*José M.ª Sumpsi**

*El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agrarias***

El objetivo fundamental del presente trabajo es el análisis de las relaciones existentes entre el funcionamiento del mercado de la tierra y los cambios estructurales agrarios. Dicho análisis se desarrollará a partir de los resultados empíricos obtenidos en un estudio sobre el mercado y los precios de la tierra, basado en un exhaustivo trabajo de campo que se realizó en tres zonas bien distintas: Valladolid (Tierra de Campos y Comarca Centro), Almería (área de cultivos forzados) y Sevilla (sierra, campiña y regadío) (1).

Al estudiar las relaciones existentes entre mercado de la tierra y cambio estructural en cada una de estas zonas, se observa cómo dichas relaciones son distintas y se ven

(*) Profesor de Economía y Política Agraria.

(**) El autor agradece a C. Varela Ortega los comentarios, sugerencias y discusión de este artículo que han contribuido a mejorar sustancialmente su versión.

(1) E. Díez Berenguer, J. M.ª Sumpsi, J. Urbiola y C. Varela, «Estudio del mercado y de los precios de la tierra en España», febrero 1983, Departamento de Economía y Política Agraria de la ETSIA de la Universidad Politécnica de Madrid. Un resumen de dicho trabajo se ha publicado en la revista *Papeles de Economía,* n.° 16, Madrid, 1983. Parte del desarrollo argumental, así como el análisis y comentarios a los datos obtenidos mediante la encuesta para los mercados de Castilla y Andalucía fueron ya realizados por el autor de este artículo, y forman parte del trabajo mencionado.

— «Agricultura y Sociedad», n.° 41 (octubre-diciembre, 1986).

influidas por las características propias de la agricultura de cada zona y en especial por un factor clave: la incorporación por parte de los agricultores de las innovaciones tecnológicas.

I. EL MERCADO DE LA TIERRA Y LA EVOLUCION DE LAS ESTRUCTURAS AGRARIAS EN CASTILLA

I.1. Datos empíricos sobre la movilidad de la tierra

En las comarcas donde se ha realizado el trabajo de campo del estudio mencionado (2), zonas representativas de una agricultura cerealista extensiva con predominio de explotaciones familiares, la movilidad de la tierra en el mercado (número y superficie de las operaciones de compra-venta) puede considerarse escasa.

En efecto, según los datos elaborados a partir de las fichas de Catastro para el período 1977-81 (3), en la Comarca de Tierra de Campos (Cuadro 1) el número de transacciones varía según los años entre 142 y 200, con un porcentaje de superficie anual vendida que oscila entre el 1,3 y el 2% del total de superficie agraria útil comarcal. En la comarca Centro los resultados son similares, aunque se aprecia una movilidad algo mayor. En ésta, el número de operaciones anuales de compra-venta está alrededor de 400 y el porcentaje de superficie vendida sobre el total comarcal de SAU varía entre 1,4 y 3%.

En cuanto a la evolución en el período analizado se aprecia que en la zona de Tierra de Campos hay mayor estabilidad que en la zona Centro. En aquella se aprecia

(2) Las dos comarcas pertenecen a la provincia de Valladolid y coinciden con la comarca Tierra de Campos y la comarca Centro de la publicación sobre comarcas agrarias del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

(3) La elaboración de estos datos ha sido ardua y compleja, ya que se han tomado los datos expediente a expediente, siendo difícil en ocasiones distinguir las transacciones (compra-venta) de las herencias, ya que en cada caso los datos de Catastro están organizados de forma distinta. Para una ampliación de los problemas de obtención de datos de movilidad de la tierra a través de las fichas de catastro puede consultarse el trabajo antes mencionado de la Cátedra de Economía y Política Agraria y la Tesis Doctoral de C. Varela, «Análisis del mercado de la tierra de secano y regadío en una comarca agraria homogénea», Madrid, septiembre 1984.

una ligera tendencia al incremento del número anual de transacciones, aunque la superficie objeto de compra-venta es más estable y no se corresponde con la tendencia antes expresada. En la comarca Centro, en cambio, las oscilaciones del número de transacciones son muy fuertes, pero sin una tendencia clara, pues unos años aumenta y otros disiminuye. En cuanto a las hectáreas transaccionadas anualmente, sí se aprecia una cierta tendencia a la disminución, a partir de 1978. Pero como se verá más adelante, esta disminución está provocada principalmente por el descenso de compra-venta de fincas de más de 100 hectáreas.

Nos interesa ahora descender a un nivel de detalle mayor y analizar la evolución de las transacciones por estratos, tanto en términos absolutos (Cuadro 1) como en términos relativos (Cuadro 2).

En la comarca de Tierra de Campos la evolución del porcentaje del número de transacciones según tamaños es significativamente estable en los cinco años, especialmente en los estratos más pequeños, ya que en las transacciones de 50-100 Ha y de más de 100 Ha se aprecia un descenso muy ligero del porcentaje, especialmente en 1979 y 1980.

Las cifras medias en el período de referencia (1977-81) en cuanto a la distribución porcentual por estratos del número de transacciones son las siguientes:

		N.° de transacciones (%)
0-20 Ha	≃	71,6
20-50 Ha	≃	19,6
50-100 Ha	≃	5,8
>100 Ha	≃	3

Sin embargo, la evolución del porcentaje de la superficie objeto de transacción según estratos, es menos estable. Así, se aprecia una cierta tendencia al aumento del porcentaje de superficie transaccionada de los estratos más pequeños y, en cambio, a la disminución del porcentaje de superficie transaccionada perteneciente a los estratos superiores.

Las cifras medias, aunque en este caso tienen menor validez, debido a las fuertes variaciones, son las siguientes:

		Superficie transaccionada (%)
0-20 Ha	≃	22,8
20-50 Ha	≃	28
50-100 Ha	≃	19,4
>100 Ha	≃	29,8 (*)

(*) En 1977 llega a suponer el 41%.

CUADRO 1

Distribución en cifras absolutas de n.° y supeficie de las transacciones por estratos

Tierra de Campos (195.550 Ha)

	1977		1978		1979		1980		1981	
	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.
0-20 Ha.	98	678	119	916	138	756	131	1.068	138	555
20-50 Ha.	24	819	34	1.040	33	1.086	33	998	51	859
50-100 Ha. ...	14	870	6	442	10	818	10	732	8	513
> 100 Ha. ...	6	1.600	9	1.347	3	649	4	1.059	3	679
Total	142	3.968	168	3.656	184	3.309	178	3.856	200	2.607
% Sup. movida s/sup. comarca		2,03		1,87		1,69		1,97		1,35

Centro (246.345 Ha.)

	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.
0-20 Ha.	190	1.163	382	2.524	281	1.539	270	1.440	393	1.382
20-50 Ha.	28	946	57	1.759	55	1.867	31	959	77	1.627
50-100 Ha. ...	9	615	17	1.130	18	1.079	9	626	12	713
> 100 Ha. ...	4	783	9	2.168	12	2.355	8	671	1	146
Total	231	3.509	465	7.583	366	6.841	318	4.698	483	3.869
% Sup. movida s/sup. comarca		1,42		3,07		2,77		1,90		1,57

Fuente: «Estudio del Mercado y de los precios de la tierra en España», Dep. Economía Política Agraria de la UPM, Madrid, 1983.

CUADRO 2

Distribución porcentual por estratos de n.° y supeficie de las transacciones

Tierra de Campos (%)

	1977		1978		1979		1980		1981	
	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.
0-20 Ha.	69	17	70	25	75	23	74	28	70	21
20-50 Ha.	17	20	20	28	18	23	18	26	25	33
50-100 Ha. ...	10	22	4	12	5	25	6	18	4	20
> 100 Ha. ...	4	41	6	35	2	19	2	28	1	26

Centro (%)

	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.	N.°	Sup.
0-20 Ha.	82	33	82	33	77	22	85	30	81	36
20-50 Ha.	12	27	12	23	15	27	10	20	16	42
50-100 Ha. ...	4	17	4	15	5	16	3	13	2	18
> 100 Ha. ...	2	23	2	29	3	35	2	37	1	4

Fuente: «Estudio del Mercado y de los precios de la tierra en España», Dep. Economía Política Agraria de la UPM, Madrid, 1983.

En definitiva, se puede observar el fuerte contraste entre los dos tipos de distribución porcentual. Así, mientras que en cuanto al número, la mayoría son pequeños (el 90% son menores de 50 Ha), en cambio, en cuanto a la importancia de la superficie transaccionada el reparto es mucho más uniforme en los cuatro estratos y la superficie pertenenciente a compra-ventas de menos de 50 Ha sólo supone el 50% de la superficie total objeto de transacción.

Si la evolución se estudia mediante las cifras absolutas en lugar de las relativas se aprecia que tanto el número como la superficie objeto de transacción menor de 20 Ha se mantiene o, incluso, aumenta, mientras que las cifras correspondientes a las transacciones de más de 100 Ha reflejan la pérdida de importancia absoluta, tanto del número de compra-ventas como de la superficie transaccionada.

Esto parece, pues, apuntar hacia una cierta estabilidad de la movilidad de la tierra (o incluso ligero incremento) en las pequeñas fincas o parcelas y, en cambio, una disminución de la movilidad en las tierras correspondientes a fincas de más de 100 Ha, lo cual estaría ligado a los problemas de falta de liquidez y de solvencia económica para hacer frente a la compra de estas grandes fincas en los años en los que se ha agudizado la crisis económica.

En la comarca Centro, los resultados son similares, aunque se puede apreciar ciertos matices de interés. En cuanto a la evolución de la importancia relativa del número de transacciones y de la superficie transaccionada, se observa que la primera es muy estable, mientras que la segunda refleja variaciones importantes de unos años a otros, igual que sucedía en la otra comarca.

Los datos medios en el período de referencia en cuanto a la distribución porcentual por estratos del número de transacciones son los siguientes:

		N.° de transacciones (%)
0-20 Ha	≃	81,4
20-50 Ha	≃	13
50-100 Ha	≃	3,6
>100 Ha	≃	2

En cuanto a la distribución porcentual de la superficie transaccionada según estratos, se aprecia una disminución de la importancia relativa de la superficie perteneciente a los estratos menores, en especial de menos de 20 Ha, y, en cambio, un incremento de la superficie de más de 100 Ha. Los datos medios en el período de referencia son:

		Superficie transaccionada (%)
0-20 Ha	≃	30,8
20-50 Ha	≃	27,8
50-100 Ha	≃	15,8
>100 Ha	≃	25,6

En esta comarca, el contraste entre las dos distribuciones porcentuales (n.° y superficie) por estratos, es mayor aún que en la Tierra de Campos.

Sin embargo, la evolución de las cifras absolutas indica que mientras el número de hectáreas objeto de transacción perteneciente al estrato de menos de 20 hectáreas se mantiene, en cambio, el de las correspondientes a transacciones de más de 100 Hectáreas disminuye claramente. También en cifras absolutas disminuye el número de transacciones de más de 100 Ha, en los últimos años del período considerado, igual que ocurría en la comarca de Tierra de Campos, con lo cual dicha tendencia se confirme en ambas comarcas.

I.2. El mercado de pequeñas fincas

Estos resultados apuntan ya hacia una clara diferenciación entre el mercado de pequeñas o medianas parcelas y el de grandes fincas, con tendencias distintas en ambos. De estos dos mercados, el primero es el predominante, ya que la mayoría de las operaciones de compra-venta son fincas o parcelas menores de 50 Ha.

La mayoría de estas compras se han llevado a cabo por pequeños o medianos agricultores familiares cuya explotación y residencia está próxima a la parcela comprada (a veces, incluso colindante), y con una motivación bien clara: ampliar la dimensión de su explotación.

Por el lado de la oferta también se llega a conclusiones claras. El tipo de vendedor más frecuente es el pequeño agricultor emigrado y que reside fuera del pueblo (en la capital o en otras provincias). En segundo lugar, aunque ya con menor importancia, están los agricultores que siguen residiendo en el pueblo pero en edad de jubilación o próximo a ella y con problemas de sucesión, al no quedar ningún hijo o familiar que pueda sucederle en la explotación.

Las motivaciones de venta más generalizadas en los emigrantes son: la necesidad de liquidez para inversiones no agrarias o para equilibrar sus economías domésticas y los problemas que supone la gestión de las tierras a distancia (cuando no se ha cedido dicha gestión a terceros mediante arrendamiento u otras fórmulas). En el caso de los agri-

cultores en edad de jubilación, el motivo de venta es, justamente, el problema sucesorio.

I.3. Relaciones entre el mercado de pequeñas fincas y los cambios estructurales

Por consiguiente, en estas zonas, el funcionamiento del mercado de la tierra ha actuado como mecanismo de concentración de la propiedad de la tierra. La interpretación del funcionamiento del mercado en Castilla está muy ligada a factores endógenos a la propia actividad agraria y no a elementos de carácter especulativo. En efecto, la necesidad de ampliar el tamaño de la explotación agraria, motivación básica de los compradores de tierra de esta zona, se relaciona con la necesidad de disponer de una superficie adecuada que permita la adopción de una serie de innovaciones tecnológicas, en especial la mecanización y el aprovechamiento de las economías de escala, que, precisamente, en una agricultura cerealista extensiva son muy importantes.

Por tanto, y desde el punto de vista histórico, la movilidad en el mercado de la tierra de esta zona, se relaciona con la aparición en los años sesenta de la modernización agraria y en concreto de la mecanización. Sin embargo, en este caso la aparición de las nuevas técnicas constituye una condición necesaria pero no suficiente. Así, de hecho, en el estudio se ha observado la existencia, en estas zonas, de un cierto desfase temporal entre la generalización de la mecanización (que puede situarse a comienzos de los años sesenta) y el inicio de la movilidad en el mercado de la tierra, que se sitúa a finales de dicha década.

