

CAPÍTULO 8

8. - VENTAS III. CRONOLOGÍA DE LAS VENTAS

8. 1. - RITMO ANUAL DEL TOTAL DE VENTAS

Los cuadros de esta sección muestran una panorámica de la desamortización en la provincia distribuyendo las ventas por los años en que fueron aprobados o adjudicados sus remates por la Junta Superior de Ventas. La mayoría de las columnas de la primera tabla de resultados podrían ser objeto de un prolijo comentario, pero como más adelante irán apareciendo una serie de cuadros más ricos en detalle como resultado de cruzar el año de remate con distintas variables, en este momento nos limitaremos a señalar tan sólo los rasgos más sobresalientes.

El CUADRO Nº 22 nos va a permitir delimitar una secuencia de etapas o ciclos desamortizadores bien diferenciados:

A) Las ventas del **Bienio 1855-56** vienen a ser aproximadamente un 10% del total (en número, compradores, valor y remate). El hecho de que sólo se vendieran 40 fincas en 1855 se explica, aparte de la lentitud inicial de puesta en marcha pues el primer remate se anuncia para el 27 de octubre, por las muchas anulaciones que se dieron en las subastas de los primeros meses, y también por el hecho de que lo que tomamos en consideración no es la fecha de la subasta sino la de su aprobación. (1)

SIMON SEGURA (1973, nota p.231) se hace eco de que tras la suspensión de octubre de 1856 habían quedado 9.000 fincas en todo el país con la subasta celebrada y sin aprobar. Es probable, pues, que algunas fincas que aparecen como vendidas en 1859 puedan proceder de subastas de 1856, pero en líneas generales no creemos que ese haya sido el caso en nuestra provincia. En los libros de Cuentas Corrientes de compradores de bienes del Clero de 1864 y 1865 nos aparecieron bastantes fincas del Clero que se comenzaron a pagar en ese año pero que procedían de ventas de 1856 (a veces se citaba expresamente y en otras pudimos establecerlo nosotros a partir de las relaciones de resultados de subasta de ese año).

Ante esa circunstancia, finalmente optamos como más apropiado el considerar esas fincas como adjudicadas en 1856 a pesar de que se entra en contradicción con los resultados del estadillo resumen de las ventas en 1855-6 preparado por la Dirección General de B.N. y aparecido el 27-2-57 en la Gaceta de Madrid. En ese recuento se atribuye a la provincia de Zaragoza un total de 933 fincas adjudicadas por un montante de unos 11,8 mill. de reales. (2)

¹ Las ventas de estos dos años en la capital provincial han sido analizadas por ZARAGOZA (1986) en un trabajo que adolece de la falta de uso de libros de C/C y del defecto básico de muchos otros estudios en los que se toman las listas de fincas adjudicadas aparecidas en el Boletín Oficial de Ventas o la prensa local como si se tratara del censo real de compradores y fincas vendidas definitivamente.

² Es posible que algo parecido le haya sucedido a CASTRILLEJO, si se ha guiado por el año de la subasta, al hacer la contabilidad del Bienio en Burgos pues los totales le salen también más altos. Y lo

Hemos dicho que en términos generales la contribución de las ventas del Bienio al total enajenado entre 1855-75 en la provincia de Zaragoza fue de un 10% y ello resulta bastante inferior a lo observado en otras provincias. En la de Granada las ventas de 1859-74 (el clero hasta 1894) apenas duplicaron las de 1855-56 (casi 67 mill. frente a 31'5) y en Burgos aportaron el 16% del desembolso de las rústicas y el 20% de las urbanas entre 1855-65. ⁽³⁾

B) Tras el paréntesis de 1857 y parte de 1858, con la enajenación de numerosos bienes urbanos se inicia un ciclo de ventas que va de **1859 a 1863** en el que al final se irá produciendo un descenso gradual del número de fincas y de compradores participantes pero en el que **1860 y 1861** forman la cúspide o punto de máxima concentración de superficie rústica desamortizada (62'7%), de valor inicial anunciado (28'4%) y de remate (33'5%) del total de fincas desamortizadas.

La importancia de 1860-61 (años en los que el remate duplica el valor de anuncio) deriva de la entrada en el mercado de las tierras de montes y dehesas que había estado paralizada en tanto no se llevó a cabo la publicación del Catálogo de Montes en 1859. El CUADRO Nº 23 que se ocupa de la propiedad rústica, evidencia no sólo que durante esos dos años se observan las medias de tamaño de las fincas más altas (96 y 70 Ha) sino también las medias de remate de las fincas y de inversión por comprador más elevadas de toda la desamortización. ⁽⁴⁾

Descartando 1855 por ser un año de muy pocas ventas rústicas, 1860, 1861 y también 1862 son los años en que las mejoras de cotización en subasta son más elevadas de toda la desamortización (231, 230 y 225% respectivamente) al contrario de lo que sucede en Burgos. De esa manera, nuestros datos contradicen la tesis de CASTRILLEJO (1986) que observa en las cifras de 1860-61 un aumento de la superficie vendida (se aproxima a las 20.000 Ha) pero un notable descenso en la cotización con respecto a 1859 (que en su provincia ya había afectado a casi 9.000 Ha y ya se habían cotizado bastante peor que las de 1855 y 1856). CASTRILLEJO llega a la conclusión, ya comentada anteriormente y que no compartimos, de que *"el interés inicial, ante el aluvión de fincas que salen a subasta, ha decaído, y ya no se recuperará hasta fines de 1865"* (p.51).

En nuestro caso no se puede afirmar en absoluto que la presencia de abundante tierra en el mercado (unas 85.000 Ha enajenadas en 1860-61) haya significado la más mínima saturación del mismo. Son años en que tanto la cotización como el precio medio de las fincas y el promedio de inversión de los compradores resultan excelentes y destacados dentro de las ventas de 1855-75.

mismo cabe decir sobre los cómputos de ORTEGA en Soria que utiliza expedientes individuales por fecha de subasta o los de GOMEZ OLIVER en Granada que se basan en los Libros de resultado de subasta de 1855-56 y solo ha cotejado un 15% de los casos en los libros de Cuentas Corrientes de los compradores.

³ Sin embargo, ese porcentaje resultaría inferior al de Zaragoza si se incluyeran las ventas de 1866-69 en Burgos.

