

EL PROCESO DE PENETRACIÓN DE GRUPOS RENTISTAS EN LA TIERRA: EL CLERO DE BURRIANA DURANTE LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XVIII

Modesto V. Barrera Aymerich

LA segunda mitad del setecientos está caracterizada por una coyuntura económica de carácter alcista que engendra una prosperidad de clase en torno a unos grupos rentistas, lo cual se traduce en un proceso de polarización social. Este fenómeno va a girar en torno a la principal fuente de riqueza: la tierra. Para ilustrarlo recurrimos al ejemplo de la parroquia de El Salvador de Burriana, como genuino representante del obrar económico y estrategia inversora del clero secular del Antiguo Régimen.

I. FUENTES

Para la elaboración del presente trabajo utilizamos una documentación ubicada en su totalidad en las dependencias del Archivo Parroquial de la iglesia de El Salvador de Burriana. Documentación muy completa ya que ilustra una de las principales actividades del clero secular: obtención y explotación de la tierra.

En primer lugar, nos encontramos con el *Libro de Compras de Tierra del Clero de El Salvador*, que recoge todas las compras absolutas que realizó la institución durante la segunda mitad del siglo XVIII. Pero la parroquia no sólo se dedicó a la compra absoluta de tierra, también lo hizo a través de la modalidad de Carta de Gracia, y el seguimiento de estas últimas se ha podido efectuar sólo parcialmente a través del *Libro de Compras a Carta de Gracia*, debido al mal estado en que se encuentra, pudiendo completar nuestro objetivo mediante el *Libro de Arrendamientos*. Sin embargo, pese a toda la información poseída acerca de las Cartas de Gracia, ésta resulta deficiente comparada con la que obra en nuestro poder referente a las compras absolutas, ya que si bien conocemos en la mayoría de las Cartas de Gracia el tipo de tierra, el precio y la extensión, no conocemos –al contrario de lo que ocurre con las compras absolutas– la ubicación y el nombre del vendedor.

Una vez en posesión de los datos relativos a la adquisición de tierras, habíamos de interesarnos por la finalidad que la institución eclesiástica había de conferirles: el arrendamiento. En este punto, las limitaciones son de orden cronológico, pues el *Libro de Arrendamientos del Clero de El Salvador* cubría un período de tiempo relativamente tardío para nuestro propósito, al remitirnos al lapsus de tiempo comprendido entre 1780 y 1830. De todas formas, de esta documentación pudimos obtener el precio de arrendamiento de manera individualizada, así como las peculiaridades que encerraría el contrato de arrendamiento que determinaría la forma de explotación de la tierra.

Por último, nos era imprescindible conocer la renta que los arrendamientos proporcionarían a la institución con el fin de conocer su importancia en el conjunto de los ingresos parroquiales, así como evaluar la rentabilidad de la tierra como forma de inversión para comparar esta actividad con otra que caracteriza la estrategia inversora de grupos rentistas: el crédito. Pues bien, para conocer la renta acudimos a los *Libros de Colecta*, que con carácter anual —aunque con importantes lagunas— nos permiten un seguimiento de la evolución de los ingresos derivados de los arrendamientos. Por lo que respecta a la rentabilidad recurrimos de nuevo al *Libro de arrendamientos*.

II. RAZONES DE UNA INVERSIÓN

Resulta obvio el afirmar que el clero secular muestra unas preferencias marcadamente rentistas —otro tipo de actividad sería incompatible con su idiosincrasia—. Durante el siglo xvii las rentas derivadas del crédito van a nutrir las arcas de la parroquia,¹ pero llegados a la segunda mitad del Setecientos se va a producir un giro en el destino de la estrategia patrimonial de la institución. Las razones de este cambio pasan, en primer lugar, por considerar la defección del crédito como fuente de renta, manifestada en torno a dos puntos: a) Morosidad de las instituciones municipales destinatarias del crédito —en nuestro caso la villa de Burriana, que casi nunca va a afrontar puntualmente el pago de sus pensiones, por otra parte sensiblemente disminuidas desde la

¹ Sobre el patrimonio censal de la parroquia de Burriana puede consultarse Barrera Aymerich, M., "El patrimonio censal del clero de El Salvador de Burriana: un mecanismo de detracción de la renta agraria en la época moderna", en *Estudis Castellonencs*, n.º 3, Castellón (1986), pp. 449-468. Respecto al importante papel desempeñado por el clero como acreedor censalista Andrés Robres, F., *Estructura y crisis de las finanzas municipales en el Castellón del setecientos*. Castellón, 1986, pp. 68-72.

concordia de acreedores de 1664—. ² b) Reducción de la tasa de interés legal, del cinco al tres por ciento, desde 1750 para la Corona de Aragón. En segundo lugar, hay que señalar que la compra de tierras se efectuará en el marco de una coyuntura económica expansiva, que conferirá a la explotación de tierras el aliciente de una elevada rentabilidad.³

Las razones aludidas van a determinar una política propiciatoria, por parte de los implicados, para el quitamiento de los censales en un corto espacio de tiempo aunque llevados por móviles diferentes. Por una parte, el clero de El Salvador ante el aliciente de otro tipo de destino para sus capitales; y por otra, la villa de Burriana que vería impulsadas sus finanzas por los efectos de la coyuntura demográfico-económica, intentando librarse del peso que supondría el pago de las pensiones a sus acreedores.

De esta forma, en un corto espacio de tiempo se luiría buena parte del capital que unía los destinos del clero y la villa, tal y como se observa en el cuadro n.º 1. En el período 1770-87 es posible apreciar un intervalo diferenciador de dos posibles fases o momentos, pues entre 1770-77 la villa de Burriana va a luir 7.840 libras —es decir, el 82'3 % del total luido—, mientras que entre 1785-87 se va a redimir el resto que consistirá en 1.685 libras y 3 sueldos. El carácter fraccionado de los pagos, junto a la menor cantidad luida, que caracteriza a este segundo intervalo, debería obedecer al apremio que el clero ejercería sobre la villa.

