

## El fin del crédito hipotecario censalista en España: ¿Una agonía demasiado larga? (1705-1861)

THE END OF SPANISH MORTGAGE SYSTEM BASED ON PERPETUAL RENTS: A FAR LASTING AGONY? (1705-1861)

### Resumen

La última reducción del tipo legal de interés de los censos consignativos, del 5 al 3% dictada en 1705 ó 1750 en los diversos reinos de la monarquía española, no supuso ninguna crisis terminal para el sistema de crédito hipotecario censalista, donde la Iglesia ocupaba un papel central. Al igual que otras reducciones anteriores sirvió para ajustar el interés a la disminución de la rentabilidad de la compra y arriendo de tierras por el fuerte incremento de su valor patrimonial. El bloqueo final del sistema censalista se inició más tarde, entre 1790 y 1833, como consecuencia de la "huelga" de diezmos, rentas e intereses de todo tipo desatada por los campesinos, arrendatarios o enfiteutas, cuando la expansión agraria del siglo XVIII dejó de ser compatible con el marco institucional del Antiguo Régimen. Tras los vaivenes de la revolución liberal y las guerras civiles, la desamortización de censos de 1855-56, el concordato con la Santa Sede de 1860 y la nueva Ley Hipotecaria de 1861 abrieron el camino a la liquidación del sistema censalista en el último tercio del siglo XIX.

### Palabras clave

Crédito hipotecario, rentas censuales perpetuas, tipos de interés, mercado de la tierra, instituciones eclesiásticas, revolución liberal.

### Abstract

The last reduction of the legal interest rate for the perpetual mortgage rents, from 5 to 3% established in 1705 or 1750 in the several kingdoms of the Spanish monarchy, did not entail an ultimate crisis for a mortgage system where the Catholic Church played a central role. Similarly to other previous reductions, it adjusted the interest rate to the diminishing profits in renting the land due to the strong increase in its price. The mortgage system was blocked later on, between 1790 and 1833, as a result of the "strike" against tithes, land rents and perpetual mortgage rents that peasants, whether tenants or copyholders, started when the agrarian growth of the eighteenth century became incompatible with the institutional framework of the *Ancien Régime*. After the swings of liberal revolutions and civil wars, the way to transform the old mortgage system into a new liberal one was eventually open with the redemptions of perpetual mortgage rents established in 1855-56, the signature of the agreement between the Spanish liberal government and the Pope in 1860, and the new mortgage law of 1861.

### Key words

Mortgage system, perpetual rents, interest rates, land market, church institutions, liberal revolution.

\* Profesor del Departamento de Historia e Instituciones Económicas de la Universidad de Barcelona, y director del proyecto BXXX2000-0534-C03-02 del Programa Nacional de Promoción General del Conocimiento del Ministerio de Ciencia y Tecnología. Agradezco a Gabriel Jover, Pere Pascual, Lluís Castanyeda y a todos los asistentes al Seminario de Historia Económica de la Universidad de Barcelona, sus comentarios y referencias, sin que ello les haga responsables de mis propios desaciertos.

## El fin del crédito hipotecario censalista en España: ¿Una agonía demasiado larga? (1705-1861)

(1) M. Peset, 1985; M. Peset, 1986:134-148, y M. Peset y V. Graullera, 1986:107-138.

(2) E. Fernández de Pinedo, 1985: 297-305. La serie de escrituras de censos consignativos extremeños reunida por José Luis Pereira también muestra una contracción a partir de 1780 (1995:84).

(3) J. De la Torre, 1994:109-129.

(4) E. Tello, 1986:48; M. Peset y V. Graullera, 1986:119-121; T. Peris, 1989:114; M. Ardit, 1993:187; J. L. Pereira, 1995:19, 23 y 31-32; V. Sanz, 2000: 148-149.

(5) Una obra clásica de referencia es la de Sidney Homer, 1963. La evolución y jerarquía de las tasas de interés en Europa durante la Edad Moderna ha sido sintetizada por Stephan R. Epstein, 2000:16-25 y 61-62. El caso inglés también ha sido analizado, relacionando la evolución de los tipos de interés y del rendimiento de la inversión en tierras, por G. Clark, 1996:563-588. Puede encontrarse una comparación del interés de la deuda de los papas con los de la monarquía francesa y otros lugares de Italia durante los siglos XVI y XVII en Luciano Pezzolo, 1999:233-257. Luigi Faccini ha elaborado una serie del interés de los préstamos hipotecarios lombardos entre 1601 y 1750, donde se detectan los efectos de la reducción del foro de los censos consignativos al 5% dictada en 1644 por el gobierno de Milán. Pese a provocar un aumento del uso de obligaciones y retroventas entre 1650 y 1750, y aunque en esos contratos el interés podía fluctuar más libremente, la evolución fue bastante parecida a la de otros lugares: osciló entre el 6,5 y el 8% durante la primera mitad del XVII, alrededor del 5% entre 1660 y principios del siglo XVIII, entre el 4,5 y el 5% hasta 1740 y entre el 3 y el 4,5% en el decenio siguiente. En 1783, Cesare Beccaria los seguía estimando entre el 3,5 y el 5% (L. Faccini, 1988:54-68 y 259-266). Mauro Carboni obtiene para Bolonia una serie del interés de los préstamos a corto plazo en un banco de dotes entre 1583 y 1707 que presenta una disminución coincidente a grandes rasgos con la de Faccini, pero siempre regis-

En sus primeros estudios sobre la etapa final del sistema hipotecario basado en el censo consignativo, conocido como *censal* en la corona de Aragón, Mariano Peset consideró la rebaja del interés del 5 al 3% el principal factor desencadenante de su crisis terminal<sup>1</sup>. En otro artículo ya clásico sobre el crédito rural en el País Vasco, Emiliano Fernández de Pinedo situó en el último decenio del siglo XVIII el inicio de la transición del censo perpetuo a las obligaciones-préstamo a corto plazo con garantía real, interpretándola como la superación de una fórmula crediticia del feudalismo desarrollado, que “subordinaba el capital a los intereses del dueño de la tierra”, por un sistema hipotecario ya capitalista que “rompe con el interés legal del censo” e “impone el plazo de devolución de la cantidad prestada”<sup>2</sup>. Un trabajo posterior de Joseba de la Torre constata el mismo fenómeno para Navarra, aunque algo más tardío: entre 1814 y 1840, las obligaciones pasaron de cero al cien por cien de los nuevos préstamos escriturados ante notario<sup>3</sup>.

Se trata, sin duda, de trabajos muy valiosos que señalan aspectos decisivos de la cuestión. Pero si quisiéramos combinarlos para obtener una relación de causa-efecto es preciso admitir que tal explicación resultaría poco congruente. La rebaja del interés simple y perenne de los censales se había producido en 1750 en los territorios de la corona de Aragón y en 1705 en los reinos de Castilla. Si hubiera sido esa rebaja la que erosionó decisivamente la rentabilidad de los préstamos censuales, ¿por qué la tendencia a sustituir censos por obligaciones en los nuevos contratos no empezó a manifestarse hasta finales del siglo XVIII, en unos casos, o después de las guerras contra Francia, en otros? Las obligaciones con garantía hipotecaria, e interés implícito en la cantidad que el prestatario debía satisfacer al prestamista en el plazo establecido, tampoco fueron ninguna innovación contractual de finales del Setecientos. Conocidos como *debitorios* en la corona de Aragón habían coexistido durante siglos con los censales. Si eran realmente más rentables

para el prestamista que la renta perenne del censo consignativo, sin plazo legal de retorno y redimible a voluntad por el prestatario, ¿por qué no los sustituyeron antes?

La rebaja del 5 al 3% de la “pensión” anual del censal, tampoco había sido la primera registrada en su larga historia como instrumento de crédito hipotecario. A grandes rasgos, el interés de los censales catalano-aragoneses ascendía al 7,14% anual en el siglo XIV. Bajó al 5% en el XV, ascendió nuevamente hasta el 6,67% en el XVI, en 1614 y 1622 sendas disposiciones reales volvieron a situarlo en el 5%, hasta que la real pragmática del 6 de julio de 1750 aplicó a estos reinos la rebaja al 3% que la monarquía ya había dictado en los de Castilla en 1705<sup>4</sup>. Esta trayectoria no tiene nada de singular. Las fluctuaciones de la tasa de interés, y las medidas adoptadas por los poderes públicos para moderarla, fueron moneda corriente en todos los países europeos durante la Edad Moderna<sup>5</sup>. Bartolomé Yun ha señalado que en Castilla “la reducción de los tipos oficiales de interés de 1705 se limitaba a acomodarlos a la situación real del mercado de dinero”, donde el incremento de la oferta de censos a finales del siglo XVII ya había reducido el interés de los préstamos contratados por debajo del oficial, lo que permite entender “que no hubiera grandes protestas y que en absoluto se pueda considerar como una medida que dañaba los intereses de los censualistas en general”<sup>6</sup>.

A lo largo de su compleja historia plurisecular, el sistema de crédito hipotecario censalista experimentó sucesivas crisis, que recompusieron el ajuste entre el interés del dinero, el valor de la tierra y el tipo de beneficio que podía obtenerse de su explotación. Pero tales ajustes, o la tendencia descendente a largo plazo de los tipos de interés, no deben confundirse con la quiebra y liquidación definitiva del censal como sistema hipotecario. Los economistas clásicos ingleses no dudaban que una situación de rendimientos marginales decrecientes de la tierra daría lugar a un encarecimiento relativo del valor de la tierra y de la renta que ésta podía

proporcionar, haciendo a largo plazo inevitable una reducción de las tasas de beneficio y los tipos de interés. Adam Smith consideró la jerarquía de los tipos de interés de modo inversamente proporcional al grado de desarrollo económico, subrayando que el gobierno holandés lograra financiar su deuda con préstamos al 2%. La existencia de una relación inversa entre interés de los préstamos y volumen de actividad económica mercantil fue una creencia general en el pensamiento económico europeo del siglo XVIII<sup>7</sup>.

Junto a censales y deudorios, el sistema de crédito hipotecario contaba además con las rentas vitalicias, cuya vigencia se vinculaba a la duración de la vida de una persona. Conocidas como *violarios* en la corona de Aragón mantuvieron hasta su extinción el interés del 14,29%, que en el siglo XIV equivalía exactamente al doble del interés legal de los censales. Tras la rebaja al 3% de 1750, casi lo multiplicaba por 5. Su empleo en los mercados hipotecarios locales parece haber sido muy escaso en nuestro país, aunque jugaron un papel importante como fuente de crédito para las arcas públicas francesas hasta la Revolución<sup>8</sup>. Tal como ha señalado Gilles Postel-Vinay, el sistema de crédito hipotecario basado en las rentas censuales “perpetuas” demostró una considerable resistencia<sup>9</sup>. Su capacidad de supervivencia no excluía en absoluto situaciones recurrentes de crisis, que modificaban la inercia del sistema para adaptarlo a los cambios de coyuntura<sup>10</sup>. Pero una cosa fueron las sucesivas crisis y recomposiciones del sistema censalista, que alteraron la tasación del interés de referencia y el empleo de diferentes tipos de contrato, y otra su sustitución posterior por un nuevo sistema hipotecario liberal. Esta sustitución no se produjo hasta el último tercio del siglo XIX, lo que inevitablemente nos exige plantear la siguiente cuestión: si en las zonas más dinámicas de agricultura comercial, como la huerta valenciana, la obligación y la venta a carta de gracia ya se empleaban con profusión antes incluso de 1750<sup>11</sup>; si hacia 1790 se detectaba en las notarías de distintos lugares

la tendencia a sustituir censales por obligaciones o *deudorios*, y si desde la opción abierta en 1780 de pagar con vales reales hasta la Desamortización general de Madoz en 1855-56 se dictaron sucesivas leyes que ofrecían opciones aparentemente ventajosas para redimir censos consignativos, ¿por qué la liquidación definitiva del sistema censalista no se produjo en muchos casos hasta la década de 1870, diez años después de la nueva Ley Hipotecaria liberal de 1861 y a casi cuarenta años de la quiebra definitiva del Antiguo Régimen?<sup>12</sup> Una cosa fueron los sucesivos ajustes y recomposiciones del crédito censalista, otra su bloqueo final en las postrimerías del Setecientos y las primeras décadas del Ochocientos y otra distinta la liquidación de su legado en el último tercio del siglo XIX.

Para avanzar hacia una explicación congruente del fin del sistema hipotecario censalista es preciso aunar la evolución contractual que registraban las notarías con un estudio del funcionamiento de tales instrumentos contractuales en el ejercicio de la función principal que desempeñaban: financiar la adquisición y circulación de bienes inmuebles, tierras muy en particular, en las economías rurales locales. La capacidad de adaptación señalada por Postel-Vinay tuvo mucho que ver con dos rasgos que los manuales notariales no permiten relacionar bien entre sí. En primer lugar, la existencia de una multiplicidad de instrumentos de crédito, que podían utilizarse alternativamente o de forma secuencial, abría la puerta a diversos ajustes de la rentabilidad real sin necesidad de infringir la tasa legal del interés regulado para los censales<sup>13</sup>. Por otra parte, las conexiones de doble sentido entre el mercado de la tierra y del crédito no sólo permitían a los principales prestamistas optar entre colocar sus fondos líquidos en uno u otro también ofrecían ciertas oportunidades para jugar con la elusiva relación entre el valor de un préstamo y el del bien real consignado en la hipoteca<sup>14</sup>.

Las páginas que siguen sólo pretenden efectuar una aproximación a los complejos vericuetos

trando tipos más bajos que los hipotecarios (M. Carboni, 1999:263-288).

(6) B. Yun, 1987:357.

(7) Para la visión de Smith, Ricardo y Malthus sobre el encarecimiento tendencial del valor patrimonial de la tierra y la caída de la rentabilidad marginal del capital véase E. A. Wrigley, 1992:51 y 1993:64-66. Para los tipos de interés holandeses, S. Homer, 1963:127-129, 136-143, 173-178. 234-245. Para la creencia general de los contemporáneos en una relación inversa entre tasa de interés y desarrollo económico véase Jean-Yves Grenier, 1996:182-201.

(8) Ph. Hoffman, G. Postel-Vinay y J. L. Rosenthal, 1994:75.

(9) G. Postel-Vinay, 1998:132-135.

(10) J. Y. Grenier esboza para Francia un esquema interpretativo de tales ajustes en el capítulo IV de su modelo sobre *L'économie d'Ancien Régime* (J. Y. Grenier, 1996: esp. 191-201).

(11) M. Ardit, vol. II, 1993:181-189. En Alzira, regada por la acequia real del Júcar, la venta a carta de gracia representaba en 1768 un 5% del patrimonio crediticio de los censalistas y aportaba un 28% de las rentas de esta naturaleza. Sin embargo, el 70% de los capitales invertidos en rentas hipotecarias seguían siendo censales en el padrón de riqueza de 1768 (T. Peris, 1989:245, nota 214, y 246-269).

(12) E. Tello, 1994:32.

(13) G. Postel-Vinay, 1998:88 y 96-99.

(14) E. Tello, 1986: 47-71; E. Tello, 1989:57-99; E. Tello, 1994:9-37; E. Tello, 1995a:100-128, 203-271 y 472-497. Luigi Faccini recuerda que la quiebra de un prestatario solía ser buen negocio para el censalista, que podía adquirir el inmueble consignando en la hipoteca a un precio inferior al de mercado, mientras en otro tipo de préstamos podía comportar ingentes pérdidas para el acreedor (L. Faccini, 1988:61). Para una visión general de la relación entre los mercados del

crédito y de la tierra en la España moderna véase el *Estado de la cuestión* de Bartolomé Yun, 1995:845-885.

(15) Las fuentes proceden: para Centelles, de C. Salazar, 1988; para el Bages, de Ll. Ferrer, 1986:16-22, y para Cervera, del capítulo de mi tesis doctoral, dedicado a la crisis del sistema censalista eclesiástico y las desamortizaciones, E. Tello, vol. III, 1987:1.291-1.294. Para la caracterización de los regímenes agrarios catalanes vigentes hasta el fin del Antiguo Régimen, véase E. Tello, 1997 a:525-538.

(16) F. Andrés Robres, 1987; B. Yun, 1987, 1993 y 1995; R. Robledo, 1991:237-266.

(17) P. Vilar, 1970:13; Grupo 75, 1977:200-201; R. Robledo, 1991:239.

(18) Ll. Ferrer, 1987:625-646; P. Fatjó, 1990:138-139; C. Salazar, 1990:50-51; E. Tello, 1995a:142-271; J. L. Pereira, 1995:184-197.

(19) En la muestra del País Vasco, las fuentes eclesiásticas ya sólo aportaban el 13% de los nuevos contratos escriturados en el decenio 1820-29, y en Navarra, el 26% en el período 1810-1834. Eso no significa, claro está, que la Iglesia siguiera detentando una parte mucho mayor del capital prestado a fuero de censal, o en todas las modalidades de préstamo hipotecario entonces vigentes (E. Fernández de Pinedo, 1985:300; J. De la Torre, 1994:114-117).

(20) Para la organización institucional de esas comunidades del clero secular, y sus rigideces, véase P. Fatjó, 1990:119-146, y 1999:89-118; y también C. Salazar, 1990:41-56.

de la crisis del sistema hipotecario censalista, hasta su sustitución tardía por nuevas instituciones liberales de crédito rural, a la luz de tres contabilidades eclesiásticas catalanas situadas en lugares bastante representativos de los distintos regímenes agrarios de Cataluña: la iglesia parroquial de Centelles, en la comarca un poco más húmeda y oriental de Osona característica de la zona de *masies* policulturales de la Cataluña "vieja"; la sede episcopal de Manresa, en la comarca vitícola y cerealícola del Bages, en el corazón de la Cataluña central y el límite del hábitat disperso de la típica *masia* catalana, y la iglesia parroquial de Cervera, en la árida comarca de la Segarra situada en la Cataluña "nueva" occidental, donde la fragmentación parcelaria de la propiedad enfitéutica coexistía con la concentración selectiva de las escasas "suertes" de regadío por los hacendados más acaudalados de los pueblos y por la propia Iglesia<sup>15</sup>. Nos servirán como principales referencias comparativas los estudios sobre el funcionamiento del crédito censalista y el mercado de la tierra desarrollados por Fernando Andrés Robres y otros autores en el País Valenciano, y por Bartolomé Yun en Castilla, junto a los dedicados por Ricardo Robledo a la crisis del crédito de los privilegiados castellanos al final del Antiguo Régimen<sup>16</sup>.

