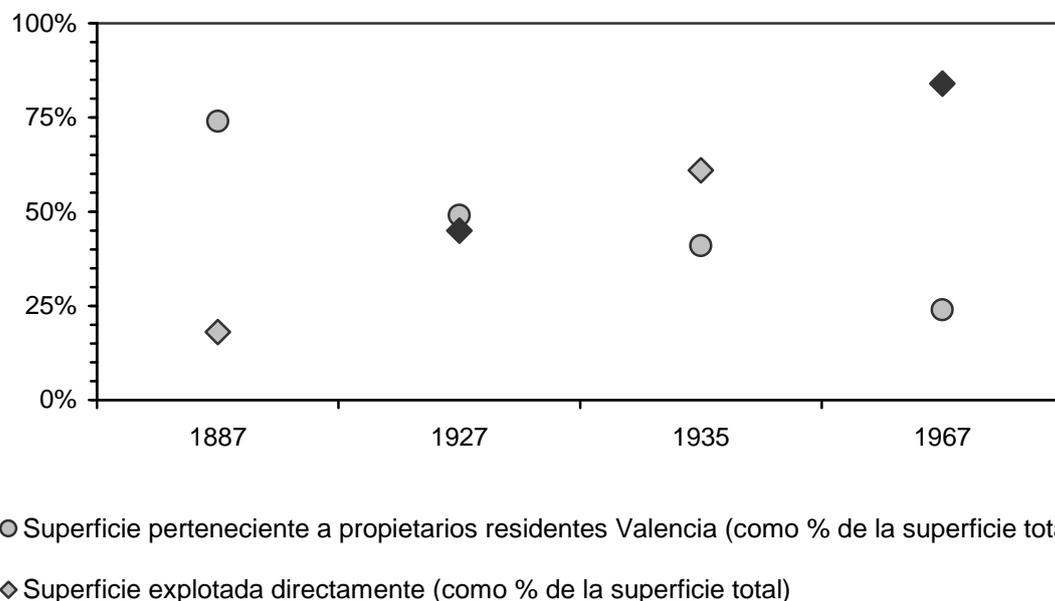


Figura 5. Propiedad y explotación de la superficie regada por la acequia de Bennager i Faitanar (1887-1967).
 Fuente: Burriel (1971: 279-311). Los datos que aparecen con marcador negro los he obtenido por deducción a partir de lo que Burriel indica.

La tierra no valía lo mismo si se vendía “con” arrendatario o “sin”. “Tierras que alcanzan sin colono un valor de dos mil quinientas pesetas por hanegada ..., con dificultad se pagan a mil pesetas hanegada si hay que admitir, y ello es forzoso, al anterior arrendatario” (Monforte, 1922: 9).²⁰ Los arrendatarios estaban convencidos de tener derecho de retracto. Pero la única persona dispuesta a comprar una parcela con colono solía ser el propio colono, quien “teniendo ... muy arraigada la teoría de que lo que hay de bueno en el fundo se le debe a él, ... nunca lo compra si no es a un precio bajo” (Garrido-Juan, 1943: 45).

Como resultado de tales compras, en 1962 sólo estaba arrendada el 11 por 100 de la superficie cultivada. En 1972 era poco más del 6 por 100, y así se mantenía en 1982.²¹ Por esta última fecha, muchos arrendadores se negaban a recibir la (totalmente devaluada) renta. Simultáneamente, la tierra estaba experimentando una fuerte revalorización debido al avance de las edificaciones de la gran ciudad. Cabe pues sospechar que si no vendían era porque no abandonaban la esperanza de que la situación experimentase un giro a su favor. De hecho, donde más tierra había arrendada en 1982 era en el término municipal de la capital.²²

En 2005 cierto cultivador pagaba ocho euros anuales por *hanegada*. A causa de los preparativos para acoger la America’s Cup en Valencia, la tierra se estaba comprando en la zona a 700.000 euros la *hanegada*.²³ Es, al tiempo, un caso límite y una buena ilustración de lo que estaba sucediendo.

2. ¿POR QUÉ SUCEDÍA?

La costumbre de la Huerta daba derecho al colono a recibir indemnización por mejoras. Así se afirmó en los informes recibidos por la Comisión de Reformas Sociales (1985 [1891], III: 124, 177 y 559), lo dijo el reputado agrónomo Pascual Carrión (1974 [1932]) y volvió a afirmarse en los informes recibidos por la Diputación en 1941. Tanto Aparici (1932: 37-44) como Garrido-Juan (1943: 45-46 y 58) establecen una relación de

²⁰ “La venta de las tierras arrendadas – informaba en 1941 el Servicio Agro-pecuario de la Diputación de Valencia – tiene una depreciación del 50 y aún del 80 por 100”. ADPV, E.1.1, Caja 66, Exp. 1914. Aparici (1932: 43) y Garrido-Juan (1943: 45) indican algo semejante.

²¹ Instituto Nacional de Estadística (1964; 1973: 44-49; y 1984: 213-216).

²² 484 hectáreas, el 16 por 100 de la superficie cultivada, frente al 4,9 por 100 arrendado en el resto de la Huerta (913 hectáreas).

²³ AH, Exp. 21/2005.

causa efecto entre esa indemnización y los problemas de los arrendadores, pero es Monforte (1922: 14-16) quien lo argumenta de manera más elaborada. Según este autor, el elemento central de la costumbre era el pago de “cualquier aumento de valor que experimenta[se] la finca debido al trabajo del arrendatario” (p. 14). Ello tenía dos grandes repercusiones.

En primer lugar, condicionaba la cuantía de la renta y era “la más poderosa de las limitaciones que a su elevación se oponen” (p. 14), porque “el capital representado por las mejoras no suele entrar a formar parte del retribuido por el arrendatario” (p. 16). Dicho de otra manera: cuando sus inversiones provocaban un aumento de la productividad de la tierra, el colono no pagaba más renta.

En segundo lugar, el arrendatario que poseía las mejoras era un cuasi-dueño de la parcela. Si el terrateniente quería explotarla de manera directa y pagaba la indemnización, el arrendatario tenía que marcharse. Normalmente, recibía la suma fijada por los dos peritos escogidos por las partes (y un tercero en caso de discordia),²⁴ pero a veces se llevaba “la capa superficial [del terreno], ... diez centímetros aproximadamente ..., lo más rico de la tierra” (p. 15). Si la familia arrendataria no quería continuar al frente de la explotación ni el terrateniente explotarla de manera directa, era el cultivador sustituto elegido por aquélla quien le pagaba “los elementos de supervaloración que ha[bía] incorporado a la finca” (p. 15). El arrendatario saliente vendía al arrendatario entrante, por tanto, la propiedad de las mejoras.²⁵ Es lo que con más frecuencia sucedía, porque cuando no se basaba en el trabajo familiar no retribuido la explotación directa era casi inviable en la Huerta (Garrido y Calatayud, 2010).

Tras equiparar la costumbre de la Huerta de Valencia con otra existente en la Huerta de Gandía, Monforte (1922: 16) citaba la siguiente particularidad de esta última: “el arrendador fija el precio del arriendo como si la tierra no tuviese mejoras, pero percibe anticipadamente del arrendatario un capital equivalente a ... las mejoras, ... que ... devuelve al arrendatario o a sus sucesores al terminarse ... el arrendamiento”. En efecto, en la primera página de una libreta de Gandía aparece un escrito del arrendador reconociendo haber recibido del arrendatario “trescientas treinta pesetas por las mejoras”,²⁶ lo que prueba de manera inequívoca que la costumbre de Gandía sí se

²⁴ Suma “que llega[ba] a importar tanto como el valor de las tierras”, informaba a la Diputación, en 1941, el alcalde de Picassent; ADPV, E.1.1, Caja 66, Exp. 1914.

²⁵ A cambio de un pago que “llega[ba] en ocasiones a igualar ... al precio en venta de la tierra” (Monforte, 1922: 15). La Diputación de Valencia indica algo similar en 1941; ADPV, E.1.1, Caja 66, Exp. 1914.

²⁶ AH, Exp. 4/2002.

fundamentaba sobre el pago de las mejoras.

En la mayoría del campo español los arrendadores no indemnizaban por mejoras (es decir, no reconocían a los arrendatarios derechos de propiedad sobre sus mejoras). ¿Por qué en Valencia sí? Como la legislación española no ordenaba que tal indemnización se satisficiera, los terratenientes valencianos tenían la posibilidad legal de negarse a respetar la costumbre,²⁷ ¿Por qué no lo hacían?

El hecho de que en Valencia sí se indemnizara por mejoras queda explicado por tres razones complementarias.

En primer lugar, la capa laborable de la Huerta era muy delgada. Era frecuente que apenas tuviera 20 cm de profundidad y pocas veces superaba los 40 o 50 cm.²⁸ Estaba por ello sometida a una permanente reconstrucción, que es explicada por el marqués de la Torre de Carrús (1788) con gran lujo de detalles. De manera perfectamente reglamentada, los huertanos recogían gravas en el lecho del Turia y las esparcían por las calles de la Valencia. Cuando el paso de carros y caballerías las habían pulverizado, las reponían, se llevaban el polvo mezclado con el estiércol y las basuras urbanas y lo depositaban en sus campos. Resulta comprensible, pues, que se consideraran los dueños de la fertilidad que fabricaban. También resulta comprensible que los terratenientes les reconocieran amplios derechos sobre ella, como estímulo para que esa fabricación no se interrumpiera. Por lo que parece, es algo que no era exclusivo de la Huerta. Tras asegurar que en los lugares de cultivo muy intensivo “bien puede decirse que el agricultor *hace* la tierra”, Morán (1908: 73) reproduce (sin mencionar al autor) la siguiente cita: “es muy usual en los contratos de arrendamiento de los horticultores de París el consignar que el colono tiene derecho a llevarse el terreno hasta cierta profundidad al dejar la finca”.