En definitiva, se redimen 9.525 L. y 3 S. para una deuda global de más de doce mil.⁴ Esta evidencia conduce a la sospecha de la existencia de un acuerdo tácito entre ambas instituciones para redimir sólo una parte del capital impuesto originariamente; sospecha fundada en el

² Las vicisitudes por las que atraviesa la villa de Burriana a lo largo de los siglos xvii y xviii se encuentran recogidas en Barrera Aymerich, M., "La crisis municipal valenciana. El caso de Burriana a través de un acreedor: el clero", en *Bulletí del Centre d'Estudis de La Plana*, n.º 1, Castelló (1985), pp. 81-92. La morosidad de los municipios se haría patente a partir de la Guerra de Sucesión y dio pie a tensos conflictos: Andrés Robres, F., *Estructura y crisis de las finanzas municipales...*, pp. 111-170.

³ Palop Ramos, J. M., *Fluctuaciones de precios y abastecimientos en la Valencia del siglo xviii*, Valencia, 1977, p. 124.

⁴ Barrera Aymerich, M., "La crisis municipal...", pp. 89-90. Andrés Robres, F., *Estructura y crisis de las finanzas...*, p. 170, también encuentra lógico que se llegase a la condonación de buena parte de la deuda, ya que era el único de los caminos posibles hacia la superación de los problemas. La parroquia de Burriana al acometer a mediados del xviii el proceso de penetración en la tierra bajo estas circunstancias, sigue una tendencia generalizada entre los sectores rentistas de la sociedad valenciana que Andrés Robres, F. denomina "tránsito del crédito a la propiedad" en *Actitudes económicas de la clerecía culta en el Antiguo Régimen. Política financiera del Real Colegio del Corpus Christi*, Valencia, 1986, p. 279.

CUADRO N.º 1
EVOLUCIÓN DE LA REDENCIÓN DE CAPITAL CENSAL
INSCRITO POR LA VILLA A FAVOR DEL CLERO

1770	1.000 L.
1773	560 L.
1774	1.980 L.
1775	1.600 L.
1776	1.200 L.
1777	1.500 L.
1785	723 L. 14 S. 4 D.
1786	810 L. 8 S. 4 D.
1787	151 L.
<hr/>	
TOTAL:	9.525 L. 3 S. 8 D.

FUENTE: A.H.P.B., *Libro de Compras*, 942B.

hecho de que la villa no va a redimir ninguna otra cantidad, y también en que los *Libros de Colecta* dejan de anotar las pensiones pagadas por la villa. Por lo que nos parece que las relaciones entre deudor y acreedor debieron finalizar en 1787 con un saldo desfavorable para este último, mediante una condonación de parte de la deuda que le permitiría hacer acopio de capital destinado a la compra de tierras.

La penetración del clero de El Salvador en la tierra raras veces supondría una ampliación de capital, como queda patente en el cuadro n.º 2 que recoge un 86 % del capital destinado a la compra absoluta de tierras –más de doce mil libras–, permitiendo discernir la enorme importancia que va a revestir el capital procedente de los censales cargados sobre la villa de Burriana. Menor importancia tienen ya los censales cargados sobre particulares, probablemente debido a que la coyuntura alcista del XVIII haría menos gravoso el pago de las pensiones; en idéntica situación que el censal se situaría el deudor. También merece conceptualizarse bajo el epígrafe de reinversión el capital destinado a la compra a Carta de Gracia que pasaría a aumentar el patrimonio con carácter absoluto de la institución. De esta manera, cabe hablar de reinversión en cuanto la defeción de un mecanismo de detracción de la renta agraria está en la base material de su sustitución por otro; sin embargo, la penetración del clero en la tierra significa también una ampliación de capital que se obtendrá de la genuina fuente de renta del clero: los legados “pro anima”,⁵ y así lo corroboran los

⁵ La importancia de los legados “pro anima” es vital para explicar el proceso de acumulación de capital del clero, aunque su intensidad disminuye notablemente en el

aniversarios, doblas y entierros. Reinversión de capitales y nuevas aportaciones –en mucha menor medida– configuran una nueva base de renta.

CUADRO N.º 2
PROCEDENCIA DEL CAPITAL DESTINADO A LA COMPRA
ABSOLUTA DE TIERRA

Censales impuestos sobre la villa	6.831'1	56'3 %
Censales impuestos sobre particulares	1.108'6	9'1 %
Cartas de Gracia	1.036'3	8'6 %
Debitorios	737'15	6'1 %
Aniversarios	365'85	3 %
Derecho de Caixa	103'15	0'8 %
Derecho de enterrar	87'85	0'7 %
Luisimos	85'1	0'7 %
Oro y plata	80	0'6 %
Doblas	44	0'3 %
<hr/>		
TOTALES:	10.479'1	86'2 %

FUENTE: A.H.P.B., *Libro de compras*, 942B.

III. FORMAS DE ACCESO A LA PROPIEDAD

A) *Compras absolutas*. Las ventajas de este tipo de adquisición son inherentes a las condiciones derivadas del derecho de propiedad absoluto, que van a permitir a la parroquia de El Salvador la libre disposición de los bienes adquiridos en cualquier momento. De esta condición se puede deducir que la parroquia podrá efectuar sustanciosas transacciones cuando el momento sea propicio, si bien de manera poco frecuente,⁶ ya que el destino normal de la tierra será el arrendamiento, y éste se podría practicar sin temor a retroventas.

También hay que destacar, y esto ocurrirá por igual con las compras realizadas a Carta de Gracia, que aunque la tierra constituya el

siglo XVIII, no por ello deja de ser una fuente de renta importante. Sobre la incidencia de estos legados en el patrimonio de una institución religiosa Peris Albentosa, T., “Evolución patrimonial i estratègia inversora del monestir de la Murta d'Alzira (1729-1823)”, en *Al-Gezira*, n.º 3, Alzira (1987), p. 241.