La investigación de este dato ha relevado un aspecto de gran importancia que puede extrapolarse a otras situaciones y que consiste en la existencia de relaciones *feedback* entre el mercado de la tierra y las transformaciones estructurales. En efecto, durante los años sesenta ya se daba la necesidad de ampliar la dimensión de la explotación para incorporar las nuevas técnicas, pero existía un obstáculo estructural que impedía el funcionamiento del mercado

de la tierra: la excesiva atomización y dispersión de las parcelas. Este obstáculo hacía muy difícil la concreción de cualquier operación de compra-venta de tierras. Por parte del comprador las compras muy diseminadas no cumplían el objetivo de conseguir una estructura de explotación adecuada para introducir la mecanización. Por parte del vendedor, la excesiva dispersión hacía más difícil la gestión de las ventas.

Precisamente, el inicio de la movilidad de la tierra en estas zonas se sitúa a finales de la década de los sesenta, cuando se consolidan los trabajos de Concentración Parcelaria. Los cambios estructurales derivados de la política de Concentración Parcelaria de los años sesenta, permitieron superar los obstáculos antes citados y significaron, de hecho, el desarrollo de un incipiente mercado de tierras, que hasta esa fecha había sido prácticamente inexistente (4).

La conclusión, por tanto, es bien clara: el funcionamiento del mercado de la tierra provoca cambios estructurales, pero, a su vez, los cambios estructurales también inciden en el funcionamiento del mercado de la tierra, apreciándose así una fuerte interacción de tipo *feed-back* entre ambos fenómenos.

I.4. El mercado de grandes fincas

Las conclusiones son distintas cuando se analiza el funcionamiento del mercado de grandes fincas. Aunque, en esta zona, las transacciones de grandes extensiones son muy escasas, debido a la propia inexistencia de este tipo de explotaciones, por lo menos a nivel cualitativo pueden extraerse conclusiones de interés.

Así, de la investigación desarrollada se deduce que el funcionamiento del mercado para este tipo de fincas es totalmente distinto. Los elementos clave que explican dicho funcionamiento ya no residen en factores relacionados con

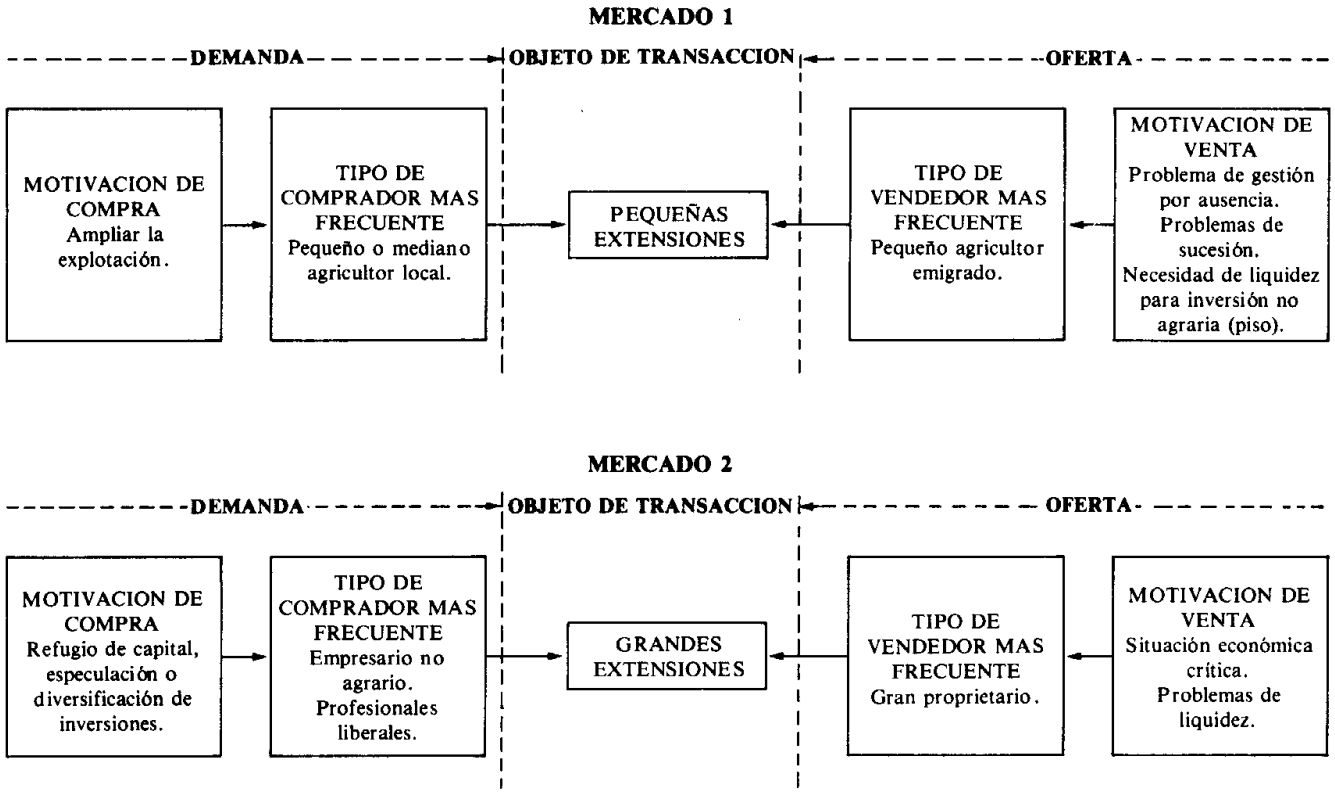
(4) No es posible contrastar estadísticamente este fenómeno, ya que aunque disponemos de la serie histórica que marca la evolución de la superficie concentrada, en cambio no tenemos una serie de 1960 a 1975 con los datos de movilidad del mercado de la tierra. El calcular dicha movilidad a partir de las fichas de Catastro sólo para el período 1975-81 ha supuesto varios meses de trabajo de varias personas.

la producción y técnicas agrarias, sino que están ligados a otros de carácter extra-agrario y, en especial, de índole especulativo y de refugio de capital. Como consecuencia de ello, el funcionamiento del mercado de grandes fincas no tiene, al contrario de lo que sucedía en el mercado de pequeñas fincas, ningún efecto de concentración de la propiedad de la tierra. En este caso, el efecto que se produce sobre la estructura de la propiedad consiste, simplemente, en el cambio de titularidad de las grandes fincas. En estas comarcas, en concreto, pasan de manos de los grandes propietarios de la zona (burguesía agraria y nobleza) a manos de profesionales liberales, empresarios de otros sectores y, sobre todo, a constructores que han operado en áreas de fuerte expansión industrial y de inmigración (las ciudades de Valladolid y Burgos, en especial).

I.5. Relaciones entre los distintos tipos de mercado

En definitiva, puede decirse que en estas comarcas existe una clara dualidad en el mercado de la tierra. Un mercado local y endogámico de pequeñas parcelas o explotaciones —en el que los vendedores y compradores son agricultores y propietarios de pequeñas tierras, y en el que la motivación de compra es siempre de índole productiva— y un mercado más abierto y de menor importancia que el anterior, el mercado de grandes fincas o explotaciones, en el que los compradores son, casi siempre, profesionales o empresarios de fuera del sector agrario en cuyas motivaciones están presentes los criterios, no sólo de índole productiva, sino también de índole especulativa o refugio de capital. En el esquema de la página siguiente se sintetizan las diferencias entre ambos.

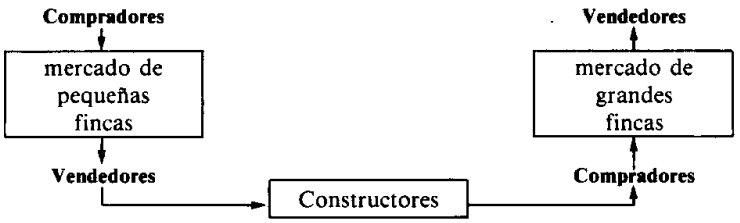
Sin embargo, en los años setenta, ha existido una cierta relación indirecta entre los dos mercados. Esta observación no está contrastada a nivel cuantitativo y estadístico pero sí existe sobre este tema un número suficiente de coincidencias en las entrevistas realizadas en el marco de la investigación mencionada, como para apuntar a nivel cualitativo lo que podría denominarse el flujo circular del



Fuente: «Estudio del Mercado y de los precios de la tierra en España», Dep. Economía Política Agraria de la UPM, Madrid, 1983.

mercado de la tierra (especialmente válido para las tierras más próximas a la capital). El flujo circular no es completo, ya que sólo se produce por un lado (ofertas de pequeñas fincas-demanda de grandes fincas) y no por el otro (demanda de pequeñas fincas-oferta de grandes fincas).

El esquema de este flujo circular parcial entre los dos mercados sería el siguiente:



Es decir, que los que venden pequeñas parcelas suelen ser agricultores emigrados que residen en Valladolid capital y que destinan el dinero obtenido mediante la venta de su pequeña propiedad a la compra de un piso. A su vez, los constructores que perciben este dinero procedente de los agricultores emigrados destinan parte de este flujo de ingresos y beneficios a la compra de grandes fincas.

I.6. Fórmulas alternativas a la movilidad en el mercado de la tierra

Volviendo de nuevo a la escasa movilidad del mercado de la tierra en estas comarcas, no deja de sorprender que en una región en la que se ha producido una fuerte emigración de agricultores, liberándose, por tanto, una gran cantidad de tierras, no se haya detectado una mayor incidencia del número de transacciones y de la superficie objeto de compra-ventas. Un análisis de lo sucedido revela que estas tierras liberadas se han seguido cultivando bajo fórmulas asociativas como cooperativas, agrupaciones cerealistas, grupos sindicales de colonización (SAT, actualmente), o bien, bajo distintos regímenes de tenencia, como la aparcería y, especialmente, el arrendamiento. En muchos casos, estas vías se han seguido dentro de la estructu-

ra familiar. Es decir, que las tierras del agricultor emigrado se han cedido en arrendamiento a algún familiar que permanece en la agricultura (5), o bien, se aportan a una SAT que se constituye entre familias (6). No faltan también casos en los que las tierras son gestionadas directamente y a distancia por el agricultor emigrado, o bien se las lleva un familiar, pero sin ningún tipo de contrato de arrendamiento o similar.

En definitiva, puede afirmarse que el agricultor emigrado se ha mostrado reacio a vender sus tierras, por lo menos durante un cierto tiempo, después de producirse la emigración y que prefería arrendar sus tierras o utilizar alguna de las otras fórmulas que se han mencionado. Esta resistencia inicial se debe al importante grado de afección y apego a la tierra, así como a cuestiones ligadas a la seguridad que produce la posesión de tierras, una especie de seguro de vida. Como consecuencia, el arrendamiento de tierras y la agricultura asociativa han tenido durante los años sesenta y setenta una doble importancia como mecanismo de cambio estructural (cambio en la estructura de explotación y no en la de propiedad).

I.7. La vía de la constitución de agrupaciones de agricultores

Distintos autores han estudiado la importancia de ambos fenómenos especiales en Castilla-León y su impacto en el cambio de las estructuras agrarias (7). Así, según los

(5) En el trabajo de L. Garrido, «La tenencia de la tierra en la Región Duero y la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980», *Revista Estudios Agrosociales,* n.° 129, octubre-diciembre 1984, Madrid, se evalúa la proporción de superficie cultivada que está arrendada entre hermanos y es del 8,8%.

(6) El fenómeno de los GSC (SAT) plurifamiliares en la zona castellana ha sido estudiado en el libro de Camilleri, A.; Nadal, E.; Posada, J.; Sumpsi, J. M., y Tío, C., *La agricultura familiar en España,* publicado por el Servicio de Publicaciones del Ministerio de Agricultura en 1976.

(7) Podemos citar, entre otros:

— L. Garrido, *opus cit.,* 1984.

— Vázquez Hombrados C., «Algunos aspectos estructurales de las agrupaciones para el cultivo en común de la tierra en España», *Revista Estudios Agrosociales,* n.° 83, abril-junio 1973.

— Bueno, M., «Cambios de estructuras en cooperativas para la explotación en

datos de Herrero Alcón (8) (Cuadro 3), a principios de los años setenta, en Castilla-León, el número de hectáreas cultivadas bajo distintos tipos de agricultura asociativa sumaba más de 800.000 Ha (aproximadamente, el 15% de la SAU total de la Comunidad Autónoma).

Según dicha fuente, la fórmula dominante fue la de Grupo Sindical de Colonización (SAT), lo cual se debió a la mayor facilidad para su constitución y en la concesión de subvenciones (9).

En cuanto al tipo de agricultores que constituyen estas agrupaciones, la mayoría de ellos poseían superficies menores de 30 Ha. El estudio de Gómez Manzanares, realizado sobre 440 agrupaciones (10), muestra la distribución de las tierras aportadas (Cuadro 4) y confirma el predominio de las aportaciones de pequeño tamaño. Los efectos estructurales de la constitución de estas asociaciones de agricultores de pequeño y mediano tamaño sobre el número y dimensiones de las explotaciones fueron notables. Así, en un estudio de Vázquez Hombrados (11) sobre una

común de la tierra (1965-75)», *Revista Estudios Agrosociales,* n.° 94, enero-marzo 1976.

— Bueno, M., y Sánchez de la Nava, I., «Características y evolución de las agrupaciones para el cultivo en común de la tierra, durante el período 1966-74 en zonas de actuación del IRYDA», *Revista Estudios Agrosociales,* n.° 88, julio-septiembre 1974.

— Bueno, M.; Lamo de Espinosa, J.; Bas Izquierdo, F., «Explotación en común de la tierra y concentración parcelaria», Madrid, 1966.

— Herrero, A., «Agricultura asociativa en España», Hermandad Nacional de Labradores y Ganaderos, Madrid, 1971.

— FAO-IRYDA, «Estudio de las Agrupaciones para la Explotación en común de tierras en España», Madrid, 1972.

— Romero, C., «Las Cooperativas de Explotación Comunitarias de la tierra en España», *Revista de Información Comercial Española,* n.° 476, Madrid.

— Molinero Hernando, L., «Contribución al Estudio de las Transformaciones recientes de las explotaciones en Castilla la Vieja», *La propiedad de la tierra en España,* Departamento de Geografía, Universidad de Alicante, 1981.

— Camilleri, Nadal, Posada, Sumpsi y Tío, *opus cit.,* 1975.

(8) Herrero Alcón, A., *opus cit.,* 1971.

