

---

*Eladio Arnalte Alegre  
y Lorenzo Avellá Reus\**

---

*Modelos locales del mercado  
de la tierra en el País  
Valenciano\*\**

**I. INTRODUCCION**

Es suficientemente conocida la estrecha relación existente entre el funcionamiento del mercado de la tierra y la dinámica de la estructura agraria. En ausencia de intervenciones de política agraria que afecten directamente a esa estructura son las compras y ventas de tierra, junto a las transmisiones hereditarias, los dos mecanismos que determinan cual es la evolución temporal de la distribución de la propiedad de la tierra. Para analizar las transformaciones en la dimensión de las unidades de producción agraria, las explotaciones, es necesario considerar un tercer elemento, la evolución de las superficies cultivadas bajo regímenes de tenencia distintos al de propiedad.

---

(\*) Profesores del Departamento de Economía Agraria, Universidad Politécnica de Valencia.

(\*\*) Este artículo recoge los primeros resultados de una investigación que ha contado con la ayuda financiera de la Institución «Alfons el Mágnum» de la Diputación Provincial de Valencia y de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació de la Generalitat Valenciana. Los autores quieren resaltar la rigurosa tarea de recogida de información realizada en los municipios estudiados por Joaquín Gutiérrez Lara.

Los intensos procesos de reasignación de factores productivos que han tenido lugar en las economías de los países industrializados durante las últimas décadas se han enfrentado, en el sector agrario, con la rigidez existente en el mercado de la tierra. La doble consideración económica de la tierra —como factor de producción agrícola y como reserva de valor— y razones psicológicas y sociales inciden en ese mercado provocando su rigidez y obligando a que las necesarias ampliaciones en el tamaño de las explotaciones se realicen, en muchas ocasiones, por la vía alternativa del arrendamiento de tierras. Así, la ampliación de las explotaciones de agricultores propietarios mediante el arriendo de tierras y la consiguiente extensión del régimen de tenencia «mixto» es uno de los rasgos comunes a la evolución estructural de la mayoría de agriculturas europeas (Harrison, 1982). En el mismo sentido, Maunder (1984) ha encontrado correlaciones positivas significativas de las tasas de «cambio estructural» (tasas de crecimiento del tamaño de las explotaciones) en los distintos países de la CEE y en las distintas regiones dentro de alguno de ellos, con los respectivos niveles de difusión del régimen de arrendamiento.

Sin embargo, como esos mismo análisis muestran, en algunos países europeos (Irlanda, Dinamarca, Italia), ciertos caracteres estructurales y las mismas normas legales que regulan el arrendamiento dificultan la adopción de esa vía de cambio estructural. El caso español, pese a las deficiencias de la información disponible sobre el tema, parece aproximarse más a este segundo modelo, aunque en alguna región (ver, para Castilla la Vieja, Molinero, 1981) se han producido transformaciones de la estructura de las explotaciones por la vía del arrendamiento, mientras la estructura de la propiedad se mantenía inmóvil. Esa situación no es generalizable y, en consecuencia, sigue siendo la compra de tierras la vía fundamental que los agricultores contemplan como forma de agrandar sus explotaciones. Esta hipótesis es la que confirma los resultados de la encuesta de Pérez Díaz (1983) a una muestra de agricultores de diversas regiones españolas, donde el proceso de modernización de las explotaciones ha sido intenso en las úl-

---

timas décadas, los cuales, mayoritariamente, consideran las dificultades de acceso al mercado de tierras (escasa movilidad, alto nivel de precios) como uno de los principales obstáculos en ese proceso de modernización.

El conocimiento de cómo funciona en España el mercado de tierra agrícola se plantea, pues, como una necesidad urgente, dado, por otro lado, el casi completo abandono del tema por parte de los estudios agrarios españoles hasta fechas recientes. Su análisis debe alcanzar a determinar cuáles son los efectos estructurales del funcionamiento de ese mercado, para lo cual es necesario, al menos, conocer qué tipo de agricultores (o de no agricultores) están comprando y vendiendo tierra y qué medida cuantitativa (grado de movilidad) la ampliación de explotaciones por compra de tierra está posibilitando el necesario reajuste de su tamaño (1).

Esos necesarios análisis se enfrentan a graves dificultades derivadas de la escasa y fragmentada información existente sobre las transformaciones efectuadas en ese mercado. El contraste a este respecto es muy acusado con una situación como la de Francia, donde la obligación de declarar las transacciones realizadas a las SAFER ha generado unos útiles registros que permiten avanzar mucho en el conocimiento del mercado. En España, la revisión realizada en el trabajo de Díaz Berenguer y otros (1983) de diversas fuentes institucionales muestra, en casi todos los casos, su insuficiencia o difícil utilización para el estudio de los diversos aspectos del mercado de la tierra, concluyendo, estos autores, la necesidad de recurrir a encuestas directas para obtener la información (2).

El recurso a la obtención de información original es todavía más inevitable cuando se pretende analizar los efectos estructurales del funcionamiento de este mercado. In-

---

(1) La aplicabilidad inmediata de este tipo de estudios a la política agraria está bien ejemplificada en el artículo de Knipsscheer y Veerman (1982), en el que el análisis de las características de los compradores de tierras muestra la mayor o menor eficacia de distintas medidas de control de la compra de tierras establecidas por el Gobierno holandés.

(2) Un intento de aproximarse al conocimiento de ese mercado a partir de las inscripciones en el Registro de la propiedad para algunos municipios sevillanos, puede verse en Cruz Villalón, 1981.

cluso algunos estudios franceses, que se plantean ese mismo objetivo, referidos a determinados segmentos del mercado (transacciones de explotaciones vitícolas de más de 20 Ha en los departamentos del Aude y del Herault, en Delord, 1977; algunos mercados locales, en Bages y Nevers, 1982) deben complementar la información obtenida de los registros de las SAFER con encuestas directas a los agentes intervinientes en las transacciones. El análisis de la dinámica de la estructura agraria a partir, exclusivamente, de fuentes estadísticas, sólo es posible en algunos casos como el de Canadá, donde las estadísticas agrarias permiten el seguimiento individual de las explotaciones a lo largo de los Censos Agrarios realizados cada cinco años, así como conectar esos registros con los de los Censos de Población (ver Ehrensaft y otros, 1984). En España, la elaboración y publicación de los Censos Agrarios está contribuyendo, desde luego, al conocimiento de esa dinámica, pero sería necesario explicitar cuáles son los mecanismos subyacentes a esa evolución, cuyos «resultados» nos presentan los Censos cada diez años.

La investigación, cuyos primeros resultados recoge este artículo, referida al ámbito espacial concreto del País Valenciano, tiene como objetivo genérico la identificación y el análisis de las variables que actúan en el mercado de la tierra agrícola, a fin de explicar la dinámica de la estructura de la propiedad y de las explotaciones en esa región.

Para alcanzar ese objetivo genérico, se ha optado por realizar, en una primera fase, análisis exhaustivos de una serie de «municipios-tipo» que deben permitir definir modelos de funcionamiento del mercado de la tierra. Esta opción no deriva de que compartamos la opinión de que «es imposible hablar de mercado de la tierra más allá del escalón local» (3), sino que está basada en considerar que ese ámbito es un marco adecuado para obtener información

---

(3) Afirmación de Gervais, Jollivet y Servolin (*Histoire de la France rurale*, tome 4, la fin de la France paysanne), referida a la primera mitad del siglo XX, citada por Bages y Nevers, 1982, págs. 6-7. Como esos mismos autores señalan, actualmente diversos factores han provocado, en mayor o menor medida, según los casos, la apertura al exterior de esos mercados locales. Incluso en la época histórica a la que está referida, no parece totalmente generalizable la afirmación anterior.

detallada y fiable sobre la serie de aspectos de este mercado que debemos investigar y permite, asimismo, poner de relieve ciertas especificaciones del mismo difícilmente apreciables a otros niveles de análisis. Evidentemente, para alcanzar un conocimiento completo de las características del mercado para el conjunto del País Valenciano, será necesario cuantificar en una fase posterior la difusión de los modelos así definidos.

## II. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

Para el estudio, han sido seleccionados municipios representativos de las distintas «agriculturas» valencianas y que representan, entre ellos, diferencias acusadas en algunas variables extraagrícolas que se consideran condicionantes del funcionamiento del mercado de la tierra (nivel de presión urbano-industrial o residencial sobre el mercado del suelo agrícola; existencia de empleos no agrícolas que fijan población mediante la práctica de la agricultura a tiempo parcial y pueden frenar la evolución estructural). En conjunto, se han seleccionado un total de ocho municipios distribuidos a lo largo del País Valenciano.

De ese conjunto de municipios, cuyo estudio no está todavía concluido, presentamos aquí los resultados de la investigación en tres de ellos que permiten apreciar las posibilidades del método empleado y aportan una primera visión tipológica de modelos locales del mercado de la tierra en esta región.

El primer caso presentado, Meliana, es un ejemplo típico de la agricultura familiar especializada en horticultura de la comarca de L'Horta, en cuyo término municipal, pese a su proximidad a Valencia, las presiones de los usos no agrícolas del suelo no han sido muy intensas. El segundo caso, Simat de Valldigna, dentro del área de monocultivo citrícola de la comarca de La Safor, es un buen ejemplo de las peculiares características de este sistema de producción y de cómo se manifiestan estas en el mercado de la tierra. Las buenas condiciones climatológicas de su término municipal hacen que, pese a las dificultades del relieve, se mantenga a buen ritmo el clásico proceso de trans-

---

formación de secano en regadío y plantación de cítricos, proceso que alimenta un activo mercado de tierras. Por último, Venta del Moro, en la comarca interior de Requena-Utiel, es un municipio que ha registrado una intensa emigración en las últimas décadas. El monocultivo vitícola predomina en su extenso término en el que coexisten grandes explotaciones de origen histórico con clásicas explotaciones familiares.

El método de trabajo utilizado en cada uno de los municipios estudiados parte de la identificación de las transacciones de tierra que han tenido lugar en los últimos diez años en el término municipal. Esa identificación es realizada con el concurso de un grupo, previamente seleccionado, de informadores locales cualificados (guardas rurales, agricultores, corredores de fincas), a partir de documentación cartográfica adecuada (mapas catastrales, fotos aéreas), o, incluso, realizando, en ocasiones, recorridos físicos del término.

Para cada transacción, se rellena, con los datos facilitados por los informadores, un cuestionario simple en el que se recogen las características de la finca o parcela (situación en el término, extensión, calidad de la tierra, cultivos antes y después de la transacción), de los vendedores y compradores (edad, residencia, profesión, tamaño de su propiedad y/o de su explotación agraria) así como referencias a motivos específicos (lindes de las parcelas, relación familiar entre comprador y vendedor, existencia previa de situaciones de arrendamiento o aparcería) que han influido en la transacción. No se recoge información de precios para cada transacción individual (aunque sí del nivel general de precios que alcanza la tierra en el término, de las diferencias existentes según parajes, de su evolución reciente), por considerar que abordar este tema dificulta el acceso al resto de la información (4).