Es de sobra conocido que en el siglo XVIII la Iglesia en general, y el clero secular muy en particular, estaban situados en el epicentro de la tela de araña censalista.

A mediados del Setecientos, el Catastro de Ensenada evaluó en 38,3 millones de reales las rentas censuales de los prestamistas, lo que equivalía a un 13% de todas las rentas señoriales, diezmos, rentas de la tierra y alquileres urbanos percibidos como ingresos netos en los reinos de Castilla, y al 3% del producto agrario bruto, estimado en 1.296 millones de reales. Capitalizadas a un interés medio del 2,5% corresponderían a un capital de 1.532 millones de reales en censos consignativos. Añadiendo las provincias exentas de catastro y los *censals* de la corona de Aragón, estimaciones de la

época elevaban la renta censual global hasta 68,4 millones de reales, que corresponderían a un principal de 2.880 millones de reales. El 73% de aquella renta censual castellana de 1750-53 incluida en el Catastro de Ensenada estaba en manos eclesiásticas<sup>17</sup>.

Los patrimonios de los beneficios eclesiásticos, donde los hacendados rurales acostumbraban a colocar a sus hijos segundones dotándolos con rentas censuales, constituyeron durante mucho tiempo una de las fuentes principales de liquidez a la que acudían mayoritariamente los demandantes de crédito hipotecario rural. La propia creación laica de esos beneficios parroquiales ha sido interpretada, por lo menos en parte, como una estrategia de los sectores sociales más acaudalados para asentar su reproducción a largo plazo garantizándoles un acceso privilegiado a la institución más solvente en los mercados locales de crédito rural del Antiguo Régimen<sup>18</sup>. Eso convierte sus libros de cuentas en una fuente de primer orden para estudiar el funcionamiento y la evolución del sistema censalista. Pero también sesga la imagen global que se desprende de ellos, particularmente cuando empezó a registrarse una sustitución creciente por prestamistas laicos en la contratación notarial de nuevos préstamos detectada por Emiliano Fernández de Pinedo y Joseba de la Torre a partir de las primeras décadas del siglo XIX<sup>19</sup>. Me centraré, por tanto, en el núcleo eclesiástico del sistema censalista del Antiguo Régimen que manifestó una mayor resistencia a largo plazo<sup>20</sup>. En los tres primeros apartados expondré las razones que, a mi entender, desmienten que el sistema hipotecario censalista experimentara una crisis terminal antes de la quiebra del entero edificio de tributos y rentas del Antiguo Régimen. En los dos siguientes apuntaré la hipótesis alternativa que relaciona el fin y la liquidación del censal con los complejos avatares de la revolución liberal en España.

Los ajustes a la reducción del interés en 1750

La administración de los beneficios eclesiásti-

Cuadro I. Fondos de los beneficios eclesiásticos de la sede episcopal de Manresa invertidos en censales y tierras (1701-1880)

	Capital invertido en censales (libras)	Capital invertido en tierras (libras)	Capital total invertido (libras)	% invertido en censales	% invertido en tierras
1701-1705	211.161	4.927	216.088	97,7	2,3
1706-1710	200.341	5.786	216.947	97,3	2,7
1711-1715	228.179	5.786	206.127	97,2	2,8
1716-1720	227.565	9.254	237.433	96,1	3,9
1721-1725	225.589	15.482	243.047	93,6	6,4
1726-1730	219.310	16.249	241.837	93,3	6,7
1731-1735	211.532	33.283	252.593	86,8	13,2
1736-1740	205.721	42.965	254.497	83,1	16,9
1741-1745	218.329	52.108	257.829	79,8	20,2
1746-1750	236.104	52.319	270.648	80,7	19,3
1751-1755	251.224	49.474	285.578	82,7	17,3
1756-1760	259.599	42.750	293.974	85,5	14,5
1761-1765	267.836	39.729	299.327	86,7	13,3
1766-1770	275.880	42.900	310.735	86,2	13,8
1771-1775	278.199	43.760	319.639	86,3	13,7
1776-1780	284.593	43.616	321.815	86,4	13,6
1781-1785	289.618	43.593	328.186	86,7	13,3
1786-1790	297.272	47.093	336.712	86,0	14,0
1786-1790	297.272	47.093	336.712	86,0	14,0
1791-1795	309.503	44.313	341.585	87,0	13,0
1796-1800	313.490	44.585	354.087	87,4	12,6
1801-1805	328.882	27.255	340.746	92,0	8,0
1806-1810	331.758	27.906	356.788	92,2	7,8
1811-1815	342.360	29.262	361.020	91,9	8,1
1816-1820	373.084	29.614	371.974	92,0	8,0
1821-1825	373.544	29.833	402.918	92,6	7,4
1826-1830	374.343	24.833	398.378	93,8	6,2
1831-1835	381.036	29.659	404.002	92,7	7,3
1836-1840	378.780	29.874	410.910	92,7	7,3
1841-1845	376.839	25.674	404.454	93,7	6,3
1846-1850	374.257	24.565	401.404	93,9	6,1
1851-1855	376.752	39.831	414.088	90,4	9,6
1856-1860	376.022	39.831	416.583	90,4	9,6
1861-1865	373.997	-49.152*	326.870	100,0	0,0
1866-1870	373.897	—	373.997	100,0	0,0
1871-1875	359.270	—	373.897	100,0	0,0
1876-1880	349.167	—	359.270	100,0	0,0

Fuente: Ll. Ferrer, 1986:16-22. Datos redondeados a libras catalanas (equivalencias: 1 libra catalana = 20 sueldos, 1 sueldo = 0,53 reales de vellón, 1 peseta = 4 reales de vellón).

Nota\*. En 1862, el obispo ordenó la venta de todas las tierras de la sede episcopal e invertir la suma en obligaciones ferroviarias y títulos del Estado. La cifra del cuadro, que supone una revalorización del capital estimado previamente por la contabilidad de los beneficios eclesiásticos, no incluye el importe de todas las ventas de fincas realizadas por la sede episcopal. Añadiendo otras detectadas en los protocolos notariales, Llorenç Ferrer estima que los ingresos líquidos obtenidos con la liquidación del patrimonio rústico del obispado de Manresa en aquella fecha se elevó hasta 88.533 libras. La percepción de rentas censuales siguió vigente por lo menos hasta 1880 (Ll. Ferrer, 1986:19-20).

cos de las comunidades de presbíteros solía organizarse en libros de “colecta” o “llevadors” de censales, que registraban las entradas corrientes de pensiones cobradas, libros de “terres” donde se anotaba la renta percibida del arrendamiento o administración de fincas, y “Llibres Mestres”, que daban cuenta de los capitales invertidos o redimidos en censos consignativos y en la adquisición o venta de tierras. Pero la casuística de las fundaciones, la complejidad de la propia institución y los avatares de la organización de los archivos parroquiales que han llegado hasta nosotros, acaban ofreciendo al historiador unos fondos bastante más laberínticos. Tal como señala Pedro Fatjó, y a diferencia del clero regular, los titulares de beneficios, capellanías o dignidades eran clérigos que las poseían simultáneamente como individuos particulares y como miembros de una comunidad presbiterial<sup>21</sup>. No resulta nada fácil saber dónde empezaba y terminaba el patrimonio de una iglesia parroquial o episcopal ni si los libros sobrevivientes reflejan la totalidad o sólo una parte de la renta y el patrimonio.

De las tres fuentes que manejamos, la que ha conseguido una reconstrucción más completa para un período más dilatado es la realizada por Llorenç Ferrer con las cuentas de la comunidad de presbíteros de la sede episcopal de Manresa. Los datos del “Llibre Mestre” sobre el capital total colocado en censales y tierras permiten obtener una serie continua de 1701 a 1880 (cuadro I).

El cuadro I permite constatar, en primer lugar, que el capital colocado en censales por los beneficiados de la sede episcopal de Manresa no sufrió contracción alguna como consecuencia de la reducción del interés del 5 al 3% en 1750. A precios corrientes, el principal de todos sus censales siguió aumentando sin cesar hasta alcanzar un máximo en el quinquenio 1831-35. Tras la quiebra definitiva del Antiguo Régimen en 1833, el patrimonio censual a comenzó disminuir, primero lentamente, y de forma más pronunciada con las redenciones cada vez más masivas registradas después de 1870<sup>22</sup>. También

puede observarse, en segundo lugar, que el capital en censos hipotecarios fue siempre muy superior al invertido en patrimonio rústico.

Antes y durante la Guerra de Sucesión, el capital colocado en rentas censuales era unas cuarenta veces superior al valor de sus *masies* y parcelas. Después del conflicto sucesorio, los beneficiados de la sede desarrollaron una política de adquisición de predios que aumentó la proporción del valor de las tierras en el capital de las fundaciones, y en el quinquenio de 1741-45 alcanzaron la máxima proporción de toda la serie: una quinta parte. Dos terceras partes de esa inversión en tierras, 21.844 de las 33.711 libras empleadas en la adquisición de parcelas o explotaciones agrícolas entre 1716 y 1740, procedían de la desinversión coetánea en censales. En el ínterin, la renta censual procedente cada año de las pensiones había descendido desde 10.560 libras ingresadas en el quinquenio de 1726-1730 a poco más de 8.000 en 1740.

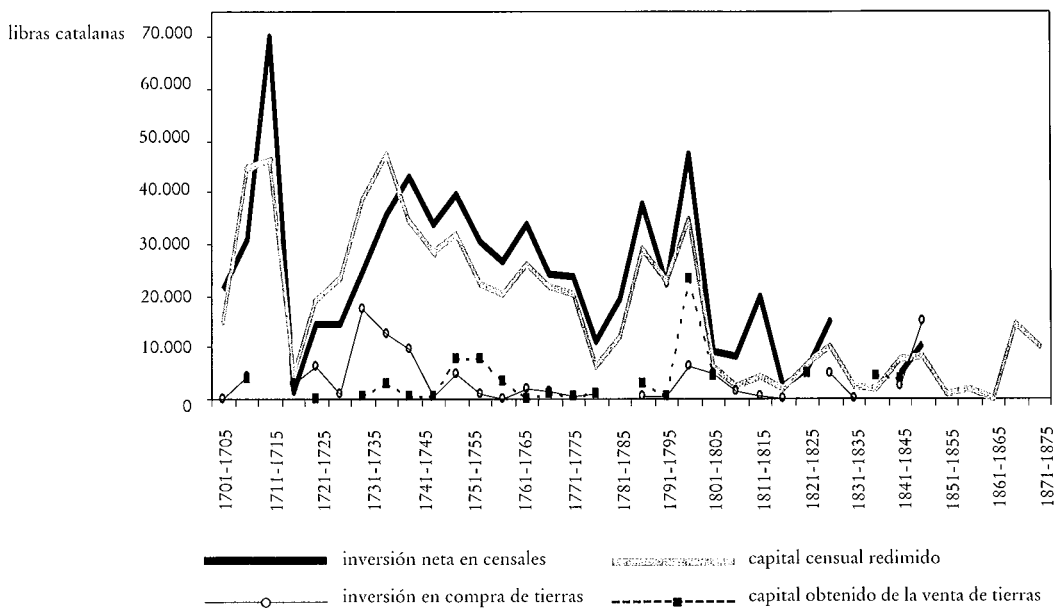
En vez de estimularla, la reducción de la tasa legal de interés en 1750 invirtió drásticamente esa tendencia. Uno de los principales ajustes fue precisamente incrementar el principal de los censos consignativos, y buscar censatarios más solventes, para mantener al mismo nivel la renta anual procedente de las pensiones de censal. Entre 1751 y 1765, el capital invertido en censales por la sede episcopal aumentó en 31.732 libras, un 13% respecto al principal existente en 1746-50.

Eso no bastaba para compensar una rebaja nominal del 40% de la renta teóricamente cobrable. Sin embargo, una cosa era la renta cobrable y otra la cobrada. El cuadro III permite comprobar que la renta censual real ascendía a unas 8.020 libras anuales hacia 1741-45. Entre 1751 y 1755, la renta anual media volvía a situarse en 8.113 libras. Con altibajos a los que me referiré más adelante, en el quinquenio ya crítico de 1791-95 la renta censual seguía manteniéndose en 8.042 libras catalanas. El 58% de la inversión neta en censales reflejada en las cuentas de “cargo y data” y el 40% del aumento total estimado a partir de las cuentas del

(21) P. Fatjó, 1990:128-129, 132 y 138; y 1999:115.

(22) Ll. Ferrer, 1986:17.

Gráfico 1. Inversión en censales y tierras en la sede episcopal de Manresa (1701-1875)



Fuente: elaboración propia a partir de Ll. Ferrer, 1986: 16-22.

capital de las fundaciones del “*Llibre Mestre*”, provino de la desinversión coetánea en tierras o *masies* que fueron vendidas. Una buena parte de los otros fondos líquidos empleados en nuevas creaciones de censos consignativos podría considerarse del mismo origen, porque procederían probablemente de haciendas rústicas ejecutadas por deudas cuyo coste de oportunidad consistía precisamente en agregarlas a los fondos patrimoniales rústicos de la sede episcopal<sup>23</sup>. La tendencia a preferir la colocación de fondos líquidos en censales antes que en predios rústicos, establecida con rotundidad como reacción a la rebaja del interés nominal, ya no cambió sensiblemente en la administración de los beneficios del obispado de Manresa hasta la crisis final del Antiguo Régimen.

Si subdividimos la serie en períodos de 25 años, tal como se observa en el cuadro II, podemos comprobar que tras la Guerra de Sucesión y en el segundo cuarto del siglo XVIII predominó

una orientación hacia la inversión en tierras. Después, y durante los 75 años siguientes, el aumento del capital colocado en censales fue de la mano de una desinversión neta en tierras particularmente intensa en el primer cuarto del siglo XIX. La quiebra definitiva de la Monarquía Absoluta y la entrada en escena de las medidas desamortizadoras liberales provocaron una desinversión neta tanto en tierras como en censales, todavía moderada hasta mediados de siglo e intensísima tras la Desamortización de Madoz, la firma del convenio del régimen liberal español con la Santa Sede y la promulgación de la nueva ley hipotecaria de 1861. Para los curas beneficiados de la iglesia de Manresa invertir en censales o en tierras eran dos opciones en gran medida sustitutivas. La relación generalmente inversa existente entre ambas queda todavía más patente en el gráfico 2, donde se refleja la inversión neta realizada por quinquenios.

(23) En aquellas partidas de “otros” se mezclaba el cobro por oficios religiosos o procesiones no comprendidas en las rentas corrientes, laudemios por trasposiciones de tierras y evidentemente pagos derivados de concordias y otras operaciones derivadas de la mora acumulada por censales atrasados (Ll. Ferrer, 1986:23-29).

Cuadro II. inversión en censales y tierras realizada por la sede episcopal de Manresa, en períodos de 25 años (1701-1875)

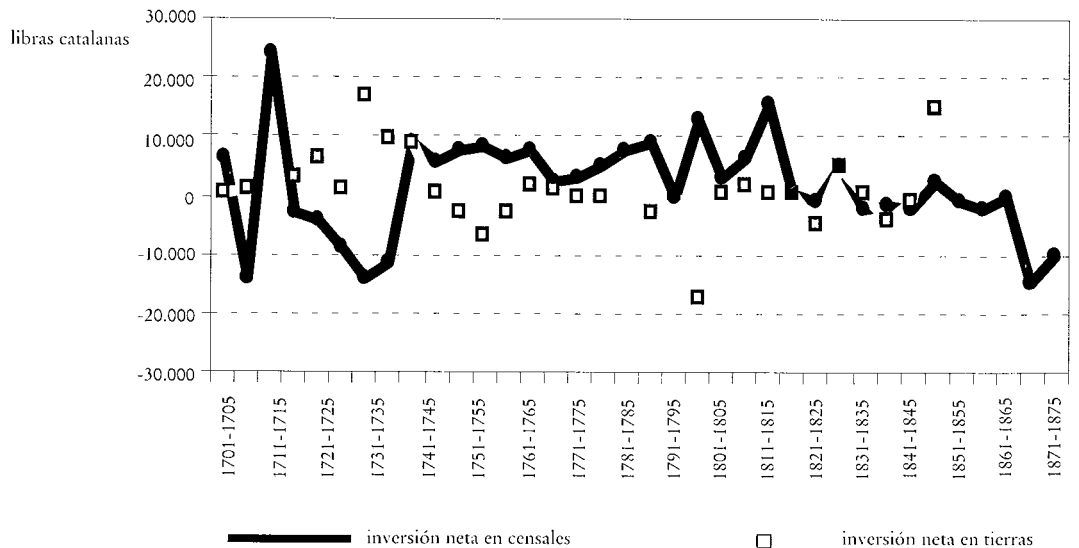
Fuente: Elaboración propia a partir de Ll. Ferrer, 1986:16-22.

	Inversión neta en la creación de nuevos censales (libras)	Inversión neta en la adquisición de tierras (libras)
1701-1725	9.067	10.268
1726-1750	-19.492	36.836
1751-1775	31.727	-9.889
1776-1800	24.170	-2.675
1801-1825	37.794	-14.751
1826-1850	-2.695	-5.268
1851-1875	-15.187	-73.717

(equivalencias: 1 libra catalana = 20 sueldos, 1 sueldo = 0,53 reales de vellón, 1 peseta = 4 reales de vellón)

Gráfico 2. Inversión neta de la iglesia episcopal de Manresa en censales y tierras por quinquenios (1701- 1880)

Fuente: Elaboración propia a partir de Ll. Ferrer, 1986:16-22.



