

## CAPÍTULO 9

### 9. - VENTAS IV. CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES

#### 9. 1. - VALOR INICIAL DE ANUNCIO

Los cuadros que vamos a bordar se ocupan de distribuir las fincas en función del valor por el que fueron anunciadas en la ocasión en que se produjo su venta definitiva. De las posibles ambigüedades del concepto "valor" nos hemos ocupado anteriormente, de modo que no insistiremos de nuevo en ello. Para la definición de los tramos de la clasificación se ha respetado el criterio seguido en el trabajo de MARTELES para la etapa de Mendizábal en esta misma provincia: duplicar el valor de los saltos a partir del segundo; incluir las divisorias de 10.000 rs (también se subastaban en Madrid) y 20.000 rs (fincas de mayor cuantía y que en algunos casos permiten el pago en papel); evitar una excesiva fragmentación (con miras a llevar a cabo con los datos algún tratamiento estadístico complejo con técnicas de análisis multivariado y que se halla pendiente de realización), y finalmente tratar de lograr un reparto o distribución de la población estadística en los distintos tramos que no resultara del todo desproporcionado.

A este respecto debemos señalar que nuestra primera intención fue efectuar el primer corte en 5.000rs, (doblar la cantidad que se había utilizado como criterio en el estudio de la etapa anterior, ya que han transcurrido al menos unos 20 años en el grueso de ventas del Clero) pero visto que quedaban incluidas en ese tramo el 60% de las fincas, se ha respetado el primer tope de los 2.500 rs.

En el CUADRO Nº 33 el predominio de las fincas de escaso valor inicial no puede ser más contundente. El 80% del total se anunciaron por menos de 10.000 rs y tan sólo un 7% por más de 20.000. Y algo parecido sucede con la proporción de compradores que adquieren bienes dentro de cada tramo. Casi la mitad de los compradores (47'8%) interviene comprando fincas anunciadas por menos de 2.500 rs (con una media de valor inicial de 1.133 rs) y con una media de sólo dos fincas por comprador.

Las mejoras de cotización descienden conforme aumenta el valor de las fincas de manera que puede afirmarse que las fincas que se anunciaron por menos dinero son las que más se revalorizaron. La misma tendencia, y mucho más uniforme, se percibe en el porcentaje de fincas rústicas que aparecen en cada tramo de manera que entre las anunciadas más caras el número de urbanas llega a un 50%. La tendencia de los porcentajes de participación de compradores de clase media va, lógicamente, en sentido inverso y, contrariamente a lo esperado, la proporción de fincas adquiridas por compradores de fuera del pueblo disminuye conforme aumenta el valor hasta 20.000 rs en que la orientación vuelve a invertirse.

Los porcentajes de extensión rústica anunciada en fincas de menos de 10.000 rs son muy reducidos. Sin embargo, el tramo de 10 a 20.000rs, cantidad que es bastante asequible dado el número de plazos, resulta sorprendente ya que en él que se ven involucrados casi la cuarta parte de los compradores, afecta casi a la

cuarta parte del valor y los remates y a una buena parte de la extensión vendida (el 27% de rústica y el 20% de la urbana).

A partir de los 20.000 rs disminuye drásticamente el número de fincas y compradores, y también la proporción de fincas pertenecientes a instituciones de fuera del pueblo. El número de urbanas y rústicas (con extensión) tiende a equilibrarse. Las fincas anunciadas entre 20 y 40.000 rs (con una media de remate en torno a los 48.000rs), constituyen el 31'3% de la superficie rústica enajenada.

Conforme aumenta el valor de las fincas la media de adquisiciones por comprador va disminuyendo paulatinamente (de 2'0 a 1'2) de manera que de las valoradas en más de 20.000 rs la tendencia a no ser acumuladas por el mismo comprador es manifiesta y podría concluirse que efectivamente se llevaron el 55% de la extensión rústica vendida y el 26'5 de la urbana, pero ello no es resultado de la acumulación de compras, sino de la circunstancia de que se vendieron fincas de gran extensión.

Como el cuadro proporciona datos para el conjunto de rústica y urbana, si nos olvidamos de los porcentajes de extensión rústica y atendemos al de valor inicial de las fincas podemos distinguir tres niveles. Las anunciadas por menos de 5.000 rs constituyen el bloque más numeroso de fincas (60'9%) pero con escaso valor inicial (14'6% del total) y aportación en el remate (16'8%). En el otro extremo, las valoradas en más de 20.000 rs son muy pocas fincas (7'7% del total) pero de gran importancia pues afectan al 47% del valor inicial y aportan el 42'9% de los remates. No obstante, la franja intermedia, es decir, los bienes anunciados entre 5.000 y 20.000 rs (que como dijimos anteriormente no es una cifra desorbitada) forman también un conjunto de peso pues afecta al 50'3% de los compradores y proporciona el 38'4% del valor y el 40'3% de los remates.

La importancia de esa franja intermedia (fincas anunciadas entre 5 y 20 mil reales) resulta todavía más acentuada en el caso de la rústica tal como puede verse en el CUADRO N° 34. La proporción del remate correspondiente a las de más de 20.000 rs disminuye (36'4%) resultando significativamente inferior al de la zona media (43'9%) y favoreciendo también a los tramos de fincas inferiores a 5.000 rs que aportan el 19% de los remates.

En este cuadro en el que sólo aparecen fincas rústicas la evolución de los índices de mejora muestra una curiosa configuración en dos bloques. Primero van descendiendo las cotizaciones hasta los 10.000 rs y después suben para volver a recuperar el ritmo descendente conforme aumenta su valor. Y los dos bloques aparecen también perfilados en cierto modo por la diferencia del precio medio de la tierra en anuncio. Mientras en el primero los anunciados más baratos tienen un mayor precio por hectárea y se revalorizan más, en el segundo (anunciados a un precio por hectárea muy inferior) los más caros (más de 40.000) son los que tienen un mayor precio por hectárea y se revalorizan menos.

La presencia de compradores de fuera de la localidad en la adquisición de fincas rústicas es más importante en todos los casos que la observada en el Cuadro nº 33, pero ahora resulta espectacular en las fincas anunciadas por más de 40.000 rs en las que se llega al 61'9% del total. Y si aumentando el detalle recurrimos al

CUADRO N° 35 veremos que la proporción de compradores de fuera en las fincas de más de 40.000 rs aumenta todavía más en los tipos de fincas más importantes tales como los Campos (68'8%), Dehesas (65'5%) y Montes (63%). Y en el caso concreto de los Montes afecta incluso al 65'4% de los valorados entre 20 y 40.000 rs.

El Cuadro nº 35 pone de relieve la formidable mejora de los índices de cotización de las Dehesas en todos los tramos de valor menos en el de las 84 fincas de más de 40.000 rs, donde se observa además una valoración media de la hectárea muy superior a la de los otros tramos a pesar de ser fincas de más de 250 Ha. En las Dehesas el índice de cotización no covaría con el montante del precio total de anuncio de la finca sino que lo hace con el de la hectárea en anuncio, es decir, que **sean del precio que sean, las dehesas se cotizan mejor cuanto peor haya sido la valoración del precio por hectárea.** <sup>(1)</sup>

Y casi lo mismo puede afirmarse de los Campos. En el caso de los Montes la tendencia apuntada no se puede seguir tan linealmente como en los casos anteriores pero también rige si distinguimos entre fincas de más o menos de 20.000 rs. Los montes más caros se cotizan peor pero se anuncian a un precio por hectárea más alto, sobre todo los de más de 40.000 rs, que son 27 fincas con una media de extensión superior a las 400 Ha

Con respecto a la proporción de remate que significaron las fincas de distinto precio de anuncio dentro de cada tipo de propiedad las diferencias entre unos tipos y otros son manifiestas. Mientras en los Campos las fincas anunciadas por menos de 10.000 rs son el 88'6 del total, afectan al 68% de la superficie, aportan el 59'8% del valor inicial y 62'6% del remate, en los Montes y Dehesas (también en los olivares) el predominio en proporciones de remate, valor y superficie de las fincas anunciadas por más de 10.000 (o incluso 20.000 rs) es contundente.

A igual confirmación se llega, partiendo de una perspectiva distinta, mediante la observación del CUADRO N° 36 que desglosa los valores de anuncio del total de fincas rústicas y urbanas por inventarios. En este caso se percibe nítidamente que en el de Clero conforme aumenta el precio inicial de los bienes disminuye la proporción de número de compradores y de fincas. Mientras tanto, las proporciones en los bienes de Propios se mantienen uniformes en torno al 15% hasta los 10.000 rs, ascendiendo después hasta convertirse en el 58% en las fincas tasadas en más de 40.000 rs. Y la situación es muy parecida si se atiende a las proporciones de valor y remate dentro de cada tramo de precios.