La segunda razón guarda relación con los costes de supervisión de la tierra. Dado el tipo de cultivos predominantes en la Huerta (que requerían grandes cantidades de trabajo, aplicado de manera discontinua por personal con conocimientos especializados), el uso de contratos de arrendamiento en lugar de aparcerías o de trabajo asalariado permitía a los terratenientes realizar grandes ahorros en costes de supervisión de la mano de obra (Garrido y Calatayud, 2010). Por si solos, sin embargo, los arrendamientos no los libraban de la necesidad de tener que ejercer una cara vigilancia

²⁷ Para más detalles sobre todo lo que se afirma en este párrafo, Garrido (2010b).

²⁸ Torre de Carrús (1788: 42), Jaubert (1991 [1844], II: 565), Madoz (1982 [1850], II: 196), Caballero (1864: 53), Moncrieff (1868: 129), Casas (1943: 122).

sobre sus fincas. Para explicar por qué el arrendamiento suele predominar sobre la aparcería en los regadíos norteamericanos, Allen y Lueck (2002: 7) aducen que los terrenos de regadío tienen menos probabilidades de ser sobreexplotados que los de secano. Pero en Valencia sucedía lo contrario: las probabilidades de que se produjera un sobrecultivo eran mucho mayores en el regadío. En el siglo XVIII ya se practicaban en la Huerta rotaciones muy complejas, en las que cáñamo, trigo, maíz y habichuelas alternaban con una gran variedad de hortalizas. Se obtenían así como mínimo dos cosechas anuales sucesivas, “y en muchos campos – se decía en 1828 – antes de llegar el fruto a su madurez ya está sembrado o plantado el que debe reemplazarle” (citado por Jaubert, 1991 [1844], II: 227). De esa manera, las cosechas anuales podían llegar a ser hasta cuatro. Pero un abuso de tales técnicas hacía que el suelo quedara esterilizado durante algunos años (Fontavella, 1952: 148-149), con la consiguiente caída de su valor en venta. Dejar que el arrendatario fuera el dueño de sus mejoras era una manera de prevenir que eso sucediera, con el consiguiente ahorro para el terrateniente en gastos de supervisión de la tierra.

La tercera razón está relacionada con el crédito y con la solvencia de los arrendatarios. Con gran frecuencia, los terratenientes valencianos tenían que ceder sus tierras a campesinos pobres, que eran los que más abundaban. El 76 por 100 de los arrendatarios de Alboraiá no poseían tierra en 1889; trabajaban el 64 por 100 de toda la superficie cultivada en el municipio (véase la Figura 4). De las 1.056 personas que cultivaban en 1890 la tierra regada por la acequia de Rovella, el 81 por 100 eran labradores no propietarios (Burriel, 1971: 312). En los escritos contemporáneos se dice que era habitual que los colonos incurrieran en atrasos, y que la costumbre autorizaba al terrateniente a expulsarlos cuando éstos eran muy elevados. Pero también se dice que los terratenientes disponían de la seguridad de que tarde o temprano cobrarían la deuda, por lo que solían tolerar muchos años de impago.²⁹ El motivo de que ello fuera así eran las mejoras, que permitían solucionar el problema de la insolvencia de los cultivadores (*limited liability problem*).³⁰

Los arrendatarios solían vivir en las barracas que construían sobre la tierra del

²⁹ Alcaine (1867: 37), British Parliamentary Papers (1871: 54), Orellana (1886: 9 y 34), Burriel y Oller (1929: 118). Las libretas consultadas confirman que los atrasos eran frecuentes y, a menudo, de consideración. Por ejemplo, un arrendatario debía en 1870 el equivalente a seis años de renta (AH, Exp. 20/1990).

³⁰ En teoría, son los arrendatarios quienes asumen todos los riesgos. Pero si son insolventes quien los asume es en realidad por el arrendador, porque cuando la cosecha se pierda serán incapaces de satisfacer la renta. Además, si el arrendador les condona el pago creará incentivos para que inviertan en exceso en cultivos de alto riesgo (Ray, 1998: 406).

arrendador.³¹ El Hospital General de Valencia no se oponía a que tales edificaciones fueran levantadas porque veía en ellas “una fianza para el abono del arrendamiento”.³² En realidad, todas las mejoras pertenecientes al cultivador, y no sólo las barracas, actuaban como una garantía para el pago de la renta. En principio, un propietario estaría dispuesto a permitir que sus arrendatarios acumulasen atrasos hasta que el valor de éstos igualase al de las mejoras; llegado ese momento, los expulsaría y pasaría a ser el dueño de las mejoras. Lo que parece que sucedía, sin embargo, es que cuando los arrendatarios llegaban a la conclusión de que su continuidad al frente de la explotación no era factible traspasaban la tierra a otros labradores, que se hacían cargo de sus deudas y (en su caso) les abonaban lo que las mejoras valían de más. En 1909 un arrendatario entrante pagó las 125 pesetas que debía su antecesor y entregó a éste otras 500 pesetas.³³ En 1864 otro arrendatario había acumulado atrasos por el equivalente a nueve años de renta; entre entonces y 1870 pagó la mitad de ellos, y este último año su viuda “cedió” una porción del arriendo a una persona que se hacía cargo de una parte del débito.³⁴

En los años que siguen a la Guerra de la Independencia, el Hospital General de Valencia obligó a sus arrendatarios a presentar avalistas que se comprometieran a cubrir los atrasos y hacerse cargo de finca en caso de impago de la renta (Modesto, 1998: 123). A primera vista, se trata de una negociación en la que el terrateniente ha impuesto su autoridad. En realidad, es un triunfo de los arrendatarios, dado que los arrendadores les están reconociendo el derecho de escoger a sus sucesores.

Como resultado del crecimiento demográfico y de la limitada oferta de tierra, había una fuerte competencia entre los labradores para acceder al cultivo de las fincas arrendadas (Torre de Carrús, 1788: 5-15). El vice-cónsul británico en Valencia explicaba así cómo se manifestaba esa competencia: “There is not sufficient land for the number of labourers, which is the reason that men are so easily found ready to pay premiums to buy out tenants, and pay the arrears of others, in order to lease the land” (British Parliamentary Papers, 1871: 54). Es ello coherente con la evolución del precio de la renta que muestran las libretas: los arrendatarios competían entre sí para comprar la propiedad de otros arrendatarios sobre las mejoras, pero no competían entre sí

³¹ “[Es] mi expresa voluntad – dice un labrador en su testamento de 1869 – que a mi hijo Miguel se le adjudique ... la barraca que hoy habito, ... que está edificada, como generalmente la mayor parte de las que existen en esta huerta, por concesión de los dueños de la tierra sobre que se edifica, de la cual sólo me pertenece la obra, madera, caña y broza”. ARV, notario J.-C. Moreno, 1869-1870, f. 100.

³² ADPV, Hospital General, VI.4.3, Caja 5.

³³ En la primera página de la libreta que entonces se inicia, el arrendatario que se marcha “confiesa haber recibido ... 500 pesetas por el traspaso de cuatro hanegadas”. AH, Exp. 74/1998.

³⁴ AH, Exp. 9/1991.

ofreciendo más renta al arrendador. El montante de las indemnizaciones entre arrendatarios, dice (Garrido-Juan, 1943: 60), “se conviene entre ambos según la ley de la oferta y la demanda ... Y en ocasiones llega a igualar o sobrepajar el precio en venta que por la tierra arrendada podría recibir el propietario”. Mientras tanto, “la costumbre impide a los propietarios elevar el precio del arrendamiento más allá de ciertos límites muy ceñidos ..., so pena de la sanción consistente en quedar el campo yermo, sin que nadie se atreva a cultivarlo por temor a las represalias del anterior cultivador o de sus deudos” (Monforte, 1922: 9).³⁵

En un análisis sobre el *tenant right* irlandés, Guinnane y Miller (1996) argumentan que cuando surge una costumbre que obliga a los arrendadores a pagar algún tipo de indemnización es porque ello proporciona algún tipo de beneficio a los arrendadores. Es algo que parece ser cierto. Pero Guinnane y Miller suponen que la costumbre desaparecerá cuando los arrendadores dejen de estar interesados en que exista, lo que no sucedió en Valencia. A partir de algún momento, la presencia de la costumbre de la Huerta fue en contra los intereses de los terratenientes ¿Por qué continuaron respetándola?

Quien no observa una costumbre cuya presencia es vista con buenos ojos por la comunidad pierde prestigio social, lo que basta en ocasiones para asegurar el cumplimiento de la costumbre. En el caso de la costumbre de la Huerta no bastaba, porque los elevados beneficios económicos que proporcionaba el no respetarla eran un fuerte aliciente para que no se respetase. Pero todos tenían la certeza de que, además de perder prestigio, tanto el arrendador que desahuciara a un colono para apropiarse de sus mejoras como el colono dispuesto a pagar más renta que un colega para sustituirlo serían objeto de gravosas represalias materiales.³⁶ Porque cuando algún arrendatario actuaba como la teoría ricardiana de la renta da por supuesto que actúan los arrendatarios el resto de labradores le hacían la vida imposible hasta que se marchaba de la finca. Como resultado, quedaban “años enteros sin cultivo magníficas tierras que el propietario logró dejar libres mediante un desahucio judicial”.³⁷ *La Barraca*, de Blasco

³⁵ El Vicecónsul británico en Valencia también había dicho algo similar: “If any landlord ... should evict his tenant, and lease the land to another, it would be certain that ... some outrage would have to be lamented” (BPP, 1871: 56). En directa relación con ello, se decía que la barraca (construida principalmente con madera y juncos) era la “casa de venganza, por facilidad que tiene para incendiarse” (Valencianos, 1859: 10).