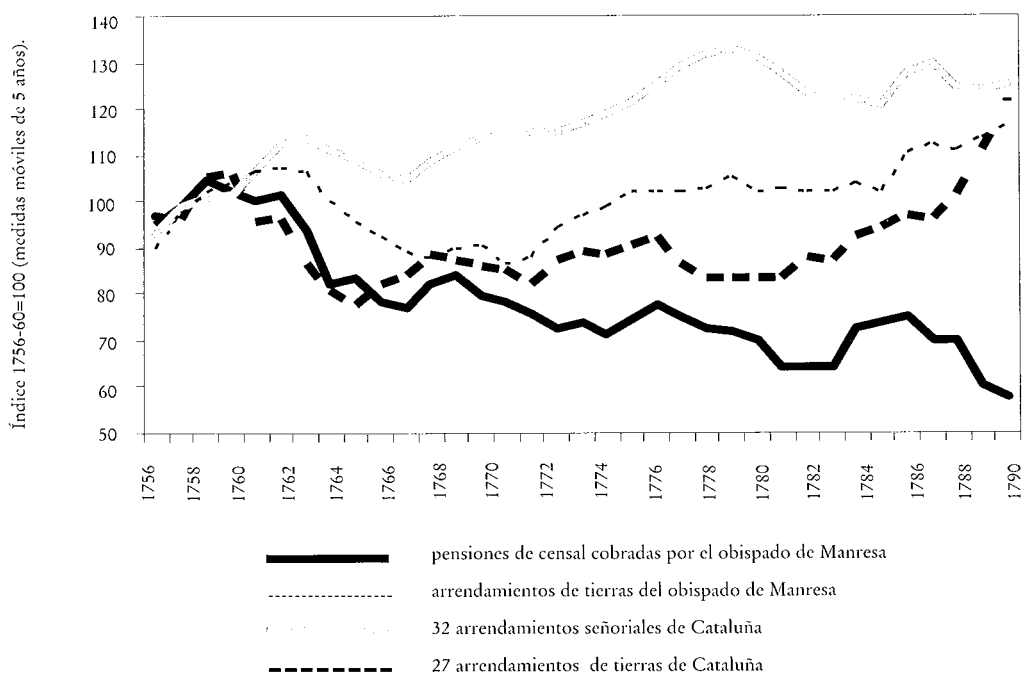
¿Renta de la tierra o renta del dinero?

Estabilizar los ingresos censuales a precios corrientes no era lo mismo, claro está, que mantener su capacidad de compra. El gráfico

III compara la evolución entre 1754 y 1792 del valor real de los ingresos anuales procedentes del capital colocado en censales y tierras por la sede episcopal de Manresa, medido por la capacidad adquisitiva en trigo, con la marcha coetánea



Gráfico 3. Evolución real del capital y las rentas del obispado de Manresa, la renta señorial y la renta de la tierra en diversas poblaciones catalanas (1756-1790)



Fuente: Elaboración propia a partir de Ll. Ferrer, 1986:16-22 y de E. Tello, 1992: 283- 305.

nea de una muestra de 32 rentas señoriales agregadas y de 27 arrendamientos de tierras en Cataluña. Ese ejercicio nos permite comprobar que tanto el valor real de los ingresos corrientes por pensiones de censo como de los capitales invertidos en censos consignativos y tierras por los curas beneficiados de la sede episcopal de Manresa, experimentaron una caída superior al 30% a lo largo de la inflación de la segunda mitad del siglo XVIII. La otra cara del ajuste realizado ante la reducción del interés del censo del 5 al 3% en 1750 consistió en una práctica que parece haber sido habitual en esas fundaciones eclesiásticas durante otros momentos de crisis de ingresos: reducir el número de curas beneficiados y aumentar el precio o "caridad" de los correspondientes servicios religiosos a celebrar<sup>24</sup>. La trayectoria de las rentas censuales de la sede episcopal de Manresa contrasta con la experimentada por la muestra de arrendamien-

tos de tierras y *masies* de otra procedencia documental, cuyo valor real era un 15% superior en el último decenio del Setecientos, y todavía más con la muestra agregada de arrendamientos señoriales que en el punto más álgido situado hacia 1780 alcanzaron una revalorización superior al 30% de su capacidad adquisitiva en trigo. En cambio, el valor real de la renta territorial de los beneficiados del obispado se distanció claramente de la trayectoria de sus ingresos censuales y en el último cuarto del siglo ascendió considerablemente, siguiendo una tendencia parecida al agregado de 27 arrendamientos de tierras de diversos lugares de Cataluña. Hay que tener en cuenta que la inmensa mayoría de esas rentas territoriales tienen la misma procedencia documental: se trata de parcelas o *masies* seleccionadas por instituciones o hacendados censalistas en virtud, precisamente, de su rentabilidad diferencial<sup>25</sup>.

(24) Ll. Ferrer, 1986:15,30, 33-34 y 45. Para la aplicación del mismo mecanismo en la iglesia parroquial de Cervera véase E. Tello, 1995: 205 y 237-242.

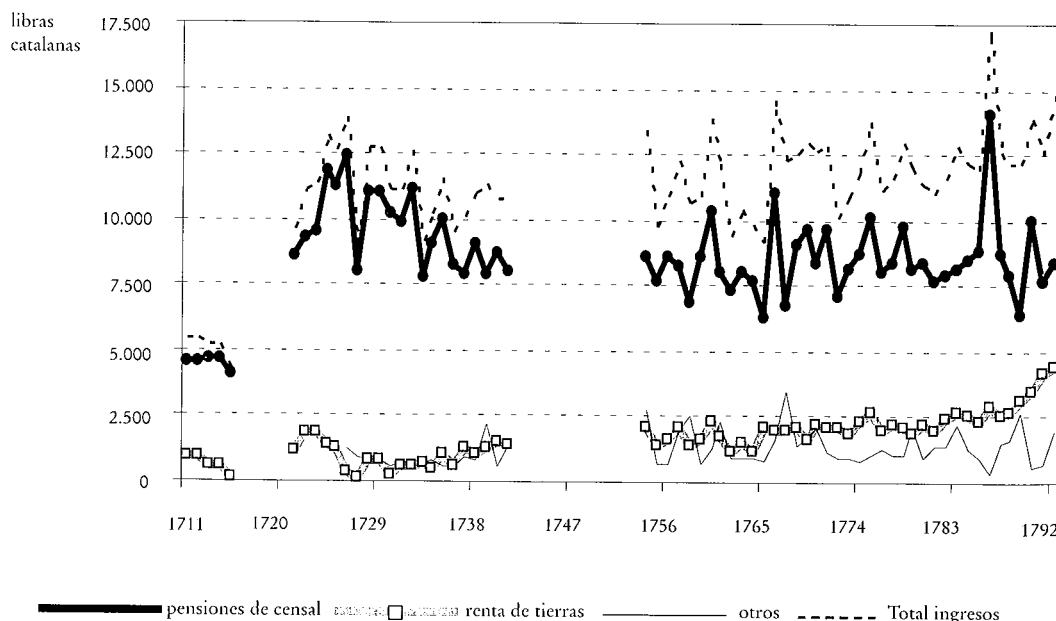
(25) E. Tello, 1992:283-305; E. Tello, 1995: 109-157.

(26) Véanse las observaciones de L. Faccini 1988:228-229 y A. Offer, 1991:1-20. Tal como señala Avner Offer, la realidad era (y es) muy distinta a la renta teóricamente definida por Ricardo como el margen residual y fluctuante del producto neto remanente tras el pago de unos salarios y unos beneficios exógenamente determinados. Por el contrario, Adam Smith atribuía al propietario la capacidad de fijar previamente el monto de la renta gracias a su fuerza contractual frente al arrendatario, sobre el que descargaba los riesgos y costes de un producto neto siempre incierto y fluctuante (1991:8-9).  
 (27) Véase la discusión al respecto entre Robert C. Allen (1988:33-50 y 1992:171-187-231) y Avner Offer (1991:1-20) y la recopilación sobre la cuestión realizada por Bartolomé Yun (1995:845-885). Sobre la imposibilidad de entender los precios y rentabilidades de la tierra recientes sin contemplar el papel que juega como activo, véanse las observaciones de José Manuel Naredo (1996:424-435) y los trabajos de José M<sup>a</sup>. Sumpsi (1986:15-69) o Consuelo Varela (1986:71-137).

Para la cuestión que estamos considerando es importante distinguir bien tres nociones: 1) la generación de rentas diferenciales de la tierra en sentido económico, originadas por su valor de escasez en el contexto de una ampliación del margen extensivo o por el incremento de la productividad mediante mejoras intensivas; 2) la renta territorial obtenida por el propietario mediante un contrato de arrendamiento, y 3) el precio de adquisición de la tierra, que además de la capitalización de aquellas rentas a un tipo de interés incluía o incorporaba también un valor patrimonial como activo posicional. El grado en que la renta territorial captaría una parte mayor o menor del excedente de explotación, y trasladaría total o parcialmente al cultivador el riesgo de las violentas fluctuaciones a corto plazo, dependería del poder de negociación relativos del propietario y el arrendatario<sup>36</sup>. Por otro lado, los precios de la tierra estaban fuertemente segmentados entre los mercados de grandes extensiones, y las compraventas mucho más frecuentes de pequeñas parcelas, e

incorporaban un valor patrimonial como activo seguro y razonablemente líquido que lo distanciaba de la mera capitalización de una renta territorial al tipo de interés vigente<sup>27</sup>. Las rentabilidades que aquí comparamos son las que correspondían a la situación de las instituciones censalistas eclesiásticas que se encontraban a caballo entre los mercados de préstamos hipotecarios, la compraventa de tierras y la cesión de las mismas en arrendamiento a corto plazo. La rentabilidad de la colocación de fondos líquidos en censales se compara con la del arrendamiento de tierras en relación al valor de la misma considerada como activo. Los libros de cuentas del clero episcopal de Manresa han permitido a Llorenç Ferrer reconstruir, con algunas interrupciones, la evolución de las entradas anuales por ambos conceptos entre 1711 y 1792. El gráfico 4 permite observar la dinámica alcista de la renta territorial en el último cuarto de siglo, que contrasta con la relativa estabilidad de la renta censal. ¿Erraron los presbíteros del obispado de Man-

Gráfico 4. Entradas en la sede episcopal de Manresa (1711-1792)



Fuente: elaboración propia a partir de Ll. Ferrer, 1986:16-22

resa en sus decisiones de inversión? ¿Por qué no alteraron la preferencia por colocar sus ahorros en censales y desinvertir en tierras? Si relacionamos los ingresos líquidos anuales obtenidos por uno u otro concepto con el valor de los capitales colocados en censales y bienes rústicos, es posible calcular el rendimiento nominal obtenido del interés censual y el arrendamiento de la tierra.

El resultado se presenta en el cuadro III y aparentemente resulta contradictorio con aquella persistente preferencia por el censal de la iglesia

de Manresa que hemos observado en la evolución a largo plazo del capital de sus fundaciones. Calculada de ese modo, sin tener en cuenta la variación relativa de los precios de los factores, la rentabilidad de los fondos colocados en tierras se incrementó bastante por encima del interés de los censales, alcanzando en el último decenio rendimientos *nominales* superiores al 6 y hasta el 9%.

La contradicción es sólo aparente. A medida que los precios subían, los procuradores de la comunidad de presbíteros de Manresa renova-

Cuadro III. Capital, ingresos y rentabilidad nominal de los fondos de la sede episcopal de Manresa invertidos en censales, tierras y otros conceptos (1711-1795)

	Renta censual teórica a cobrar por el capital (libras)	Renta censual realmente cobrada (libras)	Rentabilidad (%)	Ingresos por tierras arrendadas (libras)	Rentabilidad (%)	TOTAL		
						Ingresos por otros conceptos (libras)	Ingresos por todos los conceptos (libras)	Rentabilidad (%)
1711-1715	11.408,9	4.446,0	1,9	630,8	10,9	—	5.076,8	2,5
1716-1720	11.378,3	—	—	—	—	—	—	—
1721-1725	11.279,4	10.080,1	4,5	1.523,2	9,8	—	11.603,3	4,8
1726-1730	10.965,5	10.560,2	4,8	455,4	2,8	881,0	11.896,6	4,9
1731-1735	10.576,6	9.558,4	4,5	674,7	2,0	715,8	10.948,9	4,3
1736-1740	10.286,1	8.367,4	4,1	1.133,1	2,6	1.045,3	10.545,9	4,1
1741-1745	10.916,5	8.020,1	3,7	1.426,4	2,7	1.338,2	10.784,7	4,2
1746-1750	11.805,2	—	—	—	—	—	—	0,0
1751-1755	7.536,7	8.112,5	3,2	1.759,4	3,6	1.725,7	11.597,6	4,1
1756-1760	7.788,0	8.493,8	3,3	1.810,6	4,2	1.433,7	11.738,2	4,0
1761-1765	8.035,1	7.449,9	2,8	1.544,9	3,9	1.202,0	10.196,8	3,4
1766-1770	8.276,4	8.961,4	3,2	1.962,9	4,6	2.061,5	12.985,9	4,2
1771-1775	8.346,0	8.694,9	3,1	2.217,3	5,1	982,2	11.894,5	3,7
1776-1780	8.537,8	8.516,7	3,0	2.058,3	4,7	1.258,0	11.832,9	3,7
1781-1785	8.688,5	8.156,3	2,8	2.359,4	5,4	1.407,3	11.923,1	3,6
1786-1790	8.918,2	9.370,2	3,2	2.926,7	6,2	1.336,3	13.633,1	4,0
1791-1795	9.285,1	8.042,0	2,6	4.303,1	9,7	1.337,8	13.682,9	4,0

(equivalencias: 1 libra catalana = 20 sueldos, 1 sueldo = 0,53 reales de vellón, 1 peseta = 4 reales de vellón)

Fuente: Ll. Ferrer, 1986:16-22. Las tasas de rentabilidad se han calculado con los ingresos anuales de la colecta y el valor estimado por el *Llibre Mestre* de los capitales invertidos en censales y tierras que aparecen en el cuadro I.

(28) Para los principales tratadistas ilustrados del Setecientos eso era algo palmario, tal como escribió Gaspar Melchor de Jovellanos en su *Informe*

sobre la Ley Agraria de 1795: “Que las tierras han llegado en España a un precio escandaloso; que este precio sea un efecto natural de su escasez en el comercio, y que esta escasez se derive principalmente de la enorme cantidad de ellas que está amortizada, son verdades de hecho que no necesitan demostración”, aportando como cita de autoridad el *Tratado de la Regalía de Amortización* publicado por Campomanes en 1765. En su opinión, no había provincia en España “en que el precio de las tierras no sea tan enorme que su rendimiento apenas llega al uno y medio por ciento” (1968:82-83 y 86). La caída de la rentabilidad de la compra de patrimonio rústico en relación a la evolución coetánea de los arrendamientos parece haber sido una tendencia bastante general en Europa (B. Yun, 1995). Para Inglaterra véanse Ch. Clay, 1974:173-189; B. A. Holderness, 1974:557-576; J. V. Beckett, 1984:1-7; J. Habakkuk, 1994, y R. W. Hoyle, 1990:1-20.

(29) Véanse la discusión sobre los componentes de la formación del precio de la tierra y la existencia o no de un “plusvalor posicional” entre R. C. Allen (1988:33-50) y A. Offer (1991:1-20) y también la comparación entre las rentabilidades de la tierra y otros activos estimada por G. Clark, 1996:577-578. Comparando las series valencianas de Andrés Robres con las inglesas de Robert Allen, Bartolomé Yun constata que el encarecimiento relativo de la tierra en relación a la renta que proporcionaba al propietario fue algo superior en las huertas levantinas que en la Inglaterra del siglo XVIII, reflejando probablemente la evolución diferencial de la productividad y abonando la preocupación de los ilustrados españoles sobre el asunto (1995:876-879).

(30) Se refiere a la hipoteca censal que gravaba estos inmuebles, cuya pensión debía pagarse al convento de San Agustín de la misma ciudad. Los censos enfitéuticos correspondían al dominio directo detentado por otro beneficio eclesiástico, y la “quistia” era en Cervera una talla fiscal impuesta por el municipio a todos los bienes raíces del término.

(31) El sistema predominante en la zona eran los cultivos asociados de

ban al alza los contratos de arrendamientos de tierras y *masies*. Sin embargo, cuando en el cuadro 4 estimamos su tasa de rentabilidad estamos comparando esas rentas actualizadas al alza con el valor que tenían aquellas tierras en el momento en que pasaron a ser poseídas por el clero del obispado de Manresa. En muchos casos la valoración del capital-tierra correspondería a los años de bajos precios, de los productos y especialmente de los factores, entre el final de la guerra de Sucesión y 1745. Mientras no hubiera algún cambio de titularidad de la tierra ese valor no actualizado es el que seguiría constando en el “*Llibre Mestre*” de la comunidad de presbíteros. Por eso las rentabilidades más elevadas de los capitales invertidos en tierras aparecen en el cuadro 4 en las dos puntas inflacionarias de la serie: a finales del siglo XVIII, y también en los duros años de la guerra de Sucesión cuando esa rentabilidad nominal de los arrendamientos de tierras habría alcanzado un 10,9%.

Si los precios de la tierra subían, también lo hacía el coste de oportunidad de cederlas en arriendo en lugar de ponerlas a la venta y aprovechar la apreciación de su valor como activo. Para estimar la rentabilidad real de la colocación alternativa de fondos líquidos en censales o tierras deberíamos actualizar el valor de la tierra al mismo tiempo que la negociación de la renta territorial incorporaba las variaciones de precios de los productos. Y ahí es donde llegamos a la cuestión fundamental: si el alza del precio de los productos agrícolas tenía bastante que ver con un aumento de las bocas que demandaban subsistencias, el “hambre de tierras” no sería menor que el de trigo cuando el incremento demográfico multiplicaba la concurrencia en ambos mercados. Lo más probable es que fuera mayor, tal como afirmaron Campomanes o Jovellanos.<sup>28</sup> Cuando el valor de la tierra como activo aumentaba más que la renta que se podía obtener arrendándola, la conjunción entre el mercado de la tierra y del dinero en el que se movían los prestamistas les ofrecería una interesantísima oportunidad: captar las

plusvalías de esa revalorización.<sup>29</sup> Bastaba con venderla y colocar de nuevo el dinero a censal. No se trata sólo de una presunción. En el archivo de la comunidad de presbíteros de la iglesia parroquial de Cervera encontré esa argumentación, escrita en 1776 por el cura beneficiario de una fundación de patronato laico precisamente para justificar la reconversión a censal de una viña y dos casas del patrimonio:

“...vendidas las dos casas al público subhasto se aumentaría el dote (...), pues de la casa alquilada en pública almoneda se sacan sólo treinta y seis libras, y cinco sueldos, y de éstas (...) deberían defalcarse catastro, quistia y censos, y la pensión de mortización<sup>30</sup>, sin contar las obras que necesariamente deben hacerse todos los años en las casas, y vendido en pública almoneda se crehe se sacarían mil y quinientas libras de capital, que empleados a censo redimible redit'an anualmente quarenta y cinco libras libres de todos pechos. Del mismo modo la viña, más de expuesta a las malas cosechas, importa la manutención de un plantío, el haberse de componer las sepas, replantarse árboles<sup>31</sup>, y otros gastos; y haberse de sacar del usufructo de ella el catastro, quistias, censos y mortización; y vendida dicha viña a público subhasto, y empleado el dinero a censo, resultaría para la fundación mayor utilidad que lo que da la misma viña.”<sup>32</sup>

Aquel cura de Cervera estimaba en un 2,4% el rendimiento bruto, antes de impuestos, del alquiler de unas casas cuyo valor actualizado y colocado a censal podía proporcionar en 1776 un interés del 3% “libre de impuestos”<sup>33</sup>. La clave eran las plusvalías que podía captar la actualización del valor de los inmuebles a través de su venta, en especial si tenemos en cuenta que aquellos bienes raíces llegaban mayoritariamente al patrimonio del clero por dos caminos distintos a la simple adquisición en el mercado: las fundaciones, y la ejecución hipotecaria de prestatarios insolventes.