El inventario de Beneficencia muestra, por el contrario, una relativa estabilidad y regularidad pues su aportación a cada tramo oscila entre un 11 y un 16% del valor inicial y lo mismo en los remates a excepción de las más baratas en que desciende a un 7% debido a su pésima cotización.

El cuadro muestra que salvo en las fincas más caras (de las que ya hemos dicho que se anunciaron a un superior precio por hectárea), sea cual sea su precio

---

<sup>1</sup> Esta es una de las constataciones que nos hacen pensar que una buena "cotización" lo que hace, básicamente es aportar luz sobre las características de unos bienes y el modo en que se han sacado a subasta. Eso es lo que provoca el "interés" de los compradores.

inicial, **los bienes de Propios siempre tendieron a revalorizarse más que los de los restantes inventarios**. Ello sería un síntoma, no cabe duda, de una evidente peor explotación de las fincas de este inventario y otra posible constatación de que no carecían de fundamento los propulsores y partidarios de la desamortización, ya que ese fue uno de los argumentos más frecuentemente esgrimidos para justificarla.

Con respecto a los inventarios de Clero y Beneficencia se percibe igualmente una tendencia en los tramos de mayor valor a ser bienes adquiridos por sujetos de la propia localidad, pero va unido al hecho de que en ellos la proporción de fincas urbanas vaya en aumento.

De todas formas, la observación por inventarios se facilita mucho más en el CUADRO N° 37. Aquí puede verse que en todos los inventarios al menos la mitad de las fincas se anunciaron por menos de 5.000 rs y que en los de Clero y Beneficencia prácticamente la mitad de la superficie vendida también. La importancia del tramo entre 10 y 20.000 rs en todos los inventarios es considerable pues tiende a situarse entre 1/5 y 1/4 del remate del total del inventario.

En el CUADRO N° 38 aparece el desglose por años de cada uno de los tramos de clasificación de las fincas por su valor de anuncio. Como la media de valor inicial de las fincas tiende a parecerse en todos los años del mismo tramo ahora puede apreciarse una casi exacta correspondencia entre la proporción de número de fincas y proporción del total del valor que cada año representa dentro del tramo en cuestión. Lo más evidente, atendiendo a uno u otro concepto es la elevada proporción de fincas que se vendieron en 1864 en los tramos hasta 10.000 rs produciéndose a continuación una caída acelerada que conduce a que ese año de 1865 sólo se vendiera una sola finca, urbana, anunciada por más de 40.000 rs. En 1860-61 el proceso, sin ser tan pronunciado, es de signo contrario y hay que esperar hasta los tramos que sobrepasan los 10.000 rs para ver como destacan esos años.

El año 1856 es, entre los de ventas importantes, el que refleja un reparto más regular y equilibrado de venta de bienes situados en los distintos tramos de valor inicial, oscilando entre un 10 y un 12%, salvo en los tramos medios de 10 a 40.000 rs en que contribuye en torno a un 7%. Y con respecto a los bienes vendidos en 1873 sucede lo contrario: su aportación es casi nula en los valorados en menos de 2.500 y algo superior en los de más de 40.000 rs (siendo éstos claramente de carácter urbano), resultando la más destacada (y de mayor importancia que ningún otro año) la correspondiente a los dos tramos comprendidos entre 10 y 40.000 rs.

En este cuadro puede apreciarse también que normalmente la diferencia de cotización entre los bienes vendidos el año 1864 y los de 1873 (años de ventas masivas de propiedades del clero) resulta abrumadora a favor del primero dentro de todos los tramos hasta 40.000 rs. Aparte de esas diferencias tan claras entre esos dos años, de la observación de la enorme variación interanual de los índices de mejora no cabe sino deducir que las cotizaciones variaron constantemente de un año para otro a pesar de que se tratara de bienes dentro de un rango aproximado de precios iniciales.

Y esa variación no se produce únicamente entre años sino que es perceptible igualmente dentro de los bienes de distinto valor inicial que se venden el mismo año,

tal como puede apreciarse en el CUADRO N° 39. En él podemos ver los elevados porcentajes de fincas anunciadas por menos de 5.000 rs que se venden cada año (sobre todo en 1868-69 y 1872) y que con frecuencia afecta a un número de fincas comprendido entre un 60 y 80% (salvo en 1860-61 en que no se llega al 50% y sobre todo en 1873 que no llegan al 30%).

Y si por el Cuadro n° 33 sabíamos que el porcentaje total de remate que corresponde a los bienes anunciados por más de 40.000 rs es del 25'7%, ahora podemos ver cómo se produce esa distribución por años comprobando que hay algunos (de 1855 a 1863, año excepcional en que aporta el 58%) en que tienden a aportar porcentajes que se sitúan en torno al 40%; en 1864 prácticamente desaparecen y después lo hacen normalmente en torno a un 12-15% que eventualmente (1867 y 1869-71) se eleva hasta el 22-25% del remate total del año.

## 9. 2. - PRECIOS DE REMATE

En la sección anterior hemos observado una serie de cuadros en que se clasificaba las fincas por sus precios de anuncio y se las cruzaba después con otras variables tales como el inventario, el año de venta o el tipo de finca rústica. En este apartado haremos mención a otra serie de cuadros que repiten los mismos desgloses de las fincas pero partiendo de su clasificación en grupos que tiene que ver con su precio de remate. De hecho resulta bastante repetitivo y por ello no nos detendremos demasiado en su presentación. No hemos renunciado a hacerlo porque ver las mismas cosas desde una perspectiva distinta suele ofrecer en alguna ocasión más de una sorpresa.

El CUADRO N° 40 tiene en cuenta el precio de remate de las fincas y realiza unos saltos entre tramos que suponen un aumento de un 25% con respecto a las cantidades establecidas en el Cuadro n° 33 a la hora de clasificar las fincas por el valor de anuncio. A pesar de esa escasa diferencia (el primer tramo pasa de un tope de 2.500 rs en anuncio a situarse en 3.125 rs en remate), el hecho de que el criterio sean los remates nos ofrece unos cambios notables en algunos indicadores. <sup>(2)</sup>

Si atendemos a la mejora de cotización en subasta la situación se invierte totalmente con respecto al Cuadro n° 33. Si antes establecimos el principio de que cuanto más baratas se anunciaron las fincas más elevado fue su índice de mejora, ahora podemos constatar que cuanto más baratas se remataron las fincas peor fue su revalorización. Ello conduce a que en los remates inferiores a 25.000 rs se observa claramente que los porcentajes del valor total de los bienes vendidos dentro de cada tramo son siempre superiores a los porcentajes de remate total mientras que en el cuadro anterior era al revés.

Si como hicimos anteriormente recurrimos al CUADRO N° 41, que se ocupa en exclusiva de las fincas rústicas, veremos que en ellas la progresión (a mayor remate mayor revalorización) sigue siendo perfecta y casi paralelamente ligada, excepto en los dos primeros tramos, al descenso del precio medio por hectárea en

<sup>2</sup> Recuérdese que nosotros hemos elegido, a falta de información electoral, como límite para la consideración de clase media la cifra de 40.000 rs en valor de anuncio de lo comprado.

anuncio de las fincas. La conclusión resulta obvia en los bienes rústicos: **se revalorizaron más los que se vendieron más caros** y ello supuso un mecanismo de corrección parcial y natural al hecho de que esas fincas pudieran partir de una valoración inicial del terreno inferior a sus posibilidades.

A pesar de la aparente contradicción entre el aserto de que lo anunciado más barato se revaloriza más y lo vendido más barato se revaloriza menos, creemos que ello apunta sencillamente al funcionamiento de las leyes de mercado, por encima y con más fuerza que los apaños, compadreoos y desidias que suelen atribuirse, a modo de tópico generalizado, al desarrollo del proceso desamortizador. Como vemos, pues, la perspectiva en los cuadros generales puede cambiar diametralmente en función de que nos atengamos a un criterio u otro.

Pero no queda ahí la situación sino que parte de lo enunciado anteriormente tampoco se sostiene si vamos a ver el detalle del desglose por tipos de fincas rústicas que ofrece el CUADRO N° 42. En él puede apreciarse que considerando separadamente a los Campos, Olivares, Dehesas, Montes, etc. no resulta correcto en absoluto decir que los vendidos más caros (digamos por encima de 12.500rs, que siempre se revalorizan más) se anunciaran ni se vendieran a un precio menor por hectárea. Y ello es mucho más claro todavía si nos limitamos a contemplar exclusivamente las rematadas por más de 50.000 rs que en casi todos los tipos de fincas son las que se venden a un precio mayor por hectárea y se revalorizan más que las fincas de cualquier otro precio.