⁴ Estas medias se hallan muy por encima de las obtenidas por DIEZ en Valladolid para 1860-61 que se sitúan en 17 Ha.

Por lo demás, si nos fijamos en el precio medio por hectárea en anuncio y remate de las fincas vendidas entre 1860 y 1863 nada hace suponer que se vendieran primero las mejores, aunque eso sí, se ha de reconocer que las primeras eran más extensas pues de una media de 96 Ha por finca se desciende, en saltos anuales casi uniformes, hasta una media de 29 Ha.

C) Volviendo al Cuadro nº 22 cabe señalar la existencia de otro ciclo con un arranque muy fuerte y mantenimiento posterior de un ritmo de venta inferior pero sostenido **entre 1864 y 1870**. En 1864, con la aparición masiva de las fincas del Clero que habían sido objeto de permuta se produce la mayor concentración de ventas (21'6% del total) y de compradores (21'9%). El hecho de que ello suponga tan sólo el 13'8% de los remates (y un 11'1% del valor inicial) se debe a que aparecen en escena numerosas fincas de escaso valor inicial y remate (obsérvese el brusco descenso con respecto a los años anteriores) que no llega a percibirse tanto en la media de inversión por comprador porque algunos años aumenta la media de número de fincas que adquiere cada uno de ellos.

Lo más sorprendente de 1864 (en el Cuadro nº 22) no es sólo el enorme número de fincas que se venden sino el hecho de que casi todas sean rústicas con extensión conocida (95%) mientras que en los años siguientes ese porcentaje desciende bruscamente hasta 1868 en que vuelve a recuperarse. A pesar de ello las ventas sólo afectan a 861 Ha, es decir, distribuidas en lotes que no llegan a las 0'40 Ha de media. Sin embargo esas ventas globales de 1864 logran la mejora de cotización más elevada dentro de la variación interanual del índice.

¿Cómo es posible que se mejoren en un 213% unos bienes que son fundamentalmente del inventario de Clero...? La respuesta, no cabe duda, debe hallarse en que se trataba de fincas rústicas de una extraordinaria calidad. El Cuadro nº 23 se encargará de demostrarlo: esas 861 hectáreas enajenadas en 1864 se venden a un promedio de 23.222 rs/Ha que resulta asombroso ⁽⁵⁾ y al que sólo se le aproximan las 161 Ha de 1866 que alcanzan los 18.377 rs/Ha. En los demás años los precios medios obtenidos por hectárea se hallan normalmente varias veces por debajo de estas ventas de fincas de pequeño tamaño de 1864 y 1866 que con una inversión en torno a 22.000 rs apenas proporcionan a los compradores una hectárea de terreno mientras que unos años antes con menos del cuádruple de la inversión se llegaba a conseguir 176 Ha por comprador.

La caída de cotización de los bienes rústicos en 1865 quizá podría explicarse porque se trata evidentemente de unos bienes de naturaleza distinta a los de 1864 y 1866 (la extensión media sobrepasa las 3 ha mientras que en los otros casos no se alcanza la media hectárea) y que se anuncian a un precio por hectárea de 1.364 rs que parece ridículo frente ellos. En una época en que se están vendiendo fincas de muy buena calidad parece lógico que la competencia entre licitadores sea menor para las fincas peores aunque sean más grandes.

⁵ Resulta sorprendente que en la adquisición de esa escasa superficie intervinieran 936 compradores diferentes (el 28,4 % de todos los que compraron rústica) y afectara a 2.230 lotes (cifra varias veces superior a la de cualquier otro año).

Lo mismo, y en mucho mayor grado, podría decirse para las bajas cotizaciones observadas hasta 1869. No parece tan fácil de explicar, sin embargo, la pobre cotización de la rústica en 1866 frente a la de 1864 pues se trata de fincas cuyo precio por hectárea es incluso superior en anuncio a las de 1864 y que se rematan por cantidades parecidas. Carecemos de una explicación precisa pero cabe manejar un par de hipótesis. Cabe que el elevado precio inicial por hectárea ya sobrevalore la calidad de la tierra y por consiguiente sería lógica una revalorización menor. Y cabe, igualmente, que al encontrarnos en un año perfectamente identificado como de crisis económica se haya producido un retraimiento de la demanda ⁽⁶⁾ (solo se venden 161 Ha) y una escasez de numerario en los compradores de bienes del clero. ⁽⁷⁾

A este respecto cabe señalar que en 1866 el Ministerio de Hacienda también reacciona ante el descenso de las ventas y emite el 18-8-66 una R.O. firmada por Barzanallana por la que recomienda a los gobernadores civiles que traten de activarlas y obliguen a su pronto pago, así como el de los atrasos pendientes; que exijan que las solicitudes de excepción reclamadas por los pueblos sean tramitadas *"dentro de un plazo brevísimo"*. Y la norma faculta incluso a los gobernadores *"para imponer a los administradores de Hacienda pública y comisionados de ventas multas hasta un máximo de 50 escudos cuando adviertan demoras injustificadas, bien en la recaudación, o bien en la tramitación de expedientes"*. ⁽⁸⁾

D) En **1871** se es testigo de una segunda oleada de ventas de montes y dehesas (17.200 Ha y 12'5% de la extensión total) iniciada el año anterior, que aunque menos importante que la de 1860-61 (compárese el tamaño y precios medios de las fincas) nos ofrece el porcentaje más elevado de número de fincas compradas por sujetos de fuera de la localidad.

E) Y finalmente, en **1873**, en plena República, asistimos a un fuerte incremento del valor de lo anunciado (15% del total), número de fincas vendidas (10'8) y participación de compradores (16'9%). Comparando los datos de este año con otros en los que las ventas tuvieron cierta importancia, 1873 se caracteriza por ser el año en que se vendieron menos fincas a sujetos de fuera del pueblo y del partido, (en fuerte contraposición a lo sucedido en 1871 e incluso con el porcentaje de fincas en las que el dueño es de fuera, que resulta muy elevado), participan menos compradores de clase media y se logran las peores cotizaciones.

Desde el punto de vista económico las ventas adjudicadas en 1873 superan en importancia a las del Bienio 1855-56. Y si nos atenemos únicamente a las pro-

⁶ Ello vendría a suponer una derivación contraria a la tesis FONTANA que tiende a ligar la crisis económica y financiera con una canalización de recursos hacia la inversión territorial.

