

*La ley de la costumbre. Arrendamientos rústicos y derechos de propiedad en la Huerta de Valencia (siglos XIX y XX)**

Samuel Garrido

Universitat Jaume I, Castellón

Resumen: Por costumbre, los arrendatarios de la Huerta de Valencia tenían derechos de propiedad sobre las mejoras que introducían en las tierras que cultivaban. En este artículo se analiza esa costumbre con objeto de realizar una indagación sobre algo que últimamente está atrayendo la atención de los estudiosos de las instituciones económicas: los derechos de propiedad los asigna el Estado por medio de leyes, pero como las soluciones que ofrece el Estado no son siempre las más eficientes, en ocasiones los individuos llegan a acuerdos privados para encontrar soluciones alternativas.

Palabras clave: derechos de propiedad, arrendamientos rústicos, arrendatarios, contratos agrarios, Valencia.

Abstract: By custom, tenants on the *Huerta* of Valencia had property rights over the improvements that they carried out on the farms they worked. In this paper that custom is analysed with the aim of gaining a deeper understanding of a topic that has recently been receiving a great deal of attention from scholars concerned with economic institutions, namely, the fact that property rights are granted by the State through laws but, because the solutions offered by the State are not always the most efficient, individuals sometimes reach private agreements in order to find alternative solutions.

Keywords: property rights, land tenancy, tenants, agrarian contracts, Valencia.

* Este artículo se ha realizado gracias al proyecto de investigación ECO2009-10739.

Introducción

Mariana Matoses, una viuda residente en la ciudad de Valencia, se sirvió en 1804 de los servicios de un notario para arrendar un campo y una alquería en la vecina localidad de Alboraiá. Las condiciones que impuso al arrendatario, Antonio Aguilar, eran en apariencia muy duras. Se trataba de un contrato por cuatro años, al término de los cuales Aguilar no podría reclamar indemnización por mejoras. Como tendría que marcharse antes de San Juan en junio, durante el último año tenía prohibido plantar cosechas de verano. Si incumplía alguna de sus numerosas cláusulas, el contrato se rescindiría de manera automática y Aguilar asumiría todas las costas que ello implicara, «entendiéndose lo mismo en el caso de que no desocupase [...] dicha casa y tierras en el día que fenece este arriendo si yo estimase arrendarlo a otra persona». Llegado ese día, Matoses pretendió en efecto cambiar de arrendatario, pero Aguilar no se quiso marchar. Para solicitar una orden de desahucio, en 1812 los herederos de Mariana Matoses adujeron que «queremos las tierras para cultivarlas por nuestra cuenta». La orden que pedían fue emitida en cuatro ocasiones distintas, pero Aguilar consiguió no marcharse. En 1837 el arriendo pasó a uno de sus hijos, a uno de sus nietos en 1873, y en el siglo XX otro de sus descendientes compró la finca. Además, entre 1804 y al menos 1873 siempre pagaron la misma cantidad en concepto de renta anual¹.

Se conocen otros casos de familias labradoras de la Huerta que ocuparon durante generaciones las fincas que tenían arrendadas, pero el que aquí se ha relatado tiene un especial interés por cuatro motivos. En primer lugar, porque es especialmente evidente que Aguilar y sus descendientes eran «verdaderos» arrendatarios y no enfiteutas —la enfiteuta era Mariana Matoses, dado que la finca que cedía en arriendo estaba gravada con tres censos enfiteúticos a favor de sendos conventos—².

¹ Archivo del Reino de Valencia (en adelante, ARV), Fondo Calatayud, 29-2, 29-24, 116-3 y 123-4.

² Enric SEBASTIÀ y José Antonio PIQUERAS: *Pervivencias feudales y revolución democrática*, Valencia, Alfons el Magnànim, 1987, defienden que era habitual que los labradores de la Huerta trabajasen la tierra a censo enfiteútico, pero Juan ROMERO: *Propiedad agraria y sociedad rural en la España mediterránea*, Madrid, Ministerio de Agricultura, 1983, documentó de manera convincente que, aunque la enfiteusis es-

En segundo lugar, si en una escritura se indica que a la finalización del contrato el arrendatario se ha de marchar, se está indicando algo que es tan evidente que parece innecesario ponerlo por escrito. A no ser que Matoses albergara alguna sospecha de que Aguilar no querría marcharse³. Que sí la albergase resulta coherente con las afirmaciones de A. Monforte, J. M. Aparici y R. Garrido Juan, según los cuales en la Huerta de Valencia existían unos usos consuetudinarios que determinaban que, de no incurrir en graves impagos de la renta, ningún arrendatario pudiera ser expulsado de la tierra que cultivaba⁴.

En tercer lugar, Monforte explica que la costumbre concedía una única posibilidad a los arrendadores para poder deshacerse de los arrendatarios que sí pagaban puntualmente la renta: debían indemnizarlos y, a continuación, pasar a trabajar la tierra con sus propios brazos. Por eso tiene importancia que los herederos de Mariana Matoses dijeran que querían recuperar su finca para cultivarla por su cuenta —algo difícil de creer, porque los dos vivían en Valencia (igual que la gran mayoría de terratenientes de la Huerta) y eran abogados acomodados—.

Por último, en el siglo XIX los contratos de arrendamiento valencianos eran casi siempre meramente verbales, y los que se escrituraban tendían a ser aquellos en los que concurrían circunstancias

tuvo muy extendida en una parte de la Huerta durante el Antiguo Régimen, hacia 1800 los dueños del dominio útil de la mayoría de los campos eran personas residentes en la ciudad de Valencia que (como Mariana Matoses) usaban contratos de arrendamiento para cultivarlos. Cuando la reforma agraria liberal propició que también accedieran a la propiedad del dominio directo, la enfiteusis desapareció casi por completo de la Huerta. Pero en este artículo se mostrará que (debido a la costumbre de indemnizar por mejoras) a finales del siglo XIX volvía a existir (*de facto*, pero no *de iure*) una situación que recuerda a la antigua división de dominios. En otro lugar Samuel GARRIDO: «Improve and sit. The surrendering of land at rents below equilibrium in nineteenth-century Valencia», de próxima aparición en *Research in Economic History*, analiza con detalle las semejanzas y las diferencias entre los arrendamientos de la Huerta y la enfiteusis.

³ En la década de 1780 el Hospital General de Valencia ya hacía firmar a sus arrendatarios unos contratos que decían que, cuando a los cuatro años finalizaran, tendrían que marcharse, lo que pocas veces sucedía. Véase José Ramón MODESTO: *Tierra y colonos*, Valencia, Universidad de Valencia, 2008, pp. 69 y 149.

⁴ Alberto MONFORTE: *El problema agrario levantino*, Valencia, Tipografía Moderna, 1922; José María APARICI: *Consideración especial de la locación en Valencia*, Valencia, Quiles, 1932, y Ricardo GARRIDO JUAN: *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, Valencia, Aeternitas, 1943.

poco habituales⁵. Ante el notario, Matoses no concedió a Aguilar derecho a ser indemnizado por mejoras, pero (como veremos) tal derecho era la piedra angular de la costumbre que regulaba las relaciones entre los arrendadores y los arrendatarios de la Huerta. Posiblemente, pues, Matoses escrituró el contrato para tratar de escapar de la costumbre. Pero no lo consiguió.