Esta metodología de obtención de información presenta, evidentemente, algunos puntos débiles, tal como la mis-

(4) De acuerdo también con las conclusiones de otros estudios sobre el tema (Díaz Berenguer y otros, 1983), pensamos que la obtención de información sobre precios debe ser realizada de forma sistemática y centralizada por los servicios estadísticos oficiales, valorando en este sentido positivamente la «Encuesta de precios de la tierra» que ha empezado a publicar el Ministerio de Agricultura.

ma práctica del trabajo de campo ha corroborado. El primero es lo incompleto de la información sobre las características de los agentes intervinientes en las transacciones (especialmente en lo que se refiere al tamaño de sus propiedades o explotaciones) cuando estos no residen en el municipio o en los pueblos próximos, lógica consecuencia del supuesto, asumido por los investigadores, de que el estudio de mercados locales no es el método idóneo para estudiar mercados muy abiertos al exterior, como suelen ser los de grandes fincas.

Por otro lado, el método adolece de deficiencias para el análisis de la evolución temporal de las transacciones, ya que en todos los municipios estudiados, en la secuencia de transacciones obtenida, se observa cierta concentración en los años últimos (5), lo que puede ser consecuencia del sistema de identificación empleado, apoyado en la memoria de los informadores (6).

Sin embargo, el grado de exhaustividad alcanzado en la identificación de las transacciones del conjunto del período sí parece satisfactorio. Contrastaciones del volumen de transacciones contabilizadas en nuestro estudio (reflejado en el Cuadro 1 para los tres municipios aquí presentados) con el número de cambios de dominio debidos a compra-venta registrados en las delegaciones del Instituto Geográfico Nacional para aquellos municipios en los que existe Mapa Parcelario Catastral, muestran un orden de magnitud similar en ambas estimaciones del volumen de actividad de mercado (7).

---

(5) El número de transacciones registrado en la primera mitad del período considerado (cinco primeros años), representa, en Meliana, un 36,8%, en Simat un 36,4% y en Venta del Moro un 24,3% respecto al total de transacciones identificadas en cada municipio en nuestro estudio.

(6) El único trabajo hallado dentro de la bibliografía española sobre temas próximos en el que se aborda una caracterización de los agentes intervinientes en las transacciones es el de Agustín y Antonio López Ontiveros (1980), en el que el analizar el proceso de acumulación de tierras a lo largo de más de un siglo que ha dado lugar a un «latifundio disperso», realizan una encuesta basada en la «memoria directa o referencias» de los titulares de la explotación (compradores de la tierra) sobre las características (clase social, dimensión de la explotación, etc.) de los vendedores de las distintas fincas, desde 1900 hasta 1979.

(7) La contrastación tiene un carácter aproximado, dado que exige algunas estimaciones adicionales (referir nuestros datos a «número de parcelas catastrales», ya que alguna de las transacciones comprende más de una, la distinción entre heren-

## CUADRO 1

Volumen total de transacciones para uso agrícola identificadas  
en los tres municipios. Período 1975-84 (\*)

	Meliana	Simat de Valldigna	Venta del Moro
N.º de transacciones .....	39	180	226
Superficie transaccionada (A) .....	12,8 Ha.	73 Ha.	1.376 Ha.
SAU del término municipal (B) .....	350 Ha.	817 Ha.	11.702 Ha.
A/B (en porcentaje) .....	3,6	8,9	11,8

Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo de campo y datos de las Cámaras Agrarias respectivas (para la SAU).

(\*) Los datos de Simat están referidos al período enero 1974-julio 1984. En Venta del Moro están incluidos datos correspondientes a los tres primeros meses de 1985.

### III. MELIANA: AGRICULTURA FAMILIAR INTENSIVA EN UN AREA PERI-URBANA

Meliana es un municipio situado a siete km al Norte de Valencia, que ha experimentado un importante crecimiento demográfico en las últimas décadas (de 5.173 habitantes en 1960 ha pasado a 8.847 en 1981), convirtiéndose en un pequeño barrio dormitorio de la ciudad y la zona industrial próxima. La composición de la población activa en 1981 refleja esta situación, predominando la población ocupada en la industria (43,8% del total) y en los servicios (33,9%) mientras en agricultura sólo se mantiene empleada un 13,3% de esa población activa.

cias y compra-ventas no está siempre explicitada en los datos del Parcelario, etc.). Una vez adaptados uno y otros datos, el volumen total de transacciones contabilizado en nuestro estudio representa, respecto al registrado en el Parcelario para los mismos períodos, un 87% en Meliana, un 73% en Simat y un 88% en Alboraiá (otro municipio estudiado, no incluido en este artículo). No existe Mapa Parcelario Catastral en Venta del Moro.

Evidentemente, otra posibilidad de contrastar el grado de exhaustividad alcanzado en la identificación de las transacciones sería recurrir a las inscripciones en el Registro de la Propiedad correspondientes a cada término municipal. Esa contrastación, por lo laboriosa, constituye, en definitiva, una investigación alternativa para conocer los efectos estructurales del funcionamiento del mercado de la tierra.



Su término municipal, llano en sus 487 hectáreas de extensión, conserva, pese a las anteriores circunstancias, una dedicación fundamentalmente agrícola. La superficie labrada era en 1984 de 350 hectáreas, un 73,2% de la del conjunto del término. La superficie no agrícola está ocupada por el casco urbano, ampliado considerablemente como consecuencia del crecimiento demográfico reciente, por la autopista, carreteras y vía férrea y por algunas instalaciones industriales distribuidas en el término.

La agricultura responde a las características típicas de la huerta del Turia, especializada en horticultura y con sólo un 9% de la superficie labrada dedicada a cítricos.

La estructura de la propiedad, muy concentrada hasta el siglo XIX en manos de la nobleza y de la burguesía urbanas (Romero, 1983) se ha ido disgregando progresivamente al ir adquiriendo los arrendatarios las parcelas que cultivaban. Este proceso ha generado una estructura de pequeñas explotaciones (según los datos globales para la comarca del Censo del 82, dos tercios de las explotaciones son menores de una hectárea) mayoritariamente cultivadas en propiedad, aunque todavía, en 1984, se cultiva en arrendamiento un 12% de la superficie labrada, en su mayor parte como resto de los «arrendamientos históricos» constituidos en aquellas grandes propiedades.

Esas pequeñas explotaciones, utilizando básicamente trabajo familiar, practican un cultivo hortícola muy intensivo, obteniendo, habitualmente, dos o tres cosechas al año sobre la misma tierra. Pese a esa intensificación, una familia necesita trabajar «unas quince hanegadas» (8), es decir, algo más de una hectárea para «vivir de la tierra». Como la mayoría de explotaciones del municipio no alcanzan esa dimensión, o bien son cultivadas a tiempo parcial por empleados en la industria o los servicios, o bien se trata de explotaciones cuyos titulares tienen escasas necesidades de renta (agricultores cuyos hijos ya trabajan en otros sectores, jubilados).

En nuestra investigación, hemos identificado un total de 58 transacciones de tierra agrícola realizadas entre 1975

---

(8) La hanegada es la unidad común de superficie en todo el regadío valenciano, equivalente a un doceavo de hectárea.

y 1984. En 20 de ellas, la tierra ha sido destinada a localizaciones urbanas o industriales y en las 38 restantes se han mantenido su dedicación agrícola. La mayoría de las transformaciones de tierra agrícola en tierra de otros usos se realizaron en los primeros años del período estudiado, habiendo sido más importantes todavía (fundamentalmente como consecuencia de la expansión del casco urbano) en los años anteriores a 1975. En los años últimos, los efectos de la crisis económica parecen haberse dejado sentir, frenando esas expansiones. En conjunto, un 25% de la superficie total transaccionada se ha desviado hacia usos no agrícolas.

El primer rasgo a destacar en el análisis del mercado de tierras para uso agrícola es su escasa movilidad. Como reflejaba el Cuadro 1, la superficie total transaccionada en los diez años considerados (153 hanegadas) supone un 3,6% de la superficie agrícola útil del término, es decir, la tierra agrícola ha registrado en Meliana en ese período un índice medio anual de movilidad de 0,36%, muy bajo en relación a los índices disponibles para otras áreas (9). Por otro lado, las parcelas transaccionadas son de reducida dimensión y bastante homogéneas. Las parcelas intercambiadas en dos tercios del total de compra-ventas registradas, tienen una superficie comprendida entre un cuarto y media hectárea, y sólo una parcela alcanza la hectárea de dimensión. Esa homogeneidad impide hablar, en este caso, de diferenciación de mercado en función de las características de las parcelas objeto de transacción.

Los datos del Cuadro 2 permiten una caracterización de los vendedores de tierra para uso agrícola en el conjun-

(9) En España apenas existen índices de movilidad de la tierra, mínimamente representativos. En el citado trabajo de Díaz y otros (1983), se dan movilidades medias para el período 1975-80 que oscilan desde 6,5% en el área de cultivos forzados de Almería hasta 1,8% en la Tierra de Campos, si bien, sus cifras, dada la metodología utilizada, pueden incluir cierto porcentaje de herencias junto a las compra-ventas. En los países europeos la información tampoco es completa y las estimaciones de medias nacionales oscilan desde valores de alrededor del 4% en Dinamarca, al 1,5% en Holanda y Bélgica, alcanzando unos mínimos de 0,6% en Irlanda (Harrison, 1982). Evidentemente, nuestros resultados pueden corregirse al alza en función de la no total exhaustividad de nuestra recogida de información, pero en cualquier caso (ver supra comparaciones de nuestros datos con los registros del IGN) la movilidad media del período en Meliana no alcanzaría al 0,5% de la tierra agrícola.

**CUADRO 2**  
**Meliana: Profesión y tamaño de las propiedades de los vendedores de tierra**

Tamaño (hg.) (1 hg. = 1/12 Ha.)	Agricultores	Agr. Jubi. y pensio.	Asal.	No agricultores Autón.	Otr.	Profesión desconocida	Total	Porcentaje
0-5,9	A 1 B 3	8 26,5	—	2 7,5	5 15	—	16 52	42,1 34
6-11,9	A 1 B 6	1 6	—	1 2	—	—	3 14	7,9 9,1
12-17,9	A 4 B 15,5	—	—	—	1 12	—	5 27,5	13,2 18
18-23,9	A — B —	—	—	—	—	—	—	—
24-35,9	A 1 B 3	—	—	—	—	—	1 3	2,6 2
36-59,9	A 3 B 13,5	—	—	—	—	—	3 13,5	7,9 8,8
60-119,9	A — B —	—	—	—	—	—	—	—
Más 120	A 1 B 3	—	—	—	5 27	—	6 30	15,8 19,6
Descon.	A 1 B 3	—	—	—	—	3 10	4 13	10,5 8,5
Total	A 12 B 47	9 32,5	—	3 9,5	11 54	3 10	38 153	1
Porcentaje	A 31,6 B 30,7	23,7 21,2	—	7,9 6,2	28,9 35,3	7,9 6,5	100 100	

**Fuente:** Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

A Número de ventas.

B Superficie total vendida (hanegadas).

to del período considerado. Destaca, en primer lugar, la importancia de las ventas procedentes de agricultores jubilados y no agricultores que, en conjunto, suponen un 60% del total de transacciones y un 63% de la tierra vendida.

