

# Costumbre y coacción social. La formación del arrendamiento rústico valenciano (1880-1940)

JOSÉ R. MODESTO

## 1. INTRODUCCIÓN

Los estudios sobre la estructura de la propiedad en España y Europa han puesto de relieve que durante las primeras décadas del siglo XX se produjo un proceso de avance de la pequeña propiedad familiar como resultado, en parte, de la transferencia de la propiedad desde los sectores rentistas hacia sectores propiamente campesinos. El resultado condujo a una paradoja: el desarrollo del capitalismo en el campo, en lugar de un horizonte de grandes propietarios que organizan sus explotaciones en manos de arrendatarios de espíritu empresarial, que se orientan hacia el mercado y explotan a través del uso mayoritario de mano de obra asalariada, condujo a una estructura agrícola protagonizada por pequeños cultivadores familiares, consolidados como propietarios y orientados hacia el mercado de una manera eficaz. Esta consolidación de la pequeña propiedad campesina en algunos contextos agrarios, lejos de suponer un freno para la incorporación de innovaciones técnicas, fue compatible con, y a la vez resultado de, la capacidad para adecuar los nuevos cultivos a las necesidades del mercado, para aplicar la fuerza de trabajo de forma eficiente y para innovar en función de las condiciones medioambientales y socioeconómicas. Ante estas evidencias, los historiadores han flexibilizado el concepto de capitalismo

---

Recepción: 2008-10-21 • Revisión: 2009-01-20 • Aceptación: 2009-10-05

**José R. Modesto** es profesor asociado en la Universidad de Valencia. Dirección para correspondencia: Departamento de Historia Contemporánea, Facultad de Geografía e Historia, Universidad de Valencia, Avda. Blasco Ibáñez 28, 46010 Valencia. E-mail: j.ramon.modesto@uv.es

agrario, integrando esta multiplicidad de formas donde el peso de las pequeñas economías campesinas era muy importante, como diferentes vías de profundización del capitalismo en el campo<sup>1</sup>.

Entre las condiciones que favorecieron este proceso se han destacado fundamentalmente dos. Por un lado, la tendencia descendente de la renta de la tierra, en términos relativos y absolutos, a partir de la crisis de finales del XIX, provocó que muchas economías hasta entonces basadas en la tierra se orientaran hacia negocios que generaran mayores beneficios. Por otro, cambios institucionales como la aparición de nuevas formas de crédito, el cooperativismo agrario o la difusión de la innovación agronómica, fortalecieron la capacidad de las pequeñas economías campesinas para competir en el mercado superando desventajas antes insalvables.

En algunas comarcas valencianas en este crecimiento de las economías familiares a principios del siglo XX fue llamativa una creciente identificación entre propiedad y explotación. En zonas litorales de agricultura muy dinámica, tras unas décadas en las que parecieron perder el control sobre sus explotaciones, muchos propietarios acabaron transfiriendo la propiedad de la tierra a sus arrendatarios en unas condiciones muy favorables durante los primeros decenios del siglo XX. Los antiguos colonos se transformaron así en los propietarios de tierras que cultivaban desde hacía años. En el caso de la Huerta, la región de agricultura intensiva que rodeaba la ciudad de Valencia, esta transferencia se explicó por los historiadores del siglo pasado por la presencia del «arrendamiento consuetudinario». Esta forma peculiar de cesión de la tierra, supuestamente heredada del Antiguo Régimen, relegaba a un plano secundario al propietario, quien a finales del siglo XIX no habría tenido más remedio que transferir en condiciones muy favorables la tierra a sus colonos.

Sin embargo, el papel que jugó el arrendamiento en el crecimiento de la propiedad campesina ha sido replanteado recientemente. Nuestra intención en este artículo es proponer una explicación alternativa, a partir del estudio de la relación de arrendamiento y de trabajos recientes<sup>2</sup>. El estudio de este fenómeno puede ayudar a iluminar otras formas de profundización del capitalismo en las que las economías familiares tuvieron un peso considerable y en las que se pudo producir una transferencia de propiedad similar.

---

1. Entre las referencias recientes destaca GARRABOU, PLANAS y SAGUER (2000: 225-232). Dos reflexiones importantes en el contexto valenciano son GARRABOU (1985) y CALATAYUD (1989 y 2001).

2. MILLÁN (2006), GARRIDO y CALATAYUD (2007) y MODESTO (1998a y 2008).

## 2. FRAGMENTACIÓN DE LA PROPIEDAD Y PESO DEL ARRENDAMIENTO EN LA HUERTA DE VALENCIA

Uno de los rasgos fundamentales de la agricultura valenciana actual es el extraordinario grado de fragmentación de la propiedad de la tierra, que se asocia con una realidad minifundista protagonizada por una multitud de pequeños propietarios que trabajan directamente sus tierras. Esta configuración es una realidad histórica relativamente reciente. Aunque la fragmentación de la propiedad es un proceso a largo plazo y con ritmos diferentes según comarcas, la transferencia de parte considerable de la propiedad hacia un número elevado de pequeños labradores se produjo fundamentalmente en la primera mitad del siglo XX y se dio de forma más acusada en las zonas hortícolas litorales. En la comarca de la Huerta de Valencia la fragmentación de la propiedad fue documentada por Burriel, utilizando como fuente los padrones de regantes de algunas de sus principales acequias<sup>3</sup>.

CUADRO 1

### Fragmentación de la propiedad en la acequia de Benàger y Faitanar, 1794-1955

Año	Propietarios	Aumento anual (%)	Propiedad media (ha)
1794	375	—	3,01
1844	469	1,8	2,38
1855	502	3,0	2'29
1864	517	1,7	2,23
1874	550	3,3	2,10
1887	641	7,0	1,79
1905	752	6,1	1,52
1917	821	5,7	1,39
1925	970	18,2	1,18
1935	1.141	17,1	0,98
1945	1.437	29,6	0,78
1955	1.772	33,5	0,63

Fuente: Burriel (1971: 286).

3. El estudio de Burriel fue el primero en dibujar la evolución de la propiedad en la comarca en los siglos XIX y XX. Para ello utilizó los Padrones de Regantes de Benàger y Faitanar y de Rovella. Benàger y Faitanar son los dos ramales en que se dividía la acequia de Quart, la más alejada de la ciudad en la margen derecha del Turia. Riegan entre 1.000 y 1.150 ha en los términos municipales de Alaquás, Aldaia, Alfafar, Benetússer, Massanassa, Paiporta, Picanya, Sedaví, Torrent y Xirivella (cerca del 10% de la superficie regada de la comarca). Rovella en cambio es una acequia que cruza por el centro de la ciudad de Valencia y riega tierras de algunas partidas de su término (Perú, La Punta, Rovella, Salinar y Ruzafa), sumando cerca de de 615 ha. Por ello consideramos los datos suficientemente representativos (BURRIEL, 1971: 268).

Como vemos en el Cuadro 1, que refleja lo acontecido en la acequia de Benàger y Faitanar, se trata de un largo proceso que mantiene un ritmo lento hasta las últimas décadas del XIX y se acelera durante las primeras décadas del XX. Así, entre 1794 y 1874 se observa un ritmo reducido de fragmentación, de forma que las 1.125 ha que riega la acequia pasan de estar divididas entre 375 propietarios a estarlo entre 550. A partir de 1874 el ritmo crece y en 1917 la misma extensión ya se dividía entre 821. Después de 1917 el proceso se dispara y en 1935 ya se distribuía entre 1.141 propietarios, para alcanzar 1.772 en 1955. En esta década el crecimiento urbano de Valencia y las poblaciones cercanas comenzará a reducir la extensión cultivada y el número de propietarios. Se trata, por tanto, de un proceso de fragmentación que avanza a ritmo lento durante el XIX y se acelera en el cambio de siglo, para dispararse entre 1915 y 1955.

La fragmentación tiene una lectura social muy diferenciada entre su fase inicial (1794-1887) y el momento en que se acelera (1887-1955). Como se ha comprobado utilizando otras fuentes, entre los años finales del Antiguo Régimen y 1880 el proceso de fragmentación estuvo ligado a las consecuencias de las reformas liberales, como podemos ver en el término de Alboraiá (la Huerta de Valencia).

**CUADRO 2**  
**Distribución de la propiedad en Alboraiá, 1828-1889**

	PROPIETARIOS				EXTENSIÓN			
	Número		%		ha		%	
	1828	1889	1828	1889	1828	1889	1828	1889
Nobleza	9	7	2,7	1,3	35,5	33,5	7,0	5,0
Clero	26	—	7,9	—	128,7	—	25,5	—
Burguesía	188	305	57,0	57,6	288,5	541,5	57,2	81,2
Campesinado	107	217	32,4	41,1	51,7	92,0	10,3	13,8
<b>Total</b>	<b>330</b>	<b>529</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>504</b>	<b>667</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Fèlix (1986: 27-34). Elaboración propia.

Los cambios durante el siglo XIX fueron el resultado de las reformas liberales, fundamentalmente la desvinculación y la desamortización. En un espacio de realengo donde en 1828 la burguesía urbana ya estaba muy arraigada (57% de la extensión) y compartía el control de la tierra con la nobleza (7%) y la Iglesia (25,5%), el numeroso campesinado sólo controlaba el 10,3% de la extensión<sup>4</sup>. Tras las reformas liberales el grupo so-

4. Se identifica como «burguesía» a los propietarios de la ciudad de Valencia, que las fuentes nombran con el tratamiento de Don, y que casi en su totalidad arriendan sus tierras a labradores locales. Bajo el término «campesinado» se reúne el conjunto de pequeños propietarios residentes en la población y que cultivan sus tierras directamente (FÈLIX, 1986).

cial que se benefició fue básicamente la burguesía urbana, que acaparaba el 81,2% de la extensión en 1889. El numeroso grupo de labradores residentes en el término (el «campesinado») dobló su número, pero apenas se benefició del aumento en superficie hasta el 13,8%. Las transformaciones liberales consolidaron a una capa de propietarios urbanos con propiedades medias, mientras que los labradores se tenían que conformar con pequeñas propiedades cada vez más reducidas o, en su mayoría, con el acceso a la tierra en arrendamiento. Esta consolidación no significó tampoco que se produjera la supuesta desposesión del campesinado que siguen manteniendo algunas interpretaciones de la revolución liberal española.

Los datos de Burriel van en la misma dirección. Según el padrón de regantes de Benàger y Faitanar, en 1887 el 73,7% de la tierra pertenecía a propietarios de la ciudad de Valencia. Entre ellos había desaparecido la Iglesia, fruto de las desamortizaciones, y la nobleza había reducido su presencia del 30,8% de la extensión al 17,8%, manteniéndose por su condición de propietarios o de dueños del dominio útil (Burriel, 1971: 277-287).

### CUADRO 3

#### La tierra en manos de la burguesía urbana de Valencia, 1887-1967

	BENÀGER Y FAITANAR		ROVELLA	
	Propietarios urbanos %	Extensión %	Propietarios urbanos %	Extensión %
1887	27,5	73,7	—	—
1907	—	—	57,50	77,1
1927	13,4	49,4	—	—
1935	11,4	40,6	25,18	47,1
1967	8,1	23,6	—	—

Fuente: elaboración propia a partir de Burriel (1971: 267-317).

A partir de 1880 la fragmentación de la propiedad adquiría un cariz diferente por el distinto significado social de los cambios. Según Burriel, en los padrones de regantes de 1887 se diferencian claramente dos grupos sociales. Por un lado, los propietarios rentistas residentes en la ciudad de Valencia y por otro los pequeños propietarios cultivadores que residen en poblaciones cercanas a la ciudad o dispersos por las diferentes partidas del término. La transferencia de propiedad se iba a producir desde los sectores propietarios de la ciudad hacia los labradores, que progresivamente irían accediendo a pequeñas propiedades.

Como se puede ver en el Cuadro 3, que recoge el número de propietarios urbanos y el porcentaje que representan sus tierras, a partir de 1887 se inicia un proceso intenso de transferencia de propiedad de los sectores propietarios residentes en la ciudad a los la-

bradores de las poblaciones cercanas o dispersos por las partidas. Este proceso fue más lento entre 1887 y 1917, y se intensifica entre esta fecha y 1955, cuando se inició la reducción de la superficie cultivada. La fragmentación de estos años fue por tanto un fenómeno socialmente muy distinto al producido por las reformas liberales.