Durante el siglo xx, la mayoría de terratenientes hicieron como los descendientes de Mariana Matoses y vendieron sus fincas a quienes las cultivaban⁶. Fue usual que tales ventas se realizaran a la manera de un goteo silencioso, pero pensar que sólo dependieron de la capacidad individual de negociación de los arrendatarios sería incorrecto, porque también intervino la acción colectiva. Dos casos servirán para ilustrarlo. Cuando en 1921 el marqués del Real Agrado pretendió modificar las condiciones del contrato de los 150 labradores que cultivaban una de sus fincas, éstos se negaron y el marqués quiso expulsarlos a todos. El conflicto alcanzó una gran resonancia y fueron los arrendatarios quienes despertaron más simpatías entre la opinión pública valenciana, hasta el punto de que el gobernador civil de Valencia (a la sazón José Calvo Sotelo) dijo que era «natural» que los arrendatarios mirasen como «algo propio» las tierras que habían cultivado «sus antepasados de varias generaciones»⁷. Poco después, el marqués les vendió la finca.

El segundo caso tuvo lugar diez años después. Hubo una oleada de desahucios judiciales y más de 20.000 labradores firmaron un escrito, dirigido al ministro de Justicia de la Segunda República (el socialista Giner de los Ríos), en el que pedían la suspensión de las sentencias de desahucio (a excepción de las que se hubieran dictado por falta de pago de la renta) «y que se advierta a los señores jueces de este territorio [que] se atengan en sus resoluciones a la vigencia del derecho de costumbre en vigor en la Huerta de Valencia»⁸.

⁵ Samuel GARRIDO: «Las imperfecciones de la propiedad perfecta. Arrendamientos rústicos e indemnización por mejoras», en Salustiano DE DIOS *et al.* (eds.): *Historia de la propiedad. Servidumbres y limitaciones de dominio*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2009, pp. 433-469.

⁶ Véase Eugenio BURRIEL: *La Huerta de Valencia. Zona sur*, Valencia, Alfons el Magnànim, 1971.

⁷ Alberto MONFORTE: *El problema...*, pp. 208-210.

⁸ *Las Provincias* (Valencia), 21 de abril de 1931, p. 7, y 6 de mayo de 1931, p. 4; *ABC* (Madrid), 26 de abril de 1931, p. 28, y 2 de mayo de 1931, p. 40.

Los procedimientos de desahucio que no estaban motivados por impagos fueron inmediatamente suspendidos. No sé si en el futuro los jueces mostraron o no algún tipo de sensibilidad hacia el «derecho de costumbre», pero cincuenta y cinco años después de que los labradores hicieran esa petición ciertos aspectos de la costumbre acabarían adquiriendo la categoría de ley, porque en 1986 el Parlamento de la Comunidad Autónoma Valenciana promulgó una ley destinada a regular «los arrendamientos históricos constituidos desde tiempo inmemorial y regidos por la costumbre»⁹.

En las páginas que siguen voy a ofrecer una interpretación de qué era y por qué apareció la costumbre de la Huerta. Lo que básicamente pretendo con ello es reflexionar sobre un asunto que durante los últimos tiempos está atrayendo la atención de muchos estudiosos de las instituciones: los derechos de propiedad los asigna el Estado por medio de leyes, pero como las soluciones que ofrece el Estado no son siempre las más eficientes, en ocasiones los individuos llegan a acuerdos privados para encontrar soluciones alternativas¹⁰. En este artículo se estudiará un caso de creación de derechos de propiedad por medio de una costumbre.

Como primer paso para ello, quizá sea necesario realizar una aclaración. Según el diccionario de la RAE, una costumbre es un «hábito, [un] modo habitual de obrar o proceder establecido por tradición o por la repetición de los mismos actos y que puede llegar a adquirir fuerza de precepto» (primera acepción). En el lenguaje cotidiano, en efecto, costumbre suele ser sinónimo de rutina: es «aquello que por carácter o propensión se hace más comúnmente» (segunda acepción). Para la teoría de las instituciones, sin embargo, las costumbres son normas que regulan la manera como los individuos se comportan. Han de ser construidas y experimentan ajustes a lo largo del tiempo. Y hay que tener muy presente que cualquier normativa reguladora del comportamiento humano sólo puede aspirar a ser efectiva a condición de llevar aparejada alguna sanción para castigar a los infractores.

⁹ Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos.

¹⁰ Thráinn EGGERTSSON: «The evolution of property rights: The strange case of Iceland's health records», *International Journal of the Commons*, 5-1 (2011), pp. 50-65, y Elinor OSTROM: «Design principles of robust property rights institutions. What have we learned?», en Gregory K. INGRAM y Yu-Hung HONG (eds.): *Property rights and land policies*, Cambridge, Lincoln Institute, 2009, pp. 25-51.

La indemnización por mejoras

«La circunstancia de no estar obligados los arrendadores [españoles] a pagar a sus arrendatarios las mejoras útiles y voluntarias que hubieren hecho en las fincas [...] se opone al mejoramiento del cultivo [...] y motiva el esquilmo del suelo [...] [Pero en la Huerta de Valencia] suplen las costumbres las deficiencias de las leyes»¹¹.

Si un arrendatario hace mejoras en tierra ajena y no dispone de derechos de propiedad sobre ellas, se arriesga a tener que pagar más renta a causa de sus propias mejoras¹². Como las mejoras habrán provocado un incremento de la productividad del suelo, cuando el contrato finalice aumentará la competencia para acceder al cultivo de la parcela; si quien las ha hecho no acepta el nuevo precio pedido por el propietario y se marcha, perderá la inversión. Por ese motivo, muchos historiadores consideran que la indemnización por mejoras era algo que los arrendatarios reclamaban y que los terratenientes se negaban a conceder. Pero no siempre sucedió eso, porque a veces los terratenientes llegaban a la conclusión de que les convenía pagarla.

En principio, el propietario que explota directamente sus tierras asume todos los riesgos que la actividad agraria implica, pero cuando cede sus fincas por una renta fija traspassa todos los riesgos al arrendatario. En la práctica, sin embargo, puede no ser así. Si el arrendatario es pobre, cuando la cosecha se pierda no podrá pagar la renta, por lo que los riesgos continuarán recayendo en parte sobre el terrateniente (es lo que en la teoría de los contratos agrarios se denomina el *problema de la insolvencia*). Y quien alquila tierra siempre ha de hacer frente a la posibilidad de que le sea devuelta deteriorada (por ejemplo, como consecuencia de que el cultivador no haya invertido lo suficiente para mantenerla en buen estado). El terrateniente puede ejercer una vigilancia sobre su finca, pero ello le hará incurrir en gastos (aunque sólo sean de tiempo). También

¹¹ Diego PAZOS: *La cuestión agraria de Irlanda y referencias a la de España*, Madrid, Ratés, 1908, p. 186.

¹² De hecho, la teoría ricardiana de la renta da por supuesto que las mejoras siempre provocan una subida de la renta. Véase David RICARDO: *The works of David Ricardo*, Londres, Murray, 1871, pp. 34-44.

puede hacer alguna concesión al arrendatario para incitarlo a invertir más. Reconocerle el derecho a ser indemnizados por mejoras es una concesión de ese tipo. Y (como a continuación veremos) tal indemnización también actuaba en ocasiones como una solución al *problema de la insolvencia*¹³.

