SALUSTIANO DE DIOS, JAVIER INFANTE,
RICARDO ROBLEDO, EUGENIA TORIJANO (Coords.)

HISTORIA DE LA PROPIEDAD
COSTUMBRE Y PRESCRIPCIÓN

¶ propiedad e posession son dos palabras q̃ ha entre ellas muy grande departimiento. La propiedad tanto quiere dezir como el señorio que el ombre ha en la cosa e posession tanto quiere dezir como tenencia.

(Partidas III, 2, 27)

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

(CC., art. 348)

IV ENCUENTRO INTERDISCIPLINAR

SALAMANCA, 25-28 DE MAYO DE 2004

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España
PRIOR TEMPORE POTIOR IURE
MDCCCLXI

Servicio de Estudios del Colegio de Registradores
Madrid, 2006

ISBN.: 84-96347-79-6
D. Legal: M-22.833-2006

TRIUNFO Y LÍMITES DE LA PROPIEDAD EN EL ARRENDAMIENTO VALENCIANO [1]

Jesús Millán
Universitat de València

[1] Agradezco los comentarios e informaciones de Ferran BADOSA, Margarita SERNA, Coro RUBIO, Enriqueta SESMERO, Fernando SÁNCHEZ MARROYO, Salvador CALATAYUD y M.ª CRUZ ROMEO. Este trabajo se incluye en el proyecto BHA2002-01006 del Ministerio de Ciencia y Tecnología, apoyado con fondos FEDER.

And summer's lease hath all too short a date
(Y el arriendo del verano tiene un plazo demasiado corto).
W. SHAKESPEARE.

SUMARIO: I. LIBERALISMO Y UNIFICACIÓN DEL ESPACIO JURÍDICO EN EL PAÍS VALENCIANO.—II. ¿UN DERECHO CONSUETUDINARIO A FINES DEL ANTIGUO RÉGIMEN?—III. MATICES EN LA HEGEMONÍA DE LA PROPIEDAD EN LA ÉPOCA BURGUESA.—IV. EL BALANCE DE LAS CONTRAPARTIDAS: UN SONDEO EN LA CONTRATACIÓN.—V. LOS COLONOS DE L'HORTA Y LA EMERGENCIA PÚBLICA DE UN «SENTIDO PROPIO».—VI. CONCLUSIÓN.

I. LIBERALISMO Y UNIFICACIÓN DEL ESPACIO JURÍDICO EN EL PAÍS VALENCIANO

La sociedad burguesa en la España del siglo XIX descansó, en gran medida, sobre el orden que surgía del medio agrario. Las expectativas de progreso, si descontamos un industrialismo minoritario, se apoyaban en el horizonte que cabía prever para la agricultura. Del mismo modo, el sistema político nacido del liberalismo se desarrolló en una sociedad que, durante generaciones, no veía disminuir el peso de las actividades agrarias.

Este peso del agrarismo tenía que reflejarse en el nacimiento del nuevo Estado, en la España del ochocientos. De aquí surgieron algunas de las tensiones características del pretendido uniformismo legal del nuevo régimen. Las discrepancias derivaban del inevitable carácter local de la agricultura, que a menudo oponía contradicciones a los criterios generales con que se trataba de crear un espacio jurídico común, capaz de hacer homogéneo el ámbito que cubría el Estado. ¿Podía una sociedad agraria adaptarse sin problemas a un proceso semejante? La localización tenía grandes implicaciones, sobre todo

cuando derivaban de distintas genealogías de un individualismo agrario que se conformaba mediante valores y jerarquías también peculiares. Esto llevó a que, a menudo, las estructuras con que se habían desarrollado diversas sociedades agrarias presentasen requisitos contrapuestos de cara a garantizar su futuro. Lo que en algunos ámbitos se veía como principios elementales del progreso, se veía en otras partes como generalizaciones abusivas, fruto del dogmatismo de la abstracción y, por tanto, amenazadoras del buen desarrollo local.

Estas tensiones afectaron al discurso económico, legal y político en Cataluña, Galicia o el País Vasco. ¿Qué sucedió en el caso valenciano? La cuestión es más interesante si recordamos que, a menudo, la agricultura valenciana, especialmente identificada con el regadío, fue considerada un caso ejemplar en el conjunto del panorama español. De Álvaro FLÓREZ ESTRADA, en puertas de la revolución liberal, a Romà PERPIÑÀ, Pascual CARRIÓN o Manuel DE TORRES, bajo la II República, el campo valenciano se presentó como un modelo singular.

¿Qué exigencias derivaban de ello con respecto al marco general en vigor para toda España? Los comienzos de la revolución liberal española arrancaron bajo el estímulo de las reclamaciones surgidas del campo valenciano, que llevaron a plantear en las Cortes de Cádiz la necesidad de una ley de señoríos. De aquí nacería un tono rupturista con respecto a la herencia del antiguo régimen que se mantuvo por mucho tiempo. A diferencia de lo usual en otras latitudes, el orden legado por el absolutismo no merecía aprecio para los portavoces del agrarismo en el País Valenciano [2]. Esta desafección adquirió, incluso, un aspecto problemático, desde el punto de vista del nuevo orden. Si éste tenía por norma fundamental el respeto a toda propiedad distinguible del poder político privatizado —que habían ostentado los señores—, entonces la práctica valenciana más extendida ignoraba ese criterio, que se proclamaba con tanta solemnidad. En contraste con Cataluña, desde muy pronto la «casi propiedad» de los antiguos señores, en forma de *dominio directo* en lugares donde sus antecesores habían ejercido la jurisdicción, fue sistemáticamente ignorada en el País Valenciano. Al ser identificado con la extinguida jurisdicción, el dominio directo de linajes señoriales se extinguió a menudo de hecho, sin que, por lo que se conoce, se redimiese más que de modo excepcional. La susceptibilidad con que se preservó la división de dominios en Cataluña, o la pervivencia del foro en Galicia, encontraba aquí una trayectoria opuesta [3].

---

[2] Salvador CALATAYUD, Jesús MILLÁN, M.ª Cruz ROMERO, «Poderes y legitimidad de la renta en el País Valenciano: las elites agrarias en el siglo XIX», *Ayer*, n.º 46 (2002), págs. 233-260.

[3] Pedro RUIZ TORRES, «La fi de la noblesa feudal al País Valencià», en Núria SALES et alii, *Terra, treball i propietat. Classes agràries i règim senyorial als Països Catalans*. Crítica, Barcelona, 1986, págs. 166-185.

¿Qué significaba este rumbo? El rechazo hacia la «propiedad imperfecta», cuando coincidía en el espacio con el ámbito del viejo señorío, no era un ataque inmediato contra toda una clase social. Con mayor o menor dispersión, los privilegiados recurrían desde antiguo a un amplio abanico de formas de aprovechamiento de su patrimonio, sin hacer restricciones a priori. En la práctica, con todo, la más perjudicada por la evolución de los derechos de propiedad en el País Valenciano fue la gran aristocracia señorial. En su caso, la revolución liberal sancionó un declive anterior, ya que los problemáticos orígenes de sus señoríos no les habían permitido con frecuencia satisfacer las condiciones típicas que hacían reconocible el dominio directo, incluso bajo el antiguo régimen. En buena parte de sus señoríos no se les aceptaba este derecho y, en ocasiones, eran poblaciones enteras las que rechazaban un dominio señorial que asimilaban a una simple carga feudal, imposible de confundir con la propiedad imperfecta de la tierra que reclamaba el señor[4]. La revolución liberal decidió este largo forcejeo, en contra de este tipo de señores. Al derrumbarse, junto con la jurisdicción, sus *regalías* y el cobro del diezmo, el ataque al dominio directo levantó barreras importantes contra sus objetivos de aprovechar con ventaja la categoría que, a partir del liberalismo, marcaba las jerarquías sociales: la propiedad. Fue aquel sector de la nobleza que ya era principalmente propietaria la que mantuvo en mayor medida su patrimonio, al no hallarse afectado desde tiempo atrás por la división de dominios.

Semejante derrota de la propiedad imperfecta en antiguos términos señoriales redondeó el triunfo general de la «propiedad perfecta». A diferencia de Cataluña, la agricultura valenciana del antiguo régimen había relegado —ya desde el siglo XVII— la cesión en enfiteusis o en contratos a largo plazo. De ahí que, al interpretar la división de dominios como un abuso feudal, se produjese una identificación de los intereses agrarios valencianos con la «propiedad perfecta», que había de proclamar el liberalismo del siglo XIX.

Ya desde entonces se consideró evidente que esta concentración del derecho de propiedad en un único dueño, sin restricciones en sus derechos, era un requisito necesario para el desarrollo económico. A largo plazo, la trayectoria de la agricultura valenciana podría servir para sostener esta opinión. Pero, planteada de esta manera, la hipótesis puede caer en el error de atribuir la dinámica a largo plazo a la presencia de este marco legal, como si por sí mismo tuviese unos efectos que están lejos de comprobarse en otras zonas. Por eso conviene plantearse las consecuencias de este marco jurídico cuando se

[4] Muchos de estos señores carecían de cabreves que identificasen las fincas cuyo dominio reclamaban. Además, el infrecuente ejercicio de la fadiga y del derecho de comiso cuestionaba la validez jurídica del dominio directo, p.e., Joaquim SERRANO, *De patricis a burgesos. Les transformacions d'una oligarquia terratinent; Elx, 1600-1855*. Inst. J. GIL-ALBERT, Alicante, 1995.

plasmaba en el contexto social. ¿Cuáles eran las ventajas de la «propiedad perfecta» en la práctica de los propietarios? ¿Qué se deducía de aquella plenitud de derechos del propietario? ¿No existían restricciones, derivadas de algún otro factor, distinto de la rotunda definición jurídica del derecho de propiedad?

Los efectos de la revolución no dejaron satisfechos a los intereses agrarios de un País Valenciano, en principio, tan identificado con la obra legislativa de los liberales. A mediados de siglo, la propiedad rústica, señalaban diversas voces, se veía insuficientemente defendida, lo que obstaculizaba el empleo de grandes capitales en el campo y, por tanto, el desarrollo económico [5]. Joaquín ROCA DE TOGORES denunció que la legislación española, como ya sucedía bajo el absolutismo, seguía en exceso al derecho romano, que se encaminaba «mas principalmente á hacer se respeten las personas que las propiedades». «La tenuidad de las penas» en los delitos contra las propiedades dificultaba su defensa. Con un criterio compartido en otras comarcas valencianas, el terrateniente alicantino denunciaba la ineficacia de las penas de prisión, «en el estado de atraso de nuestra población rural, pues el estar presos, para los mas, no es castigo que sientan, y en muchos casos desean entrar en la cárcel pues allí comen y no trabajan» [6]. Treinta años después, el secretario de la Junta Provincial de Agricultura de Valencia, Manuel SANZ BREMÓN, recordaba esta idea. La reforma más eficaz, señalaba, sería la que garantizase «la seguridad de las personas y cosas del campo», lo que atraería capitales a la agricultura [7].

Son estas unas denuncias de tono ritual y más bien imprecisas, que apuntan hacia supuestas insuficiencias del derecho penal vigente. Difícilmente se pueden tomar como antecedentes de las posteriores voces alarmadas, que procedieron, siempre en la provincia de Valencia, de la Liga de Propietarios, en 1879, de la Comisión de Reformas Sociales, en la década siguiente, o de expertos en temas agrarios, en el paso del siglo XIX al XX [8]. Para algunos de ellos, los colonos trataban de «destruir las facultades y los derechos del pro-

---

[5] «Policía rural», *Boletín de la Sociedad Económica de Amigos del País de Valencia*, v. 2 (1844), págs. 13-14. En general, S. CALATAYUD, J. MILLÁN, M.ª C. ROMERO «Poderes y legitimidad de la renta».

[6] Joaquín ROCA DE TOGORES, «Memoria sobre el estado de la agricultura en la provincia de Alicante» en Javier VIDAL, *Materiales para la historia económica de Alicante (1850-1900)*. Inst. «J. Gil-Albert», Alicante, 1986, págs. 101-102, 106. La Junta de Agricultura alicantina ignoraba tales amenazas a la propiedad y consideraba «generalmente buenas» las costumbres de la población agrícola, *id.*, págs. 185, 189.

[7] Manuel SANZ BREMÓN, «Memoria sobre el estado de la agricultura en la provincia de Valencia», *Estudis d'història agrària*, n.º 2 (1979), pág. 252.

[8] Ramon GARRABOU, *Un fals dilema. Modernitat o endarreriment de l'agricultura valenciana (1850/1900)*. Alfons el Magnànim, 1985, págs. 137, 138.

pietario, que (...) observa cómo su derecho de propiedad se convierte en una especie de señorío eminente». Medio siglo después de la revolución liberal, la «propiedad plena» parecía seguir el destino que había sufrido el dominio directo de los antiguos señores en la misma zona. ¿De dónde surgía esta amenaza a la propiedad perfecta, que parecía capaz de destruirla en Valencia, allí donde con más unanimidad había triunfado?