⁷ En la venta de rústica en Cuenca G. MARZO (p.171) detecta una caída similar en la cotización de las fincas de 1864 (231%) a 1865 (159%). Pero en 1866 observa, sin embargo, una ligera recuperación (188%) que aumenta en 1867-68 volviendo a superarse el índice 200, situación que no se produce en nuestra provincia.

⁸ Esta R.O. parece que tenga sentido para Zaragoza (donde Barzanallana había sido Intendente en la etapa de ventas de Mendizábal) pues aquí se produce una progresiva caída del número de ventas, pero carecería de sentido para la provincia de Burgos en la que se observa *"una impresionante escalada en el número de ventas que coincide con el apogeo de la crisis de 1866"*.

piedades rústicas (Cuadro nº 23) el valor inicial de lo anunciado ese año es casi el doble de lo vendido durante los dos primeros años de desamortización.

El porcentaje relativamente alto de extensión urbana enajenada en 1873 (9'9%) resulta sorprendente pues la venta de este tipo de fincas tiende a concentrarse en los primeros años de cada etapa desamortizadora. Pero no sólo eso, sino que además el tremendo aumento del número de fincas vendidas ese año parece requerir una explicación. ¿Cabe pensar que hubiera ocultaciones, morosidades punibles, etc. que el gobierno republicano se encargó de subsanar?

Un capítulo nada estudiado y que a nuestro parecer es fundamental para conocer el estado o situación económica en que quedó la Iglesia como resultado de la desamortización es el tema de la permuta de bienes por títulos propiciada por la legislación de 1859-60. Los inventarios llevados a cabo para este fin por los obispados y los numerosos expedientes y solicitudes de excepción de permuta deben hallarse en los archivos diocesanos. En el de Zaragoza forman una gran parte de la documentación catalogada bajo el título genérico de *Desamortización* y dada su magnitud, renunciamos a abordarla ya que no podíamos ir más allá de un nivel que superase lo meramente anecdótico. ⁹⁾

Por consiguiente, dos cosas son hasta ahora evidentes: a) que los inventarios de bienes del Clero secular de que dispuso la Hacienda en la etapa de ventas de Espartero fue muy deficiente, y b) que la proporción de bienes de la Iglesia que fueron exceptuados originalmente como resultado de la posibilidad de permuta debió ser elevada y tampoco ha sido estudiada.

Las ventas de 1873 ¿son anulaciones de excepciones de permuta concedidas por gobiernos anteriores? ¿O eran exenciones concedidas por algún otro motivo y que ignoramos? Lo cierto es que hasta esa fecha una serie de capítulos parroquiales de toda la provincia habían seguido en el disfrute de sus bienes y en este momento aparecen a la venta en subasta pública.

En el Capítulo IV, al abordar el resumen de la evolución legislativa hemos hecho referencia al tema del renovado interés del gobierno por investigar los posibles bienes no declarados por la Iglesia, al reconocimiento de que la permuta se había llevado a cabo con demasiada premura y a la disposición que ponía en venta los bienes de las comunidades de beneficiados en la Corona de Aragón. Todo ello debe figurar, probablemente, como explicación de la Circular aparecida en el BOPZ el 25-11-1872 cuyo texto reproducimos:

"Habiéndose incautado esta Administración en nombre del Estado de todas las fincas rústicas y urbanas que poseían los capítulos eclesiásticos de San Pablo, San Felipe, San Gil, Magdalena, Santiago, Santa Cruz, Portillo [en Zaragoza], Caspe, Maella, Escatrón, La Almunia, Epila, Calatorao, Fuentes de Ebro, Mallén, Ainzón, Carriñena y Alagón, se previene a todos aquellos que llevan en colonato o arriendo las fincas de esta procedencia, que no satisfagan cantidad alguna a los Administradores

⁹ Una buena parte de los arciprestazgos y parroquias de la Diócesis de Zaragoza pertenecían a la actual provincia de Teruel.

o Procuradores de dichas Corporaciones, en la inteligencia de que cualquier pago que hagan desde la fecha será nulo y de ningún valor y efecto.

Lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el art.4º de la R.O. de 28 de Julio de 1855 se anuncia por medio del Boletín Oficial y diarios locales para que llegue a conocimiento de los alcaldes y el público a los efectos que se previenen anteriormente"

Sin lugar a dudas, la circular nos sirve para identificar el origen de ese número tan importante de ventas en 1873, pero no especifica la norma legal (y nuestras pesquisas al respecto tampoco han resultado fructuosas) en que se ha basado la Comisión para "incautarse" de unas fincas cuyo disfrute había seguido hasta entonces en manos de corporaciones eclesiásticas. Y si se recurre al art.4º de la R.O. de 28-7-55 que se cita, el texto sigue sin aclarar nada pues esa norma la emitió el ministro Juan Bruil para dictaminar (denegando) sobre los pretendidos derechos de adjudicatarios de subastas de bienes del Clero y Encomiendas previas a las normas de 1844, 1847 y 1848 que no habían podido tomar posesión dado que se había interrumpido el proceso de su aprobación por la Junta Superior. El artículo en cuestión decía con respecto a los bienes solicitados:

"Que si bien se hallan declarados en venta por la ley de 1º de Mayo último, ha sido en la forma, modo, y con las condiciones marcadas en la misma ley, sin que al Poder ejecutivo corresponda hacer excepciones en favor de fincas o de personas determinadas; S.M. se ha dignado desestimar la propuesta hecha por V.I. mandando se proceda inmediatamente a la venta de los citados bienes con estricta sujeción a la ley de 1º de Mayo"

En líneas generales, a la hora de buscar interpretaciones que expliquen el ritmo de puesta en venta de los bienes desamortizados nos parece excesivo el intento de G.MARZO (p.164) de ligarlo a los altibajos de las crisis de subsistencias, pues como hemos visto, el comportamiento de los compradores de Burgos es diametralmente opuesto. A nuestro entender el ritmo de ventas va ligado a un doble mecanismo que afecta por un lado a los procesos legislativos (ligados fundamentalmente a los avatares políticos) y administrativos (capacidad para llevar a cabo inventarios y tramitar expedientes de excepción), y por otro a la distinta capacidad de los diferentes propietarios originales, como grupo, para organizar la defensa de sus intereses. ⁽¹⁰⁾

8. 2. - LAS VENTAS ANUALES DE CADA INVENTARIO

El CUADRO Nº 24 ofrece el desglose por años de las ventas procedentes de los distintos inventarios, mostrando el total de cada uno en una primera línea para que sirva de referencia para los porcentajes anuales.