⁶ Se producen pocas transacciones de tierras que podrían obedecer a la materialización de importantes beneficios, como cuando en 1812 se vende una parcela por valor de 245 L. que en 1785 había costado 201'5 L.: Archivo Histórico Parroquial de Burriana (en adelante A.H.P.B.), *Libro de Compras*, 942B, p. 136.

principal objeto de atención por parte del clero, en sus miras inversionistas también se van a situar las casas, si bien en un lugar muy secundario y casi insignificante. Las causas de este fenómeno habría que buscarlas en una mayor rentabilidad de la tierra; pero esta apreciación se nos antoja demasiado simple, y hay que valorarla junto a otros factores: a) Las casas compradas por la parroquia estarían destinadas a ser habitadas por los propios sacerdotes "residentes", ya que no aparecen en el "Libro de Arrendamientos". b) En un mundo de marcada impronta rural como lo sería el de Burriana, el arrendamiento de casas no ofrecería los incentivos que presentarían las tierras, obrándose seguramente en sentido inverso de hallarnos inmersos en una gran área urbana.⁷

El lugar de acción del clero de El Salvador va a ser su entorno rural más próximo, y a la vista del cuadro n.º 3 que hace referencia a las compras absolutas nos encontramos con una gran mayoría de tierra huerta que va a representar el 92 por ciento del total; esta abismal diferencia respecto al secano todavía se acentúa más si tenemos en cuenta que lo invertido en tierra huerta va a suponer un 95 por ciento del capital destinado a la compra absoluta. Esta preferencia por la tierra huerta como vía de penetración no debe extrañarnos dado que sería objeto de una mayor demanda por parte de los posibles arrendadores.⁸ Por otra parte, la evolución del proceso de compra deja traslucir la afluencia de capital procedente del crédito en la década de los años setenta, ralentizándose en las décadas siguientes y finalizando prácticamente con el cambio de centuria.

B) *Cartas de Gracia*. Constituyen la forma alternativa utilizada por el clero de Burriana para acceder a la propiedad de la tierra. A tenor de la documentación consultada se configuran como una forma de venta con derecho de retro, es decir, el vendedor se reserva el

⁷ Consideramos harto probable que las casas compradas por el clero de El Salvador no pasasen al capítulo de arrendamientos, siendo más lógico el que fueran utilizadas como vivienda para los "residentes" de la Parroquia. Lo que sí es cierto es que la parroquia, ubicada en un medio rural, se va a inclinar por el arrendamiento de tierras que se beneficiaría de una mayor demanda por parte de la sociedad: Peris Albentosa, T., *op. cit.*, pp. 252-255; una situación diferente podría darse de encontrarnos en un medio urbano: Badosa i Coll, E., "Els lloguers de cases a la ciutat de Barcelona (1780-1834)", en *Recerques*, n.º 10, Barcelona (1980), pp. 139-156.

⁸ La importancia del clero como propietario de tierra huerta en porcentajes muy superiores respecto al secano puede verse en Palop Ramos, J. M., "Propiedad, explotación y renta en la huerta de Valencia: Moncada, 1740", *Estudis*, n.º 10, Valencia (1983), pp. 94-134; Peris Albentosa, T., "Evolució patrimonial...", p. 252. Sobre la tierra huerta recaería el gran peso de las rentas derivadas de la tierra: Palop, J. M. y Benítez, R., "La distribución social de la renta en Ayora a fines del XVIII", en *Actas del Coloquio hispano francés de historia agraria comparada*, Madrid, 1981, pp. 459-470.

CUADRO N.º 3
COMPRAS ABSOLUTAS REALIZADAS POR EL CLERO DE EL SALVADOR DE BURRIANA

Año	HUERTA		SECANO		TOTAL ANUAL			CASAS		Balance Decenal
	N.º compras	Hng. Precio (L)	N.º compras	Hng. Precio (L)	N.º compras	Hng. Precio (L)	N.º	Precio (L)		
1758	1	9 180	-	-	1	9 180	-	-	4 compras	
1760	2	4'75 95	1	12 130	3	16'75 225	-	-	25'75 hng. y 405 L.	
1761										
1770										
1773	6	29'25 924'4	-	-	6	29'25 924'4	-	-	39 compras	
1775	4	71 1.109'15	-	-	4	71 1.109'15	-	-	318'75 hng.	
1776	18	156'75 3.517'75	2	15'5 240	20	172'25 3.757'75	-	-	7.675'5 L.	
1777	9	46'25 1.884'2	-	-	9	46'25 1.884'2	-	-	-	
1782	1	5'25 109'35	-	-	1	5'25 109'35	-	-	18 compras	
1783	1	6'75 276'75	-	-	1	6'75 276'75	-	-	82'5 hng.	
1784	2	6'25 233'5	1	9'25 155'2	3	15'5 388'7	-	-	1 casa	
1785	5	24'5 737	-	-	5	24'5 737	-	-	2.924'8 L.	
1786	4	18 556'1	-	-	4	18 556'1	1	300	-	
1787	3	12'5 556'9	-	-	3	12'5 556'9	-	-	-	
1797	3	10 657'5	-	-	3	10 657'5	-	-	-	
1798	2	6 420	-	-	2	6 420	-	-	5 compras, 16 hng.	
1804	1	3 136'2	-	-	1	3 136'2	-	-	1.077'5 L.	
1831	3	7 190	-	-	3	7 190	-	-	-	
TOTAL	65	416'25 11.583'3	4	36'75 525'2	69	453 12.109				

derecho de poder recuperar el bien sometido a transacción mediante el pago o devolución de la cantidad que él percibió. Así, mientras se produce la redención, el comprador va a disponer del usufructo de la tierra. Bajo esta perspectiva, creemos que la parroquia se atuvo a dos modalidades de este peculiar tipo de adquisición: o bien el plazo fijado para la luición del capital es "sine die", o bien se fija un plazo de tiempo pasado el cual la compra a Carta de Gracia pasa a absoluta, siendo esta última forma poco corriente.⁹

De esta manera, atendiendo al hambre de tierras que una institución como la parroquia pudiera experimentar junto a la precariedad de la economía campesina, se comprende el desarrollo que esta práctica pudiera tener en la segunda mitad del setecientos, dadas las ventajas que tendría para el comprador que inmediatamente pondría la tierra en explotación mediante el arrendamiento —no es lógico pensar en un tipo de explotación directa por parte de la parroquia—, hasta el momento en que se produjese la retroventa al devolver el antiguo propietario la cantidad percibida por la venta.