Los que invirtieron en fincas rústicas que resultaron más caras se llevaron ciertamente fincas más grandes, pero no se dedicaron a acapararlas (las medias de número de fincas por comprador suele ser 1 ó 1'1 en las fincas vendidas por más de 25.0000 rs salvo en los Montes que se llega a 1'4) ni tampoco las lograron abonando unos precios medios por hectárea ventajosos.

Volviendo al CUADRO N° 40 se observa que la proporción de compradores de clase media aumenta, lógicamente, conforme aumenta el precio de remate de las fincas. Entre los que compran fincas de más de 50.000 rs llega al 90% dejando un margen de un 10% que no lo son en nuestros datos, pero que probablemente lo fueran en realidad.

Los datos muestran en los primeros tramos, sin guardar relación alguna con la lógica, unas proporciones muy elevadas de fincas adquiridas por compradores de fuera y que en el Cuadro n° 41 llegan, incluso, a acentuarse más. La intervención de compradores de fuera del partido se da con cierta uniformidad en todos los tramos (no tanto si tenemos en cuenta sólo la rústica), llamando la atención únicamente su destacada participación en las fincas de más de 50.000 rs que afecta al 30% de las fincas e incluso al 35'7% si son rústicas.

Mientras que este cuadro muestra que casi el 40% de la extensión urbana (39'2%) se enajenó en posturas inferiores a los 6.250 rs, el Cuadro n° 41 refleja que más de las 3/4 partes de la superficie rústica (77'9%) se adjudicó en remates superiores a los 25.000 rs y que lo aportado por esta fincas supuso en torno al 50% del valor inicial y el 57% del remate total de todas las propiedades rústicas.

El CUADRO N° 43 permite ver que dentro de cada inventario son también las fincas rematadas más caras las que más se revalorizan y que en el inventario de Propios (al contrario de los restantes con la salvedad del de Instrucción que sigue una curva específica hundida hacia el centro) cuanto mayor es el desembolso por una finca tanto más probable es que se trate de una finca rústica. La contribución de las fincas vendidas por más de 25.000 rs al total de remate o de extensión rústica de cada inventario muestra una limitada importancia en el de Clero (30'6% del remate y 14'7% de la extensión) que se acentúa drásticamente en las fincas de Beneficencia (58% del remate) y continúa en ascenso hasta llegar a constituir el 85% del remate y 79.7% de la superficie rústica de Propios.

El CUADRO N° 44 valora el peso de cada inventario dentro de los diversos tramos que se contemplan en los precios de remate de las fincas. La regularidad de la aportación del inventario de Beneficencia a cada tramo que señalábamos en el Cuadro n° 36 no solo se mantiene sino que se hace más estable al oscilar siempre entre un 12 y un 14%. En el total de remate la aportación mayoritaria del Clero (entre el 65 y el 70%) se mantiene en las fincas rematadas por menos de 25.000rs, para disminuir en el tramo siguiente al 45% y finalmente al 11'6 en las de más de 50.000 rs. Y el inventario de Propios se comporta exactamente al revés pues oscila en torno al 14% en los bienes de menos de 25.000rs, después aumenta hasta el 34% y finalmente se convierte en mayoritario (58%) en los de más de 50.000 rs.

En los CUADROS N° 45 y 46 se ofrece el desglose por años de los distintos tramos de precio de las fincas. Aunque se podrían señalar ligeros matices de diferencias con respecto a los ya presentados (n° 38 y 39), omitiremos cualquier comentario ya que resultarían francamente repetitivos.

### **9. 3. - TAMAÑO DE LOS LOTES**

En el CUADRO N° 47 la fijación de tramos de clasificación de las fincas rústicas en función de su superficie resultó una tarea más compleja pues dada la diversidad de los inventarios (fincas pequeñas del Clero y grandes fincas de Propios) nos veíamos forzados a generar muchos tramos con algunos casi vacíos o si aumentábamos el tamaño en los iniciales se perdía la perspectiva del desglose de las fincas pequeñas que son las más abundantes. La solución, como puede apreciarse, ha consistido en mantener el tope inicial de 0'25 Ha que se empleó para las fincas del Clero en la desamortización anterior e ir duplicando sus tamaños hasta las 4 Ha y a partir de allí cuadruplicar el tamaño de los intervalos. De esa forma se consigue una distribución que equilibra los porcentajes tanto en el sector de tramos inferiores como en el de los superiores.

A pesar de ser un cuadro general (los porcentajes de columna se refieren al total desamortizado en la provincia) como el factor clasificador es el tamaño de la finca ello permite que podamos presentar también los precios por Ha, pero debe aclararse que en la primera línea, en las fincas "sin extensión" (que viene a ser una cuarta parte del total) están incluidas todas las urbanas y las 165 rústicas de las que desconocemos su tamaño. Además, en el cálculo de los precios por hectárea se han incluido las extensiones de los "bienes especiales" y ello hace que salgan tota-

les y promedios diferentes a los que observaremos después en el Cuadro nº 48 que sólo se ocupa de las fincas rústicas.

A destacar el hecho de que el 56'3% del total de fincas fueron rústicas de menos de una hectárea y que ello significó para sus compradores con una contribución del 27'2% de los remates tan sólo la adquisición del 1'6% de la superficie desamortizada. Por el contrario, los compradores (el 2'5% del total) que adquirieron fincas de más de 256 Ha, con sólo una aportación del 9'7% de los remates se adjudicaron exactamente la mitad de la superficie desamortizada en la provincia. Y ese porcentaje se aumenta hasta el 91% si consideramos las fincas de más de 64 Ha.

Si atendemos a las mejoras de cotización lo más claro que se puede afirmar es que se revalorizaron más las fincas más grandes, sobre todo las del tramo de 64 a 256 Ha. Pero en este caso ese índice creemos que es de lo más inexpresivo ya que afecta a fincas que verdaderamente no resultan comparables por formar parte de universos distintos. Véase como prueba la sistemática reducción del valor y precio medio por hectárea de las fincas conforme aumenta su tamaño: en anuncio se pasa de 16.851 rs a 107 rs y en remate de 30.269 a 212 rs la hectárea.

En los tramos de 4 a 16 Ha y de 16 a 64 Ha, con tamaño medio de las fincas en torno a 9 y 45 Ha respectivamente, la constatación de que se trata de bienes de naturaleza distinta y por ende incomparable, no puede ser más evidente: las medias de valor de anuncio y de remate de las fincas son prácticamente idénticas a pesar de su notable diferencia de tamaño.

El CUADRO Nº 48 es en líneas generales (totales y promedios) muy parecido al anterior pero como los totales del valor inicial y remate que sirven para calcular los porcentajes de columna se refieren únicamente a las fincas rústicas ello permite hacer una serie de matizaciones. Si en el cuadro anterior dijimos que con sólo el 26% del desembolso unos 350 compradores (los que compran fincas de más de 60 Ha) pudieron hacerse con el 91'1% de la superficie desamortizada, ahora podemos ver que la adquisición de esa extraordinaria porción de tierra requirió el 36'3% del total invertido en rústica.

Y por el contrario, los más de 3.000 compradores de fincas menores de una hectárea (de 0'01 a 1) con una aportación de remate que les supera (37'9%) solo se llevaron el 1'6% de la superficie rústica. La constatación de que lo que compraron unos y otros no resulta comparable se percibe igualmente en la perfecta caída en cascada de los precios medios por hectárea conforme aumenta el tamaño medio de las fincas.

Con respecto a la primera línea del cuadro, que se ocupa de los bienes "sin extensión", como se trata de fincas rústicas ofrecen una mejora en subasta notablemente superior a la del cuadro anterior que comprendía también a las urbanas. Y si separamos en dos conjuntos las fincas mayores y menores de 4 ha, resulta obvia la superior la revalorización en subasta de las más grandes.

La operación de comparar nuestros datos con los de otras provincias no resulta fácil. En el trabajo sobre Cuenca no aparece ningún desglose por tamaños del total de fincas rústicas. En el de Burgos (p.256) y Valladolid (p.155) los cortes de

tamaño de las fincas siguen la pauta establecida por RUEDA (1980, p.439) y se efectúa a base de unos saltos que pensamos tienden a distribuir más o menos equitativamente los porcentajes de superficie mientras que nosotros hemos intentado distribuir entre los distintos tramos el número de fincas y de compradores. Los saltos que ellos efectúan son de 0'1 a 1 Ha, 5, 10, 20, 50, 100, 500, 1.000 y más de 1.000 Ha y lamentablemente no los acompañan de valores de tasación y remate.

En principio, la importancia del porcentaje de extensión que se vendió en Zaragoza en grandes lotes (básicamente montes y dehesas) asciende al 49'9% en fincas superiores a las 256 Ha y al 91'1% en fincas superiores a las 64 Ha, y no tiene parangón posible con las otras provincias. En ellas las fincas hasta 20 Ha aportan el 28'6% de la tierra desamortizada en Burgos y el 57'4% en Valladolid, mientras que en Zaragoza las ventas en lotes inferiores a las 16 Ha sólo suponen el 4'5% del total.