³⁶ Markham (1991 [1867]: 121), British Parliamentary Papers (1871: 56), Orellana (1886: 14), Morán (1908: 38), Monforte (1922: 9), Burriel y Oller (1929: 120), Aparici (1932: 27 y 42-44), Garrido-Juan (1944: 44).

³⁷ Garrido-Juan (1943: XIV). Bernabé (1907: 13) y Orellana (1886: 15) indican lo mismo.

Ibáñez (1898), es el relato novelado de una de esas situaciones.³⁸

Precisamente porque la costumbre era respetada, sin embargo, no nos encontramos ante ninguna ley de la selva. En su explicación de por qué los usuarios de ciertos recursos de aprovechamiento común infringen raramente las reglas sobre cómo usarlos, Ostrom (1990: 94-95) recurre al concepto de normas de cumplimiento “cuasi-voluntario”, acuñado Margaret Levi (1988) para definir el comportamiento de los contribuyentes donde la evasión fiscal es baja. Aunque la mayoría de contribuyentes pagan los impuestos de manera voluntaria (porque creen que es lo que hay que hacer), en realidad los pagan de manera “cuasi-voluntaria”, porque saben que si no lo hacen (y son descubiertos) serán objeto de fuertes sanciones. En la Huerta de Valencia debía suceder algo similar (reforzado por el hecho de que todos los infractores eran descubiertos): los usos consuetudinarios se respetaban de manera voluntaria, pero también por miedo a las represalias; como eran respetados, las represalias se tomaban en raras ocasiones. Sirve ello para entender una aparente contradicción: por los mismos autores (de ideología conservadora) que dan testimonio de que la coacción era uno de los componentes básicos de la costumbre, se defiende que en la Huerta reinaba la armonía social.

3. ¿DESDE CUÁNDO SUCEDÍA?

Garrido-Juan (1943: 46 y 60) defendió que los orígenes de la costumbre de la Huerta de Valencia se remontaban muy atrás en el tiempo, y que en época más reciente había surgido una costumbre similar en la Huerta de Gandía. Tras documentar que la costumbre de Gandía se configuró en la segunda mitad del siglo XIX, Garrido y Calatayud (2007) argumentaron que la de la Huerta de Valencia no debía ser en realidad mucho más antigua. Pero Garrido-Juan tenía razón.

Aunque no se dispone de noticias exactas sobre cuándo apareció, ya debía de tener vigencia a mediados del siglo XVIII. El Ayuntamiento de Valencia aseguraba en 1769 que, tras permanecer toda su vida en las fincas, los colonos las transmitían a “sus hijos y descendientes, ... vinculando en su concepto como hereditario el arrendamiento” (citado por Millán, 1984: 229). Gracias a un estudio de J. R. Modesto (2008), sabemos

³⁸ Blasco dijo que en *La Barraca* se narraba “la historia de unos campos forzosamente yermos que vi muchas veces siendo niño en los alrededores de Valencia, ... una lucha entre labriegos y propietarios que ... abundó en conflictos y violencias”. Citado por Modesto (2010: 60). Los ultracatólicos Burriel y Oller (1929: 129), situados en las antípodas ideológicas del anticlerical Blasco, corroboran la versión de éste.

que en la década de 1780 el Hospital General de Valencia (el quinto mayor propietario de la Huerta a principios del siglo XIX) hacía firmar a sus colonos un contrato, de cuatro años, en el que se decía que a su finalización tendrían que abandonar la finca (p. 149). Pero que en un contrato de arrendamiento se diga una cosa tan evidente más bien parece indicar que habría muchos colonos que se resistían a marchar.³⁹ De los casos conocidos de arrendatarios que tomaron represalias contra quienes se atrevieron a reemplazarlos, uno sucedió en 1784 y otro en 1792 (pp. 77-79). Por esos momentos, el Hospital sacaba a pública subasta los arriendos de sus fincas más valiosas, pero era frecuente que en las subastas no surgiera competencia y que se las adjudicara el labrador saliente, ofreciendo a menudo la misma renta que ya pagaba (pp. 148-151).

Si a mayor fuerza de la costumbre y del control social menor necesidad de entrar en detalles en los contratos (Eggerstsson, 1990: 46), la fuerza de la costumbre sería mucha en la década de 1830, porque los colonos del Hospital General se fiaban de la promesa verbal de que no se les subiría la renta si realizaban mejoras (Modesto, 2008: 73 y 170-171). En 1847, un colono con el que el Hospital incumplió el pacto simplemente se negó a pagar más, “por haberle prometido de palabra que no se aumentaría la renta de la finca mientras estuviera en su poder, y esta es la razón de haberse mejorado”. Fue desahuciado judicialmente y la finca salió a subasta. Pero la ganó el desahuciado sin que hubiera puja y sin que la renta subiera (Modesto, 2008: 170 y 178-179). La costumbre servía, pues, para evitar la aparición de un *hold-up problem*: en ausencia de ella, los arrendatarios que “enterrasen” inversiones mejorando la tierra experimentarían una pérdida de capacidad de negociación, porque si al concluir el contrato no se ponían de acuerdo con el dueño sobre cuál había de ser la nueva renta y abandonaban la finca perderían la inversión. Es previsible, por tanto, que sin la costumbre los arrendatarios hubiesen invertido menos.⁴⁰

En 1839 ya podía afirmarse que todos los arrendatarios de la Huerta contemplaban sus campos “como una enfiteusis tácita”.⁴¹ Los arrendadores, sin embargo, ni compartían esa visión ni se sentían especialmente amenazados (Millán, 2006; Calatayud y otros, 2006). La Figura 6 ayuda a entender el porqué de lo segundo. Pese a lo que estaba sucediendo, el marqués de Llanera invirtió grandes sumas, durante

³⁹ Como de hecho confirma Modesto (2008: 69).

⁴⁰ A no ser que, tras una cara negociación *ex ante*, los contratos de arrendamiento contuvieran cláusulas muy detalladas (que no dejaran ninguna duda de que sería muy barato hacerlas respetar *ex post*) fijando los términos de la indemnización por mejoras. Ya se ha indicado (nota a pie 16) que era excepcional que los contratos se consignasen por escrito.

⁴¹ *Boletín Enciclopédico de la Sociedad Económica de Amigos del País* (Valencia), I, 1839-1841, p. 444.

las décadas de 1860 y 1870, en la compra de 23 hectáreas de huerta en Xirivella (Tirado, 1990). En la Figura 6 aparece representada (en términos reales y en términos nominales) la renta pagada por los colonos de tres de sus parcelas. La parcela número 3 ya era del marqués cuando la libreta comienza. Las parcelas 1 y 2 las compró en 1873, y en ambas continuó el mismo arrendatario. Las rentas permanecieron estancadas en términos nominales, pero antes de la primera guerra mundial ello no represento ningún quebranto para la capacidad adquisitiva de su perceptor, que por eso no debía sentir ninguna preocupación. Pero a continuación el marqués no pudo contrarrestar el desplome de sus ingresos reales como consecuencia de la inflación. La razón de que no pudiera guarda relación con algo que había ocurrido a finales de la década de 1870.

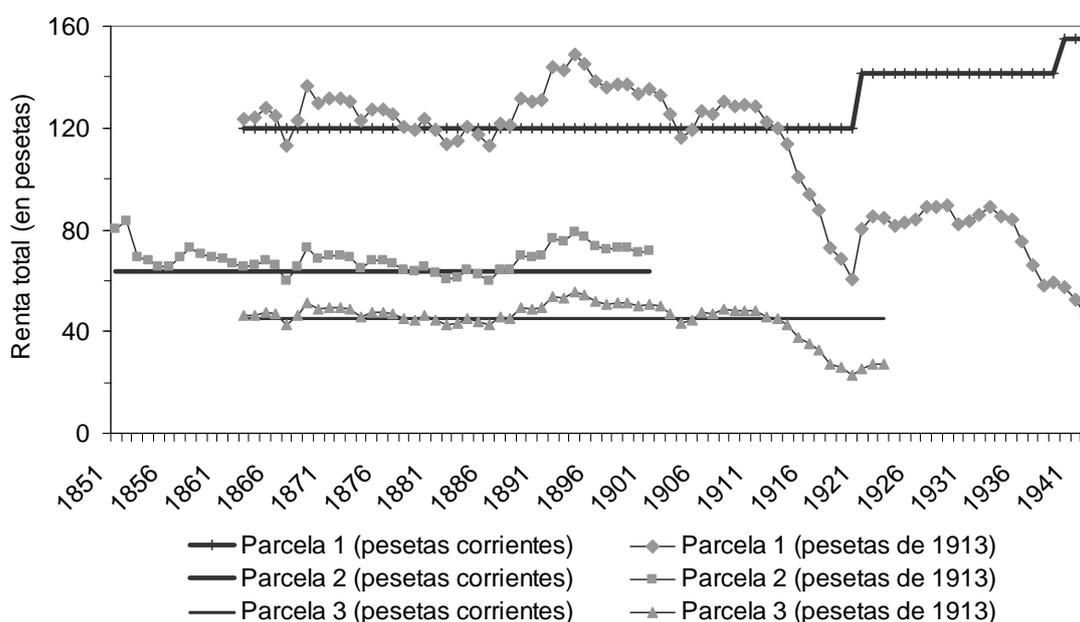


Figura 6. Renta de tres parcelas del marqués de Llanera en Xirivella

Fuente y notas: Se representa la renta total porque en ninguna de las tres libretas se indica la cabida de la finca. Los datos de las parcelas 1 y 3 los proporciona Tirado (1990: 106 y 127-131). La libreta la parcela 2 la he consultado en AH, Exp. 22/2000.