Con todas estas características, hay que insistir en el carácter alternativo de esta modalidad de acceso a la tierra frente a las compras realizadas con carácter absoluto, ya que como se observa en el cuadro n.º 4 es menor el número de compras afectado por las Cartas de Gracia —alrededor de un 30 % del total—, debido a varios factores: a) Mayor interés por parte de la parroquia en adquirir la propiedad de forma absoluta, dado que permite un mayor juego especulativo, plasmado en la posibilidad de efectuar compraventas, y asegurándose el usufructo de la propiedad de manera permanente; b) Interés por parte de la institución de asegurar plenamente la inversión de su capital, huyendo de la eventualidad de tenerlo que reinvertir en caso de retroventa. Por otra parte, el acceso a la propiedad mediante la Carta de Gracia sería menos gravoso, dando la impresión de que se trataría de un precio por hanegada menos elevado (por el momento baste señalar que por 232'7 hng. se pagaron 3.657'7 libras, frente a las compras absolutas que suponen 453 hng. por 12.109 libras). Por lo visto, el aliciente de un precio menor no sería suficiente incentivo para la parroquia frente a las ventajas inherentes a las compras con carácter absoluto.¹⁰

⁹ El clero de Burriana adquirió en el año 1764 a título de Carta de Gracia tres hanegadas de tierra huerta, que en el año 1773 pasaron a propiedad absoluta al no haberse podido redimir en un determinado plazo de tiempo: A.H.P.B., Libro de Compras, 942B, pp. 9-13.

¹⁰ Coincidimos con Peris Albentosa, T., *op. cit.*, p. 251, al afirmar que las Cartas de Gracia traducirían una prudencia en el proceso de adquisición, que nunca se puede ver como una simple maniobra especulativa.

CUADRO N.º 4
COMPRAS A CARTA DE GRACIA REALIZADAS POR EL CLERO DE EL SALVADOR

Año	HUERTA		SECANO		TOTAL ANUAL		CASAS		Balance Decenal
	N.º compras	Hng.	N.º compras	Hng.	N.º compras	Hng.	N.º	Precio (L)	
1755	1	12	80	—	—	12	80	—	2 compras, 15 hng. 130 L.
1758	1	3	50	—	—	3	50	—	
1761	1	9	200	4	—	13	200	—	
1764	1	3	167'5	—	—	3	167'5	—	12 compras 94'75 hng. 1.263'3 L.
1765	1	4	153'3	8	92'5	12	245'8	—	
1766	2	12'75	250	—	—	2	12'75	250	
1768	2	27	240	—	—	2	27	240	
1770	2	15	60	12	100	3	27	160	
1772	4	32'75	550	12	100	5	44'75	650	
1773	—	—	—	12	110	1	12	110	
1774	2	9	210	—	—	9	210	—	9 compras de tierra 70 hng. 1/2 casa 1.220 L.
1775	—	—	—	—	—	—	—	—	
1776	1	4'25	150	—	—	—	4'25	150	
1782	1	5'25	—	—	—	5'25	—	—	
1785	—	—	—	3'75	56'35	—	3'75	56'35	
1786	1	6	173	—	—	6	173	—	6 compras 53 hng. 1.144'35 L.
1787	1	16	600	18	315	2	34	915	
1788	1	4	—	—	—	4	—	—	
1791	—	—	—	—	—	—	—	—	
TOTAL	22	163	2.883'8	7	69'75	773'85	29	232'75	3.657'65

A.H.P.B., *Cartas de Gracia*, 1047 y *Libro de arrendamientos*, 1039.

Por lo que respecta a la otra parte contratante, las Cartas de Gracia nos colocan en la tesitura de considerar efectivo un empeoramiento de las economías campesinas fruto de la inflación y de la presión demográfica sobre la tierra. Impresión corroborada por la venta de tierras a elementos ajenos a ella, y sólo la Carta de Gracia supondría un atisbo de resistencia del campesino a desprenderse totalmente de su propiedad amparándose en la posibilidad de recuperar sus bienes, si bien los casos en que se produjese esta eventualidad son contados y casi insignificantes.¹¹ Por lo que, este tipo de transacción supone para el comprador, si no teóricamente al menos en la práctica, una forma de acceso a la propiedad efectiva de la tierra, permitiendo al clero de El Salvador aumentar su presencia en el campo.

Este tipo de acceso a la propiedad presenta otro rasgo diferenciador respecto a las compras absolutas: se trata de la mayor adquisición de tierra ubicada en el secano. Nos inclinamos a considerar que tal fenómeno contribuye a explicar el carácter alternativo de esta forma de acceso a la propiedad; ello debido a la renuncia expresa a la práctica especulativa, y al carácter temporal que tendría ante la eventualidad de una redención. Estos dos aspectos motivarían que a la parroquia no le importase en demasía la adquisición de tierra de secano, siempre a precios ostensiblemente más bajos.