(9) La mayor facilidad de constitución era consecuencia de que el mínimo de socios era mucho menor en los GSC (SAT) que en las Cooperativas, lo cual permitía constituir GSC entre unos pocos familiares. En el trabajo de Herrero, A., se puede comprobar cómo la cifra de superficie y número de GSC fue mucho mayor que el de Cooperativas.

(10) Gómez Manzanares, R., «Auxilios económicos de ordenación rural», *SNCPOR,* Madrid, 1970.

(11) Vázquez Hombrados, C., *opus cit.,* 1973.

CUADRO 3

Las agrupaciones en Castilla la Nueva, Castilla la Vieja y León

Tipo	Región	Número de agrupaciones	Superficie abarcada Ha.	Número de socios
Grupos Sindicales	Castilla la Nueva	2.388	386.018	19.322
	Castilla la Vieja	3.126	478.637	20.943
	León	1.252	173.422	9.441
	Suma	6.765	1.038.077	49.706
Cooperativas	Castilla la Nueva	241	39.620	5.550
	Castilla la Vieja	328	130.440	13.300
	León	114	34.180	2.860
	Suma	683	204.240	21.710
	Total	7.446	1.242.317	71.416

Fuente: Herrero Alcón, A., 1971.

muestra de 382 agrupaciones castellanas, se observa la variación estructural antes y después de su creación (Cuadro 5). Se pasa de 4.397 explotaciones, con un tamaño medio de 24,5 Ha, a 382 explotaciones (agrupaciones) con dimensión media de 282 Ha. Además, algunos trabajos realizados sobre el destino de los agricultores, una vez formada la agrupación (12), sitúa alrededor del 15% al número de agricultores que después de aportar sus tierras emigran.

Sin embargo, hay que considerar que el motivo fundamental para la constitución de estas agrupaciones no era el de solucionar el destino de las tierras de los emigrantes, posibilitando, mediante esta fórmula, su cultivo sin necesidad de vender o arrendar dichas tierras, sino el de hacer factible la mecanización. Diversos estudios han demostra-

CUADRO 4

Clasificación de las aportaciones de los socios
(En una muestra de agrupaciones de agricultores de Castilla-León)

Aportación de los socios	Número total	%	Superficie Ha.	%
Ninguna	244	7,4	—	—
0-2	151	4,6	214	0,3
2-5	303	9,2	951	1,2
5-10	457	13,9	3.291	4,2
10-20	687	20,9	10.111	12,7
20-30	508	15,4	12,465	15,7
30-50	552	16,8	20.899	26,4
50-70	200	6,1	11.500	14,5
70-100	114	3,5	9.392	11,9
100-150	46	1,4	5.232	6,6
150-200	17	0,5	2.792	3,5
Más de 200	10	0,3	2.364	3
Total	3.282	100	79.211	100

Fuente: Gómez Manzanares, E., Madrid, 1970.

(12) Llompart Moragues, S., «La Ordenación rural y el proceso de mecanización agraria en la provincia de Segovia», *Boletín del SNCP y OR*, n.° 1.971.
— Bueno, Lamo de Espinosa y Blas Izquierdo, opus cit., 1966, y Gómez Manzanares, R., *opus cit.*, 1970.

CUADRO 5

Relación de explotaciones y hectáreas de las agrupaciones investigadas en la meseta castellana

Provincia	N.° de agrupaciones	N.° de hectáreas	N.° de explotaciones primitivas	Ha./explotación
Avila	27	7.190	302	23,81
Burgos	48	9.163	307	29,85
Cuenca	52	12.560	313	40,13
Guadalajara	23	4.453	201	22,15
León	19	7.823	452	17,27
Palencia	56	20.048	822	24,39
Salamanca	26	11.342	394	28,79
Segovia	63	17.505	786	22,27
Soria	25	6.018	246	24,46
Valladolid	24	8.181	420	19,48
Zamora	19	3.641	153	23,80
Total	382	107.924	4.397	24,54

Fuente: Vázquez Hombrados, 1973.

do que la mayoría de los socios de estas cooperativas o GSC tenían pequeñas explotaciones sin mecanizar (13). Esto explicaría, además, la hegemonía de los GSC (SAT) frente a las cooperativas, ya que aquéllos recibían importantes ayudas del IRYDA, especialmente, para la compra de maquinaria. De hecho, en muchos casos, estos GSC se disolvían pocos años después de constituirse y de aprovechar estas ayudas para la mecanización.

I.8. La vía de los arrendamientos

En cuanto a los arrendamientos, como principal forma de cultivo no directo, la escasez de información y datos hace muy difícil realizar unos mínimos comentarios sobre su importancia, evolución y papel que han jugado en el cambio estructural (14). A parte de los datos de los Cen-

(13) Llompart Moragues, S., *opus cit.*, 1971.

(14) Quizá uno de los estudios más interesantes es el de Molinero Hernando, L., *opus cit.*, 1981.

sos Agrarios, quizá uno de los pocos trabajos es el de L. Garrido (15), basado en una encuesta a una muestra de 80 municipios de Castilla-León y cuyos resultados reproducimos aquí (Cuadro 6).

Los datos concuerdan con los del censo de 1982, en cuanto a la importancia del cultivo indirecto en Castilla-León (representa el 40% de la superficie agraria útil) y, también, en cuanto a su evolución en el sentido de un aumento de la superficie cultivada indirectamente (Cuadro 7).

En los resultados del estudio de Garrido, se observan también dos tendencias importantes. Una de ellas, ya comentada, es el elevado número de arrendamientos intrafamiliares. En efecto, sólo entre hermanos supone ya el 8% de la superficie cultivada y si se considera entre pariente menos próximos, el porcentaje sería mucho mayor.

El segundo fenómeno es el cultivo directo sin medios propios (es decir, contratando los servicios para cultivar la tierra), que supone el 10% de la superficie cultivada y que implica el desarrollo de una nueva fórmula que permite la adaptación de las pequeñas explotaciones, frente a la evolución de las técnicas de cultivo.

Según el resultado de nuestras encuestas (1983), el fenómeno de arrendamiento de tierras está en cierta regresión. En principio, este resultado puede parecer contradictorio con los datos de los Censos Agrarios y del trabajo de L. Garrido, según los cuales el régimen de cultivo indirecto y, entre ellos, el arrendamiento ha aumentado ligeramente. La explicación puede estar en que los datos estadísticos reflejan la evolución del período 1960-80, que sí ha sido de crecimiento, mientras que las encuestas recogen lo que está sucediendo en el momento de realizarlas (1983). En las respuestas a dichas encuestas se menciona unánimemente como factor determinante de esta regresión del arrendamiento, la aplicación de la nueva Ley de arrendamientos (1981) que ha provocado muchos recelos entre los propietarios, lo cual ha retraído notablemente su disposición a ceder sus tierras bajo esta fórmula. Por otro lado, hay que considerar, también, como posible causa la

(15) Garrido, L., *opus cit.*, 1984.

CUADRO 6

Estructura de la tenencia de la tierra en Castilla-León (1980)

	Cultivo directo con medios de prod. propios	Cultivo directo sin medios de prod. propios	Arrendamientos no familiares	Arrendamientos entre hermanos	Aparcería	(1960-80) Variación del % de sup. cultivo seg. sist. tenencia
Avila	65,9	7,3	17,3	7,9	1,6	5,4
Burgos	52,6	7,1	31,8	4,5	3,9	7,7
León	43	8,8	32	7,1	9,1	5,9
Palencia	42,4	13,2	32,2	6,2	6	12,9
Salamanca	57	12,7	21,2	7,5	1,6	3
Segovia	47,8	15	25,3	8,4	3,5	11,9
Soria	44,4	14,7	31,8	6,8	2,3	16,8
Valladolid	49,8	9,5	20,7	13,9	6,1	4,8
Zamora	49,5	12,7	25,6	11,2	1	4,6
Castilla-León	50,8	10	26,8	8,3	4,1	6,9

Fuente: Leovigildo Garrido, 1984.

CUADRO 7

Evolución de la estructura de tenencia según censo agrario (*)
(% de superficie por regímenes de tenencia)

	Propiedad			Arrendamiento		
	1962	1972	1982	1962	1972	1982
Avila	77,8	80,6	76,8	15,9	14,1	18,9
Burgos	73,9	60,2	50	20,1	34,2	45,4
León	84,6	49,5	49,2	7,9	26,4	25,7
Palencia	71,4	66,7	58,1	20,9	26,5	33,1
Salamanca	58,2	61,2	64,4	30,9	30,5	33,8
Segovia	71,9	70,2	53,9	25,2	27,8	44,5
Soria	82,3	70,1	44,5	14,7	26,9	47,4
Valladolid	66,4	70,2	65,7	26,1	24,2	29,5
Zamora	77,2	64,7	69,7	16,9	19,3	24,8
Castilla-León	73,7	64	59,4	19,8	25,5	33,7

(*) La comparación entre los tres censos debe tomarse con reservas, ya que las categorías no son siempre comparables.

Fuente: Elaboración a partir de los Censos Agrarios.

transitoriedad del arrendamiento de las tierras de los emigrantes.

En efecto, según la información derivada de la pregunta respecto al tiempo que transcurrió desde la emigración hasta la venta de las tierras, se aprecia que, en muchos casos, la venta no fue inmediata, sino al cabo de bastante tiempo y después de haber tenido las tierras arrendadas. La decisión de venta aparece cuando se ha consolidado la situación del emigrado, cuando se producen necesidades monetarias (compra de vivienda, coche, etc.), o cuando existen problemas de sucesión y desaparece la posibilidad de que algún familiar se ocupe, en el futuro, de la explotación (16).

Desde la perspectiva del arrendatario, también la situación es favorable, ya que si éste ha decidido permanecer

(16) No ha sido posible cuantificar la importancia del fenómeno de la transitoriedad del arrendamiento de las tierras de los emigrantes, por lo cual no es fácil conocer hasta qué punto dicho fenómeno puede incidir en el descenso de superficie arrendada. Para ello sería necesario elaborar nuevos estudios con una encuesta diseñada especialmente para este fin.

en la agricultura, en muchos casos preferirá ser propietario (17) y, por tanto, en cuanto sea posible acabará comprando. En un número significativo de encuestas se ha detectado que los compradores eran arrendatarios de las tierras adquiridas.

I.9. Interrelaciones entre la evolución demográfica, el mercado de la tierra y los cambios estructurales

La resistencia del emigrante para vender sus tierras puede ser fuerte, pero incluso en estos casos se ha detectado que los herederos, ya totalmente desvinculados de la tierra, venden, de inmediato, las tierras cuando se produce la sucesión. Todo ello plantea importantes interrelaciones entre la evolución demográfica, el mercado de la tierra y los cambios estructurales y hace pensar que, en el futuro, estas zonas pueden verse sometidas a fuertes transformaciones estructurales.

Sin embargo, para que estas transformaciones lleguen a producirse será necesario implementar un conjunto de medidas de política agraria que tengan en cuenta este fenómeno generacional que, a través de la herencia-venta, puede poner en movimiento, en los próximos años, un volúmen de tierra muy importante.

Mediante la agilización del mercado de la tierra también se puede conseguir un cierto rejuvenecimiento de la población activa agraria, uno de los problemas más graves. En efecto, según nuestras encuestas, la edad media de los compradores (agricultores que entran al sector o se amplían) es de treinta y cinco a cuarenta y cinco años y la de los vendedores (agricultores que salen del sector) de cincuenta a sesenta años.

En relación con este problema demográfico, cabe de-

(17) En las encuestas se detecta claramente que la mayoría de los arrendatarios prefieren ser propietarios de las tierras que cultivan a pesar de la inversión que ello supone. En un trabajo de Víctor Pérez Díaz, «Los nuevos agricultores», *Papeles de Economía,* n.° 16, Madrid, 1983, se confirma a través de los resultados de su encuesta la hipótesis de que la compra de tierras sigue siendo la vía principal que los agricultores contemplan como forma de aumentar el tamaño de su explotación.

cir que la oferta potencial de tierras puede incrementarse puesto que, además de los herederos de los agricultores emigrados, también pueden ser vendedores potenciales los agricultores de avanzada edad que siguen en el sector y que tienen problemas de sucesión. Para activar dicha oferta pueden implementarse medidas como las de la CEE (18) que incentivan la retirada de los agricultores, anticipando su jubilación. El destino de estas tierras liberadas es doble. Por un lado, para agricultores jóvenes que se instalan por primera vez y, por otro, para que los agricultores con insuficiente tierra puedan aumentar el tamaño de su explotación. De este modo, con estas medidas se logra no sólo constituir explotaciones viables, sino, además, mejorar el capital humano de la agricultura (sustitución de agricultores en edad de prejubilación por agricultores jóvenes), todo lo cual repercutirá en un aumento de la eficacia productiva del sector. Sin embargo, estos programas son muy costosos y de dudosa eficacia, debido a la escasa cuantía de las pensiones de jubilación y a las nulas posibilidades de empleos alternativos en otros sectores.

I.10. Demanda potencial y demanda real de tierras

Las preguntas acerca del equilibrio oferta-demanda realizadas en nuestras encuestas de las dos comarcas de Valladolid, aportan resultados interesantes cuya interpretación introduce nuevos elementos de análisis y reflexión sobre la importancia de la política de intervención en el mercado de la tierra.

Los entrevistados que hablan de un cierto equilibrio hacen hincapié en que dicho equilibrio se debe a la atonía, tanto de la oferta como de la demanda, mientras que los que hablan de exceso de demanda coinciden en la escasez de oferta, pero, en cambio, constatan la existencia de una fuerte demanda. En nuestra opinión, la diferencia entre demanda potencial y real explica esta posible contradic-

(18) En la actualidad se está pendiente de que el Consejo de la CEE apruebe un nuevo Reglamento sobre este tema que la Comisión ya ha propuesto y que trata de impulsar con mejoras, incentivos, la política de jubilación anticipada, al objeto de liberar el máximo de tierras.

ción. La demanda potencial es elevada como consecuencia del gran número de agricultores con insuficiente tierra, pero, en cambio, la demanda real es menor. La razón básica de la escasez de demanda real es, según las encuestas (1982-83), la crisis de rentabilidad de la actividad agraria y los problemas de endeudamiento y falta de liquidez de los agricultores.