Paralelamente, el aumento de la propiedad en manos de los labradores se acompañó de una reducción del arrendamiento como forma de explotación. Si a principios del siglo XIX el porcentaje de tierras en arrendamiento estaba cerca del 80%, según los cálculos de Burriel en 1935 se había reducido al 39,2% en la acequia de Benàger y Faitanar.

Aunque la fragmentación acelerada de las primeras décadas del XX es todavía mal conocida, dos causas se han barajado para explicarla: la consolidación del sistema de herencia igualitaria entre los pequeños propietarios y la pérdida del control sobre las explotaciones por parte de los propietarios, a causa del sistema de arrendamiento existente en la comarca. La tendencia hacia la herencia igualitaria fue creciendo en la comarca de la Huerta de Valencia desde la Edad Moderna y generaba una fragmentación importante, posibilitada por, y a la vez generadora, del proceso de intensificación productiva desde el siglo XVII. Pero el elemento decisivo eran, para los contemporáneos y los estudiosos posteriores, los problemas de control que el sistema de arrendamiento generaba a los propietarios urbanos. Estos acabaron vendiendo muchas de las parcelas a sus colonos. El acceso de los colonos a la tierra fue determinante en la aceleración de la fragmentación de la propiedad y la reducción de la importancia del arrendamiento<sup>5</sup>.

Nadie ha calibrado todavía con rigor la importancia de esta venta de las propiedades a los colonos. Pero el fenómeno no pasó desapercibido para los contemporáneos, que en ocasiones ofrecen indicios de su relevancia. En 1922, Monforte Bágena explicaba que la libre disposición del propietario estaba sujeta a «formidables limitaciones, que casi la anulan por lo estrechamente que lo condicionan» y que dejan «despejado el camino al arrendatario para adquirir la tierra» y añade que «éste es el camino por el que van convirtiéndose en propietarios muchos colonos» (Monforte, 1922: 9-10).

Por su parte, Garrido Juan, en 1943, cuando la transferencia estaba en su fase álgida, sugería su importancia: «Al amparo de la coyuntura, en estos dos años últimos, son muchísimos los labradores que han comprado la tierra que cultivaban (...) casi siempre al bajo precio a que aludíamos, al que se resisten a renunciar». Y calculaba que desde 1939 el número de los colonos que habían comprado sus tierras era en Massanassa, Alfafar,

---

5. Algunos exponentes de esta interpretación son BURRIEL (1971), CUCÓ (1975) y ROMERO (1983).

Albal, Beniparrell, Catarroja y Benetússer (todas ellas poblaciones de la Huerta) el 50%, en Alzira (La Ribera del Júcar) el 80%, también muy elevado en Játiva (La Costera) «donde puede decirse que la mayoría de los propietarios han vendido sus fincas a los colonos» y «bastantes también pero menos de la mitad» en Sueca (La Ribera del Júcar) y Ontinyent (La Vall d'Albaida). Mientras que el porcentaje era mucho menor en otras poblaciones como Albaida, Segorbe, Denia o Alcoy, y en Sagunto «no se ha vendido casi ninguna finca a los colonos» (Garrido, 1943: 45-47)<sup>6</sup>. Ambos autores dejaban claro que esta transferencia era mayoritariamente el resultado de las limitaciones que el sistema de arrendamiento imponía a la libre disposición de la tierra por parte de los propietarios, aunque la ley se la garantizara. La clave, por tanto, estaba en las características peculiares que el sistema de arrendamiento adquiría en estos años en algunas comarcas valencianas.

### 3. EL «ARRENDAMIENTO CONSUETUDINARIO» EN LA HUERTA DE VALENCIA

¿Qué estaba pasando a principios de siglo XX entre arrendadores y colonos en estas comarcas? ¿En qué consistían estas limitaciones que los colonos acababan imponiendo a los propietarios? Para conocer la compleja relación de arrendamiento la fuente más fértil es la propia descripción que hacían Monforte Báguena y Garrido Juan. Su diagnóstico se basaba en la existencia de una doble regulación: la establecida por el Código Civil y el conjunto de normas que funcionaba en la práctica y que coartaba la libertad de los propietarios. Así Monforte (1922: 4) afirmaba:

*Existe en el antiguo reino de Valencia una realidad jurídica (entendiendo por tal el conjunto de reglas y normas prácticamente guardadas con carácter de generalidad) divorciada en muchos casos y en otros contrariando los preceptos y doctrinas de la legislación escrita.*

Aunque ambos reconocían que durante «los tiempos forales» fue muy frecuente la fijación del arrendamiento a través de documentos privados y escrituras públicas, coincidían en que a principios del siglo XX sólo los contratos nuevos se escrituraban y después se renovaban constantemente por tácita reconducción. Por ello el principal documento que daba fe era la «libreta de arrendamiento». Estas libretas pasaban de padres a hijos y mostraban cómo en muchos casos la relación se establecía por tiempo se-

---

6. Este porcentaje es un índice confuso. Consideramos que es el porcentaje sobre las operaciones de venta realizadas. Los datos de Garrido Juan están obtenidos a través de corresponsales en cada comarca que suelen ser propietarios importantes, notarios o registradores.

cular<sup>7</sup>. Al no existir contratos se producía un doble fenómeno: el arrendamiento se convertía en indefinido y «era la costumbre la que dispone los derechos y obligaciones de cada uno». Una costumbre que era abrumadoramente favorable al colono. Como resultado de las reconducciones sucesivas, los arrendamientos se plantean como indefinidos o «hasta nueva orden», pero de hecho acaban transformados en perpetuos hasta el punto de convertirse en hereditarios, de forma que los colonos podían transmitir su derecho a ocupar la tierra o dividirla entre sus herederos. En principio se necesitaba autorización del propietario, pero con el tiempo, simplemente, se le informaba de las decisiones de los cultivadores. Esto hacía convivir a dinastías de propietarios con dinastías paralelas de colonos.

Las dos consecuencias básicas de este fenómeno eran la moderación del alza de la renta y la dificultad para interrumpir a voluntad del propietario la relación de arrendamiento y, en consecuencia, de venderla libremente. Ambos extremos conducían a un claro recorte de los derechos de los propietarios, que acababan siendo coaccionados a vender sus tierras a los arrendatarios. La limitación en sus derechos que percibían los escritores coetáneos era tan patente que Garrido (1943: 80) afirmaba: «La libertad contractual del código era poco menos que letra muerta en el campo valenciano. El propietario tenía unas facultades meramente nominales, de las que no podía abusar y en muchos casos ni siquiera usar».

Aunque en principio el precio del arrendamiento era variable en la Huerta de Valencia nuestros autores lo consideraban «escaso y de difícil elevación, a la que los colonos se resisten». La renta se establecía en una cantidad cercana al 4% del valor en venta de la parcela y Garrido defendía que en las últimas décadas se había modificado periódicamente, pero no había crecido por encima del 10% cada cinco o seis años<sup>8</sup>. Esto alejaba de la tierra al inversor capitalista pues, si debía recurrir al arrendamiento, la tierra iba perdiendo rentabilidad frente a otros activos no agrarios.

Los colonos no aceptaban un desahucio para proceder a la elevación de la renta y sólo permitían al propietario dar por terminada la relación si el colono incurría en incumpli-

---

7. Las libretas de arrendamiento son unos pequeños librillos, con hojas de papel y tapas de pergamino, donde los colonos reunían los justificantes de pago del arrendamiento u otros recibos referentes a la tierra, como cequiaje o pagos de algún crédito. A falta de contratos eran el documento fundamental que demostraba la relación de arrendamiento y era celosamente custodiada por los arrendatarios.

8. Lo acontecido en la Huerta contrastaba con otras comarcas valencianas: «En cambio hay comarcas en que la movilidad de los arriendos, que se dejan y varían de sujeto a termino fijo, hace que la demanda de tierra determine hoy día, por la gran productividad de la agricultura, precios mucho más altos (...) Claro que el arrendatario va entonces al esquilmo de la tierra» (GARRIDO, 1943: 23).



mientos graves (no cultivar adecuadamente o no pagar). La costumbre tampoco aceptaba otro aspecto básico establecido por la ley, el fin del arrendamiento por la venta de la parcela. Aunque un derecho fundamental del propietario era la capacidad de vender libremente, éste estaba condicionado en la práctica por la presencia del colono y por las mejoras por él introducidas. Si el propietario quería vender la tierra, tenía que hacerlo manteniendo al arrendatario, lo que reducía visiblemente su precio. Si quería liberar la parcela del colono, debía ofrecerle una indemnización que reducía de forma considerable el beneficio de la venta. Esto permitía en ocasiones que el colono accediera a la propiedad por un precio mucho menor del que la tierra tendría en el mercado «*libre de arrendatario*». Del mismo modo, la presencia del arrendatario generaba algo similar al derecho de retracto, ya que tenía oportunidad de acceder a la propiedad por el mismo precio que ofrecía otro comprador. Esta situación había favorecido esos años la conversión de los colonos en propietarios.

El mismo resultado producía la presencia de mejoras en la parcela. Como la relación se planteaba a largo plazo o indefinida, los colonos no tenían interés en esquilmar la tierra y frecuentemente introducían mejoras de las cuales se beneficiaban por la moderación de la renta. La propia naturaleza del cultivo en el regadío permitía la introducción constante de una serie de mejoras no siempre sujetas al control del dueño. Las mejoras «visibles» (introducción del riego, plantación de árboles, etc.) eran pactadas con el propietario, pero la fertilidad del campo se obtenía básicamente por la introducción de nutrientes en la capa superficial de la tierra (*terra flor*) que dependía del trabajo y cuidado del colono. Si el colono decidía dejar de cultivar, el nuevo colono pactaba una compensación (*estrena*) por el valor de la *terra flor* según las condiciones del mercado. Si era el propietario el que quería que su cultivador abandonara el arrendamiento, debía indemnizarlo por el valor de la fertilidad de la tierra, lo que podía suponer una cantidad muy elevada<sup>9</sup>. También esto incrementaba la posibilidad de que el colono comprara la tierra a precio reducido.

Tanto Monforte como Garrido se preguntaban por el origen jurídico de este estado de cosas. Si bien mencionaban la presión social y otros aspectos relacionados con la orientación productiva, que veremos más adelante, explicaban el estado del arrendamiento a partir de una argumentación historicista: las costumbres eran el resultado de normas que procedían del derecho foral valenciano que, pese a su abolición, se habían mantenido

---

9. Un caso muy frecuente en las zonas sujetas a avenidas era la reposición del estado de la parcela después de una «riada». Legalmente el coste de la puesta en cultivo de la parcela debía repercutir en el propietario, pero era muy frecuente que el colono se hiciera cargo de los trabajos para ponerla en su estado original. El colono se convertía gracias a ello en acreedor del amo por un elevado importe.

como elementos reguladores del arrendamiento. Una pervivencia conocida como el «arrendamiento foral». Garrido (1943: 1-2) iniciaba su obra con esta reflexión:

*Si atendemos a los textos del derecho escrito, la ordenación jurídica de la explotación de la tierra en el reino de Valencia no ofrece ninguna característica especial. Derogado el derecho propio valenciano, la única aplicable es la legislación común con sus contratos tipo de arrendamiento, censo, aparcería, etc. tal como los regula el Código civil y la legislación complementaria. No hay excepción de ningún género que permita la subsistencia de figuras jurídicas peculiares.*

*Sin embargo, frente a tal supuesto teórico se presenta bien distinta la realidad de los hechos, según la cual, y a pesar de todas las previsiones e imposiciones del derecho escrito, perviven en nuestro reino, en la esfera de la contratación sobre la tierra, unas figuras jurídicas comúnmente practicadas y procedentes del derecho anterior, cuya vigencia consuetudinaria da a la vida jurídico-privada valenciana una indudable fisonomía propia.*

*Ahora bien –y concretándonos en el tipo de contrato más importante por más corriente y generalizado, a saber, el arrendamiento– en esta práctica consuetudinaria, que arranca directamente de la legislación foral abolida por Felipe V en 1707 después de la batalla de Almansa, se encuentran características de un marcado sentido social muy en armonía con las más modernas tendencias del derecho privado.*