II. ¿UN DERECHO CONSUETUDINARIO A FINES DEL ANTIGUO RÉGIMEN?

Los testimonios señalan hacia la cohesión de los arrendatarios como causa de este peligro que se cernía sobre la propiedad. Sin embargo, toda explicación en este sentido debe contar con el prolongado silencio de las fuentes anteriores, cuando no con el decidido tono de elogio con que los agraristas aludían a sus labradores, las escasas veces en que se referían a ellos. En 1850, el informe sobre la provincia de Castellón ponderaba que los colonos (casi todos «pobres y arrendadores de pequeñas porciones»), en contraste con quienes trabajaban a jornal, «suelen vivir con honradez». Sobrevivían por medio del esfuerzo, la religiosidad y la buena administración, sin lesionar los intereses legítimos de otras clases sociales: «se sujetan a la más refinada economía; (...) saben acomodarse para vivir a lo poquísimo que les queda sobrante después de pagar al propietario y atender con más o menos recursos a las necesidades del cultivo». Si bien los arriendos pasaban a veces de padres a hijos, esto sucedía sin dejar de cumplir las obligaciones contractuales: «si no tienen desgracia en las cosechas, en el animal de labor o enfermedades, cuyos azares suelen hacerles perder el arriendo por faltar a los pagos». En Valencia, el conde de Ripalda ponderaba «la honradez de los labradores» y concluía que «las costumbres agrícolas son generalmente buenas» [9]. ¿Es creíble que técnicos y miembros de la burguesía terrateniente afirmaran esto con solemnidad, en el contexto de 1850, tan sensible al respeto a la propiedad y al «orden público», si la situación de fines de siglo en la huerta de Valencia se hubiese percibido ya entonces?

La «huelga de rentas» y los disturbios que la acompañaron, en 1878, manifestaron un estado de cosas en la comarca de l'Horta de Valencia que se interpretó pronto como fruto de una cierta «herencia del pasado». Resultaba atractivo suponer que existía una trayectoria lineal que, a largo plazo, habría

[9] *Id.*, págs. 195, 200.

generalizado primero la estabilidad y luego el acceso a la propiedad de la mayoría de los arrendatarios valencianos [10]. Los tratadistas buscaron una tradición que explicase el recorte de competencias de los dueños a la hora de finalizar los contratos de arriendo o de subir la renta. Algunos pensaron que el arriendo no era sino un antiguo contrato enfitéutico. Tal vez se trataba de una herencia del derecho civil valenciano, derogado por la Nueva Planta en 1707 y nunca restablecido, a diferencia de otros territorios de la Corona de Aragón. Quizás, como ha fijado la legislación actual, se había forjado un «derecho consuetudinario», que habría adquirido fuerza como fuente del derecho en el paso del antiguo régimen a la sociedad burguesa.

Estas interpretaciones implican ignorar la indignada sorpresa con que se constató la erosión de los derechos del arrendador rústico, en los inicios del régimen canovista. Para los coetáneos, en 1878, se trataba de un orden de cosas sin antecedentes claros y que amenazaba con instalarse de modo abrupto.

Esta trayectoria es difícil de interpretar como la evolución de un marco institucional dado y reconocible. El hecho, además, se manifestaría a largo plazo sólo en la comarca en torno a la capital. Los contratos de arrendamiento a corto plazo eran ya muy habituales o, incluso, predominantes por parte de los propietarios más destacados de la zona desde el siglo XVII. El clero parroquial de Valencia, como los eclesiásticos de tantas zonas de regadío, protagonizó, durante las tres décadas posteriores a 1750, una decidida carrera por la tierra, precisamente en la comarca de l'Horta. Ya antes, en 1739, el patrimonio enfitéutico de estas instituciones era residual: menos del 2% del valor de la fortuna inmueble. Una trayectoria similar muestran en su patrimonio, además del clero, nobles propietarios, comerciantes en auge y labradores acomodados de Alzira, Castellón, Alicante, Orihuela, Elche o Gandía [11].

En las huertas más dinámicas, las adquisiciones de tierras por parte de propietarios acomodados o privilegiados del medio urbano contribuyeron a difundir, salvo contadas excepciones, la fórmula del arriendo, estipulado a corto plazo. Instituciones eclesiásticas y propietarios con residencia foraste-

---

[10] Salvador CALATAYUD, Jesús MILLÁN, M.ª Cruz ROMEO, «Les múltiples cares de la renda: propietaris i arrendataris al País Valencià», *Estudis d'història agrària*, n.º 15 (2002), págs. 57-86.

[11] Francisco Javier PALAO GIL, *La propiedad eclesiástica y el Juzgado de Amortización en Valencia (siglos XIV al XIX)*. Biblioteca Valenciana, Valencia, 2001, págs. 227-239. Un panorama general en Jesús MILLÁN, «La revolución liberal y la remodelación de la sociedad valenciana» en Paul PRESTON e Ismael SAZ, eds., *De la revolución liberal a la democracia parlamentaria. Valencia (1808-1975)*. Biblioteca Nueva, Universitat de València, Fundación Cañada Blanch, Madrid y Valencia, 2001, págs. 53-63.

ra, cuyo número no dejó de crecer en el setecientos, preferían los arriendos, mientras que por parte de los terratenientes locales estos contratos se detectan de modo más irregular en diversas comarcas [12]. ¿En qué marco legal se inscribían estos arriendos? Las escrituras no hacen referencia a ninguna normativa especial. Todo señala, pues, que a raíz de la Nueva Planta las Partidas se aplicaban en el regadío valenciano.

En este marco, no obstante, podría haber tenido lugar una evolución peculiar. La historiografía ha recordado las disposiciones de la monarquía absoluta, encaminadas a proteger a los arrendatarios, en especial en época de Carlos III. Pero, dado el sistema político y jurídico del antiguo régimen, sus eventuales efectos no pueden darse por descontados. Así lo muestra lo sucedido con la Real Provisión de 20 de diciembre de 1768, que parecía generalizar la prohibición del desahucio de arrendatarios que se había dictado para Salamanca. La norma suscitó la protesta del municipio de Játiva, seguido de inmediato por Orihuela y, de modo más tardío, por Valencia [13]. La alegación de Játiva, en abril de 1769, afirmaba que los arrendatarios de la zona nunca habían pedido seguir en las fincas más allá del plazo acordado con los dueños. Puede que esta afirmación fuese excesiva. La ciudad de Orihuela —diez días antes de S. Juan, cuando concluían tantos contratos— apoyó el recurso para «precaver voluntarios litigios entre los vezinos» y «defender su común, especialmente el de los Asendados». La capital valenciana abandonó su inhibición inicial a comienzos de julio. El regidor Joaquín ESTEVE denunciaba que, al conocer la Provisión, muchos colonos se habían negado a desalojar las fincas en que finalizaba el plazo y a reconocer los nuevos contratos, acordados con otros labradores. Esto era más grave por cuanto, decía, muchos dueños toleraban la tácita reconducción por un año. Los labradores, por su parte, se consideraban con derecho a proseguir, «vinculando en su concepto como hereditario el arrendamiento».

La denuncia de 1769 confirma la existencia de tensiones por parte de los arrendatarios, interesados en prolongar su permanencia en la finca. Pero tal estado de cosas está muy lejos de mostrarse como una costumbre establecida y aceptada por los agentes sociales. Más bien, revela la beligerancia de las oligarquías municipales contra toda disposición que, bajo pretexto de amparar a los colonos, restringiese la «propiedad plena» de quienes cedían sus fincas en arriendo. Creían molesto haber de recordarlo los regidores de Valen-

---

[12] Manuel ARDIT, *El homes i la terra del País Valencià (segles XVI-XVIII)* Curial, Barcelona, 1993, v. II, págs. 140-147.

[13] Jesús MILLÁN, «Los rentistas valencianos entre el reformismo ilustrado y la revolución liberal» en Armando ALBEROLA y Emilio LA PARRA, eds., *La Ilustración española* . Inst. «J. Gil-Albert», Alicante, 1986, págs. 497-520.

cia, cuando consideraban escandalosa la idea de que los colonos continuaran en la tierra tras el fin del contrato y —añadían con énfasis— «contra la voluntad de aquel, que usando de su dominio puede disponer de sus cosas propias, según, y como mejor le pareciere, que, por tan sabido, es por demás innorar» [14].

Los testimonios no permiten suponer que hubiera un recorte institucional de las atribuciones de los arrendadores, en lo relativo a exigir el cumplimiento del plazo y buscar subidas de renta. Los colonos tenían motivos para saberlo. Hacia 1760 el poderoso Colegio de Corpus Christi de Valencia se había mostrado activo en la demanda de desahucios. Desahucios y rescisión de contratos por atrasos fueron medidas habituales, adoptadas con éxito por diversas instituciones eclesiásticas, entre 1760 y 1780, en Llombai, en una comarca vecina a la de la capital valenciana [15].

Sin embargo, lo más significativo es la frecuencia de las subastas de arriendos entre quienes aspiraban a explotar determinadas fincas. Este uso había sido considerado altamente perjudicial por los labradores y se había prohibido mediante Pragmáticas de Fernando VI, en 1752 y 1758. La subasta para ceder el arriendo al mejor postor debió ser habitual, cuando se trataba de rentabilizar los bienes de un menor bajo tutela, ya en la Valencia foral [16]. La información conocida señala que, en la época de alza de precios de la segunda mitad del setecientos, el mecanismo de las subastas fue revitalizado por algunos dueños institucionales. Que este uso se hubiese prohibido por disposición real no fue mayor inconveniente. En 1769 la justicia de Játiva aprobó la rescisión de un contrato recién firmado e, incluso, presidió la subasta pública del nuevo arriendo que había de sustituir al anterior [17]. El Hospital de Valencia —con sus 85 Has. en l'Horta, quinto mayor propietario de la capital— utilizó ampliamente la puja en las décadas finales del setecientos [18]. Ello muestra, de nuevo, que los efectos de las disposiciones reales no eran en absoluto evidentes. No era muy distinta la opinión de los juristas valencianos más reconocidos en estos temas. En 1789 los influyentes dominicos de Orihuela consultaron a dos expertos de Valencia, Fermín NEBOT y Joaquín VILLARROYA, sobre sus perspectivas de éxito en un pleito por desahucio. Los juristas lo dieron por descontado, ya que la

---

[14] Jesús MILLÁN, «Renda, creixement agrari i reformisme. L'oposició valenciana al reformisme agrari borbònic», *Estudis d'història contemporània del País Valencià*, n.º 5 (1984), pág. 228.

[15] Manuel ARDIT, *Creixement econòmic i conflicte social. La foia de Llombai entre els segles XIII i XIX*. Afers, Catarroja i Barcelona, 2003, págs. 402-403, 397.

[16] La práctica continuó en Llombai hasta la segunda mitad del setecientos, M. ARDIT, *Creixement econòmic*, págs. 396-397.

[17] J. MILLÁN, «Los rentistas valencianos», pág. 502.

[18] José R. MODESTO ALAPONT, *A ús i costum de bon llaurador. L'arrendament de terres a l'Horta de València, 1780-1860*. Afers, Catarroja, 1998, págs. 107-108, 164-167, 30.

continuidad de los conductores sólo tendría apoyo en un cierto «principio de equidad» [19].

Con todo, NEBOT y VILLARROYA hablaban a petición de su cliente, quien, ansioso por librarse de un colono indeseado, debía acoger con agrado su dictamen. Era otra la posición de Juan SALA, «catedrático de prima de leyes» de la universidad de Valencia, quien escribía en 1801 para un público experto y general. Entre sus credenciales, proclamaba que en sus setenta años de vida «he sido muy apasionado á asuntos de agricultura». Aunque se refiere a la situación valenciana para lamentar las cargas señoriales, su exposición de los arriendos rústicos no señala peculiaridades fuera de las Partidas. El arrendatario, dice, no adquiere dominio ni «verdadera posesión» de la finca, que continúa en el dueño [20]. El impago de la renta justifica el desahucio. El labrador debe desalojar la tierra al acabar el plazo y, en caso contrario, pagar los daños y —aunque no suela aplicarse— resarcir al dueño, entregándole una renta doble. SALA recoge la resolución del Consejo de Castilla de 26 de mayo de 1770, que disponía que, si los contratantes no expresaban su intención contraria con un año de anticipación, el arriendo seguía en vigor un año más, tras expirar el plazo que se pactó. La venta interrumpía el arriendo, si no se había acordado lo contrario. Por último, el jurista valenciano reconocía que «la equidad que debe observarse en todos los contratos» requería que la renta fuese proporcionada al «provecho» que cabía esperar de la finca en cuestión. De la misma manera, la pérdida de las cosechas eximía del pago. Pero de ello no cabía deducir nada parecido a una tasación de la renta. «El considerable y extraordinario aumento ó diminución de frutos», decía SALA, «puede causar variacion en el precio». La exención por pérdida de cosechas «no tendrá lugar, si al contratarse el arrendamiento [*el conductor*] se obligó á pagar el precio en cualquier ocasion». Este pacto consagraba, pues, la ley de la oferta y la demanda [21]. Para quien se relacionara con la agricultura valenciana de fines del setecientos —en el contexto de auge de las cosechas comerciales y de la ya antigua difusión de la cláusula «a todo riesgo y aventura» en los arriendos de comarcas muy distintas— tal referencia era inequívoca [22].

---

[19] J. MILLÁN, «Los rentistas valencianos», pág. 505.

[20] Este rasgo definitorio, entre otras cosas, niega la hipotética confusión entre arriendo y enfiteusis bajo el antiguo régimen. Pedro GÓMEZ DE LA SERNA, *Curso histórico exegético del derecho romano comparado con el español*. Librería de Sánchez, Madrid, 3.ª ed., 1863, v. 2, págs. 305, 320.