Las fincas de Zaragoza o eran muy pequeñas (el 73% de menos de una hectárea, mientras que en Valladolid es el 25% y en Burgos el 26'6%) o bien, aunque menos numerosas, eran muy grandes pues las de más de 16 Ha aportan el 95'6% de la superficie (mientras que las mayores de 20 Ha sólo afectan al 43% de la superficie en Valladolid y llegan hasta el 72% en Burgos).

Si consideramos que el tramo de 16 a 64 Ha es en cierto modo equivalente al de 20-50 Ha (son fincas a las que tanto unos como otros califican de propiedades que ya empiezan a estar fuera del alcance de los compradores modestos), se observa que afectan al 4'5% de la extensión vendida en Zaragoza, el 16'7% en Burgos, el 21'1% en Valladolid y el 32'3% de lo vendido entre 1836-53 en esta misma provincia.

Al comparar sus datos con los de RUEDA, la conclusión de DIEZ es que en la etapa de Madoz se procedió a un mayor reparto de la tierra pues con un total de superficie vendida inferior (50.370 Ha frente a 58.586) se duplicó el número de lotes (6.318 frente a 3.550) y también fue mayor el porcentaje de tierra subastada en lotes "asequibles" (inferiores a 20 Ha) que llega al 57'4% a partir de 1855 y antes había sido solamente del 36%.

A propósito de la parcelación de las fincas, DIEZ denuncia una serie de irregularidades pues en ocasiones los peritos habían agrupado demasiadas parcelas en los lotes a subastar y en otras *"las irregularidades adquieren mayor gravedad por cuanto restringen aún más las posibilidades de asistencia a las subastas y, por ende, de compra. En tales supuestos se trata de peritos que se inhiben en el momento de parcelar las fincas de tal forma que estas son presentadas a subasta en lotes de grandes dimensiones, por encima de las 50 Has, e incluso 100 Has."* (p.157)

No vamos a negar que en líneas generales cuanto mayor es la finca mas alta es la probabilidad de que sea más cara, pero la afirmación debe hacerse con gran cuidado, pues puede incurrirse en errores de bulto considerables. En el Cuadro nº 48 puede verse efectivamente que al aumentar el tamaño suben los precios medios de las fincas, pero así como los saltos de tamaño se duplican hasta las 4 ha, los precios no lo hacen ni mucho menos. E incluso, como vimos antes, en los tramos de

4-16 y 16-64 Ha el precio medio de las fincas es el mismo a pesar de que la extensión media de las fincas se ha quintuplicado.

El tamaño, sin más, no nos parece un buen índice de la mayor o menor posibilidad para que puedan acercarse a las subastas los compradores modestos y, por ende, para pensar en irregularidades de los gestores de la desamortización. Con nuestros datos el desembolso requerido para comprar tres lotes de una hectárea de tierra ascendería aproximadamente a 40.000 rs (a 13.582 rs/Ha) y ello permitiría la compra de una finca de unas 93 Ha de las del tramo 64-256 Ha.

Pero en vez de utilizar nuestros datos e implicar la compra de varias fincas vamos a intentar ver lo mismo con los datos del propio DIEZ. Nos lo va a permitir su gráfico de la página 155 en que aparece la tabla de distribución de las fincas por tamaños. En él se muestra el porcentaje del "valor" (suponemos que de remate) afectado por el total de fincas de cada tramo. A partir de ese porcentaje hemos calculado para cada tramo el valor de remate en reales y luego el precio por hectárea.

(<sup>3</sup>)

Tamaño (Ha)	nº lotes (%)	remate (%)	extensión (%)	precio/ha (rs.)
1 - 5	56'5	56'5	12	9.591
5 - 10	20'8	20'8	19'1	2.233
10- 20	15'3	15'4	26'2	1.204
1 - 20	92'8	92'7	57'4	3.310
20- 50	5'8	5'8	21'1	563
+ 50	1'4	1'4	21'2	134

A destacar en primer lugar el sospechoso paralelismo entre los porcentajes del número de lotes (a partir de la tabla de la p.155) y del valor de remate (a partir del gráfico de la misma página). No creemos que esa correlación pueda ser tan perfecta pues sería milagroso que todos los lotes hubieran valido lo mismo en remate. En ese caso, si lo que en el gráfico se dice que es el valor se limita a ser la representación del número de lotes (o viceversa), se admite el error y no hay más que comentar. Pero si la información, a pesar de nuestras dudas, fuera correcta, los precios por hectárea (que al fin y al cabo tienden a parecerse a los nuestros) dejan entrever claramente que para quedarse con una sola finca de 2'5 hectáreas (situándonos a mitad del tramo 1-5 Ha) hay que abonar unos 24.000 rs. Esa misma cantidad invertida en lotes superiores a las 50 Ha permitiría hacerse con 179 Ha. (<sup>4</sup>)

<sup>3</sup> En la leyenda del gráfico no aparece el tramo de 20-50 Ha. Hemos supuesto que el porcentaje de 5,8 del valor afecta a los lotes de 20-50 Ha.

<sup>4</sup> Vistas las cifras ofrecidas por DIEZ en esta presentación (los precios/ha los hemos calculado nosotros) resulta obligado concluir que los montes y dehesas de Valladolid debieron venderse normalmente en porciones minúsculas inferiores a 20 Ha, pues de otro modo no podría llevarse al precio medio de 2.725 rs/ha de los montes y los 4.033 rs/ha de las dehesas que observábamos (a partir de DIEZ, p. 85) al glosar el contenido de nuestro CUADRO nº 3. Los de 20-50 Ha, que imaginamos montes fundamentalmente, se vendieron a 563 rs/ha y los de más de 50 Ha a 134 rs/ha.

Si el gráfico de la pag. 155 es correcto y seguimos profundizando en él las cosas se pueden complicar más todavía: el conjunto de superficie vendida en lotes inferiores a las 20 Ha en Valladolid asciende según DIEZ a 28.955,5 Ha quedando para los lotes superiores a 20 Ha otras 21.414 Ha. Pero como el total de superficie adjudicado por él a "montes y pastos" y "prados" no va más allá de las 8.729 Ha, resulta que necesariamente más del 50% de lo que se vendió en lotes superiores a las 20 ha teni-

La mayor o menor posibilidad de que los compradores con menos medios pudieran tener acceso a las subastas habrá que ligarla, no directamente al tamaño de los lotes, sino a los desgloses de las fincas por el valor de anuncio y, hasta cierto punto, sin olvidarse de los inventarios de procedencia pues ello supone tener que fraccionar el pago en 20 ó 10 plazos, y si se trata de montes, en cinco, a partir de 1868.

El CUADRO N° 49 se ocupa exclusivamente de la rústica y clasifica los distintos tipos de finca en función de sus tamaños. En cada tipo aparece una primera línea de fincas "sin extensión" que sirve para presentar la distribución, y valores asociados, del total de 165 fincas de esa clase que aparecían en el Cuadro n° 48.

Una primera ojeada nos va a permitir identificar algunas peculiaridades de nuestros datos que apuntan muy probablemente a errores en la toma de datos o en la codificación. Si nos fijamos en los precios por hectárea del **campo** de más de 256 Ha, su escaso valor nos induce a pensar que estaría mejor clasificado como monte (y quizás también algunos de los 19 de más de 16 Ha). También resulta llamativa la **viña** de más de 16 Ha. Y en sentido contrario, visto el precio de la tierra (se llega tras una revalorización del 523% a los 80.000 rs/Ha en los tres comprendidos entre 1/4 y 1/2 hectárea) cabe que los 19 **montes** de menos de 1 Ha fueran parcelas de tierra de labor, o incluso huertos, en el monte y que estuvieran mejor clasificadas como tales. <sup>(5)</sup>

El grupo de fincas que más destacan en el conjunto son los 5 **Olivares** de mayor tamaño (un promedio de 10 Ha) que se vendieron a una media de 454.000 rs cada uno y a un precio por hectárea que sobrepasa los 20.000 y supera ampliamente al obtenido por los lotes de menor tamaño. <sup>(6)</sup>

En los Olivares cabe destacar igualmente unos precios por hectárea que son relativamente estables en el anuncio a pesar de las diferencias de tamaño de las fincas. Algo parecido sucede con las Viñas, mientras que en los Campos los precios por hectárea caen decididamente conforme aumenta su superficie.

El predominio de los lotes de pequeño tamaño (hasta 2 Ha) resulta abrumador en los Campos (92% de las fincas, 52% de la extensión y 84'5% del remate). Casi lo mismo podría decirse de los Huertos. En la Viña y Olivar también predominan las fincas pequeñas de ese tamaño, pero en remate su aportación es menor pues se sitúa en torno al 50%.