Esta interpretación es coherente con las respuestas obtenidas en las encuestas a los compradores. En ellos, y a la pregunta: ¿compraría ahora tierras? (se preguntaba a mediados o finales de los años setenta), la mayoría respondía que no y a la siguiente pregunta: ¿en qué condiciones compraría ahora? la respuesta general era: compraría si los precios de la tierra disminuyeran y/o si las expectativas de rentabilidad del agricultor mejoraran.

Según estos resultados, la demanda real sólo aumentaría si los precios disminuyesen y/o si las expectativas de rentabilidad agraria mejoraran.

Al interpretar las respuestas de los compradores debemos distinguir el posible aumento de demanda debido al descenso del precio de la tierra, del aumento de demanda derivado de una mejora en las expectativas de rentabilidad. En el primer caso se trata de un movimiento a lo largo de la curva de demanda de tierras, mientras que en el segundo caso, y si partimos del supuesto de que las expectativas de rentabilidad es una de las variables explicativas de la demanda de tierras, se trata de un desplazamiento de la curva de demanda. Por tanto, *ceteris paribus* si mejoran las expectativas de rentabilidad la curva de demanda se desplazará a la derecha, es decir, que para un mismo precio, la cantidad demandada de tierras aumentaría. Si, además, el precio disminuye, los dos efectos se suman y la cantidad demandada de tierra sería mayor.

Por tanto, y según el resultado de las encuestas, podría decirse que en el mercado de pequeñas fincas (en donde el demandante es el agricultor familiar que pretende ampliar el tamaño de su explotación), las expectativas de rentabilidad tienen una importancia decisiva como variable explicativa de la demanda de tierra. No podemos realizar una contrastación empírica de esta hipótesis en términos

cuantitativos, pero se apoya en el conocimiento del mercado de la tierra en estas comarcas y, especialmente, del mercado de pequeñas parcelas (19).

I.11. Importancia y contenido de las medidas de intervención en el mercado de la tierra

El buen funcionamiento del mercado de la tierra es fundamental, para conseguir un grado de movilidad elevado de este recurso, lo cual, a su vez, permitirá aumentar la eficiencia del sector, partiendo del supuesto de que en este tipo de zonas existe una alta potencialidad en la demanda de tierras. Los objetivos básicos de la intervención en el mercado serían dobles: por un lado, fomentar e incentivar la oferta de tierras y, por otro, conseguir la transparencia del mercado de la tierra.

En cuanto al primer aspecto, se trataría de incentivar los dos componentes básicos de la oferta potencial de tierras: la de los agricultores emigrados o sus herederos y la de los agricultores de edad avanzada sin sucesor en la explotación. En relación a esto último, el nuevo Reglamento que la CEE está estudiando sobre jubilación anticipada podría suponer una medida interesante.

En lo que se refiere al segundo punto, todavía es más decisivo. De nada sirve que exista una fuerte demanda potencial por parte de los agricultores que están deseando comprar tierras para ampliar el tamaño de sus explotaciones (20), y una considerable oferta potencial de los emi-

(19) En el único trabajo que se ha realizado en España para contrastar cuantitativamente esta hipótesis, analizando mediante diversos modelos econométricos para Sevilla y Córdoba las variables que influyen en el mercado de la tierra y en la formación del precio, también se ha observado una incidencia significativa de la variable renta. Véase el artículo publicado por C. Varela Ortega, «Estudio Econométrico sobre el mercado, el precio de la tierra en las provincias de Sevilla y Córdoba» y la tesis doctoral de la misma autora ya citada. Para una completa revisión de los trabajos que se han realizado en el período 1960-1985 en diversos países sobre los factores explicativos del mercado de la tierra y su precio, véase también «Una revisión de los modelos sobre el mercado y los precios de la tierra en la literatura económica», C. Varela Ortega. Ambos artículos en «Agricultura y Sociedad» n.º 41 (oct.-dic. de 1986).

(20) La diferencia entre demanda potencial y demanda real es básica y explica muchas de las cosas que ocurren en el mercado de la tierra de estas zonas que se han estudiado.

grantes que aún no han vendido sus tierras, o de sus herederos, si no existe un mercado ágil y bien organizado. Las medidas que podrían aplicarse para alcanzar este objetivo se desarrollan a continuación.

I.11.1. *Información estadística sobre precios de la tierra*

Una primera medida consistiría en la elaboración de una publicación oficial sobre precios de la tierra. Dicha publicación podría prepararse bien en base a una encuesta como la que desde hace varios años realiza el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, o bien a partir de datos reales sobre tansacciones que hayan tenido lugar. En el primer caso se trata de precios estimados y, por tanto, su utilidad máxima reside en orientar a los agentes que participan en el mercado y, sobre todo, en conocer las tendencias que se registran en la evolución temporal de los precios (expectativas de plusvalía). En el segundo caso la información es más precisa y nos da una idea global sobre el nivel de precios en un momento dado.

Sin embargo, las estadísticas sobre precios reales no son muy útiles, debido a la escasez de transacciones (muestra poco representativa) y al sesgo de los precios unitarios según el tamaño de las parcelas, colindancia, distancia y núcleos de población y otros factores que pueden influir fuertemente en una transacción determinada. En la mayoría de los países, las estadísticas se realizan en base a estimaciones corregidas mediante datos reales.

I.11.2. *Aumentar el grado de transparencia del mercado*

Las posibles medidas para hacer más transparente el mercado pueden agruparse a su vez en dos.

Un primer tipo de medidas de alcance más limitado sería aquél que trataría de que se conociera exactamente la realidad del mercado: volúmen de tierras transaccionadas

y el precio alcanzado en cada transacción. Es decir, se actuaría, a posteriori, de realizadas las transacciones. Para conseguir ésto, bastaría con la obligatoriedad de registro y declaración de las transacciones y un control de su veracidad (cantidad y precio de la transacción). Sin embargo, aunque en teoría puede parecer sencillo, en la práctica no lo es como consecuencia de las implicaciones fiscales del tema.

Este objetivo puede alcanzarse parcialmente cuando la Administración participa en el mercado, bien directamente comprando y vendiendo tierras (como es el caso de las SAFER en Francia), bien indirectamente, concediendo ayudas para la compra de tierras para cuya concesión sea condición necesaria la declaración de la cantidad y precio de la transacción. En realidad, la gama de medidas para conseguir este objetivo es muy amplia, pero de dudosa viabilidad.

Un segundo tipo de medidas afectaría a la información sobre ofertas de compras y ventas de tierras, cantidad y precio (es decir, a priori de que la transacción tenga lugar). En definitiva, se trataría de que la información disponible en manos de los corredores fuese difundida a través de la prensa o publicaciones especializadas, cosa que parece harto difícil de conseguir.

De nuevo, aquí se plantea la posible participación de la Administración y, también aquí, la gama de medidas es muy amplia. Una de ellas podría consistir en la simple existencia de corredores oficiales (de la Administración), ofreciendo ventajas a las transacciones que se canalicen a través de estos corredores o agencias oficiales (eliminación de las comisiones que cobran los corredores privados, cierto nivel de exención fiscal, etc.). Esta figura permitiría, además de conocer, a priori, las ofertas de compra-venta de fincas, obtener la información, a posteriori, del precio alcanzado por la transacción (cuando el trato se cierra), ya que una de las bases de actuación sería que las fincas vendidas o compradas por esta vía de «corredores oficiales» pasarían a un registro en el que figurarían los datos reales.

Otra medida, ya más compleja, sería la creación de una «bolsa de tierras», donde se concentraría y confrontaría

la oferta y demanda de tierras. Pero esta medida, ya de mayor alcance, afecta no sólo a la transparencia del mercado, sino a su grado de concurrencia y, por ello, se comenta en el siguiente epígrafe.

I.11.3. *Aumentar el grado de concurrencia del mercado*

La creación de una «bolsa de tierras» a modo de un auténtico mercado o lonja de contratación, permitiría no sólo aumentar la transparencia, ya que se conocerían las ofertas sobre compras y ventas de fincas, sobre todo las de ventas, sino que, además, aumentaría el grado de concurrencia del mercado al permitir que para una misma venta compitieran varios compradores o viceversa.

También, la Administración podría fomentar cierto tipo de formas de venta como la subasta, que son formas concurrenciales, por lo menos, del lado de los compradores.

I.11.4. *Participación de la Administración en el mercado de tierras*

Una de las posibles medidas a estudiar sería la intervención directa del Estado, comprando y vendiendo tierras. El interés de este tipo de medida reside en que permite centralizar y coordinar las distintas acciones sobre el mercado (transparencia, conocimiento estadístico, nivel de concurrencia, etc.). Otro aspecto no despreciable, es que la existencia de un Organismo Estatal que participara en la compra y venta de tierras permitiría una coordinación eficaz entre política de suelo y política de estructuras (caso de la experiencia francesa). Sin embargo, el lado negativo de la intervención directa en el mercado de la tierra es su elevadísimo coste público y la dudosa eficacia de sus resultados.

Existe otro tipo de política de menor alcance y que supone un grado de intervención menor. Entre ellas destacamos la política crediticia. Para que esta política sea efi-

caz, se necesita, por un lado, unas condiciones crediticias favorables y, por otro, la máxima sencillez en la tramitación de los créditos, de modo que el tiempo transcurrido desde que un agricultor tiene una opción de compra hasta que recibe, efectivamente, el dinero para comprar la finca o parcela en cuestión, sea mínima.

No obstante, esa política es de dudosa viabilidad, ya que por muy barato que sea el crédito para la compra de tierra, es difícil que la tasa de rentabilidad de la inversión en tierra pueda cubrir el tipo de interés del crédito. En los cálculos realizados en nuestro trabajo (21) la tasa de rentabilidad se sitúa entre el 1 y el 4%, lo cual no cubre el tipo de interés oficial (12%), ni siquiera los créditos más bonificados (8%). Por ello, no es de extrañar que la propia CEE, en el marco de las subvenciones a los planes de modernización de las explotaciones, excluya de sus ayudas la inversión en compra de tierras y aconseje que la ampliación de la dimensión territorial se realice, no mediante compra, sino mediante arrendamiento (22).

El que la vía de cambio estructural dominante en el futuro sea la del arrendamiento o la del mercado de tierras dependerá, básicamente, del precio de la tierra, de la rentabilidad agraria, de la liquidez de los agricultores, de la influencia de la ley de arrendamientos, de las preferencias de los agricultores por una u otra fórmula (23) y de otras variables (24).

---

(21) J. M. Sumpsi y C. Varela Ortega, «La rentabilidad de la tierra: una nota», *Papeles de Economía,* n.° 16. La nueva agricultura española, Madrid, 1983.

(22) En la directiva de 1972 de la CEE sobre cese de la actividad de los agricultores, se decía claramente que el destino preferente de las tierras liberadas por los agricultores que se retiraban de la agricultura debía de ser para los agricultores con planes de modernización, pero mediante el arrendamiento, aparcería u otras fórmulas, pero no mediante la compra, y además la CEE en coherencia con esto no ayuda la inversión en compra de tierras.

(23) Según nuestras encuestas y las de Víctor Pérez Díaz, los agricultores prefieren cultivar la tierra como propietarios y no como arrendatarios.

(24) Según Harrison (1982) y Maunder (1984) la ampliación del tamaño de las explotaciones mediante el arrendamiento es uno de los rasgos de la evolución estructural en varios países europeos. Sin embargo, en otros países, entre ellos Italia, ciertas características estructurales y las normas legales reguladoras del arrendamiento han dificultado la generalización de esta vía. En España el arrendamiento ha tenido cierta importancia en Castilla-León, pero esto no es generalizable y parece que la compra sigue siendo la vía fundamental (véase V. Pérez Díaz, *opus cit.,* 1983).

Las ventajas de la vía de la compra-venta son su mayor estabilidad y seguridad para el agricultor, que amplía su dimensión y que, además, en muchos casos coincide con su deseo, que es, justamente, comprar más tierras. Las ventajas del arrendamiento son que no precisa la inmovilización de fuertes capitales y, además, permite la separación entre la figura del propietario de tierras y la del empresario. Sin embargo, desde la óptica de la política agraria, lo más sensato será potenciar ambas fórmulas como vías complementarias, sin descuidar, en ningún caso, la vía del mercado de tierras. Respecto a esto último, debe recorderse las conclusiones del interesante trabajo de V. Pérez Díaz (25), según las cuales, los agricultores encuestados en varias regiones españolas en las que el proceso de modernización de las explotaciones ha sido importante, consideran que la dificultad de acceso al mercado de tierras (escasa movilidad, falta de transparencia, precios elevados, etc.) es uno de los principales frenos para continuar con dicho proceso.

I.11.5. *La política fiscal y el mercado de la tierra*

Por último, hay un tema que tiene una gran repercusión sobre el mercado de la tierra y que es fuente de alguno de los problemas que aquejan a dicho mercado. Se trata de la fiscalidad sobre las transmisiones patrimoniales (compra-venta o herencia de tierras), del impuesto sobre las rentas de las personas físicas y del impuesto especial sobre el patrimonio. En los dos primeros casos, la existencia de tipos impositivos elevados provoca que el valor declarado sea menor que el real (para suavizar el impuesto sobre derechos reales de compra-venta o el impuesto de sucesiones para evitar plusvalías elevadas que serían gravadas por el IRPF), y que las donaciones en vida sustituyen a las herencias para eludir los impuestos de sucesiones.

Las oficinas valoradas de Catastro no consideran los precios declarados porque es obvia su falsedad, pero tam-

(25) Pérez Díaz, V., *opus cit.*, 1983.

poco valoran a precios reales, sino a unos precios estimados que, en cada caso y para cada zona, sigue criterios distintos.

En definitiva, los problemas fiscales están en la raíz de uno de los principales problemas del mercado de la tierra: la falta de transparencia. La intervención de la Administración también se ve dificultada por este problema, ya que el hecho de que las ventas a la Administración deben declararse al precio real sin posibilidad de falsearse retrae a muchos propietarios de ofrecer sus tierras a la Administración.