¹⁰ No creemos que resultara un despropósito en absoluto tratar de establecer la posible relación del volumen total desamortizado cada año y la variación de los índices de cotización, con la mayor o menor incidencia de quiebras de rematantes, aspecto que es posible que sí que tenga que ver con las crisis económicas.

Inventario de Beneficencia:

Con respecto a los bienes de Beneficencia lo más destacable es la constatación de su inmediata enajenación a partir de la Ley de 1855. En solo dos años (1856 y 1859) se formalizaron el 70% del número de ventas de esa procedencia y aproximadamente igual porcentaje de valor inicial, de remate y participación de número de compradores.

Partiendo de la observación de esos dos años resulta evidente que en 1856 se vendieron mejores propiedades (compárese el valor, remate y tamaño medio de las fincas). A ello se une no sólo el que sea mayor el porcentaje de compradores de clase media y de fuera de la localidad sino del número de fincas que poseen los propietarios fuera de su municipio que resulta muy elevado (son las ventas del Hospital de Gracia y de la Casa de Misericordia de Zaragoza las que lo provocan).

Y si observamos las proporciones de número de fincas y de remate para 1856 y 1859 vemos que muestran una inversión casi perfecta. En 1856 el 27'3% de las fincas aportan el 43'2% del total de remate del inventario y en 1859 el 43'3% de las fincas aportan el 26'1%. A partir de 1860 (que aporta un 9'8% de los remates) las ventas de Beneficencia van decayendo hasta que entre 1869 y 1872 vuelven a adquirir, tímidamente, una ligera recuperación.

Inventario de Clero:

En este caso los años a destacar son, no cabe duda, 1864 y 1873. Aunque en 1864 se vendió el doble del número de fincas (2.271 frente a 1.128) entre ambos sobrepasan el 50% del total de enajenaciones de esa procedencia y se aproximan al 60% del total del valor de anuncio y de remate del inventario de Clero. Sin embargo, la entidad y comportamiento en subasta de las fincas que se venden en un año y otro es totalmente diferente. En 1864 son casi todas rústicas de superficie conocida (una media de 0'38 Ha) y mediano valor inicial (4.202 rs) que logran una excelente cotización (215%), mientras que en 1873 abundan las urbanas, se duplica el tamaño medio de las rústicas (0'81 Ha), casi se triplica el valor de anuncio (11.148 rs) y la mejora de cotización es insignificante (121%).

Este contraste viene a significar que el valor inicial de lo vendido en 1864 constituya el 25'4% del total de Clero y el 34'2% de lo desembolsado mientras que la proporción se invierte en 1873 (el 33'5% de valor inicial se convierte en sólo el 25'4% del total obtenido en remate de bienes del Clero). A todo ello podría añadirse, además, la significativa diferencia que se observa en la proporción de fincas que son adquiridas por compradores de clase media. En 1864 se sitúa en el 60'7% mientras que en 1873 desciende a la cota más baja de cualquier año e inventario que revista importancia situándose en 36'7%, a pesar de que el valor inicial medio de las fincas sea casi el triple que el de diez años antes. ⁽¹¹⁾

¹¹ Este resultado, contrario al esperado, pues lo lógico sería esperar una mayor participación de compradores de clase media en las fincas más caras, es muy posible que sí que tenga que ver con el origen de los bienes y posible retraimiento de algunos sujetos ante la venta de bienes de los capítulos parroquiales de la ciudad de Zaragoza, que habían sido ya objeto de una aguda defensa por parte de las autoridades municipales y de los capítulos de lumineros de la ciudad en 1841-42.

Con respecto al ritmo de venta de los bienes del Clero cabe señalar diferencias (teniendo en cuenta los remates) entre unas provincias y otras. En Zaragoza, a la fulgurante aparición de ventas masivas que alcanza a un tercio de los bienes en un solo año (1864) siguen varios años en que disminuye su importancia hasta que parece activarse tras la Revolución de 1868 llegando en 1873 a otra cúspide en la que los remates suponen un cuarto del total enajenado al Clero.

Un perfil similar en la venta de bienes del Clero parece que se dio en Cuenca (G.MARZO, p.70 y 79) a pesar de que los descensos tras los momentos culminantes sean mucho más paulatinos y de que la recuperación se produzca en 1873 para los bienes urbanos y en 1874 para los rústicos. La misma caída del índice de cotización que se produce en Zaragoza entre 1864 y 1865 (de 215% a 157%) se observa en Cuenca (de 230 a 159%), pero no sucede lo mismo en la etapa posterior pues mientras en Zaragoza es del 121% en 1873, en Cuenca es de 254% para las rústicas del año 1874. En Burgos, por el contrario, el año culminante de ventas del clero es 1866 (CASTRILLEJO, p.222), pero según el autor se han sacado a subasta "*de forma masiva*" a partir de 1860. ⁽¹²⁾

Inventario de Propios:

En las ventas de los bienes municipales el perfil del ritmo anual de enajenaciones se parece bastante al del Clero pero con algunos años de adelanto. Prácticamente sin ventas en 1855-56, éstas comienzan a tener importancia en 1859, pero son en su mayoría fincas urbanas (sólo el 23% con extensión rústica) y las rústicas lo son de pequeña superficie (media inferior a 5 Ha hasta un total de 231 Ha) y que en conjunto se cotizan con un índice de mejora del 142%.

En 1860, por el contrario, las cifras se disparan y se llega al punto culminante pues se venden más de 54.000 Ha (40% del total del inventario), aumenta el tamaño medio hasta 120 Ha y también la inversión media por comprador que se sitúa en más de 55.000 rs debido fundamentalmente a un manifiesto ascenso del índice de cotización que llega al 223%. ⁽¹³⁾

Las ventas de 1861 siguen siendo muy importantes pues afectan aproximadamente a la cuarta parte de la extensión (32.195 Ha) y de los remates, pero se observa un descenso en su cotización (202%) y una ligera caída en la inversión media por comprador a pesar de que (quizás habría que decir a causa de que) el valor medio inicial de las fincas sea ligeramente superior al de las fincas de 1860. En esos dos años, pues, se concentra la enajenación del 65% de la extensión rústica y el 68% del valor de remate de los bienes de Propios de la provincia.