IV. INTENSIDAD Y TENDENCIA A LA CONCENTRACIÓN

A la vista del cuadro n.º 5 nos encontramos con un proceso de compras que abarca la segunda mitad del siglo XVIII prolongándose hasta el primer tercio del XIX. Pero una valoración más minuciosa nos hace resaltar la intensidad de dicho proceso, manifiesto ya en la década 1771-80 con toda su virulencia, continuando en el decenio posterior con un signo decreciente para terminar agotándose en el período comprendido entre 1791-1800. Esta cronología estaría determinada por la luición de los censales que el clero de El Salvador tenía impuestos sobre la villa de Burriana, y que inmediatamente se destinarían a la compra de tierras —mayoritariamente con carácter absoluto—, con la finalidad de restaurar y elevar el nivel de las rentas.¹²

¹¹ A.H.P.B., Libro de arrendamientos, 1039, pp. 67-69. Nos encontramos ante un caso de compra a Carta de Gracia —y posterior arrendamiento— efectuada en 1785, efectuándose el quitamiento en 1815. Este ejemplo, junto a algunos casos más —también redimidos en el XIX— viene a demostrar la rentabilidad de esta forma de acceso a la propiedad que permitiría el usufructo de la tierra durante bastante tiempo.

¹² Ver nota n.º 4.

CUADRO N.º 5
BALANCE DE LAS COMPRAS ABSOLUTAS Y A CARTA DE GRACIA

Años	Compras absolutas	Compras a Carta de Gracia	TOTAL
1751	4 compras	2 compras	6 compras
1760	25'75 hng. 405 L.	15 hng. 130 L.	40'75 hng. 535 L.
1761		12 compras	12 compras
1770		94'75 hng. 1.263'3 L.	94'75 hng. 1.263'3 L.
1771	39 compras	10 compras (9 de tierra)	49 compras
1780	318'75 7.675'55 L.	70 hng. y 1/2 casa 1.220 L.	388'75 hng. y 1/2 casa 8895'55 L.
1781	18 compras (17 de tierra)	6 compras	24 compras
1790	82'5 hng. 1 casa 2.924'8 L.	53 hng. 1.144'4 L.	135'5 hng. 1 casa 4.069'2 L.
1791	5 compras	1 compra	6 compras
1800	16 hng. 1.077'5 L.	1 casa 400 L.	16 hng. 1 casa 1.477'5 L.
1801	1 compra		1 compra
1810	3 hng. 136'2 L.		3 hng. 136'2 L.
			98 compras 678'75 hng.
		Balance total:	2 1/2 casas 16.376'65 L.

Creemos que en este conflicto censalista reside la clave de la disparidad en la evolución existente entre las compras realizadas de forma absoluta y las de Carta de Gracia ya que, conforme se puede observar en el cuadro n.º 5, en la década de 1761-70 no se registran adquisiciones con carácter absoluto, mientras que en la otra modalidad asistimos a un gran movimiento inversor; por otra parte, las Cartas de Gracia finalizan en el año 1788, mientras que las compras absolutas se prolongan durante los primeros años del siglo XIX. Pues bien, entendemos que esta disfunción estaría motivada por el hecho de que en la década de los sesenta la villa no haría frente al pago de su deuda con el clero, el cual no consideraría conveniente —o no podría— adquirir la plena propiedad de la tierra, conformándose con el derecho a explotarla. La Carta de Gracia supondría un menor dispendio y, en todo caso, la recuperación del capital invertido. Sin embargo, en cuanto quede

CUADRO N.º 6
CONCENTRACIÓN POR PARTIDAS DE LAS TIERRAS* DEL CLERO DE EL SALVADOR

Partidas	N.º hng.	%
Santa Pau	119'25	26'5
Juan Rodrigo	66	14'5
Artana	65'75	14'5
Valencia	31'5	6'8
Torre d'Uclés	24'25	5'3
Regenta	19	4'3
Salines	13'75	3'1
Tancaes	10'75	2'3
Almesies	9'75	2
	360	79'3

* Nos referimos a las compras absolutas.

FUENTE: A.H.P.B., *Libro de Compras*, 942B.

liquidado el conflicto censalista las Cartas de Gracia van a ver disminuido su uso de forma progresiva hasta cesar totalmente, al mismo tiempo que las compras absolutas emergen con gran fuerza.

Junto a la intensidad del proceso otra de las características que más llama la atención es la concentración de las compras en determinadas partidas, siendo muy frecuente que las parcelas adquiridas por la parroquia linden entre sí. En el cuadro n.º 6 se puede observar que de las 453 hanegadas de tierra en forma absoluta adquiridas por la parroquia, 360 se ubican en nueve partidas —representando el 79 por cien del total—. El resultado es todavía más significativo si valoramos sólo las tres primeras partidas que concentran más del 50 % de la tierra adquirida por la parroquia. Sobre estos datos resulta importante volver a insistir en la frecuencia con que vamos a encontrar parcelas que linden entre sí, lo que nos lleva a considerar que el clero de El Salvador acometió el proceso de compra con una clara consciencia de sus objetivos, ante la constatación de que las parcelas lindantes entre sí van a ser arrendadas conjuntamente, como si de una sola parcela se tratase.¹³ Así pues, las miras rentistas de nuestro clero le llevan a dirigir sus inversiones en la tierra en aras de un control más efectivo de sus

¹³ A.H.P.B., *Libro de arrendamientos*, 1039. El caso más significativo viene dado por el hecho de que todas las tierras ubicadas en la partida de "Les Almesies" lindan entre sí, siendo arrendadas conjuntamente.

propiedades, verificado en la conformación de unidades de explotación más grandes, probablemente más fáciles de arrendar y, sobre todo, de hacer cumplir los capítulos contenidos en el contrato de arrendamiento. Prueba de ello también sería el hecho de que la parroquia efectúe permutas de tierra con otros propietarios con la finalidad de concentrar más sus propiedades.¹⁴