En cuanto al tamaño de la propiedad de los vendedores (10), domina el grupo de pequeños propietarios (en el 50% de los casos tienen menos de una hectárea) suponiendo la venta, frecuentemente (63% de los de esa dimensión), la desaparición completa de la propiedad o explotación. En el otro extremo de esa distribución por tamaños aparece, también, con cierta importancia el grupo de grandes propietarios. De los seis casos contabilizados de ventas realizadas por propietarios de más de 10 hectáreas, cinco proceden de la Asociación Valenciana de Caridad (institución que integra los restos de antiguos patrimonios) que ha vendido esas parcelas a arrendatarios históricos. En conjunto, durante el período considerado, la venta de tierras a antiguos arrendatarios representa un 22% de la superficie total de la tierra vendida, un índice del considerable peso que todavía tiene el mercado de tierras local la continuación del lento proceso de acceso a la propiedad por parte de los arrendatarios históricos.

Frente a la polarizada distribución de los vendedores de tierra analizada, el Cuadro 3 muestra una bien distinta caracterización de los compradores. Prácticamente en su totalidad son agricultores en activo (84%) y la distribución por tamaños está concentrada en los estratos intermedios (68% del total de agricultores tienen entre uno y cinco hectáreas), las dimensiones propias de los agricultores «profesionales» o a tiempo completo de la comarca. Esas propiedades de agricultores que compran tierra incluyen, en muchos casos (sobre todo las de mayor dimensión), no sólo tierra de huerta en el término de Meliana, sino también tie-

---

(10) Los datos están referidos al tamaño de sus propiedades (no de sus explotaciones) excluyendo, por tanto, la tierra que trabajan en arrendamiento, la cual se contabiliza en la «propiedad» de los arrendadores. Se incluye toda la «tierra propia» que trabaja cada familia (aunque vaya la propiedad a nombre del marido, la mujer o de otro miembro de la familia) y, también, la que poseen en otros términos municipales. Esta es la regla general de todas las elaboraciones de datos realizadas tanto para vendedores como para compradores de tierra.

**CUADRO 3**  
**Meliana: Profesión y tamaño de las propiedades de los compradores de tierra**

Tamaño (hg.) (1 hg. = 1/12 Ha.)	Agricultores	Agr. Jubi. y pensio.	Asal.	No agricultores Autón.	Otr.	Profesión desconocida	Total	Porcentaje
0-5,9	A 2 B 16,5	—	—	—	—	—	2	5,3
6-11,9	A 4 B 14	1	1	1	—	—	7	16,5
12-17,9	A 3 B 11,5	2	4,5	3	—	—	23,5	18,4
18-23,9	A 9 B 24	1	—	—	—	—	4	10,5
24-35,9	A 5 B 18,5	2	—	—	—	—	13,5	8,8
36-59,9	A 5 B 24	—	—	—	—	—	9	23,7
60-119,9	A 2 B 6	—	—	—	—	—	24	15,7
Más 120	A 1 B 3	—	—	—	—	—	5	13,2
Descon.	A 1 B 12	—	—	—	—	—	18,5	12,1
Total	A 32 B 129,5	2	—	—	—	—	5	13,2
Porcentaje	A 84,2 B 84,6	5,3	2,6	2,6	5,3	—	24	15,7
		2,6	2,9	2	7	—	3	7,9
							12	7,8
							1	2,6
							3	2
							2	5,3
							18	11,8
							38	
							153	
								100
								100

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

A Número de ventas.

B Superficie total comprada (hanegadas).

rra de naranjos o, incluso, tierra de secano en municipios del interior.

La caracterización de vendedores y compradores de tierra agrícola se completa con los datos correspondientes a su residencia, recogidos en el Cuadro 4, que ilustran, también, como el funcionamiento del mercado de la tierra permite, aunque lentamente, que los agricultores locales y de los pueblos vecinos incrementen su control sobre la propiedad de la tierra agrícola.

El conjunto de datos obtenidos en la investigación permite tipificar el modelo de funcionamiento del mercado de la tierra que se da en Meliana. La dinámica de ese mercado se explica, fundamentalmente, por las características de la agricultura local. La horticultura está siendo practicada en la comarca de L'Horta desde hace más de un siglo en el seno de explotaciones familiares. Pese a la concentración de la propiedad existente en épocas históricas, el cultivo hortícola intensivo siempre se ha practicado en unidades de dimensión reducida y han sido, precisamente, las características del cultivo una de las causas determinantes del lento proceso de división de la propiedad ya iniciado a finales del siglo XIX (Romero, 1983) y que, como muestran nuestros datos, todavía no ha concluido (11).

El otro bloque importante de ventas de tierra supone la lógica desaparición de pequeñas explotaciones, insuficientes para constituir la base de la actividad de agricultores familiares a tiempo completo y cuyos titulares o los hijos de los mismos (en el caso de agricultores jubilados o de cierta edad) ya han salido, generalmente, del sector. Sin embargo, esa desaparición de pequeñas explotaciones es lento, sólo una pequeña parte de los titulares de explotaciones en esas circunstancias venden la tierra. En esas mínimas explotaciones, el cultivo hortícola puede adaptarse al régimen de agricultura a tiempo parcial, siempre que se reduzca su intensidad mediante la adecuada selección de

---

(11) El proceso de venta de tierra a los arrendatarios históricos ha cambiado de ritmo en función de los intereses de los propietarios. Se aceleró en los años cuarenta y cincuenta para frenarse en los años de expansión urbano-industrial, al aparecer expectativas especulativas en el mercado del suelo. En los últimos años ha retomado cierta actividad, sobre todo, en áreas como Meliana, donde las expectativas de ocupación del suelo para otros usos son muy escasas.

alternativas (Arnalte, 1980). Esa estrategia permite a los no agricultores mantener en cultivo sus parcelas, obtener algunas rentas complementarias y, sobre todo, conservar el fondo patrimonial que representa la tierra, bien valorado por los elevados precios existentes en el mercado (12).

La escasez de la oferta se refleja en los bajos índices de movilidad registrados y conduce, también, a que una parte importante de las escasas ventas realizadas se sitúen al margen de la libre concurrencia. Si a las ventas de parcelas a arrendatarios históricos añadimos aquellas operaciones en las que la parcela linda con la tierra del comprador y aquellas otras en las que hay relación de parentesco entre los agentes intervinientes, el conjunto supone un 47% del número total de transacciones y afecta a un 45% de la superficie intercambiada. El desequilibrio entre oferta y demanda lleva a que cuando se produce alguna venta haya grandes posibilidades de que el arrendatario, algún lindero o algún familiar, estén dispuestos a comprar la parcela.

En definitiva, estas características del mercado, poco activo y escasamente competitivo, le impiden funcionar como un mecanismo eficaz para la ampliación de las explo-

#### CUADRO 4

##### Meliana: Residencia de vendedores y compradores de tierra agrícola

	Valencia	Meliana	Otros municipios vecinos
<b>Vendedores</b>			
N.º de transacciones .....	7	22	7
Superficie total .....	42 hg.	82,5 hg.	22,5 hg.
<b>Compradores</b>			
N.º de transacciones .....	1	27	10
Superficie total .....	6 hg.	107 hg.	40 hg.

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

(12) El precio medio de la tierra en el término de Meliana era en 1984 de 700.000 pesetas/hanegada (8.400.000 pesetas/hectárea).

taciones de los agricultores familiares, grupo que, prácticamente, monopoliza la demanda de tierra y, según todas las opiniones recogidas en el pueblo, estaría dispuesto a comprar más tierra si se vendiera. Su presión sobre el mercado parece, además, haberse acentuado como consecuencia de la crisis económica que ha cerrado las expectativas de empleo externo para los hijos de estos agricultores y les motiva para «comprar unas hanegadas más de tierra» que ofrezcan a sus hijos la posibilidad de ser agricultores.

Ante las dificultades del mercado local de tierras de cultivo, pueden apreciarse, dentro de ese grupo de agricultores, algunas estrategias alternativas de crecimiento de sus explotaciones. La primera, ya mencionada, es la compra de tierras en municipios del interior, que les permite contemplar sus explotaciones con superficie adicionales dedicadas a cultivos menos intensivos (generalmente, naranjo, en ocasiones, también vid).

Otra posibilidad alternativa es la ampliación de las explotaciones arrendando tierra. La oferta de tierra en arrendamiento también es escasa, tanto en Meliana como en los municipios de huerta limítrofes. En algunos casos sí que han arrendado tierra a agricultores locales en zonas más alejadas (marjal de Almenara, Liria) para realizar algunos cultivos concretos (fundamentalmente, melones) por períodos cortos de tiempo. En conjunto, el arrendamiento de tierra tampoco puede considerarse, en este caso, una vía generalizada y asequible de ampliación de explotaciones. Los datos recogidos en nuestra investigación muestran que, aparte de los arrendatarios históricos que adquieren sus parcelas, sólo cinco de los 32 agricultores «compradores de tierra» analizados trabajan tierra arrendada, además de la propia que representa alrededor del 15% del total de la explotación en tres ocasiones y alcanza el 50% en las dos restantes.

Una tercera estrategia es la adoptada por otro grupo de agricultores locales que realizan fases de la comercialización de sus productos, confeccionándolos y vendiéndolos, en ocasiones, directamente en los mercados de los núcleos urbanos próximos. Esta estrategia va acompañada, normalmente, de la especialización en el cultivo hacia al-

---



gunas producciones (especialmente, verduras) que pueden ser, particularmente, valorizadas por esa comercialización directa.

El análisis del mercado de la tierra agrícola en Meliana muestra, en resumen, una situación típica en la que los agricultores familiares buscan ampliar sus explotaciones a costa de explotaciones marginales y de los restos de antiguas grandes propiedades, pero donde la escasa movilidad de la tierra está dificultando la evolución de la estructura agraria en esa dirección. Posiblemente, la tendencia apreciada en este mercado hacia la ampliación del tamaño medio de las explotaciones ni siquiera es suficientemente potente para compensar la fuerza de sentido contrario, disgregadora, la subdivisión por herencia (13).

#### **IV. SIMAT DE VALLDIGNA: EL «HAMBRE» DE TIERRA DE NARANJOS**

El municipio de Simat de Valldigna está enclavado en la comarca de La Safor, a unos 60 kilómetros al Sur de Valencia. Su término municipal ocupa una extensión total de 3.837 hectáreas, muy accidentadas, de las que sólo un 21% (817 hectáreas) están labradas. El pueblo es, casi exclusivamente, agrícola (un 70% de su población activa estaba dedicada a esta actividad en 1981) y mantiene su población prácticamente estabilizada en las últimas décadas (3.186 habitantes en 1960, 3.123 en 1981).

La agricultura está exclusivamente constituida por el monocultivo de los cítricos al que se dedica la práctica totalidad de las 496 hectáreas de regadío existentes en el término. La superficie labrada en secano, plantada en parte de algarrobos, apenas se cultiva.