Cuando en 1878 una sequía extrema hizo que se perdieran muchas cosechas, los labradores se negaron en masa a pagar la renta, por propia voluntad o coaccionados por la quema de barracas y pajares y la destrucción de los cultivos en los campos de los esquirols (Cucó, 1975). Tras una intervención contundente de la guardia civil y la deportación de 76 arrendatarios a la isla de Menorca, la “huelga de rentas” finalizó al año siguiente sin dejar rastro aparente. Pero sí lo dejó, porque

el recuerdo de la “huelga de labradores” se conserva gratamente en la memoria de los hortelanos ... Sucesos aislados muy expresivos de cómo se entiende el derecho del cultivador sobre la tierra ... corren satisfactoriamente de boca en

boca por la huerta ..., teniéndose buen cuidado de recordarlos como amenaza en el difícil caso de desahucio ... Hay una general, tácita confabulación entre los colonos para no tomar en arriendo la tierra de que haya sido desahuciado otro, siendo frecuente oír que se *la comerá* la maleza (Bernabé, 1907: 12-13).

La costumbre ya existía desde mucho antes de 1878, pero a partir de ese año la “cuasi-voluntariedad” de su observancia se había reforzado de manera definitiva. Debido a ello, poco pudieron hacer los arrendadores cuando (como mostraban las Figuras 3 y 6) las rentas reales comenzaron a caer en picado a partir de 1914.

4. UNA SUCINTA ALUSIÓN AL *TENANT RIGHT* Y AL *MAUVAIS GRÉ*

El estudio de costumbres como la de la de la Huerta de Valencia exige hacer un amplio uso de indicios y de testimonios indirectos. De sus prácticas que chocaban con la ley no solían quedar pruebas escritas. Si además, como ya se ha dicho, a mayor fuerza de la costumbre menos necesidad de recurrir al papel y a la tinta, las costumbres más respetadas serían las que menos huellas directas dejarían.⁴² Por lo que se refiere a los testimonios, tanto los observadores externos como las personas directamente afectadas podían tener percepciones muy distintas de cuál era la razón de que las rentas no se fijaran en un mercado plenamente competitivo. Un arrendador podía estar sinceramente convencido que ello era el exclusivo resultado de un “abuso” impuesto por la coacción (Orellana, 1888: 27), mientras que un arrendatario podía creer que sucedía porque “todas las mejoras se le deben [al colono]” (Aparici, 1932: 43). En Irlanda pasaba algo semejante. En muchas de las encuestas que las autoridades británicas patrocinaron en Irlanda durante el siglo XIX se preguntó por el *tenant right*. Las respuestas de los informantes son tan variopintas, y a menudo tan contradictorias, que “convenientemente” seleccionadas podrían servir para probar cualquier hipótesis.

Pero esas dificultades están en parte contrarrestadas por una circunstancia de la que hasta ahora se ha sacado poco provecho. Al lado de sus particularidades locales, todas las costumbres que institucionalizaban las relaciones entre arrendadores y arrendatarios presentaban rasgos comunes. El recurso a la comparación puede ser de gran ayuda, pues, para entender mejor la lógica del funcionamiento de cada costumbre

⁴² “Establecido verbalmente el contrato de arrendamiento, es de notar que [en la Huerta] no se hacen por lo general estipulaciones determinadas, toda vez que es la costumbre la que dispone los derechos y obligaciones de ambas partes” (Monforte, 1922: 8).

concreta. El objetivo de este apartado (que necesariamente ha de ser breve por cuestiones de espacio) es dar un primer paso en esa dirección.

Clark (1979) indica lo siguiente sobre el *tenant right* irlandés. “Many Irish tenants came to believe that they had traditional claims to their holdings” (p. 180). “If they gave up their holdings, they certainly expected some compensation, either from the incoming tenant or from the landlord or from both” (p. 180). “It was nearly a universal practice ... for tenants to bequeath their land to members of their families” (p. 181). “It was also common for them to put their farms up as a security for loans” (p. 181). Con objeto de hacer respetar la costumbre, cuando era necesario recurrían a la violencia colectiva, cuyas víctimas solían ser “tenants who had taken land from which the previous occupant had been evicted” (p. 68).

Los argumentos ofrecidos con más frecuencia por los contemporáneos para explicar por qué pasaba todo ello eran tres (Mokyr, 1985: 100-101). De acuerdo con el primero, el *tenant right* era la indemnización que el arrendatario que se marchaba recibía por sus mejoras. El segundo argumento decía que la renta pagada al arrendador estaba por debajo del equilibrio ricardiano, y que la suma que se abonaban entre sí los arrendatarios era igual a la diferencia entre el importe que habría alcanzado una renta competitiva y la renta que efectivamente recibía el propietario. Según el tercer argumento, el arrendatario entrante adquiría “the good will” del que se iba. La aceptación de tal pago por parte del arrendatario saliente era una señal de que vendía “sus intereses” en la explotación y se marchaba de manera voluntaria, por lo que los vecinos no amargarían la vida de su sustituto. A la luz de lo que sabemos sobre Valencia, las tres explicaciones son plausibles, *pero a condición* de tomarse de manera conjunta y no por separado.⁴³

El *mauvais gré* era una costumbre que ya existía en Valonia y en diversos lugares de Francia antes de la Revolución. Hacia 1900 continuaba teniendo vigencia (con ese nombre o con el de *droit de marché*) en una parte del Hainaut belga y en algunas zonas de Picardía y del Departamento del Norte francés. En ellas:

Tant qu’il remplit les obligations qui lui incombent – et qui consistent dans l’acquittement du fermage et du droit d’entrée ... – le fermier se considère comme copropriétaire de l’immeuble affermé. Il ne peut être astreint à de

⁴³ En cambio, la explicación alternativa ofrecida por Mokyr (1981) resulta poco convincente: todos querían ser arrendatarios de los *landlords* que permitían atrasos y perdonaban la renta en los momentos difíciles; el *tenant right* era un pago al arrendatario de uno de esos *landlords* por parte de otro colono que quería sustituirlo (era por tanto un “insurance premium”).

nouvelles conditions et être remplacé par un autre, et il va jusqu'à s'attribuer le pouvoir de transmettre son droit par donation, legs, testament, vente à l'amiable ou à la criée, contrat de mariage, etc. ... Non seulement le fermier s'arroge la latitude de rétrocéder à un autre son droit de marché moyennant une somme d'argent ..., mais il s'attribue le droit exclusif dans sa commune d'acheter les terres qu'il tient à ferme lorsqu'elles sont à vendre. (Baudrillard, 1888, II: 426)

Todos los autores de finales del siglo XIX y principios del siglo XX que se refieren al *mauvais gré* ponen mucho énfasis al indicar que si era respetado se debía en gran parte a la violencia y a la complicidad colectiva: los transgresores eran objeto de gravosas represalias materiales (y, en ocasiones, también físicas), y quien tomaba represalias contra un transgresor nunca era delatado por sus vecinos. “The *droit de marché* of Picardy”, dice por ejemplo Prothero (1886: 832), “is the tenant-right of Ireland. Its history is a record of legal rights invaded by violence, of terrorism maintained by crime, of law defied by secret coalitions, of justice baffled by the impossibility of procuring evidence”. No existe ninguna unanimidad entre los autores, sin embargo, por lo que se refiere a otra cuestión importante: algunos defienden que la clave de la costumbre hay que buscarla en la indemnización por mejoras,⁴⁴ pero otros (como Prache, 1882, o Boulanger, 1906) ni siquiera hacen alusión a las mejoras.

Ha sido muy poco frecuente que los investigadores de nuestros días se hayan interesado por el *mauvais gré*. Philip Hoffman (1996) sí lo ha hecho, pero su interés no se ha centrado propiamente en el *mauvais gré*, sino en demostrar la ausencia de *mauvais gré*. Hoffman pretendía conocer la evolución de la productividad total de los factores en la Île-de-France, pero las rentas pagadas en las zonas donde existía *mauvais gré* no pueden ser utilizadas con ese objeto. ¿Cómo conocer si el *mauvais gré* tenía o no presencia? Para saberlo, Hoffman se basa en Lefebvre (1924) y asume dos supuestos que no son coherentes con lo indicado por los autores del siglo XIX. El primero dice que quienes se beneficiaban del *mauvais gré* eran los grandes arrendatarios, los únicos que disfrutaban del poder de mercado necesario para forzar a los terratenientes a aceptar rentas no competitivas.⁴⁵ De acuerdo con el segundo supuesto, “if powerful tenants

⁴⁴ Baudrillard (1888, II: 423) Debouvry (1899) o Rowntree (1910: 130-131).

⁴⁵ Pero si la costumbre sólo beneficiaba a los mayores arrendatarios, ¿por qué el resto de arrendatarios ponían tanto empeño para conseguir que fuera observada? Ya se ha indicado que los autores del siglo XIX resaltan que (como sucede con todas las costumbres que se cumplen) la costumbre se respetaba porque existía un amplio consenso colectivo para que así sucediera. En el caso concreto del *mauvais gré*, si alguien tomaba represalias contra un transgresor nadie quería testificar en su contra y no perdía prestigio entre sus vecinos (al contrario de lo que le sucedía al transgresor). Véase Debouvry (1899: 121-180): “Dans les pays où le *mauvais gré* se pratique, ce sont les honnêtes gens qui le l'observent et les gens sans scrupules qui l'enfreignent” (p. 123).

depressed the rent, then rent increases would have been significantly lower when the same person renewed a lease and significantly higher when an outsider was finally installed” (1996: 52-53 y 56). Hoffman muestra que, en época Moderna, los grandes arrendatarios de la Île-de-France sí solían pagar menos por unidad de superficie que quienes trabajaban fincas de tamaño más reducido, pero también muestra que los cambios de arrendatario no solían dar lugar a ningún fuerte aumento del alquiler, siendo esto último lo que le da pie a concluir que en la Île-de-France no existía *mauvais gré*. Seguramente, es una conclusión correcta, pero el procedimiento utilizado para llegar a ella no parece ser el adecuado, porque en la Huerta de Valencia (donde está fuera de duda que existían rentas no competitivas) la renta tampoco solía experimentar grandes aumentos (y a menudo no experimentaba ningún aumento en absoluto) cuando había un cambio de arrendatario.