---

an que ser terrenos clasificados como "tierras de labor" y que ascendían a 41.512 Ha configurando el 82,4 del total de tierra desamortizada. Y en ese caso estaríamos asistiendo a la venta de miles de hectáreas de tierras de labor a unos precios/Ha irrisorios.

<sup>5</sup> Como vemos, este desglose, no sólo puede tener interés para el estudio y análisis de las ventas, sino que puede servir para descubrir la posibilidad de errores. Imaginamos que el lector habrá descubierto que el campo de más de 256 Ha se refiere al registro mal codificado, pues era un monte, al que hemos hecho referencia al hablar de la fiabilidad de los datos en el Capítulo III.

<sup>6</sup> Recordamos de nuevo que el contenido de esta línea del cuadro está deformada por el hecho de la duplicación del registro de la venta de un olivar de 15,95 Ha vendido en 845.000 rs.

En las Dehesas y Montes, por el contrario, la situación se invierte. Las de más de 16 Ha son el 79'9% y el 68'7% respectivamente y su aportación al desembolso total por las fincas de ese tipo llega al 94% y el 91% en cada caso. Aunque la media de extensión de las dehesas y montes de esos tramos resulte aproximada, los precios de la hectárea en anuncio son más altos en las dehesas y también su revalorización en subasta y la media de fincas por comprador. De esa forma, tanto la media de remate de cada finca como de desembolso de los compradores de dehesas resulta manifiestamente más elevada que en los montes.

La media de remate de las Dehesas entre 16-64 Ha (tamaño medio: 37'39 Ha) sobrepasa los 41.000 reales, mientras que el remate medio de los montes de 64-256 Ha (tamaño medio: 130'03 Ha) no llega a 39.000 rs. Y aunque no se muestra en el cuadro (se deduce a partir de la columna de la revalorización) el cálculo del valor medio de anuncio de los montes de gran tamaño mostraría unos valores relativamente discretos (8.380, 18.430 y 38.253 rs respectivamente para los tres tramos a partir de 16 Ha. En conjunto, los Montes se anunciaron a un promedio por lote de 15.101 rs y las Dehesas a 27.324 rs.

El CUADRO Nº 50 nos permite apreciar el desglose por tamaños de las fincas de cada inventario y como incluye también las fincas urbanas ("sin extensión") los porcentajes de valor de anuncio y remate están condicionados por esa presencia. Las diferencias que se observan en el tamaño de los lotes de cada inventario son formidables. Mientras que la mayor parte de la extensión procedente de Beneficencia (88'8%) se reparte con cierta uniformidad entre los tramos de 0'50 a 64 Ha, en los Propios los lotes tienden a ser de gran tamaño (los de más de 64 Ha aportan el 94'3% de la superficie vendida de ese inventario) y en el Clero tienden a ser diminutos (los tramos de 0'25 a 2 Ha aportan el 60'5% de la tierra).

Considerando únicamente los lotes de **Clero** anunciados con una superficie inferior a las 4 Ha el porcentaje de tierra afectada asciende al 79'8% de ese inventario. En las ventas de los años 1836-51 esa cifra llegaba únicamente al 45'4% de la superficie. Es decir, en la desamortización de Madoz se ha presentado en lotes de menor entidad una proporción mucho más importante de terreno que en la etapa de Mendizábal-Espartero. Probablemente sea cierto que los bienes asociados a las parroquias eran sin lugar a dudas parcelas más pequeñas que las explotaciones del clero regular vendidas años atrás. <sup>(7)</sup>

Ahora podemos observar con respecto a los bienes de Instrucción algo similar a lo comentado anteriormente para los olivares, es decir, que los precios por hectárea de la tierra parecen mantenerse relativamente estables en las fincas hasta 16 Ha a pesar del aumento de tamaño (aunque la caída de precios en las más grandes es espectacular).

Con respecto a las tres grandes fincas del Inventario de Estado (2.034 Ha en total) puede verse que fueron a parar a manos de sólo dos compradores y que en ellas la revalorización en subasta fue la peor de las obtenidas por las fincas de

<sup>7</sup> No obstante, si atendiéramos en exclusiva a los bienes del clero parroquial vendidos en 1836-51 (que darían un volumen escaso de propiedad, pero que es realmente la procedencia más equiparable a la del grueso del clero vendido entre 1855-75, veríamos que las fincas de menos de 4 Ha afectaron al 71 % de la superficie total, resultando, por consiguiente, bastante similar la distribución en ambas etapas.

enorme extensión. Sin embargo, cabe decir en su descargo que fueron anunciadas a un precio medio por Ha bastante superior al de la media de las fincas de Propios de ese tamaño. Y ello resulta todavía más obvio en la finca de 181 Ha que se vendió por casi 660.000 rs sin experimentar apenas mejora en la cotización, pues su precio/Ha en anuncio llegó a los 3.479 rs, muy por encima del de las fincas de los tramos de 0'26 a 64 Ha.

El CUADRO N° 51 baraja conceptos similares al n° 50 pero ahora el desglose se produce valorando la aportación de cada inventario a los distintos tramos establecidos de tamaño de las fincas. Dentro de cada tramo se observa una variación de los índices de cotización mucho más elevada que en el cuadro anterior, hecho que nos hace pensar en que las posibles diferencias de explotación (o atribución de posible mayor rentabilidad) de las fincas se explica más por el inventario de procedencia que por el tamaño en sí de las fincas. En general los precios de las fincas de menor tamaño muestran un precio/Ha más elevado en los inventarios de Beneficencia y Clero, mientras que el de Instrucción destaca en los tramos de 1 a 16 Ha.

El CUADRO N° 52, al desglosar por años el ritmo de venta de las fincas de cada tamaño permite la observación minuciosa de un sinnúmero de detalles en los que no vamos a penetrar. Ahora nuestra atención podría centrarse tanto en ver si dentro del mismo tramo de extensión la participación de compradores de fuera de la localidad y del partido (o según la clase social) aumenta o disminuye según los años (sabemos que algunos años van asociados a ventas predominantes de algunos inventarios), como en comprobar si la proporción de fincas adjudicadas a esos compradores varía dentro del mismo año al aumentar el tamaño de las fincas.

En el cuadro, los porcentajes de superficie, valor y remate se refieren al total de cada tramo de extensión de los lotes y, por consiguiente, atendiendo a esos valores se puede descubrir fácilmente qué años fueron los más importantes en la venta de lotes de determinado tamaño. También resulta de interés constatar, dentro de las fincas del mismo tamaño (sobre todo en las de más de 4 Ha), las diferencias que se producen entre unos años y otros en las medias de valor de anuncio, de remate o en los precios por hectárea de las fincas. Véase, como ejemplo, lo característico que resulta 1868 que sistemáticamente tiende a ofrecer valores más bajos que ningún otro año (aunque las cotizaciones no sean las peores). <sup>(8)</sup>

A nivel de la importancia territorial de la superficie adquirida por cada comprador puede apreciarse que en 1860 tanto los que adquieren fincas de 64 a 256 Ha como los de más de 256 Ha salen a un promedio de 1'7 fincas por individuo. Las de

---

<sup>8</sup> El juego y significado de la “*mejor o peor cotización*” no podría presentarse mejor que observando el contraste de las fincas de 64 a 256 Ha vendidas en 1868 (11 fincas y 1.231 Ha) y las de 1869 (8 fincas y 1.461 Ha). Las vendidas en 1868 se anuncian a 96 rs/Ha y tras una buena revalorización (206%) se rematan a 198 rs/Ha. Las vendidas en 1869 se anuncian a 379 rs/Ha, precio que resulta elevado para la tónica de las fincas de ese tramo, y no sólo no se revalorizan sino que pierden con respecto a su valor inicial y terminan vendiéndose a 362 rs/Ha.

¿De qué fincas cabe decir que se han vendido “mejor”? Para nosotros, evidentemente las de 1869 pues siendo de un tamaño medio menor (133 Ha frente a 154) se han vendido a una media de 48.000 rs frente a las de 1868 que se sitúa en 30.500 rs. Otro tanto podría decirse sobre las espectaculares cotizaciones de las fincas vendidas en los años 1855, 1862 y 1863, con respecto a las ventas de otros años, en el tramo de 4 a 16 Ha.

este último tramo proporcionan a los 38 compradores una media nada despreciable de 667 Ha por sujeto. La media de extensión de los compradores de estas enormes fincas desciende algo en los 24 compradores de 1861 (son más grandes las propiedades pero la media por individuo es de 1'3 lotes) que se sitúa en torno a las 635 Ha, pero en 1873 llega a ser mayor todavía pues se anuncian 8 fincas con una media de 546 Ha que proporcionan a los 6 compradores un promedio de 728 Ha de tierra.