Hasta aquí sabemos de la intensidad del proceso de compra, así como de su magnitud y de la tendencia a la concentración de la propiedad. Sin embargo, el proceso pronto se va a detener y las causas de que así sea se nos antojan bastante complejas. Por una parte, creemos que habrá que buscarlas en la finalización del proceso de devolución del principal de los créditos por parte de la villa de Burriana a finales de los ochenta. También hay que considerar la mentalidad económica del clero secular tendente a no aventurarse en riesgos económicos, ya que éste tiene como máxima aspiración el conseguir una renta segura a través del beneficio eclesiástico, recurriendo a iniciativas económicas cuando las rentas globales sufrieran una disminución.¹⁵ En la línea de no querer asumir riesgos innecesarios habría que considerar un aumento del precio de la tierra bastante elevado e

CUADRO N.º 7

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA TIERRA (EN LIBRAS POR HANEGADA Y N.º ÍNDICE) EN BURRIANA

	Compras absolutas		Compras a Carta de Gracia					
	Huerta	Secano	Huerta	Secano				
1751-60	20	100	10'8	100	16	100	—	—
1761-70	—	—	—	—	16	100	10	100
1771-80	27'4	137	15'4	142	17	106	8'5	85
1781-90	34'1	170	16'7	154	24	150	16	160
1791-00	67'8	339	—	—	—	—	—	—
1801-10	45	225	—	—	—	—	—	—

FUENTE: A.H.P.B., *Libro de Compras*, 942B.

¹⁴ Es el caso de la permuta de tierras entre el clero de El Salvador y Vicente Coria, que posibilita que la parroquia concentre 15 hanegadas en la partida del camino de Artana: A.H.P.B., *Libro de arrendamientos*, 1039, pp. 41-43.

¹⁵ Hay que desechar la idea general de que el clero secular acaparaba la propiedad agraria a la menor oportunidad. En este sentido Fernández de Pinedo, E., *Crecimiento económico y transformaciones sociales en el País Vasco, 1100-1850*, Madrid, 1974, p. 302; también Álvarez Vázquez, J. A., *Rentas, precios y crédito en Zamora en el Antiguo Régimen*, Zamora, 1987, pp. 338-342.

importante, como nos muestra el cuadro n.º 7, referente a la evolución de éstos en la segunda mitad del siglo XVIII, elaborado por decenios y a través de la división del valor de la parcela por su extensión, obteniendo de manera indicativa el precio medio de la tierra en Burriana durante la segunda mitad del Setecientos.

El alza del precio de la tierra huerta, más intensa en las compras absolutas que a Carta de Gracia, se inscribe en una tónica general alcista que en la década de los noventa determinaría la detención del proceso, sobre todo si tenemos en cuenta la posibilidad de un desfase entre el precio de la tierra respecto de la renta generada por el arrendamiento, lógico si tenemos en cuenta la magnitud del alza en el corto intervalo de tiempo transcurrido.

V. MODO DE EXPLOTACIÓN: EL ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO

La culminación lógica del proceso de penetración en la tierra va a ser el arrendamiento, efectuado sobre la base de un aumento demográfico que se puede catalogar como de auténtico despegue de la población, que llegó a triplicarse en el transcurso de la centuria y que afectaría sobre todo a las comarcas costeras —como es el caso de La Plana, donde se ubica Burriana—. ¹⁶ Este crecimiento demográfico hay que contrastarlo con el aludido proceso de penetración del clero de El Salvador en la tierra, que contribuirá a hacer lógica la expresión de “hambre de tierras” para este período. Ya que nos encontramos con una institución que se sobrepone a la defección del crédito como base de sus rentas mediante la compra y arrendamiento de tierras, frente a la necesidad de tierras de una población en creciente aumento.

La relación entre parroquia y comunidad campesina establecida sobre la explotación de la tierra benefició siempre a la primera, puesto que el arrendamiento como tipo de cesión distingue el derecho de propiedad como absoluto, lo que comporta que el arrendatario una vez finalizado el contrato carece de derechos sobre la tierra. Y no sólo se manifiesta esta carencia al finalizar el contrato, sino que mientras dure la cesión del usufructo de la tierra, éste va a quedar completamente regulado por el clero a través de los capítulos contenidos en el contrato de arriendo, que normalmente va a disponer una duración media de

¹⁶ Burriel de Orueta, E., “Crecimiento demográfico de las comarcas del País Valenciano en el siglo XVIII”, en *Saitabi*, Valencia (1977), pp. 181-200. El aumento demográfico lo han constatado para Burriana Pla, E. y Torrent, K., “Evolución de la población de Burriana en la Edad Moderna (siglos XV y XVIII)”. Artículo en prensa.

seis años. ¹⁷ Estos contratos no disponen mucho acerca de las cuestiones técnicas que acompañan al quehacer del labrador, limitándose a señalar que sean cultivadas a “uso y costumbre de buen labrador”, aunque en otro capítulo se dispone que el arrendatario deba procurar por cada hanegada quince cargas de estiércol. ¹⁸ Otros capítulos hacen referencia al hecho de que el arrendatario se haga cargo de las tasas de “pecha y cequiaxe”, así como del Real Equivalente, quedando el clero de El Salvador exento de tales contribuciones. También se estipula el que no se puedan introducir modificaciones, ni arrancar árboles, etc., sin previa notificación a la Parroquia; imposibilidad de ceder en arrendamiento a otro individuo, respeto a las márgenes, etc. Los pagos debían hacerse efectivos anualmente el día de San Juan de junio, en caso contrario los arrendatarios perderían todos sus derechos.