[21] Juan SALA, *Ilustración del derecho real de España*. J. del Collado, Madrid, 2.ª ed., 1820, v. I, págs. 296-304.

[22] En Valencia tal pacto estaba generalizado, J. M.ª GOERLICH, «Revolución liberal y arrendamientos rústicos en la práctica notarial valenciana», *Estudios dedicados a Juan Peset Aleixandre*. Universidad de Valencia, Valencia, 1982, vol. II, págs. 204-205. En 1715-1730, antes de la expansión del setecientos, la condición «a todo riesgo y aventura» es la segunda más extendida en los arriendos de Elche, donde figura en un tercio de unas 400 escrituras, M.ª del Carmen IRLES VICENTE,

La práctica de los arrendadores valencianos del antiguo régimen es coherente con el marco institucional que definían estos juristas. ¿Qué significaba esa práctica como estrategia para rentabilizar su patrimonio? ¿En qué situación se trataba de colocar a los arrendatarios? Al revitalizar las subastas, los dueños ampliaban el radio de sus potenciales colonos, sin limitarse a los que ya les eran conocidos o accesibles. De este modo, el mercado competitivo para tomar la tierra en arriendo crecía y se hacía más dinámico, en beneficio de los dueños. Las subastas implicaban publicidad por medio de pregones o anuncios, en un ámbito geográfico amplio. Además, la puja era eficaz para estimular la competencia al alza entre los labradores, como ha estudiado José R. MODESTO ALAPONT. La rivalidad (*«un considerable empeño, que comunmente llaman picadilla»*) por tomar la tierra en alquiler, como reflejaban los colonos del Hospital de Valencia, corroía los lazos de parentesco o solidaridad entre los labradores. Destruía así las expectativas arraigadas en las familia de colonos, en el sentido de que su desempeño regular de la labranza y los pagos les daban derecho a la estabilidad. En las proximidades de Valencia [23], esta competencia no condujo a un cambio general de familias arrendatarias, pero éstas sólo continuaron a cambio de alzas muy considerables de la renta en el último tercio del setecientos. Este fomento de la competencia entre los labradores no debía perseguir sólo una mayor rentabilidad para el dueño. Algún ejemplo del extremo meridional valenciano muestra que, al fingir un nuevo contrato con un labrador obligado a pagar más, los dueños buscaban eliminar a un colono poco fiable por otros motivos, aunque a cambio tuvieran que ayudar al arrendatario recién llegado [24]. De este modo, el fomento de un mercado más competitivo para los labradores se asociaba al alza de la ren-

---

El arrendamiento rústico y urbano en el siglo XVIII. Elche, 1715-1730. Universidad de Alicante y Caja de Ahorros Provincial, Alicante, 1991, pág. 26. Un sondeo en la vecina Orihuela muestra el auge de la cláusula en los inicios de la expansión, para tender a decaer en décadas siguientes y predominar luego con fuerza, a comienzos del siglo XIX. Consta en 3 de los 10 contratos ante un notario de 1740 y en 26 de los 27 de otro de 1750. En 1760 figura en 2 de 8 arriendos; en 1770 en los 30 de la muestra; en 1780 en 1 de 24 y en 1790 en 2 de 32. En estos años, sin embargo, el colono suele renunciar a toda protección legal y judicial en caso de incumplimiento, cuya apreciación se reservaba el dueño. Dos notarios de 1800 incluyen la cláusula, respectivamente, en 6 contratos —todos— y en 9 de los 13 que suscriben. En otro protocolo, de 1805, la proporción es 11 de 16. En conjunto, eran a todo riesgo un 54% de los arriendos de toda la muestra, pero un 75% en 1800 y 1805. Archivo Histórico de Orihuela (AHO), *Protocolos* de José MARTÍNEZ DE RODRÍGUEZ, 1740, n.º 1.321; Juan Ramón DE RUFETE, 1750, n.º 1.546 y 1770, n.º 1.566; Jacinto CLEMENTE, 1760, n.º 1.855; Juan PUERTO, 1780 y 1790, n.º 1.521 y 1.530; Juan CARRASCO, 1799-1800, n.º 1.727 y Juan LÓPEZ PÉREZ, 1800, n.º 1.743 y 1805, n.º 1.748.

[23] *A ús i costum*, pág. 165.

[24] El clero de una parroquia oriolana acordó con un nuevo colono un contrato ficticio por 130 libras, aunque este labrador no estaba dispuesto a pagar más que 80, como figuraba en el contrato anterior de Juan MORA, ya que «assí le convenía al Clero, para arrojar a este de la Hacienda (...) que este exeso lo reemplazaria el Clero, ayudandole en sus trabajos, y disimulándole en sus pagas», J. MILLÁN, «Los rentistas valencianos», pág. 503, n.º 8.

ta como argumento inapelable, que descansaba en el derecho pleno de los propietarios a usar sus bienes como creyesen más conveniente.

Avanzaba así una determinada «construcción del mercado», evidentemente asimétrica. Mientras que muchos propietarios se protegían bajo el privilegio, en cuanto a la exención fiscal o su responsabilidad patrimonial frente a sus acreedores —como titulares de vínculos y bienes amortizados—, ningún marco institucional les impedía promover un uso del arriendo basado en la contratación entre partes económicamente desiguales. Las largas décadas de pérdida de la pequeña propiedad por parte de muchas familias cultivadoras debían reflejarse en una competencia desatada entre ellas, para beneficio de quienes disponían de la «propiedad perfecta». Inicialmente, durante la expansión de los patrimonios rentistas, los compradores urbanos habían adquirido fincas, por lo general de tamaño modesto, cuyos vendedores seguían cultivándolas, ahora convertidos en arrendatarios. En otros casos, se habían prolongado algunas dinastías de colonos. En el último tercio del siglo XVIII los dueños trataron de salir de círculos demasiado reducidos de arrendatarios, para lo que utilizaron su capacidad de buscar a toda costa la renta más elevada posible.

Es probable que algunos labradores con medios suficientes para cultivar fincas grandes estuvieran relativamente a salvo, sobre todo en l'Horta. Pero, en general, nada impedía que los dueños aprovecharan las bazas que la coyuntura ponía en su favor. Que podían empujar las rentas hacia arriba quedó claro entre 1770 y comienzos del siglo XIX. Las crisis harían, sin embargo, que estas rentas pactadas al alza condujeran a extender las deudas de los colonos. Nada impedía fijar tales rentas, pero la realidad económica de los labradores las hacía en gran parte incobrables, en vísperas de la Guerra de Independencia [25]. Que los contratos se cerraran con tales compromisos de pago muestra, de nuevo, la legitimidad de la propiedad sin cortapisas y la ausencia de injerencias institucionales que fijaran la renta. Quienes sufrían este resultado del mercado de los arriendos adoptaron una actitud crítica, contra una tendencia que los ponía en la senda de la ruina. Su actitud se tradujo en demandas dentro de las relaciones bilaterales, entre amos y colonos, sin apelar a un supuesto *mos majorum* con capacidad vinculante. En sus relaciones con el Hospital, los colonos insistieron en que los dueños se guiasen al solicitar la renta por criterios de equidad y proporción con respecto a fincas de similares características y a la continuidad de aquellos colonos que

[25] Ante un aluvión de ofertas al alza, los expertos del Cabildo catedral oriolano concluyeron, en 1805, que «los licitantes de estas y otras tierras no tiran mas que a entrar en ellas, ofreciendo de arriendo con exceso», cit. J. MILLÁN, *Rentistas y campesinos*. Inst. J. Gil-Albert, Alicante, 1984, pág. 378, n.º 8.

cultivaban bien sin retrasar el pago. En general, no puede hablarse de actuaciones colectivas que discurriesen por cauces institucionales. La única excepción conocida parece confirmar esta regla. Una disposición real había establecido en 1804 que las rentas se rebajasen entre un tercio y la quinta parte, según dictaminasen unas Juntas en cada municipio, «con conocimiento individual de las facultades y posibilidad de los Colonos, de la naturaleza de sus tierras, sus producciones, y frutos», en virtud de «la justicia natural». Los colonos de una partida oriolana reclamaron al Ayuntamiento que aplicara esta disposición, pero sólo años después de su teórica entrada en vigor, cuando el absolutismo se había desmoronado y había comenzado la lucha contra los franceses [26].

El final del antiguo régimen no generó en el campo valenciano un «derecho consuetudinario», que restringiese la propiedad particular de los arrendadores. Las disposiciones de la monarquía, no siempre coherentes entre sí, no surtieron los efectos que podría deducirse de la rotundidad de sus fórmulas. Además, las peculiaridades del sistema judicial del antiguo régimen podían deparar sorpresas, dentro de un ambiente que daba por supuestas las competencias sin restricciones de los dueños. Por tanto, el arraigo de la propiedad «perfecta» de los particulares se produjo aquí en condiciones distintas de las de la España interior —caracterizada por el peso de la ganadería—, en lo relativo a las restricciones desde el poder y en cuanto a las reivindicaciones deslegitimadoras desde abajo [27]. Los arriendos valencianos se escrituraban a plazos cortos y la frecuente cláusula «a todo riesgo y aventura» anulaba el principio de proporción entre renta y beneficio, que incluía la norma castellana. La hegemonía de los dueños se trasladó, además, a la competencia entre los arrentadarios potenciales, como deploró con duros términos CAVANILLES. En diversas comarcas, esta competencia fue en aumento, precisamente en la época de alza de precios y crecientes dificultades de inicios del ochocientos. En este contexto, es posible rastrear que los labradores aspiraban a que la maximización de la renta fuera limitada mediante criterios que consideraban justos. Pero todo indica que se trataba de aspiraciones formuladas en las relaciones bilaterales, que no dieron lugar

[26] *Id.*, págs. 380-381.

[27] Para Extremadura, Fernando SÁNCHEZ MARROYO, «La reforma agraria liberal y el sistema de propiedad de la tierra en Campanario en la edad contemporánea», *Campanario. Historia* . Ayuntamiento de Campanario, Campanario, 2003, v. II y «Un conflicto de intereses: oligarcas y campesinos en la Real Dehesa de La Serena en los siglos XVIII y XIX» en Emilio LA PARRA y Miguel A. MELÓN, coords., *Manuel Godoy y la Ilustración*. Ed. Regional de Extremadura, Mérida, 2001, págs. 65-69. Para Salamanca, Ricardo ROBLEDO, «El ascenso de una burguesía agraria: los "granjeros". Salamanca, 1780-1840» en Pegerto SAAVEDRA y Ramón VILLARES, eds., *Señores y campesinos en la Península Ibérica, siglos XVIII-XX*. Crítica, Barcelona, 1991, vol. I, págs. 218-238.

a acciones colectivas y, sobre todo, que fueron derrotadas por la tendencia a que los contratos de la época superasen la renta de los anteriores. Si esta tendencia se frenó —para relanzarse con fuerza más tarde, al menos, hasta que el descenso de los precios agrarios la hizo inviable, en las décadas de 1820 y 1830—, los motivos derivaban del agotamiento de la expansión económica bajo los moldes del antiguo régimen. Las condiciones de los mercados y de la fiscalidad hicieron que las subastas condujeran a pujas temerarias, que enseguida acumulaban problemas para los dueños. No fue el marco jurídico, sino las alternativas de la desigualdad económica, lo que contuvo la escalada de la renta y forzó a que los dueños se acomodaran a otras estrategias [28].

III. MATICES EN LA HEGEMONÍA DE LA PROPIEDAD EN LA ÉPOCA BURGUESA.

La tradición dejada por este esplendor anterior de la «propiedad perfecta» estaba consolidada cuando triunfó la revolución liberal. El individualismo agrario era asociado a la prosperidad de la agricultura valenciana por Manuel SISTERNES, en 1786, del mismo modo que las oligarquías terratenientes reivindicaban la «libre negociación» de los acuerdos, basados en la desigualdad económica de las partes. Por tanto, la novedad de la legislación sobre arriendos de las Cortes de Cádiz no debe exagerarse en el caso valenciano [29]. Desde luego, ésta no era criticable para los absolutistas. El diputado antiliberal Javier BORRULL figuró entre los críticos de las interferencias en el mercado de arriendos. Entre la intelectualidad antiliberal valenciana surgió un sector inspirado en la fisiocracia, que legitimaba la capacidad de la renta para absorber excedente, precisamente cuando, tras el Trienio Liberal, se asistía a una ofensiva contra los colonos morosos [30].

Décadas después de que SALA sistematizase las normas del antiguo régimen, otro jurista valenciano, Antonio RODRÍGUEZ DE CEPEDA, más tarde de orientación neocatólica, actualizó el panorama consolidado a raíz de la revo-

[28] En 1844, al abogar por «arriendos á plazo mas largo de lo que generalmente se acostumbra», un agrarista valenciano temía «no poder cambiar hábitos antiguos», Vicente FERRER FUERTES, «Administración rural. Duración de los arriendos», *Boletín de la Sociedad Económica de Amigos del País de Valencia*, v. 3 (1844), pág. 91.

[29] J. M.ª GOERLICH «Revolución liberal», págs. 197-216 y Anaclet PONS, «Els contractes d'arrendament al País Valencià. Una anàlisi de protocols notarials», *Estudis d'història agrària*, n.º 8 (1990), págs. 175-199.