Hasta que en 1929 se promulgó una disposición que hizo cambiar la situación (aunque de manera muy tímida), los terratenientes españoles no estaban legalmente obligados a indemnizar por mejoras. Tampoco lo estaban, hasta más o menos los mismos momentos, los terratenientes de la mayoría de países europeos¹⁴. Pero en muchas zonas de Europa surgieron costumbres que cubrían ese vacío legal, por lo que Fermín Caballero pudo realizar la siguiente comparación (que es seguramente abusiva, porque solían ser costumbres de ámbito comarcal) entre Castilla y el País Vasco:

«Invertir el propio sudor en beneficio de la finca del amo se mira entre los renteros del interior como un imposible, o como una demencia; lo cual no es de extrañar, vista la cortedad e inestabilidad de los arriendos [...] En las provincias del Norte señores y colonos entendieron mejor sus intereses; y el aldeano [...] ve en estas mejoras la prenda [...] que le constituye con dueño de la finca, haciendo imposible el desahucio para él y sus hijos, [...] porque si un dueño [...] lo pretendiese, a parte de las reclamaciones pecuniarias, se vería condenado por [...] la pública execración»¹⁵.

La mayoría de costumbres de indemnización por mejoras actuaban como un mero complemento de la ley y quien las infringía se enfrentaba como máximo a la reprobación de sus vecinos¹⁶. Pero algunas chocaban frontalmente con la ley y si alguien no las

¹³ Para un análisis más detallado de esas cuestiones véase Samuel GARRIDO: «Fixed-rent contracts and investment incentives. A comparative analysis of English tenant right», *Explorations in Economic History*, 48-1 (2011), pp. 66-82.

¹⁴ En Samuel GARRIDO: «Las imperfecciones...», se hace un repaso de la legislación española sobre la materia, y en íd.: «Fixed-rent...», se proporciona información sobre la Europa de antes del siglo XX.

¹⁵ Fermín CABALLERO: *Fomento de la población rural*, Madrid, Imprenta Nacional, 1864, p. 31.

¹⁶ Sobre la Huerta de Gandía véase Samuel GARRIDO y Salvador CALATAYUD: «La compra silenciosa. Arrendamientos, estabilidad y mejoras en la agricultura valenciana de regadío», *Investigaciones de Historia Económica*, 8 (2007), pp. 77-108. Sobre la Huerta de Murcia véase Mariano RUIZ-FUNES: *Derecho consuetudinario y economía popular en la provincia de Murcia*, Madrid, Ratés, 1916.

respetaba se arriesgaba a ser objeto de duras represalias. La que surgió en Valencia era de este segundo tipo¹⁷. Cuando las mejoras eran mencionadas en los (pocos) contratos de arrendamiento de la Huerta que se formalizaban ante notario, solía ser para decir que no se pagarían¹⁸, pero A. Monforte, J. M. Aparici y R. Garrido Juan aseguraron que lo habitual era que sí se pagasen. Diversos informantes de la Comisión de Reformas Sociales habían indicado lo mismo a finales del siglo XIX. También lo dijo el registrador de la Propiedad de Torrent (una de las principales localidades de la Huerta) en 1902, Pascual Carrión en 1934, o la Diputación Provincial de Valencia en 1941¹⁹.

A. Monforte ofreció además la siguiente explicación: «Establecido verbalmente el contrato de arrendamiento, es de notar que no se hacen por lo general estipulaciones determinadas, toda vez que es la costumbre la que dispone los derechos y obligaciones de ambas partes». Y especificó qué se entendía en la Huerta de Valencia por mejoras: «Cualquier aumento de valor que experimenta la finca debido al trabajo del arrendatario»²⁰.

No sabemos cuándo apareció la costumbre de la Huerta²¹, y seguramente nunca conoceremos con exactitud qué determinó que

¹⁷ El *tenant right* irlandés y el *mauvais gré* de Francia y Bélgica también eran costumbres de este segundo tipo. Véase Samuel GARRIDO: «Mejorar y quedarse. La cesión de tierra a rentas por debajo del equilibrio en la Valencia del siglo XIX», *Documentos de Trabajo de la SEHA*, 10-09 (2010). Recuperado de Internet (<http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/18093/DT%20Garrido%20B.pdf?sequence=1>).

¹⁸ Jesús MILLÁN: «Triunfo y límites de la propiedad en el arrendamiento valenciano», en Salustiano DE DIOS *et al.* (eds.): *Historia de la propiedad. Costumbre y prescripción*, Madrid, Colegio de Registradores, 2006, pp. 373-410.

¹⁹ COMISIÓN DE REFORMAS SOCIALES: *Reformas sociales. Información oral y escrita publicada de 1889 a 1893*, vol. 3, Madrid, Ministerio de Trabajo, 1985 [1891], pp. 124, 177 y 559; Diego PAZOS: *La cuestión...*, pp. 186-187; Pascual CARRIÓN: *Estudios sobre la agricultura española*, Madrid, Revista de Trabajo, 1974 [1934], pp. 257-258, y Archivo de la Diputación Provincial de Valencia (ADPV), sección E.1.1, caja 66, legs. 1914 y 1916.

²⁰ Alberto MONFORTE: *El problema...*, pp. 8 y 14. La primera observación de Monforte es coherente con lo postulado por la teoría de los contratos agrarios: a mayor fuerza de la costumbre y del control social, menor necesidad de entrar en detalles en los contratos. Véase Thráinn EGGERTSSON: *Economic behavior and institutions*, Cambridge, Cambridge University Press, 1990, p. 46.

²¹ Pero, al menos en forma embrionaria, ya debía de tener vigencia a mediados del setecientos, porque el Ayuntamiento de Valencia aseguró en 1769 que los colo-

apareciera, pero los siguientes cuatro factores debieron de ejercer una gran influencia.

La elevada demanda procedente de la vecina ciudad, la existencia de agua para el riego y el clima apacible lanzaban una fuerte incitación para que la tierra de la Huerta fuera objeto de una explotación muy intensa. Lo era en efecto, pero ello no era sencillo, porque la capa laborable solía tener apenas veinte centímetros de profundidad y necesitaba ser constantemente reparada. Los labradores recogían gravas del lecho del río Turia y las esparcían por las calles de Valencia. Cuando habían sido pulverizadas por el tránsito de carruajes y caballerías, mezclaban la arena con las basuras orgánicas urbanas, la transportaban a sus campos y reiniciaban la operación²². Resulta, pues, comprensible que pidieran ser los dueños de la fertilidad que fabricaban, y también que los terratenientes accedieran a ello, porque les interesaba que tal fabricación nunca se interrumpiera (si se interrumpía, la capacidad de la tierra para generar una renta se desplomaría). Por eso, a veces la indemnización por mejoras cobraba la siguiente forma: el arrendatario saliente *vendía* al terrateniente la capa superior del terreno («en un espesor de diez centímetros aproximadamente, lo que se llama *terra flor*»), que tenía derecho a llevarse consigo²³.

El segundo factor está, asimismo, relacionado con el suelo. En agriculturas como la de la Huerta, que debido a la gran presencia de productos como las hortalizas requieren la aplicación discontinua de muchas horas de trabajo cualificado, vigilar a los cultivadores para comprobar la intensidad y la calidad de su esfuerzo es complicado y costoso. Como los arrendatarios pagan una renta fija, no necesitan ser vigilados, y por eso los terratenientes de la Huerta (donde a finales del siglo XIX estaba arrendada alrededor del 90 por 100 de la superficie cultivada) usaban arrendamientos en lu-

nos consideraban que los arrendamientos eran hereditarios y los transmitían a «sus hijos y descendientes». Citado por Jesús MILLÁN: «Renda, creixement agrari i reformisme», *Estudis d'Història Contemporània del País Valencià*, 5 (1984), p. 229.