La sutil relación entre interés de los censales actualizados con la venta de bienes raíces, y el beneficio neto que podía obtenerse de su explo-

tación, estaba sujeta a los vaivenes de la coyuntura económica y política. Llorenç Ferrer ha encontrado rastros de una polémica desatada en el primer cuarto del siglo XIX entre los curas beneficiados y los canónigos del obispado de Manresa acerca de la conveniencia de invertir sus capitales en censales o en tierras. Hacia 1829, la comunidad de presbíteros ya había mudado de parecer y consideraba preferible dedicar los fondos líquidos disponibles a mejorar las fincas que colocarlos en censales. El capítulo de canónigos no estaba de acuerdo. La polémica aún se mantenía viva en 1833, cuando una resolución de la comunidad de presbíteros argumentaba que “los inconvenientes que presume haber hallado V. S. [el capítulo de canónigos] en la compra de mansos o tierras podrán ser minorados notablemente, cuando por otra parte los *esmercios*<sup>34</sup> en censales ofrecen otros mayores en el día”<sup>35</sup>. Pero aquellos eran otros tiempos, como veremos más adelante. De momento, y mientras seguimos con el examen de la información disponible, anotemos que una cuestión como aquella fuera debatida en tales términos por las comunidades del clero secular ya nos indica, de entrada, que su rigidez institucional no impedía una toma de decisiones económicas capaz de ponderar con tiento la relación entre beneficio e interés<sup>36</sup>.

#### Atrasos, ejecuciones y actualizaciones de censales

En su estudio sobre la tierra y el crédito en Francia, Gilles Postel-Vinay ha subrayado dos rasgos fundamentales del sistema crediticio basado en las rentas perpetuas consignadas a un bien real, que precedió a la formación decimonónica de la banca contemporánea: su acusada descentralización a través de la red de notarios que facilitaban y garantizaban las transacciones y su rígida regulación por el poder público de la monarquía mediante la tasación de un tipo de interés nominal fijo. Es posible que el Estado fijara el interés de los censales para garantizarse a sí mismo un fácil acceso al ahorro privado, ofreciendo remuneraciones superiores a los

prestamistas en momentos de apuro financiero, o que al moderarlo buscara limitar los efectos del endeudamiento sobre quienes sufragaban a la vez tributos y rentas señoriales. Pero también lo es que de ese modo el poder público marcaba una especie de “línea de flotación” al magma descentralizado de las transacciones privadas ante notario. El control de la relación entre el principal y la “pensión” de los censos consignativos, que constituían el contrato-clave predominante, establecía una regulación en cascada de todo un sistema de crédito que proporcionaba liquidez a la circulación bilateral de ahorros y deudas sin permitir la creación y multiplicación de dinero bancario en circulación<sup>37</sup>.

Esa combinación de una extraordinaria descentralización y privacidad con una drástica regulación monárquica desde arriba parece evocar el argumento de Karl Polanyi sobre el papel del Estado en el desarrollo de los mercados de factores: de la tierra, del trabajo y también en este caso del capital<sup>38</sup>. En unas economías rurales preindustriales donde el dinero metálico siempre era escaso, una parte considerable de las transacciones desarrolladas a lo largo del ciclo agrícola anual darían lugar a la circulación de deudas en vez de efectivo. Pero algunas transacciones clave tenían que hacerse en metálico, el pago de las “tercias” del catastro u otros impuestos y rentas en primer lugar. Los ingresos por la venta de los principales productos agrícolas, inmediatamente después de la cosecha, estaba sincronizada con el pago de impuestos, cánones, intereses en metálico, salarios anuales e importes pendientes por la compra al por menor. La sincronización en el tiempo de aquellos pagos-clave daría lugar a que el dinero efectivo cambiara de manos saldando las deudas del resto del año, por lo menos en parte. Dicho mecanismo podía aportar cierta liquidez para las compras y pagos de bienes corrientes, pero las economías familiares rurales también debían resolver dos problemas adicionales de ciclo más largo: las acusadas variaciones interanuales de las producciones y los precios agrícola-

viña clara con bancales alternos de cereal y almendros u otros árboles en las lindes.

(32) El subrayado es mío. Véase E. Tello, 1995:243.

(33) Lo mismo había opinado en 1628 la iglesia de Alfara: “*Tener dichas tierras dicha iglesia por su cuenta es notable daño suyo, así por arrendarlas, como las arriendan ordinariamente gente pobre y necesitada, por no quererlas arrendar los ricos, y además poder perderse, como se pierde, mucha parte del arrendamiento, por no poderse cobrar, como también por estar como están mucha parte del tiempo sin arrendarse, y no hallar quien las tomen. Si dichas tierras se vendiesen y del precio de ellas personas de hacienda firmasen cargamiento de censo perpetuo a favor de dicha iglesia, se repararía el daño*” (citado por J. Millón, 1986:118). E igualmente la Iglesia de Els en 1676: “*Pagando censo de su capital por ser más ventajosa esta renta que la de arrendamiento*” (P. Ruiz, 1981:320). Esta actitud cambió notablemente en los regadíos valencianos tras la Guerra de Sucesión.

(34) En catalán “esmercç” significa inversión.

(35) El subrayado es mío. Citado en Ll. Ferrer, 1986:29.

(36) En su estudio sobre la catedral de Barcelona en el siglo XVII, Pedro Fatjó afirma que el cabildo no podía variar la asignación de los censales que dotaban mandas piadosas de fundación laica, de modo que si se producía la redención de algún censal “dados los lazos jurídicos que vinculaban ese capital con una específica manda *postmortem*, el cabildo estaba obligado a reinvertirlos de nuevo en otro censal” (P. Fatjó, 1999:101). Los ejemplos de Cervera y Manresa indican otra cosa, por lo menos para el siglo XVIII. Sin embargo, la necesidad de argumentar el cambio de asignación apunta probablemente a la existencia de algún procedimiento reglado para obtener el permiso de los fundadores y/o los obispos. Ese podría ser un interesante filón para futuras

investigaciones. Comparto la opinión de Bartolomé Yun sobre el “excepcional poder de adaptación a las reglas del sistema económico” que mostraron las instituciones eclesiásticas durante el Antiguo Régimen (B. Yun, 1987:346 y 361-370).

(37) G. Postel-Vinay, 1998:20; J. Y. Grenier, 1996:201.

(38) K. Polanyi, 1989. Polemizando con D. C. North y B. Weingast, Stephen R. Epstein relaciona la tardía organización de un sistema de deuda pública a largo plazo en Inglaterra y los altos tipos de interés de los préstamos a la monarquía hasta la “Gloriosa Revolución” de 1688, con la insularidad que preservó a este país de muchas guerras del continente europeo. La guerra forzó a otros monarcas absolutos a consolidar y modernizar la deuda (2000:24-25). Véase también el planteamiento divergente de G. Clark, (1996:563-588).

(39) Es decir, de acuerdo con los supuestos de un modelo como el presentado por Amit Bhaduri, 1987 y 1999:7-30 y 74-85. Para la visión tradicional sobre la cuestión véase la enumeración que efectúa J. L. Pereira de las críticas contra los censos consignativos, generalmente considerados sospechosos de usura o abuso por los principales tratadistas españoles como Gregorio López Madera (s.f.), Cristóbal de Villalón (1541), Luis de Alcalá (1546), Fernando de Sevilla (1547), Diego Pizarro (1548 y 1551), Martín de Azpilcueta (1556), Tomás de Mercado (1575), Antonio Gómez (1593), Feliciano de Solís (1594), González de Cellorigo (1600), Cerdán de Tallada (1604), Gaspar Rodríguez (1604), Federico Martín (1605), Luis Vázquez de Avendaño (1614), Mateo López Bravo (1616), Lope de Deza (1618), Luis Valle de la Cerda (1618), Cevallos (1623), Juan de la Ripia (1624), Micer Jerónimo Ardid (1624), Antonio José Aoz (1627), Pedro Fernández Navarrete (1626), Juan de Lugo (1642), Luis Cencio (1658), José Llop (1668), Salgado de Somoza (1672), José Alonso Ortiz (1746 ó 1796), Fernando González de Socueva (1759), Vicente Vizcaíno Pérez (1766), el conde Cabarrús (1783), o

las y las transacciones de bienes de inversión a largo plazo como el ganado de labor, los edificios o el capital-tierra. Esa era la función primordial del sistema de crédito hipotecario censalista del Antiguo Régimen, especialmente en las comarcas rurales, donde residía la mayoría de la población. Y también aquí era donde un inocente contrato de préstamo hipotecario sin plazo fijo de devolución y con el interés nominal tasado podía funcionar, en determinadas circunstancias, como un mecanismo de explotación a través del crédito calificable de usuraria en la acepción económica y no sólo moralizante del término<sup>39</sup>.

El magma de transacciones bilaterales que se realizaban a través de los censales puede concebirse como un iceberg. El tipo de interés nominal regulado por la monarquía sería su línea de flotación. Por encima de ese nivel, un determinado número de operaciones conseguían obtener vía censales una fuente de crédito razonablemente barata porque el tipo de beneficio de la operación que financiaban era netamente superior al interés tasado. La mayor parte de las operaciones comerciales de cierta envergadura entrarían en ese supuesto<sup>40</sup>. Resulta significativo que entre 1740 y 1789 el interés de las letras de cambio que financiaban los grandes intercambios comerciales entre París y Londres oscilaran siempre alrededor del mismo nivel fijado por la monarquía francesa para las rentas perpetuas consignadas: el 5%<sup>41</sup>. Sin embargo, por debajo de la línea de flotación establecida por la “pensión” del censo quedaba una parte considerable del iceberg de transacciones crediticias cuyas expectativas de beneficio difícilmente podían superar o incluso igualar el tipo de interés legal. Esa segmentación jerárquica del mercado de capitales es un requisito fundamental para entender el problema de la usura, aquella figura tan omnipresente en los relatos del mundo rural preindustrial como evanescente en los documentos de archivo que han llegado hasta nosotros.

La cuestión central es esta: ¿Podía existir y reproducirse una demanda de préstamos a un

interés que igualara o superara el tipo de beneficio de la actividad para la que se destinaba?<sup>42</sup> El modelo elaborado por Amit Bhaduri ofrece una respuesta afirmativa, siempre que se den las siguientes condiciones: 1) los pequeños productores ingresaban en los mercados de productos en una situación de “comercialización forzada” que les obligaba a vender sistemáticamente en la estación de precios bajos posterior a la cosecha<sup>43</sup>; 2) la situación recurrente de “comercialización forzada” en el mercado de productos conducía a un endeudamiento perenne en el mercado del crédito, donde los tipos de interés les resultaban onerosos en relación al beneficio neto real de su actividad<sup>44</sup>; 3) la rueda de deudas conducía a la acumulación de atrasos en el pago de intereses y esa mora desembocaba en una ejecución de los bienes reales hipotecados que históricamente pudo adoptar formas muy diversas; 4) la hipoteca minusvaloraba sistemáticamente el valor actualizado de los bienes raíces que garantizaban el préstamo, de modo que con la ejecución y venta el prestamista obtenía sustanciosas plusvalías, y 5) el círculo se cerraba con la adquisición a crédito de esas mismas tierras y casas por parte de otro campesino hipotecado por una nueva deuda<sup>45</sup>.

Un supuesto fundamental para que ese encadenamiento resulte coherente es la existencia de una asimetría en la valoración de la tierra por parte de los pequeños campesinos entrampados en la maraña de deudas, por un lado, y por los prestamistas, por el otro, lo que daba lugar a una clara segmentación del mercado de la tierra. Tal como ya observó Chayanov, para los pequeños campesinos la tierra era algo mucho más fundamental que una simple inversión alternativa a otras<sup>46</sup>. Voluntariamente sólo venderían la tierra a un precio tan alto que equivalía, de hecho, al coste de oportunidad de convertirse en rentistas<sup>47</sup>. Por debajo de eso sólo lo harían en situación desesperada y estarían dispuestos a endeudarse para comprarla en unas condiciones que el propio prestamista que les concedía la hipoteca nunca aceptaría. Aunque

el estudio histórico de los mercados y precios de la tierra en nuestro país aún está en mantillas, el trabajo pionero de Alberto Sabio sobre la comunidad altoaragonesa de Cinco Villas en 1861-82 ha comprobado cómo, en efecto, el precio medio por hectárea era inversamente proporcional al tamaño de la unidad vendida<sup>48</sup>. Ese era el mecanismo que abría a los censalistas del siglo XVIII, como los curas beneficiados de las iglesias de Manresa, Centelles o Cervera, la alternativa entre obtener una renta por la cesión de la tierra en explotación o aprovechar las plusvalías de venderla creando un nuevo censal. Puesto que el auténtico interés del censalista era la renta líquida finalmente resultante, la rueda censal → tierra → censal podía dar lugar a otras variantes que aprovecharan la plasticidad de los diversos instrumentos legales de préstamo a su disposición: las obligaciones (por ejemplo *debitorio* → censal → *debitorio* o *debitorio* → tierra → *debitorio*) y muy especialmente las “retroventas” o ventas con derecho de retracto conocidas en la corona de Aragón como ventas “a carta de gracia”<sup>49</sup>. En vez de alienar la tierra creando un nuevo censal, el censalista podía ir directamente al grano forzando la alineación a carta de gracia de una parte de frutos de la misma parcela que seguiría explotando el censatario atrapado en las redes de la deuda. Cuando la morosidad afectaba a comunes o universidades, esa fórmula daba lugar a la imposición temporal de “rediezmos” sobre pueblos enteros que acababan durando generaciones<sup>50</sup>. En cada nuevo giro de la rueda de deudas y tierras, los censalistas tenían la opción de quedarse con las parcelas de sus censatarios morosos, si consideraban que la renta líquida que podían obtener de explotarlas directamente, o arrendarlas, compensaba con creces perder la oportunidad de colocar en un nuevo censal el importe de su venta. De hecho, lo hacían bastante a menudo. Por ese camino podían acumular un interesante patrimonio rústico adquirido en condiciones muy ventajosas, gracias a la sistemática minusvaloración de los bienes hipotecados por el capital del préstamo previamente

contraído<sup>51</sup>. En Cataluña, uno de los primeros investigadores en observarlo fue Pierre Vilar al estudiar las contabilidades agrícolas de una familia de notarios, justamente. A través de su actividad como censalistas, la familia Copons consiguió apropiarse de una parte considerable de la huerta de Tárrega<sup>52</sup>.

Eso es exactamente lo que he podido comprobar que hacía la comunidad de presbíteros de la iglesia parroquial de Cervera, junto al resto de haciendas acaudaladas de la ciudad, y lo que solían hacer los hacendados de cualquier origen con suficiente liquidez para actuar como prestamistas: acumular las tierras o “suertes” que llevaban incorporada una elevada renta diferencial<sup>53</sup>. Por eso, la cronología y la geografía de la opción por la renta territorial de los censalistas del Antiguo Régimen, situados ante la alternativa entre poseer activos reales o rentas censuales consignadas sobre ellas, nos hablan fundamentalmente de la cronología y la geografía en la generación de rentas diferenciales.

La huerta valenciana, sin duda una de las agriculturas más comercializada y dinámica de la España del siglo XVIII, se convierte en un ejemplo paradigmático de la opción que se abría ante los propietarios de viejo y nuevo cuño entre colocar capitales en préstamos censuales a largo plazo o adquirir tierras para captar rentas diferenciales a través de los arrendamientos a corto plazo. El llamado proceso de “penetración” en la posesión de tierras de regadío efectuado por algunas instituciones eclesiásticas y un nutrido sector de nuevos rentistas urbanos de Valencia estuvo estrechamente relacionado con la gravosa hipoteca censalista heredada de épocas anteriores<sup>54</sup>. Desde 1720 y hasta la crisis final de la expansión del Setecientos muchas rentas crediticias valencianas se transformaron en propiedad de la tierra, formándose de ese modo una nueva propiedad rentista que por regla general cedía en arriendo la explotación de huertas y marjales<sup>55</sup>.

Cuando Mariano Peset relacionó la decadencia de los censales durante la segunda mitad del siglo XVIII con la intensa actividad desarrolla-

Josef de Salamanca, Nicolás Gálvez y Acosta Africano (op. cit., pp. 37-64). Sancho de Moncada y Caxa de Laruela se mostraron más moderados en sus objeciones y el valenciano Mayans abiertamente favorable a los censales, mientras Camponanes abogó por su abolición (J. L. Pereira, 1995:46-49).

(40) Para la Cataluña del siglo XVIII, Pierre Vilar ha cifrado el beneficio comercial normal entre un 9 y un 11% (1968:454-455 y 625). En su monografía sobre la “*Companyia Nova de Gibraltar*” observa que en 1683 el mercader catalán Feliu de la Peña consideraba desfavorable cualquier interés de un préstamo superior al 3% e inaceptable cualquiera que superara el 5% (1962:95).

(41) Ph. Hoffman, G. Postel-Vinay y J. L. Rosenthal, 1994:80; G. Postel-Vinay, 1998:89.

(42) Este es, en síntesis, el argumento de D. C. North y R. LeRoy Miller que considera autocontradictoria la propia noción de usura (1976:53-59). Compárase con las “Notas sobre mercantilismo, las leyes sobre la usura, el dinero sellado y las teorías del subconsumo” de John M. Keynes, donde revaloriza como “sabias” las viejas leyes contra usura al cerrar la reflexión final sobre la distinción analítica entre interés y beneficio desarrollada en la *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero* (1977:300-312).

(43) A. Bhaduri, 1987:35-65, y 1999:74-85. Véase también M. Aymard, 1983:1.392-1.410, y E. Tello, 1990:139-160.

(44) A. Bhaduri, 1987:66-101, y “A model of Differentiation among Initially Indebted Peasants”, 1999:43-49.