[30] Ernest LLUCH y Lluís ARGEMÍ, *Agronomía y fisiocracia en España (1750-1820)*. Alfons el Magnànim, Valencia, 1985, págs. 83-96, 134-152.

lución liberal. Lo determinante era el decreto de las Cortes de Cádiz de 8 de junio de 1813, que al dejar los contratos a la negociación de las partes, debía valorarse de modo positivo: se trataba de «cortar antiguos abusos y de hermanar los derechos del propietario con los del arrendador». Se confirmaba que, al final del arriendo, el colono no disponía de ningún derecho de posesión [31]. Mientras que el régimen constitucional defendía la negociación sin injerencias, en algunos momentos de radicalismo liberal se propagó en el entorno de Valencia que el fin de los derechos señoriales o del diezmo se extendía al impago de obligaciones contractuales, como los préstamos o la renta de la tierra [32]. Pero, en general, la propiedad cedida en arriendo no fue cuestionada, mientras que las fórmulas asociadas al feudalismo se derrumbaban de modo imparable.

El clima dominante entre los terratenientes valencianos de mediados del siglo XIX no dejaba resquicios a la añoranza del antiguo régimen. A diferencia de lo que sucedía entonces en Cataluña, los intereses agrarios coincidían para ellos con la obra de la revolución. Consideraban un avance liberar la propiedad, permitir su circulación en el mercado, garantizar su explotación por vías contractuales y favorecer que las herencias y el mercado la sacasen del monopolio de los privilegiados [33].

A mediados del siglo XIX, la legislación y los procedimientos que afectaban a los arriendos rústicos fueron muy divulgados entre los círculos de terratenientes valencianos. Esto fue obra del jurista y político Manuel DANVILA y COLLADO, quien en las décadas de 1860 y 1870 desarrolló su interés sobre la legislación agraria. Como era norma en los ambientes valencianos relacionados con el campo, su perspectiva coincidía con el clima general de reformismo optimista que, más allá de los alineamientos políticos, se había reflejado en la Ley Hipotecaria de 1861. El clima de confianza, propio de los años de la Unión Liberal, generaba una plataforma que aseguraría el desarrollo agrario y la armonía social [34].

---

[31] Antonio RODRÍGUEZ DE CEPEDA, *Apéndice a la Ilustración del Derecho Real de España de D. Juan Sala*. Librería de C. Mariana, Valencia, 1841, págs. 86-89. La obra recoge la salvedad de los «foros de Asturias y Galicia y demás provincias», pág. 88.

[32] M.ª Cruz ROMEO, *Entre el orden y la revolución. La formación de la burguesía liberal en la crisis de la monarquía absoluta (1814-1833)*. Inst. «J. Gil-Albert», Alicante, 1993, pág. 100 y «La sombra del pasado y la expectativa del futuro: "jacobinos", radicales y republicanos en la revolución liberal», en Lluís ROURA e Irene CASTELLS, eds., *Revolución y democracia. El jacobinismo europeo*. Orto, Madrid, 1995, págs. 107-138.

[33] Salvador CALATAYUD, Jesús MILLÁN, M.ª Cruz ROMEO, «Poderes y legitimidad de la renta», págs. 256-258.

[34] Margarita SERNA VALLEJO, *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, s.d., págs. 412-473.

El libro del propietario se inscribe en esta óptica [35]. Esta obra de Danvila, reeditada tres veces entre 1861 y 1867, no refleja alarma sobre la posición jurídica del arrendador. Es cierto que, tiempo después, dirá que en esta publicación ya lamentaba «que la ley no amparaba suficientemente los derechos de los propietarios respecto de los arrendamientos». Pero semejante queja —sin referencia a la agricultura valenciana— sólo se rastrea en la aplicación del juicio ordinario al procedimiento de desahucio, en vigor en 1861. Su manual era un compendio de las Partidas, con referencias al decreto de las Cortes de Cádiz de 8 de junio de 1813, a la ley de 9 de junio de 1842 y al proyecto de Código Civil de 1851, que complementa con jurisprudencia del Tribunal Supremo, sobre todo entre 1858 y 1861.

Los derechos del propietario eran, sobre todo, los generados por el trato entre partes económicamente desiguales, como ya admitía SALA. Un aspecto clave era el de la cuantía legítima de la renta. Danvila acepta la proporción que debe haber entre la renta pactada y el beneficio que puede extraer el cultivador (pág. 399). Pero, una vez asumida la prioridad del consentimiento en el acuerdo, el criterio de la proporción se anula, si el contrato contiene una cláusula en contra (pág. 404), hasta tal punto que el colono deba incluso satisfacer la pérdida fortuita del bien arrendado, si se obligó a ello (pág. 401). Vale la pena recordar que las riadas amenazaban periódicamente en el siglo XIX al regadío valenciano. La alteración que suponía la pérdida de riego era tan radical que se podía entender que la finca había cambiado sustancialmente. El autor incluye, además, una sentencia del Tribunal Supremo, en 1861, que consideraba ampliamente modificables las leyes romanas y las Partidas por el simple acuerdo de las partes, si era «por medio de pactos lícitos y honestos» (pág. 406). El desahucio se justifica sobre todo por el impago de la renta, pero una sentencia en recurso de casación, en 1858, permitía aplicar esta causa a cualquier otro incumplimiento del colono, sin matices (pág. 404). El preaviso de un año —materia obsesiva en los arriendos del extremo sur valenciano— sólo sería obligado si no se pactó un plazo concreto y siempre que las partes hubiesen cumplido el contrato (págs. 402, 404). De modo rutinario, se recuerda una sentencia de 1859, que confirma que la posesión material del colono no hace prescribir el dominio del dueño (pág. 404) [36].

---

[35] *El libro del propietario*. Prólogo de Eduardo PÉREZ PUJOL, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia. Imprenta de *El Valenciano*, Valencia, 1861.

[36] Que el desahucio se habría usado para privar al enfiteuta de su dominio útil (o «usufructo», *sic*), consolidándolo a favor del dueño del dominio directo, es un supuesto sin fundamento de Francesc A. MARTÍNEZ GALLEGO, *Lluís Mayans i Enríquez de Navarra, (1805-1880). Liberalisme moderat, burgesia i Estat.* Ajuntament d'Ontinyent, Onteniente, 2000, pág. 245. Del mismo modo, este autor llama *enfiteutas* a los colonos de l'Horta en 1878, pág. 285.

Seis años después, DANVILA ofreció una perspectiva más amplia [37]. Ahora el autor se presenta como diputado valenciano, que acaba de participar en la comisión parlamentaria que había dictaminado la reforma de la ley de Desahucio. Ello le ofrece la oportunidad de presentar su propia visión de la propiedad agraria y de los arriendos. No deja de ser destacable que una obra sobre arrendamientos, ignorando el conocido esquema de Ricardo, no dibuje una función específica para los colonos. Al igual que se observa en otro agrarista valenciano de la época, como Joaquín ROCA DE TOGORES, DANVILA presenta un esquema social dividido entre la *propiedad* —precipitadamente identificada con el *agricultor*— y el trabajador asalariado. La fórmula aparecerá inalterada, una década después, en su propuesta de Código Rural [38]. «La propiedad», dice DANVILA, «sería un derecho ineficaz si el hombre hubiese de gozarla personalmente. El agricultor necesita el auxilio del criado y del jornalero, con lo cual se tiene una idea de la bondad y excelencia de la sociabilidad». También el jurista DANVILA cree que el arriendo no es una simple materia técnica, sino un tema decisivo, que «constituye el primero y más sólido de los cimientos sociales, la base fundamental de la sociedad y una institucion que imprime el sello en la parte moral, intelectual y política de la especie humana» (pág. 9).

El autor esboza una rudimentaria perspectiva histórica, que atribuye a épocas pretéritas del antiguo régimen la existencia de los arrendatarios como «una especie de esclavos» (pág. 27). Señala como responsable a «la desmedida proteccion dada a la ganadería». El cambio de tendencia posterior habría conducido a sacrificar «la suerte de los propietarios» frente a sus colonos, «conociéndose el privilegio de la tasa, el de no poder ser desahuciados ni aumentarseles las rentas, y el de conceder á los herederos del arrendatario que fallecia la facultad de continuar ó no en el arriendo, el de las moratorias forzosas, la reduccion del precio cuando interesadamente se consideraba inmoderado, y otros mil que sería prolijo enumerar» (págs. 27-28). Danvila trata de reforzar sus argumentos con alusiones a normas imprecisas, cuyos efectos no habían traspasado a los manuales anteriores. El único caso que señala (pág. 32) es la tasa para los alquileres de viviendas en Madrid y los fueros para algunos de sus inquilinos. Además, admite, el reflujo de tales normas se había iniciado con Carlos III, cuyas iniciativas habrían precedido a la legislación de Cádiz.

La reivindicación que hace DANVILA de los derechos del propietario se plantea en lo que pretende ser un equilibrio con respecto al colono. Esta face-

---

[37] *El contrato de arrendamiento y el juicio de desahucio.* Librería de A. Durán, Madrid, 1867.

[38] *Diario de las Sesiones de Córtes. Congreso de los Diputados*, 8-III-1878, apéndice segundo al núm. 14. La proposición se firmó el 27-IV-1876.

ta se rastrea en algunas innovaciones de la legislación liberal, que el autor juzga favorablemente. En primer lugar, la legislación gaditana, restablecida en 1836, prohibía que los dueños cancelasen el arriendo «ni aún con el pretexto de necesitar la finca para sí mismos, sino en los pocos casos que exceptúa. Así quedó reivindicado el derecho de propiedad, y emancipado su libre disfrute en beneficio de la agricultura» (pág. 28). Por otra parte, le parece «más justo», como había propuesto el proyecto de Código Civil de 1851, que la venta de la finca no implicase el fin del arriendo en vigor, si no había pacto en contra. De este modo, DANVILA, abriendo una duda sobre su representatividad, se oponía a la tradición de las Partidas y de la doctrina que establecería el Código Civil de 1889. Por último, el autor apoya el cambio de perspectiva que había introducido la Ley Hipotecaria, en 1861, con respecto al tipo de derechos de que eran titulares los arrendatarios con contrato por más de seis años o que adelantaban la renta de tres o más anualidades. Al disponer que se registrasen estos contratos, argumenta DANVILA, se viene a introducir un matiz que hace de estos colonos algo más que simples titulares de derechos personales, como consideraba persistente la ley, y los aproximaba a portadores de un derecho real. Este tipo de arrendatarios —con contratos de más de seis años e implicados, con sus adelantos de renta a favor de los dueños, en la explotación de la finca— merecía una protección especial, que la dinámica agraria de la época había hecho ineludible: «Ya se había encargado la práctica de ir allanando el camino para la reforma, convirtiendo contra los cánones recibidos en una especie de derecho real los arrendamientos de que se tomaba razon en los registros de hipotecas». No debían ser precarios los derechos de tales labradores, sino que le parecía justo que se limitase, gracias a la publicidad del registro, la capacidad de disposición de los propietarios. Esto sería compatible con los intereses del dueño que quisiese vender su finca cedida en arriendo, sin «burlarse de las obligaciones que contrajo con los arrendatarios», al tiempo que el comprador conocería «una obligación de la que es sucesor» (pág. 33).

Todo ello se alejaba, de modo no expreso, del esquema inicial que separaba la propiedad «del agricultor» de los «criados y jornaleros», en una sociedad estructurada a través del arriendo. Si las reformas legales lo habían llevado a admitir, de forma implícita, la importancia de, al menos, ciertos arrendatarios y el carácter protegible de sus intereses, incluso a costa de restringir la disposición de la propiedad, la normativa del desahucio representaba la otra cara de la moneda. Esta otra reforma legislativa, en la que DANVILA había participado, le parecía especialmente valiosa. La ley de Enjuiciamiento Civil había suministrado el primer procedimiento específico para el desahucio. Pero lo había hecho, opinaba el jurista valenciano, dejando al colono la posibilidad de dilatar el proceso. El trámite era verbal y sumario

cuando se trataba del final del plazo. En los demás casos, el colono podía no admitir lo expuesto en la demanda, con lo que el juicio se transformaba en ordinario. La generalización de esta «malicia humana» resultaba lenta y costosa para los dueños «y los colocaba en la tristísima situación de tener que ceder de su legitimo derecho» (pág. 55).

La nueva ley restringía este margen de maniobra y facilitaba el camino a los dueños que reclamaban. El juicio, ante la justicia ordinaria del domicilio del demandado, sería verbal, incluso cuando lo alegado fuera una infracción manifiesta a cualquier condición del contrato. Si la renta no superaba los 3.000 reales, se declaraba de menor cuantía y no intervenía abogado (pág. 248), única disposición que merece algún reparo del jurista valenciano. Aunque se admitían pruebas, no podía durar más de veinte días (pág. 235). No habría reclamación posible sin acreditar antes el pago de lo adeudado (págs. 235-237). Este era, decía DANVILA, «el ansiado momento de ver desterrados de los tribunales los abusos que han motivado tan acertada modificación» (pág. 215). El procedimiento suprimía el acto previo de conciliación y daba por desahuciado al labrador que no compareciese. El lanzamiento se hacía a requerimiento del demandante y se aplicaba en el acto, si en la finca no había guardas o criados permanentes. Se actuaba igual si la justicia no se encontraba con el colono, sino con algún otro ocupante. La existencia de labores o cosechas propias del colono debería registrarse en el acta del lanzamiento, decía DANVILA, pero no lo detenía. Estos bienes se valorarían por peritos de las partes y, en virtud de su cuantía, daban lugar a otro juicio distinto (pág. 231).