²² Marqués de la TORRE DE CARRÚS: *Discurso sobre lo útil, y aun necesario, que se cree ser a los campos de la huerta de esta Ciudad el estiércol y polvo que se saca de sus calles*, Valencia, Benito Monfort, 1788.

²³ Alberto MONFORTE: *El problema...*, p. 15. Los huertos de París también descansaban sobre suelo de mala calidad, también recibían ingentes cantidades de residuos orgánicos y sus arrendatarios también tenían derecho a llevarse la capa superior del terreno. Véase Samuel GARRIDO: «Fixed-rent contracts...», p. 71.

gar de trabajo asalariado o aparcerías. Pero los contratos de arrendamiento no los libraban de la necesidad de ejercer una cara vigilancia sobre la propia tierra. En parte por lo que se ha dicho en el párrafo anterior, pero sobre todo porque «en muchos campos —se escribía en 1828— antes de llegar el fruto a su madurez ya está sembrado o plantado el que debe reemplazarle»²⁴. Podían así obtenerse hasta cuatro cosechas anuales, pero un abuso de tales técnicas provocaba la esterilización del suelo²⁵. Dejar que los arrendatarios fueran los dueños de sus mejoras era una manera de prevenir que eso sucediera, con el consiguiente ahorro de gastos de supervisión para el arrendador.

En tercer lugar, los arrendadores no querían perder el control sobre sus fincas y (como trató de hacer Mariana Matoses) acostumbraban a cederlas por muy poco tiempo, pero cuando encontraban «buenos» arrendatarios les renovaban el contrato, por tácita reconducción, año tras año. La indemnización por mejoras era una de las piezas de esa estrategia²⁶: al tiempo que animaba a los arrendatarios a no dejar de ser «buenos», su presencia no impedía que, en caso de que sí dejasen de serlo, fuera barato expulsarlos —porque habrían hecho pocas mejoras y, por tanto, la cantidad que habría que pagarles para que se marcharan sería pequeña—.

El cuarto factor guarda relación con el *problema de la insolvencia*. Los terratenientes de la Huerta corrían un fuerte riesgo de que sus arrendatarios, que eran mayoritariamente campesinos pobres²⁷, no pudieran pagarles la renta. Pero permitir que las mejoras fueran propiedad de los cultivadores actuaba como un seguro contra esa eventualidad. Es lo que sucedía con las barracas.

Era muy frecuente que las familias arrendatarias viviesen en barracas construidas sobre los campos arrendados. El suelo no les

²⁴ François Jacques JAUBERT DE PASSA: *Canales de riego de Cataluña y Reino de Valencia*, vol. II, Valencia, Benito Monfort, 1844, p. 227.

²⁵ Vicente FONTAVELLA: *La Huerta de Gandía*, Zaragoza, CSIC, 1952, pp. 148-149.

²⁶ Samuel GARRIDO y Salvador CALATAYUD: «The price of improvements. Agrarian contracts and agrarian development in nineteenth-century eastern Spain», *Economic History Review*, 64-2 (2011), pp. 598-620.

²⁷ Por ejemplo, de las 1.056 personas que cultivaban en 1890 el área regada por la acequia de Rovella, el 81 por 100 no tenían tierra en propiedad. Véase Eugenio BURRIEL: *La Huerta...*, p. 312. La figura 3 de este artículo aporta información sobre Alboraiá.

pertenecía, pero la barraca sí, y por eso aparecen frecuentes alusiones a ellas en los testamentos y los inventarios post mortem:

«[Es] mi expresa voluntad —estableció Pedro Carsi— que a mi hijo Miguel se le adjudique la barraca que hoy habito, [...] edificada, como [...] la mayor parte de las que existen en esta Huerta, por concesión de los dueños de la tierra [...], [y] de la cual sólo me pertenece la obra, madera, caña y broza».

Evidentemente, eso tenía un complemento: si en el plazo de seis años el arrendatario no ha cubierto sus adeudos —se dice en otra escritura— su barraca pasaría a ser propiedad del terrateniente²⁸. Porque las barracas, según la Junta de Administración del Hospital General de Valencia, eran «una fianza para el abono del arrendamiento»²⁹.

Todas las mejoras, y no sólo las barracas, actuaban en realidad como una fianza. Las mejoras —explicó Monforte en 1922— se recompensaban por medio de «lo que en el lenguaje del país recibe el nombre de *estrena*, voz equivalente a la de propina o retribución, y que se fija unas veces por peritos labradores y otras queda sujeta a la ley de la oferta y la demanda»³⁰. En principio, un arrendador estaría dispuesto a tolerar atrasos hasta que igualasen el valor de la *estrena*. Cuanto más trabajo invirtiera el arrendatario en la mejora de la explotación, mayor tendería a ser ese valor, y por tanto más años de atrasos estaría dispuesto a permitirle el terrateniente si, por cualquier motivo, no podía mantenerse al día en el pago de la renta —algo que solía suceder—³¹.

La consolidación de la costumbre

Pero a partir de cierto momento la costumbre comenzó a convertirse en una pesada carga para los terratenientes, que perdieron la capacidad para disponer libremente de sus fincas. Como pudo

²⁸ ARV, Notario J. Moreno, 1869, f. 36, y 1876, f. 405.

²⁹ Citado en José Ramón MODESTO: *Tierra...*, p. 141.

³⁰ Alberto MONFORTE: *El problema...*, p. 15.

³¹ Samuel GARRIDO y Salvador CALATAYUD: «The price...», y José Ramón MODESTO: *Tierra...*

comprobar Mariana Matoses, durante los años del tránsito entre los siglos XVIII y XIX ya se detectan algunos síntomas de ello. En 1839 pudo afirmarse que todos los colonos contemplaban las tierras que trabajaban «como una enfiteusis tácita, y se las dividen y se las legan como en testamento, y no las vuelven nunca a su principal»³²:

«El arrendador [...] tiene sobre la tierra —dijo Monforte a principios del siglo XX— el derecho de venderla, el de cobrar el precio del arrendamiento y algunas pequeñas prestaciones del arrendatario. Éste, a su vez, disfruta de la tierra pagando el vencimiento anual o semestral y, en la práctica, dispone sin limitación alguna del dominio útil [...] Las tierras arrendadas sirven como dote para las hijas o para establecer a los hijos. En una palabra, las poseen con plena y perfecta seguridad»³³.

Gracias a la Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos de 1986, podemos comprobar si tales afirmaciones son una fantasía o se ajustan a la realidad. Para poder acogerse a los beneficios de esa ley, los actuales arrendatarios han de demostrar que sus antepasados estuvieron al frente del arriendo «desde tiempo inmemorial». Hasta el año 2009 se habían iniciado con ese objeto 850 expedientes, de los que he consultado 359³⁴. Sólo seis contienen contratos de arrendamiento, pero en 276 están las «libretas» en las que el arrendador o sus administradores estampaban la firma cada vez que recibían la renta³⁵.

Tales libretas muestran que, mientras que las herencias o las ventas provocaban con cierta frecuencia que la persona que percibía la renta cambiase, las familias arrendatarias no cambiaban casi nunca. Cabe descartar la posibilidad de que ello fuera algo exclusivo de esos casos concretos, porque cuando en 1941 la Diputación

³² *Boletín Enciclopédico de la Sociedad Económica de Amigos del País*, vol. I, Valencia, 1839-1841, p. 444.