Las excepcionales condiciones microclimáticas de que goza el término, con un riesgo de heladas muy bajo en las

---

(13) La comparación de los datos que los tres Censos Agrarios disponibles dan para el municipio muestra una continuada disminución del número de explotaciones (601 en 1962, 532 en 1972 y 375 en 1982) pero acompañada de una evolución de la superficie censada que lleva como balance global del periodo a una ligera reducción del tamaño medio de la explotación (0,89 hectáreas en 1962, 1,07 en 1972 y 0,80 en 1982).

laderas de la montaña, hacen que Simat sea una de las pocas áreas del País Valenciano donde, pese a las dificultades del relieve, continua a buen ritmo la transformación de secano en regadío y la plantación de cítricos. En los últimos diez años, se han transformado un total de 41 hectáreas, un 8% de la actual superficie de regadío.

La estructura de la propiedad, coincidente con la de las explotaciones dada la práctica inexistente de arrendamiento o aparcería en el cultivo cítrico, se caracteriza por un acusado minifundismo. Según el Censo de 1982, el 97% de las explotaciones con SAU tienen menor de cinco hectáreas, suponiendo las menores de una hectárea la mayoría de ese grupo. También existen algunas explotaciones calificables como «grandes» dentro de la agricultura citrícola (según el mismo Censo, las mayores explotaciones con SAU de Simat son cinco, de dimensiones entre 10 y 20 hectáreas) que constituyen los restos locales de un patrimonio eclesiástico desamortizado en el siglo XIX y luego, progresivamente, subdividido por transmisiones hereditarias.

El cultivo citrícola se desarrolla en el municipio, siguiendo el peculiar sistema de organización del trabajo generalizado en toda la región litoral valenciana. La mayor parte de las tareas de cultivo no son realizadas por el agricultor propietario, sino que corren por cuenta del comerciante (recolección) o son realizadas por especialistas asalariados, practicándose este sistema, tanto en las grandes explotaciones como en las pequeñas de propietarios locales. En consecuencia, el status predominante entre la población activa agraria local es el del jornalero-pequeño propietario que realiza algunas labores complementarias en sus parcelas de naranjos y cuya ocupación principal (y la fuente básica de sus rentas) es el trabajo como asalariado, empleado por los comerciantes en la recolección o formando parte de los equipos especialistas. Las pequeñas explotaciones citrícolas se convierten así en algo bien distinto de las clásicas explotaciones familiares a las que con frecuencia se les asimila (Arnalte, 1980).

En el análisis de las transacciones de tierra para uso agrícola es útil partir de una diferenciación del término en tres zonas agrícolas: la huerta tradicional localizada en el

---

fondo del valle, con unas condiciones medias en cuanto a riesgo de heladas; la ladera de las montañas, donde ese riesgo es mínimo, que es objeto de abancalamiento y transformación de secano en regadío a medida que el aforo de nuevos pozos permite disponer de agua, único factor limitante de ese proceso; y, por último, la parte alta de las laderas y las montañas, fría y con escaso valor agrícola, aunque, en parte, está labrada y plantada de algarrobos.

De las 73 hectáreas de tierra agrícola intercambiadas en el mercado en las 180 transacciones para uso agrícola realizadas durante el período analizado, la mayor parte (un 64,3% de esa superficie) corresponde a parcelas de secano de las laderas susceptibles de transformación. Ese proceso es, evidentemente, el motor de la actividad actualmente existente en el mercado de tierras local, puesto que también las transacciones realizadas en la huerta tradicional (donde en conjunto se ha vendido un 27,1% de la superficie total intercambiada en el período) tiene muchas veces por objeto conseguir dinero para realizar transformaciones en las zonas más cálidas de las laderas. Incluso, en bastantes casos, los compradores sólo pretenden «sacar» la tierra de esas parcelas de huerta para trasladarla a los abancalamientos de nueva creación.

En conjunto, la movilidad de la tierra agrícola, registrada en el municipio como media del período analizado, puede considerarse relativamente elevada (0,9% como media anual si la referimos a la SAU total del municipio; 1,5% con respecto a la superficie de regadío) en comparación con la observada en Meliana y con los niveles medios correspondientes a otras áreas y regiones antes citadas. El mayor grado de concurrencia existente en este mercado local se refleja, también, en el hecho de que el conjunto de compra-ventas, en las que aparecen relaciones de parentesco entre comprador y vendedor y de aquellas otras en las que la parcela vendida linda con tierra del comprado, sólo suponen en Simat un 11,7% del número total de transacciones y un 6,6% de la superficie intercambiada.

El tamaño de las parcelas vendidas es reducido, aunque aparece, a este respecto, cierta diferencia entre la huerta tradicional del fondo del valle y los secanos transforma-

**CUADRO 5**  
**Simat de Valdigna: Profesión y tamaño de las propiedades de los compradores de tierra**

Tamaño (hg.) (1 hg. = 1/12 Ha.)	Agricultores		Agr. Jubi. y pensio.		No agricultores		Profesión desconocida	Total	Porcentaje
	A	B	Asal.	Autón.	Otro				
0-5,9	55	328,7	17	8	6	86	—	47,8	
			59,7	39	49	476,4	—	54,4	
6-11,9	29	108,7	3	1	4	37	—	20,6	
			11,5	3	57	180,2	—	20,6	
12-17,9	8	39,5	2	2	—	12	—	6,7	
			4,5	9,5	—	53,5	—	6,1	
18-23,9	7	22,5	—	—	—	7	—	3,9	
			—	—	—	22,5	—	2,6	
24-35,9	4	16,2	1	—	—	5	—	2,8	
			—	3	—	19,2	—	2,2	
36-59,9	3	25	—	1	1	5	—	2,8	
			—	13	15	53	—	6,1	
60-119,9	4	18,2	—	—	—	4	—	2,2	
			—	—	—	18,2	—	2,1	
Más 120	—	—	—	—	4	4	—	2,2	
			—	—	8,3	8,3	—	0,9	
Descon.	2	5	—	—	15	20	3	11,1	
			—	—	33	43,5	5,5	5	
Total	112	563,8	22	12	30	180	3	875	
			75,7	64,5	162,3	875	5,5	100	
Porcentaje	62,2	62,2	12,2	6,7	16,7	1,7	1,7	100	
	64,4	64,4	8,6	7,4	18,5	0,6	0,6	100	

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

A Número de ventas.

B Superficie total comprada (hanegadas).

bles. En la primera zona, los intercambios son de pequeñas parcelas, bastante homogéneas y tienen una superficie media de 0,2 hectáreas. En las laderas, la mayor parte de las parcelas transformables que se intercambian son de más dimensión, alrededor de media hectárea (el 64% de las transacciones en esta zona son de parcelas entre tres y nueve hanegadas) pero se han dado algunas transacciones algo mayores, destacando tres de dimensiones entre dos y tres hectáreas y una de trece hectáreas (14).

Para la caracterización de los agentes intervinientes en las transacciones de tierra agrícola en Simat es útil comenzar analizando los datos del Cuadro 5, que ofrecen una muy clara imagen de quienes compran tierra en el término. Mayoritariamente son agricultores (62% del total), aunque aparece un grupo importante de no agricultores, que adquieren tierra (35% del número total, según el Cuadro, 28% si descontamos al Ayuntamiento y a las empresas de transportes que compran parcelas de huerta para «sacar» la tierra). La superficie total comprada se distribuye entre ambos grupo en una proporción similar.

Sin embargo, el rasgo más destacado que reflejan estos datos es que la tierra es comprada por titulares de muy pequeñas explotaciones. Casi la mitad de los compradores de tierra tienen explotaciones de menos de media hectárea (un 47,8% del número total que adquieren un 54,4% de la superficie total intercambiada). Los no agricultores son empleados de servicios, algunos obreros industriales que trabajan en los pueblos vecinos o pequeños empresarios que invierten sus ahorros en comprar una hanegada de naranjos.

Pero lo más peculiar de la situación es que entre los agricultores compradores de tierra se da una distribución similar de los tamaños de sus explotaciones. Un 50% del total de agricultores compradores tienen menos de media hectárea y un 76,4% menos de una, mientras que los titulares de explotaciones de más de dos hectáreas (dimensión a partir de la cual, en la zona naranjera, una explotación puede constituir la base del empleo y de las rentas de una

---

(14) Se trata de una parcela de 160 hanegadas de la parte alta de las laderas que su comprador, un pequeño agricultor local está transformando poco a poco.

familia) sólo representan un 10% del total de agricultores compradores y adquieren, únicamente, un 6,8% del total de tierra intercambiada en el mercado. Quienes compran tierra son, pues, fundamentalmente, los jornaleros-pequeños agricultores locales que satisfacen así su tradicional «hambre de tierra» de naranjos, invirtiendo sus ahorros, obtenidos frecuentemente en emigraciones estacionales a Europa. Evidentemente, estas compras no les llevan a constituir explotaciones «racionales» ni les van a permitir dejar de hacer jornales, sino que, simplemente, les sirven para incrementar los fondos patrimoniales que, en definitiva, constituye la tierra de naranjos.

Mucho menos definido es el panorama de los vendedores de tierra agrícola en el término que ofrece el Cuadro 6. Junto a la lógica aparición de ventas de agricultores jubilados que suponen un 16% del número total de transacciones, se mantiene una distribución entre agricultores en activo y no agricultores similar a la observada en los compradores. Entre los «no agricultores» están incluidas las ventas realizadas por el Ayuntamiento que en 1982 parceló y vendió, en 18 transacciones, terrenos agrícolas (secanos de las laderas) de propiedad municipal de una superficie total de 10,6 hectáreas.

Destaca, en este Cuadro, la presencia con un peso relativamente importante de «agricultores ricos» (en términos naranjeros) que venden tierra. Las ventas procedentes de propietarios de más de cinco hectáreas representan un 22,4% del número total de transacciones y la venta de un 32,6% de la superficie total intercambiada. Por parte de esos agricultores, las ventas responden a estrategias de eliminar de la explotación pequeñas parcelas aisladas, de alto riesgo de heladas (en el fondo del valle) o de difícil transformación en el secano.

El caso más típico es el de una antigua propiedad (de 300 hanegadas de naranjo y 2.000 de secano labrado) dividida dentro del período estudiado entre tres herederos y de la cual se han vendido, a lo largo de estos diez años (por el padre o por los hijos), un total de 92 hanegadas en 13 transacciones de parcelas aisladas, ventas que han sido paralelas a la transformación de secano en regadío de

---

**CUADRO 6**  
**Simat de Valdigna: Profesión y tamaño de las propiedades de los vendedores de tierra**

Tamaño (hg.) (1 hg. = 1/12 Ha.)	Agricultores	Agr. Jubi. y pensio.	Asal.	No agricultores Autón.	Otro	Profesión desconocida	Total	Porcentaje
0-5,9	A 18 B 48,4	12 23,4	7 19,3	7 12,5	4 36	2 4,5	50 144,1	27,8 16,4
6-11,9	A 7 B 23,6	5 12,7	1 9	4 8,3	10 25	— —	27 78,5	15 9
12-17,9	A 2 B 5,7	1 2,5	— —	1 1,5	4 9,8	— —	8 19,5	4,4 2,2
18-23,9	A 9 B 42,3	3 5,2	— —	— —	2 6,5	— —	14 54	7,8 6,2
24-35,9	A 8 B 19,9	4 27	— —	4 17,8	— —	— —	16 64,7	8,9 7,4
36-59,9	A 4 B 10,5	1 2	— —	1 6	— —	— —	6 18,5	3,3 2,1
60-119,9	A 15 B 101,4	2 5	— —	— —	1 1,3	— —	18 107,7	10 12,3
Más 120	A 15 B 76	1 4	1 160	— —	20 131,5	— —	37 371,5	20,6 42,4
Descon.	A 2 B 2,8	— —	— —	— —	— —	2 14	4 16,8	2,2 1,9
Total	A 80 B 330,5	29 81,8	9 188,3	17 46	41 210	4 18,5	180 875	— —
Porcentaje	A 44,4 B 37,8	16,1 9,3	5 21,5	9,4 5,3	22,8 24	2,2 2,1	100 100	— —

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

A Número de ventas.