El agrarista valenciano compartía estos planteamientos. Se alineaba, pues, con las posiciones mayoritarias en la Cámara y, desde luego, lo hacía a partir de argumentos relativos al conjunto de la agricultura española, sin considerar ninguna peculiaridad regional. No fueron muchos los discrepantes, pero sus observaciones muestran la existencia de puntos de vista receptivos a los intereses del colono. NOGUÉS, diputado zaragozano, lo hacía dentro de una tradición liberal que estaba lejos de ignorar a quienes no eran propietarios [39]. NOGUÉS insistía en la equiparación de los derechos del colono demandado y del dueño de la finca. El labrador en tal caso era tratado como «un perturbador en un estado de guerra». Una medida tan extrema como el desahucio se solventaba de modo sumario, fuese cual fuese el motivo de la reclamación.

[39] Un proyecto de la época, presentado sin firma al ministro Posada Herrera, reivindicaba para los colonos un marco adecuado para garantizar su ejercicio de los derechos políticos. Ello incluía la gratuidad de los juicios y la formación de comisiones municipales que regulasen los conflictos entre amos y colonos, Archivo Histórico Provincial de Oviedo, *Fondo Posada Herrera*, caja 11.383, 40.

Se olvidaba que algunas condiciones de los contratos eran sólo secundarias y su incumplimiento podía resolverse con una demanda de perjuicios (págs. 139-143). Las premisas eran distintas para el neocatólico alavés ORTIZ DE ZÁRATE. Éste combinaba, al oponerse a la ley, una cierta manera de entender la hegemonía de los propietarios —para implantar a través de ella la integración social— con una perspectiva discrepante con la regulación de los conflictos a partir de las instituciones del Estado central. ORTIZ llevaba tiempo defendiendo una codificación civil para el conjunto de España que, a la vez, coexistiera con las normas peculiares de los diversos territorios. Para él, la nueva regulación del desahucio establecía una agresividad contra los colonos que no estaba justificada. Este «defecto gravísimo» procedía de que el Gobierno, dejándose llevar de la opinión pública, «se ha hecho demasiado protector de los derechos de los propietarios, y ha abandonado un poco, quizás algo más que un poco, los derechos de los inquilinos». Por tanto, la nueva norma era «una especie de bando contra los inquilinos, una especie de estado de sitio contra el colonato» (págs. 109-110). Los plazos se habían hecho perentorios, como si la justicia pudiese «hacerse al vapor». La desconfianza hacia el colono —que llevaba a olvidar que éste tenía derecho a que se le diera posesión de la finca— era infundada. En Álava los arrendatarios no recurrían a la mala fe, ni había dueños tiranos. «Todos se consideran como de una familia; y creo que esto sucede en todas las demás provincias de la Monarquía, a excepción de algunas pocas capitales». Por último, ORTIZ DE ZÁRATE abogaba por descentralizar la justicia, para que en los desahucios de menos de 3.000 reales interviniese el juez de paz y no el de primera instancia.

La visión de unas relaciones sociales armónicas enlazaba aquí, por tanto, con la demanda de un mayor radio de acción para los jueces de paz y para las influencias que existían en el medio próximo. Tiempo atrás, mientras ejercía su cruzada antiliberal durante la «Ominosa Década», la Diputación de Vizcaya había adoptado este criterio precisamente contra los prestamistas, dejando al margen los problemas derivados de los arriendos [40]. El forcejeo por la reestructuración del sistema judicial vasco nutría, desde 1840, un problema prolongado. ¿Se trataba de favorecer la intervención de un juez no profesional, tal vez social y culturalmente próximo al labrador demandado? ¿O se quería dejar el desahucio, arma suprema de los dueños, en manos de personajes sin cualificación técnica y fácilmente instrumentalizables por los terratenientes? En cualquier caso, la postura de DANVILA, ahora probablemente en sintonía con la opinión de los terratenientes valencianos, celebraba la perentoriedad de los trámites y el menor margen de maniobra de los colonos amenazados por el desahucio.

---

[40] Emiliano FERNÁNDEZ DE PINEDO, *Crecimiento económico y transformaciones sociales del País Vasco (1100-1850)*. S. XXI, Madrid, 1974, págs. 457-458.

Una vez aclaradas las concesiones recientes que la legislación había hecho a los arrendatarios, el criterio de DANVILA sobre el desahucio nos devuelve a su imagen inicial, en la que éstos eran asimilados a criados o jornaleros, mientras que de manera equívoca los propietarios rentistas se identificaban con los *labradores*. Las ventajas de la normativa liberal alcanzaban a mantener la continuidad del contrato, lo que en opinión del jurista valenciano debería aplicarse también cuando la finca se vendía durante el plazo del arriendo. Pero los intereses del dueño le parecían preferentes cuando los herederos del colono fallecido trataban de proseguir en la finca y, por descontado, cuando el dueño demandaba al labrador por cualquier incumplimiento. DANVILA se inclinaba, como hemos visto, por aproximar a la categoría de derechos reales los intereses de aquellos colonos que adelantaban rentas o que disponían de un contrato por más de seis años. La movilización de recursos o el crédito social del labrador le parecían intereses protegibles por la ley. Pero si el dueño demandaba al colono, eran los intereses del primero los que debían inclinar a su favor la balanza de los procedimientos. En esta función, el arbitraje de jueces profesionales, académicamente cualificados y reclutados desde el gobierno central, resultaba obligado. Su sociedad de arrendadores y arrendatarios aceptaba esta regulación a partir de una intervención judicial, emanada del poder del Estado.

Unos diez años después, los inicios de la Restauración hicieron pensar a DANVILA que eran una coyuntura favorable para sistematizar un «Código Rural». Su autor se había hecho una figura política destacada, dentro del moderantismo pragmático que progresivamente se integraba en la política de Cánovas. En el trasfondo, se debatía la necesidad de reorganizar la política conservadora de los terratenientes, dotándola de mayor o menor autonomía local y unos poco definidos apoyos entre la población agraria[41]. El texto, aunque obtuvo algunos elogios de rigor, no recibió apoyo de las instituciones agrarias valencianas, que lo descalificaron con contundencia. Con todo, sus planteamientos ofrecen pistas significativas sobre cuáles eran los problemas y las alternativas que se percibían en el espacio público de la burguesía agraria. De nuevo, la propuesta de Código no añoraba el pasado. Su autor, aunque lamente que los desahucios se tramitasen aún por procedimientos poco seguros[42], defendía la reforma agraria liberal. Los principios favorables a la agricultura

[41] Francesc A. MARTÍNEZ GALLEGO, *Lluís Mayans i Enríquez de Navarra*, págs. 266-291. Jesús MILLÁN, «Campesinado y cambio social en la politización de la sociedad contemporánea. Una discusión sobre el conservadurismo agrario valenciano», en Lourenzo FERNÁNDEZ PRIETO et alii, coords., *Poder local, elites e cambio social na Galicia non urbana (1874-1936)*. Universidade de Santiago de Compostela, Santiago de Compostela, 1997, págs. 161-188.

[42] Reclamaba el papel sellado en todos los juicios y que «todo derecho deba ser previamente apreciado por el juez». Cuando la renta no superase los mil reales, el juicio de desahucio debería ser verbal (p. 71). Apoyaron la propuesta de Danvila miembros de la derecha liberal, como el marqués de la Vega de Armijo y Alonso Martínez.

se habían desarrollado en Cádiz y habían triunfado gracias al liberalismo político. Tales normas serían «la causa más importante del desarrollo que hoy se nota en la riqueza agrícola» (págs. 10-11). Como en Inglaterra o en Estados Unidos, la agricultura prosperaba cuando se protegía el interés particular, principio que restringirá más adelante. En apoyo de los criterios liberales, señalaba DANVILA que la costumbre no podía marcar la pauta frente a la ley, que «impele a la perfección» (pág. 16). No había resquicios, pues, para una reivindicación de lo consuetudinario.

El proyecto no es una mera reiteración de lo existente, sino que incluye algunos matices interesantes. El más importante —tal vez revelador de un desplazamiento de la opinión entre ciertos sectores de la burguesía agraria valenciana— es el que se inclina por reducir o suprimir la renta en ciertos casos fortuitos. Esto se aplica a la pérdida de frutos por esterilidad o a casos «que las partes no han podido razonablemente prever» (art. 228). Si se pierde, al menos, la mitad de la cosecha y no se pactó lo contrario, el labrador puede reclamar la rebaja. Pero, sobre todo, DANVILA reitera en tres artículos (203, 206 y 218) que la renta debe disminuir o se puede solicitar la rescisión del contrato si no se puede usar la finca o se considera parcialmente destruida por causa fortuita. La pérdida del regadío —promovida por sequías, por el efecto de riadas anteriores o por los polémicos y prolongados procesos de ampliación del riego en las zonas altas de las cuencas— podía dar lugar a que, de modo fortuito pero previsible, fincas de huerta arrendadas se convirtiesen de hecho en tierras de secano. El proyecto de Código Rural, por tanto, reducía por primera vez la rotundidad de la cláusula tradicional «a todo riesgo y aventura». La situación de «pérdida de la finca arrendada» debía alcanzar una cierta frecuencia en aquellas fechas. En especial, la «huelga de rentas», que vivió Valencia el mismo año en que se publicaba la propuesta de DANVILA, vino precedida por frecuentes tensiones entre amos y colonos a partir de la pérdida del riego de numerosas parcelas de la huerta [43]. Es posible que el nuevo ambiente de opinión, en algunos aspectos más favorable a los labradores, se hubiese anunciado en círculos del conservadurismo local por las propuestas de DANVILA.

El mismo planteamiento se comprueba en el proyecto en dos circunstancias polémicas. Por un lado —en contraste con lo que sancionará el Código

[43] Alfons CUCÓ, *Republicans i camperols revoltats*. E. Climent, Valencia, 1975, págs. 54-55. Han replanteado los hechos M.ª Dolores GONZÁLEZ OCHANDO, *La conflictividad en l'Horta durante el último tercio del siglo XIX. Una aproximación diferente a un conflicto agrario*. Trabajo de Tercer Ciclo, Universitat de València, 1994 y Mónica BURGUERA, *Negociando intereses urbanos en el espacio urbano*. Trabajo de Tercer Ciclo, Universitat de València, 2000 y «Gendered scenes of the countryside: public sphere and peasant family resistance in the mineteenth-century Spanish town», *Social History*, 29-3 (2004), págs. 320-341.

Civil, en 1889—, se propone que la venta no interrumpa el arriendo en vigor, si se escrituró sin salvedad en contra, bajo el argumento ilustrado —y distante del omnímodo interés individual— de que «al Estado» le interesa proteger el buen cultivo y que para ello convienen los contratos largos (art. 221, pág. 27). Por otra parte, corrigiendo su postura anterior, el autor del Código sanciona que el fallecimiento de las partes no interrumpe el contrato. Se puede concluir, pues, que DANVILA apoyaba ahora la figura de un arrendatario estable, resguardado del peso opresivo de la renta cuando sobrevenía un azar adverso y a resguardo también de la ambición de los recién llegados a la propiedad agraria. Sin embargo, el propietario debía disponer de procesos expeditivos de desahucio, debía ser creído cuando la renta pactada no constaba por contrato escrito. En especial, no debía estar sujeto al pago de mejoras realizadas por el arrendatario (art. 226). No sin cierta contradicción, el *Código* —tras avanzar hacia la estabilidad del colono— asignaba al dueño toda la responsabilidad del mantenimiento de la finca (art. 197, 2.º) y trataba de alejar esta posible reclamación por parte del labrador, potencialmente muy significativa en caso de desahucio.

La opinión corporativa de los propietarios no apoyó a DANVILA. Para la Sociedad Valenciana de Agricultura, había que mantener la coherencia legislativa en torno al «derecho común» o al «derecho civil originario», que ya habría sido atacada por leyes especiales como la Ley Hipotecaria y la de Aguas. La «propiedad amenazada» requería, por tanto, una reforma coherente del Código civil y no leyes especiales. Sin dar detalles, la Sociedad se distanciaba de los matices que DANVILA introducía en la posición jurídica del colono: su proyecto «dejaría bien atendidos los intereses generales de la localidad con algunas alteraciones en punto á contratos, señaladamente en el de arrendamiento» [44].