Tanto en la Huerta como en la Francia del *mauvais gré*, si un arrendatario quería sustituir a otro tenía que comprarle sus “intereses” en la explotación. Parece lógico que (con independencia de lo que tales “intereses” fueran) quien pagaba por ellos esperase ser tratado igual que su antecesor. Modesto (1998: 94-115) cita numerosos casos de colonos del Hospital General de Valencia que se creían “con derecho” a no ser desahuciados ni a pagar más renta cuando habían accedido a la parcela tras cubrir las deudas de otros colonos. “El arrendador – dice Monforte (1922: 8) – lo es por haber heredado o comprado la tierra, y el arrendatario por haber sucedido de cualquier manera a otro arrendatario, permaneciendo inalterable la relación a pesar del cambio de personas”. Prothero (1886: 836) apunta algo prácticamente idéntico sobre el *droit de marché*: cuando un cultivador lo compraba, entraba en la finca bajo “the conditons contained in the original lease”. Lo “normal” cuando había un cambio de arrendatario, pues, es que la renta no cambiara.

Ahora bien, con objeto de evitar la aparición de ese tipo de situaciones, los propietarios podían “consolidar” periódicamente *los* derechos sobre sus fincas. Por ejemplo, un terrateniente podía adquirir los derechos del arrendatario sobre las mejoras y, a continuación, volver a ceder la tierra mediante contratos cortos, a cuya conclusión cambiaría de arrendatario. Como los “intereses” del colono nunca llegarían a ser de tan gran cuantía que impidieran expulsarlo, la existencia de la costumbre sería así compatible con la presencia de rentas competitivas. Lo indicado por Prothero sugiere

que, antes de la Revolución Francesa, en la Picardía del *droit de marché* sucedía en ocasiones eso.⁴⁶ También ocurría, en 1941, en Manuel, un municipio valenciano:

“Los contratos de arrendamientos rústicos que actualmente rigen en este término pueden ser clasificados en antiguos y en corrientes o accidentales. Los primeros son los que, siendo los propietarios de Madrid, Barcelona, Valencia, etc., tienen arrendadas sus tierras desde hace muchísimos años y cuyos arrendatarios ... se han ido sucediendo de padres a hijos. En su mayoría, las fincas ... han sido objeto de un constante ... mejoramiento [y] las rentas ... son ... bajas ... [Los contratos accidentales] corresponden a propietarios con residencia en este pueblo o en la comarca, quienes ... ceden en arriendo unas u otras fincas a unos u otros arrendatarios.”⁴⁷

Pero no parece lógico que el colono que entraba en una finca que ya estaba previamente cedida a renta competitiva pagase, como norma, una cantidad sensiblemente superior a la que pagaba su antecesor. Es dudoso, pues, que la elevación de la renta después de un cambio de cultivador sirva para comprobar la presencia o la ausencia de costumbres como el *mauvais gré*. Hay otro indicador que quizá sea más adecuado: si, en un mismo momento, tierras de similar calidad son arrendadas a precios muy distintos, es muy probable que ello se deba a la presencia de la costumbre.

En Alboraiá existe una fuente que permite comprobar esa hipótesis para el caso de la Huerta. Se trata de un registro de 1937 en el que se dice cómo era explotada la tierra, el domicilio de dueños y cultivadores, si el terreno era de primera, segunda o tercera calidad, y (en algunos casos) qué renta se pagaba. El hecho de que el registro se elaborara en plena guerra civil española no introduce ninguna distorsión, porque continuó siendo utilizado (con finalidades recaudatorias) en la década de 1940. La renta que se indica era en realidad la que se satisfacía antes de julio de 1936, porque los arrendatarios valencianos no solieron realizar ningún pago a sus arrendadores entre esa fecha y la finalización la guerra.⁴⁸

Las regresiones de la Tabla 1 se han calculado utilizando esa fuente. La variable dependiente es la renta por unidad de superficie. Las variables independientes son el tamaño físico de la explotación (superficie) y tres *dummies*: que la tierra fuera de primera calidad, que fuera de segunda calidad, y que perteneciera a personas residentes

⁴⁶ “Before the Revolution landlords could always re-enter upon their land when a lease had expired, and cultivate it themselves. The *droit de marché* only protected the farmer against his own class” (Prothero, 1886: 836).

⁴⁷ ADPV, E.1.1, Caja 66, Exp. 1914.

⁴⁸ Una ley de 1939 (5 de junio) estableció que los arrendatarios que (como los de Valencia) habían estado durante la guerra en la zona que se mantuvo leal a la II República y no habían pagado la renta, sólo debían abonar la mitad de lo que debían. El motivo de que la renta de las explotaciones representadas en la Figura 2 descienda durante 1936-39 es éste.

en Valencia (que es lo que sucedía en la inmensa mayoría de casos) o a personas residentes en Alboraiá.⁴⁹

Tabla 1: Los determinantes de la renta de la tierra en Alboraiá (variable dependiente: renta de las explotaciones, en pesetas por hanegada)

	(1) Arrendadores de Alboraiá y de Valencia	(2) Arrend. de Alboraiá (sin familiares) y de Valencia	(3) Sólo los arrendadores de Valencia
constante	57,25 (3,10)***	70,96 (3,38)***	22,17 (1,74)***
dummy: calidad 2	8,49 (2,33)***	7,74 (2,23)***	5,75 (1,65)***
dummy: calidad 1	9,04 (2,86)***	8,42 (2,71)***	6,37 (1,98)***
dummy: Valencia (1 = Valencia 0 = Alboraiá)	- 35,46 (2,53)***	- 48,57 (2,87)***	
ln superficie	- 1,95 (1,18)*	- 1,93 (1,09)*	- 0,56 (0,79)
N	429	411	382
Media Var. Dep.	30,39	29,95	26,5
R ²	0,34	0,43	0,03
PROB F	< 0,0001	< 0,0001	0,0046

*** Significativo al 0,5 %, * Significativo al 10 %. Entre paréntesis, Error Estándar.

Fuente: AMA, *Declaración jurada que presenta el campesino de las tierras que trabaja* (1937).

En la ecuación (1) se han considerado todas las explotaciones arrendadas de las que se conoce la renta. Como se ve, por las tierras de primera calidad se pagaba como media un poco más que por las de segunda, y por éstas más que por las de tercera. De las variables explicativas contempladas, sin embargo, la que más influencia ejercía sobre la cuantía del pago recibido por el terrateniente era éste fuera de Valencia o de Alboraiá: como indican el elevado coeficiente de la variable “Valencia” y el signo negativo que lo precede, los arrendadores residentes en Valencia recibían, como media, una renta por hanegada sensiblemente inferior a la percibida por los arrendadores que vivían en Alboraiá. Así, pueden encontrarse casos como el de Cristóbal Aguilar, que pagaba 16,5 pesetas por hanegada para cultivar 3 hanegadas (de segunda calidad) de una

⁴⁹ En esos momentos estaba arrendada el 47,5 por 100 de la superficie cultivada en Alboraiá (véase la Figura 4).

persona de Valencia,⁵⁰ pero satisfacía 85 pesetas por otra parcela de 3 hanegadas (de tercera calidad) perteneciente a un residente en Alboraiá. José Doz pagaba 35 pesetas por las 2,5 hanegadas (de segunda calidad) de una terrateniente de Valencia, y 100 pesetas por las 4,5 hanegadas (también de segunda calidad) de una propietaria de Alboraiá. La renta que Miguel Martí entregaba a un terrateniente de Valencia era de 25 pesetas (por 2 hanegadas de segunda calidad), y de 125 pesetas la que entregaba a un terrateniente de Alboraiá (por 5 hanegadas de segunda calidad).

Cuando el terrateniente era de Valencia, la familia arrendataria había estado casi siempre cultivando la finca desde hacía generaciones, por lo que la costumbre (y el hecho de que poseyera las mejoras) impedía que pudiera ser desahuciada de manera rápida y barata. En consecuencia, las rentas solían ser bajas. Los vecinos de Alboraiá que arrendaban sus fincas, por el contrario, solían ser antiguos colonos que, en un pasado no demasiado lejano, habían comprado las parcelas que su familia había trabajado en arriendo durante generaciones. Como gracias a ello habían pasado a poseer simultáneamente la tierra y las mejoras, tenían que pagar una indemnización baja al actual colono en caso de no renovar el contrato, y podían ceder sus tierras al mejor postor sin necesidad de transgredir la costumbre. Sí existían, por tanto, “dos tipos” de rentas: unas reguladas por la costumbre, otras por el mercado.

En la ecuación (2) sólo se han considerado (además de las parcelas pertenecientes a personas de Valencia) las parcelas de los residentes en Alboraiá que no estaban arrendadas a hijos, hermanos o sobrinos del dueño: como los familiares solían pagar rentas no competitivas, al eliminarlos ha quedado aún más en evidencia la coexistencia de dos tipos de arriendos.