B Superficie total vendida (hanegadas).

otras partes de la propiedad. O el de otro agricultor propietario de alrededor de 100 hanegadas de las que han vendido una finca de secano transformable de 28 hanegadas, parcelada en 8 transacciones, «para comprar pisos en Valencia». El «hambre de tierra» y los elevados precios que provoca en el mercado (en 1984 se pagaba en Simat más de un millón de pesetas por hanegada de naranjos plantados en las zonas de nueva transformación de las laderas) permite, a estos propietarios, desarrollar esas estrategias de eliminación de parcelas y, en definitiva, obtener importantes plusvalías vía mercado de la tierra.

El resto de ventas aparece distribuido entre agricultores y no agricultores de todos los estratos de tamaño de propiedad, los cuales, en muchas ocasiones, venden simplemente por motivos de liquidez, confirmando la neta preponderancia del carácter patrimonial que tiene la tierra en la agricultura naranjera. La escasa relación de esos intercambios con un teórico proceso de racionalización de la estructura de las explotaciones lo confirma el hecho de que sólo un 10% de las ventas suponen desaparición de explotaciones, frente a casos como el analizado en Meliana donde las ventas de ese tipo representaban un 34% del total de transacciones.

El análisis de la residencia de los compradores y de los vendedores de tierra aporta algún elemento complementario para su caracterización. El mercado es eminentemente local, residiendo en Simat el 81,1% de los vendedores y el 82,7% de los compradores. Los vecinos del municipio venden un 65% de la tierra intercambiada y compran un 80,3%, diferencia básicamente debida a la transacción antes citada de 160 hanegadas de secano vendidas por un empleado de servicios residente en Valencia y compradas por un pequeño agricultor local. El carácter local del mercado deriva de que ni hay en el municipio una gran propiedad «forastera» (los mayores propietarios, antes citados, residen, en su mayoría, en el municipio) ni el proceso de transformación de pequeñas parcelas que escalan las montañas está atrayendo capitales foráneos, sino que, únicamente, está movilizand o los ahorros locales.

El balance global del análisis del mercado de la tierra

---



en Simat muestra como su funcionamiento está agudizando el ya acusado minifundismo de la estructura de las explotaciones. Sus efectos, unidos a los de las transmisiones hereditarias, está provocando una considerable reducción del tamaño medio de las explotaciones, en el mismo sentido que apuntan los datos de los Censos Agrarios (15). Evidentemente, la vía de racionalización, desde hace años, adoptada por las pequeñas explotaciones citrícolas no pasa por la concentración de la propiedad, sino por mecanismos alternativos, básicamente la externalización de las economías de escala asociadas al proceso productivo mediante la realización por empresas externas a la explotación de la mayoría de tareas de cultivo (Arnalte, 1980).

#### **V. VENTA DEL MORO: MONOCULTIVO VITICOLA, ESTRUCTURA DUAL DE LA PROPIEDAD Y EMIGRACION**

El municipio de Venta del Moro ocupa el extremo Suroccidental del altiplano de Requena-Utiel, lindante ya con las provincias de Cuenca y Albaceta. Su población, dispersa entre el núcleo principal y seis aldeas distribuidas en su extenso término (27.191 hectáreas) ha experimentado un fuerte retroceso en las últimas décadas pasando de 4.431 habitantes en 1950 a 2.193 en 1981. La agricultura es prácticamente la única actividad económica del municipio a la que se dedica el 71,6% de su población activa.

El período de más intensa emigración fueron los primeros años sesenta como muestran los datos de población afiliada a la Mutualidad Agraria que en sólo cuatro años, de 1961 a 1965, registraron una deducción de un tercio de su volumen total, pasando de 1.189 a 806. En los últimos años se aprecia una práctica estabilización de ese volumen de población que de 448 afiliados en 1979 ha pasado a 463 en 1984 (reducción del 5% en cinco años).

---

(15) La comparación de los sucesivos Censos Agrarios es problemática, en casos como el de Simat, donde las superficies censadas, tanto totales como labradas, han variado fuertemente de uno a otro Censo. La comparación de la superficie labrada (SAU) por explotación entre los dos Censos que desagregan datos de superficie labrada a nivel municipal, el de 1972 y el de 1982, presenta una clara reducción del tamaño medio, de 1,32 a 1,18 hectáreas de SAU por explotación.

Las tierras de cultivo sólo ocupan un 43% del término municipal, localizadas, fundamentalmente, en la mitad Noroeste del mismo, prolongación de la llanura del altiplano. En cambio el Sur y el Oeste del término están ocupados por masas forestales y monte bajo entre los que se intercala algún campo cultivado, en un terreno muy accidentado, cruzado por varias sierras, y que en el extremo del término descende rápidamente hasta el río Cabriel, límite con las provincias vecinas.

La vid es el cultivo absolutamente dominante en la superficie labrada del término de la que ocupa dos terceras partes (67,7%). El resto se dedica a almendro (11,2%), olivar (4,4%) y cereal (3% de superficie sembrada a la que hay que añadir un 6,9% de «barbecho y otras tierras de cultivo no ocupadas»), todo ello según los datos de la Cámara Agraria para 1984. La tendencia apreciada en los años últimos ha sido la continuada expansión de la vid y del almendro a costa del cereal y del olivo.

La actual estructura de la propiedad es el resultado de un proceso histórico analizado por Piqueras (1981) para el conjunto de la comarca. Una estructura de grades propiedades en manos de la nobleza, originada por la desamortización de bienes comunales, fue fraccionándose progresivamente de forma paralela a la introducción del cultivo vitícola gracias a la generalización de los contratos de «plantación a medias». Estos consistían en la cesión por los terratenientes a jornaleros y pequeños campesinos de parcelas para plantar viña, las cuales, una vez criadas las vides, se repartían a partes iguales entre propietario y plantador. Este sistema, practicado a lo largo de los siglos XVIII, XIX y principios del XX, generó una multitud de pequeñas explotaciones vitícolas junto a los latifundios que en parte introducían así el viñedo, aunque mantenían grandes extensiones de cereal. También fue decisivo en la difusión del cultivo de la vid el papel de la burguesía industrial y comercial surgida en Requena durante su esplendor textil de principios del XIX la cual, en la segunda mitad del siglo, invirtió masivamente en la compra de tierra y el desarrollo de la viticultura.

En Venta del Moro, donde históricamente también se

había configurado una estructura de gran propiedad, el proceso de expansión del viñedo se produjo con retraso respecto al resto de la comarca. Es en los años cuarenta y cincuenta de este siglo cuando las plantaciones de viña, utilizando todavía los contratos de «plantación a medias», se generalizan en el término. Posteriormente, el proceso de redistribución de la propiedad ha continuado pero por la vía de parcelación y venta de grandes fincas (16).

Este cambio de mecanismo, generalizado al parecer cuando los pequeños agricultores han empezado a disponer de algún capital para poder comprar la tierra, ha tenido dentro del término de Venta del Moro su exponente más importante en la parcelación y Venta de Casa Garrido, finca de 800 hectáreas, propiedad de la Condesa Villamar realizada en los años 1970 a 1973, inmediatamente antes del período analizado en nuestro estudio. La finca cultivada hasta entonces de cereal por aparceros, se distribuyó en unas 50 parcelas de distintas dimensiones (dos tercios del total de parcelas tenían entre cinco y 10 hectáreas) mientras que una parte de la misma (290 hectáreas) se vendió entera a una empresa vinícola. El 90% de los compradores eran pequeños y medianos agricultores de Venta del Moro y sus aldeas de Los Marcos y Las Monjas que plantaron sus parcelas de viña inmediatamente después de la compra.

La parcelación de fincas no ha acabado, sin embargo, con la gran propiedad existente en el término. Como muestran los datos de nuestro estudio, en los últimos diez años se han parcelado otras propiedades, pero también se mantienen y se venden enteras fincas de cierto tamaño, sobre todo en la parte Sur del término, más difícilmente colonizable por el viñedo. La visión de la estructura de las explotaciones censadas en el municipio que da el Censo Agrario de 1982 muestra la importancia relativa de los distintos estratos de explotaciones.

---

(16) Piqueras (pág. 163) cita plantaciones importantes «a medias» en los años de la posguerra en fincas concretas del término. Este mismo autor da también noticia (pág. 212) de la parcelación y venta de varias fincas del patrimonio de los Oría de Rueda, familia de la burguesía industrial requenense, una de ellas en el término de Venta del Moro (aldea de Los Marcos) realizada en 1954 y otras dos en 1970 y 1974 dentro del término de Requena.

Del total de 709 explotaciones que disponen de superficie agrícola útil, 26 tienen más de 50 hectáreas, elevándose los efectivos de ese estrato hasta 48 si nos referimos a número total de explotaciones con tierra, sea o no SAU. La parte de las grandes explotaciones dedicada a viticultura se cultiva generalmente de forma directa, con empleo de asalariados.

El núcleo central de la agricultura del municipio está constituido por las explotaciones de cinco a 50 hectáreas, 385 según el Censo, dedicadas a la viticultura, muchas veces de forma exclusiva. Utilizan, básicamente, trabajo familiar aunque las mayores del grupo (a partir de 30 hectáreas, si bien, este límite varía en función del tamaño de la familia) recurren, frecuentemente, a la utilización de trabajo asalariado.

Por último, en el Censo figuran 298 explotaciones con menos de cinco hectáreas de SAU, entre las que se incluyen pequeñas explotaciones de agricultores viejos, cuyos hijos han emigrado y otras trabajadas a tiempo parcial por empleados en los centros de servicios comarcales de Utiel y de Requena. La tierra de los emigrantes, en ocasiones, sobre todo si se trata de pequeñas parcelas, es trabajada por ellos mismo, que se desplazan los fines de semana desde Valencia, principal centro de emigración que sólo dista 100 km de Venta del Moro. También es frecuente que la hayan dejado a familiares que la cultivan bajo fórmulas diversas de distribución del producto entre propietario y cultivador (17).

Una consecuencia de esa diferenciación de la estructura de la propiedad y de las explotaciones presente en el municipio es la existencia dentro del mercado local de tierras agrícolas de distintos submercados, tal como los datos obtenidos en nuestra investigación permiten apreciar. El número total de transacciones identificadas correspondientes a los últimos diez años y el volumen total de superficie intercambiada en cada uno de los tres mercados que he-

---

(17) De la frecuencia de estas situaciones da idea el hecho de que, en la Cooperativa de Los Marcos, más de la mitad de los socios deban hacer «partes» con el producto final.

mos diferenciado en función de la parcela objeto de transacción aparecen sintetizados en el Cuadro 7 (18).