IV. EL BALANCE DE LAS CONTRAPARTIDAS: UN SONDEO EN LA CONTRATACIÓN

En vísperas de la «huelga de rentas», protagonizada por los arrendatarios de la huerta de Valencia, en 1878, nada en los planteamientos del primer jurista agrario valenciano hacía pensar en la existencia de peculiaridades regionales. Su discurso seguía siendo el de la «propiedad perfecta» y el del apoyo a las transformaciones liberales. Eran contados sus momentos de flexibilidad a favor del arrendatario, figura que, desde el punto de vista econó-

[44] *La agricultura valenciana. Revista quincenal de la Sociedad de Agricultura*, n.º 13 (8-VIII-1876), pág. 196.

mico y político, seguía siendo postergada. DANVILA, quien poco después iniciaría su faceta como estudioso del pasado foral, no introducía ninguna especificidad valenciana en el sistema de arriendos y niega teóricamente el valor de la costumbre. Con todo, en los inicios de la Restauración su proyecto traducía un cambio de acentos. Al flexibilizar la habitual rigidez de la renta frente a los casos fortuitos y el rentabilismo de los nuevos terratenientes, tendía de hecho a fortalecer la posición del colono. En el terreno de los planteamientos, era una inflexión relevante, que se alejaba de la «invisibilidad» originaria de los arrendatarios, para reconocerles una entidad como titulares de derechos capaces de restringir el radio de acción de los dueños. Potencialmente, impulsaba la transformación de los colonos en un colectivo atendible como tal por quienes pretendían dirigir el progreso social. Los nuevos matices fueron rechazados, sin embargo, como incoherentes o arriesgados por la burguesía agraria valenciana, que reclamaba la lógica de los «antiguos Códigos». Por eso, el marco jurídico no permite explicar la trayectoria de los arrendamientos en el regadío valenciano a partir de la Restauración. Algunos problemas decisivos, sin embargo, se pueden entender a partir del uso que solía hacerse de esas posibilidades jurídicas a la hora de negociar los arriendos en las huertas valencianas.

Los contratos pueden dar la impresión de ser documentos apenas alterados, en las décadas que van desde la crisis del antiguo régimen a mediados del ochocientos. Sin embargo, en este periodo la agricultura valenciana experimentó una importante reorientación. En ello no influyeron sólo los cambios que implicó el desarrollo del mercado de la tierra y el fin de importantes cargas, a raíz de la revolución liberal. Sus estructuras productivas y sus cambiantes vínculos con el mercado se vieron notablemente transformados. El desarrollo del siglo XVIII había sido en gran parte una expansión mercantil, que debe entenderse en el marco de la persistencia de las cargas señoriales y del diezmo. Estos canales limitaban la reinversión productiva y favorecían, en ciertas comarcas especialmente dotadas, que la subsistencia se tratase de garantizar por medio de producciones mercantiles y especializadas, como la seda, el vino, el aceite o el cáñamo [45]. Esta «modernidad prematura», condicionada por sus límites a la reinversión, acabó de colapsarse a raíz de los problemas en los mercados exteriores y las crisis demográficas, al final del antiguo régimen. La agonía de la precoz expansión agraria vivida durante el siglo XVIII fue el marco en el que se produjo la revolución liberal. El triunfo de la «propiedad perfecta» y de la «libre contratación» tenía

[45] Enric TELLO, «L'agricultura en temps de crisi», en *Història. Política, societat i cultura dels Països Catalans*. Enciclopèdia Catalana, Barcelona, 1997, vol. VI, págs. 62-81 i «La "via valenciana" al capitalisme agrari. Una modernitat prematura?», *Afers*, n.º 27 (1997), págs. 463-471.

lugar en este escenario, que condicionaba las posibilidades de actuación de los terratenientes [46].

En l'Horta de Valencia, el agotamiento de la expansión alteró la estructura de las unidades productivas. Con anterioridad, buena parte de la producción y de los patrimonios rentistas descansaba en fincas relativamente grandes, a menudo entre las tres y ocho hectáreas. Estas grandes explotaciones suministraban una elevada renta por superficie, que podía duplicar la de las fincas más pequeñas [47]. La crisis de los tres primeras décadas del siglo XIX hizo inviable este modelo. Desde fines de la década de 1820, la estrategia de los dueños, a juzgar por la actitud del Hospital de Valencia, consistió en tolerar la progresiva disolución de estas grandes explotaciones, subdivididas en un número creciente de parcelas arrendadas. Esto sucedía preferentemente por medio de las herencias sucesivas de los arrendatarios y de la prórroga tácita de los contratos temporales ya vencidos. El propietario, sin embargo, se reservaba el derecho de reconocer al colono responsable en todo momento. A cambio, la multiplicación de las fincas compensaba el declive de la renta en las grandes explotaciones y permitía que el dueño aprovechara el factor clave en esta agricultura intensiva, que era la reserva de trabajo familiar disponible. La adecuación de las fincas garantizaba —a cambio de un horizonte de estabilidad de los colonos más o menos tácita— que los dueños obtuviesen dotaciones imprescindibles para el cultivo, como la acomodación y el mantenimiento de la infraestructura de riego y la construcción de viviendas e instalaciones para la familia que vivía en el terreno [48]. Esta intensificación del trabajo familiar, en gran medida mano de obra no pagada, asentaba algunas estructuras campesinas sobre el ocaso del modelo anterior, que había reunido bajo el antiguo régimen rasgos «más capitalistas».

La combinación de estos elementos conducía a un panorama cambiante en las distintas comarcas. Pero una muestra significativa de los contratos de arriendo confirma la plasticidad que poseían para llevar a cabo la reorientación de la agricultura, alcanzada por el declive de los factores que antes la habían hecho tan lucrativa. En el Bajo Segura, en contraste con lo que sucedía en torno a Valencia, todo hace pensar que la orientación predomi-

---

[46] Maurice AYMARD, «Quelques remarques en guise de conclusion» en Gérard BÉAUR et alii, eds., *Exploiter la terre. Les contrats agraires de l'Antiquité a nos jours*. Association d'Histoire des Sociétés Rurales, Rennes, 2003, págs. 513-517. Rosa CONGOST, «Property rigths and historical análisis. What rights? What history?», *Past and Present*, n.º 181 (2003), págs. 73-106.

[47] José R. MODESTO, «La crisi agrària de principis del segle XIX a l'Horta de València (1807-1840): transformacions i actituds a una comarca d'agricultura intensiva», *Recerques*, n.º 37 (1998), págs. 5-30. El autor, *A ús i costum*, pág. 49, calcula para las fincas grandes unos 1.200 rs./Ha. (8,35 l. /hanegada), frente a menos de 600 en las pequeñas.

[48] *Id.*, pág. 205-220.

nante fue la contraria: restringir el recurso a labradores de poca solvencia y seleccionar a los que tenían más capacidad para acometer el cultivo. El resultado fue mantener durante décadas fincas insólitamente grandes, que a menudo reunían decenas de hectáreas de huerta. Los pocos colonos con recursos obtenían así superficies desproporcionadamente amplias a mediados del ochocientos. Probablemente, esto fue acompañado de un mayor empleo del cultivo directo por parte de los dueños más activos, al menos de modo temporal, hasta una nueva cesión de la tierra en alquiler. Los contratos de la zona se caracterizaban por la detallada injerencia del dueño en el cultivo y por las cláusulas de garantía con que trataba de controlar al colono. El papel económico de estos escasos labradores solventes quedaba velado bajo la pantalla hegemónica, a menudo implacable en la reserva de sus derechos, que representaba la «propiedad sin límites», en manos de rentistas que reclamaban para sí el lustre de la dirección del cultivo [49]. Pero esto no oculta la importancia de las transacciones entre dueños y colonos.

Un sondeo en los contratos notariales sugiere la contundencia con que la crisis se dejó sentir en las posibilidades de actuación del rentista [50].

Las cifras reflejan lo que debió ser una experiencia decisiva para aquel «sector propietario», que emergió a las posiciones hegemónicas de la sociedad valenciana, una vez hundido el edificio señorial del antiguo régimen. Elementos significativos de ese sector propietario no lograron consolidarse como tales —o lo hicieron bastante mermados—, a raíz de las medidas liberales sobre fiscalidad y manos muertas. Además, quienes participaban de la nueva etapa protagonizada por la «propiedad perfecta» —bien porque continuasen la herencia ya asentada bajo el absolutismo, bien porque escalaran posiciones a raíz del liberalismo— no pudieron limitarse a reproducir la época anterior, en que se había desenvuelto el mundo rentista del siglo XVIII. Las

---

[49] A mediados del ochocientos, los colonos de ciertos grandes terratenientes del Bajo Segura renunciaban ante notario a recurrir a los tribunales en caso de discrepancia con el amo. Desde la década de 1820 se generalizó en la zona la renuncia al preaviso de un año en caso de rescisión, algo también frecuente en l'Horta a mediados de siglo. Este preaviso, en cambio, era usual en Gandía o Alicante. En Elche los colonos renunciaban a menudo a toda norma que los beneficiase, prescindiendo explícitamente de la ilegalidad de esta renuncia.

[50] El sondeo recoge todos los contratos ante un notario cada diez años, AHO, *Protocolos* de Francisco Alzamora, 1821, n.º 1.898, Ramón Roca Barrera, 1831, n.º 2.008, Antonio Ballester, 1841, n.º 2.078 e Id., 1851, n.º 2.088. El primer año son 56 contratos, de los que 49 permiten estudiar la renta monetaria, lo que afecta a 200 Has. En 1831 son 25 contratos. La renta en efectivo se basa en 17 casos, que suman 66 Has. En 1841 son 13 los contratos, todos en efectivo, que representan 33 Has. En 1851, se trata de 32 arriendos, todos menos uno en metálico, con un superficie de 156 Has. La baja de la renta pactada coincidió con un alza de las *adehalas* o regalos de gallinas o cerdos al dueño. En 1821 esto sucedía en casi un tercio de la muestra. En 1831 eran el 48% y en 1841 el 54%. Diez años después se situaron de nuevo en el 34%.

Año				1821	Año			1831
Rs./Ha.	% contr.	Id. acumul.	% Has.	Id. acumul.	% contr.	Id. acumul.	% Has.	Id. acumul.
0-200	4	4	6,9	6,9	5,8	5,8	21,4	21,4
200-400	26,5	30,5	70,3	77,2	23,4	29,2	39,8	61,2
400-600	8	38,5	5,1	82,3	23,4	52,6	20,8	82,0
600-800	22,4	60,9	6,4	88,7	17,5	70,2	8,7	90,7
800-1000	10,1	71,0	2,1	90,8	17,5	87,6	3,9	94,6
1000-1200	14,2	85,2	3,2	94,0	5,8	93,4	3,9	98,5
1200-1400	8,1	93,0	2,8	96,8	—		—	98,5
1400-1600	2	95,0	1,3	98,1			—	98,5
1600-1800	2	97,0	1,1	99,2			—	98,5
1800-2000	—	97,0	—	99,2			—	98,5
2000-2200	2	100	0,2	100,0	5,8	100	0,8	100

Año				1841	Año			1851
Rs./Ha.	% contr.	Id. acumul.	% Has.	Id. acumul.	% contr.	Id. acumul.	% Has.	Id. acumul.
0-200	—	—	—	—	—	—	—	—
200-400	7,6	7,6	3,0	3,0	25,7	25,7	55,2	55,2
400-600	22,9	30,7	58,8	61,9	12,8	28,5	18,6	73,8
600-800	23,0	53,8	21,9	83,8	16,1	54,6	8,8	82,6
800-1000	23,0	76,8	4,9	88,7	16,0	70,6	4,8	87,0
1000-1200	15,2	92,0	6,0	94,7	19,3	89,9	10,6	97,6
1200-1400	7,6	100	4,9	100	9,6	100	1,3	100

cifras de 1821, cuando los dueños aún creían viable cerrar los contratos con rentas al alza, muestran una enorme dispersión de la renta, que alcanzaba, en el caso de una minoría apreciable, cifras muy elevadas. Casi dos terceras partes de los contratos se situaban por encima de los 600 rs./Ha., lo que afectaba a una suma de pequeñas fincas. Si bien no alcanzaban el 20% de la superficie de la muestra, su excepcional rentabilidad las hacía muy destacables. En una cuarta parte de los contratos —con el 8% de la tierra— se acordaba, incluso, más de 1000 rs./Ha. El colapso del antiguo régimen hizo desaparecer estas suculentas piezas de los patrimonios rentistas. En los treinta años posteriores, nada recuerda a la anterior cima de la presión de la renta. Los

nuevos máximos se sitúan siempre en un nivel entre 600 y 1000 reales por debajo del que se alcanzaba en 1821. En los sondeos de las tres décadas posteriores, además de mostrar niveles bastante menos elevados, sólo entre el 6 y el 15% de los contratos superaban los 1000 rs./ Ha., frente al 25% de 1821. En superficie, esta minoría selecta de fincas se contrajo de modo espectacular: si en 1821 eran el 8% de la muestra, en 1831 apenas rozaban el 1,5%, para recuperarse con dificultad luego, entre el 8,6 y el 6,6%.

La aparente rutina de los contratos no oculta que, a lo largo de esta transformación, el perfil social de los colonos se ha alterado mucho. En 1821, el 10,7 de los conductores renovaba contrato sobre las mismas fincas por las que mantenía atrasos en la renta de arriendos anteriores. Pero la tasa de colonos en esta situación cae al 4% en 1831, para desaparecer en 1841 y aflorar de nuevo en 1851, ahora —tras años de sequía y dificultades, conviene recordarlo— con apenas el 3% de los casos. La regresión de los colonos morosos se ha debido a las medidas adoptadas por el rentista. Más de la mitad de los arrendatarios de 1821 —el 57%— hipoteca inmuebles propios y especificados. Porcentajes menores —el 12,5% y el 1,8%— aseguran su solvencia con fianzas en efectivo y mediante la hipoteca de las cosechas, respectivamente. En los años posteriores, los rentistas han generalizado la exigencia de este tipo de avales, de modo que la simple garantía personal o la referencia genérica a los bienes del colono se han hecho secundarias. De forma transitoria —en virtud de la escasez de colonos con bienes propios, que se acentuó en la zona durante la fase final del absolutismo—, la garantía predominante fueron las fianzas en efectivo, una exigencia de liquidez que estaba fuera del alcance de la mayoría de los labradores. En 1831 esta fórmula se da en el 36% de los contratos, mientras que la hipoteca inmobiliaria se reduce la cuarta parte y la hipoteca de las cosechas alcanza al 20%. En los dos sondeos sucesivos, se afianza la hipoteca de inmuebles por parte de los colonos, que pasa del 38,5% al 72% de los contratos de 1841 y 1851, mientras que la hipoteca de cosechas oscila entre el 8 y el 25%. Las fianzas en metálico no conservan su predominio inicial y pasan del 31% en 1841 al 12,5 diez años después.