(45) A. Bhaduri, especialmente los capítulos sobre “El método de la usura” y “La tierra en la agricultura atrasada”, 1987:102-150. La carga de la hipoteca menguaba el valor de mercado de la tierra e impedía al propio campesino endeudado vender una parte de sus tierras para obtener en provecho propio las ganancias de capital inherentes a su apreciación

como activo. Sólo el prestamista podía ponerlas otra vez en el mercado libre de cargas. Véase A. Furió, 1995:887-919.

(46) V. Chayanov, 1974:277-284.

(47) A. Bhaduri, 1987:104-105 y siguientes. Jovellanos va observando en su *Informe sobre la Ley Agraria* de 1795 que "nadie enajena sus tierras sino en extrema necesidad, porque nadie tiene esperanza de volverá adquirirlas", y "nadie compra sino en el caso extremo de asegurar una parte de su fortuna, porque ningún otro estímulo puede mover a comprar lo que cuesta mucho y rinde poco", lo que en su opinión provocaba una serie de funestas consecuencias en cadena: "Siendo este el primer objeto de los que compran, no se mejora lo comprado, ó porque á cuanto más se gasta en adquirir tanto menos queda para mejorar, ó porque trueque de comprar más se mejora menos; (...) que a este designio de acumular sigue naturalmente el de amortizar lo acumulado, porque nada está más cerca del deseo de asegurar la fortuna que el de vincularla; (...) reducidos los propietarios vivir holgadamente de sus rentas, toda su industria se cifran en aumentarlas, y las rentas subirán como han subido entre nosotros, al sumo posible. No ofreciendo entonces la agricultura ninguna utilidad, los capitales huirán, no sólo de la propiedad, sino también del cultivo, y la labranza abandonada manos débiles y pobres, será débil y pobre como ellas; porque si es cierto que la tierra produce en proporción del fondo que se emplea en su cultivo, ¿qué producto será de esperar de un colono que no tiene más fondo que su azada y sus brazos? Por último, los mismos propietarios ricos, en vez de destinar sus fondos á la mejora y cultivo de sus tierras, los volverán á otras granjerías,

Fuente: F. Andrés Robles, 1987:279

como hacen tantos grandes y títulos y monasterios..." (1968:85-86).

(48) A. Sabio, 1996:136. Avner Offer también se refiere a la existencia de un "valor posicional" de la tierra para

da por la Iglesia y otros importantes censalistas urbanos en la compra de casas y tierras, se estaba refiriendo a la huerta de los alrededores de la ciudad de Valencia.<sup>56</sup> Lo mismo ocurre con el estudio de Fernando Andrés Robres sobre las actitudes hacia el crédito y la propiedad de la tierra del Colegio Real Corpus Christi. Pero es importante tomar en consideración otro detalle. Las ejecuciones de censales o *debetorios*, las adquisiciones *a carta de gracia*, y las compras de tierras efectuadas en las huertas de Alfara y Burjassot por aquella institución durante el setecientos se desarrollaron *sobre las que el colegio mantenía el dominio directo y jurisdiccional*. Eso le ahorra el pago de laudemios y otras cargas, obteniendo una rentabilidad superior cualquier otro concurrente al mercado de la tierra (cuadro IV)<sup>57</sup>.

El cálculo de rentabilidad de la inversión en la huerta de Valencia reflejado en el cuadro 4 se ha obtenido relacionando los precios de la tierra de unas trescientas operaciones de compraventa, efectuadas entre 1600 y 1810, con la renta cobrada por su arrendamiento a corto plazo por el Colegio Corpus Christi. Gracias al dominio enfiteútico directo ejercido por la misma institución sobre aquellos municipios, Fernando Andrés Robres ha podido calcular a través del cobro de laudemios el número total de compraventas de tierras efectuadas en el mismo período en Alfara y Burjassot por otros agentes. El resultado es harto elocuente. Incluso en unas tierras de regadío que tenían asegurada una altísima renta diferencial, la rentabili-

dad de la inversión en tierras cayó por debajo del interés del censal durante las etapas en que el encarecimiento del valor patrimonial de la tierra superó el alza de los arrendamientos (gráfico 5).

Manuel Ardit ha escrito, con razón, que ese contundente resultado "merece algo más que una hipótesis"<sup>58</sup>. Diversos estudios sobre la agricultura valenciana de aquel período apuntan a la existencia de un proceso de saturación en los principales mercados valencianos de la tierra de regadío, donde las compraventas de huertas y marjales como activos llegaron a adquirir un cierto carácter especulativo. El estrangulamiento forzó en determinados momentos y comarcas un alza del valor patrimonial del suelo por encima del incremento coetáneo de los arrendamientos, sin duda también considerable, que los explotadores directos podían satisfacer al propietario. El consiguiente deterioro de la rentabilidad de la compra de la tierra como inversión se manifestó primero en las huertas más cercanas a la ciudad de Valencia, como Alfara y Burjassot, y se extendió después hacia mercados más alejados como las tierras regadas por la acequia real del Xúquer, los regadíos alicantinos del Vinalopó y Orihuela o las huertas y olivares de Elx<sup>59</sup>.

Si esa caída registrada en el siglo XVIII por la rentabilidad de la compra de tierras no fue únicamente un fenómeno circunscrito a las huertas valencianas, avalaría la presunción que la rebaja del tipo de interés efectuada en 1750 se limitó a ajustar la renta de los censales a la marcha

Cuadro IV. Estimación de la rentabilidad de la adquisición y arriendo de tierras en la huerta de Valencia (1613-1785)

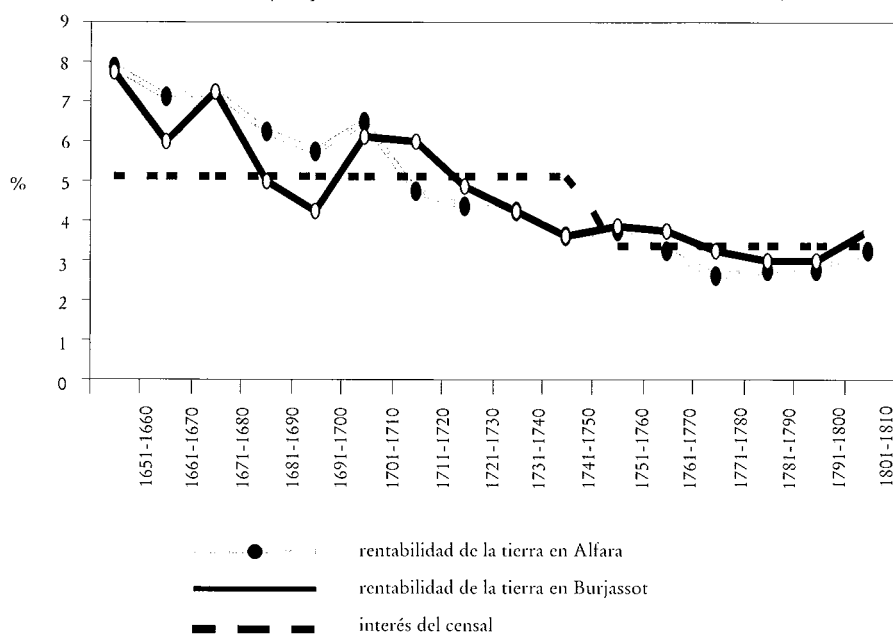
	Para cualquier concurrente al mercado	Para el Colegio Corpus Christi, al detentar el dominio directo
1613-1672	6,4%	8,2%
1680-1705	5,2%	7,0%
1721-1769	3,8%	5,0%
1770-1785	2,9%	3,6%



coetánea de la renta territorial. El volumen total de compraventas registradas en Alfara y Burjasot no fue insensible a la variación de la renta-

bilidad de la inversión en huerta y especialmente a la caída experimentada en la segunda mitad del siglo XVIII cuando la concurrencia por la

Gráfico 5. Rentabilidad de la compra y arriendo de tierras en la huerta de Valencia (1651-1810)

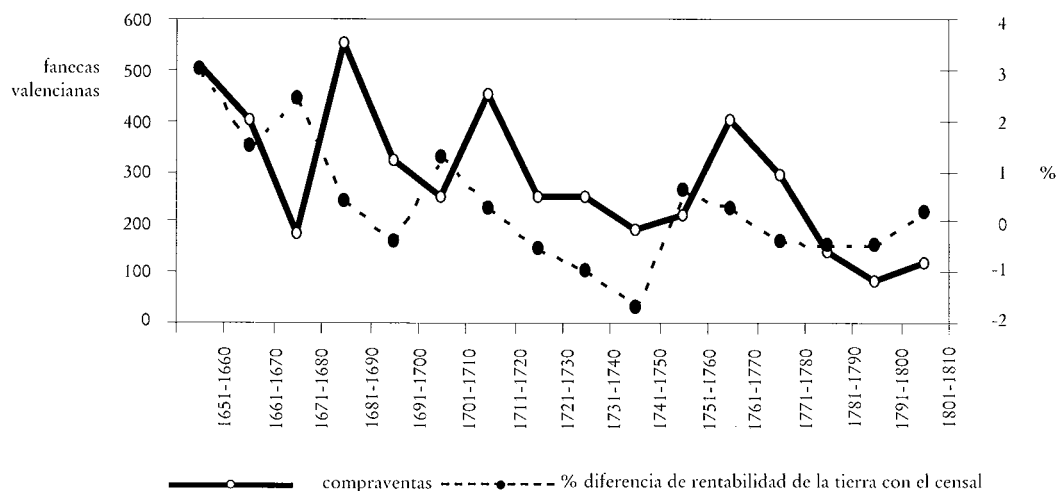


Fuente: elaboración propia a partir de E. Andrés Robres, 1987:279.

los pequeños campesinos, muy distinto al de los grandes terratenientes, en la Inglaterra de los siglos XVIII y XIX (1991:9). Para la Cataluña bajomedieval, Josep M<sup>a</sup>. Salrach ya apunta la existencia de comportamientos socialmente muy diferenciados de señores y campesinos hacia los mercados de la tierra: "Los señores establecen más que venden o compran tierras, mientras que los campesinos venden o compran más que subestablecen" (J. M. Salrach, 1995:921-952). También en la actualidad se detecta "una clara diferenciación entre el mercado de pequeñas o medianas parcelas y el de grandes fincas, con tendencias distintas en ambos" (J. M<sup>TM</sup> Sumpsi, 1986:21).

(49) Ll. Ferrer, 1983:101-128; P. del Pozo, 1993. La venta con pacto de retracto, o "retroventa", era una fórmula sumamente plástica que subdivi-

Gráfico 6. % de diferencia entre la rentabilidad de la tierra con la del censal y compraventas en la huerta de Valencia (1651-1810)



Fuente: Elaboración propia, con los datos de Alfara y Burjassot agregados, a partir de E. Andrés Robres, 1987:146 y 285.

día el precio en dos partes: el importe de la alienación y el derecho de retracto que conservaba el vendedor. Entre otras cosas permitía adquirir o ejecutar bienes reales a un precio inferior al de mercado, y enmascarar intereses o plusvalías al mezclarse con situaciones de endeudamiento previas y subsiguientes. Véase por ejemplo el testimonio de una venta a carta de gracia realizada en 1785, recogido por Pere Pascual en su minucioso estudio de la familia Torelló de Igualada: "feta la ley està feta la trampa (...). Agoviat nostre pare no reparà en pendrer al usuré Monconill mil lliures que solament li vulgué prestar al interés del 5 per 100", y "per tal de no contravenir la lley (...), el préstec es camuflà sota una venda a carta de gracia..." (P. Pascual, 2000: 96).

(50) Ll. Ferrer, 1983.; E. Tello, 1994:232-271; T. Peris, 1989:246-269; V. Sanz, 2000:90-121.

(51) La riqueza de las fuentes extremeñas permite a José Luis Pereira contrastar el principal censal y el valor de la hipoteca en una serie de contratos de 1630 a 1793, en la que se comprueba la práctica sistemática de aquella minusvaloración de los bienes consignados (1995:209-213). En sus *Discursos políticos sobre los estragos que causan los censos*, publicados en 1766, Vizcaíno Pérez ponía el dedo en esa llaga: "No causa menos violencia creer que los censos son ventas (...) viendo que para 300 ducados que hayan de dar para socorrer la necesidad de quien los toma, ha de obligar mil de hacienda, cuando en el contrato de compra verdadero, con dar una bevedad que valiese los 300 ducados salía de su abogo. (...) Yo, a la verdad, no encuentro donde está la equidad de este contrato" (citado por J. L. Pereira, 1995:56).

(52) P. Vilar, 1973:11-42.

(53) E. Tello, 1995: 83-271 y 472-494.

(54) P. Ruiz, 1981:307-403 y 1989: 99-132; J. Millán, 1984:206-235; 1986:112-125, 1991: 7-33 y 1999:17-74; J. Millán y S. Calatayud, 1992: 325-379; F. Andrés Robres, 1987:33-110; T. Peris, 1989:151-253 y 1992: 64-100.

(55) J. Millán, 1986:120-121. Para los arrendamientos véase A. Pons, 1990:173-199.

(56) Véase M. Peset y V. Graullera, 1986:127-137.

(57) F. Andrés Robres 1987:184-214, y especialmente 267-336.

(58) M. Ardit, vol. II, 1993, pp. 140-147.

(59) Para Elx Pedro Ruiz (1981:321) y para Orihuela Jesús Millán (1984:285-288) ya señalaron los síntomas de estancamiento de los arrendamientos de la tierra que aparecían hacia 1770. Los estudios de J. Romero, J. Azagra y M. C. Romero

tierra disparó su valor como activo muy por encima del incremento coetáneo de la renta. Fernando Andrés Robres estima *grosso modo* que a lo largo del Setecientos la huerta quintuplica su valor, y los secanos lo triplicaron, mientras en muchos casos el valor de los arrendamientos sólo se duplicó<sup>60</sup>. Las oleadas de compra de tierras de regadío por parte de instituciones eclesiásticas y ricos hacendados de la ciudad de Valencia fueron subsiguientes en el tiempo a los momentos en que la rentabilidad de la tierra superaba ligeramente la del censal (gráfico 6).

Ahora estamos en mejores condiciones para retomar la pregunta que dejamos pendiente para nuestro examen del caso catalán. ¿Por qué los curas beneficiados del obispado de Manresa invirtieron 46.533 libras catalanas en la compra de tierras entre 1716 y 1750, y entre 1751 y 1825 *vendieron* tierras por un valor neto de 27.315 libras? El 98% del capital que en 1790 tenían invertido en tierras había sido adquirido antes de 1740. Entre 1741 y 1795 crearon 590 nuevos censales por un valor total de 323.928 libras catalanas. En el mismo período sus censatarios redimieron 984 censales por valor de 253.566 libras, de modo que la inversión censal neta ascendió a 70.362 libras. El capital censal de la comunidad aumentó desde el mínimo de 205.721 libras en 1736-40 hasta el máximo de 381.036 libras alcanzado en 1831-35. ¿Fue una política inversora errónea desde el punto de vista económico? A la vista de los datos de Fernando Andrés Robres sobre la evolución de los precios y la rentabilidad de la huerta valenciana, no lo parece tanto. No disponemos aún de datos comparables para Cataluña sobre la evolución del valor del suelo, pero podemos intentar una aproximación estimativa actualizando el valor de las tierras adquiridas por el obispado de Manresa entre 1726 y 1750 con el alza coetánea de los precios medios del trigo en Barcelona y la región de Lérida. Tal estimación infravalora a buen seguro el incremento de los precios de la tierra durante la expansión del siglo XVIII en Cataluña, pues el

ejemplo valenciano muestra que su valor patrimonial experimentó alzas superiores al de los productos agrarios. Sin embargo, basta con actualizar al ritmo de los precios del trigo el valor del patrimonio rústico de los beneficiados de la sede episcopal de Manresa para que durante casi toda la segunda mitad del siglo XVIII la rentabilidad de los arrendamientos, antes de impuestos, resultara equivalente o inferior al interés libre de impuestos del censal (cuadro IV).

El mejor momento para invertir en tierras, incluso al precio de desinvertir en censales, fueron los duros años posteriores la Guerra de Sucesión, cuando muchos censatarios se encontraban insolventes y los censalistas pudieron obtener fácilmente parcelas y *masies* a precio de saldo. Aquellos también fueron los años de mayores precios relativos del vino respecto al cereal<sup>61</sup>. Lo más probable es que los eclesiásticos de la sede episcopal de Manresa no se equivocaron en sus colocaciones, por lo menos hasta bien entrado el siglo XIX.

Del ciclo económico al político: la "huelga" de rentas y censales

Si las hipótesis anteriormente expuestas resultan congruentes, y un mejor conocimiento de variables clave como la evolución de los precios de la tierra no las invalida, me parece que debemos descartar la idea de una larguísima agonía del censal provocada por la caída de su rentabilidad forzada por una simple decisión arbitraria de la monarquía. Y si no pudo ser la rebaja del interés nominal de los censales del 5 al 3% en 1705 ó 1750 el factor desencadenante, ¿cuándo y por qué comenzó de verdad la crisis definitiva del sistema censalista en nuestro país?