Este ocultamiento se explica, en parte, por la falta de conciencia, pero en cierta medida se debe, también, a que si se declarase la verdad, la presión fiscal sería muy fuerte. Por ello, la política a seguir debería consistir en tipos impositivos más reales y acorde con la escasa rentabilidad agraria y, por otro lado, en obligar a que los valores declarados en la compra-venta y herencias de fincas sean los reales.

II. EL MERCADO DE LA TIERRA Y LA EVOLUCION DE LAS ESTRUCTURAS AGRARIAS EN ANDALUCIA

Es necesario hacer la observación previa de que, así como en el epígrafe anterior, el análisis se desarrollaba para zonas con predominio de agricultura familiar, ahora nos centraremos, dentro de Andalucía, en las zonas típicas de grandes explotaciones.

II.1. Antecedentes históricos

Las relaciones entre el mercado de la tierra y las transformaciones estructurales han tenido siempre una relevancia especial en esas zonas, donde la existencia de una determinada estructura agraria caracterizada por el predominio de la gran propiedad ha hecho posible el desarrollo

de un importante mercado de tierras, con un número elevado de operaciones de compra-venta de grandes fincas.

Así, ya en los años cuarenta y cincuenta, tuvo lugar, a través del mercado de la tierra, un doble fenómeno: el cambio de titularidad de las grandes fincas (pasando de la nobleza a la burguesía agraria) y la concentración de la propiedad. La fuerte movilidad de la tierra en este período se explica por la ventajosa relación entre precio de la tierra y rentabilidad agraria. Según se aprecia en el Gráfico 1 (26), en dicha época, la relación se sitúa entre dos y tres, lo cual significa, de modo aproximado, que con la renta que se obtenía durante dos o tres campañas se podía pagar el valor de la tierra.

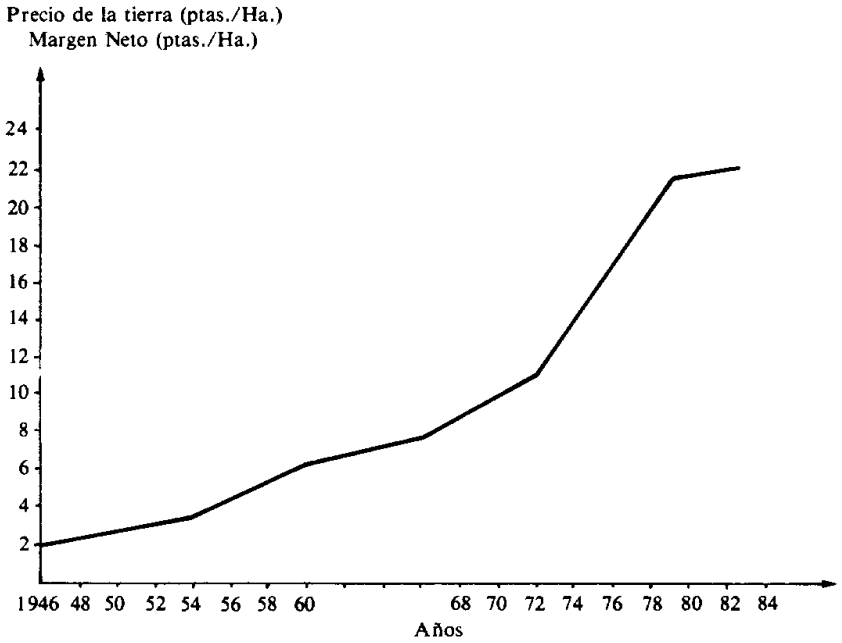
De este modo se comprende que la acumulación de capital de la burguesía agraria se destinará, prioritariamente, a modernizar la explotación y a comprar nuevas fincas, en lugar de canalizarse hacia inversiones industriales o de equipamiento. En definitiva, el excedente de explotación se utilizó en buena medida para consolidar el proceso histórico de afianzamiento de la propiedad burguesa de la tierra (en detrimento de la nobleza y otras instituciones) y para ampliar el patrimonio inmobiliario rústico y urbano de dicha burguesía. Este proceso de cambio estructural desarrollado a través del mercado de la tierra, tuvo consecuencias muy importantes para la evolución de la agricultura de Andalucía. En efecto, el cambio de titularidad de las tierras hacia una clase propietaria más dinámica hizo posible y contribuyó, en gran medida, al fuerte cambio y modernización de las grandes explotaciones agrarias de Andalucía en los años cincuenta y sesenta.

A partir de la década de los sesenta, la relación entre precio y rentabilidad de la tierra empezó a deteriorarse. Como puede observarse en el Cuadro 8, los niveles de ren-

(26) La serie de precios de la tierra necesaria para la elaboración de este gráfico se han tomado de C. Varela, que a su vez ha elaborado laboriosamente dichas series a partir de los expedientes de valoración del Banco Hipotecario y Banco de Crédito Agrícola. En cuanto a los datos de rentabilidad (margen neto/ha.) se han tomado de contabilidades de grandes explotaciones de tierra calma pertenecientes al trabajo de campo de la investigación sobre la evolución de la gran explotación agraria en Andalucía desarrollado por J. M. Naredo, J. M. Sumpsi y Ruiz-Maya, con la financiación de la Fundación J. March.

GRAFICO 1

Evolución en 1946-1984 de la relación entre el precio de la tierra y la rentabilidad agraria (tierra calma)



CUADRO 8

Evolución de la relación entre el precio de la tierra y la rentabilidad agraria

Período (datos medios)	Precio tierra Ptas./Ha. (1)	Margen neto Ptas./Ha. (2)	Relación (1)/(2)
1946-49	4.000	1.700	2,35
1952-55	12.247	3.990	3,06
1957-60	32.400	4.835	6,70
1964-67	43.573	5.705	7,63
1970-73	76.200	6.981	10,91
1974-77	191.600	10.873	17,62
1977-80	270.250	12.500	21,64
1980-83	359.000	16.240	22,10

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de C. Varela y José M.ª Sumpsi.

tabilidad ya no eran los de las décadas anteriores y, además, el precio de la tierra empezó su despegue. Así, la relación pasó del valor tres a mediados de los cincuenta a 7,6 a mediados de los sesenta, 10 a finales de esta década y disparándose, definitivamente, a raíz de la crisis de 1973, alcanzando un valor próximo a 20.

Sin embargo, aunque con unas connotaciones bien distintas de las que existían en los años cuarenta, el mercado de la tierra presentó también una considerable movilidad durante la década de los sesenta y setenta. La diferencia básica residía en que dicha movilidad no estaba ligada a la buena relación rentabilidad-precio, sino a la existencia de liquidez fuera del sector agrario y a la elevada tasa de inflación. Todo ello hacía que la compra de tierras fuera muy atractiva, especialmente para los inversores de fuera del sector, que de este modo colocaban su capital en un refugio seguro.

Paralelamente, se produce un fenómeno de indudable significación. Lo más rentable en un mercado de grandes fincas en el que la relación precio-renta ya no era buena, consistía en comprar fincas buenas en mal estado o con un grado de aprovechamiento deficiente. En efecto, en los años sesenta era posible encontrar buenas fincas que podrían comprarse a precios, relativamente, bajos, debido a su mal estado. Aparece así la figura de la compra-venta como mecanismo de mejora de las fincas agrarias y de especulación. Este mecanismo consistía en comprar a buen precio una finca buena mal cultivada, mejorar y transformar la finca (todo ello con crédito oficial y barato) y, al cabo de dos o tres años, después de obtener las primeras cosechas, vender la finca ya transformada a un elevado precio, obteniendo así una fuerte plusvalía, no sólo de la tierra sino también de la transformación incorporada. En otros casos podía venderse y, en otros, este proceso de mejora agraria de las grandes explotaciones podía efectuarse no por la vía de la compra-venta sino mediante el arrendamiento.

En cierto sentido, puede decirse que en los años sesenta funcionó, en algunos casos, el mecanismo de selección de empresarios, de modo que los peores empresarios (fin-

cas mal cultivadas) abandonaron el sector, dejando paso a empresarios innovadores que transformaban o mejoraban las explotaciones. Sin embargo, la existencia de la plusvalía de la tierra, que en este período fue especialmente intensa, explica que muchos empresarios ineficientes pudieran seguir subsistiendo a pesar de las pérdidas o de las escasas ganancias de su explotación.

Este tímido proceso de selección de los empresarios agrarios, llevó, incluso, a que diversos portavoces de los grandes propietarios plantearan que la Reforma Agraria ya no era necesaria porque las fincas abandonadas o mal cultivadas ya no existían, como consecuencia del juego de la libre iniciativa privada y de los mecanismos de compraventa y arrendamiento de las grandes fincas mal cultivadas.

II.2. Datos empíricos sobre la movilidad de la tierra

Los datos que a continuación presentamos (27) confirman que la movilidad de la tierra, a mediados de los años setenta, seguía siendo importante. En efecto, la superficie total transaccionada entre 1975 y 1980 en las comarcas estudiadas de la provincia de Sevilla (28), se elevó a un 20,61% de la superficie agraria útil total, lo que representa una media anual del 4,12%. La superficie media anual, objeto de compra-venta en el quinquenio considerado y el porcentaje que ésta representa sobre el total de superficie agraria útil de cada comarca es la siguiente:

(27) E. Díaz Berenguer, J. M. Sumpsi, J. Urbiola, C. Varela, *opus cit.*, 1983. La fuente para determinar la movilidad ha sido Catastro.

(28) Las zonas estudiadas son cinco comarcas de la provincia de Sevilla y que coinciden con las presentadas en el libro del Ministerio de Agricultura sobre Comarcalización Agraria. Se trata La Campiña, La Vega, La Sierra Norte, La Sierra Sur y Estepa. El trabajo de campo, sin embargo, se ha desarrollado con mayor intensidad en las tres primeras.

	Superficie media anual objeto de compra-venta (1975-1980)	Porcentaje de la superficie media anual objeto de compra-venta sobre la superficie agraria útil
1. Sierra Norte	19.619 Ha	5,23
2. Vega	5.888 Ha	3,78
3. Campiña	20.418 Ha	3,84
4. Sierra Sur	4.043 Ha	3,57
5. Estepa	1.557 Ha	2,59

El grado de movilidad puede considerarse alto, en el período 1975-80, especialmente en la Sierra Norte, donde se «movía», en dichos años, por término medio, más del 5% anual de la superficie total de la comarca.

En los cuadros de la página siguiente puede observarse la evolución de la superficie transaccionada (cifras absolutas) y de la movilidad (superficie transaccionada sobre la total) para cada comarca. En las comarcas de La Vega, Sierra Sur y Estepa no se aprecia ninguna tendencia clara. El grado de movilidad oscila en un sentido y en otro en los cinco años observados. En cambio, en la Sierra Norte se aprecia una cierta paralización del mercado (disminución del grado de movilidad) y en la Campiña el grado de movilidad permanece estable a lo largo del período analizado.

Sin embargo, estos resultados deben tomarse con reserva por el corto período analizado y porque las variaciones anuales de la superficie transaccionada pueden verse afectadas por el hecho de que un determinado año varíe ligeramente el número de grandes fincas vendidas.

De hecho, en el cuadro de superficie transaccionada se aprecia, si nos detenemos en el análisis por estratos, que en algunas comarcas como en la Sierra Norte y La Campiña, más del 70% de la superficie vendida pertenece al estrato de más de 100 Ha. Esta peculiaridad derivada de la estructura de propiedad existente en estas zonas, dificulta cualquier análisis de la evolución del porcentaje de superficie transaccionada según estratos y, por ello, no se analiza a fondo. Si utilizamos otro indicador para medir el grado de movilidad, porcentajes del número de fincas vendi-

das sobre el total de fincas, tampoco sirve, ya que en muchos casos no se venden fincas, sino partes de fincas (de hecho, una finca puede dar lugar a varias ventas) y, además, la falta de correspondencia entre titular de explotación y propietario también dificulta la interpretación de este índice de movilidad.

Las entrevistas realizadas a los expertos y agentes intermediarios en el mercado de estas zonas (corredores) han complementado los análisis anteriores. La impresión general era de paralización de la demanda de tierras, espe-

CUADRO 9

Evolución de la superficie transaccionada por comarcas

	1975	1976	1977	1978	1979
La Vega					
0-10 Ha.	466	536	477	493	507
10-50 Ha.	1.100	1.591	824	1.107	572
50-100 Ha.	681	596	916	846	429
> 100 Ha.	2.639	6.243	2.303	4.272	1.336
Sierra Sur					
0-10 Ha.	35	129	132	284	336
10-50 Ha.	6.321	570	740	1.048	768
50-100 Ha.	307	399	469	760	437
> 100 Ha.	2.264	1.082	2.852	5.130	1.840
Sierra Norte					
0-10 Ha.	208	238	362	365	497
10-50 Ha.	1.267	1.254	1.254	1.340	1.2024
50-100 Ha.	1.198	1.214	972	855	1.030
> 100 Ha.	25.490	18.810	14.133	14.405	12.186
La Campiña					
0-10 Ha.	485	690	1.078	1.588	1.787
10-50 Ha.	2.791	2.748	3.758	3.878	4.403
50-100 Ha.	2.646	2.839	2.054	4.203	3.013
> 100 Ha.	11.212	12.473	14.284	13.531	11.639
De Estepa					
0-10 Ha.	8	19	38	44	59
10-50 Ha.	244	316	246	373	763
50-100 Ha.	379	285	576	353	62
> 100 Ha.	737	147	2.364	222	550

Fuente: «Estudio del Mercado y de los Precios de la Tierra en España».

cialmente en el período 1977-83. Sin embargo, según estas entrevistas, la movilidad difiere de unas zonas a otras y dentro de ellas según el tamaño de las fincas. Las conclusiones fueron claras y unánimes: la movilidad fue mayor en las fincas de pequeño tamaño y dentro de ellas en las tierras de regadío.