³³ Alberto MONFORTE: *El problema...*, pp. 8 y 18.

³⁴ Se conservan en la Conselleria d'Agricultura de la Generalitat Valenciana, Arrendamientos Históricos (en adelante, AH). Véase Samuel GARRIDO: «Mejorar...».

³⁵ «Se trata de unos cuadernillos de unas ciento o ciento cincuenta páginas [...] que contienen el historial completo de las vicisitudes de la tierra». Véase Alberto MONFORTE: *El problema...*, p. 6. Para el 96 por 100 de las libretas que he consultado, tengo la completa seguridad de que son una continuación de libretas anteriores que no se han conservado. La más antigua empieza en 1835 y 69 comienzan antes del inicio del siglo XX.

de Valencia pidió información a los alcaldes de la provincia sobre cómo se arrendaba la tierra en sus municipios, de la Huerta contestaron catorce alcaldes, once de los cuales dijeron cosas similares a esta: «En este término municipal [de Sedaví] los arrendamientos datan de tiempo inmemorial, teniendo por la fuerza de la costumbre un carácter de arrendamiento perpetuo que pasa de padres a hijos o familiares»³⁶.

Los dueños de las libretas, en efecto, transmitían la titularidad del arriendo a sus hijos, yernos o sobrinos, y en ocasiones especificaban en sus disposiciones testamentarias quién sería su sucesor. A veces el testador condicionaba la transmisión a que el dueño de la tierra diese su consentimiento (algo que, según A. Monforte, no pasaba de ser un mero «trámite»)³⁷, pero con mucha mayor frecuencia el terrateniente ni siquiera era mencionado. «Mi hijo José —dice el testamento de José Asensi— continuará en el arriendo de las fincas que yo cultivo». «Siendo nuestra expresa voluntad —dijeron un labrador y su mujer al nombrar herederos a sus seis hijos— que la parte de la herencia que corresponda a nuestros hijos Norberto y Antonio se dé precisamente en la barraca que tenemos edificada sobre el solar del dueño de la tierra»³⁸. «Sus tierras —escribió Blasco Ibáñez en *La Barraca* a propósito de uno de los personajes— ya las cultivaba su abuelo. A la muerte de su padre se las habían repartido los hermanos a su gusto, siguiendo la costumbre de la huerta, sin consultar para nada al propietario»³⁹.

Aunque también existía la posibilidad de que el arriendo fuera «vendido» a un no familiar a cambio del pago de una *estrena*. «En el caso de obligarle a dejar la finca», se dijo por ejemplo en un contrato de 1875, el dueño reintegrará al arrendatario las «ciento doce pesetas cincuenta céntimos que por vía de aguinaldo o regalo» pagó a su antecesor⁴⁰. O de que se produjera un «traspaso» como consecuencia de que algún labrador se prestara a asumir una parte o la totalidad de las deudas que otro había contraído con el terrate-

³⁶ Véase la nota 20.

³⁷ «Quiero que la tierra que cultivo, si el dueño de ella es gustoso, pase a mis tres sobrinos...» (testamento de Vicente Vivó Boix, ARV, Notario F. López, 1867, f. 219v).

³⁸ ARV, Notarios F. López, 1866, f. 109v, y C. Moreno Tiestos, 1874, f. 436.

³⁹ VICENTE BLASCO IBÁÑEZ: *La barraca*, Barcelona, Círculo de Lectores, 1976 [1899], p. 177.

⁴⁰ ARV, Notario J. Moreno, 1875, f. 610.

niente. Desde el punto de vista del arrendador, tales acuerdos tenían una vertiente muy positiva: los arrendadores tenían la casi completa seguridad de que, tarde o temprano, cobrarían la renta⁴¹. Pero también tenían un aspecto claramente negativo: quien cubría las deudas de otro creía estar «adquiriendo» su arriendo, con todos los derechos que ello implicaba⁴². En 1864 un cultivador había acumulado atrasos que equivalían a la renta de nueve años; cuando murió en 1870 aún debía la mitad de esa suma, por lo que su viuda «asignó» una parte del arriendo a otro labrador a cambio de que se hiciera cargo de la deuda⁴³. En 1909 un arrendatario entrante asumió atrasos en el pago de la renta por valor de 125 pesetas y entregó otras 500 pesetas a su antecesor, quien estampó su firma en la libreta bajo un reconocimiento de «haber recibido [...] 500 pesetas por el traspaso de cuatro hanegadas [0,33 hectáreas]»⁴⁴.

Por último, las libretas consultadas confirman que el hecho de que los herederos de Mariana Matoses recibieran la misma renta anual durante como mínimo sesenta y nueve años no se apartaba de la normalidad, porque lo «normal» durante el siglo XIX fue que las rentas permanecieran congeladas durante periodos muy largos de tiempo. Es algo que puede observarse en la figura 1. Aunque he vaciado 65 libretas, como la evolución de la renta es muy similar en todas, en la figura 1 sólo aparecen los pagos consignados en dos de ellas, para que los trazos no se superpongan y el lector pueda hacerse una idea más clara de la situación⁴⁵.

⁴¹ «Aun en el caso de insolvencia de un colono [...] encuentra reparación el propietario recibiendo los atrasos de un nuevo colono, que [los] satisface por adquirir un arriendo», según Vicente ALCAINE: *La Vega de Valencia y el río Turia*, Valencia, Rius, 1867, p. 37. Pablo DE ORELLANA: *Memoria sobre el colonato en Valencia*, Valencia, Ferrer, 1886, pp. 9 y 34, y Facundo BURRIEL y Manuel OLLER: «El problema de la tierra en Valencia», en *Crónica del I Congreso Diocesano de Acción Católica de Valencia*, Valencia, Tipografía Moderna, 1929, p. 118, indican lo mismo.

⁴² Véase José Ramón MODESTO: *Tierra...*, pp. 94-115.

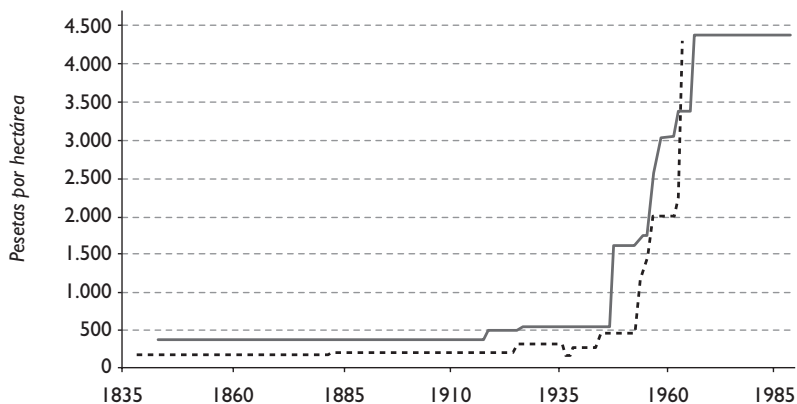
⁴³ AH, expediente 9/1991.

⁴⁴ AH, expediente 74/1998. Dice Alberto MONFORTE: *El problema...*, p. 8: «Para la transmisión de la tierra a nuevo colono se le entrega la libreta, y hasta se da el caso de dueños que no reciben el precio del arrendamiento si no se les presenta la libreta, para evitar enojosas cuestiones entre los mismos arrendatarios».