Por lo que se refiere al tamaño de la explotación, puede observarse en las tres ecuaciones que a mayor superficie, menos renta.⁵¹ Pero las Figuras 7 y 8 informan de cuál es el motivo de que ello suceda: los vecinos de Alboraiá que habían comprado tierra solían poseer las parcelas más pequeñas. Por tanto, era en las parcelas más pequeñas donde había con más frecuencia una renta competitiva. Cuando en la ecuación (3) de la Tabla 1 se ha considerado exclusivamente a los propietarios residentes en

⁵⁰ Las rentas que se mencionan en lo que resta del párrafo son siempre en pesetas por hanegada. Cuando se elaboró el registro, prácticamente toda la tierra cultivada en Alboraiá estaba ocupada por una rotación de cultivos en la que participaban una gran variedad de hortalizas, cereales, legumbres, patatas y cebollas. No son los cultivos, pues, los que explican las diferencias en esas rentas.

⁵¹ En el siglo XIX, las grandes explotaciones del Hospital General de Valencia pagaban una renta por hanegada muy superior a la pagada por las pequeñas (Modesto, 1998: 37-52). Pero el motivo de ello no era propiamente el tamaño de la explotación: las que pagaban más estaban en tierra apta para cultivar cáñamo, y el Hospital siempre cedía esa tierra en grandes parcelas.

Valencia la variable “superficie” ha dejado de tener significación estadística. Además, el Coeficiente de Determinación se ha situado a penas por encima de cero, en una nueva confirmación de que lo que verdaderamente ejercía influencia sobre la renta era que el propietario fuera de Valencia o de Alboraiá. O lo que es lo mismo: que la renta estuviera o no regulada por la costumbre.

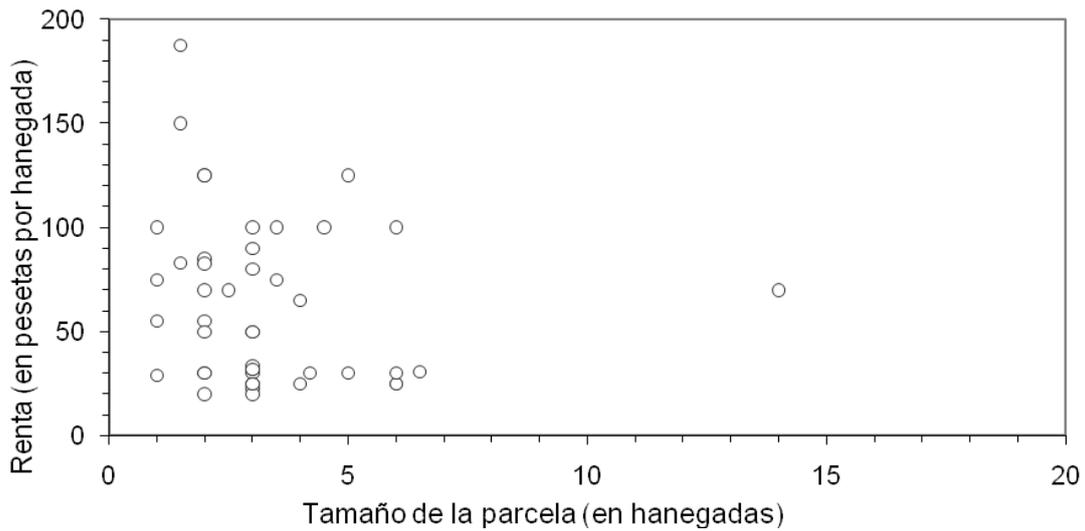


Figura 7. Relación entre el tamaño y la renta de 47 parcelas de Alboraiá pertenecientes a vecinos de la Alboraiá

Fuente: La de la Tabla 1.

Notas: Cada círculo representa una parcela.

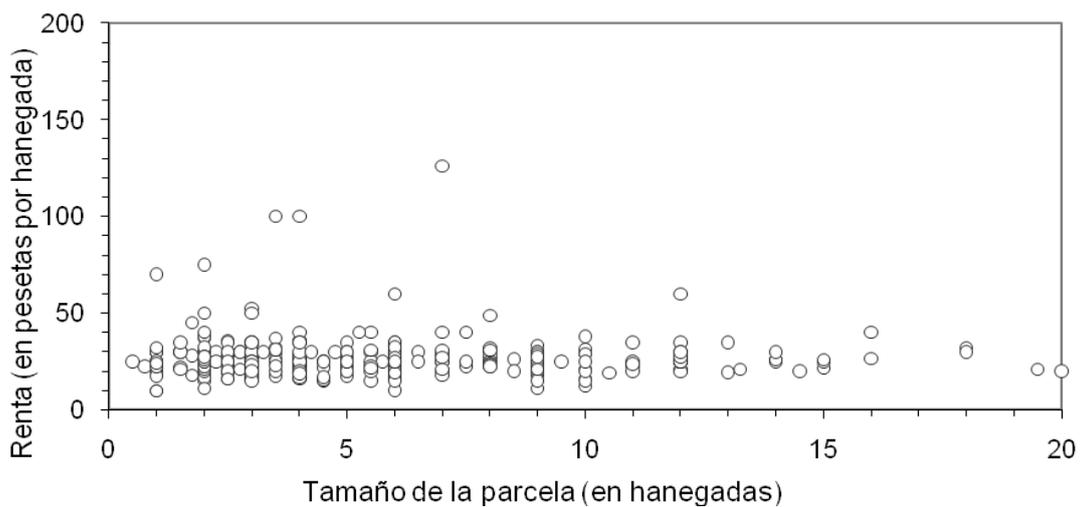


Figura 8. Relación entre el tamaño y la renta de 382 parcelas de Alboraiá pertenecientes a vecinos de Valencia

Fuente y Notas: Las de la Figura 7.

5. CONCLUSIONES

La segunda parte del título de este artículo hace alusión a una frase de Deirdre McCloskey, que escribió que “... It would be odd for landlords to surrender land at rents below equilibrium for centuries” (1991: 346). En el artículo se ha mostrado que la indemnización por mejoras podía ser la causa de que los terratenientes percibieran, durante largos periodos, rentas situadas por debajo del equilibrio. Antes de utilizar las rentas para calcular la productividad total de los factores en la agricultura, pues, será necesario saber si los arrendatarios de la zona estudiada tenían o no derecho a ser indemnizados por mejoras.

A efectos prácticos, el arrendatario que mejora la tierra y dispone de derechos de propiedad sobre sus mejoras está haciendo un préstamo al terrateniente. Cuando el terrateniente pague la indemnización, cancelará su deuda y recuperará la “plena” propiedad sobre su finca. Hasta entonces, la diferencia entre la renta que habría obtenido cediendo la tierra al mejor postor y la renta más baja que en realidad percibe (como consecuencia de no poder expulsar al arrendatario para renegociar el contrato) son los intereses del préstamo. Pero imaginemos la siguiente situación: un banco decide darnos un préstamo que no hemos solicitado y estamos obligado a aceptarlo; a continuación, también estamos obligados a aceptar las sucesivas ampliaciones que el banco quiera concedernos. De alguna manera, esa es la situación que vivieron los terratenientes de la Huerta de Valencia. En lugar de devolver el préstamo, lo más usual en la Huerta fue que el terrateniente acabara vendiendo la tierra a la familia arrendataria que se lo había concedido.

En la Huerta de Valencia concurrieron una serie de circunstancias excepcionales que determinaron el surgimiento de una costumbre que concedía al arrendatario unos derechos sobre sus mejoras que eran excepcionalmente altos. Ello no relega el caso, sin embargo, a la categoría de mera curiosidad para eruditos. La indemnización por mejoras plantea numerosos rompecabezas de gran atractivo intelectual, tanto cuando se pagaba de manera extrema como cuando eso no sucedía. Estudiar un caso extremo es, sencillamente, una manera de conseguir que las piezas del rompecabezas ganen en tamaño y nitidez.