¹² No hemos podido constatar con sus datos si esa aparición masiva de ventas corresponde a los bienes de monjas exceptuados de la etapa anterior. Si correspondiera a bienes del clero secular habría que pensar que las oficinas de Burgos fueron particularmente diligentes en llevar a cabo la permuta de bienes.

¹³ En otras provincias ese arranque de ventas masivas de fincas de Propios se dio el año anterior. En la comarca de Cáceres, por ejemplo, sólo en 1859 se desamortizó el 54% de la superficie de tierras de labor y el 68% de monte del total enajenado entre 1855 y 1885 (ZULUETA, 1975, p.1173-74).

A partir de entonces disminuyen drásticamente los porcentajes (incluso el de los índices de mejora) y tamaños de las fincas hasta que en 1871 se observa una franca recuperación del total de superficie vendida (casi 17.000 Ha que suponen el 13% del total), pues se trata de fincas muy grandes (133 Ha de media) al igual que las de los años inmediatamente anteriores, pero cuya media de valor inicial y mejora de cotización es muy inferior a la de la etapa 1860-61.

Si nos atenemos a la media del número de fincas por comprador llama la atención la parquedad de las cifras que tanto en su conjunto como en el desglose anual tiende a situarse siempre por debajo de los compradores del Clero y que en los años de máxima "acaparación" (1860-61) se limita a ser de 1'6 y 1'5 fincas por comprador, partiendo de la premisa, además, de que esa media incluye también las posibles adquisiciones urbanas de los compradores.

El CUADRO nº 25 aporta un nuevo enfoque de los mismos datos originales presentados en el cuadro anterior. Si antes habíamos ponderado la importancia de cada año dentro del total del inventario, ahora lo que hacemos es intentar apreciar el peso de los distintos inventarios dentro del total de ventas de cada año y ese total se presenta también para que sirva de referencia. Con objeto de delimitar el protagonismo de cada inventario nos serviremos como guía del porcentaje de remate con respecto al total del año y de entrada lo que cabe esperar es una descripción que en cierto modo reproduzca lo comentado en el cuadro anterior.

Esta nueva aproximación nos permite observar fácilmente las enormes variaciones que se dan dentro de cada año en los índices de mejora de cotización en subasta y en los valores medios de anuncio de las fincas de los distintos inventarios. Y esa constatación hace pensar, en principio, que no resulte muy probable la existencia de grupos de presión para amañar las subastas (no se darían tantas diferencias entre inventarios) ni que sea fácil de admitir "grosso modo" la afirmación de que en los primeros años se sacaron a la venta las mejores fincas.

El protagonismo del inventario de **Beneficencia** en 1856 (58'8% del total de remate) y 1859 (47'8%) desciende bruscamente el año siguiente, después reaparece momentáneamente en 1863 (19'5%) y no se recupera parcialmente hasta 1870 (9'5%), 1871 (14'7%) y 1872 (31'7%) volviendo a desaparecer después.

Los bienes calificados como del **Estado** y de **Instrucción** publica no significan mucho dentro del conjunto de las ventas, pero ello no impide que en determinados años los del Estado lleguen a adquirir una cierta importancia: en 1870 (21'1% que en valor inicial llega al 26%), en 1872 (22'7%) y en 1874-5 que oscilan en torno a un 8%.

Con respecto al **Clero**, prescindiendo de las ventas del Bienio, etapa en que se vendió un elevado número de fincas (en 1856 el 62% del total, pero que sólo supuso un 26'6% del valor), durante los años siguientes, incluyendo 1863, el peso de este inventario es prácticamente nulo (en el mejor de los casos asciende al 2'8%) y procede básicamente de bienes de Hermandades y Cofradías (como puede constatar en cierto modo en el desglose de la p.2ª del Cuadro nº 26). ⁽¹⁴⁾

¹⁴ Este hecho, y a nivel de pura especulación, nos ha llevado a reflexionar sobre la posible falta de información en los recuentos llevados a cabo por GOMEZ OLIVER en Granada. El autor advierte que "la

De 1864 a 1866, sin embargo, los bienes eclesiásticos aportan la práctica totalidad de los remates (98'9, 82'9 y 94'7% respectivamente), y a partir de entonces va disminuyendo su importancia a pesar de ser el inventario con mayor peso en los remates (la excepción es 1870) hasta 1873 en que vuelve a constituir el 95'4% de todo lo vendido.

El inventario de **Propios** comienza a destacar el año 1859 (44'4%) y se convierte en la parte del león entre 1860 y 1863 (afecta, cuando menos, a las 3/4 partes de los remates de esos años), volviendo a aparecer con mucha menos fuerza (porcentajes que oscilan entre el 25 y el 52%) a partir de 1867 hasta 1871 con una especie de pico en 1870-71.

Lo que creemos que resulta más evidente después de esta ya larga presentación de las enormes variaciones interanuales que se producen tanto en la aportación de cada inventario como en el número de fincas y las superficies afectadas, es la conclusión de que no se puede generalizar a partir de la información de sólo algún año sobre el proceso general. Esa es la razón por la que páginas atrás considerábamos que el estudio de ORTEGA sobre la provincia de Soria no nos resultaba convincente pues no se puede hacer una simple regla de tres, en función del número de fincas, y decir que si a X fincas corresponde tal desembolso o extensión, a Y corresponderá tal o cual otra.

También GOMEZ OLIVER, incurre parcialmente en ello, cuando dice a propósito de la cotización: *"Como era de esperar, el máximo volumen de ventas se da en 1859 coincidiendo con el año en que mayor número de fincas se vende, pero con la particularidad de que al doblar en cantidad de dinero los de años siguientes y no así el número de fincas, nos permite pensar que las fincas vendidas ese año obtuvieron una elevada cotización, máxime cuando disponemos del índice de cotización para el año 1860 que se eleva al 198'6%"* (p.103). Un volumen mayor de desembolso no va ligado a un mayor número de fincas, sino al precio medio al que se anuncie cada una y éste puede variar sobremanera de un año para otro.