**CUADRO 7**

**Meliana: Residencia de vendedores y compradores de tierra agrícola**

	<b>Pequeñas parcelas (menos de 5 Ha.)</b>	<b>Medianas parcelas (de 5 Ha. a menos de 30 Ha.)</b>	<b>Grandes fincas (30 y más Ha.)</b>	<b>Total</b>
N.º de transacciones . . . . .	178	39	9	226
Superficie total intercambiada (*) . . . . .	296 Ha.	338 Ha.	742 Ha.	1.376 Ha.
Superficie media por transacción . . . . .	1,7 Ha.	8,7 Ha.	82,4 Ha.	6,1 Ha.

**Fuente:** Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

(\*) Se contabiliza en las transacciones únicamente la SAU, no la superficie forestal o de monte bajo perteneciente a algunas fincas.

El volumen total de tierra vendida en el período dentro del término municipal, supone una movilidad media anual de 1,2% sobre la superficie agrícola útil del municipio, un nivel medio en relación a los citados para otros municipios y regiones. El otro indicador que venimos utilizando para medir el grado de concurrencia existente en el mercado, la importancia relativa de las transacciones en las que existen lazos familiares entre comprador y vendedor, de lindes de parcelas o contratos de arrendamientos o aparcería previos, alcanza, en este caso, un bajo nivel referido al conjunto del mercado de tierra local (12,2% de

(18) Los límites entre los tres submercados se han establecido a partir de las características de la agricultura del municipio. Los agricultores locales coinciden en señalar 30 hectáreas de viña como el límite superior, por encima del cual, las familias «normales» (en cuanto a disponibilidades de trabajo) tienen dificultades para trabajar la explotación sin utilizar volúmenes importantes de trabajo asalariado. El límite inferior, cinco hectáreas, delimita las pequeñas parcelas insuficientes para constituir la base de una explotación familiar. El análisis de los datos obtenidos muestra diferencias muy marcadas del mercado de grandes fincas respecto al resto y otras diferencias, menos acusadas, entre los de pequeñas y medianas parcelas. Por razones de espacio, prescindimos en el resto del artículo de esta última diferenciación y presentamos agrupados los datos de los mercados de pequeñas y medianas parcelas.

la superficie intercambiada) pero se eleva sensiblemente cuando nos referimos exclusivamente al mercado de pequeñas y medianas parcelas, en el que ese tipo de transformaciones afectan a un 21,4% de la superficie intercambiada, un nivel intermedio entre los observados en Meliana y en Simat (45 y 6,6%, respectivamente).

El análisis de otros detalles del funcionamiento del mercado y, en espacial, la caracterización de los vendedores y compradores de tierra exige un tratamiento diferenciado del mercado de grandes fincas respecto al de pequeñas y medianas parcelas.

## **V.I. Mercado de pequeñas y medianas parcelas**

El Cuadro 8 recoge el conjunto de datos sobre profesión y tamaño de las propiedades de los vendedores de tierra en este mercado. Tomándolo como base y apoyándonos, asimismo, en otras informaciones sobre residencia de los agentes y motivaciones de las transacciones obtenidas en nuestra investigación podemos tipificar cuatro grupos de vendedores de tierra de quienes, en conjunto, procede alrededor de un 85% de la oferta total de tierras que se ha producido durante el período analizado en este mercado. Son los siguientes.

### **V.1.1. *Ventas de grandes o medianos patrimonios parcelados***

Durante el período analizado, se han producido dos operaciones de este tipo, ninguna de la importancia de la parcelación de Casa Garrido antes citada. La primera fue la venta del patrimonio completo (80 hectáreas) de un profesional liberal residente en Valencia realizada entre 1979 y 1984 en un total de 16 transacciones de pequeñas y medianas parcelas. La mayoría de las parcelas estaban plantadas de viña antes de la venta y no formaban una finca única, estando la mayoría localizadas en la aldea de Jaraguas.

**CUADRO 8**  
**Venta del Moro: Profesión y tamaño de las propiedades de los vendedores de medianas y pequeñas parcelas**

Tamaño (hg.) (1 hg. = 1/12 Ha.)	Agricultores	Agr. Jubi. y pensio.	Asal.	No agricultores Autón.	Otro	Profesión desconocida	Total	Porcentaje
0-1,9	1	6	6	—	1	—	14	6,4
	1,3	5,5	3,9	—	0,8	—	11,5	1,8
2-4,9	5	13	15	4	2	—	39	18
	4,3	19,7	18,9	3,8	2	—	48,7	7,7
5-9,9	5	9	7	3	—	—	24	11,1
	14,7	17,9	34,1	9	—	—	75,7	11,9
10-19,9	10	23	1	4	5	—	43	19,8
	17,5	73,3	2	10,8	27	—	130,6	20,6
20-29,9	16	18	1	—	—	—	35	16,1
	45,3	45,3	2	—	—	—	92,6	14,6
30-49,9	12	—	—	—	4	—	16	7,4
	24,5	—	—	—	33,1	—	57,6	9,1
50-99,9	9	1	1	—	10	—	21	9,7
	21	5,4	26,7	—	35,5	—	88,6	13,9
Más 100	4	—	—	—	14	—	18	8,2
	20,5	—	—	—	74,6	—	95,1	15
Descon.	5	—	—	—	2	—	7	3,2
	16,5	—	—	—	17	—	33,5	5,3
Total	67	70	31	11	38	—	217	
	165,6	167,1	87,6	23,6	190	—	633,9	
Porcentaje	30,9	32,3	14,3	5,1	17,5	—		100
	26,1	26,4	13,8	3,7	30	—		100

**Fuente:** Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

A Número de ventas.

B Superficie total vendida (hectáreas).

La otra venta parcelada se produjo en la aldea de Las Monjas, en 1984, en una finca de 66 hectáreas, propiedad de una familia que la había comprado en la posguerra a los herederos del Conde de Villamar, propietario, también, de Casa Garrido. La finca, ya plantada de viña, se dividió en 12 pequeñas parcelas vendidas a agricultores locales.

En conjunto, estas dos parcelaciones de patrimonios ha supuesto la venta de 147 hectáreas, casi una cuarta parte (23,2%) de la tierra total ofertada en este mercado durante el período.

El sistema de ventas por parcelas independientes también se ha practicado en la venta de otros patrimonios de menor entidad. Así, un agricultor jubilado vende en Las Monjas entre 1983 y 1984 un total de 25 hectáreas en nueve transacciones. En Los Marcos, la viuda de un pequeño comerciante de Utiel, vende un total de 13 hectáreas en seis transacciones.

#### **V.1.2. Ventas de agricultores jubilados**

Como muestra el Cuadro 8, su peso es, en este caso, superior al registro en los otros municipios analizados, lógica consecuencia de la importancia del proceso emigratorio registrado que incrementa el número de explotaciones que quedan sin sucesión a la jubilación del agricultor y aumentan las posibilidades de que estas desaparezcan. En Venta del Moro, las ventas de agricultores jubilados representan un 26,4% de la oferta total de tierras en el período, mientras que en Meliana, suponían un 21,2% y en Simat sólo un 9,3%.

#### **V.1.3. Ventas de tierras por emigrantes**

Hemos realizado un intento de cuantificación, con carácter, evidentemente, aproximativo, de este capítulo de la oferta de tierras. El conjunto de ventas realizadas por residentes fuera de la comarca, que trabajan como asalariados en la industria o los servicios o tienen pequeños em-

---



pleos autónomos, incluye un total de 42 transacciones, en las que se venden 116 hectáreas, es decir, un 18,3% de la superficie total intercambiada en este mercado. Los compradores son, en su mayor parte, familiares que trabajaban la tierra desde la partida de los emigrantes.

Sin ser despreciable esa porción del mercado, su escaso peso respecto a la oferta total de tierra deriva, sobre todo, de que los emigrantes tenían poca tierra. El núcleo básico de la emigración, al igual que en otras áreas de gran propiedad (López Ontiveros, 1980) estaba formado por jornaleros sin tierra o con muy pequeñas explotaciones. En este caso, la movilización en el mercado de esa tierra se ve dificultada, adicionalmente, por el cultivo a tiempo parcial en fines de semana, permitido por la distancia, no lejana, a que se ha emigrado y el carácter, no muy intensivo, del cultivo vitícola.

#### **V.1.4. *Ventas de agricultores residentes en otros municipios de la comarca que reagrupan allí sus explotaciones***

Se trata, normalmente, de parcelas integradas en el patrimonio familiar por matrimonios o herencias que venden esos agricultores para comprar tierra más próxima a su lugar de residencia y agrupada con el resto de la explotación. Podemos estimar que se venden, por estos motivos, alrededor de 90 hectáreas, la mayor parte de la tierra vendida por agricultores con propiedades de 20 o más hectáreas.

La caracterización de los compradores de pequeñas y medianas parcelas, que se deduce del Cuadro 9, es mucho más simple que en el caso de los vendedores. Los agricultores en activo, del municipio o de los pueblos próximos, mantienen un control del mercado próximo al 70%. El análisis del tamaño de sus propiedades también presenta rasgos bien definidos. Los que poseen entre cinco y 30 hectáreas, intervienen en un 74,8% de las transacciones en las que los compradores son agricultores y compran un 79,4% de la superficie total en ellas vendida.

---

**CUADRO 9**  
**Venta del Moro: Profesión y tamaño de las propiedades de los compradores de medianas y pequeñas parcelas**

Tamaño (hg.) (1 hg. = 1/12 Ha.)	Agricultores	Agr. Jubi. y pensio.	Asal.	No agricultores Autón.	Otro	Profesión desconocida	Total	Porcentaje
0-1,9	9	—	13	4	—	—	26	12
	12,7	—	13,3	16,8	—	—	42,8	6,7
2-4,9	14	1	5	6	2	—	28	12,9
	16	1	14,1	18,8	1,3	—	51,2	8,1
5-9,9	23	4	4	4	1	—	36	16,6
	52,3	3,6	11	4,8	0,3	—	72	11,4
10-19,9	61	1	3	6	1	—	72	33,2
	168,6	1,3	8,8	29,6	9,3	—	217,6	34,4
20-29,9	29	—	—	1	—	—	30	13,8
	116,5	—	—	5	—	—	121,5	19,2
30-49,9	28	—	—	—	1	—	9	4,1
	19,1	—	—	—	8	—	27,1	4,3
50-99,9	—	—	—	—	6	—	6	2,8
	—	—	—	—	20,5	—	20,5	3,2
Más 100	1	—	—	—	—	—	1	0,4
	16	—	—	—	—	—	16	2,5
Descon.	6	—	—	—	2	1	9	4,1
	23,8	—	—	—	37,4	4	65,2	10,3
Total	151	6	25	21	13	1	217	
	425	5,9	47,2	75	76,8	4	633,9	
Porcentaje	69,6	2,8	11,5	9,7	6	0,4	100	
	67	0,9	7,4	11,8	12,1	0,6	100	

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

A Número de compras.

B Superficie total comprada (hectáreas).