Y finalmente, el CUADRO Nº 53 nos permitirá, en la misma línea que otros anteriores, abordar la perspectiva del peso e importancia que tuvieron las fincas de cada tamaño dentro del total de las ventas de cada año. Los porcentajes se refieren al total del año e incluyen los valores en tasación y remate de los bienes urbanos dentro de los tramos "sin extensión".

Dentro de cada año se percibe la tendencia a un progresivo valor superior de las fincas conforme aumenta el tamaño y una reducción del precio por hectárea. Con todo, en la mayoría de los años surge algún tramo de mayor tamaño que se anuncia por un valor medio significativamente (casi descaradamente) inferior al del tramo que le antecede en tamaño: En 1859 sucede en dos ocasiones (las fincas del tramo 16-64 Ha se anuncian a un promedio de 3.881 rs, mientras que las de 4-16 Ha lo hacen a 10.962); en 1860 las fincas de 4-16 Ha se anuncian a un promedio de 6.833 rs mientras que las de 2-4 Ha lo hacen a 15.990 rs. Y yendo directamente a los años en que sabemos que predominaron las fincas de un determinado inventario, resulta fácil la constatación de que en unas épocas la mayor parte del desembolso de los compradores se invierte en fincas rústicas de pequeña dimensión y en otras en lotes de enorme tamaño.

## **9. 4. - LOCALIZACIÓN DE LAS FINCAS**

### **9. 4. 1. - POR PARTIDOS JUDICIALES**

El CUADRO Nº 54 ofrece una visión panorámica de la distribución por Partidos judiciales del conjunto de bienes cuya venta se consolidó durante estos años. Los porcentajes de valor y remate se refieren, pues, al total de todo tipo de fincas vendidas entre 1855 y 1875 y en la extensión rústica se incluye la de las fincas "especiales".

Por el número de fincas Calatayud (17'4%) y Zaragoza (17'2%) se sitúan en cabeza, seguidos a cierta distancia por Ateca (12'3%) y Borja (8'9%) hasta llegar a Sos (2'8%) que es el partido, al igual que en la etapa desamortizadora anterior, en el que menos fincas se vendieron. Con respecto al valor de anuncio de lo vendido, los tres primeros partidos siguen siendo los más importantes pero las proporciones con respecto al total cambian considerablemente pues Zaragoza contribuye con un 30'4%, mientras que entre Calatayud y Ateca, conjuntamente, solo aportan un 22'4%. El resultado se explica porque las medias de remate de las fincas son muy diferentes: en Zaragoza se sitúa por encima de 21.000 rs y en Calatayud y Ateca en torno a 10-11 mil rs.

Zaragoza, Calatayud y Ateca son los partidos más importantes por el porcentaje de remate (25'9%, 12'3% y 10'1% del total), y a la vez se caracterizan por ser los que ofrecen una menor intervención de compradores de fuera del partido, sobre todo en Zaragoza, que destaca igualmente por su menor porcentaje de fincas con extensión rústica. La presencia de fincas urbanas es aún mayor en el partido de Cariñena que en el de Zaragoza y ello debió influir en que ambos índices de mejora en subasta fueran los más bajos de la provincia. En Ejea, por el contrario, es el lugar donde la cotización es más elevada y también el porcentaje de fincas rústicas con extensión.

Atendiendo al total de superficie rústica vendida, las fincas del partido de Zaragoza solo aportan un 3% del total, cifra que resulta insignificante dada la enorme extensión de sus montes y la importante proporción del desembolso global que corresponde a los bienes del partido. Y mucho menor es todavía la superficie enajenada en Tarazona que sólo aporta el 0'4% del total desamortizado en la provincia en estos años.

El valor y remate total de lo vendido en Belchite, Daroca y Sos fue inferior a lo obtenido en Tarazona. Belchite, partido en el que se vendieron el 6'1% de las fincas y participaron el 5'7% de los compradores, destaca por el elevado número de fincas con extensión rústica (que en principio se vendían mejor que las urbanas) y porque casi la mitad de ellas pertenecían a una institución de fuera del pueblo.<sup>9</sup> A pesar de que los compradores adquirieron una media de 2'5 fincas su media de remate no llega a ser ni la mitad de lo desembolsado en las compras en cualquier otro partido. Unido al escaso índice de mejora en subasta, resulta indicativo de la mala calidad de las fincas.

En Caspe (el otro partido que podríamos calificar como del Bajo Aragón) la presencia de dueños de fuera es casi inexistente, la de compradores de fuera del partido es más notable y la de clase media es la más elevada de la provincia. Sin embargo, a pesar de tratarse en buena parte de fincas rústicas de gran tamaño, cuyo valor inicial medio sólo es superado por las de Zaragoza, tampoco cabe hablar de que se vendieran bien pues en media de remate fueron superadas por las de Ejea y Pina gracias a que en estos partidos se lograron mejoras de cotización excelentes.

Pero como lo más interesante a observar en este desglose de las ventas por partidos judiciales corresponde indudablemente a la distribución de las fincas rústicas, pasaremos a contemplar el CUADRO Nº 55 que se ocupa específicamente de ellas y elimina la distorsión que siempre produce en los precios la presencia de fincas urbanas y "especiales".

Al comparar este cuadro con el anterior lo primero que llama la atención es la drástica reducción de la importancia en valor inicial y desembolso que se produce en el partido de la capital provincial. La media de remate de las fincas de Zaragoza pasa a situarse muy por debajo de varios partidos (en el cuadro anterior sólo le aventajaba Ejea) y su mejora de cotización, en compañía de las fincas de Cariñena, sigue siendo muy pobre. Y de ese modo, la explicación dada unas líneas antes carece de

<sup>9</sup> Ello es resultado, en gran parte, del abundante número de fincas de los capítulos parroquiales de Moyuela y Herrera de los Navarros ubicadas en Codo (ver este pueblo en la segunda página del CUADRO nº 61, p. 94 del III Volumen).

validez. Al eliminar las urbanas la cotización ha subido algo en Zaragoza, pero en Cariñena ha descendido todavía más (de 150 a 139%).

Por número total de fincas rústicas enajenadas destaca el partido judicial de Calatayud con 1.632 lotes (20%). Su contribución en remate sigue siendo la más alta (un 15'9%), a pesar de que Zaragoza se le aproxime con el 15'6%. El tamaño medio de las fincas resulta bastante modesto en comparación con otros partidos de manera que las fincas de Calatayud sólo aportan el 10'4% de la superficie total. E igual sucede con los precios medios de las fincas. En cuanto al precio de la tierra los 577 rs/Ha que vale la de Calatayud en anuncio le sitúan por detrás de Tarazona y Zaragoza (que obtienen precios altísimos) y de Daroca y Cariñena, en donde la tierra se anunció algo más cara. En remate, el precio de la hectárea se hundió parcialmente en Cariñena debido a su escasa cotización, pero la de la Almunia y Borja resultan equiparables al precio de Calatayud debido al fenómeno contrario, es decir, a su excelente revalorización en subasta.

Calatayud sobresale también por el elevado número de fincas cuyos compradores son de fuera del pueblo (46'8%) mientras que los de fuera del partido judicial se llevan muy pocas fincas (11'9%), poniendo de esa forma en evidencia la pujanza económica que posee la cabecera comarcal. El elevado número de fincas adquiridas por compradores de fuera del partido en La Almunia, Cariñena y Pina responde a la mayor presencia en esos partidos de compradores que tienen su vecindad radicada en Zaragoza e incluso en Madrid.

Ejea y Caspe no sobresalen por el número de fincas pero sí por el enorme tamaño de la media de sus fincas que alcanza las 64 Ha por lote. Ejea es a su vez el partido en el que más superficie se desamortizó (25.801 Ha, el 19%) y Caspe ocupa el tercer lugar con 18.665 (13'7%). Pero en ambos partidos el precio de la hectárea en anuncio es tan reducido que su porcentaje de aportación al valor inicial disminuye considerablemente (un 7'4% y un 4'5% del valor total de la rústica). Las más de 18.000 hectáreas de Caspe sólo significaron un desembolso ligeramente mayor que las 585 Ha de Tarazona. Y las 25.800 Ha de Ejea no llegaron a proporcionar en remate ni la mitad que las 4.082 Ha de Zaragoza.

Ateca, que es un partido de dimensiones medias, ocupa el segundo lugar por importancia del total de superficie vendida. Sus 22.797 Ha le adjudican una aportación del 16'8% de la tierra. Frente al enorme tamaño medio de los lotes de Ejea y Caspe o los de Pina que llegan a las 41 Ha, en Ateca se sitúa en torno a 21 Ha (algo más del doble que su vecino Calatayud). Su precio por hectárea le sitúa en anuncio entre los peores, pero como allí se vendieron muchas fincas (13'4%, es decir, sólo por detrás de Calatayud y Zaragoza) el desembolso llega a un 11'3% del total.