8. 3. - LAS VENTAS DE CADA GRUPO DE CLERO

El CUADRO nº 26 es de factura idéntica al nº 24 con la particularidad de que en este caso no se diferencia entre inventarios sino entre grupos de Clero de mane-

mayor parte de las fincas del clero secular que se venden en este período (1859-74) proceden de Hermandades y Cofradías, dispersas prácticamente por todos los pueblos de la provincia" (p.99). En la p.107 vuelve a señalar que la mayor parte de los bienes del clero secular proceden de capellanías, beneficios, hermandades y cofradías e incluso, más tarde insiste de nuevo *"en la venta masiva de propiedades de hermandades y cofradías"* (p.116).

El apogeo de la venta de los bienes del clero se produce en Granada en el bienio 1862-63 con una serie de bienes que verdaderamente no están ligados al culto parroquial y cuya puesta en venta era más cómoda para el Estado. En 1864, cuando en nuestra provincia cobran verdadera importancia las ventas del clero, en Granada parecen desaparecer. Es posible que al autor le falten algunos libros de Cuentas Corrientes de esos años y ello pueda explicar también las diferencias que se aprecian en el desembolso por bienes del clero en el periodo 1859-67 entre sus datos y los del resumen elaborado por Hacienda que ha publicado SIMON SEGURA.

ra que pueden establecerse ligeros matices diferenciales en el perfil de la secuencia anual de ventas de cada procedencia. Los asociados a **mitras y catedrales** (con elevados porcentajes de fincas situadas en municipios distintos a su sede) tienen su momento álgido en 1864 con otras crestas cada vez menos importantes en 1866 y 1871 mientras que los bienes rústicos de **prebendas** se concentran prácticamente entre 1864-66.

Los escasos bienes del **clero regular** (sólo 67 fincas) se venden en 1856 y en 1866-67. Los bienes ligados a **fábricas de iglesia y cofradías** tienen una dispersión mayor involucrando por un lado años como 1860 (todas fincas rústicas con un escaso índice de mejora) y 1861 (con alguna urbana y una mejora sorprendentemente elevada) y por otro 1871-72 (años en que se venden pocas fincas pero que son las de media de valor y remate más caro y que afectan a la mitad de la superficie urbana procedente de ese grupo).

Los bienes identificados como procedentes del **clero parroquial**, al ser los más numerosos y de mayor peso dentro de los de origen eclesiástico siguen más de cerca en su evolución las líneas señaladas anteriormente para el conjunto del Clero. El desglose sirve para resaltar nuevamente las características de los bienes vendidas en 1873. Constituyen sólo el 20% del número total pero debido a su elevado valor medio ascienden al 40'9% del valor de anuncio (es decir, tanto como las rematadas entre 1864-66). Sin embargo, gracias a un pésimo índice de cotización aportan en remate un porcentaje inferior al obtenido en las ventas de 1864, que por el contrario se cotizaron muy bien. El año 1873 se caracteriza además por ofrecer los porcentajes más bajos de compradores de clase media y de fuera de la localidad (y que resultan más significativos y caracterizadores que los de otros años de menor importancia global, ya que se refieren en este caso a un conjunto de 1.125 fincas)

El CUADRO nº 27 se rige por el mismo principio que el nº 25, es decir, ponderar para cada año el peso de cada inventario. La diferencia estriba en que ahora el inventario de Clero aparece desglosado en los grupos que acabamos de ver en el Cuadro nº 26. En conjunto, pues, es casi una repetición del nº 25, pero que nos permite apreciar con mayor precisión la escasa importancia de estos bienes hasta 1863 y, cómo, a partir de 1864 hasta 1869 los bienes asociados al mantenimiento del culto y sostén del Clero parroquial forman la parte más importante de las ventas en lo que con bastante impropiedad se ha dado en llamar "Desamortización Civil", hecho que todavía resulta más evidente en 1873 y 1874.

8. 4. - RITMO DE VENTA DE DISTINTOS TIPOS DE FINCAS

8. 4. 1. - DISTINCIÓN RÚSTICAS/URBANAS/ESPECIALES

El CUADRO Nº 28 nos presenta la distribución anual de las ventas de cada clase de fincas distinguiendo entre rústicas, urbanas y especiales. En el desglose de las fincas **rusticas** puede constatarse que lo normal es que conozcamos la superficie de más del 98% de las fincas de ese tipo, destacando únicamente 1865 como un año peculiar en el que se llega a un 15% de fincas en las que desconocemos ese extremo y en el que el porcentaje de compradores de fuera de la localidad disminuye bruscamente.

Los porcentajes de adquisición de fincas rústicas por compradores de fuera de la localidad se mantuvieron normalmente por encima de los de fincas urbanas. En el primer año de ventas masivas de las grandes fincas de bienes municipales (1860) se llega al 52'4%; al año siguiente, como si hubiera habido una reacción en los habitantes de los pueblos, desciende al 39'5%, pero en el otro año de ventas importantes de ese inventario, en 1871, los foráneos vuelven a llevarse el 55'9% de las fincas. Tanto en 1860 como en 1871 los porcentajes de los compradores que son vecinos de fuera del partido son ciertamente muy elevados (35'7% y 42'1%).

Con respecto a la media del valor de anuncio de las fincas rústicas se percibe que las vendidas en 1860-63 son las más caras (hecho que no impide que sean además las que tiendan a obtener mejores cotizaciones). Las vendidas antes de 1860 parecen, como grupo, que vienen a ser de un valor inicial inferior a las vendidas en los años inmediatamente después a 1863 (sobre todo hasta 1867), pero las diferencias observadas no permiten realmente identificar secuencias de ningún tipo.

En las fincas **urbanas**, por el contrario, sí cabe reconocer alguna pauta, pero aparentemente va más ligada al inventario de procedencia que a la tendencia general expresada por MARTELES para la época de Mendizábal según la cual las ventas de los mejores bienes urbanos tienden a concentrarse en los primeros años de subasta. Los más caros son efectivamente los de 1855-6 pero cabe asociarlos a su origen de Beneficencia; a continuación siguen los de los primeros años de las dos oleadas de ventas de Propios (1859-61 y 1870) y después los del Clero, pero con la particularidad de que en 1864 se vendieron pocos y de menor valor inicial que en años posteriores, llegando a ser los más caros los de 1873 (aunque los de este año forman un conjunto especial que afecta fundamentalmente a las parroquias de la ciudad de Zaragoza que como sabemos habían seguido hasta entonces en el disfrute de sus bienes).