La cronología del cambio en las proporciones entre contratos escriturados en las notarías, establecida por Emiliano Fernández de Pinedo y Joseba de la Torre entre 1790 y el fin de las guerras napoleónicas, parece sugerir una estrecha relación de la crisis final del censalismo con la quiebra general del sistema de rentas, públi-

Cuadro V. Aproximación a la rentabilidad real de la inversión en tierras realizada por la iglesia de Manresa (1726-1790)

	A	Índice de	% del	Índice de	B	R	%	%
	Capital	aumento de	capital en	inflación	Capital	Renta	(R/A)	(R/B)
	invertido	los precios	tierras de	corregido	actualizado	quinquenal	Rentabili-	Rentabili-
	en tierras	del trigo en	1786-90	según las	con el alza	por	dad	dad
		Barcelona y	creado	fechas de	de los	arrenda-	nominal	corregida
		Lérida	en cada	adquisi-	precios	mientos		
		(1726-30 =	período	ción del	del trigo	de tierras		
		100)		capital				
				invertido				
				en tierras				
1726-1730	16.249	100,0	30,6	100,0	16.249	7.616	9,4	9,4
1731-1735	33.283	99,0	62,6	99,5	33.114	2.277	1,4	1,4
1736-1740	42.965	103,8	80,8	103,4	44.422	3.373	1,6	1,5
1741-1745	52.108	98,9	98,0	98,8	51.459	5.666	2,2	2,2
1746-1750	52.319	112,9	98,0	112,7	58.964	—		
1751-1755	49.474	133,9	98,0	133,7	66.131	—		
1756-1760	42.750	116,9	98,0	116,7	49.872	9.053	4,2	3,6
1761-1765	39.729	132,9	98,0	132,6	52.690	7.725	3,9	2,9
1766-1770	42.900	153,3	98,0	153,0	65.627	9.815	4,6	3,0
1771-1775	43.760	168,9	100,0	167,8	73.449	11.087	5,1	3,0
1776-1780	43.616	168,8	100,0	167,8	73.197	10.291	4,7	2,8
1781-1785	43.593	183,7	100,0	182,6	79.611	11.797	5,4	3,0
1786-1790	47.093	198,1	100,0	197,0	92.751	14.633	6,2	3,2

Fuente: Elaboración propia, a partir de Ll. Ferrer, 1986:16-22.

apuntaron la misma tendencia para la comarca de l'Horta, donde la última etapa del siglo XVIII se caracterizó por la tendencia a la renovación automática de los contratos y el estancamiento de la renta (véase J. Millán, 1986:124). Los resultados de Fernando Andrés Robres en Alfara y Burjasot aparecen más suavizados en los obtenidos por Analet Pons a partir de protocolos notariales (1990:196), pero han sido recientemente confirmados por los de José Ramón Modesto Alapont a partir del patrimonio del Hospital General (1998a:131-151 y 305-318; y 1998b:5-30). En los regadíos de Alzira, de la cuenca del Júcar, Tomás Peris Albentosa observa igualmente que "la coyuntura de fines del XVIII y comienzos del XIX hizo más problemático el cobro de los arriendos y bajó la rentabilidad de las inversiones agrícolas" (1989:164-178 y 1992:72-74). En su obra de síntesis sobre la historia económica del País Valenciano en la Edad Moderna, Manuel Ardit señala el contraste entre la cronología más temprana del deterioro de los arrendamientos de la tierra observado por Fernando Andrés Robres, con los síntomas más tardíos detectados por otros estudios. Pero no duda del proceso general de fuerte encarecimiento de la tierra experimentado en la segunda mitad del siglo, que estaba en la base del deterioro de la rentabilidad (vol. I, 1993:118-124 y vol. II, 1993:140-147). Tampoco lo duda Pedro Ruiz en su síntesis sobre la agricultura valenciana en el siglo XVIII, 1989:119.120.

cas y privadas, del Antiguo Régimen. Tenemos cada vez más indicios y ejemplos que la expansión agraria del setecientos terminó en una crisis de carácter general, que dio al traste con las diversas formas de capitación de rentas, feudales y no feudales, que habían coexistido hasta la fecha en el viejo marco del sistema a base de superponerse unas a otras sobre las espaldas de los productores directos campesinos. En palabras de Bartolomé Yun, lo más decisivo de la coyuntura final del setecientos "no es la tendencia a la baja de la rentabilidad de la tierra por sí sola, sino el agotamiento progresivo y paralelo de otras fuentes de ingreso típicas del Antiguo Régimen, como los censos consignati-

vos (...). Es esto en realidad lo que revela que estamos ante el agotamiento, por su propia dinámica, de todo un modelo de desarrollo histórico que desembocará en una crisis definitiva de las relaciones sociales que le sirven de base."<sup>62</sup>

Esa también ha sido la interpretación sugerida por Ricardo Robledo en su estudio sobre la crisis del sistema censalista vista desde el ángulo de la nobleza castellana: "desde la última década del siglo XVIII en adelante el mecanismo de los censos consignativos con tipos de interés por debajo del 3% dejó de ser el sistema habitual de crédito al que recurrían los grandes señores", y aquel "endurecimiento del mercado

(60) F. Andrés Robres, 1987: 296-297 y 326.

(61) E. Tello, 1995b:124-125. En su estudio de la política de adquisiciones de tierras y censos realizada por el Colegio de San Luis de Villagarcía, Bartolomé Yun obtiene el mismo resultado: la expansión de sus propiedades rústicas se realizó principalmente entre 1706 y 1720, aunque durante el resto del Setecientos y hasta la expulsión de los jesuitas en 1766 siguieron aprovechando las dificulta-

des de sus censatarios en momentos de crisis para redondear el patrimonio de la institución (1987: 344-370). Luigi Faccini también identifica el período anterior a 1750 como el más proclive a la inversión en mejoras agrarias en la Lombardía, como las emprendidas por algunos grandes arrendatarios en la zonas irrigadas de la Val Padana. Al tiempo que lograban contener o incluso reducir en términos reales la renta territorial, sus inversiones alcanzaron un 6-7% de rendimiento bruto y un 3-3,5% de rendimiento neto una vez deducidos los tributos (1988:81-86). En Mallorca, donde los arrendamientos de las grandes posesiones quedó claramente rezagada del alza de los precios a partir de 1740, Gabriel Jover ha encontrado diversos memoriales en los que la nobleza se lamentaba de la desproporción entre el interés del dinero y la renta de la propiedad territorial: “parece evidente este perjuicio si al tiempo que los dueños de las posesiones perciben de ellas regularmente los frutos a menor fuero del 3 por 100 los huviesen de percibir mucho mayores los mutantes”, rezaba un texto de 1777 (G. Jover, 1998). Para la evolución de la renta territorial véase su tesis doctoral (G. Jover, 1997).

(62) B. Yun, 1995:879 y 1987:602-637.

(63) R. Robledo, 1991:246-247 y 261. Para el origen y evolución del endeudamiento nobiliario en Castilla véase el trabajo de Bartolomé Yun, 1993: 11-45.

(64) F. Andrés Robres, 1987:319. Véase también el estudio de José Ramón Modesto Alapont sobre los arrendamientos del Hospital General en la comarca de l'Horta entre 1780 y 1860 (1998a:187-249).

(65) M. Caminal, E. Canales, A. Solá y J. Torras, 1985:432-462.

(66) E. Tello, 1992:283-305 y 1995b:109-157.

(67) Sobre la “huelga de diezmos” Véase los trabajos de Esteban Canales (1985:245-274, y 1982:105-187). Para el País Valenciano, además de las referencias citadas en las notas 54 y 60 véanse los trabajos, ya clásicos, de

crediticio no podrá aislarse del relajamiento de campesinos en sus pagos a los titulares de derechos de propiedad o de la posición de fuerza conseguida por los grandes arrendatarios para frenar el movimiento alcista de la tierra (...). Aunque no sea extensible a todas las zonas el radicalismo de los colonos valencianos, sí abundan testimonios sobre huelgas de diezmos, de censos y rentas de la tierra de que eran objeto instituciones eclesiásticas o no en comarcas del interior. (...) Por una vez, señores y campesinos parece que habían coincidido en una cosa: dejar de pagar las pensiones censuales<sup>63</sup>.

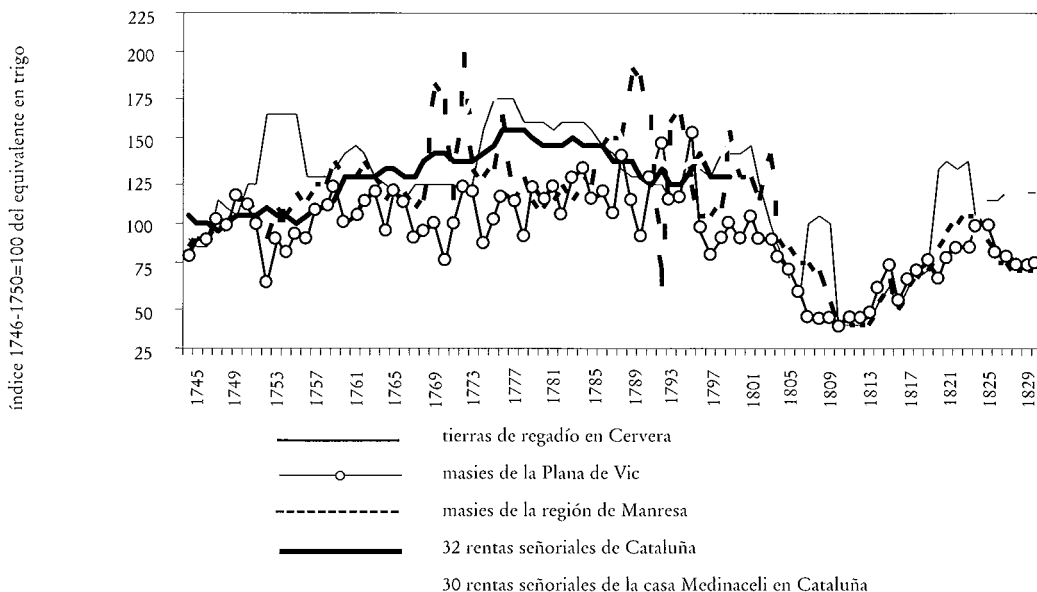
Incluso en un espacio económico tan mercantilizado como la huerta del hinterland de Valencia, Fernando Andrés Robres afirma que “a partir de 1780, el crecimiento general que caracteriza al Setecientos se ralentiza”, pues “la mayor parte de variables que pueden resultar significativas” como el producto decimal, los monopolios “y sobre todo los arriendos de tierras sufren cuando menos una sensible estabilización entre, aproximadamente, 1775 y 1790<sup>64</sup>. Para Cataluña, la imagen de las rentas señoriales del duque de Medinaceli precipitándose en el abismo entre 1780 y 1833 resulta familiar para cualquier historiador tras la publicación del trabajo colectivo coordinado por Jaume Torras<sup>65</sup>. Resulta menos admitido, en cambio, que también los arrendamientos de tierras sufrieron una aguda contracción en el mismo período<sup>66</sup>. Sin embargo, la información cuantitativa recogida hasta la fecha por investigadores muy diversos es inequívoca al respecto (gráfico 7): entre 1780-95 y 1840-45, los arrendamientos de la tierra experimentaron en Cataluña una contracción coetánea a la ya constatada en muchos otros ámbitos de la monarquía española como el País Valenciano, Castilla o Mallorca<sup>67</sup>. La crisis de los ingresos agrarios tuvo, por tanto, un carácter general que no podemos desvincular de las circunstancias económicas, sociales y políticas que dieron al traste con el cobro de derechos señoriales y rentas territoriales. Hacia 1780-90, en todos los reinos de la monarquía española los pueblos se estaban

convirtiendo en *mals pagadors*<sup>68</sup> y lo seguirían siendo hasta la culminación de la revolución liberal en nuestro país a mediados del Ochocientos. Al bloqueo de la confianza entre unos prestatarios que dejaban de ofrecer censales y unos censatarios que dejaban de pagar los intereses, se añadieron las urgentes demandas de la monarquía sobre el mercado crediticio para resolver la crisis de la Hacienda. Todo ello acabó provocando un súbito encarecimiento del precio del dinero, mientras entraban en escena las cédulas de 1780, que abrían la posibilidad de redimir censales con vales reales y obligaban a las fundaciones pías a colocar sus ahorros en deuda pública para contribuir a sufragar las guerras<sup>69</sup>.

El censal corrió la misma suerte que el resto de ingresos que gravitaban sobre el producto agrario neto. La “huelga de diezmos” que estalló en el tránsito entre el Setecientos y el Ochocientos fue simultáneamente una “huelga de rentas de la propiedad territorial” y una “huelga de pensiones de censal”. Cuando los factores que habían hecho posible la expansión agraria del siglo XVIII entraron en una fase de agotamiento, todo el sistema de rentas del Antiguo Régimen se puso en cuestión. De la coexistencia se pasó a la confrontación, y ésta fue la senda que condujo a la revolución liberal<sup>70</sup>.

La serie de ingresos de la comunidad de presbíteros del obispado de Manresa reconstruida por Llorenç Ferrer registra su máximo en 1787. A partir de aquella fecha, el nerviosismo de los beneficiados resultaba cada vez más patente a medida que las cantidades recaudadas se reducían. Los contratos establecidos por la sede episcopal establecían a finales del Setecientos que cuando el precio del trigo sobrepasara un determinado umbral, el procurador podía renunciar a la procura, dada la imposibilidad de cobrar. Esta cláusula se aplicó en momentos tan significativos como 1789 y 1793. En 1794, el procurador afirmaba ante la comunidad que la cobranza era imposible “*per las inclemencias del temps*”<sup>71</sup>. Ese era el contexto en el que diversos estudios detectan que los prestamistas

Gráfico 7. La caída del valor real de la renta señorial y renta de la tierra en Cataluña: algunos ejemplos (1745-1830)



comenzaron a reducir la oferta de censales a largo plazo y canalizaron sus ahorros hacia obligaciones a corto plazo.

Por desgracia, la serie de ingresos de los presbíteros del obispado Manresa termina en 1792. Pero disponemos de los libros de colecta de censales y otras rentas de las comunidades parroquiales de Centelles y Cervera que nos servirán para detectar las tendencias fundamentales durante gran parte del siglo XIX. En Centelles, la recaudación máxima de pensiones de censal se alcanzó en 1797, y entre 1808 y 1813 la recaudación bajó súbitamente a una quinta parte de la alcanzada en el sexenio anterior. Durante los momentos álgidos de la “guerra del francés”, la recaudación de censales se interrumpió por completo.

A partir de 1814 podemos observar conjuntamente la evolución de los ingresos censuales en las parroquias de Centelles y Cervera, lo que nos permite constatar dos cosas (gráfico 8): una considerable concordancia en las variaciones de ambas series hasta la quiebra definitiva del Antiguo Régimen en 1833, lo que parece dar a entender que ambas estuvieron sujetas a los

mismos vaivenes sociales y políticos, y la recuperación experimentada por los ingresos censuales entre 1814 y 1820-21, y de nuevo entre 1824 y 1833, que resulta particularmente notable porque coincidía con un cambio de signo muy importante en la evolución coetánea de los precios. Por primera vez desde hacía un siglo los precios de los principales productos agrícolas experimentaban una deflación que revalorizaba en términos reales el incremento de los ingresos de los censalistas. Entre 1814 y 1829, el equivalente real en trigo de las pensiones de censal cobradas por la iglesia de Cervera se triplicó, y lo mismo ocurrió con las ingresadas por la iglesia de Centelles entre 1816 y 1833, situando en esta última fecha la renta censal en un equivalente real equiparable a los máximos niveles alcanzados en el siglo XVIII (gráfico 9). El carácter sociopolítico de las oscilaciones se puso otra vez de manifiesto cuando la recuperación del cobro de censales durante la primera restauración absolutista se interrumpió súbitamente en 1820-23 con la llegada del Trienio Liberal. Pero la segunda restauración absolutista atajó de nuevo la “huelga” de diezmos y ren-

Fuente: elaboración propia a partir de las fuentes citas en E. Tello, 192:283-305.

José Miguel Palop, 1977:110-181; Manuel Ardit, 1977 y 1989:391-410, y vol. II, 1993:127-180 y 228-229; P. Ruiz, 1985:347-379 y 1994:159-192. Para Castilla véanse los trabajos de A. García Sanz, 1991a:19-46 y 1991b:173-217; B. Yun, 1987:505-637 y 1989:481-505 y R. Robledo, 1980:73-107 y 1984. Para Mallorca, J. Suau 1991a:117-137 y 1991b:137-158 y 287-30 y G. Jover, 1997.

(68) Según el testimonio de los arrendatarios de derechos señoriales del gran comerciante catalán Josep Cortadellas. El que fue diputado y alcalde liberal de Barcelona Guillermo Oliver, creador de la Cátedra de Economía Política y Constitución y autor en 1820 de unas *Memorias Económico-políticas* donde fustigaba los “diezmos y gravámenes feudales”, había trabajado anteriormente como recaudador de derechos señoriales de la casa Cortadellas (N. Sales, 1991:50 y 75).

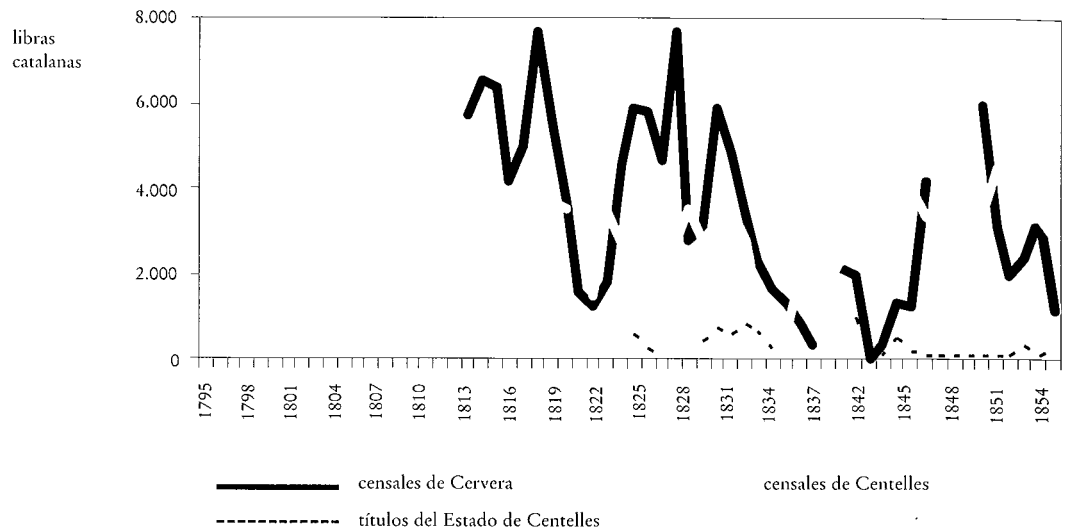
(69) R. Herr, 1975:314-333; 1991:111-208; Ll. Ferrer, 1986:31-46. Los vales reales, cuyo interés era del 4%, sufrieron una ligera depreciación en 1782-84, mantuvieron su cotización a la par o incluso la superaron en 1784-94 y se devaluaron hasta dos tercios de su valor nominal entre 1794 y 1801. Tras una ligera recuperación de su valor en 1802, siguieron cotizándose con un descuento de un 40 ó 50% hasta la invasión de 1808 (R. Herr, 1991:134-38 y 202).

(70) E. Tello, 1997b:89-104.

(71) Ll. Ferrer, 1986:23-29.

Fuente: Elaboración propia a partir de C. Salazar, 1988:253-258, y E. Tello, vol. III, 1987:1.291-1.294.

Gráfico 8. Ingresos de las parroquias de Cervera y Centelles (1795-1854)



(72) Las mismas tendencias en la acumulación de impagos, y su recuperación tardía durante las restauraciones absolutistas, se han observado en las rentas de los grandes monasterios catalanes de Poblet y Scala Dei (J. Mercader, 1967:183-208), en la evolución del endeudamiento del patrimonio de la familia Torelló de Igualada estudiada (P. Pascual, 2000:88-123), y en los ingresos del monasterio valenciano de Sant Jeroni de Cotalba (J. E. Alonso, 1988:214). Para la coyuntura de deflación, deterioro vitícola y crisis social agraria véanse los clásicos trabajos de Josep Fontana (1985:103-127) y Jaume Torras (1976 y 1985: 151-173).