Por otro lado, estos autores consideraban que el carácter indefinido del arrendamiento consuetudinario y la capacidad para disponer del uso de la tierra con un amplio margen por parte del colono se debían a que éste era en realidad una evolución de la enfiteusis. Esto les permitía explicar el predominio abrumador del arrendamiento en ese momento, a pesar de que tras la conquista y repoblación de Jaime I la forma de explotación mayoritaria fue la enfiteusis<sup>10</sup>. Esta justificación historicista formaba parte de una visión interesada de las relaciones de arrendamiento de claro contenido político. Presentando las relaciones entre propietarios y colonos como un mundo armónico de intereses comunes, en las que además el arrendamiento era el puente entre el esfuerzo cotidiano del labra-

---

10. MONFORTE (1922: 147) afirmaba refiriéndose a la naturaleza del arrendamiento: «Si respondemos con criterio histórico, habrá que decir que es el resultado de la evolución natural del censo enfiteutico, combinado en pequeña proporción con el arrendamiento foral, tan entretejido en muchas de sus regulaciones con el primero en las leyes forales». Y GARRIDO (1943: 15-16) explicaba la preeminencia del arrendamiento en ese momento: «A nuestro entender porque los censos enfiteuticos evolucionaron hasta adquirir el nombre de arrendamientos, cosas sencilla y hacedera pues ambas figuras jurídicas tenían en nuestro régimen foral una línea divisoria muy imprecisa. Y en realidad el actual arrendamiento difiere también muy poco por su naturaleza de la enfiteusis en cuestión».

dor y la recompensa de la propiedad<sup>11</sup>, se buscaba involucrar a los sectores de pequeños cultivadores en las nuevas corrientes políticas del conservadurismo católico de masas. Una orientación política que alcanzó cierto éxito, pues los colonos de la Huerta se mantuvieron relativamente distantes de los partidos y sindicatos de la izquierda obreristas y nutrieron las filas de la derecha confesional durante gran parte de las décadas finales de la Restauración<sup>12</sup>. Asimismo, supondrían un apoyo decisivo de la Derecha Regional Valenciana y figurarían entre los sectores que dieron soporte social al primer franquismo.

Estas interpretaciones sobre el origen del arrendamiento consuetudinario han sido repetidas por la historiografía valenciana. Por un lado, la constatación de la elevada duración de los arrendamientos valencianos y su carácter indefinido alimentaron la idea fácil de que en realidad se trataba de enfiteusis a las que se les había cambiado el nombre. Y esto se ajustaba también de forma sencilla al apriorismo de una revolución de tipo «prusiano» en el contexto valenciano. Según esta interpretación, transformando la enfiteusis en arrendamientos los antiguos señores habían conseguido convertir su dominio directo en propiedad, saliendo triunfantes de las reformas revolucionarias<sup>13</sup>. Pese que esta idea no resiste la crítica histórica más elemental, sigue presente en algunos escritos de historiadores valencianos y ha encontrado un cierto eco en interpretaciones más amplias de la historia agraria española.

También se repitió, eliminando las referencias forales, la idea de que el arrendamiento consuetudinario era una forma de arrendamiento diferente al establecido por la legisla-

---

11. Para definir «socialmente» el arrendamiento, después de quejarse de los abusos de los colonos, MONFORTE (1922: 147) utilizaba la siguiente expresión: «considerando su función social, diría que es una especie de patronato ejercido por los propietarios de la tierra sobre los cultivadores, prestándoles a módico interés los elementos fundamentales de la industria agrícola y facilitándoles el ascenso a propietario tan pronto lo consiente su aptitud de empresa por pequeña que sea». Por su parte, Garrido Juan suele hablar también del «sentido social» del arrendamiento como un «régimen paternal» que consolida los derechos del más débil pero que frecuentemente se presta a abusos. Desde esa óptica se refiere a la relación de arrendamiento como «esa tradicional compenetración de intereses, más aún esa patriarcal compenetración de amistad y afecto, que se encuentra basada en el respeto de una parte y la protección de la otra». Y líneas más abajo explica: «queda subsistente todavía el sentido patriarcal de este nexo arrendaticio, por el que ambas partes no se miran como antagónicas, ni siquiera como indiferentes o como pasajera y superficialmente vinculadas por este contrato (...) sino que más bien se consideran unidas por un solo y mismo interés bajo la hermandad que les da el vivir de las mismas tierras» (GARRIDO, 1943: 61-62).

12. Las relaciones establecidas por el arrendamiento en la Huerta de Valencia deben entenderse dentro del entramado de contraprestaciones entre propietarios y colonos que nutrirían las relaciones clientelares del caciquismo propio de la Restauración, por lo que tienen una lectura política más compleja (GONZÁLEZ OCHANDO, 1994; BURGUERA, 2000).

13. SEBASTIÀ y PIQUERAS (1987). PESET (1988) deja claro que la confusión entre enfiteusis y arrendamiento es un mito sin fundamento.

ción liberal, que tenía sus orígenes en formas jurídicas heredadas del Antiguo Régimen que los labradores conseguían mantener pese a las reformas liberales. Cuando en 1975 Alfons Cucó realizó su sugerente estudio sobre la ‘huelga de rentas’, o *vaga de rendes* de 1878-79, partió de estos planteamientos. Según su interpretación, los conflictos surgidos en la comarca, cuando los colonos en bloque se negaron a pagar los plazos del arrendamiento, se debían fundamentalmente a la confrontación entre los propietarios urbanos y sus colonos. La burguesía terrateniente, que sustituía a los antiguos estamentos privilegiados a raíz de la desamortización, tenía una mentalidad mucho más exigente desde el punto de vista económico y quería obtener la máxima rentabilidad de sus parcelas, por lo que entró en conflicto con los arrendatarios que se parapetaban en las viejas normas consuetudinarias «establecidas en buena parte desde plena Edad Media» (Cucó, 1975: 63). La lucha de los colonos era básicamente ese enfrentamiento entre la nueva mentalidad «empresarial» burguesa y las defensivas y arcaicas de los cultivadores. Sin embargo, los últimos estudios han modificado mucho esta interpretación y es nuestro propósito avanzar en esa dirección. Para ello analizaremos el funcionamiento del arrendamiento durante los años finales del Antiguo Régimen y cómo se fue modificando la relación entre propietarios y colonos hasta las primeras décadas del XIX.

#### **4. EL ARRENDAMIENTO VALENCIANO A FINALES DEL ANTIGUO RÉGIMEN**

En los últimos años se ha avanzado en el conocimiento del funcionamiento real de las explotaciones agrarias gracias a los estudios sobre contratos escriturados y al seguimiento de la evolución de diferentes patrimonios. Ambos enfoques se complementan, porque la razón de la complejidad del arrendamiento valenciano es la mezcla del marco legal y su funcionamiento práctico.

En el siglo XVII el arrendamiento ya era habitual en la Huerta de Valencia (Ardit y Valldecabres, 2007). En las décadas centrales del XVIII acrecentó su importancia con la penetración en las zonas regadas de los grupos urbanos, la nobleza y las instituciones eclesíásticas, que concentraron una proporción considerable de la propiedad. Estos grupos rentistas lo prefirieron en el regadío a la aparcería o a la enfiteusis por su naturaleza flexible, que permitía aumentar las rentas al ritmo de los precios y de la intensificación de la agricultura a lo largo del siglo.

El marco legal del arrendamiento valenciano durante el XVIII y XIX no fue diferente del que regía en otras regiones de España. Durante la Edad Moderna siguió fundamentalmente el establecido por las Partidas, debido al escaso desarrollo del arrendamiento en

los Fueros Valencianos y a su posterior abolición. Por ello los juristas valencianos no encontraban peculiaridades legales fuera del marco instituido por las Partidas<sup>14</sup>. Los contratos escriturados establecían un plazo generalmente corto, entre 4 y 6 años, aunque era frecuente encontrar plazos de 8 o 10 años cuando se introducían cambios importantes en la explotación (plantaciones de árboles o viñas, modificaciones en el riego, etc.) o se negociaba el pago aplazado de atrasos. Transcurrido este plazo corto, el propietario podía disponer libremente de la tierra sin que el arrendatario mantuviera ningún derecho sobre ella. Siguiendo una resolución del Consejo de Castilla de 1770, si los contratantes no manifestaban lo contrario en el último año, se consideraba prorrogada la relación un año más por tácita reconducción. Sin embargo, muchos contratos pactaban que no fuera necesario el año de preaviso y la relación finalizara en el plazo acordado. Cuando el contrato se renovaba por reconducción, los contemporáneos consideraban que se trataba de un arrendamiento «verbal». En realidad, era una continuidad establecida verbalmente de una relación anterior sin que se produjera cambio en las condiciones de arrendamiento.

La renta se estipulaba prácticamente siempre en dinero, aunque se acompañaba de pequeños pagos en especie, como cierto número de gallinas. El pago se establecía en un plazo (habitualmente por San Juan o Santo Tomás) o dos (por San Juan y Navidad). El precio venía establecido por el acuerdo libre de las partes y se podía renovar a voluntad de los propietarios a la finalización del contrato. Como decía el jurista Juan Sala, «el considerable aumento o disminución de frutos puede causar variación en el precio». Aunque la legislación de Partidas eximía del pago de la renta si se perdían las cosechas, en los contratos se había generalizado la cláusula según la cual se pactaba la cesión «a todo riesgo y ventura», por lo que el colono no podía pedir rebaja por cuestión alguna aunque fuera ajena a su voluntad. Igualmente, la casi totalidad de los contratos estudiados establecía la prohibición de subarrendar la tierra sin autorización del propietario, con lo que se pactaba también en contra de lo estipulado en Partidas. Por tanto, según la legislación vigente y lo pactado en los contratos, la relación de arrendamiento no generaba ningún derecho en el colono más allá del uso de la tierra en buenas condiciones durante el plazo corto estipulado, que se podía renovar anualmente a voluntad del propietario. Con ello el propietario veía asegurado por la ley y las escrituras de arrendamiento su libre disposición de la tierra, para cederla a quien quisiera en las condiciones que considerara convenientes<sup>15</sup>.

---

14. Un acercamiento jurídico clásico en PESET (1982). MILLÁN (2006: 382) ha investigado el marco jurídico del arrendamiento a través de la obra de Juan Sala, «catedrático de prima de leyes» de la Universidad de Valencia, publicada en 1801, *Ilustración del derecho real de España*.

15. Sobre contratos de arrendamiento, GOERLICH (1982), PONS (1990) y CASTELLANOS y FERNÁNDEZ-PACHECO (1991).

Aunque tradicionalmente se ha pensado que las fórmulas de arrendamiento tenían una larga estabilidad, estudios recientes han puesto el acento en aspectos que varían en función de coyunturas y orientaciones productivas (Millán, 2006; Modesto, 2008). Los tres elementos con mayor variabilidad fueron el control sobre los diferentes cultivos, las garantías de pago y las contraprestaciones a las mejoras introducidas por el colono.

A finales del Antiguo Régimen la agricultura de las zonas regadas se orientó hacia cultivos que entraban en rotaciones complejas y entre los que destacaban el trigo, el cáñamo y la seda. Estos productos de gran vocación comercial se combinaban con otros cultivos hortícolas (Pérez, 1993; Ardit, 1993). Durante las décadas finales del XVIII las cláusulas de los contratos intentaban garantizar en las parcelas más valiosas la correcta sucesión de los cultivos, fijando el estado en que debía quedar la tierra el último año. Así garantizaban un uso intensivo, centrado en el trigo y el cáñamo, para extraer el máximo beneficio y que a la finalización del contrato la tierra quedara en perfectas condiciones para facilitar la entrada de otros cultivadores. Asimismo era frecuente en las escrituras la obligatoriedad de la firma de nuevos contratos para continuar en el cultivo. Como garantía del pago se recurría habitualmente a la fórmula de asegurar el pago con los bienes del colono («los bienes habidos y por haber»), aunque la mejor garantía la constituían las cosechas obtenidas en la parcela hasta que el hundimiento de los precios tras 1814 les restó eficacia (Modesto, 2008: 139-154).