Con respecto a la concentración de superficie vendida en algunos años, en la rústica se observa el predominio absoluto de los años 1860, 1861 y 1871 que afectan en conjunto al 76'2% del total de tierra enajenada, mientras que en la superficie urbana controlada el ritmo de ventas tiende a diluirse más, de manera que en los tres años de mayor concentración -1856, 1859 y 1860- sólo se vende el 40'8% de la superficie urbana.

Si nos atenemos a la distribución anual de los porcentajes de desembolso efectuado por los compradores la perspectiva es diferente. En las rústicas las ventas de 1860-61 (Propios) aportan el 39'2% y las de 1864 (Clero) el 18'9%. Y en las urbanas destacan fundamentalmente 1856 y 1873 con algo más del 20% del total en cada caso.

Finalmente, la columna de media de número de fincas adquiridas por cada comprador en el mismo año nos permite ver que en las urbanas sólo excepcionalmente (en 1856, ya que en 1858 hay pocas ventas) se supera el promedio de 1'2 fincas por sujeto. Con respecto a las fincas rústicas los promedios son más elevados con varios años que alcanzan o superan la media de dos fincas por comprador, pero salvando el año 1864, no deja de ser curioso que casi coincidan con los años en que se revalorizaron menos las fincas rústicas. Ello podría hacer pensar en la existencia

de grupos económicos de importancia que ejercieran una presión tendente a controlar las subastas, pero si nos atenemos al valor medio inicial de las fincas vemos que tiende a coincidir con fincas rústicas de menor valor inicial y en las que entre los compradores tampoco se aprecia una mayor incidencia (en todo caso sería al revés) de compradores de clase media.

El CUADRO N° 29 parte del mismo desglose de los datos que el anterior, pero ahora se nos ofrece la distribución porcentual del peso de la rústica o la urbana dentro de las ventas de cada año. El diseño del cuadro permite señalar los contrastes anuales entre un tipo de fincas y otro en infinidad de facetas de manera que trataremos de ser breves. Las diferencias de cotización son constantes y pronunciadas a favor de los bienes rústicos pero hay algún año en el que las diferencias se atenúan bien porque las urbanas logran una mejora relativamente alta (1856) o porque la de las rústicas también sea muy pobre (1873). Y en 1866 las urbanas llegan, incluso a cotizarse mejor que las rústicas.

Otro hecho que se produce regularmente es que las fincas urbanas suelen tener medias de valor inicial más elevadas que las rústicas. En algún caso (1855-56, 1859, 1870 y 1873-4) esas diferencias son muy elevadas, pero en los años de las primeras ventas de montes y dehesas (1860-63) son menos pronunciadas o incluso llegan a invertir su signo pues en 1860 y 1863 son más caras en anuncio las fincas rústicas.

Con respecto a la proporción del desembolso anual que se efectúa en la adquisición de bienes rústicos o urbanos los datos permitirían llegar a la conclusión (que antes hemos matizado en función de los inventarios de procedencia) de que en primer lugar se invierte en bienes urbanos pues en 1855 afecta al 87% del remate para ir descendiendo hasta el 57% en 1859. Entre 1860 y 1862 se sitúa en torno a un 16%, desciende ligeramente al año siguiente y en 1864 (año que ya hemos identificado como de ventas rústicas del clero) llega a ser del 2'6%. La aportación de la urbana se recupera entre 1865 y 1867 (viene a ser más o menos de 1/3), vuelve a decaer en 1868 (4'5%) para ir recuperándose hasta 1871 en que llega a ser el 24% y finalmente, entre 1872 y 1875 vuelve a ser mayoritaria con unos porcentajes equiparables a los del período 1855-59.

Y si fijamos nuestra atención en los porcentajes de fincas adquiridas por compradores de clase media lo normal será, nuevamente, que los bienes rústicos obtengan puntajes más elevados, en ocasiones muy pronunciados, pero que cuenten también con sus excepciones tales como las que se producen en las ventas de 1869 y sobre todo en 1873, año excepcional, por el número de ventas y por la escasa participación, en comparación con los restantes años, de compradores de clase media.

8. 4. 2. - POR TIPOS DE FINCAS RÚSTICAS

El CUADRO N° 30 permite ver la evolución anual de las ventas de cada uno de los tipos de fincas rústicas en el período 1855-75. Una descripción minuciosa de los resultados nos llevarían a constataciones de las que de un modo u otro ya hemos ido dando cuenta, de manera que aprovecharemos los datos para tratar de destacar algunos aspectos que hasta ahora no eran tan visibles.

Con respecto a los **campos** las cifras de precios por hectárea y mejoras de cotización no pueden ser más variadas. Las ventas de 1860-61 suponen el 25% de la extensión, pero en valor inicial no llegan al 10% y en remate se limitan a un 11'4%. Las fincas del primer año, a pesar de que la hectárea se anuncia más barata se revalorizan menos que en el segundo y la participación de compradores del pueblo es menor. Estos intervienen más en las tierras blancas de Propios de 1861 llegando a superar el precio por hectárea en más del doble.

Las ventas de campos en 1864 y 1866 son prácticamente todas del Clero y sus precios de remate las llevaron a cotizarse a 24.070 y 19.250 rs/Ha respectivamente. ⁽¹⁵⁾ Las que más se revalorizaron fueron las del primer año (216%) produciéndose después una espectacular caída de ese índice. Las ventas de 1873, nuevamente del Clero y que afectaron a un 10% de la superficie de las tierras de labor, salieron a subasta a un precio que se aproximaba al de los dos años citados pero se vendieron por poco más de ese valor (mejora de un 119%) y en esas 698 fincas es donde se produce una casi nula presencia de compradores de fuera (14'2% de las fincas) y realmente baja de individuos de clase media (35%) que son los que dan la pauta para la caracterización del año tal como hemos venido comentando.

En las **torres** llaman la atención las tres vendidas en 1862 y 1865 porque en ellas se obtienen unos precios por hectárea que llegan a sobrepasar en anuncio el medio millón de reales. Evidentemente, ello resulta absurdo pues lo que las hace fijar ese precio son los edificios y no la escasa tierra con la que contaban a su alrededor. Su pésima cotización en subasta nos apunta a la posibilidad de que estuvieran sobrevaloradas incluso como edificios, pues la de 1862 se vendió por algo más de 10.000 rs y la que tenía extensión de 1865 por 16.300. La otra de 1865, que no tenía tierra, se vendió por 200.000 rs (había sido anunciada por 95.193rs), pero no cuenta para la obtención del índice de mejora que en estos cuadros se refiere únicamente a las fincas con extensión conocida.