CUADRO 10

Evolución del grado de movilidad por comarcas (% superficie transaccionada/S.T.), 1975-1979

	1975	1976	1977	1978	1979
Vega	3,77	5,74	2,93	4,62	1,81
Sierra Sur	2,82	1,90	3,65	1,29	2,94
Sierra Norte	7,51	5,74	4,45	4,52	3,93
Campiña	3,18	3,67	3,93	4,31	3,87
Estepa	2,32	1,30	5,48	1,68	2,43
Total	3,11	4,27	4	4,47	3,47

Fuente: «Estudio del Mercado y de los precios de la Tierra en España».

II.3. Análisis de los distintos tipos de mercado

De lo anterior ya se deja entrever que también en estas zonas cabe hablar de distintos tipos de mercado de la tierra (mercado de pequeñas fincas y mercado de grandes fincas), pero nos centraremos sólo en el de grandes fincas, que es el que describiremos brevemente. El primer aspecto a resaltar es que se trata de un mercado muy profesionalizado, dándose siempre la participación de agentes e instituciones intermediarias (corredores) que ponen en relación a oferentes y demandantes.

Los agentes compradores más frecuentes de fincas grandes y/o medianas de regadío suelen ser empresarios agrarios, cuya motivación principal es ampliar sus explotaciones. Aparecen también, pero con un peso específico mucho menor, empresas e industrias agrarias de fuera de Sevilla, así como capitales no agrarios tales como industriales, constructores, comerciantes y profesionales liberales,

estos últimos, principalmente, en las fincas medianas más que en las grandes. Las motivaciones de los compradores de fuera del sector agrario suelen ser refugio de su capital y el ocio.

Por lo que se refiere a los agentes vendedores, suelen ser empresarios agrarios y grandes propietarios agrarios, que se encuentran ante problemas de herencias, fundamentalmente, y, en ocasiones, problemas de endeudamiento, consumo suntuario, problemas laborales, etc.

Del análisis de las encuestas realizadas en este mercado de fincas grandes y medianas de regadío, se confirma la hipótesis establecida en las entrevistas, ya que entre los compradores, los empresarios agrarios y los cultivadores directos, representan más del 60% de las compras en este mercado, quedando el resto compuesto por empresarios no agrarios, arrendatarios y profesionales liberales. Acorde con su origen profesional, más del 60% responden a que su intención era la de ampliar sus explotaciones, mientras que para el resto se trataba de iniciar una inversión en el sector agrario.

Por lo que respecta a los vendedores, sus motivaciones de venta eran muy variadas, dándose casos de problemas de rentabilidad, inicio de inversiones en otros sectores u otras inversiones agrarias, problemas de jubilación, dificultades financieras, problemas de gestión por ausencia (situación típica de muchos herederos), etc.

En el mercado de dehesas grandes y medianas aparecen, de forma destacada, como compradores los capitales no agrarios, factor diferenciador del anterior mercado de regadío. Según los entrevistados, en las más grandes aparecen, fundamentalmente, industriales de fuera de Sevilla, banqueros y urbanizadoras de Sevilla y de fuera y algunos empresarios agrarios. En las medianas aparecen los profesionales liberales y los empresarios no agrarios, así como empresarios agrarios y urbanizadoras. Los vendedores son empresarios agrarios y grandes o medianos propietarios, cuyas motivaciones de venta son la baja rentabilidad, problemas de endeudamiento agrario y extraagrario, problemas de herencias, inversiones en otro sector o en otro tipo de agricultura, etc.

Finalmente, nos encontramos con el mercado de fincas grandes y medianas de secano. En este mercado y según la información dada por los corredores, los compradores más frecuentes son capitales no agrarios, especialmente en el último período de paralización del mercado, pero sin que destaquen mucho sobre los capitales agrarios. Las motivaciones son, para los primeros, el refugio del capital, el prestigio social y el ocio-recreo y, para los segundos, ampliar sus explotaciones, entendiendo que es frecuente la independencia de gestión y equipamiento entre las unidades productivas que pudieran poseer anteriormente y las de reciente adquisición con lo que hay que considerar la incidencia del criterio de diversificación de producciones y riesgos en dichas compras. De menor entidad son los casos de adquisición por empresarios agrarios de fincas medianas e incluso pequeñas, al objeto de ampliar, estrictamente redondear, sus unidades productivas.

Los vendedores son empresarios agrarios y propietarios con problemas de gestión por ausencia, endeudamiento agrario y extra-agrario, consumo suntuario, sucesiones, etc.

Las contestaciones a las encuestas realizadas a compradores y vendedores no validan completamente las hipótesis de los corredores entrevistados, ya que, según aquéllas, un 66% de las compras corresponden a cultivadores directos y empresarios agrarios, quedando, prácticamente, el resto como compras de capitales no agrarios cuyas motivaciones van desde la inversión inicial, al refugio de capital, compras para arrendar, especulación, etc. Parte del origen de esta discrepancia hay que buscarla, probablemente, en las diferencias de comportamiento de las fuerzas del mercado de la tierra en las dos coyunturas de medio plazo detectadas en los años setenta: la alcista (en la primera mitad) y la de estancamiento en la segunda mitad de la década.

II.4. Crisis económica y cambios en el funcionamiento del mercado: el proceso de desconcentración

A partir de mediados de la década de los setenta, la crisis económica modificó sustancialmente el funcionamien-

to del mercado de la tierra, operándose cambios notables. El proceso de concentración y aumento de la eficiencia productiva de las explotaciones que se había producido en décadas anteriores, comienza a desvanecerse y surge el fenómeno inverso: la desconcentración de las explotaciones a través del mercado de la tierra. Este fenómeno se ha detectado en dos zonas bien distintas y debido a causas diferentes.

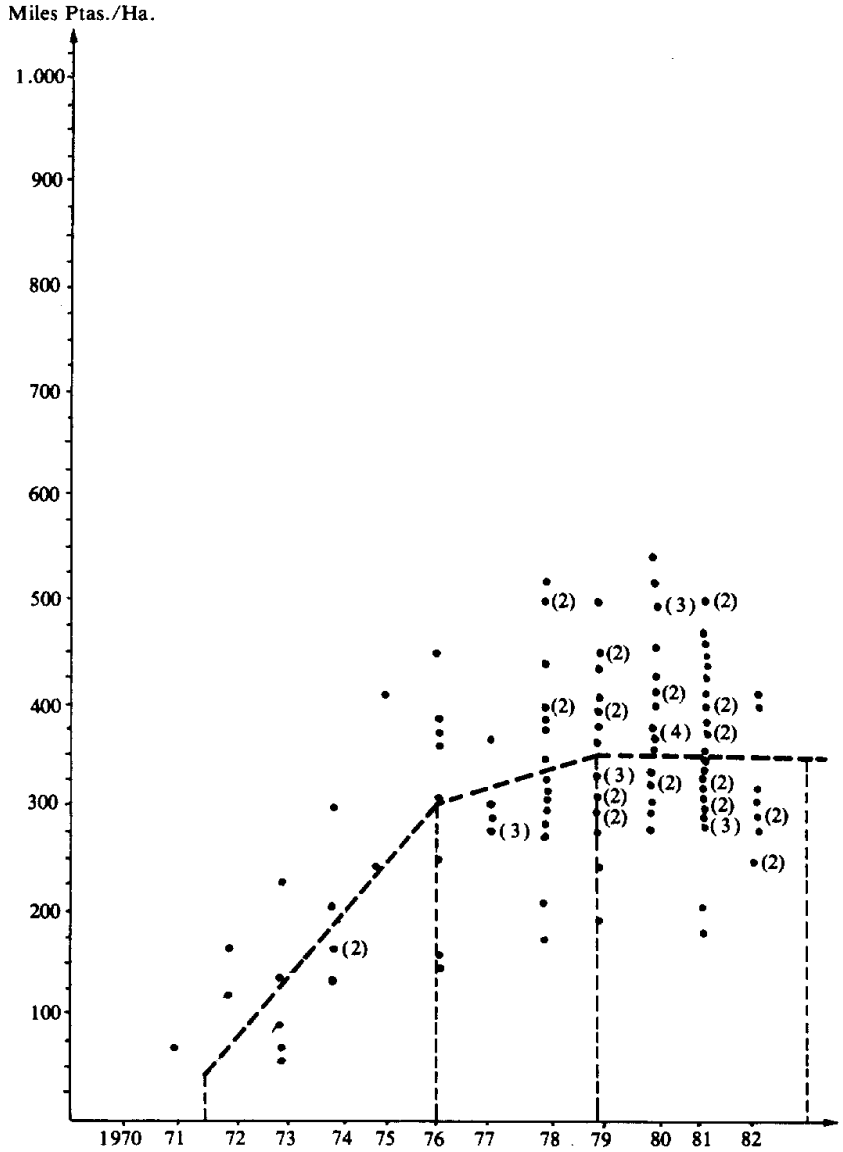
En la zona de cultivos intensivos del litoral de Almería como consecuencia del cambio tecnológico y del uso del suelo derivado de la explotación de los acuíferos y de la introducción de cultivos enarenados y bajo plástico. Antes de la transformación de la zona existían grandes fincas de secano y baldíos. Posteriormente, estas fincas empezaron a venderse en parcelas, a veces sin transformar y otras veces transformadas, como si se tratara de una urbanizadora que vende parcelas para chalets. El tipo de explotación muy intensiva y la fuerte inversión que se requiere hace que las explotaciones tengan dimensiones pequeñas (una hectárea de media) y ello es lo que ha hecho que a través del mercado de tierras y de la compra-venta se haya operado, como consecuencia del cambio tecnológico, una importante transformación de la estructura de propiedad, pasándose de una estructura con fuerte concentración a otra muy disgregada.

En la zona de predominio de la gran explotación agraria (Campiña y Vega del Guadalquivir) el fenómeno desconcentrador se ha producido como consecuencia del cambio de funcionamiento del mercado de la tierra, derivado éste a su vez de la crisis económica y agraria. En efecto, el mercado de la tierra en dicha zona y durante el período 1979-1983 se caracteriza por una fuerte paralización de la demanda y una estabilización de los precios de la tierra (29), como se aprecia en el Gráfico 2. Esta crisis de demanda tiene su origen en una doble causa, ligada, en ambos casos, a la crisis económica. Por un lado, la falta de liquidez necesaria para que los empresarios no agrarios y, en gene-

(29) La estabilización de los precios de la tierra en el período 1979-83 es una tendencia constatada también en otros países como Francia y USA. Véase E. Díaz Berenguer, J. M. Sumpsi, J. Urbiola y C. Varela, *opus cit.*, 1983.

GRAFICO 2

Precios de la tierra calma (secano) de la campiña de Sevilla



Fuente: Datos reales de precios de transacciones obtenidos en las encuestas del trabajo «Estudio del Mercado y de los Precios de la Tierra en España», Dep. de Economía Política Agraria de la UPM, *opus cit*, 1983.

ral, los inversores acudieran a colocar sus excedentes empresariales en la compra de tierras y, por otro lado, la escasa rentabilidad agraria que retrae la demanda de tierras, en especial, por parte de los agricultores. La incidencia fuertemente negativa de la sequía de 1981 y 1983 sobre las rentas agrarias y el endeudamiento de los agricultores, fue un factor decisivo en la baja de los precios de la tierra en dicho período.

Sin embargo, esta crisis de demanda de tierras no afectó por igual a las grandes fincas que a las pequeñas. De ahí la necesidad de no considerar el mercado de tierras como un todo que funciona de forma homogénea sino como distintos mercados que pueden funcionar de modo diferente como de hecho así ocurre. Así, se ha observado que la demanda de pequeñas parcelas en el período mencionado lejos de paralizarse se ha sostenido, e, incluso, aumentado (30). La explicación reside en el hecho de que el comprador de estas parcelas suele ser un agricultor que compra la tierras por colindancia o proximidad a sus tierras con el objetivo de aumentar el tamaño de su explotación y mejorar el nivel de utilización de sus recursos.

En resumen, es muy difícil vender una finca grande y, sin embargo, es muy fácil vender pequeños lotes de tierra. No sólo es más fácil, sino que la hectárea se vende a precios más altos (31).

Esto ha llevado a lo que podríamos denominar la venta parcelada de las grandes fincas. Es decir, cuando una finca grande se quiere vender lo que se hace es dividir la finca en lotes pequeños y éstos se venden uno a uno. El resultado es una venta más rápida y fácil y con un monto final mucho mayor que si hubiera vendido como tal finca grande. Este fenómeno reciente no está cuantificado pero está adquiriendo una enorme importancia, hasta el punto

(30) Si se observan los datos de evolución en el período 1975-80 de la superficie que se ha comprado según estratos de dimensión se aprecia sobre todo en La Campiña y Regadío, que aumenta la importancia del número y hectáreas compradas que corresponden a los estratos menores de 50 Ha., y en cambio se estabilizan o disminuyen las de los estratos de mayor dimensión.

(31) Según los datos del estudio del Departamento de Economía y Política Agraria de la UPM, se observa que los precios son más elevados en el caso de transacciones de pequeñas parcelas que en el de compra-venta de grandes fincas.

de que surge la pregunta de si no estaremos caminando hacia un nuevo tipo de «reparto» a través del mercado de la tierra. Es evidente que si este mecanismo desconcetrador se consolida, es muy posible que a la vuelta de unos años, la propiedad agraria en algunas zonas esté más dividida.

Pero este nuevo fenómeno no funciona sólo por el lado de la demanda, sino también por el de la oferta. La crisis económica ha afectado, fundamentalmente, a las grandes explotaciones agrarias, en especial a las más ineficientes y mal explotadas. En muchos casos, su nivel de endeudamiento es insostenible y su situación de liquidez llega al borde de la suspensión de pagos. Los bancos acreedores son muy reacios a ejecutar las grandes hipotecas y quedarse con las fincas y, en general, la solución final para muchos de estos grandes propietarios es la de vender una parte de su finca y sanear así su explotación a base de descapitalizarse (pérdida de capital territorial). Esto contribuye, por el lado de la oferta, a la movilidad en el mercado de pequeñas parcelas, ya que de este modo muchos grandes agricultores ofrecen la venta de pequeños lotes de tierra de sus fincas para hacer frente al pago de sus deudas. Con ello se refuerza el papel desconcentrador que el mercado de la tierra está jugando en esta zona durante los últimos años.