Durante estas décadas la monarquía había establecido una serie de disposiciones para la protección de los colonos, cuya eficacia debe entenderse en el contexto jurídico de la época. Muchas de ellas no tuvieron una vigencia efectiva en el campo valenciano (Millán, 2006). Por ejemplo, dos pragmáticas de 1752 y 1758 de Fernando VI prohibían la subasta pública de los arriendos. Sin embargo, el Hospital General de Valencia subastaba en las décadas de 1770 y 1780 sus fincas con normalidad en la comarca de la Huerta y en otras cercanas a la ciudad, como el Camp de Túria o el Camp de Morvedre. Del mismo modo, pese a las pragmáticas que intentaban impedir los desahucios, otro de los grandes propietarios, el Colegio del Corpus Christi, se mostró muy activo en la expulsión de los colonos de sus parcelas.

Este tipo de comportamientos no reflejaba posturas paternalistas o de abandono hacia sus patrimonios. Más bien al contrario, lo más frecuente fue la supervisión atenta de las parcelas. El Hospital General, por ejemplo, entre 1780 y 1808 explotó sus propiedades mediante contratos escriturados que se renovaban constantemente. La reconducción tácita era muy escasa en las explotaciones más grandes y sólo tuvo una presencia considerable en las parcelas pequeñas. Igualmente, fue muy frecuente la inversión directa de sus capitales en la mejora de las infraestructuras. Asimismo, el sistema de subastas y la

presión que ejercía sobre los colonos permitía renovar la cuantía de la renta con frecuencia y el cambio de colonos cuando se consideraba oportuno (Modesto, 2008). Podemos concluir, por tanto, que no existía ninguna norma legal o jurídica que impidiera a los propietarios el libre uso de sus tierras, cambiando a su voluntad de arrendatarios, ni tampoco injerencia institucional en la fijación de la renta.

Sin embargo, que los dueños tuviesen libertad para cambiar los colonos o que la relación se estableciera por plazos cortos no supone que en la práctica las relaciones se desarrollaran así. La constante en la relación de arrendamiento fue la estabilidad de los colonos y una cierta moderación en la fijación de la renta. La gestión del Hospital General entre 1780 y 1808 muestra que lo habitual fue que los colonos se mantuvieran estables y que, pese a la renovación periódica en escrituras públicas, las mismas familias siguieran cultivando las parcelas. Incluso fue habitual que las subastas aumentaran el precio de los arriendos de manera significativa, sin que se produjera una ruptura de la continuidad familiar<sup>16</sup>. Esto hace pensar que al final de cada plazo se producía una nueva negociación de la renta entre propietarios y colonos, aunque éstos no cambiaran y que en caso de subasta fue habitual que la familia cultivadora ganara el remate pese a la competencia, aceptando el aumento de la renta sin romper la continuidad.

Esta continuidad ha sido valorada muchas veces como un comportamiento paternalista o absentista de los propietarios. Sin embargo, nuestra interpretación es muy otra. La estabilidad, si bien favorece a los colonos que ven asegurada su forma de vida mientras paguen la renta con puntualidad, responde también a una estrategia rentabilista que beneficia a los propietarios. Según las características del sistema productivo, la continuidad de los cultivadores podía contribuir a proporcionar los incentivos necesarios para maximizar el esfuerzo del arrendatario y, por tanto, la producción final (Ray, 2002: 410). El hecho de que pese a la continuidad los contratos fueran de corto plazo posibilitaba también que el propietario pudiera seleccionar los cultivadores más eficientes o sustituirlos en un periodo no muy largo. Igualmente la continuidad es un elemento clave de la reputación de los dos agentes, algo básico a la hora de establecer el trato y cumplir lo pactado (Otsuka, Chuma y Hayami, 1992).

En nuestro caso, el peso fundamental para explicar la continuidad estaría en las características del sistema productivo preponderante en la Huerta, que combinaba una serie de cultivos de temporada en complejas rotaciones que podían variar en función de las

---

16. Los arrendamientos se transmiten por línea familiar masculina de padres a hijos o a yernos y sólo a las mujeres en caso de viudas con hijos pequeños. Sobre la estabilidad y la costumbre en la sucesión MODESTO (1998a: 71-80).

condiciones del mercado y que dependían en gran parte de la voluntad del colono. Estos cultivos eran muy sensibles a dos variables: la cantidad de trabajo y de fertilizantes. El propietario que cedía la tierra por un corto plazo estaba sujeto a un elevado «riesgo moral»: el colono podía aprovecharse de la fertilidad acumulada en la tierra, sin preocuparse de invertir su trabajo o su capital en reponerla, o podía utilizar una rotación demasiado exigente agotando la tierra en un corto plazo. Esto permitiría al colono obtener un elevado beneficio con una inversión o una aportación de trabajo reducida, mientras arruinaba la capacidad productiva de la tierra en poco tiempo y dejaba la renta muy comprometida en los siguientes años. El mejor incentivo para garantizar el cultivo adecuado era mantener el arrendamiento durante un periodo largo. Una buena estrategia para el propietario podía ser ofrecer al colono que fuera solvente y practicara un buen cultivo una cierta expectativa de continuidad en la parcela, de forma que él mismo pudiera beneficiarse de la conservación de su fertilidad. Esto permitía al propietario una cierta seguridad de que el colono invertiría su trabajo de forma adecuada, con lo que el valor de la finca en el mercado o cara a un futuro cambio de colono no se resentiría. En las décadas finales del XVIII los propietarios combinaron el control de los cultivos (en el último año del contrato para garantizar rotaciones intensivas de trigo y cáñamo, con la continuidad de los colonos para garantizar el cultivo adecuado. Pero esta práctica no era un derecho reconocido al colono, sino una estrategia del propietario que ponía en práctica en virtud de la valoración que hacía de sus colonos. Esta realidad aparece en la representación del Ayuntamiento de Valencia enviada al rey en 1769 con motivo de una Real Provisión de 1768 referente a desahucios de arrendatarios<sup>17</sup>:

*Es regular autorizarse escrituras publicas en los arriendos en los que formal y expresamente se estipula el tiempo, de determinados años, el convenido precio, y los pactos que deven guardarse; el arrendador acepta y el dueño ofrece seguridad, y ambos deben cumplir con lo respectivamente estipulado, durante el tiempo que se prefingió, y no mas, por ser contratos de su naturalesa temporales, y que espiran con el lapso, y transcurrido del termino, sin otro requisito ni solemnidad. (...) y concluido el tiempo del arriendo el que fue arrendador dexo de serlo sin tener el menor derecho, ni accion para continuar si el dueño no lo concede de nuevo, o consiente por tacita conducción, que en este reyno se entiende solo de un año para otro; en cuyo caso si tiene por conveniente arrendar las tierras a otro labrador, o quedarselas por su cuenta, no puede decirse en lo legal, que despoja al que concluyó en el anterior arriendo, quando ya no le es permitido introducirse en el cultivo de ellas sin un nuevo contrato, y contra la voluntad de aquel, que usando de su dominio puede disponer de sus cosas propias, según, y como mejor le pareciere.*

17. La representación completa en MILLÁN (1984: 226-230).



Esta afirmación, sin embargo, es compatible en el mismo documento con la siguiente:

*Que en este reyno los dueños atienden mucho a los arrendatarios que procuran tener bien dispuestas las tierras, de suerte que no solo les mantienen durante su vida, si que después de ella continúan sus hijos y descendientes, como se observa en muchos, vinculando en su concepto, como hereditario, el arrendamiento que les continúa la atención y buena correspondencia de los dueños, que les miran con afecto muy familiar; y quando toman la resolución de separarles, es quando reconocen estar muy deterioradas las tierras por la falta de los precisos cultivos, y no pudiendo satisfacer el pago, desertan, como ha sucedido en algunos. Y por ello el dueño jamás le esta a cuenta variar de arrendador si le tiene por bueno.*

La contrapartida a la estabilidad de los colonos era una cierta moderación en la renta. Para el propietario rentista sería preferible la continuidad de una familia de buenos cultivadores con una renta moderada, que garantizara la conservación de la fertilidad de la tierra, al riesgo de especular una renta al alza en el mercado de labradores sin garantizar el mantenimiento del valor de la parcela. Una renta segura y previsible, aunque moderada, sería más interesante que una búsqueda de la maximización con diferentes cultivadores llena de riesgos. El resultado de esta contrapartida fue que, muy probablemente y pese al alza de las rentas y el uso de subastas, el precio de los arrendamientos en la Huerta de Valencia sólo creció por debajo de los precios del trigo y de la tierra durante las décadas finales del XVIII y posiblemente menos de lo que aumentó en otras comarcas valencianas. Esto suponía una pérdida de rentabilidad de las parcelas que perjudicaba básicamente a los propietarios rentistas (Andrés, 1987; Ardit, 1991; Tello, 2001; Modesto, 2008).

Esta compleja relación entre propietarios y colonos generaba una «economía moral» en torno al arrendamiento de la tierra<sup>18</sup>. Proprietarios y colonos acabaron generando un consenso en torno a un conjunto de normas que definían las obligaciones y pautas de comportamiento de unos y otros. Este consenso generaba una concepción «ética» de lo que era *justo o equitativo* según unas percepciones compartidas, aunque desde puntos de vista diferentes y a veces en conflicto, visibles en una serie de comportamientos recíprocos. Los propietarios respetaban la continuidad de los colonos, siempre que fueran buenos cultivadores y pagaran puntualmente, lo que podía admitir interpretaciones divergentes. Del mismo modo, consideraban equitativo que el colono se pudiera beneficiar de la mejora de las condiciones de la tierra como resultado de su esfuerzo. Esto no impedía

---

18. Tomo el concepto de «economía moral» de THOMPSON (1979 y 1995).

elevaciones moderadas de la renta en función de las variaciones del mercado. Por ello se negociaba siempre la renta primero con el colono y se respetaba su prioridad si alguien ofrecía un importe mayor. Si el colono había cumplido, se le permitía trasladar el arriendo a sus herederos en el seno de su familia, siempre con el acuerdo del propietario.

Por su parte, los colonos consideraban *equitativo y justo* que si habían cultivado y pagado «a uso y costumbre de buen labrador» se les respetara la continuidad en unas tierras que producían como resultado de su esfuerzo de fertilización o del de sus padres. No encontraban justo que algún labrador oportunista, ofreciendo una renta elevada, ocupara unas tierras que ellos habían bonificado para esquilmarlas en un plazo corto. Los colonos consideraban que tenían derecho a mantenerse estables sobre las tierras y a que el aumento del valor generado por su trabajo se transformara en beneficios también para ellos. Por ello consideraban que, si bien al propietario le correspondía una renta, ésta debía ser proporcionada y no resultado de la libre competencia del mercado. Tenían derecho a un precio *justo*, que no podía estar marcado por la competencia entre labradores, sino por el acuerdo y la negociación con el propietario, quien debía tener en cuenta sus méritos.

Pero la existencia de esta «economía moral» no significaba más que un consenso «ético», que podía ser interpretado en la práctica de modo diverso en torno a unas pautas de comportamiento recíprocas. Al igual que los colonos las exigían como contraprestación al buen cultivo y pago puntual, los propietarios las solían seguir cuando esto no lesionaba sus intereses. Pero la eficacia en el cumplimiento de estas normas dependía de un equilibrio que podía romperse por la correlación de fuerzas y el funcionamiento del mercado. Esta costumbre no tenía base legal, ni parece que durante estos años pudiera impedir el derecho de los propietarios a disponer de sus tierras libremente. Pero sí es posible que condicionara de alguna manera el comportamiento de los propietarios. Por ejemplo, como resultado de las presiones y quejas de los labradores a partir de 1790, el Hospital General dejó de subastar durante un tiempo (aunque reaparecería en los años de 1840) sus arrendamientos en la Huerta mientras lo seguía haciendo en otras comarcas. Esto no supuso que se impidieran los aumentos, sino que posiblemente se respetaran las peticiones de los labradores que demandaban: «se haga un justiprecio regular sin innovar en los que trabajen y paguen a uso y costumbre de buen labrador con lo que han de conseguir ventajas (...) en el buen estado de las heredades...»<sup>19</sup>.

---

19. La frase forma parte de un memorial enviado en 1797 por los Electos Mayores de los cuarteles en que se dividía la zona de huerta perteneciente a la ciudad de Valencia al Hospital General (MODESTO, 1998a: 180-182). En esta obra puede verse una definición más extensa de la «economía moral» del arrendamiento a partir de las cartas de los colonos a la junta de administración del Hospital (pp. 94-114).