(73) J. Torras, 1967 y 1970:123-130; J. Fontana, 1979:43-48, 152-158, 175, 187-190 y 200-236.

(74) P. Pascual, 1980:56-64, 1990:21-81 y 2000:29-128; E. Tello, vol. III, 1987:1.119-1.132.

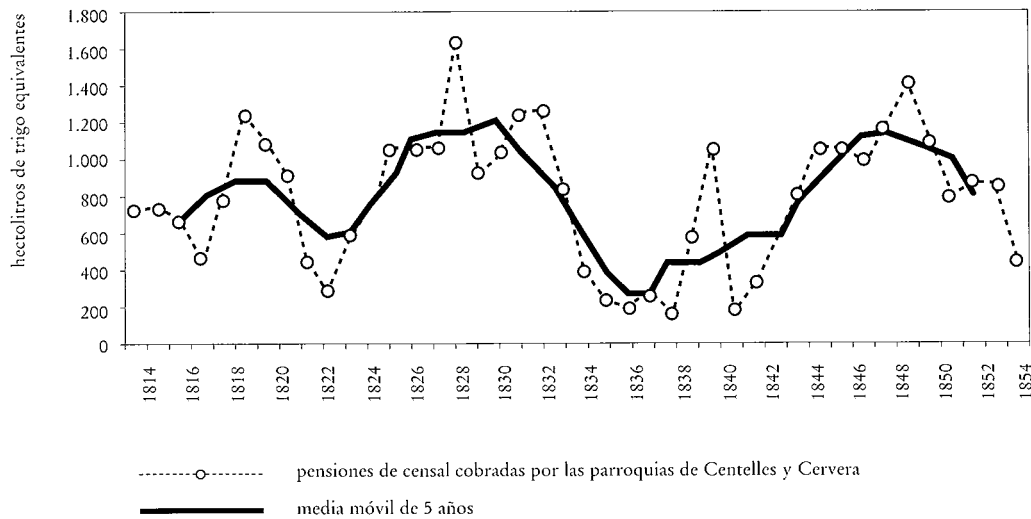
tas, propiciando durante la Década Ominosa una bonanza económica postrera en las arcas de las iglesias perceptoras de censales. El renovado celo en recuperar rentas atrasadas se vio oportunamente recompensado en su capacidad de compra por la deflación en curso<sup>72</sup>.

Las ligeras inflexiones a la baja de 1827-28 y 1830-31 registradas en la colecta de la iglesia de Cervera tuvieron que ver probablemente con la "guerra dels malcontents"<sup>73</sup>. Pero el fin de aquella bonanza postrera del censo llegaría con la crisis definitiva de la Monarquía Absoluta. Entre 1833 y 1839, las rentas de Cervera se redujeron casi a una veinteaava parte en términos reales y a una novena parte en Centelles. La Desamortización de Mendizábal y el decreto de redención de censos de 1836 limitaron su alcance a los bienes del clero regular, de modo que para explicar la entrada en barrena de los ingresos censualistas de aquellas iglesias parroquiales debemos recurrir a otra explicación: la insurrección carlista y el estallido de la guerra civil entre liberales y absolutistas originó una situación de desgobierno y doble fiscalidad extraordinaria en medio de la cual los campesinos enfiteutas, arrendatarios y censatarios reempen-

dieron la "huelga" de rentas y pensiones. Los testimonios recogidos por Pere Pascual sobre los efectos de la guerra de los siete años en el mundo rural de la Cataluña interior son harto elocuentes, y coinciden con los que he podido recoger para la ciudad de Cervera.<sup>74</sup>

De nuevo se hacía patente que ya no era posible la coexistencia entre las distintas detracciones del sistema de rentas y tributos del Antiguo Régimen. La recomposición del orden social agrario exigía una profunda redefinición de los derechos de propiedad sobre los que se asentaba el viejo sistema hipotecario. Aunque el fin de la primera guerra carlista permitió un último respiro a los ingresos censuales del clero parroquial, la ley del 2 de septiembre de 1841 extendió la desamortización a sus patrimonios y rentas declarándolos bienes nacionales. En el libro de colecta de la iglesia de Cervera encontramos anotado un mes después que los procuradores no daban entrada a las rentas "por haberse apoderado de ellas la Nación". Pero la ley de 1841 era bastante confusa. Exceptuaba las fundaciones particulares, y un real decreto de 11 de marzo de 1843 suspendió "la enajenación de las rentas que se pagaban al clero secular con títu-

Gráfico 9: Ingresos reales de las pensiones de censal de Cervera y Centelles (1814-1855)



Fuente: elaboración propia a partir de las fuentes citadas en los gráficos 7 y 8.

lo de censos, foros, enfiteusis o arrendamientos anteriores al año 1800". En el verano de 1843 se paralizaron las ventas, y otra ley de 3 de abril de 1845 devolvió a la Iglesia todo lo que quedaba por vender<sup>75</sup>.

Tanto en Cervera como en Centelles, el cobro de censales volvió a recuperarse hasta que en medio de una crisis de subsistencias dio comienzo en 1847 la segunda guerra carlista, conocida en Cataluña como la "guerra dels matiners". De nuevo la recaudación censal estuvo sujeta a los avatares bélicos y, mientras los curas de la parroquia de Cervera no ingresaron nada en 1847 y 1849, los de Centelles lograron limitar los efectos a una ligera mengua. En 1852, los curas beneficiados del obispado de Manresa convocaron de forma extraordinaria sus procuradores "para saber el aumento o atraso de los fondos con respeto que los transitorios y novedades de muchos años a esta parte han obligado a desembolsar extraordinarias cantidades"<sup>76</sup>. Fracasado el segundo intento carlista, una real orden de 13 de mayo de 1851 paralizó las ventas de bienes y redenciones de rentas tanto del clero regular como secular. Aunque renqueante, la recaudación eclesiástica

de pensiones de censal se mantuvo viva hasta 1855.

#### De la Desamortización de Madoz a la nueva Ley Hipotecaria

Tras el fin de la Década Moderada, la desamortización de Madoz puesta en marcha en el Bienio Progresista incluía por primera vez toda forma de propiedad eclesiástica, tanto del clero regular como secular, "convirtiéndola en inscripciones intransferibles cuya renta será un recurso más pingüe, que cobrarán por su mano, y de más fácil y moral administración que las fincas y censos que hoy poseen"<sup>77</sup>. La desamortización general de 1855 hacía mención expresa de los censos consignativos, las ventas "a carta de gracia", los violarios y demás rentas hipotecarias, estableciendo unas condiciones ventajosas para que los prestatarios procedieran a su redención.

Todavía sabemos muy poco sobre los efectos de aquella primera redención general de censos y sobre las que se habían abierto parcialmente con anterioridad. El trabajo de Carme Solsona sobre las consecuencias en 1838 de la Desamor-

(75) E. Tello, vol. III, 1987:1.132-1.137.

(76) Ll. Ferrer, 1986:37.

(77) Ésta y la siguiente cita se toman de E. Tello, vol. III, 1987:1.137-1.143

(78) El trabajo de C. Solsona se comenta en E. Tello, 1994:31-32; C. Forcadell, 1995:41-49; A. Sabio, 1996.

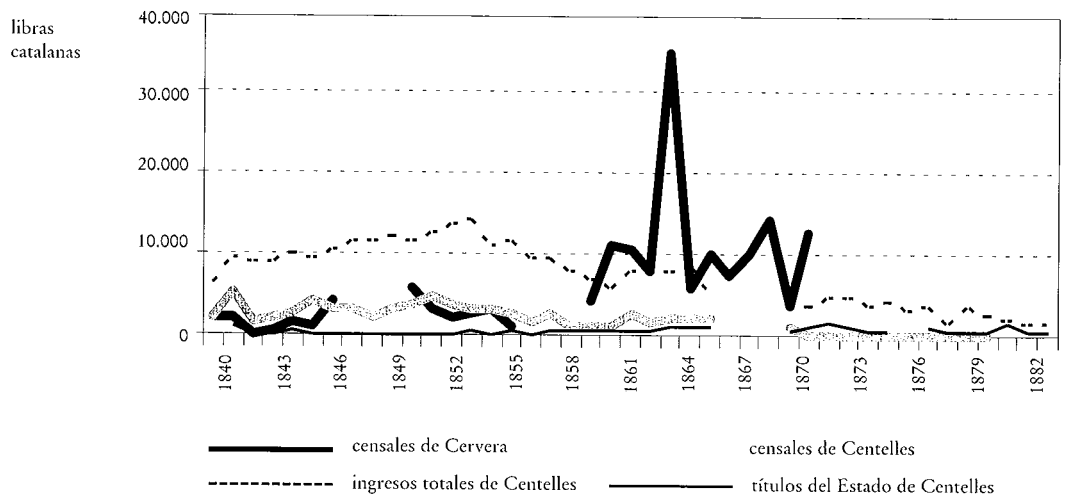
tización de Mendizábal en los censales de la ciudad de Lérida y el estudio de Carlos Forcadell sobre las redenciones de censos efectuadas en 1855-56 en Zaragoza, parecen indicar que tuvieron una cierta incidencia entre sectores de comerciantes y hacendados urbanos que aprovecharon vales reales depreciados para redimir cargas que gravaban sus propios bienes y tierras desamortizadas que estaban adquiriendo simultáneamente en las subastas. Eran, probablemente, los mismos sectores que ya estaban sustituyendo a las instituciones eclesiásticas en el mercado del crédito rural<sup>78</sup>.

Otros indicios señalan, sin embargo, que la actitud de la gran mayoría de censatarios no fue muy entusiasta. Tanto las series de entradas de pensiones cobradas por las parroquias de Centelles y Cervera como la evolución del patrimonio censal de la sede episcopal de Manresa, indican que la liquidación definitiva del sistema todavía se haría esperar algo más. Resulta significativo que a la Ley Madoz de 1855 le siguiera un largo goteo de disposiciones para aclarar y facilitar los procedimientos de redención de censos. Una de ellas instaba a los gobernadores civiles *“que explicaran é hicieran comprender á los Ayuntamientos y a todos sus administradores cuánto les importa redimir sus propiedades*

*de gravámenes que amenguan su valor, y cuán aceptables son las condiciones que al efecto se les propone por la ley...”*. Si el Estado creía necesario recordarles cuáles eran sus intereses, señal que la actitud predominante entre los censatarios era la de esperar y ver. Al fin y al cabo, las anteriores “huelgas de pensiones” habían conducido a dichas ofertas de redención. ¿Por qué no mantenerla hasta que se ofrecieran otras mejores?

En vez de una lluvia de redenciones, nuestras series reflejan un significativo retraimiento en el pago de pensiones. Es incluso probable que algunos censatarios albergaran la esperanza que una resistencia prolongada desembocara en alguna prescripción general, pues otra disposición coetánea pretendía disuadir a los “huelguistas de pensiones” aclarando que *“la condonación de atrasos por réditos de censos es únicamente aplicable á los censos en que haya incurrido oscuridad del derecho la falta de petición en cinco años, y los censatarios se confiesen deudores de capitales ó sus réditos...”*. Los prestatarios también podían caer en la tentación de iniciar el trámite de redención declarándose deudores por una cantidad inferior a la real, aprovechando la frecuente destrucción de contabilidades y archivos acaecida durante las guerras y

Gráfico 10. Ingresos de las parroquias de Cervera y Centelles (1840-1882)



Fuente: elaboración propia a partir de C. Salazar, 1988:253-258, y E. Tello, 1987, vol.III:1.291-1.294.



conflictos civiles de la primera mitad del siglo XIX. Una disposición específica traspasaba al censatario la carga de la prueba documental en caso de duda, lo que tampoco debería contribuir a levantar el ánimo redentor.

Que al año siguiente, el 27 de febrero de 1856, fuera necesario aprobar una segunda ley específica sobre redención de todo tipo de censos confirma el ambiente de confusión y suspicacia reinante. Para animarles, la nueva disposición liberaba a los censatarios de la obligación de presentar prueba documental alguna en el inicio del trámite. El capital a devolver quedaba reducido ligeramente en los censos consignativos creados para el sostén de obras pías de fundación particular, y sustancialmente –hasta dos terceras partes si la pensión anual no excedía de 60 reales en los demás censales poseídos por el clero secular o regular. Se daba un año de plazo para liquidar la deuda, y se podía hacer efectiva con vales reales. Sin embargo, en Cervera los procuradores de la comunidad de presbíteros anotaron en el libro de colecta de 1856 y 1857 que “*no forma comptes...per no haber cobrat ni distribuït cantitat alguna*”. ¿Por qué tampoco esta vez se precipitaron los censatarios a redimir censales?

Lo que ocurriría poco después desmiente que los censatarios no estuvieran interesados en quitarse de encima la vieja carga censual ni que las leyes del Bienio Progresista no les interesaran. Dos parecen ser las razones de la dilación. En primer lugar, la crisis de subsistencias de 1856-57. Y en segundo lugar, la propia debilidad política del gobierno progresista, pues en el otoño de 1856 se puso en suspenso la ejecución de toda la Ley Madoz, incluida la redención de cargas “*espirituales o temporales*”. La partida empezó a depender de las negociaciones con la Santa Sede, y el pacto del liberalismo moderado con la Iglesia Católica que sellaría definitivamente el concordato del 25 de agosto de 1860. En 1858 ya se había reanudado nuevamente la Desamortización de Madoz, pero todo el asunto de la redención de cargas quedó en suspenso. Una nueva ley del 11 de marzo de

1859 volvía a mejorar las condiciones de capitalización, aunque sólo para las rentas pertenecientes al Estado y las corporaciones civiles.

La liquidación a gran escala del patrimonio censual del clero español empezó de verdad con la ley del 4 de abril de 1860. Los bienes que la Iglesia poseía con anterioridad a 1859 serían cedidos al Estado a un precio fijado por los mismos obispos, a cambio de títulos de deuda pública consolidada al 3%. Los adquiridos con posterioridad dejarían de considerarse amortizados y tendrían el mismo estatuto que cualquier otra propiedad privada. El 8 de febrero de 1861, la nueva Ley Hipotecaria sancionaba el cambio definitivo de régimen en el sistema de crédito, proclamando en su preámbulo el objetivo de “*facilitar la creación de los Bancos de crédito territorial para dar certidumbre al dominio, (...) poner límites a la mala fe y (...) liberar al propietario del yugo de los usureros despiadados...*”.

En 1860, los curas de Cervera anotaron la redención de seis censales con papel del Estado, y durante toda la década las redenciones se dispararon. En 1863 fueron espectaculares, y el alud de liquidaciones se mantuvo intenso hasta los primeros años del Sexenio Revolucionario. Tal como se observa en el resumen del cuadro 6, entre el fin de las guerras napoleónicas y la quiebra de la Monarquía Absoluta la Iglesia parroquial ingresó anualmente una media de 4.700 libras anuales. Entre la quiebra de la Monarquía Absoluta y 1853, la recaudación se redujo a una tercera parte o la mitad de aquella cifra. Con la Desamortización de Madoz, la redención de censales permitió sostener unos ingresos un 50% superiores a los del primer tercio del siglo y la cifra recaudada tras la firma del concordato, entre 1864 y 1873, casi la multiplicó por tres.

En la sede episcopal de Manresa, las compras de obligaciones ferroviarias y títulos de deuda consolidada del Estado al 3% comenzaron en 1861, y al año siguiente el obispo autorizó la reconversión del patrimonio de sus beneficiados con la venta de todas las tierras. Durante

(79) E. Tello, vol. III, 1987:1.147.

Cuadro VI. Ingresos de la iglesia parroquial de Cervera por decenios (1814-1873)

Fuente: E. Tello, vol. III, 1987:1.291-1.294.

(80) Según Llorenç Ferrer, en muchas redenciones de obras pías de Manresa y la comarca del Bages se aplicó una ley específica posterior, de 24 de junio de 1867 (Ll. Ferrer, 1986:37), mientras otro estudio señala que la desamortización de los censales de las *masies* del Alt Llobregat se hizo aplicando las leyes de 11 de marzo de 1859 y la real orden de 21 de mayo de 1860 (I. Terradas, 1982:31-35). Hasta la crisis financiera de 1866, el proceso de liquidación de censales tuvo ciertas conexiones interesantes con la "mania ferroviaria" (C. Sudrià y P. Pascual, 1999:127-145). La familia Torelló de Igualada liquidó gran parte de su antigua deuda censal entre 1867 y 1870, excepto unas últimas operaciones realizadas en 1876, 1877 y 1880 (P. Pascual, 2000:288-298).

(81) C. Salazar, 1990:55. Carles Salazar no aclara la diferencia entre esta partida de la renta general y el resto de ingresos, salvo que no sostenían el gasto anual de los beneficiados de la parroquia de Centelles registrado en los libros de la comunidad. Su composición podía incluir desde la explotación de *masies* o la ejecución de tierras hipotecadas por censatarios insolventes hasta la colocación posterior de esos ahorros en obligaciones ferroviarias o deuda pública.

(82) Aunque la familia Torelló de Igualada aún consiguió crear un censal al 3% en 1849, casi todas las deudas formalizadas después de 1836 fueron debitorias, ventas a carta de gracia u otras operaciones al 6% (P. Pascual, 2000:100, 110-111, 120-121, 139-140, 148, 187, 189, 192-194, 200, 204-205, 227, 240, 281). En la comunidad altoaragonesa de Cinco Villas, los tipos oscilaron, una vez derogada en 1856 la tasación legal del interés, entre el 5,1% logrado por los prestatarios de mayores sumas hasta el 12,6% impuesto a los pequeños préstamos hipotecarios cedidos en situación más desesperada. Dos tercios de los capitales prestados obtuvieron intereses situados entre el 5,8 y el 7,5% (A. Sabio, 1996:75).

	Colecta decenal en la parroquia de Cervera (pensiones de censal en libras)	Indice 1814-1820 = 100
1814- 1823	47.349	100,0
1824-1833	47.009	99,3
1834-1843	14.200	30,0
1844-1853	24.868	52,5
1854-1863	72.330	152,8
1864-1873	134.488	284,0

los años sesenta y setenta prosiguió la lenta redención, uno a uno, de los censales provenientes de multitud de fundaciones. A grandes rasgos, la liquidación final del sistema censalista que constatamos en las iglesias de Cervera y Manresa es bastante coincidente entre sí y con lo sucedido en los patrimonios eclesiásticos en otros lugares de Cataluña<sup>80</sup>.