Tuvo lugar, pues, una selección de los colonos, en favor de los más solventes, tanto desde el punto de vista de la liquidez que manejaban como por el patrimonio inmobiliario con que podían respaldar los arriendos que suscribían. Aparentemente, los dueños reestructuraban las explotaciones para proteger el cobro de sus rentas de todo posible imprevisto. Esto, sin embargo, no puede entenderse como un triunfo sin concesiones de los rentistas. Por el contrario, los contratos reflejan también que salvaguardar el cobro era algo que se lograba en el marco de contrapartidas muy significativas con los colonos. Esto debía suceder no sólo porque, en el panorama de la zona, la solvencia de los labradores era una cualidad en retroceso, sino porque la selección de este grupo minoritario

incluía también complejas transacciones con otros agentes sociales, cuyos intereses debían ser tenidos en cuenta a la hora de plasmar en hechos la proclamada hegemonía de los dueños. Los contratos, al no incluir la gestión diaria de este complejo socioeconómico dominado por el rentista, no transmiten muchos detalles. Incluso así, sus condiciones reflejan a grandes trazos la existencia de tales equilibrios y compensaciones. El auge transitorio de la liquidez de los colonos como garantía debe explicarse por el mayor endeudamiento de los labradores con quienes les prestaban dinero, en gran medida comerciantes, artesanos acomodados y traficantes de ganado y productos del campo. Una vez que los dueños arrendaban sus fincas con este apoyo del crédito al colono, era difícil que pudieran dejar de tenerlo en cuenta. La presión de la renta sobre el labrador debía calcularse de modo que éste no se cerrara el acceso al préstamo. De lo contrario, muchos dueños podían encontrarse con sus colonos en la insolvencia, rentas incobrables y la perspectiva de haber de asumir el costoso cultivo de la huerta por cuenta propia. Esto ayuda a explicar las previsiones que incluyen los contratos con respecto a la reducción o a la segura extinción del diezmo. Tanto en 1821 como en 1841 son una clara mayoría —el 77 y el 62%— los contratos que no especifican nada al respecto. La apropiación del diezmo suprimido por parte del rentista sólo se hace constar en un 7% de los casos, tanto en un año como en otro. En 1821, incluso, son más los arriendos que expresamente fijan que lo que se deje de pagar como diezmo se repartirá por igual entre dueños y labradores. El panorama es algo distinto en 1841. Entonces —cuando el diezmo había dejado de pagarse, de hecho, hacía unos seis años— el 15% de los contratos pactan un alza del 10%, mientras que elevaciones superiores de la renta —del 20 y del 50%— se hacen depender —en un porcentaje de casos algo inferior y con una prudencia muy destacable para aquellas fechas— de que el diezmo se suprimiera legalmente o dejara de pagarse por completo.

Las cautelas al asentar la hegemonía de la propiedad rentista estaban, por tanto, muy alejadas de las simples declaraciones doctrinales y del reparto de papeles en el terreno jurídico. Las atribuciones del dueño se plasmaban en estrategias de rentabilidad, matizadas por el contexto social de los colonos y por las oportunidades y los problemas que ofrecía la recuperación de la agricultura en cada zona. Desde este ángulo, la asignación al propietario rentista de la función de empresario agrícola —con la consiguiente marginación del arrendatario como una figura anecdótica, sólo instrumental o transitoria— aparece como una construcción muy selectiva del complejo mecanismo que hacía funcionar los arriendos en las huertas valencianas. Los dueños no se limitaban a percibir una renta lo más segura posible. Muy a menudo dejaban abierta la posibilidad de que los colonos introdujeran mejoras en las fincas y, en no pocas ocasiones, incentivaban esta alternativa o la prescribían como parte fundamental del contrato, como se ve en el cuadro siguiente.

Años	1	2	3	4	5	6
1821	7,1%	14,3%	17,8%	25,0%	5,3%	3.5%
1831	—	12,0	12,0	32,0	16,0	—
1841	23,0	30,7	—	15,4	—	7,7
1851	3,1	25,0	21,8	3,1	9,4	28,1

1: el colono no cobra mejoras. 2: el amo hace mejoras. 3: el colono paga derramas. 4: el colono planta árboles. 5: el colono hace obras y reparaciones. 6: el colono paga censos o impuestos por cuenta del amo.

Este sondeo, por tanto, aconseja relativizar las aproximaciones esquemáticas a la función que cumplían las partes implicadas en los arriendos de esta agricultura intensiva. Las mayores exigencias de garantías de cobro por parte del dueño no impiden, sin embargo, el incremento de su intervención en la vida económica de las explotaciones. Su actividad en la recuperación agraria a mediados de siglo ha dejado muy atrás el papel que había desempeñado, en este sentido, a fines del antiguo régimen. Entre 1821 y 1841, los colonos, cada vez más seleccionados en virtud de sus garantías, han desempeñado una labor estratégica, al realizar obras y reparaciones y plantar árboles, capítulo que afecta en 1831 a casi un tercio de los contratos estudiados. Al tiempo que dependían cada vez más del crédito y se beneficiaban del ocaso del diezmo, estos colonos han compensado el ritmo pausado de la renta mediante un significativo empleo de su trabajo en mejorar y reorientar las explotaciones. Esta actividad de los colonos decae a mediados del siglo. Con todo, se mantiene más elevada en la realización de obras de lo que sucedía en 1821, en paralelo con una actividad inversora de los dueños que da síntomas de sostenerse. Los colonos añaden ahora, además, un creciente papel en el adelanto de impuestos y el pago de derramas extraordinarias, en favor del amo. Éste parece preferir la moderación de la renta y concentrarse en sufragar algunas mejoras de las infraestructuras de las fincas, antes que afrontar el pago de contribuciones, con sus plazos perentorios y posibles roces con la burocracia del riego y del poder municipal.

Por último, lo más destacable es la mayoritaria falta de prevención a la hora de eliminar en el contrato el deber de pagar las mejoras realizadas por el colono. Dado el marco institucional aplicable en el País Valenciano a lo largo de todo el período —las Partidas—, ello significaba aceptar que había que pagar tales mejoras. Sin duda, no eran excepcionales las prevenciones del dueño para evitar sorpresas en este sentido. A veces, la obligación del pago se trasladaba al nuevo colono que, eventualmente, sucedería al que firmaba el contrato; en ocasiones, se fijaba un máximo para el pago o, como hacían algunos de los mayores propietarios nobles, se obligaba a que el labrador

aceptase de antemano la peritación de las mejoras que hiciese un experto designado en caso de discordia por el dueño. Pero en una agricultura en transformación, en el paso de una especialización precoz y en declive hacia las nuevas exigencias de la integración del mercado interior, el hecho de que la mayoría de los contratos en diversas zonas no excluyera el pago de mejoras significaba que los amos contaban con este factor, capaz de moderar el cobro efectivo de la renta o, lo que a largo plazo podía ser más trascendente, capaz de otorgar al colono acciones eficaces contra el dueño, si éste exigía el desahucio [51]. De nuevo, la rigidez de las fórmulas a favor del propietario no puede darse por definitiva, sobre todo cuando los círculos agraristas valencianos eran conscientes de que había que pagar las mejoras, si no se pactaba otra cosa.

¿Era ésta una situación excepcional, sólo detectable en una comarca concreta? En torno a Valencia se ha comprobado que una mayoría no muy abultada de contratos de inicios del ochocientos excluía el pago de mejoras, situación que se comprueba aún más rotunda (un 77%), según una muestra de mediados de siglo. Ésta, sin embargo, no debía ser la norma. Un sondeo en los contratos de 1850 y 1852 en Gandía, por donde fue diputado Manuel DANVILA, sugiere que, al menos, admitir el pago de mejoras no fue una práctica irrelevante. De 19 contratos, sólo dos contienen la renuncia expresa del colono a cobrar mejoras. En cuatro de ellos se regula su peritación y en otro más se obliga al colono a que plante árboles por cuenta propia. Si bien la cláusula «a todo riesgo y aventura» era habitual, resulta significativo que la admisión rutinaria del pago de mejoras se generalizase cuando, además, no carecía de importancia la presencia de arrendatarios morosos —4 de los 13 de 1850—, que renovaban pese a tener deudas en el pago por la misma finca. La situación era similar en Elche, según un sondeo de 23 contratos de 1850-51. Sólo en un arriendo el colono renunciaba a las mejoras, mientras que en el 52% de los casos plantaba árboles o viña. Apenas algo inferior era el porcentaje de los que se obligaban a dejar su carro gratis para reparar edificios de la finca [52].

---

[51] Manuel ARDIT, «Els orígens d'un mite. ¿Fou l'Horta una comarca peculiar?», *Afers*, n.o 11/12 (1991), págs. 75-88. Pedro RUIZ TORRES, «Privilegi i desigualtat en el món rural (1780-1870)», *id.*, págs. 89-100. De modo retrospectivo, la interpretación basada en el «derecho consuetudinario» consideró, ya en el siglo XX, que era una peculiaridad valenciana el pago de las mejoras, en contraste con el nuevo criterio del Código Civil de 1889. Aunque más que discutible, esta atribución sugiere, sin embargo, la trascendencia del tema en el conjunto de equilibrios entre dueños y colonos en la agricultura valenciana..

[52] J. M.ª GOERLICH, «Revolución liberal», pág. 203, halló que el 57% de los contratos valencianos de una selección de 1835-1844 negaban el pago de mejoras. Mi cifra de mediados de siglo procede de Arxiu del Regne de València, *Protocolos* de Jaime y Andrés Zacarés, 1850, n.º 9.766; Manuel Cubells, 1860, n.º 8.693 y Eduardo Attard, 1865, n.º 9.834, que suman 52 contratos. También

Cabe deducir, pues, que la implacable hegemonía del dueño se aplicaba a menudo bajo importantes contrapartidas a favor de los colonos, siempre que éstos lograsen el visto bueno del rentista para acceder al cultivo. Incluso, podría plantearse, la proclamación radical de los derechos del dueño debe entenderse como un arma, destinada a controlar el margen de maniobra que se concedía al colono. Con ello se otorgaba al inquilino una estabilidad supeditada en la finca y se obtenía su colaboración en tareas estratégicas o en el incómodo pago de derramas y contribuciones. Esto era más importante por cuanto, como muestran las contabilidades particulares, la forma alternativa de realizar estas tareas abocaba a contratar mano de obra asalariada, cuyo empleo sólo era asequible mediante el desembolso puntual, y a veces poco controlable, de cantidades en efectivo, que además tendían al alza desde mediados del siglo [53]. En cambio, la práctica demostraba que se podía lograr que los colonos ejecutasen tareas muy importantes por medios flexibles, como eran 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.

La prosperidad agrícola de mediados de siglo pudo relanzar estas prácticas, que establecían contrapartidas y deudas en doble dirección, sin que fuese evidente cuál era la posición definitiva de dueños y colonos en el balance final. También hay indicios de que el eclipse del poder político más oligárquico, como era el de las etapas moderadas, ofrecía posibilidades a los colonos, que aprovechaban la menor complicidad de las autoridades con los propietarios. Es lo que se comprueba en algunos casos durante el Sexenio Democrático. Curiosamente, la situación parece prolongarse en forma de dificultades para solucionar la morosidad en los primeros años de la Restauración canovista [54].

Francesc J. CASTELLANOS y Joan C. FERNÁNDEZ PACHECO, «Amos i masovers: les relacions de l'arrendament a València (1870-1885)», *Afers*, n.º 11/12 (1991), pág. 219. Arxiu Històric de Gandia, *Protocolos* de Juan B. PASTOR BAEZA, 1850 , DA/768 y José M.ª ARIAS, 1852, DA/35. La pérdida del riego aparece en tres de los trece contratos de Gandía de 1850. Sólo en un caso el colono se obliga a pagar siempre la renta, aunque la finca perdiese su dotación de riego. La renta se establece ya rebajada por este hecho —pese a la cláusula «a todo evento»— en los otros dos casos. Arxiu Municipal d'Elx, *Protocolos* de José T. GÓMEZ, 1850, n.º 1206 y de José RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, n.º 1540, con 9 y 14 arriendos, respectivamente. Un sondeo en contratos de Castellón de la Plana refuerza también la idea de que la práctica de l'Horta no es generalizable.

[53] Adolf SANMARTÍN, «El patrimoni castellonenc del baró de la Pobla. Configuració i transformacions agràries al segle XIX», *Recerques*, n.º 41 (2001), págs. 59-75. Salvador CALATAYUD, Jesús MILLÁN y M.ª Cruz ROMEO, «El rentismo nobiliario en la agricultura valenciana del siglo XIX», *Revista de historia económica*, XVIII/1 (2000), págs. 79-107.