⁴⁵ En Samuel GARRIDO: «Mejorar...», puede consultarse un gráfico en el que están representadas conjuntamente las 65 libretas, además de una amplia tabla que resume los datos que éstas proporcionan.

FIGURA 1

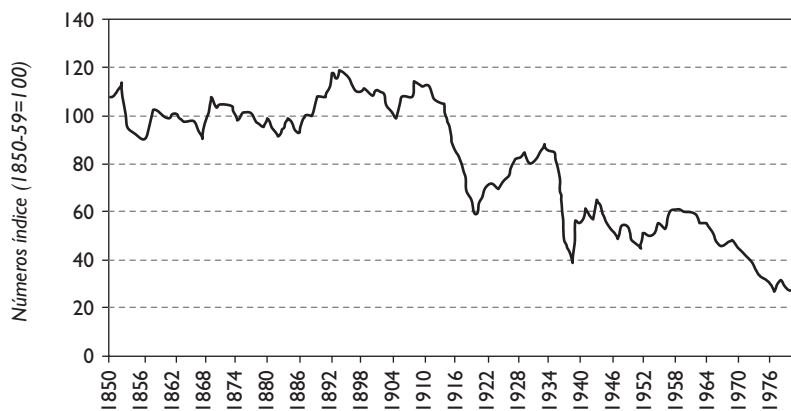
La renta de dos parcelas de la Huerta de Valencia, 1835-1989
(en pesetas corrientes por hectárea)



Fuente: AH, Expedientes 10/1993 y 164/1994.

FIGURA 2

Renta media de 65 parcelas de la Huerta de Valencia, 1850-1980
(en números índice y pesetas de 1913)



Fuente: Samuel GARRIDO: «Mejorar...», pp. 33-35.

El crecimiento demográfico y el elevado número de familias labradoras no propietarias hacían que en la Huerta hubiese una gran competencia para acceder al cultivo de la tierra arrendada. Pero los arrendatarios no competían entre sí para ofrecer más renta al terrateniente, sino para comprar a otros arrendatarios sus derechos sobre las mejoras. «Como siempre faltan tierras y sobran brazos —diría Garrido Juan en 1943— [la *estrena*] suele ser elevada, y en ocasiones llega a igualar o sobrepujar el precio en venta que por la tierra arrendada podría recibir el propietario»⁴⁶. Mientras tanto, a finales del siglo XIX ya era evidente que la renta había experimentado un desfase en relación con la productividad y el valor de la tierra. Cuando la inflación se disparó a partir de los años de la Primera Guerra Mundial, muchos terratenientes consiguieron negociar subidas nominales de cierta entidad, que no bastaron sin embargo para contrarrestar los efectos de la inflación sobre sus ingresos reales. Esto último puede verse en la figura 2, donde se ha representado (en pesetas constantes y números índice) la media de las 65 libretas vaciadas. Tras la guerra civil, la nueva legislación sobre arrendamientos rústicos propició que (de manera similar a lo sucedido en las dos explotaciones recogidas en la figura 1) los pagos recibidos por los arrendadores experimentasen fortísimos incrementos nominales. Pero fueron casi siempre un mero espejismo, porque la subida mucho mayor del nivel general de precios hizo que la capacidad adquisitiva de las rentas se desplomara de manera definitiva.

En 1902, y por tanto en unos momentos en los que aún no existían graves problemas inflacionarios, el registrador de la Propiedad de Torrent ya indicó lo siguiente en su memoria anual para el Ministerio de Justicia:

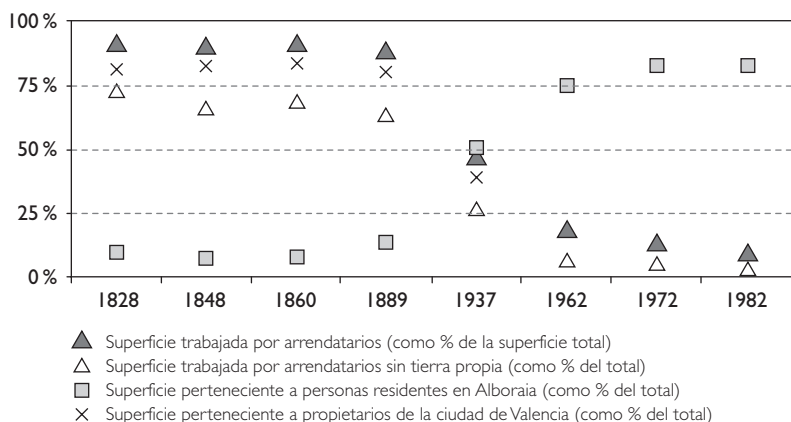
«La costumbre aquí vigente de no elevar la renta [...] determina [...] una disminución paulatina de los arrendamientos, cada vez menos numerosos como consecuencia del desapoderamiento de las tierras por [...] sus [...] propietarios, [...] que prefieren enajenarlas a sus arrendatarios mejor que continuar con los arriendos actuales, que les producen una renta inferior a la que pueden obtener en otras negociaciones»⁴⁷.

⁴⁶ Juan Ricardo GARRIDO: *El arrendamiento...*, p. 60. La Diputación Provincial de Valencia dijo lo mismo en su informe de 1941 (véase la nota 20). La Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos de 1986 establece que, si la finca es expropiada o el propietario quiere explotarla por su cuenta, el arrendatario ha de recibir la mitad de su valor.

⁴⁷ Citado en Diego PAZOS: *La cuestión...*, p. 187.

FIGURA 3

Propiedad y explotación de la superficie cultivada en Alboraiá, 1828-1982



Fuente: Samuel GARRIDO: «Mejorar...», p. 10.

Comprensiblemente, a partir de la Primera Guerra Mundial tales ventas se convirtieron en algo cada vez más frecuente. La tierra tenía distinto valor dependiendo de que se vendiera «con» o «sin» arrendatario. «Tierras que alcanzan sin colono un valor de dos mil quinientas pesetas por hanegada [...] —dijo Monforte en 1922— con dificultad se pagan a mil pesetas hanegada si hay que admitir, y ello es forzoso, al anterior arrendatario»⁴⁸. Pero pocas personas que no fueran los propios arrendatarios estaban dispuestas a comprar parcelas arrendadas, y cuando un arrendatario compraba la parcela que cultivaba lo hacía, evidentemente, a precio «con». Como puede verse en la figura 3 (que ilustra el proceso para el caso de Alboraiá), hacia 1960 los arrendatarios ya habían accedido a la propiedad de la gran mayoría de fincas que trabajaban.

⁴⁸ Alberto MONFORTE: *La cuestión...*, p. 9. «La venta de las tierras arrendadas —dijo en 1941 el Servicio Agropecuario de la Diputación Provincial de Valencia— tiene una depreciación del 50 y aun del 80 por 100, cuando se encuentra comprador, que no es lo más frecuente» (ADPV, sección E.1.1, caja 66, leg. 1914). José María APARICI: *Consideración...*, p. 43, y Juan Ricardo GARRIDO: *El arrendamiento...*, p. 45, indican algo similar.