REFERENCIAS

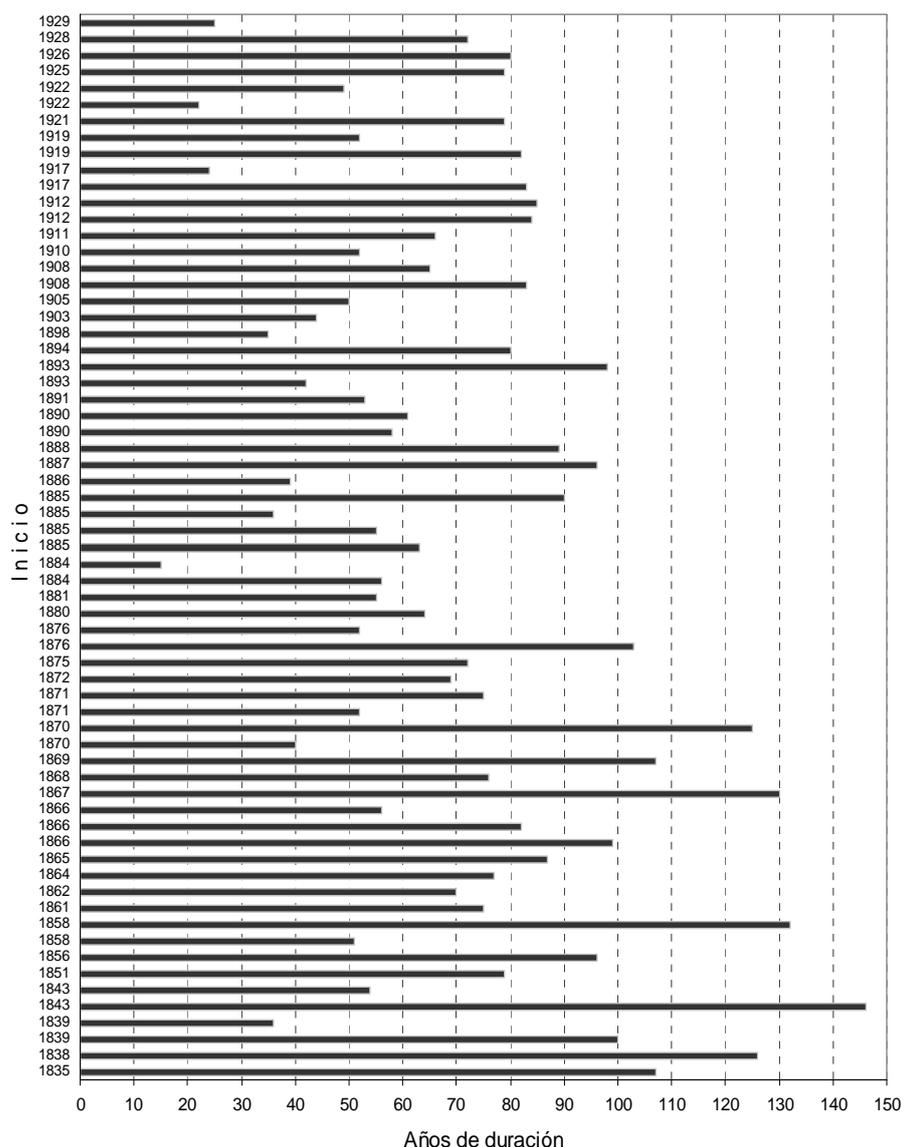
- ALCAINE, V. (1867): *La Vega de Valencia*. Valencia: Rius.
- ALLEN, D. W. y LUECK, D. (2002): *The nature of the farm*. Cambridge: The MIT Press.
- ALLEN, R. C. (1982): "The efficiency and distributional consequences of eighteenth century enclosures". *Economic Journal*, 92, pp. 937-953.
- ALLEN, R. C. (1992): *Enclosure and the Yeoman*. Oxford: Clarendon Press.
- APARICI, J. M. (1932): *Consideración especial de la locación en Valencia*, Valencia, Quiles.
- AHRENS, E. (1881): *Enciclopedia jurídica*. Madrid: Suárez, tomo 3.
- BARZEL, Y. (1997): *Economic analysis of property rights*. Nueva York: Basic Books.
- BAUDRILLARD, H. (1888): *Les populations agricoles de la France*. Paris: Guillomin, 3 vols.
- BERNABÉ, J. A. (1907): *Discurso leído en la solemne inauguración de curso de la Universidad Literaria de Valencia*. Valencia: Doménech.
- BOULANGER, C. (1906): *Le droit de marché*, París: Pédone.
- BRITISH PARLIAMENTARY PAPERS (1871): *Reports from her Majesty's representatives respecting the tenure of land in the several countries of Europe*, Londres, C.271.
- BURRIEL, E. (1971): *La Huerta de Valencia. Zona sur*. Valencia: Alfonso el Magnánimo.
- BURRIEL, F. y OLLER, M. (1929): "El problema de la tierra en Valencia", en *Crónica del I Congreso Diocesano de Acción Católica de Valencia*. Valencia: Tipografía Moderna, pp. 109-124.
- CABALLERO, F. (1864): *Fomento de la población rural*. Madrid: Imprenta Nacional.
- CALATAYUD, S. (2005): "La ciudad y la huerta". *Historia Agraria*, 35, pp. 145-164.
- CALATAYUD, S., MILLÁN, J. y ROMEO, M. C. (2006): "Leaseholders in capitalist arcadia: bourgeois hegemony and peasant opportunities in the Valencian countryside during the nineteenth century". *Rural History*, 17 (2), pp. 149-166.
- CARRERAS, A. y TAFUNELL, X. (2005): *Estadísticas históricas de España*, 3. Bilbao: Fundación BBVA.
- CARRIÓN, P. (1974): *Estudios sobre la agricultura española*, Madrid, Revista de Trabajo.
- CASAS, J. (1943): "La barraca de la Huerta de Valencia". *Estudios Geográficos*, 4 (10), pp. 113-178.
- CLARK, S. (1979): *Social origins of the Irish land war*. Princeton: Princeton University Press.
- COMISIÓN DE REFORMAS SOCIALES (1985 [1891]): *Reformas Sociales. Información oral y escrita publicada de 1889 a 1893*. Madrid: Ministerio de Trabajo, tomo 3.

- CUCÓ, A. (1975): “Les agitations camperoles a l’Horta de València (1878-1879)”, en *Republicans i camperols revoltats*. Valencia: Eliseu Climent, pp. 13-143.
- DEBOUVRY, F. (1899): *Étude juridique sur le ‘mauvais gré’*, Lille, Morel.
- DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS (1889): *Memorias y estados formados por los Registradores de la Propiedad*. Madrid: Ministerio de Gracia y Justicia.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1964): *Censo Agrario de España, 1962. Valencia*. Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1973): *Censo Agrario de España, 1972. Valencia*. Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1984): *Censo Agrario de España, 1982. Valencia*. Madrid.
- EGGERTSSON, T. (1990): *Economic behavior and institutions*. Cambridge: Cambridge University Press.
- FELIX, E. (1986): *L’estructura de la propietat agrària a Alboraià (1829-1889)*. Alboraià: Ayuntamiento.
- FONTAVELLA, V. (1952): *La Huerta de Gandía*. Zaragoza: CSIC.
- GALLEGO, D. (2007): *Más allá de la economía de mercado*, Madrid: Marcial Pons.
- GARRIDO, S. (2005): “Cáñamo gentil. Una indagación sobre los condicionantes del cambio técnico en la agricultura”. *Historia Agraria*, 36, pp. 287-310.
- GARRIDO, S. (2010a): “Fixed-rent contracts and investment incentives. A comparative analysis of English tenant right”. De próxima publicación en *Explorations in Economic History*.
- GARRIDO, S. (2010b): “Las imperfecciones de la propiedad perfecta. Arrendamientos rústicos e indemnización por mejoras”, en S. De Dios y otros, eds., *Historia de la propiedad. Servidumbres y limitaciones de dominio*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, pp. 433-469.
- GARRIDO, S. y CALATAYUD, S. (2007): “La compra silenciosa. Arrendamientos, estabilidad y mejoras en la agricultura valenciana de regadío”. *Investigaciones de Historia Económica*, 8, pp. 77-108.
- GARRIDO, S. y CALATAYUD, S. (2010): “The price of improvements. Agrarian contracts and agrarian development in nineteenth century eastern Spain”. De próxima publicación en *Economic History Review*.
- GARRIDO-JUAN, R. (1943): *El arrendamiento consuetudinario valenciano*. Valencia: Aeternitas.
- GRANTHAM, G. (2000): “The French agricultural productivity paradox: measuring the unmeasurable”, *Historical methods*, 33, pp. 36-46.
- GUINNANE, T. and MILLER, R. (1996): “Bond without bondsmen: tenant-right in nineteenth-century Ireland”. *Journal of Economic History*, 56, 113-142.
- HALPERN, E. (1946): “La Huerta de Valencia”, *Estudios Geográficos*, 7, 22, pp. 97-116.
- HERRERO, C. (1972): *Geografía agraria de la Huerta de Valencia. Zona norte*. Tesis Doctoral inédita, Universidad de Valencia.

- HOFFMAN, P. (1996): *Growth in a traditional society. The French countryside, 1450-1815*. Princeton: Princeton University Press.
- JAUBERT, F. (1991 [1844]): *Canales de riego de Cataluña y Reino de Valencia*. Madrid: Ministerio de Agricultura.
- LEFEBVRE, G. (1924): *Les paysans du nord pendant la révolution française*. Paris : Rieder.
- LEVI, M. (1988): *Of rule and revenue*. Berkeley: University of California Press.
- MADOZ, P. (1982 [1845-1850]): *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de Alicante, Castellón y Valencia*, 2 vols. Valencia: Alfons el Magnànim.
- MARKHAM, C. R. (1991 [1867]): *El regadiu a l'Espanya de l'est*. Valencia: Alfons el Magnànim.
- MCCLOSKEY, D. (1975): "The economics of enclosure: a market analysis", en W. N. Parker y E. L. Jones, eds., *European peasants and their markets*. Princeton: Princeton University Press.
- MCCLOSKEY, D. (1991): "The prudent peasant: New findings on open fields", *Journal of Economic History*, 51 (2), pp. 343-355.
- MILLÁN, J. (1984): "Renda, creixement agrari i reformisme. L'oposició valenciana al reformisme agrari borbònic". *Estudis d'Història Contemporània del País Valencià*, 5, pp. 207-230.
- MILLÁN, J. (2006): "Triunfo y límites de la propiedad en el arrendamiento valenciano", en S. De Dios y otros, eds., *Historia de la propiedad. Costumbre y prescripción*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, pp. 374-410.
- MODESTO, J. R. (1998): *A ús i costum de bon llaurador*. Catarroja: Afers.
- MODESTO, J. R. (2008): *Tierra y colonos. La gestión agraria del Hospital General de Valencia (1780-1860)*. Valencia: PUV.
- MODESTO, J. R. (2010): "Costumbre y coacción social. La formación del arrendamiento rústico valenciano (1880-1940)", *Historia Agraria*, 51, pp. 45-63.
- MONCRIEFF, C. (1868): *Irrigation in southern Europe*. Londres.
- MONFORTE, A. (1922): *El problema agrario levantino*. Valencia: Tipografía Moderna.
- MOKYR, J. (1983): "Uncertainty and pre-famine Irish agriculture", en T. Devine y D. Dickson, eds., *Ireland and Scotland, 1600-1850*. Edimburgo: John Donald, pp. 89-101.
- MOKYR, J. (1985): *Why Ireland starved*. Londres: Allen & Unwin.
- MORÁN, F. (1908): "El colonato en España", en *Semana Social de España. Segundo Curso*. Zaragoza: Salas, pp. 25-91.
- ORELLANA, P. (1886): *Memoria sobre el colonato en Valencia*, Valencia, Ferrer.
- OSTROM, E. (1996): *Governing the commons. The evolutions of institutions for collective action*. Cambridge: Cambridge University Press.
- PAZOS, D. (1908), *La cuestión agraria de Irlanda y referencias a la de España*. Madrid: Ratés.