## **5. LAS TRANSFORMACIONES PRODUCIDAS POR LA CRISIS AGRARIA A PRINCIPIOS DEL XIX**

A lo largo de las primeras décadas del siglo XIX las reformas liberales introdujeron algunos cambios que modificaron el marco legal del arrendamiento en aras de la consolidación de la «propiedad perfecta». Paralelamente a estos cambios, la fuerte crisis agraria que sufrió la Huerta de Valencia introdujo modificaciones sensibles en las prácticas de arrendamiento. Por lo que respecta a la legislación, la novedad más importante se produjo con la redacción del decreto gaditano de arrendamientos de 1813, puesto en vigor definitivamente en 1836. El decreto consolidaba la libertad de contratación en los arrendamientos, barriendo definitivamente las posibles injerencias de la legislación reformista borbónica (Fontana y Garrabou, 1986). Sin embargo todo parece indicar que en la comarca esto no supuso cambios de consideración, debido a que la legislación y los contratos ya salvaguardaban con bastante eficacia la libre disposición del propietario y las pragmáticas borbónicas tenían un efecto muy reducido. El decreto clarificó el marco legal, pero sólo ayudó a fortalecer la posición que los propietarios ya tenían.

Los cambios vinieron como consecuencia de la dura crisis económica que, agravada con la invasión napoleónica, se intensificaría a partir de 1820. El agotamiento del modelo de crecimiento heredado del XVIII produjo fuertes tensiones, no sólo en torno al sistema señorial y los privilegios de raigambre feudal, sino también en las relaciones entre propietarios y colonos, modificando algunas de las pautas de cesión de la tierra.

La primera consecuencia visible de la crisis fue el atraso de los colonos en sus pagos. El impago de las rentas fue solventado, hasta donde pudieron los propietarios, con el embargo y posterior desahucio de sus colonos. Durante los años de dificultades fue muy frecuente el recurso judicial para recuperar a través del embargo de las cosechas una parte considerable de las deudas y obtener el despojo de los cultivadores. Pero el recurso a la justicia generaba problemas importantes a los propietarios. Aunque el impago de la renta era motivo claro de desahucio, el proceso judicial era lento y podía resultar perjudicial para sus intereses. Los pleitos de embargo y desahucio podían durar varios años si el labrador empobrecido se resistía. Por ello era habitual que en este tiempo y pese al embargo de las cosechas, la deuda aumentara mientras la capacidad económica del colono se veía reducida. Además, en este periodo solían empeorar mucho las condiciones de cultivo o incluso producirse el abandono, con lo que la tierra perdía una parte considerable de su valor. La inexistencia de garantías concretas o de bienes del colono impedía al propietario poder resarcirse de las deudas. Si la finca se desmejoraba en ese tiempo y se producía el cambio de colono, lo más frecuente era que los propietarios se vieran con deudas impagadas y con la renta reducida por la pérdida de calidad del terreno. Ade-

más, en algunos casos la larga resistencia a los desahucios se acompañaba de amenazas violentas hacia los posibles nuevos colonos, con lo que la competencia por tomar las tierras se reducía.

Ante esta situación, los propietarios asumieron una postura defensiva que se materializaba en largas negociaciones. En el caso en que se considerara que los colonos tenían posibilidades para mantenerse en el cultivo y hacer frente a las deudas en el futuro, fue habitual negociar la renta a la baja y pactar nuevos contratos en los que se estipulaba un pago aplazado de los atrasos. El propietario se arriesgaba manteniendo a los colonos, pero obtenía la posibilidad de recuperar la renta atrasada sin desmejorar la tierra. El pleito de desahucio y los embargos servían en estos casos como mecanismo de presión sobre los cultivadores (Modesto, 1998b). En el caso frecuente de sustitución del arrendatario, ésta se producía a cambio de que el nuevo colono pagara las deudas dejadas por el anterior o una parte de ellas, tal y como se establecía en los nuevos contratos. Este pago era clave en la operación porque permitía al propietario no perder las deudas y seguramente eliminaba las amenazas del anterior colono hacia los nuevos ocupantes, que le habrían «comprado» el derecho a permanecer sobre las parcelas<sup>20</sup>. Del mismo modo, el nuevo cultivador no estaría dispuesto a realizar ese pago a no ser que fuera acompañado de una cierta seguridad pactada con el propietario de estabilidad sobre las tierras más allá del plazo corto de los contratos.

El resultado de la crisis fue, por tanto, una cierta consolidación de la estabilidad sobre las parcelas. Bien porque, pese a las deudas, los colonos tenían una cierta capacidad de negociación con los propietarios o bien porque el hecho de cubrir las deudas anteriores daba derecho a una cierta estabilidad. Pero generó además, y en este caso de forma mucho más acusada, un largo periodo de estancamiento de las rentas. Entre 1815 y 1830 las rentas descendieron aunque también con mucha moderación y luego permanecieron prácticamente estancadas hasta 1860 (Pons, 1990; Modesto, 2008: 90-130).

La frecuencia de los atrasos y el estancamiento de la renta en un contexto de estabilidad de los colonos condujeron a modificaciones en las prácticas contractuales. Por un lado, los propietarios mejoraron los mecanismos de garantía de los pagos a través de la generalización de la figura de los fiadores (otros labradores que garantizaban los pagos de los colonos) o de la exigencia de hipotecas sobre bienes concretos del colono o del fiador. Por otro, la estabilidad de la renta propició que se redujera la frecuencia de contra-

---

20. Los contratos no lo expresan así, pero es posible que esta cantidad pagada por las deudas se considerara en pago a las mejoras introducidas para permitir el abandono de las tierras. Haría la función de *estrena*.

tación con escrituras públicas. Ante el estancamiento de las rentas, los contratos se usaron sólo para dejar constancia clara de las modificaciones que podían producirse (una variación de la renta, una negociación de las deudas, un cambio de colono, etc.). En un contexto de estabilidad, contratar periódicamente no era más que sumar un gasto a la maltrecha economía de los colonos y la tácita reconducción se convirtió poco a poco en el sistema habitual de renovación.

Paralelamente, la crisis de la «antigua especialización» (trigo, cáñamo y seda) condujo a una serie de cambios también en la combinación de cultivos. La crisis condicionó un abandono lento pero progresivo del cáñamo y la seda, por lo que se modificaron las rotaciones con el aumento de la presencia de cultivos hortícolas (tomates, cebollas, melones, etc.) en rotaciones mucho más difíciles de controlar por el propietario. Los contratos reflejaron este hecho con la desaparición de las cláusulas que intentaban fijar las rotaciones, que quedaban ahora a iniciativa de los colonos, limitándose a recordar la obligación de cultivar «a uso y costumbre de buen labrador». Para esta reestructuración productiva era necesaria la intensificación a través, fundamentalmente, de la aportación de trabajo y fertilizantes. Por ello, la intensificación favoreció la fragmentación de las tierras en un número mayor de explotaciones que aumentaría la aportación de trabajo. Muchas de las fincas de mediano tamaño que se habían mantenido en el entorno de la ciudad dedicadas al cultivo del cáñamo se fueron reorganizando en varias explotaciones más pequeñas con una fuerte orientación hortícola.

Durante las transformaciones liberales y la coyuntura crítica de los precios, los derechos de los propietarios sobre sus arriendos no se cuestionaron más que de forma aislada en los momentos de mayor radicalidad. Por ello, como ha mostrado Millán basándose en las obras de Manuel Danvila, no existía alarma sobre la posición del propietario. En 1861 el jurista no ponía limitación en su capacidad negociadora a la hora de establecer la renta o la duración del contrato y mostraba con claridad que la posesión del colono no hacía que prescribiera el dominio del dueño. La única queja que expuso fue que si los colonos actuaban con «malicia» el procedimiento de desahucio se dilataba en el tiempo, haciendo ceder en sus derechos a los propietarios. Pero la nueva ley de desahucio, aprobada unos años más tarde, hacía que el proceso durara como mucho veinte días, por lo que fue saludada por el jurista como «el ansiado momento de ver desterrados de los tribunales los abusos»<sup>21</sup>. En vísperas de los graves conflictos de la «huelga de rentas» no existía en el marco legal rastro de ningún derecho que limitara la posición del propietario. Así pues,

---

21. La legislación vigente en los arrendamientos durante la década de 1860 ha sido analizada por MILLÁN (2006: 389-394) a través de dos obras de Manuel Danvila y Collado: *El libro del propietario*, de 1861, y *El contrato de arrendamiento y el juicio de desahucio*, de 1867.

el desarrollo posterior que tuvo la relación de arrendamiento no podía deberse al marco jurídico heredado.

Desde el punto de vista comparado, la estabilidad de los arrendatarios era habitualmente señalada como una característica peculiar de la Huerta, que no se podía generalizar a todo el campo valenciano y que lo diferenciaba del arrendamiento castellano. Esta afirmación puede ser hoy matizada. Es cierto que en la Huerta de Valencia se detecta una mayor estabilidad de los arrendatarios, pero en otras comarcas cercanas (por ejemplo la Ribera del Júcar o el *Camp de Túria*) los estudios de patrimonios muestran que la estabilidad de los colonos también era frecuente aunque en menor intensidad (Modesto, 2008). De la misma manera, si bien en Castilla era característica la movilidad de los arrendatarios, actualmente se destaca la posibilidad de que la contratación a corto plazo fuera en la práctica compatible en ocasiones con la estabilidad de los colonos en periodos largos, especialmente en pequeñas explotaciones<sup>22</sup>. De la misma forma algunos estudios destacan la posibilidad de mantener relaciones también prolongadas entre propietarios y cultivadores en Cataluña a través de contratos de masovería (Garrabou, Planas y Sagner, 2000: 211-213). Lo que sí parece propio del sistema de la Huerta y no se detecta en las comarcas valencianas cercanas ni en otras regiones españolas es que esta estabilidad condujera a erosionar el control y los derechos del propietario sobre la tierra. Algo que como vemos no era una herencia del Antiguo Régimen ni parece consolidado antes de 1860.

## 6. LA VICTORIA DE LOS COLONOS

Cuando en 1878 estalló la *vaga de rendes* en torno a la ciudad de Valencia, afloró a la opinión pública burguesa un problema que no se había manifestado hasta ese momento. Se hizo evidente que el sistema de arrendamientos de la comarca perjudicaba en la práctica al propietario. En 1891, en los Precedentes de la Memoria de la Comisión de Reformas Sociales, se indicaba en referencia a la vega de Valencia:

---

22. El arrendamiento valenciano «está en las antípodas del arriendo castellano» (ROBLEDO, 1985a: 311). En su estudio del arrendamiento castellano (1984: 178-179) este autor destaca la movilidad que se daba en la España interior y la libertad para modificar las rentas o expulsar a los arrendatarios. Pero también da ejemplos de situaciones de estabilidad (1985b: 392). Igualmente muestra casos de estabilidad GARCÍA SANZ (1991: 189 y 1992: 368). Recientemente se ha destacado también la permanencia prolongada de cultivadores pese al uso de contratos a corto plazo en pequeñas explotaciones (CARMONA Y SIMPSON, 2003: 126-127). Estos autores justifican la combinación de arrendamientos en plazos cortos y estabilidad de los colonos por las ventajas que el sistema tenía en virtud de los bajos costes de transacción.

*En esta zona el sistema corriente de explotación de la Tierra es el arrendamiento, régimen que en toda la provincia se suele aplicar al cultivo de la huerta cuando no la explotan los propietarios; pero en la vega de Valencia el arrendamiento se transmite hereditariamente por tácita reconducción de padres a hijos, bien conforme a la práctica antigua de la vinculación inversa, es decir quedándose con la tierra y el cargo de cuidar a los padres el hijo menor, después de haberse ido estableciendo fuera los mayores, o bien como hoy es lo común y corriente, dividiendo el arrendamiento entre los hijos, lo cual agrava al mal de la parcelación de la propiedad con el de la parcelación del cultivo.*

*No presenta este carácter el arrendamiento, ni aun el de la huerta, en las zonas restantes de la provincia: aunque sean frecuentes los arrendamientos largos, por efectos de reconducción tácita, hay en ellos mucha movilidad, y no tan frecuentes las transmisiones hereditarias del contrato (Reformas sociales, 1985: 10).*

La nueva situación no parecía ser tanto la estabilidad de los colonos, frecuente con anterioridad y en otras comarcas, como el hecho de que éstos habían logrado limitar la capacidad del propietario para dar por terminada la relación y su libertad para elevar la renta. Los arrendatarios habían dado un salto cualitativo importante e imponían en la práctica una disponibilidad de las tierras que iba mucho más allá de los derechos que la ley les reconocía y de su situación durante el Antiguo Régimen.