Las casi 100 hectáreas de **huerta** y huertos no alcanzaron en conjunto (22.724 rs/Ha) el alto precio logrado por las tierras de labor del Clero de 1864, pero sí se observa en las pequeñas superficies que se fueron enajenado cada año que con frecuencia se sobrepasaron los 30.000 rs/Ha. El grueso de las ventas de fincas de este tipo se llevó a cabo en 1856 y 1859, pero con unas revalorizaciones relativamente bajas. En 1856, al igual que sucedió con los campos, se observa el promedio más elevado de adquisición de fincas por un mismo comprador.

La mayor parte de la superficie de **viñas** se vendió en 1856, 1861 y 1871, siendo las de este último año de muy mayor tamaño (casi 5 Ha) y un precio (5.722 rs/Ha) que supera el de la media gracias a una excelente cotización pero que se halla a medio camino del obtenido por las fincas de 1861 que se revalorizaron mucho menos (152% frente al 297%).

Más de la mitad de la superficie de **olivar** se vendió en 1856 y 1861 logrando en el primero una mejor revalorización (233% frente a 187%) que acompaña en este

¹⁵ Aunque inferiores, esos precios de la tierra de labor del clero de Zaragoza tienden a aproximarse a los hallados por PONS (1988, p.200) para las tierras valencianas – excluidas las de Propios – de huerta (30.435 rs/Ha) y arrozales (28.211rs/Ha).

caso a un notorio inferior precio inicial por hectárea. Las ventas de 1865 sólo afectaron al 5'1% de la superficie de olivar pero en remate aportaron el 12'3% gracias a que se anunciaron al elevado precio de 30.200 rs/Ha que se transformó en remate en 45.700 rs/Ha (a pesar de un "pobre" índice de mejora de 151%).

En las ventas de **dehesas** puede apreciarse que en 1860-61 se vendió el 73% de la superficie y aportó el 79% del remate logrando cifras de revalorización en subasta muy elevadas (246 y 258%) y 1862 contribuye con otro 7% en ambos conceptos que establece claramente cuando tuvo lugar la enajenación mayoritaria de estas propiedades. Aunque se observan variaciones en los precios por hectárea, en esos tres años las cifras son bastante estables en el de remate y casi idénticos en los de anuncio. El tamaño medio de las fincas disminuye desde 177 Ha a 120 y la acumulación de superficie cada año en manos del mismo comprador tiende a mostrar mayores diferencias (de acaparar 320 Ha por persona en 1860 se pasa a sólo 165 en 1862).

Y de una forma similar puede verse que desciende el número de fincas que quedan en manos de compradores de fuera (del 57% al 39%), es decir, las fincas más grandes y relativamente más caras (se pasa de 78.000 rs a 50.000) son adquiridas en mayor medida por los de fuera. No obstante, ello no significa una gran variación en los porcentajes de fincas rematadas por sujetos de clase media. Los casos atípicos de precios por hectárea que superan los 1.000 rs en anuncio y que coinciden, además, con formidables revalorizaciones, no afectan siquiera a un total de 15 Ha, que pueden despreciarse. Dentro del contexto de las dehesas las 9 que se vendieron en 1973 resultan excepcionales. Proporcionaron a sus 6 compradores un promedio de 363 Ha que fueron anunciadas a 47 rs/Ha y se remataron a 80 rs/Ha.

En los **montes** puede verse que el año 1871 desempeña un papel (20'6% de la extensión) que no se ha visto reflejado en las dehesas. Sin embargo, al igual que en ellas, las ventas de ese año reflejan un precio de la hectárea en anuncio muy pobre (67 rs, solo superado por el de 1868). Los montes vendidos en 1863 (5% de la extensión) llegan a aportar el 14% del remate a pesar de revalorizarse menos que los de años anteriores. Como la media de remate de cada finca supera los 100.000 rs y son incluso más extensas que las de 1860-62 ello podría llevar a la conclusión de que muchos no han podido competir en la subasta y por consiguiente han podido llevar a cabo un buen negocio. Sin embargo, resulta obvio que los montes de 1863 se pagaron a un precio por hectárea que duplica o triplica el obtenido en años anteriores y que en anuncio esa diferencia era todavía mayor.

8. 4. 3. - POR TIPOS DE FINCAS URBANAS

El CUADRO Nº 31 aporta con arreglo a lo ya considerado en el nº 29 el ofrecer desglosado dentro de cada año el peso que suponen los distintos tipos de fincas urbanas y permitiría, en unión del CUADRO Nº 32 llegar a precisiones y contrastes de muy distinto tipo. Por ejemplo en el Cuadro nº 32 puede verse el alto precio de remate de las seis fincas urbanas de carácter **industrial** vendidos en 1856, que llegan a sobrepasar en remate el doble de su valor de anuncio (209%), y en el Cuadro nº 31 comprobar que eso le sucede también a los de carácter **comercial**. En ese

año ambos tipos de fincas se revalorizan mucho más que los bienes rústicos o las viviendas, pero el fenómeno ya no vuelve a repetirse.

La conclusión resulta obvia: los edificios de carácter industrial y comercial vendidos en primer lugar fueron los mejores. Y ello resulta todavía más evidente si tenemos en cuenta algo que no se refleja en el cuadro: las capitalizaciones de fincas urbanas se hicieron en 1855-56 al 4% y posteriormente al 5%. Es decir, las de 1855-56 se anunciaron con un precio que equivalía a multiplicar la renta que producían por 22'5 mientras que las de después solo la multiplicaron por 18.

En el conjunto de lo vendido en 1856 las **viviendas** son las que aportan la parte más sustancial (44%) de los ingresos de Hacienda. A partir de 1859 su participación en el conjunto de los remates llega a casi desaparecer en algunos años, con la salvedad de 1866-67, hasta que a partir de 1871 vuelven a significar la proporción más importante del desembolso.

Y como la elaboración de estos cuadros se ha llevado a cabo con miras a garantizar un cierto paralelismo con los desgloses de las fincas rústicas y sobre todo con objeto de dotar de información al posible lector que tenga un específico interés en ese tema, daremos por terminado nuestro comentario.