[54] Francesc J. CASTELLANO, Joan C. FERNÁNDEZ-PACHECO, «Amos i masovers», págs. 217-218. Salvador CALATAYUD, Jesús MILLÁN, M.ª Cruz ROMEO, «La noblesa propietària en la societat valenciana del segle XIX: el comte de Ripalda i la gestió del seu patrimoni», *Recerques*, n.º 33 (1997), págs. 94-96.

V. LOS COLONOS DE L'HORTA Y LA EMERGENCIA PÚBLICA DE UN «SENTIDO PROPIO»

Nada indicaba que este panorama hubiese de generar un cambio decisivo que limitase el derecho de los rentistas. Esta creciente limitación se plasmó en l'Horta, por lo que puede conocerse, a partir sobre todo de prácticas de los colonos, encaminadas a reducir la competencia entre ellos y, en segundo lugar, en virtud de algunas discrepancias entre los propietarios, explicables a partir de la cambiante escena política.

Todavía en 1850 el conde de Ripalda confirmaba las buenas costumbres de los labradores valencianos. Es posible, sin embargo, que el noble tuviese una visión condicionada por su relación distanciada o esporádica con aquellos escalones inferiores de la sociedad agraria. De hecho, un artículo en la prensa valenciana, publicado en 1848, había retratado con preocupación las prácticas del mundo rural de l'Horta [55]. Para el autor, la nueva civilización burguesa coexistía con una cultura rural distante y desconfiada con respecto a la ciudad. El campo seguía anclado en la veneración a las gestas fabulosas y en prácticas altaneras y violentas. Si la nueva era liberal se resumía en el derecho y el respeto en el trato, para entonces los labradores en torno a Valencia protagonizaban un mundo distinto, rechazable bajo los criterios de la respetabilidad urbana. De modo excepcional, el hecho afloraba en la pluma de un viajero inglés, C. B. MARKHAM, que —al tiempo que DANVILA celebraba la nueva ley del desahucio— escribía: «La gente es inteligente e ingeniosa, pero no hay que gastar bromas con ellos. La cuestión más insignificante puede enfurecer a un valenciano de manera incontrolable. Durante mi estancia en Valencia hubo varios casos de cuchilladas graves. Las tierras pertenecen a nobles y a otros hacendados, que viven en la ciudad, y las alquilan en pequeñas parcelas a labradores arrendatarios que pagan una renta, como sucede en la huerta de Murcia. Estos colonos pagan 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 quién 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» [56].

---

[55] J. MILLÁN, «El "camperolat" en la societat agrària burguesa: els canvis en la jerarquia social i en l'espai públic», en *Control social i quotidianitat. Terceres Jornades sobre sistemes agraris, organització social i poder local als Països Catalans*. Institut d'Estudis Ilerdencs, Lérida, 2002, págs. 273-274.

[56] Tomo la referencia de Manuel ARDIT, «Una mirada distant a les hortes valencianes. La perspectiva dels viatgers estrangers», *Afers*, n.º 47 (2004), pág. 42.

El auge de esta práctica debió tener lugar en décadas recientes y, en todo caso, fuera del alcance de la opinión burguesa, que quizás podía darse por no informada de situaciones que repugnaban a su idea de vivir en una era de progreso [57]. A fin de cuentas, como refleja el viajero británico, la violencia se encaminaba a combatir la insolidaridad dentro de las filas de los labradores, sin cuestionar en absoluto la figura del rentista y las reiteradas competencias de la «propiedad perfecta».

Es posible interpretar esta hostilidad en el marco del cambiante mercado de arriendos. Desde el punto de vista de los colonos, como hemos visto, el peligro a batir era el alza de la renta. Éste era el criterio que comúnmente legitimaba el fin del contrato y el reemplazo del colono por otro, dispuesto a pagar más. La violencia —contra los competidores que ofrecían satisfacer rentas más altas— era el medio más accesible y eficaz para impedir el desalojo de quienes venían cultivando una finca arrendada. Incluso entre los dueños se podía reconocer, tras la experiencia de las subastas, que comprometerse a pagos más elevados era una propensión frecuente para los colonos y que, además, a veces era una excusa para que un labrador accediera a la tierra. Luego, como se comprueba en las contabilidades y como deploraba el conde de Ripalda, el mismo labrador que había tentado con éxito la codicia del rentista podía poner a prueba la paciencia de éste, postergando los pagos y buscando condonaciones. De ahí que los labradores amenazados de desahucio, bajo la razón suprema de que otro ofrecía pagar más, reaccionasen rechazando siempre, como falso e insolidario, el motivo alegado: las rentas más altas representaban pujas temerarias o eran, quizás, fruto de una complicidad encubierta del nuevo labrador y el rentista. Dada la intensa transformación de muchas fincas de l'Horta en la primera mitad del ochocientos y, tal vez, la frustración abierta por la cuestión de las mejoras, ofrecer un alquiler más elevado podía ser visto como el recurso de un colono desaprensivo para lucrarse de las inversiones hechas por aquel a quien quería desalojar. Según José R. MODESTO, en el caso de fincas situadas en el Camp de Morvedre y en la Ribera Alta del Xúquer, fue precisamente a mediados de la década de 1850 cuando el mecanismo de las subastas de arriendos, reemprendido con fuerza por el Hospital de Valencia, se mostró como una vía arriesgada para la institución: las ofertas de renta desorbitadas eran un riesgo no menor ni más infrecuente que la escasa afluencia de colonos en demanda de tierras [58]. Mientras los dueños forjaban, desde su perspectiva elitista, una

[57] La polémica sobre si había antecedentes en las actitudes de los labradores ocupó a la prensa conservadora durante los hechos de 1878, Alfons CUCÓ, *Republicans i camperols*, págs. 77-81.

[58] *Crisis y adaptación de la gran propiedad rentista valenciana (1780-1860)*. Tesis doctoral, Universitat de València, 2004.

cierta noción de la oferta de renta ficticia, aunque tentadora, es probable que en las poco «respetables» profundidades de la escala social del campo los labradores formaran su propia idea de lo que era semejante práctica. Pudieron elaborar en este terreno un «sentido propio», capaz de derivar, dentro de contextos concretos y no de modo sistemático, en resistencia hacia un rentista al que, de modo expreso, se estaba muy lejos de cuestionar [59]. Esta noción de la «renta razonable» subrayaba el «juego sucio» de los competidores y su afán de aprovecharse de los años de acondicionamiento de la tierra por parte de quienes, ahora, no podían pagar más para seguir en ella. Según este criterio si los dueños no pagaban las mejoras —como solía suceder en l'Horta—, la tierra no debía salir en ningún caso del círculo familiar de los colonos. El énfasis en la hostilidad contra los competidores de idéntica condición dejaba a resguardo los derechos intangibles del dueño.

Este peculiar criterio moral y «desde abajo» de lo que, en principio, era una noción admitida por los dueños (la existencia de ofertas irreales), debió reforzar las circunstancias estructurales del mercado de arriendos en l'Horta. El relanzamiento agrícola de mediados del ochocientos requería muchos más colonos que en la centuria anterior, para lo cual en esta comarca se contrató a un volumen muy considerable de labradores que carecían de toda propiedad inmueble. Esta masiva necesidad de colonos, en principio, jugaba a favor de sus posiciones negociadoras frente a los propietarios, a condición de que éstos no multiplicasen la pugna entre quienes demandaban fincas en alquiler. Por parte de los colonos, el auge de pautas propias para recortar la competencia entre ellos, reforzadas por la práctica desinhibida de la agresividad contra lo que consideraban «juego sucio», ayudó eficazmente a reforzar sus posiciones. A la vez, el desarrollo de las oportunidades de empleo en la industria de la zona reducía entonces la presión sobre la tierra. Por último, los labradores desarrollaron una actuación vigilante, encaminada a defender por medio de la presión sobre el espacio urbano de Valencia, aquellos usos que complementaban las economías familiares del medio rural, como eran la recogida de basuras y la venta de verduras [60].

Durante varias décadas, estos mecanismos debieron funcionar sin llegar a reflejarse de forma expresa en el espacio público burgués. Como en tantas

---

[59] Sobre el «sentido propio» o *Eigensinn* , Alf LÜDTKE, *Eigen-Sinn. Fabrikalltag, Arbeitererfahrungen und Politik vom Kaiserreich bis in den Faschismus.* Ergebnisse, Hamburgo, 1993. James SCOTT, *Weapons of the Weak. Everyday Forms of Peasant Resistance.* Yale University Press, New Haven, 1985.

[60] Mónica BURGUERA, *Negociando intereses rurales* y «Gendered scenes». Lluís TORRÓ y Joaquim CUEVAS, «Pels camins de la "via valenciana": la indústria en el segle de la revolució», *Recerques* , n.º 44 (2002), esp. pág. 33. Francesc A. MARTÍNEZ GALLEGO, *Lluís Mayans i Enríquez de Navarra*, págs. 188-189.

otras ocasiones en que clases subalternas utilizaban sus débiles armas, pudo crecer un espacio público escindido, separado en dos partes que se conocían sólo de modo selectivo y distorsionado. El conde de Ripalda, DANVILA o SANZ BREMOND pudieron ignorar aquel orden de cosas, que influía decisivamente en el radio de acción del rentista, a la vez que la primacía de éste se seguía considerando incuestionada.

A la altura de 1878 este confinamiento de la peculiar resistencia de los colonos dejó de ser posible y estalló en la esfera pública burguesa, ciudadana y política de Valencia. En ello influyeron la sequía y las reclamaciones de rebaja en la renta pactada. Influyó también el conjunto de divisiones dentro de las élites burguesas y, en especial, dentro de la clase política ligada al conservadurismo canovista en el poder. Las reticencias de un sector de los influyentes hacendados proclives al moderantismo y al confesionalismo, representados por el conde de Casa Ramos, se vieron enfrentadas a las aspiraciones del vizconde de Bétera, un político próximo a SILVELA y, a la vez, influido por los intereses del tío de su mujer, el antiguo moderado marqués de Campo. La retórica regionalista, que a primera vista debía encajar con la proclividad hacia los labradores atribuida al supuesto «derecho consuetudinario», se encontraba ante todo en este último sector, que era respaldado por Teodoro LLORENTE. Mientras, CASA RAMOS se apoyaba en el caciquismo estatalista de Romero Robledo, con quien simpatizaba DANVILA [61]. Las querellas personales y políticas que dividían este mundo repercutían en el complejo de la sociedad campesina. Esto sucedía de modo indirecto, a través de una imbricación entre el medio rural y la ciudad que, aunque se había iniciado décadas antes, no había llegado a configurarse de forma expresa, como un elemento de peso en la imagen del orden social. Las reclamaciones de Campo, como acreedor del municipio del que era concejal el vizconde de Bétera, podían politizarse, por medio de la crítica a las medidas necesarias para satisfacer la deuda municipal, como eran el alza de las tasas municipales y las medidas sobre los *fematers*, que recogían la basura urbana. El malestar de los arrendatarios —los hombres de la familia— se prolongaba así hacia puntos vulnerables de la vida de la capital, donde sus mujeres vendían verduras y sus hijos retiraban los desechos. La decisión de una parte de los sectores más confesionales del canovismo —como era el caso de José BAU, próximo a CASA RAMOS— de dominar el pulso con sus oponentes pudo prestar una salvaguarda a la protesta rural, que hizo así acto de aparición masiva y espec-

[61] Telesfor M. HERNÁNDEZ, Alícia YANINI, «Les primeres passes del silvelisme valencià. El paper mediador de Pasqual Dasí i Puigmoltó, vescomte de Bètera (1876-1880)», *Afers* , n.º 46 (2003), págs. 693-714. El predominio del grupo de Casa Ramos en el Ayuntamiento de Valencia quedó de manifiesto durante los conflictos de 1878-1879.

tacular. Esta resistencia, de hecho, halló una comprensión más o menos forzada entre influyentes órganos conservadores, conectados con el poder.

VI. CONCLUSIÓN

La tendencia a la estabilidad de los colonos en el caso valenciano resulta difícil de atribuir a una peculiaridad jurídica. Tampoco responde a un modelo uniforme, sino que se plasmó en el marco de una agricultura intensiva configurada mediante estructuras y prácticas sociales diversas. El modelo de referencia fue principalmente la imagen generada por la agricultura de la comarca que rodea a la capital, a partir del último tercio del siglo XIX. Aquí, las complejas implicaciones derivadas del uso de la economía familiar de los labradores en una agricultura intensiva evolucionaron en un sentido específico. Las conexiones entre la capacidad del dueño de no renovar el contrato a la misma familia y la opción de la mayoría de los amos de no satisfacer las mejoras parecen haber legitimado medios de presión entre los labradores que, sin embargo, no cuestionaban la intangible propiedad de los terratenientes.

Los medios por los que todo esto condujo a unos condicionantes concretos de la propiedad rentista debieron ser tardíos, no una herencia asumida desde el antiguo régimen. A largo plazo, fueron susceptibles de apoyos políticos conservadores, como se comprobaría durante la II República. A posteriori, juristas, políticos, literatos e historiadores reinterpretarían la trayectoria por medio del repertorio que a cada cual le resultaba más cómodo o verosímil. La necesidad de hacer compatible la explicación con otros aspectos de la información histórica aconseja, sin embargo, ensayar análisis menos lineales.