Por tanto, a través del mercado de la tierra también pueden provocarse a veces efectos negativos sobre la estructura agraria. Sin embargo, los efecto serán negativos o no según los móviles que llevan a la desconcentración. Si la motivación hay que buscarla en un cambio radical de las técnicas de cultivo y tipo de aprovechamiento de la tierra, como es el caso de la zona de cultivos intensivos de Almería, donde se pasa de terrenos baldíos a producción intensiva de hortalizas tempranas de alto valor, entonces la desconcentración no es negativa sino, incluso, necesaria, ya que no es posible producir hortalizas intensivas en grandes dimensiones (ejemplos claro son los problemas de Tierras de Almería).

En cambio, si la desconcentración obedece sólo a cambios en el funcionamiento del mercado de la tierra, derivados a su vez de la modificación de las condiciones eco-

nómicas internas y externas a la agricultura, sin que se produzcan cambios tecnológicos o en el tipo de aprovechamientos, entonces su impacto en la estructura agrarias es, claramente, negativo, ya que se pasaría de una estructura basada en explotaciones de gran tamaño, con posibilidad de aprovechar las economías de escala, a otra con mayor predominio de pequeñas y medianas explotaciones que tendrían dificultades para adaptarse a las nuevas técnicas de producción y de comercialización. Justamente, éste sería el caso de las zonas de gran propiedad de las Campiñas de Córdoba, Sevilla y Cádiz.

En los años posteriores a 1983, fecha de realización de nuestro estudio sobre el mercado de la tierra, se han producido cambios importantes en dicho mercado, especialmente durante el período 1985-86. En efecto, 1) las nuevas expectativas de rentabilidad agraria en Andalucía (una vez terminado el período de sequía de 1981-83) y habiéndose producido la adhesión a la CEE, cuyo impacto en la agricultura de dicha región es considerado positivo, 2) la necesidad de dar salida a ciertos problemas fiscales y blanquear dinero mediante la compra de fincas y, finalmente, 3) las buenas perspectivas económicas a partir de finales de 1985 (baja inflación, baja del dólar, baja del precio del petróleo, aumento de la tasa de crecimiento, etc.), han provocado un incremento de la demanda de compra de fincas, tanto por parte de capital nacional como extranjero, que está presionando los precios de la tierra hacia fuertes alzas.

II.5. Relación entre fases económicas, mercado de la tierra y cambios estructurales

En síntesis, hemos visto que las transformaciones que se producen a través del mercado de la tierra tienen un signo cambiante. En ocasiones con efectos de concentración y aumento de la eficacia productiva (años sesenta y principios de los setenta y a partir de 1984) y, en otras, con efectos desconcentradores y, posiblemente, con repercusiones negativas (1975-83).

Podría avanzarse como hipótesis de trabajo, que las eta-

pas de expansión económica se corresponden con un tipo de funcionamiento del mercado que genera efectos de concentración y aumento de la eficacia de las estructuras agrarias, mientras que los períodos de crisis económica y agraria se corresponden con otro tipo de funcionamiento del mercado que provoca efectos estructurales negativos. En definitiva, en unas zonas como éstas, en las que predomina la gran propiedad, no parece conveniente que el mercado de la tierra sea el único mecanismo de ajuste estructural, ya que, dependiendo de variables exógenas, estos ajustes pueden ser positivos o negativos.

II.6. Intervención en el mercado de la tierra

Sin embargo, la importancia del mercado de la tierra y de su impacto sobre la estructura agraria, hace que también en estas zonas sea interesante una cierta intervención de la Administración en dicho mercado. Esta intervención debería articularse en torno a tres objetivos:

a) Mejorar los circuitos de información sobre los precios y movimiento de compra-venta de tierras, al objeto de aumentar la transparencia del mercado (Valoraciones de Catastro a precio reales y no a precios declarados o precios estimados).

b) Aumentar la concurrencia en el mercado, arbitrando mecanismos que permitan la confrontación de oferentes y demandantes.

c) Medidas fiscales que permitan disminuir los factores especulativos que operan en el mercado de grandes fincas, de modo que las operaciones de compra tengan efectos positivos sobre la eficacia productiva y no tengan únicamente un objetivo de especulación.

II.7. Problemas en la movilidad de la tierra en el mercado: la vía del arrendamiento

En cualquier caso, los elevadísimos precios que se registran en la actualidad en las compra-ventas de tierra en Andalucía constituyen un freno importante a la movilidad

de las tierras; la relación entre precio de la tierra y rentabilidad agraria se sitúa ya entre 20 y 26, muy lejos de los valores de los años cincuenta y sesenta. Esta restricción puede obviarse en cierta medida a través del arrendamiento.

La importancia del arrendamiento de tierras y sus fuertes implicaciones en los cambios estructurales agrarios han sido resaltados por la mayoría de los estudiosos del tema. Incluso en algunos casos se ha llegado a plantear que la reforma agraria podía hacerse simplemente una Ley de Arrendamientos suficientemente flexibles y que permitiera la movilidad de la tierra. Ya en los años treinta, en pleno apogeo de la cuestión agraria y con la discusión del proyecto de Reforma Agraria como telón de fondo, un autor como Manuel de Torres planteaba en un famoso artículo publicado en 1932, que una Ley de Arrendamientos podía ser una alternativa más eficaz que la Ley de Reforma Agraria frente a la modernización del sector agrario en España. Este planteamiento tuvo después muchos seguidores y todavía hoy en día se sostiene en ciertos círculos (32).

En Andalucía la importancia del cultivo no directo ha sido considerable según períodos. Así, en los años cuarenta y cincuenta, la mayoría de las grandes explotaciones estaban parceladas y cedidas a colonos (bajo fórmulas de arrendamientos o aparcerías). Pero con la introducción de nuevas técnicas y, en especial, de la mecanización, este sistema de cultivo fue desapareciendo y, a finales de los años cincuenta o principios de los sesenta, los propietarios de estas grandes fincas recuperaron el cultivo directo (33).

Más tarde, a finales del los años sesenta y, sobre todo, a partir de los años setenta, vuelve a resurgir, aunque con una incidencia menor que en etapas anteriores, formas de cultivo indirecto cuya motivación principal es la de eliminar riesgos (caso frecuente del arrendamiento) de campaña en el que se arrienda por una campaña una parte de la explotación, normalmente una hoja de cultivo, o redu-

---

(32) M. de Torres, «La Ley de arrendamiento y la Reforma Agraria», *Revista Agricultura,* abril 1933, Madrid.

(33) Este proceso ha sido analizado en profundidad por J. M. Naredo, L. Ruiz Maya y J. M. Sumpsi en el artículo «La crisis de las aparcerías en la posguerra», revista *Agricultura y Sociedad,* n.° 3, abril-junio 1977.

cir costes salariales mediante la cesión del cultivo bajo la fórmula de la aparcería (34).

No es posible cuantificar la importancia de estas dos fórmulas de cultivo no directo, ya que no figuran como tal en los datos del Censo Agrario, pues se trata de cesiones por campaña y no se consideran como arrendamiento o aparcería estable, por lo que están engloblados en el cultivo directo (propiedad). Por otro lado, no existen apenas estudios que aporten datos sobre estos fenómenos en la Andalucía de la gran explotación. Sin embargo, las entrevistas realizadas y ciertos estudios e informes reflejan su importancia, en especial en el regadío del Valle del Guadalquivir (35). El interés de analizar en el futuro estos procesos, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo es enorme, ya que a través de ellos se operan cambios notables en el uso de la superficie agrícola y en los niveles de producción y empleo proporcionado por la agricultura.

El arrendamiento o la aparcería estable tiene relativa poca importancia en Andalucía, especialmente en las provincias de predominio de la gran explotación. En el Cuadro 11 se presentan los datos del Censo Agrario de 1982, en los que se puede observar que el porcentaje de superficie cultivada directamente oscila entre el 75% y el 80%, mientras que en Castilla-León está alrededor del 60%. En cuanto a la evolución de la estructura de tenencia de la tierra, se aprecia que en algún caso se han producido pequeños aumentos del porcentaje de superficie cultivada direc-

(34) La importancia y motivaciones del sistema de aparcerías a partir de los años sesenta ha sido estudiado por J. M. Alier en su libro, «La estabilidad del latifundio», ed. Ruedo Ibérico, 1965, y por J. M. Naredo y J. M. Sumpsi en «Evolución y características de los modelos disciplinarios del trabajo agrario en las zonas de gran propiedad», revista *Agricultura y Sociedad,* n.° 33, octubre-diciembre 1984, y por J. M. Sumpsi, «Análisis de las transformaciones económicas y de los sistemas de tenencia en las grandes explotaciones arroceras del Guadalquivir», *Revista de Estudios Agrosociales,* n.° 111, abril-junio, 1980.

(35) El fenómeno es más importante en las zonas de regadío y en general en las zonas con alta potencialidad agraria, ya que para que le sea rentable al que arrienda por campaña es necesario que pueda intensificar el cultivo de la tierra y obtener altas producciones de gran valor añadido. En los estudios realizados para aplicar la Reforma Agraria en las Vegas del Guadalquivir de Sevilla se ha observado que cerca del 25% de explotaciones practican el arrendamiento de campaña en toda o parte de la explotación.

tamente (caso del conjunto de Andalucía la proporción de tierra cultivada mediante arrendamiento y aparcería ha disminuido, lo cual refuerza la idea de la escasa importancia de los sistemas de cultivo indirecto (36).

Insistimos en que los datos del Censo Agrario no recogen la superficie que se cede durante unos meses para cultivarla mediante arrendamiento o aparcería y que, según todos los indicios, está aumentando notablemente, en especial en las tierras de regadío y buenos secanos, al contrario de lo que ocurre en la superficie arrendada establemente que está estancada o disminuyendo. Según la mayoría de las opiniones, la nueva Ley de Arrendamientos de 1981 está favoreciendo esta tendencia de disminuir los arrendamientos estables (a largo plazo) y aumentar los arrendamientos de campaña (cesión del cultivo por unos meses) (37).

Un aspecto decisivo es analizar la estructura de los distintos sistemas de tenencia según tamaños (Cuadro 12). Contrariamente a lo que cabría esperar, la estructura de la superficie arrendada es similar a la de estrucutra de propiedad y, por tanto, no cabe concluir que el mecanismo del arrendamiento estable sea utilizado con mayor intensidad por los pequeños o medianos empresarios agrarios que por los grandes.

Muy distinto es lo que ocurre en los arrendamientos de campaña donde, según nuestras observaciones, predomina la estructura de pequeños o medianos agricultores (38).

Con ello se confirmaría el distinto papel que juegan los arrendamientos estables respecto a los de campaña. Los

(36) La comparación entre los censos de 1962 y 1982 debe tomarse con prudencia, ya que las categorías no son comparables, en especial los relativos a propiedades comunales.

(37) Esto se debe a que la Ley de Arrendamientos equilibra mejor los derechos de los arrendatarios respecto a los de los propietarios, lo cual ha retraído a éstos a la hora de ofrecer tierras en arrendamiento. Actualmente se opta por arrendamientos de campaña u otras fórmulas fuera de la Ley de Arrendamientos. La Ley de Reforma Agraria también puede fomentar esta figura, ya que intensifica la producción y el empleo. El que este fomento se de o no, dependerá del tratamiento de esta figura a la hora de calcular los índices técnicos y económicos.

(38) Estos datos se han podido contrastar con los estudios realizados en las Comarcas declaradas de Reforma Agraria, en especial en la Vega de Córdoba y Sevilla.

CUADRO 11

Evolución de la estructura de tenencia (% de superficie de cada régimen sobre superficie total) según Censo Agrario (1962-82)

	Propiedad (%)		Arrendamiento (%)		Aparcería (%)			
	1962	1982	1962	1982	1962	1982	1962	1982
Andalucía	72,5	74,9	15,6	12,9	3,3	3	8,6	9,2
Cádiz	66,1	70,2	28,5	22,3	2,2	1	3,2	6,5
Córdoba	74,9	74,5	15,2	16,6	7,8	2,7	2,1	6,2
Sevilla	77,9	77,3	17,3	17,5	2,3	1	2,5	4,2

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo Agrario 1962 y 1982.

CUADRO 12

Distribución de la superficie según regímenes por tamaños (Censo 1982)

	Propiedad			Arrendamiento			Aparcería		
0-30	30-100	> 100	0-30	30-100	> 100	0-30	30-100	> 100	
Cádiz	11,6	8,8	79,5	17,5	15,7	66,8	30,1	34,3	35,6
Córdoba	30,7	17,8	61,5	14,3	21,2	64,5	21	28,5	50,5
Sevilla	15,3	14,7	70	16,5	20,7	62,8	27,7	27,5	44,8

Fuente: Elaboración propia a partir Censo Agrario, 1982.

primeros como fórmula de consolidación de la base territorial de los medianos empresarios, los segundos como fórmula para que las familias campesinas sin tierra o con poca tierra accedan al uso de la misma como medio de trabajo y sustento económico, aunque sea un medio inestable (cada campaña debe conseguir un contrato).

Si se analiza la estructura por tamaños de la superficie cedida en aparcería sucede algo distinto. En efecto, la estructura de la aparcería es bien distinta de la estructura de la propiedad, al tener mayor importancia en aquélla los estratos pequeños o medianos. Este resultado es lógico ya que, como se ha comentado, el objeto de este sistema es abaratar los costes salariales y, por tanto, en la mayoría de los casos el cultivo de las superficies cedidas en aparcería se hace por la familia (mano de obra familiar).

II.8. Necesidad de implementar medidas de cambio estructural

Una de las conclusiones a la que llegábamos antes, es que en una zona con predominio de grandes explotaciones la vía del mercado de la tierra no puede ser la única alternativa de ajuste estructural. Es necesario, por tanto, llevar a cabo acciones de política agraria que incidan directamente en las transformaciones estructurales. Esto es lo que se intenta mediante la Ley de Reforma Agraria de Andalucía de 1984 que a través de una serie de medidas plantea el aumento de la eficiencia y equidad en el sector agrario. Ello pasa por un aprovechamiento más racional e integral de los recursos naturales disponibles. Estas medidas se aplican en caso de aprovechamiento inadecuado de los recursos y pueden contemplar tanto expropiaciones como mejoras forzosas o impuestos especiales utilizando unas medidas u otras en función del grado de inadecuación.