Por qué era respetada

Quien infringe una costumbre cuya presencia es aprobada por la mayoría de sus vecinos pierde prestigio social, y en ocasiones eso basta para hacer que la costumbre sea respetada. Como la infracción podía ser una fuente de grandes beneficios monetarios, en el caso de la Huerta no bastaba, porque eran muchas las posibilidades de que alguien estuviera dispuesto a sacrificar prestigio a cambio de dinero. Pero todos tenían la certeza de que, además de perder prestigio, tanto el arrendador que expulsara a un arrendatario como el cultivador que se prestara a sustituir al expulsado serían objeto de gravosas represalias. «Si un arrendador [...] expulsase a un arrendatario para colocar a otro en su lugar —dijo en 1869 el vicecónsul británico en Valencia— es seguro que [...] habría que lamentar algún acto de violencia»⁴⁹. Los dos episodios más antiguos de ese tipo que conozco se produjeron en 1784 y 1792 y fueron protagonizados por colonos del Hospital General de Valencia⁵⁰. Otros dos arrendatarios del Hospital que no querían pagar más renta fueron objeto de un desahucio judicial en 1830, pero inmediatamente después reventaron las puertas de las barracas en las que vivían y volvieron a ocuparlas, por lo que el labrador que tenía que reemplazarlos —se quejó el procurador del Hospital ante el juez— «teme cultivar las tierras»⁵¹.

El Hospital solía prometer a sus colonos estabilidad en la renta a cambio de que realizasen mejoras. Cuando en 1847 su Junta de Gobierno quiso incumplir uno de esos pactos, el labrador afectado se negó a pagar más, «por haberle prometido de palabra que no se aumentaría la renta [...], y esta es la razón de haber mejorado [la finca]». La Junta pretendió expulsarlo, pero no pudo en-

⁴⁹ BRITISH PARLIAMENTARY PAPERS: *Reports from her Majesty's representatives respecting the tenure of land in the several countries of Europe*, Londres, Harrison and Sons, 1871, p. 56; Clements R. MARKHAM: *Report on the irrigation of eastern Spain*, Londres, Richards, 1867, p. 93; Pablo de ORELLANA: *Memoria...*, pp. 14-15; Francisco MORÁN: «El colonato en España», en *Semana Social de España. Segundo Curso*, Zaragoza, Salas, 1908, p. 38; Eugenio BURRIEL Y OLLER: «El problema...», p. 120; José María APARICI: *Consideración...*, pp. 27 y 42-44, y Juan GARRIDO: *El arrendamiento...*, p. 44, dijeron algo similar.

⁵⁰ José Ramón MODESTO: *Tierra...*, pp. 77-80.

⁵¹ *Ibid.*, p. 79.

contrar a nadie que quisiera sustituirlo⁵². «Existe una solidaridad casi religiosa —escribiría en 1943 el decano del Colegio de Abogados de Valencia— en el cumplimiento y defensa de los derechos de los colonos. Caso repetido es el de quedar años enteros sin cultivo magníficas tierras que el propietario logró dejar libres mediante un desahucio judicial»⁵³. Porque «por encima de todas las leyes escritas, los huertanos tienen la de no respetar más desahucio que el justificado por incumplimiento grave del cultivador»⁵⁴.

El arrendatario tenía, pues, la seguridad de que si hacía mejoras el terrateniente no podría expulsarlo para apoderarse de ellas. Y también tenía la seguridad de que no podría subirle la renta para acomodarla a la nueva productividad de la tierra, porque «la costumbre [...] impide a los propietarios elevar el precio del arrendamiento más allá de ciertos límites, [...] so pena de la sanción consistente en quedar el campo yermo, sin que nadie se atreva a cultivarlo por temor a las represalias»⁵⁵. Como resultado, «el capital representado por las mejoras no suele entrar a formar parte del retribuido por el arrendatario al pagar el precio del arrendamiento»⁵⁶.

El argumento de la novela *La Barraca* es bien conocido, pero en cambio ha tendido a pasar desapercibido que Blasco utilizó la cuestión de la renta y las mejoras como arranque de la trama. Cuando un terrateniente subió el arriendo a un colono con fama de dócil, éste «protestó, y hasta lloró recordando los méritos de su familia, que había perdido la piel en aquellos campos para hacer de ellos los mejores». «Pero don Salvador se mostró inflexible. ¿Eran los mejores? [...] Pues debía pagar más». Tras un desahucio judicial que acabó en drama, «un acuerdo tácito de toda la huerta» condenó la finca a permanecer abandonada, «y las plantas parásitas, los abrojos, comenzaron a surgir de la tierra maldita»⁵⁷. Tras esa introducción, el grueso de la novela es un relato de las represalias tomadas por los vecinos contra los contraventores de la sentencia dictada por la comunidad. La inspiración para escribir *La Barraca*, explicó Blasco, le vino «de unos campos forzosamente yermos que

⁵² *Ibid.*, pp. 74, 170-171 y 178-179.

⁵³ En el prólogo a Juan Ricardo GARRIDO: *El arrendamiento...*, pp. XIII-XIV.

⁵⁴ *Ibid.*, p. 44.

⁵⁵ Alberto MONFORTE: *El problema...*, p. 9.

⁵⁶ *Ibid.*, p. 16.

⁵⁷ Vicente BLASCO IBÁÑEZ: *La Barraca...*, pp. 29 y 44. Significativamente, la versión francesa de *La Barraca* (aparecida en 1901) se tituló *Terres maudites*.

vi muchas veces siendo niño en los alrededores de Valencia, [...] una lucha entre labriegos y propietarios que [...] abundó en conflictos y violencias»⁵⁸.

Para alejar la posibilidad de que a ellos o a sus familias pudiera sucederles lo mismo, los arrendatarios tenían muchos alicientes para solidarizarse con cualquier colega al que un terrateniente pretendiera negar los derechos concedidos por la costumbre, y al mismo tiempo tenían pocos alicientes para contravenir lo establecido por ésta —porque sabían que quien lo hiciera tendría pocas posibilidades de salir airoso del trance—.

Sorprendentemente, no parece que durante la mayor parte del siglo XIX los terratenientes se sintieran especialmente preocupados por lo que estaba sucediendo, aunque la figura 4 ayuda a entender por qué. En las décadas de 1860 y 1870 el marqués de Llanera invirtió grandes cantidades en la compra de 23 hectáreas en la Huerta. En la figura 4 aparece representada (en términos nominales y reales) la renta pagada por tres de sus colonos. Cuando empieza la libreta que se ha conservado, la parcela 3 ya pertenecía al marqués, que compró las parcelas 1 y 2 en 1873 y mantuvo en ellas a los arrendatarios que ya las trabajaban. Antes de la Primera Guerra Mundial, que las rentas permanecieran fijas en términos nominales no debió de causar grandes quebraderos de cabeza a su perceptor, porque ello no representó ninguna merma de su capacidad adquisitiva. Pero algo sucedido en la década de 1870 determinó que todo fuera muy distinto a partir de la Primera Guerra Mundial.