En La Almunia se vendieron menos fincas que en Ateca y de un tamaño ligeramente inferior, pero a un precio por hectárea y cotización muy superior, que contribuyó a situar a ambos partidos en un nivel de importancia similar en el porcentaje de remate.

Borja y Tarazona son los dos partidos que configuran, grosso modo, la zona del somontano aragonés. Entre ambos aportaron un 5% de la superficie vendida, correspondiendo a Borja la mayor parte (6.244 Ha que equivalen al 4'6% del total

provincial). Si bien las de Borja eran de mayor tamaño (7'8 frente a 1'3 Ha) las diferencias de precio por hectárea fueron tan grandes que a pesar de una mayor revalorización de las de Borja, su media de remate no llega a alcanzar los 10.000 rs (la más baja de todos los partidos) mientras que Tarazona los sobrepasa.

La escasa superficie y los precios de remate de la hectárea en Tarazona y Zaragoza dejan entrever que, en general, cabe imaginarse que las fincas de esos partidos debían ser de naturaleza diferente. Pero lo mejor sería poder comprobarlo en un cuadro que desglosara por partidos las ventas de los distintos tipos de fincas rústicas.

Y el CUADRO N° 56 trata precisamente de satisfacer esa curiosidad. En los **campos** o tierras de labor destaca Calatayud porque casi una de cada cuatro fincas fue de ese partido y en remate aportaron un 25'2% del total a pesar de que el porcentaje de superficie afectada fue inferior al de otros partidos. Ello es resultado del pequeño tamaño de los predios que no llegan a media hectárea unido a un excelente precio medio por hectárea y de la cotización más alta que se observa entre los distintos partidos. En ese sentido resulta curioso que los tres partidos en que las fincas son más pequeñas de media (Calatayud, Daroca y Tarazona) sea donde se obtuvieron mejoras de cotización más elevadas (por el mismo orden) lo que vino a significar que a partir de una tasación de la tierra a un precio parecido (rondando los 10.000 rs/Ha) se obtuvieran precios de remate que hacen sobrepasar en los dos primeros los 20.000 rs/Ha.

Si en el cuadro anterior hemos visto que el partido de Zaragoza tan sólo aportó el 3% de la superficie vendida en la provincia, ahora vemos, sin embargo que se convierte en la zona más importante (aporta 991 Ha que equivalen al 17'5% del total de campos) con 992 lotes de 1'01 Ha de extensión media, con una tasación relativamente alta (7.029 rs/Ha) y que se cotizó francamente por debajo del índice de cualquier otro partido.

El precio medio de remate de las fincas resultó bastante asequible en todos los partidos (solo en La Almunia se superan los 10.000rs) y a pesar de que la media de fincas por comprador tiende a situarse entre 2 y 2'5 en la mayoría de los lugares, el desembolso medio por comprador de fincas rústicas tan sólo excepcionalmente se aproxima a los 25.000 rs.

Con respecto a las 14 **torres**, las 2 de Tarazona resultan de un mayor valor y aportación en remate que las 7 de Zaragoza a pesar de que poseen menos tierra. Y la de Calatayud se vendió más cara que cada una de las de Tarazona.

Los 185 **huertos** de Belchite ascienden al 61'7% de los vendidos, pero su escaso tamaño medio (0'26 Ha) y el bajo precio de la hectárea en anuncio (característica que aún se agrava más en las dos fincas de Daroca) significó que en remate la contribución del partido solo ascendiera al 23'5%. Dado que en total se vendieron menos de 100 Ha de este tipo de fincas no vale la pena prestarle mayor atención, pero los precios obtenidos por hectárea resultan sorprendentes en algunos partidos. En La Almunia, Borja, Calatayud y Sos oscila entre los 45.000 y 50.000 rs/Ha.

La mayor superficie de **viña** se enajenó en Zaragoza (57 Ha y 42% del total), seguido de Calatayud (36 Ha) y ya a mucha distancia por Tarazona y Borja que no llegan a las 15 Ha.

Con respecto al **olivar** vuelve a ser el partido de Zaragoza donde más se vende (90 Ha y 49'8% de la extensión), seguido por La Almunia, Borja y Tarazona que en ningún caso llegan a las 20 Ha ni a aproximársele en los precios logrados por hectárea.

El enorme tamaño medio de las más de 500 **dehesas** (81.634 ha y 60% del total de tierra desamortizada en la provincia) y la excelente cotización que obtuvieron en general no requiere de mayores comentarios. Por número de fincas vendidas es Ejea el lugar donde más abundan (104) seguido de La Almunia y Pina (84 y 82). Por el contrario, en Tarazona no aparecen y apenas lo hacen en Daroca, Cariñena y Belchite, pero en estos dos últimos partidos las ventas son bastante extensas.

Por el total de superficie adehesada Ejea destaca más todavía pues allí se vendieron 24.325 Ha (29'8% del total y un tamaño medio de 233 Ha). Entre Pina y Caspe aportaron otro tanto (16'3 y 14'6%). Si a ello le añadimos las casi 10.000 Ha de La Almunia (12% del total), poco es lo que le resta a los otros partidos para distribuirse entre ellos. De todas formas los precios obtenidos por hectárea en unos lugares y otros varían bastante, mucho más que en anuncio, y no lo hacen necesariamente en función de tamaños medios de las fincas. Ello hace pensar en diferencias de calidad según los lugares.

En muchos partidos la media de inversión de los que compraron este tipo de fincas en la misma zona se sitúa por encima de los 100.000 rs, habiendo requerido pues de una inversión considerable. Ello significó para cada comprador la adquisición de verdaderos latifundios: en Caspe los 24 compradores se aproximan a las 500 Ha de media; los 59 que intervienen en Ejea llegan a las 412 Ha y los compradores de dehesas en La Almunia, Calatayud, Cariñena y Pina sobrepasan con holgura las 200 Ha de media.

En los anuncios de los **montes** (46.870 Ha que significan el 34'5% de la tierra enajenada) los precios por hectárea llegan en Ejea hasta 86 rs (equiparables al pésimo precio de las dehesas de Caspe), en Zaragoza aún descienden hasta 56 rs y en Caspe se llega hasta el extremo de anunciarse a 32 rs la hectárea. No es de extrañar, pues, que los 7 compradores que invierten en los 17 montes vendidos de ese partido puedan conseguir hasta 879 Ha por un remate medio que no alcanza 18.000 rs por finca (a 50 rs/Ha) y apenas sobrepasa los 43.000 rs de inversión por individuo.

La distribución porcentual de superficie de monte vendido en los distintos lugares de la provincia no coincide en absoluto con el reparto por partidos que hemos observado en las dehesas. Los más grandes son desde luego los de Caspe, pero son muchos menos que en Ateca y Calatayud (le siguen en importancia por tamaño). De esa forma mientras Caspe aporta el 13'1% de la superficie de monte, los de Calatayud significan el 20'2% y los de Ateca el 33'6% del total provincial. Entre unos y otros el 66'9%, quedando para el partido de Sos otro 7'8%, que unido a los anterior-

res nos sumaría en cuatro partidos judiciales las 3/4 partes del total de superficie de monte enajenada.

Y si quisiéramos averiguar el peso, proporción y características de los bienes (rústicos y urbanos) que se vendieron en cada partido judicial procedentes de cada inventario, o viceversa, los dos cuadros que siguen nos permiten hacerlo con toda facilidad.

En el CUADRO N° 57 puede verse que al anunciarse en subasta, hay una serie de zonas en las que los bienes del Clero constituyen el activo más importante (Belchite, Borja, Calatayud, Tarazona y Zaragoza); otras donde son los bienes de Propios (Ateca, Cariñena, Caspe, Ejea, Pina y Sos) y, finalmente, otras en las que el inventario de Clero y Propios se equilibran (La Almunia y Daroca).

No obstante, como las revalorizaciones en subasta tendieron a ser mucho más elevadas en los bienes de Propios que en los del Clero de todos los partidos (Calatayud, Caspe y Sos serían las excepciones), lo normal es que en la proporción del remate aumente la diferencia a favor de los bienes de Propios en los lugares en que eran más importantes y disminuya, acercando el porcentaje al desempeñado por el clero en los lugares en que este inventario sigue siendo el principal.

En anuncio, el Inventario de Beneficencia llega a aportar el 31'9% del valor total de lo subastado en Tarazona, el 23'9% en Zaragoza y el 19'2% en Borja. En los partidos de La Almunia, Calatayud y Caspe contribuye en torno a un 10-13% y en los restantes llega en ocasiones a casi desaparecer.