La modificación estructural que puede producirse con este tipo de políticas depende básicamente de la intensidad de los mecanismos redistributivos (compra de tierras por el Estado, expropiaciones de uso o de dominio) y de

la forma y tipo de asentamientos que se establezcan sobre las tierras adquiridas por la Administración. No es lo mismo un modelo de asentamiento individual y con acceso a la propiedad, que otro que propugne la explotación en común de la tierra y sin acceso a la propiedad, sino sólo al uso de la tierra, como es el caso de la Ley andaluza. Sin embargo, la limitación principal de este tipo de programas es la cuantía de los recursos financieros disponibles, ya que el precio de la tierra es muy elevado y, por tanto, las adquisiciones son muy costosas. Por ello, y al igual que ocurría en el sector privado donde el arrendamiento ha sustituído en algunos casos a la compra de tierra, también en la política de la Administración se tiende a sustituir la adquisición del dominio por la del uso de las fincas y así se ha introducido la figura de la expropiación de uso (arrendamiento forzoso) que permite ahorrar el elevado coste que, en caso de expropiación de dominio, supondría el pago del justiprecio.

II.9. El impacto de las políticas estructurales sobre el precio de la tierra

Pero, a su vez, esta política de la Administración con un claro objetivo de modificar la estructura de la agricultura, debería producir, por lo menos en teoría, ciertos efectos sobre el mercado de la tierra, verificándose así el efecto *feed-black* del que se hablaba al principio de este artículo. En efecto, este tipo de intervención de los poderes públicos, puede provocar un aumento de las tierras ofrecidas en venta, bien en forma voluntaria, o bien en forma inducida o preventiva. Por otro lado, las tierras con mayores posibilidades de ser ofrecidas serían aquellas que están peor aprovechadas, con lo cual, la política de reforma agraria contribuiría, también por esta vía, a mejorar la eficiencia productiva de la agricultura.

La mayor oferta de tierras que puede derivarse de la aplicación de este programa de Reforma Agraria debe producir, en principio, un efecto depresivo sobre el precio de la tierra. Dicho efecto podría verse reforzado por la parti-

cipación de la Administración en el mercado de la tierra como comprador privilegiado, utilizando, además, esta posición ventajosa para llevar a cabo determinadas medidas para aumentar la transparencia del mercado.

Todo ello tendría dos efectos positivos. Por un lado, el propio de la baja del precio y de una cierta clarificación del mercado, lo cual puede contribuir a una mayor movilidad de la tierra. Por otro lado, supondría un abaratamiento del coste de los programas gubernamentales de adquisición de tierras para su posterior redistribución.

Sin embargo, la realidad actual refleja que, a pesar de la aplicación del programa de Reforma Agraria, los precios de la tierra han crecido considerablemente durante los años 1985 y 86. Esto nos lleva a la conclusión de que las buenas coyunturas económicas y las expectativas de rentabilidad agraria así como factores atípicos de demanda de fincas como la posibilidad de blanquear dinero a través de la compra de tierra, tienen mayor incidencia en los precios de la tierra que la aplicación de la política de reforma agraria y barren por completo los impactos más débiles e indirectos que ésta podría provocar en los precios.

Por tanto, la única medida que puede incidir fuertemente en las transformaciones estructurales es la de cambiar el concepto de dominio de la tierra por el uso de la tierra, tanto a nivel del mercado de la tierra, como a nivel de la política de la Administración. Ello pasaría por una serie de cambios legislativos y de los mecanismos de intervención de los arrendamientos y por la extensión de la fórmula de expropiación de uso a otras figuras expropiatorias (expropiación por interés social, por ejemplo). Todo ello sin descuidar, como complemento, todo un conjunto de medidas para hacer que el mercado de la tierra sea más transparente y concurrente y menos especulativo.

III. CONCLUSIONES

Como conclusiones tentativas que deberían someterse a nuevas contrastaciones podemos establecer las siguientes:

1. Las relaciones existentes entre el Mercado de la Tierra y las transformaciones estructurales agrarias son biunívocas de modo que aquél influye sobre éstas y viceversa. Sin embargo, y por regla general, la influencia del mercado de la tierra y de su funcionamiento sobre los cambios estructurales es mucho mayor que la que estos pueden ejercer sobre aquél.

2. En las zonas con predominio de agricultura familiar y cultivos extensivos, se observa una fuerte demanda y oferta potencial de tierras. La primera es consecuencia de la necesidad de ampliar el tamaño por parte de los agricultores que permanecen en el sector, y la segunda, es consecuencia de la evolución socio-demográfica (emigración de los pequeños agricultores, envejecimiento de la población activa agraria, problemas sucesorios, etc.). En estas zonas, por tanto, una política cuyo objetivo sea convertir esta demanda y oferta potencial en demanda y oferta real puede conseguir éxitos importantes y constituye una vía muy idónea para la transformación de las estructuras agrarias. Esto será, especialmente, cierto si la intervención en el mercado es una intervención no excesivamente dura (es decir, sólo se trata de que el mercado funcione, sea transparente, exista concurrencia, etc.), y si esta intervención se acompaña de otro tipo de medidas (jubilación anticipada y abandono de la actividad agraria, formación profesional de los agricultores, apoyo a la modernización y equipamiento de las explotaciones, etc.).

3. En las zonas con peso significativo de la gran explotación, el mercado de la tierra y su funcionamiento influyen de modo cambiante en las estructuras agrarias. En períodos de expansión económica, el mercado de la tierra opera como mecanismo de concentración y mejora de la eficiencia de las explotaciones y en etapas de crisis económica como mecanismo desconcentrador.

Por tanto, en este supuesto, la vía del mercado de la tierra no puede constituir el único instrumento para cambiar las estructuras agrarias, sino que debe complementarse con políticas directas de reforma estructural.

4. El tipo de intervención en el mercado de la tierra en las zonas con peso significativo de la gran explotación,

debe ser distinto del que se establezca en las zonas con predominio de pequeños y medianos agricultores familiares. En el primero debe tenerse en cuenta el componente especulativo que existe en el mercado de grandes fincas.

5. Las políticas directas de reforma estructural tienen poca incidencia sobre los precios de la tierra y, sobre todo, esta influencia queda contrarrestrada por el efecto de otras variables y elementos que inciden mucho más en dichos precios. La Reforma Agraria de Andalucía no ha neutralizado los efectos favorables de las expectativas de rentabilidad agraria (consecuencia de la adhesión a la CEE) y de las buenas perspectivas de la economía sobre el precio de la tierra y la resultante está siendo un fuerte incremento de los precios.

6. En general, puede decirse que las medidas de intervención directa sobre el mercado de la tierra o las medidas de reforma de las estructuras agrarias con influencia indirecta sobre el mercado de la tierra, inciden en el funcionamiento de dicho mercado, pero apenas afectan al precio de la tierra. Lo que realmente modifica estos precios son los cambios en la política agraria (más liberalizada o más intervencionista en los mercados de productos agrarios), cambios en la situación económica (inflación, crecimiento, tipo de interés, etc.), cambios en las expectativas de rentabilidad y otras variables.

7. Algunos elementos institucionales ejercen una influencia muy considerable sobre el mercado de la tierra. En especial, cabe señalar la incidencia del régimen fiscal por doble vía. Por un lado, dificultando la transparencia del mercado, al declarar precios muy inferiores para suavizar el pago de impuestos y, por otro, activando la demanda de tierras al utilizarse como fórmula inversora que puede permitir, en ciertas condiciones, el blanqueo de dinero. La revisión del régimen fiscal aplicable al suelo rústico tanto del régimen patrimonial como de las transmisiones podría ser muy útil para mejorar la transparencia del mercado y para evitar motivaciones atípicas en la demanda de tierras.

8. Ante las dificultades para conseguir o esperar una

baja notable en los precios de la tierra, cada vez adquiere mayor importancia el uso de la tierra frente a la propiedad de la misma. Por ello, es básico contemplar y ampliar la actuación de la Administración a través del fomento del arrendamiento de tierras, tanto el voluntario, como el forzoso (expropiación de uso).

RESUMEN

El artículo trata de analizar las interrelaciones existentes entre las transformaciones estructurales y el funcionamiento del mercado de la tierra. El punto de partida es el análisis empírico de la evolución de las estructuras agrarias y del funcionamiento del mercado de la tierra en varias comarcas de Castilla-León y Andalucía, dos Comunidades Autónomas con estructuras agrarias y tipos de agricultura bien distintos, por lo que el contraste aporta interesantes elementos de reflexión y permite deducir conclusiones que, aunque no pueden generalizarse, sí cubren un amplio espectro de situaciones.

La primera conclusión de interés es la existencia de relaciones biunívocas entre las transformaciones estructurales y el funcionamiento del mercado de la tierra. Es decir, que no sólo éste influye y provoca aquéllas, sino que también, a su vez, las transformaciones estructurales inciden en el funcionamiento del mercado de la tierra.

La baja movilidad de la tierra, como ha sucedido históricamente en Castilla-León, no supone un bajo nivel de transformaciones estructurales, ya que existen otras vías, como el arrendamiento o la agrupación de agricultores, por ejemplo, por las que se lleva el proceso de cambio de las estructuras agrarias.

En zonas donde predomine la pequeña o mediana explotación, la existencia de un mercado de la tierra activo tiene, siempre, efectos positivos sobre la estructura agraria. En cambio, en zonas con un peso significativo de grandes explotaciones, el funcionamiento del mercado puede provocar efectos positivos o negativos sobre la estructura agraria, en función de los ciclos económicos y cómo éstos afecten al funcionamiento del mercado de la tierra.

Desde el punto de vista normativo, una política de intervención en el mercado de la tierra puede tener, especialmente en regiones como Castilla-León, una incidencia muy positiva en la evolución de la estructura agraria, siempre que se plantee como una intervención suave, en el sentido de que la Administración no participe como agente en el mercado, sino que, simplemente, actúe para hacerlo más transparente y eficiente. En cambio, la actuación política con programa de cambio de estructuras, como, por ejemplo, la Reforma Agraria de Andalucía, no tiene a penas incidencias en el funcionamiento del mercado de la tierra. Este se ve influido mucho más por variables económicas y tecnológicas, tanto endógenas como exógenas, a la agricultura.

RÉSUMÉ

L'article prétend analyser les relations qui se produisent entre les transformations structurelles et le fonctionnement du marché de la terre. Il a été pris comme

poin de départ, l'analyse empirique de l'évolution des structures agricoles et du fonctionnement du marché de la terre. Il a été pris comme point de départ, l'analyse empirique de l'évolution des structures agricoles et du fonctionnement du marché de la terre dans plusieurs régions de Castille-Leon et de l'Andalousie, deux communautés autonomes aux structures agricoles et aux types d'agriculture fort différents, dont le contraste fournit d'intéressants éléments de réflexion permettant de tirer des conclusions qui, tout en n'autorisant pas la généralistion, ne recouvrent pas moins un large éventail de situations.

Une première conclusion d'intérêt porte sur les relations à double sens entre les transformations structurelles et le fonctionnement du marché de la terre. C'est à dire, que non seulement ce dernier provoque des modifications, mais que celles-ci de leur côté influent sur le fonctionnement du marché de la terre.

La mobilité limitée de la terre, comme le montre l'histoire de Castille-Leon, n'implique pas un niveau réduit de transformations structurelles, du moment qu'il existe d'autres voies telles que le bail ou le groupement d'agriculteurs, par exemple, permettant de mener à bien le processus de transformation des structures agricoles.

Dans les zones fondamentalement de petites ou moyennes exploitations, l'existence d'un marché de la terre actif produit des effets positifs sur la structure agricole. Par contre, dans les zones essentiellement de grandes exploitations, le fonctionnement du marché peut se traduire par des effets positifs ou négatifs en ce qui concerne la structure agricole, en fonction des cycles économiques et de leur influence sur le fonctionnement du marché de la terre.

Du point de vue réglementaire, une politique d'intervention sur le marché de la terre peut avoir, notamment dans des régions comme celle de Castille-Leon, une influence très positive sur l'évolution de la structure agricole, à condition que cette intervention demeure discrète, à savoir, que l'administration ne participe pas en tant qu'agent sur le marché mais qu'elle agisse pour le rendre plus transparent et plus actif. Par contre, une action politique se traduisant par un programme de transformation des structures, tel que la réforme agraire en Andalouise, n'a pratiquement aucune incidence sur le fonctionnement du marché de la terre. Les variables économiques et technologiques, aussi bien endogènes qu'exogènes à l'agriculture, y laissent sentir bien d'avantage leurs effets.

SUMMARY

The article is intended to analyze the existing interrelations between structural changes and land market operations. It starts with an empirical analysis on the development of agrarian structures and land market operations in different areas of Castilla-Leon and Andalusia, two regional gobernments with quite a different agrarian structure and type of agriculture, the comparison of which provides interesting points for consideration and foundation for conclusions covering a wide spectrum of situations, although they cannot be generalized.

The first conclusion of interest refers to the existence of interactions between land market functioning and structural changes. That is to say, not only the latter affects and produces the former, but also, structural changes in turn affect land market funcioning.

The low degree of land movility, occurring in Castilla-Leon's history, does not mean a low level of structural change, as there are other channels such as leasing or farmer groups, through wich the process of agrarian structural changes are carried out.

In areas where small or medium size farms prevail, the existence of an active land market always has positive effects on agrarian structure. However, in areas with a significant number of large farms, market functioning may have positive or negative effects on agrarian structure, depending on economic cycles and how these affect land market operations.

From a policy perspective, interventionism in land market may have a very positive effect on the development of agrarian structure, especially in regions like Castilla-Leon, provided the intervention is mild in the sense that the Administration's participation is not to interfere as a market agent, buy simply to render it more transparent and effective. On the other hand, political actions programming structural changes, as for example the Agrarian Reform in Andalusia, hardly have any effect on land market operations. The latter are much more influenced by economic and technological variables both endogenous and exogenous to agriculture.