En el seno de la burguesía valenciana surgió una dura crítica hacia ciertas actitudes de los propietarios. Según esta opinión, el descuido y la indolencia con la que habían vigilado sus intereses había permitido a los colonos hacerse con el control de la propiedad imponiendo prácticas que lesionaban sus derechos. Sólo unos años más tarde del grave conflicto, Pablo de Orellana y Rincón (1886: 7) expresaba su crítica:

*Acostumbrados a no ver a los dueños de sus campos más que cuando van a satisfacerles los arriendos, en su inmensa mayoría llegan a convertirse en semidueños, al menos por creencia de las tierras que cultivan, disponiendo a su antojo de las mismas; y tanto es así que hasta se han dado caso de que algunos labradores arrendatarios han consignado en sus disposiciones testamentarias, que individuos de sus familias habían de «heredar» los arriendos de los campos o fincas, que aquellos colonos venían cultivando.*

A nuestro juicio, la evolución que el arrendamiento en la Huerta de Valencia mostró a partir de la Restauración estuvo condicionado sobre todo por tres elementos: la orientación productiva de la comarca, el uso que los propietarios hicieron de las capacidades

que la ley les garantizaba, y la presión que fueron capaces de ejercer los colonos para mantener determinadas prácticas basadas en la «economía moral».

A partir de mediados de siglo, y como resultado de la fuerte crisis de las décadas iniciales, tuvieron lugar cambios importantes que reorientaron el sistema productivo de la comarca. Esta reorientación fue básicamente un nuevo proceso de intensificación como resultado del aumento del empleo de trabajo, la mejora de la fertilización y la especialización en nuevos cultivos. El uso en la comarca del guano de Perú representó un avance técnico espectacular, que facilitó la rápida difusión posterior de los fertilizantes químicos. Su introducción y la mejora del riego permitieron disminuir los tiempos de descanso de la tierra, reorganizar las rotaciones y orientar la producción hacia nuevos cultivos hortícolas con mejores posibilidades comerciales. Asimismo, el desarrollo de los transportes terrestres, tanto el ferrocarril como la nueva red de carreteras, y la construcción del puerto permitieron ampliar el mercado de las cosechas tempranas, que alcanzaban importantes cotizaciones. La «vieja especialización» del trigo, morera, judías y cáñamo fue progresivamente sustituida. Sólo el trigo mantuvo una cierta importancia combinándose con patatas, tomates, cebollas, melones y sandías, pimientos o judías verdes. Ninguno de estos cultivos era extraño a la comarca, pero la intensificación permitió potenciar algunos que antes sólo tenían un papel complementario en las rotaciones<sup>23</sup>. La aportación del trabajo necesario fue posible por la fragmentación de las explotaciones que se venía desarrollando desde principios de siglo. En esta orientación productiva el trabajo se convirtió en el factor clave y de esta manera tan expresiva lo mostraba Alberto Monforte (1922: 150):

*El cultivo de huerta es esencial y fundamentalmente intensivo (...) supuestos los factores suelo y clima adecuados (...) el rendimiento está en relación directa con la posesión de la técnica del cultivo hortícolas y con el trabajo personal. Pues bien los propietarios carecen de ambas cosas; de la técnica del cultivo de huerta, porque ésta se aprende en la región sobre el terreno, pasando muchos días de sol a sol, (...) y estando atentos a circunstancias y detalles que no son susceptibles de fácil traslado a las páginas de un libro, y que hoy por hoy sólo se comunican de unos a otros los labradores por tradicional convivencia, que prácticamente es imposible al propietario; del trabajo personal, porque no conozco caso alguno de propietario ni aun menos que medianamente acomodado que pase una*

23. La nueva orientación de la comarca fue destacada por BURRIEL (1971: 523), pero el estudio decisivo que remarcó las transformaciones de la agricultura valenciana a partir de 1850 es GARRABOU (1985). Un replanteamiento de la yuxtaposición de especializaciones en CALATAYUD y MATEU (1996).



*semana al año junto al labrador, en el campo, del comienzo al fin de una jornada agrícola...Es, por todo ello, imposible al propietario el cultivo directo de sus tierras.*

Es muy posible que a raíz de estos cambios el papel directivo de los propietarios pasara a un segundo plano. La nueva orientación precisaba fundamentalmente mayor aportación de trabajo y una selección compleja de nuevos cultivos en función de las variaciones del mercado. Y nadie mejor que los propios colonos para realizarlo. La fragmentación de las explotaciones permitió la aplicación de más trabajo y la intensificación e innovación se garantizaron a través del mantenimiento de la estabilidad de los colonos en un contexto de moderación de la renta. Esto no significa que la agricultura de la comarca perdiera dinamismo, sino que muchas de las innovaciones pudieron estar desarrolladas básicamente a través de la implicación de los colonos. Los propietarios no las introdujeron con su inversión directa, sino incentivándolas con la garantía de la estabilidad de los colonos o con otras contrapartidas<sup>24</sup>. Esto pudo generar que, mientras en algunas comarcas el papel activo de los propietarios fue fundamental para el desarrollo de las innovaciones (como en la plantación de naranjos o viñas, o la transformación del secano en regadío con motores de elevación), en las zonas hortícolas los propietarios cedieran gran parte del protagonismo a los colonos, que podían aplicar las innovaciones más adecuadas a través de la técnica o el trabajo necesario<sup>25</sup>. Esto explicaría que en los meses posteriores a la «huelga de rentas» los socios de la Liga de Propietarios de Valencia, después de recordar su protagonismo en el desarrollo de la agricultura de los últimos cuarenta años, se preguntaran:

*¿Y cómo se explica que los mismos propietarios emprendedores en sus masías, en sus huertos de Alcira y de Burriana o en las orillas del Júcar, sean tan inertes en la vega del Turia? Si los hombres son los mismos, la causa ha de hallarse en las instituciones y se encuentra en efecto en el régimen económico que el transcurso de una y otra generación ha producido.*

Y aunque reconocía la «abdicación de sus derechos» lo justificaba con su «complacencia con los colonos»:

---

24. «La práctica demostraba que se podía lograr que los colonos ejecutasen tareas muy importantes por medios flexibles, como era el pago aplazado de la renta, la cesión de algunos materiales por parte del dueño, la tolerancia en la construcción de barracas o casas, la promesa de renovar el contrato o aceptar la división de las explotaciones entre varios colonos herederos» (MILLÁN, 2006: 405).

25. Los mismos propietarios pudieron tener comportamientos diferentes de inversión o de cesión de las tierras en función de la orientación productiva (CALATAYUD, MILLÁN y ROMEO, 1996, 2000 y 2003).

*En interés de los colonos se les ha permitido subarrendar la tierra, edificar en ella, para su comodidad casa y barracas, transmitir el arrendamiento como por mayorazgo inverso a los hijos menores o fraccionarlo en provecho de la familia del labrador con manifiesto perjuicio de la propiedad. El interés de los colonos ha ido concentrando en estos toda la potestad directiva de las tierras y casi toda la de las aguas, aislando al propietario, reduciéndole como a la condición de un censalista<sup>26</sup>.*

Nuestra interpretación se reforzaría al constatar que la consolidación de esta reorientación productiva desde mediados del XIX fue simultánea al aumento de estabilidad de los arrendamientos, a la moderación de la renta y a la fragmentación de las explotaciones. En la Huerta de Gandía, una comarca también de orientación hortícola y que los contemporáneos asimilaban a la Huerta de Valencia en el funcionamiento de los arrendamientos, se produjo entre 1865 y 1891 un descenso del número de hectáreas que anualmente cambiaban de arrendatario (Garrido y Calatayud, 2007: 89). Por tanto, la estabilidad del colono se consolidaba progresivamente a lo largo de la segunda mitad del siglo. Algo que pudo también pasar en nuestra comarca. Esta estabilidad de los arrendatarios se acompañaría también de una moderación de la renta que desde 1840, y una vez superada la suave tendencia a la baja provocada por la crisis de principios de siglo, sólo subiría moderadamente. Si esto fue así, la estabilidad de los colonos y la moderación de la renta habrían favorecido las innovaciones y del tipo de desarrollo que se produjo en ambas comarcas en esa época.

Si, como planteamos, los colonos, condicionados por la orientación productiva, asumieron un decidido protagonismo, su papel debió ser fundamental en la elección de los cultivos y en la introducción de mejoras. Y la valoración de las mejoras pudo convertirse en un aspecto clave en el control de la propiedad, como manifestaron los contemporáneos y han recordado recientemente Garrido y Calatayud (2007). La incorporación progresiva de pequeñas mejoras, entre las que habría que incluir la crucial fertilización de la tierra, en un contexto de estabilidad de los arrendatarios, incrementaba el valor de la *estrena* de cara al cambio de colono. Pero también estrechaba el sentimiento de los colonos de que una parte considerable del valor de la parcela les pertenecía, como resultado del aumento del valor de la tierra producido por su trabajo. Si la tierra pertenecía al propietario, el colono era el dueño de su «fertilidad».

Por otro lado, la *estrena* entre colonos pudo ser inicialmente tolerada por el propietario porque actuaba también como garantía de buen cultivo. Si un colono pagaba una can-

---

26. Informe de la Liga de Propietarios al gobernador civil de 1879 (CUCÓ, 1975: 140-141).

tividad elevada por entrar a cultivar una parcela tendría interés en no perder esa cantidad y poder recuperarla en caso de decidir dejar el cultivo o traspasarlo en el futuro. Esto le incentivaba a mantener el buen estado de la finca, lo que repercutía en beneficio del propietario. Pero a la larga este mecanismo se volvió contra el propietario. El goteo constante de las pequeñas atenciones prodigadas a la tierra acabó generando un cierto derecho a ser recompensado que permitía, en palabras de Garrido y Calatayud, una suerte de «compra silenciosa» de la tierra. Si el valor de la *estrena* iba creciendo y no se abonaba por el mantenimiento de la misma familia de colonos al frente de la explotación, en el momento de intentar la venta el dueño estaba obligado a un fuerte desembolso para poder rescindir la relación de arrendamiento. Cada pequeña inversión en la mejora de las tierras era un pequeño paso en esta compra<sup>27</sup>. Los contratos de la época muestran una mayoría de propietarios que decidían no pagar las mejoras, pero la contratación fue cada vez más reducida. Con la renuncia a escriturar de los propietarios se perdía la posibilidad de enfrentarse a la consolidación de los derechos a las mejoras que los colonos reivindicaban y, por tanto, a mantener intactos sus derechos de propiedad. La estabilidad y la incorporación progresiva de trabajo hicieron que se consolidara el vínculo entre la tierra y sus cultivadores.

Los colonos no cuestionaban en su reivindicación la propiedad de la tierra ni el derecho a percibir una renta por parte del propietario. Su postura era doble. Por un lado, si el aumento del valor de la tierra se producía gracias al trabajo intensivo del colono y de las mejoras introducidas, la renta no podía crecer más que de una manera lenta. Por otro, la cantidad de trabajo incorporada a la tierra pertenecía al colono, por lo que no podía ser despojado de ella a través del desahucio si no era debidamente recompensado. La Liga de Propietarios también lo entendía así en 1878 (Cucó, 1975: 135):

*La coalición reconoce en el propietario el dominio de la tierra, pero intenta conceder al colono un derecho al arrendamiento; en su sentir, si la tierra es del dueño, el arrendamiento es del labrador y el arreglo de la renta, que es la relación que liga a uno y otro, es lo que pretende determinar por la violencia.*

Las prácticas de propietarios y colonos explicarían la aparición de determinadas costumbres en torno al arrendamiento, algunas de las cuales se podrían encontrar a finales del Antiguo Régimen. Pero la situación a finales del XIX era distinta. Si en el XVIII la estabilidad de los colonos pudo generar una cierta moderación en el alza de la renta, esto no erosionó la libre disposición de las tierras. La costumbre se mantenía por un relativo consenso en torno a una «economía moral» que ambos respetaban. Pero cuando este con-

---

27. Un tratamiento más exhaustivo de las mejoras en GARRIDO y CALATAYUD (2007: 95).

senso se rompía los propietarios inclinaban la balanza a su favor amparándose en los contratos y la ley. Sin embargo, en las últimas décadas del XIX la costumbre parecía imponerse a la ley y limitar los derechos de los amos de la tierra. Pese a que la ley consolidaba su posición y la propiedad «perfecta» estaba claramente establecida, ahora los colonos conseguían unos derechos sobre la tierra cultivada que sólo se amparaban en la costumbre. ¿Qué impuso la costumbre sobre la ley y permitió progresivamente convertir a los colonos en propietarios? Parece que el punto clave fue la fuerte cohesión de los labradores en torno a su «economía moral» y una mayor capacidad de presión para hacer respetar lo que consideraban sus derechos ejercida a través de la coacción.