De los otros inventarios, el único que llega a tener una cierta entidad es el de Estado en el partido de Pina, que afecta al 22'8 del valor inicial del total allí subastado (son las fincas adquiridas por la marquesa de Osera) y el de Instrucción pública de Zaragoza que contribuye con un 14'4% al valor de anuncio y en remate se transforma en el 18'2%. <sup>(10)</sup>

El CUADRO N° 58 muestra una perspectiva complementaria a la del cuadro anterior. La atención se centra en este caso en la distribución territorial de los bienes de cada inventario. Y con objeto de abreviar nos limitaremos a señalar los partidos que destacan por sus elevados porcentajes de remate en alguno de los inventarios.

En el caso de los bienes de Beneficencia más de la mitad del desembolso se logra en Zaragoza (55'3%). En los de Clero Zaragoza aporta el 27'9% del remate y Calatayud el 23'3%, Ateca el 11% y los de la Almunia y Tarazona otro 7% cada uno, siendo en algún caso de los restantes casi de carácter testimonial su aportación.

En bienes del Estado Zaragoza y Pina aportan en torno al 38% cada uno, llamando la atención la pobre cotización de las 18 fincas de Sos que se deprecian en remate hasta un 44'5% de su valor de anuncio. El 85% del precio de remate de Instrucción se localiza en Zaragoza y en los bienes de Propios Ejea es el partido en el que más se aporta en remate (15'5%, gracias a una excelente cotización que le

<sup>10</sup> Ambos porcentajes resultarían en Zaragoza algo inferiores si hubiéramos eliminado el registro duplicado, y esa eliminación habría supuesto, a la vez, que aumentara ligeramente la aportación de los otros inventarios en el partido de la capital.

hace superar a Ateca, cuyos bienes se habían tasado en más dinero), seguido de Ateca, Pina y La Almunia que contribuyen entre el 13'5% y el 12% del último.

Finalmente, los CUADROS N° 59 y 60, que presentan respectivamente, y a lo largo de bastantes páginas, información detallada sobre el ritmo anual de ventas de los bienes de cada partido y sobre la importancia de cada partido dentro de las ventas que tuvieron lugar en los distintos años, nos permitiría entrar en toda una serie de consideraciones sobre cuándo y cómo se vendieron las fincas más grandes, la extensión urbana, etc. que trataremos de obviar al lector. Véase, por ejemplo, al principio del Cuadro n° 59 el distinto comportamiento de los partidos de La Almunia y Ateca a lo largo de 1864-66 y 1873 (años de ventas del Clero). O, ya en la página 5 del cuadro, cómo el 44% del valor desamortizado en el partido de Zaragoza, se vendió en 1873 y otra buena parte (21'6%) lo había sido en 1856.

#### 9. 4. 2. - POR MUNICIPIOS

El CUADRO N° 61 ofrece en 7 páginas los resultados globales de la desamortización en cada pueblo de la provincia de Zaragoza, presentando éstos por riguroso orden alfabético. El cuadro podría reducirse en extensión a base de incluir sólo las localidades que superasen un determinado porcentaje o valor en una serie de campos clave. Por ejemplo podrían tomarse sólo los que superen las 1.000 Ha de rústica, el millón de reales en remate, etc. de manera que se facilitase un comentario general sobre el cuadro. <sup>(11)</sup>

Sin embargo, hemos renunciado a ello porque no es nuestra intención entrar en comentarios tan locales. El pueblo que no destaca por la importancia cuantitativa de lo vendido es posible que lo haga por su pésima o excelente mejora en subasta, por el porcentaje de compradores foráneos o el de los clasificados como de clase media, etc.

En este Cuadro, al igual que en el n° 108 (p.207) y otros posteriores, aparece en la segunda columna un bloque de información (es una forma de "ahorrar" columnas en la tabla pues sólo caben 24) que empieza con tres letras y le siguen tres cifras separadas por guiones. Las tres letras son las iniciales del partido al que pertenece el pueblo y los números expresan: a) el lugar que ocupa el pueblo (un 1 es el más importante) dentro del total de localidades de la provincia en función del total del remate de sus bienes, b) el lugar que le corresponde por el total de extensión rústica allí vendida, y c) la posición relativa por el porcentaje de mejora o revalorización en subasta de que fueron objeto en conjunto los bienes de ese pueblo.

Es decir, los números son el resultado de la ordenación del total de pueblos en los que hubo ventas por cada uno de esos conceptos. El que refleja el orden de

---

<sup>11</sup> El lector observará que en éste y los dos cuadros siguientes aparece repetido el pueblo de Aranda de Moncayo. Los totales de ambas líneas deberían sumarse, pues se trata, en efecto, del mismo pueblo. El fallo procede de un error de codificación no subsanado hasta última hora en el que por no estar seguros de que se tratase de la misma localidad se había asignado a Aranda de Moncayo el código de población n° 035 con el que aparece en el Cuadro n° 142 y a Aranda, a secas, el n° 310 que debería haber sido finalmente eliminado.

importancia por total de extensión puede aparecer en blanco, significando en ese caso que no hubo fincas rústicas vendidas, aunque cabe algún caso extremo en el que puede que las hubiera pero sería alguna de las 185 en las que desconocemos la extensión.

En el Cuadro nº 61 los porcentajes de columna de cada localidad se refieren al total del partido al que pertenecen de manera que la importancia efectiva de cada pueblo en porcentajes de columnas está en relación con la importancia del partido en ese concepto concreto.

La columna 19 que muestra el "*% de la extensión total del pueblo*" se ha elaborado comparando el total de superficie vendida con el total de la extensión actual de los distintos términos municipales y ciertamente resulta fácil detectar en qué poblaciones tuvo mayor importancia la venta de montes y dehesas. Los resultados no pretenden ser totalmente exactos pues en alguna ocasión un monte que pertenecía a varios pueblos se ha asignado a uno sólo de ellos de manera que lo que se aumenta a uno va en detrimento de los otros, e incluso puede llegar a ocurrir, como sucede en la localidad de Villalba del Perejil (partido de Calatayud), que la superficie "vendida" exceda a la del propio término, lo cual sería absurdo. Los asteriscos en esa columna informan de que desconocemos la superficie actual de ese pueblo dado que hoy en día no constituye un municipio independiente.

Y la posibilidad de entrar en pormenores todavía se ampliaría si entráramos a comentar el detalle del CUADRO Nº 62 (de la pag.100 a la 119) en el que para cada pueblo se distingue la procedencia de los bienes por inventarios. En este caso las localidades aparecen ordenadas dentro de cada partido por la importancia de su remate, de manera que el número que precede al nombre del pueblo indica el lugar que ocupa, dentro del total de pueblos de la provincia, por ese concepto.

Este Cuadro es quizá más cómodo (aparecen próximos todos los pueblos del mismo partido) para apreciar la importancia de cada municipio en relación con los demás de su propio partido en algunos aspectos, pero los porcentajes de columna que aparecen en la primera línea de cada pueblo antes del desglose suman 100 y consecuentemente, a diferencia del Cuadro nº 61, no nos informan de la importancia relativa con respecto al total del partido.

Sí pueden verse, sin embargo, otros aspectos. Si por ejemplo abordamos el partido de La Almunia (pag.100) resulta fácil constatar que las diferencias de mejora en subasta que se obtienen en la población de la Almunia (125'7%) frente a las de La Muela y Pedrola (513 y 659% respectivamente) son espectaculares y a partir de la observación de otros valores quizá pueda abordarse una explicación que tenga en cuenta el diferente tamaño de las fincas, el peso de lo urbano y lo rústico, etc.

Y mayor detalle todavía aparece en el CUADRO Nº 63 (de la p.120 a 143) en el que teniendo en cuenta sólo las fincas rústicas vendidas se presenta el desglose por pueblos, distinguiendo en cada localidad no solo el inventario de procedencia sino el tipo de finca rústica de que se trata. Como se aprecia en la primera columna de la izquierda del cuadro, la presentación de localidades se hace siguiendo el orden de importancia (dentro del total de la provincia) de cada pueblo por el total de superficie rústica enajenada en él. De esa forma, en Ejea se vendieron 10.682 Ha, en Tauste 8.551, en Mequinenza 7.740 y así sucesivamente.

Partiendo del hecho de que los Libros de Cuentas Corrientes de los compradores (que cubrían plazos hasta fin de siglo) fueron convertidos en pasta de papel con motivo del traslado de los fondos del antiguo Archivo de Hacienda y de que la Información de los Boletines (que se conservan) no es suficiente para saber qué fincas se vendieron definitivamente durante estos años, todo el detalle que almacenamos en estos cuadros esperamos que tenga, cuando menos, el valor de presentar estructurada con bastante detalle una información de carácter masivo y parcialmente perdida, que puede ser de interés para otros estudios y análisis de índole histórica, antropológica o geográfica.