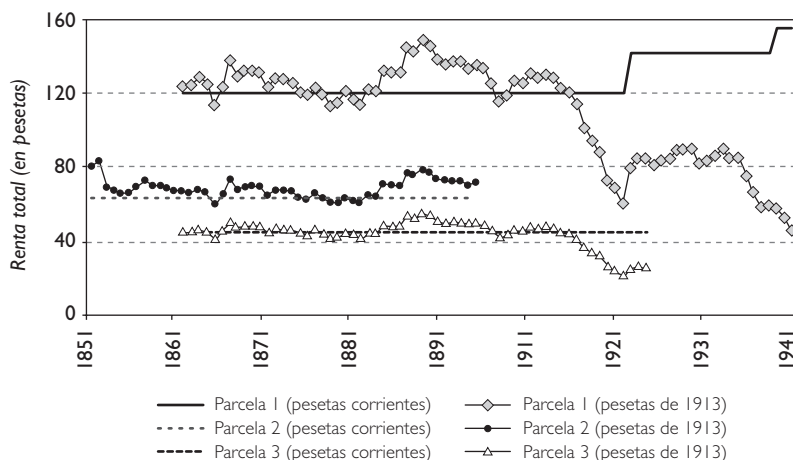
En 1871 los terratenientes crearon una Liga de Propietarios que, para que no quedara «impune la audacia y procacidad del arrendatario malo o mal aconsejado», alentó una campaña con objeto de que el Parlamento español promulgara una ley de desahucio⁵⁹. Fue promulgada en 1877, pero el año siguiente, cuando una gran sequía hizo que se perdieran las cosechas, los arrendatarios se negaron en masa a pagar la renta, por propia voluntad o coaccionados por quienes se dedicaron a quemar las barracas y los pajares de

⁵⁸ Citado por José Ramón MODESTO: «Costumbre y coacción social. La formación del arrendamiento rústico valenciano (1880-1940)», *Historia Agraria*, 51 (2010), p. 60.

⁵⁹ Manuel CALVO: *Memoria de los trabajos y asuntos de que se ha ocupado la Liga de Propietarios de Valencia*, Valencia, Doménech, 1883, p. 19.

FIGURA 4

Renta pagada por tres arrendatarios del marqués de Llanera, 1851-1942



Fuente: Samuel GARRIDO: «Mejorar...», p. 19.

los esquiroles⁶⁰. Tras una intervención contundente de la guardia civil y de la deportación de 76 arrendatarios a la isla de Menorca, la «huelga de rentas» finalizó en 1879, pero

«[su] recuerdo [...] se conserva gratamente en la memoria de los hortelanos [...] Sucesos aislados muy expresivos de cómo se entiende el derecho del cultivador sobre la tierra [...] corren satisfactoriamente de boca en boca por la huerta [...], teniéndose buen cuidado de recordarlos como amenaza en el difícil caso de desahucio [...] Hay una general, tácita confabulación entre los colonos para no tomar en arriendo la tierra de [la] que haya sido desahuciado otro, siendo frecuente oír que se *la comerá* la maleza»⁶¹.

⁶⁰ Salvador CALATAYUD, Jesús MILLÁN y Mari Cruz ROMEO: «Leaseholders in capitalist arcadia: bourgeois hegemony and peasant opportunities in the Valencian countryside», *Rural History*, 17-2 (2006), pp. 149-166, y Alfons CUCÓ: «Les agitations camperoles a l'Horta de València (1878-1879)», en *id.*: *Republicans i camperols revolts*, Valencia, Eliseu Climent, 1975, pp. 13-143.

⁶¹ Juan Antonio BERNABÉ: *Discurso leído en la solemne inauguración de curso de la Universidad Literaria de Valencia*, Valencia, Doménech, 1907, pp. 12-13.

La costumbre ya existía desde mucho antes de 1878, pero a partir de entonces la obligatoriedad de su cumplimiento quedó ratificada de manera definitiva. Por ello, a partir de 1914 los arrendadores fueron incapaces de poner freno a la caída de sus ingresos reales como consecuencia de la inflación.

Conclusiones

En la Huerta de Valencia hubo una efectiva cooperación entre muchas personas (seguramente, más de 30.000 arrendatarios y sus familias) en defensa de unos derechos que sólo la costumbre les concedía: el derecho de propiedad sobre las mejoras y, por extensión, el derecho a permanecer de manera prácticamente indefinida en las parcelas que cultivaban.

Nuestra comprensión sobre qué requisitos son necesarios para que la cooperación en grandes grupos tenga éxito (algo que muchos de quienes han teorizado sobre la acción colectiva predicen que será muy difícil que suceda)⁶² ha avanzado sustancialmente gracias a una reciente investigación de Stewart sobre cómo se defendieron los derechos de propiedad en los campamentos mineros del oeste norteamericano en el siglo XIX⁶³. Tal defensa sólo acostumbró a realizarse de manera efectiva —concluye Stewart— en aquellos campamentos donde ya existía, de manera previa, una cultura de cooperación ampliamente extendida entre los mineros. Como la cooperación había sido la base del buen funcionamiento, durante siglos, de las instituciones que distribuían el agua del río Turia para regar los campos, parece fuera de duda que la cultura de cooperación también estaba muy extendida en la Huerta de Valencia⁶⁴.

⁶² Por ejemplo, Mancur OLSON: *The logic of collective action*, Harvard, Harvard University Press, 1965.

⁶³ James I. STEWART: «Cooperation when N is large: Evidence from the mining camps of the American West», *Journal of Economic Behavior & Organization*, 69-3 (2009), pp. 213-225.

⁶⁴ Eugenio BURRIEL: *La Huerta...*, y, sobre todo, Elinor OSTROM: *Governing the commons. The evolution of institutions for collective action*, Cambridge, Cambridge University Press, pp. 69-75. Ostrom reflexiona en ese libro (y en general en toda su obra) sobre un asunto al que no he podido prestar aquí atención por razones de espacio, pero que está estrechamente relacionado con lo que se ha analizado en el artículo: para regular el uso de los recursos de aprovechamiento común,

Pero entre el caso valenciano y el estudiado por Stewart existe una diferencia radical (y paradójica).

La cooperación de los mineros norteamericanos tenía como objetivo la defensa de los mismos derechos de propiedad que habrían defendido los jueces, la policía y el resto de las instituciones del Estado si hubiesen tenido más presencia en las tierras del «salvaje oeste». Pero los arrendatarios de la Huerta (donde las instituciones del Estado sí tenían una fuerte presencia) cooperaban para defender unos derechos de propiedad que bordeaban la ilegalidad o eran simplemente ilegales. Como consecuencia, no cooperar (por ejemplo, prestándose a cultivar una finca de la que un colega había sido desahuciado judicialmente) estaba en Valencia protegido por la ley, y la toma de represalias en contra de un no cooperador estaba perseguida por la ley.

En esas circunstancias, la costumbre difícilmente habría podido pervivir si quienes la defendían (porque así convenía a sus intereses individuales) no se hubieran sentido socialmente legitimados. Como escribió un autor del siglo XIX a propósito del *mauvais gré*, una costumbre que presenta muchas semejanzas con la de la Huerta y que estaba tajantemente perseguida por la ley francesa⁶⁵, «los que son honrados la respetan y la gente sin escrúpulos la infringe». La costumbre de la Huerta (precisamente porque contaba con una amplia legitimación social, respetarla era señal de honradez y tomar represalias en contra de los infractores era algo que estaba bien visto), era contravenida en escasas ocasiones, por lo que las represalias se tomaban pocas veces. En el sentido en que antes he empleado la expresión «salvaje oeste», pues, actuar en contra de la ley era compatible con unos usos sociales muy poco «salvajes».

las instituciones en las que la elaboración de la normativa y la aplicación de sanciones es realizada por los propios usuarios son más eficientes que las instituciones del Estado. Véase Samuel GARRIDO: «Las instituciones de riego de la España del Este. Una reflexión a la luz de la obra de Elinor Ostrom», *Historia Agraria*, 53 (2011), pp. 13-42.

⁶⁵ Véase la nota 18. La cita pertenece a François DEBOUVRY: *Étude juridique sur le «mauvais gré»*, Lille, Morel, 1899, p. 123.