Una vez terminadas las reformas liberales, sólo un pequeño grupo de labradores «privilegiados» podía subsistir gracias a pequeñas propiedades que completaban con tierras en arrendamiento. Una gran masa de labradores dependía totalmente de la posibilidad de poder cultivar pequeñas explotaciones en arrendamiento. Su subsistencia estaba condicionada, aparte de por las inclemencias medioambientales, por la capacidad de trabajo de las unidades familiares, incorporado a través de las técnicas adecuadas, y al mantenimiento de la renta en niveles bajos. Paralelamente al cultivo, la familia campesina repartía en su seno otras ocupaciones que podían ser cruciales para su supervivencia, como la venta de los productos en el mercado, mayoritariamente por las mujeres, la recogida de estiércol u otros fertilizantes, reservada a los niños, o trabajos esporádicos fuera de la unidad familiar. Todos estos elementos estaban regidos por costumbres que favorecían a las unidades familiares y que debían ser respetadas y protegidas en el seno de la comunidad de labradores<sup>28</sup>.

En el caso del cultivo podían ser decisivos la moderación en la renta, el respeto a las mejoras y la estabilidad en el arriendo. El punto débil de este equilibrio era la capacidad de los propietarios para desahuciar a sus colonos si éstos no aceptaban elevaciones de la renta o para hacerlo sin recompensar sus mejoras. Si los colonos conseguían bloquear esta posibilidad anulaban la capacidad real del propietario de ejercer su libre disposición sobre la tierra. Los procedimientos de desahucio eran fácilmente ganados en los tribunales por los propietarios, por lo que la resistencia de los colonos no podía ejercerse a tra-

---

28. La complementariedad de estas labores y su importancia en la defensa de las costumbres frente a la ciudad ha permitido dar una nueva visión más compleja a los conflictos de 1878-79 (BURGUERA, 2000). En la relación entre propietarios y colonos es necesario tener en cuenta que muchas de las tareas que complementaban el cultivo de la tierra se realizaban frecuentemente a expensas de los dueños de la tierra. Era habitual, por ejemplo, que las hijas de los colonos realizaran el servicio doméstico de los amos, o los niños se ocuparan en la recogida de basuras (el popular *femater* valenciano) en el hogar de los propietarios. Este fenómeno era fundamental para explicar los encuadramientos clientelares del caciquismo imperante en la época.

vés de mecanismos legales y menos después de las nuevas leyes. La forma más eficaz que encontraron fue ejercer una coacción violenta sobre toda la comunidad de labradores para que, una vez desahuciado un colono, nadie osara ocupar su lugar de forma que los propietarios se vieran obligados a respetar a los antiguos arrendatarios con rentas bajas ante la posibilidad real de que las tierras quedaran abandonadas.

Lo difícil era lograr la solidaridad de todos los colonos con la familia desahuciada, pero esto se logró a través de actuaciones violentas y selectivas, ejercidas de forma particular y anónima sobre los nuevos colonos que quebrantaban las costumbres o sobre sus bienes. Así, cuando un nuevo labrador ocupaba el lugar de un colono desahuciado, podía ser objeto de ataques violentos (quema nocturna de su barraca o del pajar, destrozo de sus cosechas, riegos de castigo, daños o muerte de los animales de labor, etc.), como los popularizados por Blasco Ibáñez en su novela *La Barraca*. Estos mecanismos de coacción todavía son poco conocidos y sólo han recibido atención los desarrollados en la «huelga de rentas» de 1878-79, pero parece que se mantuvieron como telón de fondo durante todo el periodo y que no tuvieron la misma intensidad en las restantes comarcas valencianas. El ejercicio de esta presión y su alta eficacia puede detectarse en muchas referencias de los contemporáneos dadas a conocer por diferentes historiadores. Así, en 1861, un visitante inglés decía sobre la comarca:

*Las tierras pertenecen a nobles y a otros hacendados, que viven en la ciudad, y las alquilan en pequeñas parcelas a labradores arrendatarios (...). Estos colonos pagan una renta, pero aparte de esto son totalmente independientes y dividen sus posesiones, con la consiguiente parte proporcional de la renta, entre sus hijos cuando se casan. No es fácil ni seguro desahuciar a un arrendatario. Cuando existe esta amenaza, lo más probable es que el colono responda a ver quien es el guapo que ocupa su tierra y en caso de que la amenaza se llegue a ejecutar, normalmente un cuchillo bien afilado pondrá fin a la disputa*<sup>29</sup>.

Del mismo modo, la coacción entre labradores se puede rastrear en el teatro popular de la época. En la comedia de Burguet *Propietarios y colonos*, de 1876, ante la amenaza de desahucio el arrendatario responde: «El qu'agose en un camp meu/ a pegar una patà/ li plante una trabucà/ que li fas sèmola el lleu/ (...) pues vorem qui es el valent/ que es fica en l'arrendament/ entre tant yo estiga viu»<sup>30</sup>.

---

29. La cita de Markham, en MILLÁN (2006: 406) que la toma de ARDIT (2004: 273).

30. «El que se atreva en un campo mío/ a pegar una patada/le planto una trabucada/ que le hago sémola la vesícula/ (...) pues veremos quién es el valiente/ que se mete en el arrendamiento/ mientras yo esté vivo» (cit. en CUCÓ, 1975: 59).

Quedaban también de manifiesto en las reflexiones que se hicieron con motivo de la «huelga de rentas». Para un anónimo articulista del diario *La Época* (Cucó, 1975: 56), el ejercicio de «actos de dominio positivo» por parte de los colonos:

*da lugar a la resistencia de un desahucio, a que el labrador crea que no se le puede echar del predio y a que el propietario no encuentre quien reemplace al colono, por creer o aparentar creer los de la vega que aquello era un atropello y que no hay motivo para lanzar a uno de donde nació y donde por testamento de su padre cultivaba aquel campo*<sup>31</sup>.

Y, cómo no, fueron posteriormente popularizadas por la obra de Blasco Ibáñez *La Barraca*. El propio autor explicaba en el prólogo para la reedición de 1925 que la inspiración de la novela «Era la historia de unos campos forzosamente yermos que vi muchas veces siendo niño en los alrededores de Valencia, por la parte del cementerio (...) el relato de una lucha entre labriegos y propietarios que tuvo por origen un suceso trágico y luego abundó en conflictos y violencias».

Monforte Báguena, en un pasaje muy conocido de su obra (1922: 9) mostraba también la presión de los colonos para mantener el precio de los arrendamientos:

*La costumbre, y un pacto, no por tácito menos universal y respetado entre los agricultores, impide a los propietarios elevar el precio del arrendamiento más allá de ciertos límites, muy ceñidos por cierto, so pena de la sanción consistente en quedar el campo yermo, sin que se atreva nadie a cultivarlo por temor a las represalias del anterior cultivador o de deudos, que frecuentemente han ensangrentado las huertas valencianas.*

Igualmente, en el prólogo de la obra de Ricardo Garrido, Martínez Sabater explicaba:

*Estas y todas las costumbres que se observan en los contratos de arrendamiento, se cumplen rigurosamente. Están tan arraigadas, que a pesar del individualismo de nuestros labradores, existe una solidaridad casi religiosa en el cumplimiento y defensa de los derechos de los colonos. Caso repetido es quedar años enteros sin cultivo magníficas tierras que el propietario logro dejar libres mediante un desahucio judicial. Nadie será capaz de tomarlas en arrendamiento. Si algún forastero se atreviera sería a riesgo de su vida y viendo perderse sus cosechas con los regóns*

---

31. El artículo del periódico madrileño *La Época* fue reproducido con el título «La cuestión de la Huerta. Explicaciones» en el diario valenciano *Las Provincias*, 15 de febrero de 1879.

*de castic* [riegos de castigo] *que por las noches le administrarían sigilosamente*<sup>32</sup>.

Y el propio Garrido expresaba en su obra (1943: 44):

*Si pretendiese entregar la finca a cualquier otro labrador más de su agrado, a este último se le harían la vida y el cultivo imposibles, pues por encima de todas las leyes escritas, los huertanos tienen la de no respetar más desahucio que el justificado por incumplimiento grave del cultivador. Y los labradores de la localidad que tengan la capacidad técnica y el capital necesario para comprar la tierra y cultivarla por sí mismo, no lo harán sin el previo acuerdo con el colono convecino.*

La conflictiva situación que se describe en los arrendamientos de la Huerta de Valencia no se puede generalizar al resto de las comarcas valencianas, aunque esa «compra silenciosa» de las propiedades por parte de los colonos pudo estar muy extendida. Fuera del contexto español, una situación de conflicto similar se daba por esas fechas en Irlanda, donde los colonos pugnaban también por consolidar ciertos derechos (*tenant rights*). Allí también los arrendatarios limitaban el aumento de la renta y se estableció como costumbre «venderse» entre los colonos el derecho a cultivar las tierras. Estas costumbres eran también impuestas a través de la violencia de los arrendatarios hacia los propietarios que las incumplían, por lo que el estudio comparado de ambos casos promete ser interesante (Guinnane y Miller, 1996; Garrido, 2010).

## 7. CONCLUSIONES

El fenómeno conocido como «arrendamiento consuetudinario valenciano», al contrario de lo que se ha pensado tradicionalmente, no fue el resultado de la pervivencia en la legislación burguesa de formas jurídicas provenientes del Antiguo Régimen. Durante las décadas anteriores a la reforma liberal, que consolidaba los derechos de propiedad, parecían instaladas una serie de costumbres consensuadas entre propietarios y colonos. Éstas se mantenían en función de los beneficios mutuos que proporcionaban y del «acuerdo ético» sobre determinados comportamientos que conformaron una «economía moral». Entre estas costumbres fue muy característica la estabilidad de los arrendatarios y la moderación en la renta. Pero no hay constancia de que estas costumbres se impusieran a los derechos que la legislación y los contratos garantizaban a los propietarios.

---

32. D. Eduardo Martínez Sabater era Procurador en Cortes y Decano del Colegio de Abogados de Valencia y redactó el prólogo de la obra de Ricardo Garrido (1943: XIV).

Con la crisis agraria de principios del siglo XIX, el contexto en el que se desarrollaba la relación de arrendamiento sufrió cambios de consideración. La crisis y la posterior reorientación productiva de la comarca hacia productos hortícolas condujeron a una consolidación de la estabilidad de los colonos. La presencia de nuevos cultivos que exigían trabajo intensivo pudo favorecer que, mientras en otras comarcas los propietarios mantenían su protagonismo, en la Huerta de Valencia los colonos asumieran la iniciativa en la incorporación de mejoras e innovaciones técnicas. Si esto fue así, pudo potenciar la estabilidad de los colonos sobre las parcelas y su creencia en que deberían ser recompensados por sus mejoras y que éstas no debían incrementar la renta pagada al propietario. La situación reforzaría el vínculo íntimo que los colonos tenían con sus tierras, potenciado por la necesidad de estabilidad sobre las parcelas como mecanismo de defensa contra la amenaza constante de proletarización.