Los no agricultores han comprado un 31,3% de la superficie total de tierra vendida en este mercado durante el período. Se trata, en su mayor parte, de empleados o pequeños empresarios del pueblos o de la comarca (pequeños comerciantes, transportistas, empleados de banca) que invierten sus ahorros comprando unas parcelas de viña que, generalmente, cultivan ellos mismos. Sus propiedades iniciales (anteriores a las compras) son de menor dimensión que en el caso de los agricultores a tiempo completo. En un 50,8% del total de compras por no agricultores, éstos parten de propiedades inferiores a cinco hectáreas y en un 66% inferiores a 10 hectáreas.

Dentro de este grupo de no agricultores están incluidos algunos intentos de «vuelta a la tierra», protagonizados por emigrantes que en los años recientes están encontrando dificultades en sus empleos en la ciudad, como consecuencia de la crisis económica. Su importancia cuantitativa en el mercado es escasa. Con un criterio amplio, podemos incluir en este grupo, un total de ocho compradores que intervienen en un total de 20 operaciones de compra, todas ellas de pequeñas parcelas, adquiriendo un total de 24 hectáreas.

## **V.2. Mercado de grandes fincas**

Durante el período analizado se han realizado en Venta del Moro nueve compra-ventas de fincas de más de 30 hectáreas. La superficie agrícola útil de las fincas objeto de transacción oscila desde poco más de 30 hectáreas (tres fincas tienen entre 30 y 50 Ha) hasta 200. Algunas de las fincas tienen, adicionalmente, superficies importantes de tierra no labrada.

En este mercado de grandes fincas es preciso diferenciar las situadas en la zona Suroccidental del término con terrenos accidentados y de reducido valor agrícola y las de la parte Nororiental, de vocación, fundamentalmente, vitícola. En la primera zona se han vendido, en este período, cuatro fincas de extensiones importantes, que incluyen, en todos los casos, superficies de monte bajo. Su apro-

vechamiento agrícola se basa en el cereal y en los pastos con algunas superficies de viña o de frutales. Se observa, en la mayoría de ellas, una reorientación ganadera en los últimos años. Tanto los vendedores como los compradores son, en todos los casos, empresarios o profesionales liberales residentes, mayoritariamente, en Valencia, que realizan inversiones en la compra de tierras, disponiendo, frecuentemente, de créditos oficiales. El mercado de las fincas de esta zona es bastante activo, siendo habitual que cambien de manos cada ocho o diez años.

Muy distinta es la problemática de las grandes fincas de la zona vitícola al Norte del término. Junto a los casos de ventas parceladas ya reseñados, se han producido en esta zona, en el período 75-85, la venta sin parcelar de cinco fincas de más de 30 hectáreas. En uno de los casos, la compra ha sido realizada conjuntamente por cuatro pequeños agricultores locales, en otro caso, el comprador es un agricultor local mediano y en los tres, son empresarios forasteros. La mayor de las fincas vendidas en esta zona, de 112 hectáreas, ha sido comprada por una empresa elaboradora y exportadora de vinos. Los vendedores de las cinco fincas eran empresarios o profesionales liberales.

Estas características de compradores y vendedores, junto a los procesos de parcelación antes analizados, mues-

CUADRO 10

Venta del Moro: Mercado de grandes fincas (fincas vendidas enteras o parceladas en el período 1975-1985)

	Fincas enteras		Comprad. de fincas enteras				Fincas parceladas (1)	
	N.º	Superf. (Ha.)	Agricult.		No agricult.		N.º	Superf. (Ha.)
	N.º	Superf. (Ha.)	N.º	Superf.	N.º	Superf.	N.º	Superf.
Zona Norte .....	5	292	2	71	3	221	2	146
Zona Sur .....	4	450 (2)	—	—	4	450	—	—

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

(1) En los años 1972-73 se parceló otra finca de 800 Ha. (casa Garrido).

(2) Sólo SAU.

tran, tal como refleja el resumen de datos sobre este mercado del Cuadro 10, un progresivo incremento del control de los agricultores locales sobre las tierras de cultivo vitícolas del municipio, incluso las que, hasta hace poco, se han mantenido formando parte de grandes propiedades.

Las decisiones de venta en estas fincas parecen estar relacionadas, aparte de con circunstancias familiares de los propietarios, con dificultades del cultivo vitícola en estas grandes explotaciones derivadas de las continuadas alzas de los salarios agrícolas. La opción entre venta de la finca entera o parcelada depende, exclusivamente, de las posibilidades de encontrar compradores con capital suficiente. La generalización de las parcelaciones obedece, pues, a la falta de capitalistas dispuestos a invertir en estas explotaciones y al «hambre de tierra» de los pequeños y medianos agricultores.

Un balance global del análisis del mercado de la tierra, en Venta del Moro, muestra como su funcionamiento está propiciando la consolidación de un estrato de agricultores familiares, los cuales, por un lado, compran tierra, normalmente, parcelada de las grandes fincas y, por otro, concentran, aunque lentamente, las pequeñas explotaciones marginales de emigrantes o viejos agricultores sin sucesión. La contrapartida para ese grupo de agricultores viene representada por sus niveles de endeudamiento que han crecido de forma considerable en los últimos años.

Junto a esa dinámica de ampliación de las explotaciones de los agricultores «profesionales», no hay que olvidar cierta presión sobre el mercado ejercida por «no agricultores» locales (empleados o pequeños empresarios), que invierten sus ahorros en tierra para cultivarla a tiempo parcial. Y tampoco algún caso aislado de compras de tierra, por parte de empresas del sector vinícola.

## **VI. ANALISIS COMPARADO DE LOS MUNICIPIOS Y PRIMERAS CONCLUSIONES**

El análisis de estos tres modelos locales del mercado de la tierra, muestra como el método de investigación uti-

---



lizado permite, en primer lugar, cuantificar, para los espacios locales analizados, algunos indicadores básicos (movilidad, grado de concurrencia, componentes de la oferta y de la demanda) que caracterizan al funcionamiento de este mercado en un área determinada. Su conocimiento para mayor número de casos permitirá avanzar en el establecimiento de una tipología.

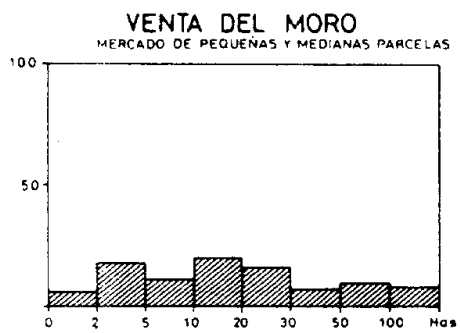
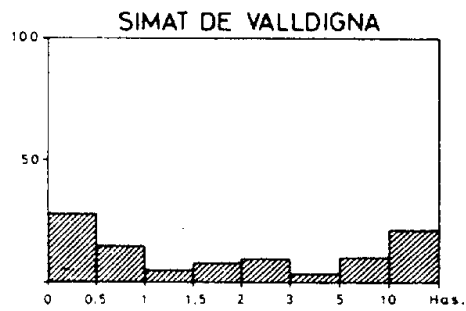
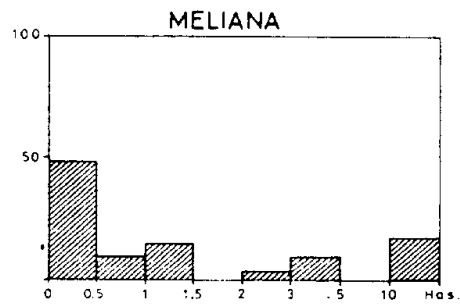
Por otro lado, la investigación está permitiendo analizar como se articula ese mercado con la dinámica de la agricultura de cada zona, mostrando como a cada tipo de agricultura corresponde un modelo diferenciado de mercado de la tierra. Lo que ocurre en el mercado de tierras es el resultado de las tensiones derivadas de los procesos de transformación de la agricultura local e, incluso, de la dinámica general de la actividad económica en el área. Y, a su vez, el que, como resultado de esas tensiones, el mercado funcione de una determinada forma (se compre y vende más o menos tierra, a mayor o menor precio, sean unos u otros los compradores y vendedores) es un elemento central para explicar las estrategias adoptadas por los agricultores y va a condicionar, en definitiva, la configuración futura de la actividad productiva agraria. Esas interrelaciones son las que están pretendiendo desvelar nuestros estudios monográficos.

Señaladas, pues, las dos líneas básicas en las que está permitiendo avanzar la metodología utilizada, vamos a tratar de identificar, en una primera aproximación, algunos elementos caracterizadores del mercado de la tierra en las distintas «agriculturas» valencianas a partir del análisis comparado de los casos estudiados. Desde luego, debemos advertir, contra el riesgo de generalizar para el mercado de tierras agrícolas en el conjunto del País Valenciano, las conclusiones que se deducen de estos análisis, dado lo limitado del material aquí expuesto, que constituye únicamente los primeros resultados de la investigación.

Al analizar los distintos municipios, hemos comparado ya algunas características de esos mercados (niveles de movilidad, grado de concurrencia) y vamos, ahora, a referirnos únicamente a la composición de la oferta y de la demanda de tierras que nos permiten deducir la dirección

GRAFICO N° 1

TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES DE LOS VENEDORES DE TIERRA AGRICOLA  
DISTRIBUCION EN PORCENTAJE RESPECTO AL NUMERO TOTAL DE VENTAS



en la que, como consecuencia del funcionamiento del mercado, se oriente la evolución de la estructura agraria. Lógicamente, esa comparación debe hacerse entre mercados de características similares y no puede incluir el único caso de mercado de grandes fincas estudiado, el de Venta del Moro, ya analizado individualmente en su momento.

Un repaso de las características de los vendedores de tierras en los tres mercados de pequeñas y medianas parcelas analizados (el especificado bajo ese título en Venta del Moro y el conjunto de los mercados locales de Meliana y Simat) permite concluir que la oferta de tierras procede, fundamentalmente, de dos tipos de explotaciones bien definidos. Por un lado, de explotaciones pequeñas, marginales, con sus titulares frecuentemente envejecidos o que ya han abandonado el sector. Por otro, de grandes propiedades que se disgregan o practican estrategias de ventas de parcelas aisladas.

La polarización entre estos dos grupos de los vendedores de tierra agrícola está muy clara en Meliana, tal como refleja la síntesis comparativa del Gráfico 1. Esa polarización aparece mucho más atenuada en Simat, donde las características de la agricultura naranjera hacen discutible la aplicación del concepto de marginalidad a las pequeñas explotaciones y provocan que la valoración de la tierra como activo esté más difundida entre todos los estratos de propietarios de tierra. Si que se aprecia, sin embargo, en Simat la importancia de las ventas procedentes de propietarios de ciertos tamaño.

El gráfico no aporta una imagen adecuada de las características de los oferentes de tierra agrícola en Venta del Moro, como consecuencia de que las ventas de parcelas de los patrimonios de mayor tamaño se han producido allí de forma escalonada en el tiempo, por lo que esos vendedores «grandes» sólo están contabilizados como tales en las primeras transacciones que realizaron. Para caracterizar la oferta de tierras en ese mercado, es necesario remitir al análisis específico más arriba detallado.