Todas estas condiciones en el marco de un contrato a corto plazo, tienen como característica fundamental la prevalencia y salvaguarda de los intereses de la institución, ya que en el contrato de arrendamiento prevalece el derecho de propiedad al dar a las cláusulas el valor de ejecutivas. ¹⁹ Bajo estas circunstancias, y ante la demanda de tierras en que se desenvolverá la segunda mitad de la centuria, la parroquia va a ver como su estrategia inversora producirá unas sustanciosas rentas, susceptibles de verse aumentadas con el paso del tiempo conforme se deteriore la situación campesina, la del arrendatario:

Tiene que aceptar el arrendamiento para poder vivir. El propietario puede elegir entre la muchedumbre famélica que se disputa la tierra para cultivar. Las condiciones tenderán a ser mucho más duras y el movimiento de la renta podrá representar una progresión mayor que en el caso de los grandes dominios. ²⁰

Los arrendamientos a corto plazo podrán cubrir con creces la defección del crédito como mecanismo de renta; hecho constatado al intentar evaluar la rentabilidad del capital invertido en la compra de tierras, en base al tanto por ciento que representa el importe del arrendamiento anual respecto al valor de la tierra adquirida en forma absoluta. Tal y como muestra el cuadro n.º 8, sólo una pequeña parte

¹⁷ A.H.P.B., *op. cit.*, nota n.º 13. Aunque son muy poco frecuentes encontramos también arrendamientos con una duración de cuatro y ocho años.

¹⁸ *Ibidem*. Muy interesante para el conocimiento de las técnicas de cultivo, así como rendimientos y rentabilidad, es el trabajo de Benítez, R., “Rentabilidad de una pequeña explotación agraria en Vall d’Uxó, 1721-1739”, en *Anales de la Universidad de Alicante. Historia Moderna*, n.º 2, Alicante (1982), pp. 57-81.

¹⁹ García Sanz, A., *Desarrollo y crisis del Antiguo Régimen en Castilla la Vieja. Economía y sociedad en tierras de Segovia, 1500-1814*, Madrid, 1977, p. 300.

²⁰ Labrousse, E., *Fluctuaciones económicas e historia social*, Madrid, 1962, p. 182.

del capital destinado a la compra absoluta de tierras se sitúa en una rentabilidad inferior al cinco por ciento, el resto supera esta cota ampliamente, encontrando en 1796 que el 66 % del capital invertido ofrece una rentabilidad superior al seis por ciento. Estos niveles alcanzados con los arrendamientos permiten considerar que la Parroquia de Burriana se habría recuperado —con seguridad antes de 1790— del traspiés que para ellos había supuesto la reducción de la tasa de interés legal verificada en 1750, así como de las dificultades para la cobranza de las pensiones de los censales.

CUADRO N.º 8
RENTABILIDAD DEL CAPITAL DESTINADO A COMPRA
ABSOLUTA DE TIERRAS

Rentabilidad (%)	1790		1796	
	Capital	%	Capital	%
- 5	661'2	8'3	664	7
5-6	5.604'9	71	2.444'6	26
+ 6	1.618'4	20	6.225'1	66
	7.884'5	99'3	9.333'7	99

FUENTE: A.H.P.B., *Libro de arrendamientos*, 1039.

De esta forma, podemos ver el significado de la penetración del clero en la tierra intentando suplir la debacle del crédito como instrumento de detracción de la renta. En un primer momento, el objetivo sería alcanzar los niveles de rentabilidad que proporcionaba el crédito —en torno al cinco por cien—, pero apenas transcurridos unos años la rentabilidad del capital destinado a la compra absoluta de tierras habría crecido ostensiblemente, ello debido a la presión demográfica sobre la tierra y a la maleabilidad del contrato de arrendamiento a corto plazo practicado por la parroquia de Burriana.²¹

Como correlato a esta elevada rentabilidad derivada del arrendamiento de tierras, podemos observar que el capital invertido será rápidamente amortizado. Para ello confeccionamos el cuadro n.º 9, tomando como referencia lo percibido por cada parcela arrendada desde 1790, y teniendo en cuenta la subida experimentada en torno a

²¹ Un análisis parecido en Millán, J., "Agricultura intensiva i explotació camperola: desenvolupament agrari i estructura de classes al regadiu valencià, segles XVII-XIX", en *Terra, treball i propietat. Classes agràries i règim senyorial als Països Catalans*, Barcelona, 1986, pp. 107-133.

1796, para señalar el número de hanegadas amortizadas en un determinado lapsus de tiempo.

CUADRO N.º 9
PROCESO DE AMORTIZACIÓN DE LAS TIERRAS ADQUIRIDAS
DE FORMA ABSOLUTA

Plazo de amortización	Años de compra					Total hng.
	1751-60	1761-70	1771-80	1781-90	1791-00	
5-10	-	-	5	4	-	9
11-15	13'75	-	9'25	45	-	68
16-20	12	-	240	16'25	11	279'25
+ 20	6'5	-	-	5'75	3	15'25

FUENTE: A.H.P.B., *Libro de arrendamientos*, 1039.

Hay que destacar el hecho de que la mayor parte de las compras registradas en el período 1771-80 tienen un plazo de amortización entre 16 y veinte años; es decir, están amortizadas —o próximas a serlo— en el año 1790; mientras que las compras efectuadas durante la década siguiente registran unos niveles de amortización más bajos, ya que aunque el precio medio de la tierra es mayor también lo percibido en concepto de arrendamiento —asimilan de lleno la subida verificada en torno a 1796—. Sin embargo, en la década de 1791-1800 las pocas compras efectuadas vuelven a situarse en un plazo de amortización que oscila entre 16 y 20 años, debido al elevado precio medio de la tierra constatado para esta década, contribuyendo a explicar el porqué de la ralentización del proceso de compra, junto al final de la liquidación de la deuda por parte de la villa de Burriana.

VI. SIGNIFICADO DEL PROCESO

El clero de El Salvador de Burriana acometió durante la segunda mitad del siglo XVIII un proceso de adquisición de tierras de gran intensidad, por su breve duración y cuantía, en aras de mantener y aumentar el nivel de sus rentas, amenazadas doblemente por la crisis del crédito y el proceso inflacionista del setecientos. Como puede verse en el gráfico n.º 1, la tierra generó un volumen de rentas de gran magnitud para la parroquia, que verifica la intensidad del proceso, que en pocos años le llevarán a alcanzar la cota de mil libras/año al finalizar la centuria. Ya en los primeros años del XIX, las rentas

derivadas del arrendamiento de tierras parecen estabilizarse, anunciando un retroceso que coyunturalmente pudiera obedecer a los avatares de la guerra del francés, pero que estructuralmente escondería un desfase —ya desde finales del siglo XVIII— entre la rentabilidad y los rendimientos derivados del arrendamiento, puesto que el alza de los precios producida desde mediados del setecientos mermaba considerablemente la capacidad adquisitiva de grupos rentistas como el clero.²² Con lo cual, cabe suponer que los pretendidos objetivos de la parroquia se cumplirían sólo parcialmente: cubrir la defeción del crédito pero sin conseguir un aumento del poder adquisitivo.