- PIGOU, A. C. (1932): *The economics of welfare*. Londres: Macmillan.
- PRACHE, L. (1882): *De la condition juridique et économique du preneur dans le bail a ferme*, París: Larose.
- PROTHERO, R. E. (1886): “Tenant-right and agrarian outrage in France”. *Contemporary Review*, 50, pp. 832-850.
- PROTHERO, R. E. (1912): *English farming. Past and present*. Londres: Longmans.
- RAY, D. (1998): *Development economics*. Princeton: Princeton University Press.
- ROWNTREE, B. (1910): *Land and labour. Lessons from Belgium*. Londres: Macmillan.
- RICARDO, D. (1871): *The works of David Ricardo*. Londres: Murray.
- TIRADO, C. (1990): “Gran propiedad y arrendatarios en l’Horta de Valencia”. *Estudis d’Història Contemporània del País Valencià*, 8, pp. 95-131.
- TORRE DE CARRÚS, Marqués de la (1788): *Discurso sobre lo útil, y aún necesario, que se cree ser a los campos de la huerta de esta Ciudad el estiércol y polvo que se saca de sus calles*. Valencia: Monfort.
- VALENCIANOS, LOS (1859): *Los valencianos pintados por sí mismos*, Valencia: Boix.
- VATTIER, C. (1978): *Las mejoras en el arrendamiento rústico. Estudio de Derecho Comparado*. Salamanca: Universidad de Salamanca.

APÉNDICE 1. Fecha de inicio y años de duración de 65 libretas



NOTA: La mayoría de libretas comprenden hasta la década de 1980, pero a partir de la década de 1940 no he podido aprovechar la información de muchas de ellas, por motivos que se explican en el artículo.

FUENTE: Se encuentran en la Conselleria d'Agricultura de la Generalitat Valenciana, Arrendamientos Históricos, en los siguientes expedientes (mencionados en el mismo orden en que la libreta aparece en el gráfico, de arriba a abajo): 30/2000, 50/2001, 4/2006, 28/2005, 15/2000, 24/2000, 6/2001, 17/2002, 7/2001, 24/1995, 34/2000, 69/1998, 60/1997, 103/1998, 74/1998, 1/2003, /21/2005, 163/1994, 9/1999, 55/1997, 211/1994, 6/1993, 36/1996, 42/1988, 34/1995, 77/1998, 56/1997, 108/91B, 18/2002, 210/1994, 143/1994, 2/1994, 43/1993, 5/1995, 11/1992, 12/1999, 103/1991, 162/1994, 171/1994, 1/1993, 53/1993, 102/1991, 20/1990, 118/1994B, 74/1992, 156/1994, 28/1990, 15/1999, 4/1993, 5/1992, 4/1993, 209/1994, 9/1991, 59/1997, 21/1992B, 21/1992A, 108/1991, 21/1992A, 22/2000, 118/1994A, 10/1993, 30/2001A, 302001B, 164/1994 y 153/1994.

APÉNDICE 2: Evolución de la renta (1835-2006). Media de las 65 libretas

	N ^a	Renta Media ^b	S ^c		N ^a	Renta Media ^b	S ^c		N ^a	Renta Media ^b	S ^c
1835	1	9,63	-	1869	20	20,41	4,39	1903	44	21,89	5,05
1836	1	9,63	-	1870	22	20,55	4,15	1904	44	21,91	5,07
1837	1	9,63	-	1871	24	20,61	4,12	1905	45	21,99	5,02
1838	2	12,32	2,69	1872	25	20,54	4,06	1906	45	22,04	5,02
1839	4	17,62	5,82	1873	25	20,54	4,06	1907	45	22,13	4,87
1840	4	17,62	5,82	1874	25	20,58	4,03	1908	47	22,41	4,91
1841	4	17,62	5,82	1875	25	20,58	3,95	1909	47	22,45	4,90
1842	4	17,62	5,82	1876	27	20,59	3,79	1910	47	22,61	4,98
1843	6	18,10	5,07	1877	27	20,59	3,79	1911	47	22,44	5,02
1844	6	18,10	5,07	1878	27	20,59	3,79	1912	49	22,69	5,31
1845	6	18,10	5,07	1879	27	20,59	3,79	1913	49	22,69	5,30
1846	6	18,10	5,07	1880	28	20,89	3,94	1914	49	22,69	5,29
1847	6	18,10	5,07	1881	29	20,74	3,91	1915	49	22,79	5,32
1848	6	18,10	5,07	1882	29	20,74	3,91	1916	49	22,80	5,32
1849	6	18,10	5,07	1883	29	21,13	3,73	1917	51	23,05	5,45
1850	6	18,36	5,25	1884	31	21,17	3,75	1918	51	23,67	5,78
1851	7	18,79	5,14	1885	35	21,13	3,77	1919	53	24,21	6,08
1852	7	18,79	5,14	1886	36	21,03	3,76	1920	53	24,64	6,02
1853	7	18,79	5,14	1887	37	21,12	3,71	1921	54	24,70	6,02
1854	7	18,79	5,14	1888	38	21,05	3,68	1922	55	25,23	6,37
1855	7	19,14	5,47	1889	38	21,05	3,68	1923	54	25,30	6,52
1856	8	18,51	5,38	1890	40	21,41	4,34	1924	53	25,29	6,56
1857	8	18,51	5,38	1891	41	21,22	4,44	1925	54	26,04	7,45
1858	10	19,78	4,90	1892	41	21,22	4,35	1926	54	26,93	7,38
1859	10	19,78	4,90	1893	43	20,95	4,51	1927	54	27,72	7,95
1860	10	19,78	4,90	1894	44	20,90	4,48	1928	55	27,90	7,95
1861	11	19,77	4,67	1895	44	20,90	4,48	1929	55	28,48	8,07
1862	12	20,50	5,08	1896	44	20,91	4,48	1930	55	29,36	8,79
1863	12	20,50	5,08	1897	44	20,87	4,47	1931	54	29,75	8,89
1864	13	20,38	4,90	1898	44	20,88	4,60	1932	54	29,95	8,95
1865	14	19,90	5,00	1899	44	20,89	4,67	1933	53	29,94	9,03
1866	17	20,12	4,90	1900	43	21,07	4,64	1934	53	30,32	8,83
1867	18	20,36	4,51	1901	43	21,18	4,64	1935	52	30,57	8,62
1868	19	20,52	4,41	1902	43	21,32	4,52	1936	51	27,58	9,06

	N ^a	Renta Media ^b	S ^c		N ^a	Renta Media ^b	S ^c
1937	49	20,05	9,12	1972	22	346,53	254,97
1938	49	2,049	9,68	1973	22	363,55	262,08
1939	49	28,30	8,37	1974	21	369,26	268,37
1940	48	31,83	8,80	1975	20	400,13	300,58
1941	46	38,11	11,23	1976	19	462,36	444,02
1942	43	40,44	11,52	1977	18	477,14	451,61
1943	42	48,17	16,05	1978	16	722,58	1394,18
1944	42	50,88	16,45	1979	16	753,83	1403,38
1945	39	54,16	15,46	1980	15	822,83	1453,04
1946	39	56,90	18,27	1981	15	857,06	1466,66
1947	38	61,01	21,74	1982	15	878,56	1475,72
1948	35	76,31	32,73	1983	15	947,76	1524,79
1949	32	82,87	35,41	1984	14	1348,56	2545,42
1950	32	86,66	38,70	1985	14	1390,47	2563,83
1951	32	98,07	46,26	1986	14	1666,83	2582,42
1952	31	115,58	48,90	1987	14	1804,32	2566,61
1953	29	123,41	48,55	1988	14	2308,91	2771,71
1954	29	134,51	48,66	1989	14	2337,93	2804,93
1955	28	149,93	56,52	1990	13	2567,85	2900,39
1956	27	160,53	64,84	1991	12	2431,46	2958,22
1957	27	192,66	75,72	1992	10	2503,44	3095,11
1958	27	216,57	86,23	1993	10	2506,89	3095,02
1959	27	235,90	101,34	1994	10	2543,12	3069,85
1960	27	232,65	98,85	1995	10	2543,12	3069,85
1961	27	235,33	100,67	1996	9	2806,19	3141,69
1962	27	244,51	109,02	1997	8	2802,68	3330,22
1963	26	252,02	111,34	1998	6	2460,12	3465,77
1964	26	268,46	115,91	1999	6	2562,82	3478,20
1965	25	276,23	143,91	2000	6	2562,82	3478,20
1966	24	274,89	145,24	2001	3	1468,50	1297,98
1967	24	286,62	158,26	2002	2	582,86	417,15
1968	24	312,75	227,45	2003	2	1995,10	995,10
1969	24	328,52	247,74	2004	2	1995,10	995,10
1970	24	331,11	248,95	2005	1	1000,00	-
1971	24	332,33	248,43	2006	1	1000,00	-

^a Número de libretas que contienen información sobre ese año.

^b En pesetas corrientes por hanegada (831 m²).

^c Desviación típica.