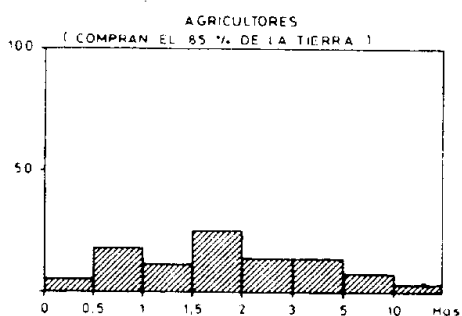
El análisis de las características de los compradores de tierras, cuya síntesis ilustra el Gráfico 2, permite apreciar diferencias más acusadas entre esos tres mercados. Así, Me-



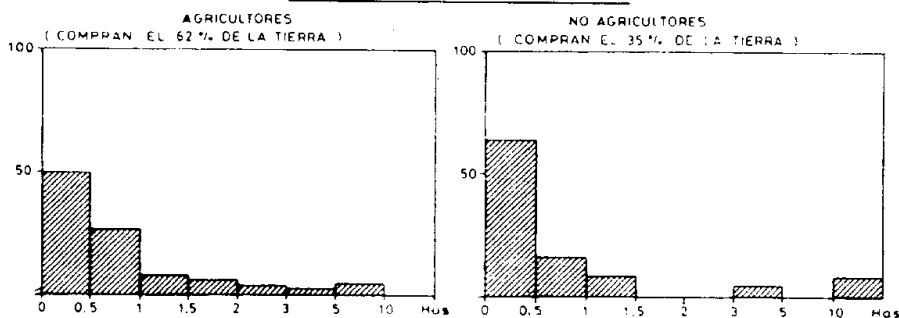
GRAFICO Nº 2

TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES DE LOS COMPRADORES DE TIERRA AGRICOLA  
DISTRIBUCION EN PORCENTAJE RESPECTO AL NUMERO TOTAL DE COMPRAS DE CADA GRUPO

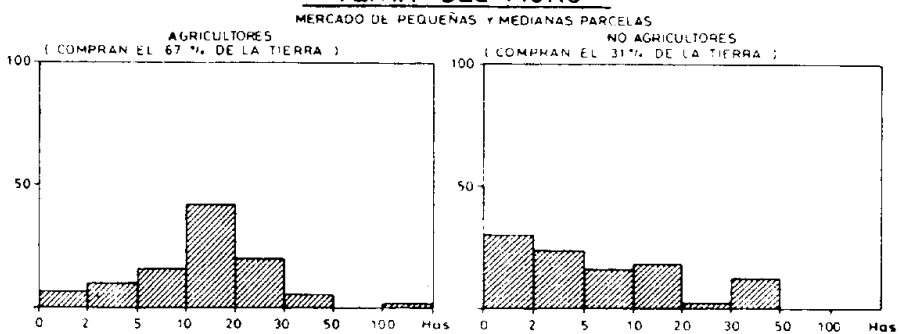
MELIANA



SIMAT DE VALLDIGNA



VENTA DEL MORO



liana representa el caso de agricultura especializada y profesional donde, prácticamente, sólo los agricultores titulares de explotación viables compran tierra (obsérvese la complementariedad entre los gráficos de compradores y de vendedores en ese municipio) pero donde la escasa movilidad del mercado está dificultando las estrategias de ampliación de esas explotaciones.

Alterando el orden de los gráficos, consideremos, a continuación, el caso de Venta del Moro, donde los agricultores «medianos» del pueblo controlan, también, una porción importante del mercado de pequeñas y medianas parcelas, reflejando bien el gráfico como la presión es ejercida, precisamente, por los agricultores con posibilidades de mantenerse en el sector (no por los pequeños) y necesitados de crecer en extensión. En ese municipio se observa, también, una demanda de «no agricultores» que intentan crear o ampliar explotaciones para cultivarlas a tiempo parcial, dadas las características de la viticultura, con menores requerimientos de trabajo y especialización que la horticultura.

Sin embargo, el caso extremo está representado por la agricultura citrícola de Simat de Valldigna. La presión sobre el mercado ejercida por los no agricultores sería explicable en términos similares a los descritos para Venta del Moro, pero el comportamiento claramente diferenciado es el de los agricultores. Aquí son los jornaleros y no los titulares de explotaciones «medias» los principales demandantes de tierra como consecuencia del peculiar funcionamiento de esta agricultura y de la estructura social en la que se apoya.

La visión de esos distintos modelos de funcionamiento del mercado de la tierra, además de permitirnos avanzar en el conocimiento científico de esas realidades agrarias y sus dinámicas, nos advierte sobre los riesgos derivados de la posible aplicación indiscriminada de medidas de política agraria, no diferenciadas en función de las características de cada agricultura y cada área.

Finalmente, cabe mencionar como en estos análisis locales se constata la aparición de cierto incremento de presión sobre el mercado de la tierra como consecuencia de

---

la crisis económica. Las dificultades de empleo fuera del sector agrario están provocando un incremento de la demanda de tierra por parte de agricultores, cuyos hijos hubieran salido del sector en un contexto de crecimiento económico (caso de Meliana) o, incluso, de algunos emigrantes que se plantean una hipotética «vuelta a la tierra» (Venta del Moro). La importancia cuantitativa de esas presiones sobre el mercado es, difícilmente, cuantificable.

### Bibliografía

- ARNALTE, E.: *Agricultura a tiempo parcial en el País Valenciano*, Ministerio de Agricultura, Madrid, 1980.
- BAGES, R., y NEVERS, J. V.: *Fonctionnement du marché foncier local et stratégies d'agrandissement des agriculteurs*, Monografía del Centre de Recherches Sociologiques, Université de Toulouse le Mirail, 1982.
- CRUZ VILLAÓN, J.: «Transformaciones recientes de la estructura de la propiedad en el Valle del Bajo Guadalquivir», en *La propiedad de la tierra en España*, Departamento de Geografía, Universidad de Alicante, 1981.
- DELORD, B.: «Marché foncier et dynamique des exploitations. Le cas des grandes exploitations viticoles méridionales», *Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie*, 11 (1), Montpellier, 1977.
- DÍAZ, E.; SUMPSI, J. M.; URBIOLA, J., y VARELA, C.: «El mercado y los precios de la tierra», *Papeles de Economía española*, n.º 16, 1983, pp. 169-182.
- EHRENSAFT, Ph; LA RAMEE, P.; BOLLMAN, R., y BUTTEL, F.: «The Microdynamics of Farm Structural Change in North America: the Canadian Experience and Canada-USA Comparisons», *American Journal of Agricultural Economics*, 66 (5), 1984, pp. 823-828.
- HARRISON, A.: *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community*, Information on agriculture, n.º 86, Bruselas, 1982.
- KNIPSCHER, J. S. y VEERMAN, C. P.: «Limitations on the purchase of agricultural land and their effect on land prices. An empirical research into the effectiveness of the criteria proposed in a new land transfer law in the Netherlands», *European Review of Agricultural Economics*, 1982.
- LÓPEZ ONTÍVEROS, A.: «De una pequeña propiedad a un latifundio disperso: el proceso de acumulación (1940-1979)», *Agricultura y Sociedad*, n.º 17, 1980, pp. 133-180.
- MAUNDER, A. H.: «Land tenure and structural change in the European Economic Community», *Oxford Agrarian Studies*, vol. 13, 1984.
- MOLINERO HERNANDEZ, 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.

- PÉREZ DÍAZ, V.: «Los nuevos agricultores», *Papeles de Economía española*, n.º 16, 1983, pp. 240-268.
- PIQUERAS, J.: *La vid y el vino en el País Valenciano*, Institució Alfons el Magnanim, Valencia, 1981.
- ROMERO GÓNZALEZ, J.: *Propiedad agraria y sociedad rural en la España Mediterránea*, Ministerio de Agricultura, Madrid, 1983.

#### RESUMEN

*El artículo presenta los primeros resultados de una investigación en curso, cuyo objetivo genérico es la identificación y análisis de las variables que actúan en el mercado de la tierra agrícola, a fin de explicar la dinámica de la estructura de la propiedad y de las explotaciones en el País Valenciano. La metodología utilizada —caracterización de todas las transacciones de tierra agrícola efectuadas durante los últimos diez años en una serie de municipios-tipo a fin de definir los correspondientes modelos de funcionamiento del mercado de la tierra, cuya difusión para el conjunto de la región será cuantificada en una fase posterior— es ampliamente expuesta para apreciar sus posibilidades y deficiencias.*

*Se exponen los resultados en tres municipios representativos de la agricultura familiar especializada en horticultura, del monocultivo citrícola y de la agricultura del secano interior con predominio vitícola. En cada uno de ellos se cuantifican algunos indicadores básicos del mercado (movilidad, grado de concurrencia) y se analizan las características (profesión, tamaño de la propiedad) de los vendedores y compradores de tierra, lo que permite determinar qué estrategias (desaparición, disgregación, ampliación) están adoptando los distintos tipos de explotaciones y como vía mercado de la tierra, está evolucionando la estructura agraria. El análisis de la articulación entre ese funcionamiento del mercado y las transformaciones de la agricultura local, muestra como a cada tipo de agricultura corresponde un modelo diferenciado de mercado.*

#### RÉSUMÉ

*L'article présente les premiers résultats d'une enquête en cours d'élaboration, dont l'objectif générique tend à l'identification et à l'analyse des variables agissant sur le marché de la terre agricole, pour en expliquer la structure du régime foncier et des exploitations dans le Pays valencien. Il y est largement exposé la méthodologie de cette recherche —inventaire de toutes les transmissions de terre agricole effectuées au cours des dix dernières années dans certaines municipalités-type afin de définir les divers modèles de fonctionnement du marché de la terre, dont il sera procédé dans une phase ultérieure à une diffusion quantifiée pour l'ensemble de la région— afin d'en apprécier les possibilités et les déficiences.*

*Il y est exposé les résultats obtenus dans trois communes représentatives de l'agriculture familiale spécialisée dans l'horticulture, de la monoculture agrumicole et de l'agriculture non irriguée, de préférence viticole. Dans chaque cas, quelques indicateurs de base du marché (mobilité, niveau de concurrence) ont été quantifiés, et il*

a été analysé les caractéristiques (profession, dimensions de la propriété) des vendeurs et des acheteurs de terres, ce qui a permis de cerner les stratégies (disparition, désagrégation, élargissement) adoptées par les différents types d'exploitations, ainsi que l'évolution de la structure agricole à travers le marché de la terre. L'analyse des relations entre le fonctionnement du marché et les transformations de l'agriculture locale met en relief la correspondance entre types d'agriculture et modèles de marché.

#### SUMMARY

The article presents the initial results of research underway to identify and analyze the variables acting on the land market, in order to explain how the ownership and use of land is working in the Valencia Region. The method used —tipifying of all the land transactions made in the last 10 years in a series of model municipalities in order to define the corresponding land market models in operation, the extension of which to the entire region will be specified at a later stage— is explained in detail to judge their possibilities and deficiencies.

The results in three municipalities representative of family farm units specialized in horticulture, citric monoculture and interior dry farming predominantly based on viticulture, are set out. For each municipality certain market indicators are specified (mobility, degree of concurrence) and land buyer and seller characteristics are analyzed (profession, farm size) which allow us to ascertain what strategies (disappearance, separation, enlargement) the different types of farms are adopting, and how, through the land market, the agrarian structure is changing. The analysis of the interrelation between said market functioning and changes in local agriculture, shows to what an extent different market models correspond to different types of agriculture.