Como consecuencia de este proceso de penetración la tierra va a pasar de manos de los campesinos a las del clero, alterando las condiciones de su usufructo y permitiendo el acceso a ella de nuevas gentes. El gráfico n.º 2, realizado en base a los arrendamientos efectuados en torno al año 1790, muestra como el 43 por cien de las tierras arrendadas van a quedar en manos de sus antiguos propietarios, ahora en calidad de arrendatarios —siendo, probablemente, un porcentaje mayor de haber podido realizar una cata en arrendamientos anteriores—. Esta situación vendría a confirmar un deterioro de la posición económica de las familias campesinas, que van a ver degradada su posición de propietarias a la de meras arrendatarias o, en el mejor de los casos, a la situación mixta de propietario y arrendatario a la vez, pero en el peor a la de simples jornaleros. En cambio, el 57 por cien de las tierras arrendadas por la parroquia van a cambiar de manos; este acceso al usufructo de la tierra de gente ajena a sus anteriores propietarios —pero con residencia en Burriana— encuentra su explicación en el crecimiento demográfico de finales de la centuria que determinaría unas condiciones de demanda de tierras.

El proceso de penetración del clero en la tierra sería ilustrativo de un fenómeno de polarización de la sociedad. Polarización entre aquellos que habían podido acompañar al clero en el proceso de adquisición de tierras y el resto de campesinos en su multiplicidad de formas —pequeños propietarios, arrendatarios o situación mixta—. Este fenómeno encontrará su extremo en el aumento numérico del grupo de jornaleros, tal y como pone en evidencia el *Censo de Floridablanca*, que muestra cómo en el seno de una población con un fuerte componente rural, la de Burriana, existía un importante contingente de

²² Los precios del arrendamiento de la tierra manifiestan un aumento durante el XVIII que no comportaría un crecimiento del poder adquisitivo de la entidad rentista, ya que suben también los precios del trigo. Un buen análisis de esta circunstancia en Giménez Chornet, V., "Preus d'arrendaments de la terra a Alberic (1759-1841)", en *Al-gezira*, n.º 2, Alzira (1986), pp. 203-205.

GRÁFICO N.º 1

EVOLUCIÓN DE LA RENTA DE LOS ARRENDAMIENTOS

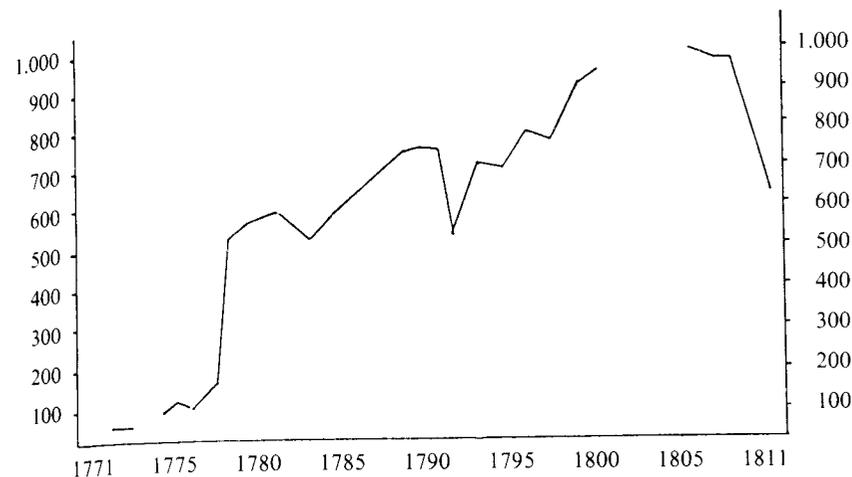
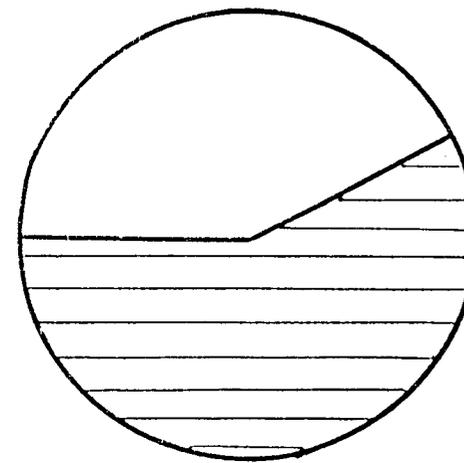


GRÁFICO N.º 2

DISTINCIÓN ENTRE ARRENDATARIOS-ANTIGUOS PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS QUE USUFRUCTÚAN POR PRIMERA VEZ LA PARCELA



Antiguos propietarios que toman en arriendo sus tierras.
Nuevos arrendatarios.

jornaleros que representaría al 17 por cien de la población activa, frente a éstos un 81 por cien de labradores de donde habría que deducir un importante porcentaje que sería simplemente arrendatario.²³

²³ Castelló Traver, J. E., *El País Valenciano en el Censo de Floridablanca (1787)*. Valencia, 1978, p. 350. No sería extraña una importante presencia a finales del xviii de jornaleros y arrendatarios, sobre todo si tenemos en cuenta los datos de Ayora donde un 80 % de la población activa se reparte el 46 % de la renta, con un predominio aplastante (68 %) de los provenientes de las "utilidades" y no de la propiedad, tal y como demuestran Palop, J. M. y Benítez, R., *op. cit.*, nota n.º 8, p. 463.