A principios de la Restauración los colonos habían conseguido imponer estas arraigadas costumbres por encima de los derechos que la ley daba a los propietarios. Y esto fue posible gracias a la presión de los propios colonos sobre la comunidad y los propietarios para que estas costumbres se mantuvieran. La combinación de cohesión entre los labradores y coacción a través del ejercicio anónimo de la violencia sobre la integridad física y los bienes y cosechas de los arrendatarios, que hacía la vida imposible a quienes contravinieran las costumbres, impuso de hecho la costumbre por encima de la libre disposición de la propiedad. Esta erosión de los derechos de los propietarios acabó con la posibilidad de elevar las rentas más allá de márgenes reducidos e impuso la obligatoriedad de indemnizar a los colonos por las mejoras introducidas, permitiéndoles el acceso a la propiedad a bajo precio. Esto favoreció la aceleración del proceso de fragmentación de la propiedad y su traspaso a los pequeños cultivadores que caracterizó, a partir de las primeras décadas del siglo XX, la distribución de la propiedad en la comarca. En un momento en que la crisis finisecular potenciaba este acceso a la propiedad de las economías familiares, la posición de fuerza lograda por los colonos pudo acelerar y facilitar el proceso.

El arrendamiento consuetudinario no fue, por tanto, una herencia del pasado precapitalista, ni el resultado de una concesión paternalista de los propietarios. Fue una construcción contemporánea en el contexto del campo valenciano del siglo XIX, donde la capacidad de presión de los labradores arrendatarios jugó un papel determinante. El arrendamiento valenciano proporcionaría otro ejemplo del amplio abanico de economías agrarias singulares que muestran que la presencia mayoritaria de explotaciones familiares no fue un obstáculo para el desarrollo de procesos de cambio tecnológico y la integración progresiva en la dinámica de mercados capitalistas cada vez más amplios. Una vía de desarrollo peculiar que ilustra nuevamente la variedad de trayectorias posibles dentro del capitalismo agrario (Garrabou, Planas y Saguer, 2000: 225-232).



## AGRADECIMIENTOS

Este trabajo se ha beneficiado de las útiles observaciones de los evaluadores anónimos de la revista y de las aportaciones que hicieron a los primeros borradores Salvador Calatayud y Jesús Millán. A todos ellos mi más sincero agradecimiento.

## REFERENCIAS

- ANDRÉS ROBRES, F. (1987): *Crédito y propiedad de la tierra en el País Valenciano (1600-1810)*, Valencia, Institució Alfons el Magnànim.
- ARDIT LUCAS, M. (1991): «Els orígens d'un mite ¿Fou l'Horta una comarca peculiar?», *Afers*, 11/12, pp. 75-88.
- ARDIT LUCAS, M. (1993): *Els homes i la terra del País Valencià (segles XVI-XVII)*, Barcelona, Curial.
- ARDIT LUCAS, M. (2004): «Una mirada distant a les hortes valencianes. La perspectiva dels viatgers estrangers», *Afers*, 47, pp. 29-43.
- ARDIT LUCAS, M. y VALLDECABRES, R. (2007): *Arbitris i notes per a Quart i València: la gestió agrícola d'un terrament de l'Horta (segle XVII)*, Valencia, Universitat de València.
- BURGUERA, M. (2000): *Negociando intereses rurales en el espacio urbano*, Tesis de licenciatura, Facultat de Geografia i Història, Universitat de València.
- BURRIEL DE ORUETA, E. (1971): *La Huerta de Valencia. Zona Sur. Estudio de geografía agraria*, Valencia, Institució Alfonso el Magnànim.
- CALATAYUD GINER, S. (1989): *Capitalismo agrario y propiedad campesina. La Ribera del Xúquer, 1860-1930*, Valencia, Institució Alfons el Magnànim.
- CALATAYUD GINER, S. (2001): «Economía en transformación. Agricultura e industria en la época contemporánea (1800-1950)», en PRESTON, P. y SAZ, I. (eds.), *De la revolución liberal a la democracia parlamentaria. Valencia (1808-1975)*, Valencia, Biblioteca Nueva / Universitat de València, pp.163-200.
- CALATAYUD, S. y MATEU, E. (1996): «La evolución de la agricultura valenciana: algunos aspectos (1840-1930)», en AZAGRA, J., MATEU, E. y VIDAL, J. (eds.): *De la sociedad tradicional a la economía moderna. Estudios de historia contemporánea valenciana*, Alicante, Instituto Juan Gil-Albert, pp. 101-124.
- CALATAYUD, S., MILLÁN, J. y ROMEO, M.<sup>a</sup> C. (1996): «La nobleza propietària en la societat valenciana del segle XIX: el comte de Ripalda i la gestió del seu patrimoni», *Recerques*, 33, pp. 79-101.
- CALATAYUD, S., MILLÁN, J. y ROMEO, M.<sup>a</sup> C. (2000): «El rentismo nobiliario en la agricultura valenciana del XIX», *Revista de Historia Económica*, XVIII, pp. 79-107.

- CALATAYUD, S.; MILLÁN, J. y ROMEO, M.<sup>a</sup> C. (2003): «Les múltiples cares de la renda: propietaris i arrendataris al País Valencià», *Estudis d'Història Agrària*, 15, pp. 57-86.
- CARMONA, J. y SIMPSON, J. (2003): *El laberinto de la agricultura española. Instituciones, contratos y organización entre 1850 y 1936*, Zaragoza, Prensas Universitarias de Zaragoza.
- CASTELLANOS, F. y FERNÁNDEZ-PACHECO, J. (1991): «Amos i masovers: les relacions d'arrendament a València (1870-1885)», *Afers*, 11/12, pp. 215-225.
- CUCÓ GINER, A. (1975): *Republicans i camperols revoltats*, Valencia, Tres i quatre.
- FÈLIX I ROIG, E. (1986): *L'estructura de la propietat agrària a Alboràia (1828-1889)*, Valencia, Centre d'Estudis de la Biblioteca Municipal d'Alboràia.
- FONTANA, J. y GARRABOU, R. (1986): *Guerra y Hacienda: la Hacienda del Gobierno central en los años de la Guerra de la Independencia, 1808-1814*, Alicante, Instituto Juan Gil-Albert.
- GARCÍA SANZ, Á. (1991): «Renta territorial y patrimonio de una casa nobiliaria en la Castilla del siglo XIX: los marqueses de Lozoya, 1808-1896», en SAAVEDRA, P. y VILLARES, R. (coords.), *Señores y campesinos en la Península Ibérica, siglos XVIII-XX*, Barcelona, Crítica, pp. 173-200.
- GARCÍA SANZ, Á. (1992): «Explotación y renta de una dehesa salmantina durante el siglo XIX: Miguel Muñoz. 1802-1895» en CALERO, V., LLORENTE, J., PLAZA, J. y POL, C. (eds.), *El medio rural español. Cultura, paisaje y naturaleza*, Salamanca, Universidad de Salamanca, pp. 347-380.
- GARRABOU, R. (1985): *Un fals dilema. Modernitat o endarreriment de l'agricultura valenciana 1850-1900*, Valencia, Institució Alfons el Magnànim.
- GARRABOU, R., PLANAS, J. y SAGUER, E. (2000): *Un capitalisme impossible? La gestió de la gran propietat agrària a la Catalunya contemporània*, Vic, Eumo Editorial.
- GARRIDO JUAN, R. (1943): *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, Valencia, Aeternitas.
- GARRIDO HERRERO, S. (2010): «Fixed-rent contracts and investment incentives. A comparative analysis of English tenant right», inédito.
- GARRIDO HERRERO, S. y CALATAYUD GINER, S. (2007): «La compra silenciosa. Arrendamientos, estabilidad y mejoras en la agricultura valenciana de regadío (1850-1930)», *Investigaciones de Historia Económica*, 8, pp. 77-108.
- GOERLICH PESET, J. M.<sup>a</sup> (1982): «Revolución liberal y arrendamientos rústicos en la práctica notarial valenciana», en *Estudios dedicados a Juan Peset Aleixandre*, Valencia, Universitat de València, II, pp. 197-215.
- GONZÁLEZ OCHANDO, M.<sup>a</sup> D. (1994): *La conflictividad agraria en l'Horta durante el último tercio del siglo XIX. Una aproximación diferente a un conflicto agrario. 1878-1879*, Trabajo de Investigación inédito, Universitat de València, Departament d'Història Contemporània.

- GUINNANE, T. V. y MILLER, R. I. (1996): «Bonds without Bondsmen: Tenant-Right in Nineteenth-Century Ireland», *Journal of Economic History*, 56, 1, pp. 113-142.
- MILLÁN GARCÍA-VARELA, J. (1984): «Renda, creixement agrari y reformisme. L'oposició valenciana al reformisme agràri borbònic», *Estudis d'Història Contemporània del País Valencià*, 5, pp. 207-230.
- MILLÁN GARCÍA-VARELA, J. (2006): «Triunfo y límites de la propiedad en el arrendamiento valenciano», en DE DIOS, S., INFANTE, J., ROBLEDO, R. y TORIJANO, E. (coords.), *Historia de la propiedad. Costumbre y Prescripción*, Madrid, Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, pp. 373-410.
- MODESTO ALAPONT, J. R. (1998a): *A ús i costum de bon llaurador. L'arrendament de terres a l'Horta de Valencia (1780-1860)*, Catarroja y Barcelona, Afers.
- MODESTO ALAPONT, J. R. (1998b): «La crisi agraria de principis del segle XIX a l'Horta de Valencia (1807-1840): transformacions i actituds a una comarca d'agricultura intensiva», *Recerques*, 37, pp. 5-30.
- MODESTO ALAPONT, J. R. (2008): *Tierra y colonos. La gestión agraria del Hospital General de Valencia (1780-1860)*, Valencia, Universitat de València.
- MONFORTE BÀGUENA, A. (1922): *El problema agrario levantino. Los contratos acerca de la tierra en Valencia. Su presente, pasado y porvenir*, Valencia, Tipografía moderna.
- ORELLANAY RINCÓN, P. (1886): *Memoria sobre el colonato en Valencia*, Valencia, Imprenta de Ferrer Orga.
- OTSUKA, K., CHUMA, H. y HAYAMI, Y. (1992): «Land and Labor Contracts in Agrarian Economies: Theories and Facts», *Journal of Economic Literature*, 30, pp. 1.965-2.018.
- PÉREZ GARCÍA, J. M. (1993): «Los orígenes de la moderna agricultura comercial en la Huerta de Valencia», en *Homenaje al profesor Ángel Cabo Alonso*, Salamanca, Universidad de Salamanca, pp. 475-498.
- PESET REIG, M. (1982): *Dos ensayos sobre historia de la propiedad de la tierra*, Madrid, Revista de Derecho Privado.
- PESET REIG, M. (1988): «L'emfiteusi al Regne de València. Una anàlisi jurídica», *Estudis d'Història Agrària*, 7, pp. 99-126.
- PONS, A. (1990): «Els contractes d'arrendament al País Valencia. Una anàlisi de protocols notarial», *Estudis d'Història Agrària*, 8, pp. 175-199.
- RAY, D. (2002): *Economía del desarrollo*, Barcelona, A. Bosch.
- ROBLEDO, R. (1984): *La renta de la tierra en Castilla la Vieja y León (1836-1913)*, Madrid, Servicio de Estudios del Banco de España.
- ROBLEDO, R. (1985a): «La renta de la tierra en la crisis del siglo XIX. Variantes regionales», en ARTOLA, M., TORTELLA, G., BERNAL, A. M. y otros (eds.), *La España de la Restauración. Política, economía, legislación y cultura*, Madrid, Siglo XXI, pp. 311-330.

- ROBLEDO, R. (1985b): «Los arrendamientos castellanos antes y después de la crisis de fines del siglo XIX», en GARRABOU, R. y SANZ, J. (ed.), *Historia agraria de la España Contemporánea. 2. Expansión y crisis*, Barcelona, Crítica, pp. 369-411.
- ROMERO GONZÁLEZ, J. (1983): *Propiedad agraria y sociedad rural en la España mediterránea. Los casos valenciano y castellano en los siglos XIX y XX*, Madrid, Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación.
- SEBASTIÁ E. Y PIQUERAS, J. A. (1987): *Pervivencias feudales y revolución democrática*, Valencia, Institutió Alfons el Magnànim.
- TELLO ARAGAY, E. (2001): «El fin del crédito hipotecario censalista en España: ¿una agonía demasiado larga?», *Áreas*, 21, pp. 63-93.
- THOMPSON, E. P. [1971] (1979): *Tradicón, revuelta y conciencia de clase. Estudios sobre la crisis de la sociedad preindustrial*, Barcelona, Crítica.
- THOMPSON, E. P. [1991] (1995): *Costumbres en común*, Barcelona, Crítica.