La contabilidad de la parroquia de Centelles ya presentaba diversas entradas de rentas procedentes del Estado desde 1800. Empezaron a ser más continuas desde 1831 y se consolidaron como fuente limitada pero regular de ingresos de 1841 en adelante (gráficos 8 y 10). Eso, y el distanciamiento progresivo de unas pensiones de censal menguantes con relación a unas entradas por otros conceptos que fueron en aumento entre 1842 y 1853, sugieren en este caso una transición algo más temprana y quizá menos abrupta. Según Carles Salazar, los censales mantuvieron un papel predominante en las entradas de los beneficiados de Centelles hasta 1857 y su sustitución por títulos de deuda pública se produjo masivamente en el bienio 1866-67. El último cobro de una pensión de censal se hizo en 1879<sup>81</sup>.

Con diversas trayectorias, la pauta general parece clara. El sistema hipotecario censalista del Antiguo Régimen no se desmoronó por sí sólo, ni por obra de las intervenciones de la Monarquía Absoluta. Como a los diezmos, lo derribaron con su tenaz resistencia a pagar quienes de otro modo habrían sucumbido bajo

el peso de las exigencias simultáneas de la renta territorial, el interés censal, las detracciones señoriales y una fiscalidad pública cada vez mayor. La legislación liberal vino después, para recomponer el orden y abrir una salida a la crisis social agraria. Al final, resistir y esperar había valido la pena. Aunque la quiebra y liquidación del viejo sistema diera paso a una oferta de crédito en condiciones cada vez más duras, a medida que el ahorro de los pudientes se canalizaba hacia los ferrocarriles o la deuda pública del Estado liberal, y con el fin del censal comenzara a construirse una leyenda interesada sobre sus bondades pasadas<sup>82</sup>. Pero eso ya es otra historia.

#### Recapitulación y cierre

Con la información disponible, todavía fragmentaria e incompleta, no parece congruente relacionar directamente la última rebaja del 5 al 3% de la tasa legal del interés censal, realizada en 1705 ó 1750 en los diversos reinos de la monarquía española, con una crisis terminal del sistema hipotecario censal cuyas primeras manifestaciones corrieron parejas al desmoronamiento del edificio entero de rentas y tributos del Antiguo Régimen entre 1790 y 1833. En vez de una larguísima agonía del censal, el bloqueo del sistema y la retracción de los prestamistas estuvo estrechamente ligado a la "huelga" de diezmos, rentas de la tierra y pensiones de censal que se desató en las postrimerías del

Setecientos, cuando la expansión agraria alcanzó los límites impuestos por el marco institucional tardofeudal y el viejo sistema de detracciones con el que había coexistido.

Ese bloqueo terminal del sistema censalista del Antiguo Régimen, que parece haberse generalizado tras el fin de las guerras napoleónicas, tampoco debe confundirse con su sustitución definitiva por un nuevo modelo hipotecario liberal. Para los capitales censuales del clero secular la liquidación final no se produjo hasta el último tercio del siglo XIX. Durante los vaivenes de la revolución liberal y las guerras civiles del Ochocientos, la “huelga” de pensiones se alternó con efímeras resurrecciones de la recaudación censual, en especial durante las dos restauraciones absolutistas. La larga secuencia de disposiciones legales redentoras de censos y censales parece haber chocado con múltiples resistencias. La liquidación de las viejas cargas no se desbloqueó hasta la Desamortización de Madoz en 1855-56, y para los censos consignativos poseídos por las diversas fundaciones del clero secular no se produjo masivamente hasta después del concordato con la Santa Sede firmado en 1860. Entre la crisis del sistema hipotecario censalista abierta hacia 1790 y su sustitución por el nuevo régimen liberal posterior a la Ley Hipotecaria de 1861, varias generaciones tuvieron que experimentar una retracción de la oferta crediticia y un endurecimiento de sus condiciones e intereses, cuyos efectos sobre el mercado de la tierra aún están, en gran medida, por estudiar.

- ALLEN, R. C. (1988): "The price of freehold land and the interest rate in the seventeenth and eighteenth centuries", *The Economic History Review*, 2ª. serie, vol. XLI, nº 7, pp. 33-50.  
—(1992): *Enclosure and the Yeoman*, Clarendon Press, Oxford.
- ALONSO, J. E. (1988): *Sant Jeroni de Cotalba: desintegració feudal i vida monàstica*, CEIC, Gandia.
- AYMARD, M. (1983): "Autoconsommation et marchés: Chayanov, Labrousse ou Le Roy Ladurie?", *Annales ESC*, nº 6, pp. 1.392-1.410.
- ANDRES ROBRES, F. (1987): *Crédito y propiedad de la tierra en el País Valenciano, 1600-1810*, Edicions Alfons el Magnànim, Valencia.
- ARDIT, M. (1977): *Revolución burguesa y revuelta campesina. Un ensayo sobre la desintegración del régimen feudal en el País Valenciano*, Ariel, Barcelona.  
—(1989): "Recaudación y fraude decimal en el siglo XVIII valenciano". En: AA.VV., *Estructuras agrarias y reformismo ilustrado en la España del siglo XVIII*, Ministerio de Agricultura, Madrid, pp. 391-410.  
—(1993): *Els homes i la terra al País Valencià (segles XVI-XVIII)*, 2 vols., Curial, Barcelona.
- BHADURI, A. (1987): *La estructura económica de la agricultura atrasada*, Fondo de Cultura Económica, México.  
—(1999): "A Study in Agricultural Backwardness under Semi-Feudalism" y "Forced Commerce and Agrarian Growth", ambos incluidos en *On the border of Economic Theory and History*, Oxford University Press, Oxford.
- BECKETT, J. V. (1984): "The pattern of landownership in England and Wales, 1660-1880", *The Economic History Review*, 2ª. serie, XXXVII, nº. 1, pp. 1-7.
- CAMINAL, M.; CANALES, E.; SOLÁ, A. y TORRAS, J. (1985): "Movimiento del ingreso señorial en Cataluña (1779-1835). Los arriendos de la casa de Medinaceli", En: A. García Sanz y R. Garrabou edits., *Historia agraria de la España contemporánea*, Crítica, Barcelona, vol. I, pp. 432-462.
- CANALES, E. (1982): "Los diezmos en su etapa final", En: AA.VV., *La economía española a fines del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX*, vol. I, Alianza Editorial/Banco de España, Madrid, pp. 105-187.  
—(1985): "Diezmos y revolución burguesa en España". En: A. García Sanz y R. Garrabou edits., *Historia Agraria de la España contemporánea*, Crítica, Barcelona, vol. I, pp. 245-274.
- CARBONI, M. (1999): "Alle origini della provvidenza. Il Monte del Matrimonio nella Bologna del seicento", *Rivista di Storia Economica*, vol. XV, nº 3, pp. 263-288, esp. p. 272.
- CHAYANOV, A. V. (1974): *La organización de la unidad económica campesina*, Ediciones Nueva Visión, Buenos Aires.
- CLARK, G. (1996): "The Political Foundations of Modern Economic Growth: England, 1540-1800", *Journal of Interdisciplinary History*, vol. XXVI, nº 4, pp. 563-588.
- CLAY, Ch. (1974): "The price of the freehold land in the later seventeenth and eighteenth centuries", *The Economic History Review*, 2ª serie, XXVII, nº 2, pp. 173-189.
- DE LA TORRE, J. (1994): "Coyuntura económica, crédito agrícola y cambio social en Navarra, 1750-1850", *Noticiero de Historia Agraria*, nº 7, pp. 109-129.
- DEL POZO, P. (1993): *La venda a carta de gràcia en el dret civil de Catalunya*, Generalitat de Catalunya, Barcelona.
- EPSTEIN, S. E. (2000): *Freedom and Growth. The Rise of States and Markets in Europe, 1300-1750*, Routledge, Londres.
- FACCINI, L. (1988): *La Lombardia fra '600 e '700. Riconversione economica e mutamenti sociali*, Franco Agnelli, Milán.
- FATJO, P. (1990): "Las haciendas eclesiásticas en la Catalunya del XVIII", en AA.VV., *Església i societat a la Catalunya del segle XVIII*, UNED, vol. I, Cervera, pp. 138-139.  
—(1999): "Organización y gestión de una hacienda eclesiástica en la Cataluña del XVII: la catedral de Barcelona", *Revista de Historia Económica*, vol. XVII, nº 1, pp. 89-118.
- FERNANDEZ DE PINEDO, E. (1985): "Del censo a la obligación: modificaciones en el crédito rural antes de la primera guerra carlista en el País Vasco", En: A. García Sanz y R. Garrabou edits., *Historia agraria de la España contemporánea*, vol. I, Crítica, Barcelona, pp. 297-305.
- FERRER, Ll. (1983): "Censals, vendes a carta de gràcia i deuteament pagès al Bages (s. XVIII)", *Estudis d'Història Agrària*, nº 4, pp. 101-128.  
—(1986): "L'Església com a institució de crèdit: les quotidianes distribucions de la Seu de Manresa els segles XVIII i XIX", *Recerques*, nº 18, pp. 16-22.  
—(1987): *Pagesos, rabassaires i industrials a la Catalunya central (segles XVIII-XIX)*, Publicacions de l'Abadia de Montserrat, Barcelona.
- FONTANA, J. (1979): *La crisis del Antiguo Régimen, 1808-1833*, Crítica, Barcelona.  
—(1985): "La crisis agraria de comienzos del siglo XIX y sus repercusiones en España". En: A. García Sanz y R. Garrabou edits., *Historia agraria de la España contemporánea*, vol. I, Crítica, Barcelona, pp. 103-127.
- FORCADELL, C. (1995): "La redempció de censos a Aragó: el cas del terme municipal de Saragossa (1855-1856)", *Estudis d'Història Agrària*, nº 7, pp. 41-49.
- FURIO, A. (1995): "El mercado de la tierra en el País Valenciano a finales de la Edad Media", *Hispania*, vol. LV/III, nº 131, pp. 887-919.

BIBLIOGRAFIA

- GRACIA SANZ, A. (1991a): "Desarrollo del capitalismo agrario en Castilla y León en el siglo XIX. Algunos testimonios, algunas reflexiones y un epílogo. En: B. Yun edit., **Estudios sobre capitalismo agrario, crédito e industria en Castilla (siglos XIX y XX)**, Junta de Castilla y León, Salamanca, pp. 19-46.
- (1991b): "Renta territorial y patrimonio de una casa nobiliaria en la Castilla del siglo XIX: los marqueses de Lozoya, 1808-1896", en P. Saavedra y R. Villares edit., **P. Saavedra y R. Villares edit., Señores y campesino en la península ibérica. Siglos XVIII-XX**, vol. I, Crítica, Barcelona, pp.173-217.
- GRENIER, J.-Y. (1996): **L'économie d'Ancien Régime. Un monde de l'Échange et de l'incretitude**, Albin Michel, Paris.
- GRUPO 75 (1977): **La economía del Antiguo Régimen. La "renta nacional" de la Corona de Castilla**, Salamanca.
- HABAKKUK, J. (1994): **Marriage, Debt and the Estates System. English Landownership 1650-1950**, Clarendon Press, Oxford.
- HERR, R. (1975): **España y la revolución del siglo XVIII**, Aguilar, Madrid.
- (1991): **La hacienda y los cambios rurales en la España de finales del Antiguo Régimen**, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.
- HOFFMAN, Ph.; POSTEL-VINAY, G., y ROSENTHAL, J. L. (1994): "Économie et politique. Les marchés du crédit à Paris, 1750-1840", **Annales HSS**, enero-febrero, nº 1.
- HOLDERNESS, B. A. (1974): "The English Land Market in the Eighteenth Century: the Case of Lincolnshire", **The Economic History Review**, 2ª. serie, XXVII, nº 4, , pp. 557-576.
- HOMER, S. (1963): **A History of interest rates**, Rutgers University Press, New Brunswick.
- HOYLE, R. W. (1990): "Tenure and the land market in early modern England, or a late contribution to the Brenner debate", **The Economic History Review**, 2ª. serie, XLIII, nº 1, pp. 1-20.
- JOVELLANOS, G. M. De (1968): **Informe sobre la Ley Agraria (1795)**, Edición de Materiales, Madrid.
- JOVER, G. (1997): **Societat rural i desenvolupament econòmic. Feudalisme, latifundi i pagesia. Mallorca, 1500-1800**, Publicacions de la Universitat de Barcelona (en microfichas).
- (1998): "Endeudamiento. Inversión y nobleza terrateniente, 1650-1750", comunicación presentada al **Seminario sobre crédito urbano y consumo en la Europa preindustrial, 1650-1850**, Universidad de Barcelona.
- KEYNES, J. M. (1977): **Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero**, Fondo de Cultura Económica, México.
- MERCADER, J. (1967): "Incidències políticossocials damunt la propietat monacal catalana en el primer terç del segle XIX", **Primer Colòloqui D'Història del Monaquisme Català**, Santes Creus, pp. 183-208.
- MILLÁN, J. (1984): **Rentistas y campesinos. Desarrollo agrario y tradicionalismo político en el sur del País Valenciano, 1680-1840**, Instituto Juan Gil-Albert, Alicante.
- (1986): "Agricultura intensiva i explotació camperola: desenvolupament agrari i estructura de classes al regadiu valencià, segles XVII-XIX", En: AA.VV., **Terra, treball i propietat**, Crítica, Barcelona, pp. 134-148.
- (1991): "Gran propiedad y pequeña explotación en el desarrollo del capitalismo agrario valenciano. El Bajo Segura, 1800-1850". En P. Saavedra y R. Villares edit., **Señores y campesino en la península ibérica. Siglos XVIII-XX**, vol. II, Crítica, Barcelona, pp. 7-33.
- (1999): **El poder de la tierra. La sociedad agraria del Bajo Segura en la época del liberalismo, 1830-1890**, Instituto Juan Gil-Albert, Alicante.
- MILLÁN, J. y CALATAYUD, S. (1992): "For-  
mas de explotación y mercados de trabajo en la agricultura valenciana de regadío (1800-1930)", En: R. Garrabou coord., **Propiedad y explotación campesina en la España contemporánea**, Ministerio de Agricultura, Madrid, pp. 325-379.
- MODESTO ALAPONT, J. R. (1998a): **A ús i costum de bon llaurador. L'arrendament de terres a l'Horta de València, 1780-1860**, Editorial Afers, Valencia.
- (1998b): "La crisi agrària de principis del segle XIX a l'Horta de València, 1807-1840. Transformacions i actituds a una comarca d'agricultura intensiva", **Recerques**, nº 37, 1998, pp. 5-30.
- NAREDO, J. M. (1996): **La evolución de la agricultura en España (1940-1990)**, Publicaciones de la Universidad de Granada, Granada.
- NORTH, D.C. y LEROY MILLER, R. (1976): **El análisis económico de la usura, el crimen, la pobreza, etcétera**, Fondo de Cultura Económica, México.
- OFFER, A. (1991): "Farm tenure and land values in England, c. 1750-1950", **The Economic History Review**, 2ª. serie, vol. XLIV, pp. 1-20.
- PALOP, J.M. (1977): **Hambre y lucha antifeudal. Las crisis de subsistencias en Valencia (siglo XVIII)**, Siglo XXI, Madrid.
- PASCUAL, P. (1980): "Carlisme i societat rural. La Guerra dels Set Anys a la Conca d'Odena", **Recerques**, nº 10, pp. 56-64.
- (1990): "L'agricultura de finals de l'Antic Règim (1833-1847). Una aproximació de tipus microeconòmic". En: **Agricultura i industrialització a la Catalunya del segle XIX**, Crítica, Barcelona, pp. 21-81.
- (2000): **Els Torelló. Una família igualadina d'advocats i propietaris, vol. I, Liberalisme, conservadurisme i canvi econòmic i social (1820-1930)**, Fundació Vives i Casajuana, Barcelona.
- PEREIRA, J. L. (1995): **El préstamo hipotecario en el Antiguo Régimen. Los censos al**

- quitar, Universidad de Cádiz, Salamanca.
- PERIS ALBENTOSA, T. (1989): *Propiedad y cambio social. Alzira, 1465-1768*, Diputació de València, València.
- (1992): *Regadío, producción y poder en la Ribera del Xúquer*, Generalitat Valenciana, Valencia.
- PESET, M. (1985): *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid.
- (1986): “Unes hipòtesis sobre el crèdit agrari en l'antic règim”. En: AA.VV., *Terra, treball i propietat*, Crítica, Barcelona, pp. 134-148.
- PESET, M. y GRAULLERA, V. (1986): “Els censals i la propietat de la terra al segle XVIII valencià”, *Recerques*, nº 18, pp. 107-138.
- PEZZOLO, L. (1999): “Government Debts and Trust. French Kings and Roman Popes as Borrowers, 1520-1660”, *Rivista di Storia Economica*, XV, nº 3, pp. 233-257.
- POLANYI, F. (1989): *La gran transformación. Crítica del liberalismo económico*, La Piqueta, Madrid.
- PONS, A. (1990): “Els contractes d'arrendament al País Valencià. Una anàlisi de protocols notarial”, *Estudis d'Història Agrària*, nº 8, pp. 173-199.
- POSTEL-VINAY, G. (1998): *La terre et l'argent. L'agriculture et le crédit en France du XVIIIe au début du XXe siècle*, Albin Michel, Paris.
- ROBLEDO, R. (1980): “La evolución de la renta de la tierra en Castilla desde comienzos del siglo XIX hasta 1885”, *Investigaciones económicas*, nº 11, pp. 73-107.
- (1984): *La renta de la tierra en Castilla la Vieja y León, 1836-1913*, Servicio de Estudios del Banco de España, Madrid.
- (1991): “El crédito de los privilegiados durante la crisis del Antiguo Régimen”. En: B. Yun edit., *Estudios sobre capitalismo agrario...*, Salamanca, pp. 237-266.
- RUIZ, P. (1981): *Señores y propietarios. Cambio social en el sur del País Valenciano, 1650-1850*, Institució Alfons el Magnànim, Valencia.
- RUIZ, P. (1985): “Desarrollo y crisis de la agricultura en el País Valenciano a finales del Antiguo Régimen”. En: A. García Sanz y R. Garrabou edits., *Historia Agraria de la España contemporánea*, vol. I, Crítica, Barcelona, pp. 347-379.
- (1989): “La agricultura valenciana en el siglo XVIII”. En: AA.VV., *Estructuras agrarias y reformismo ilustrado en la España del siglo XVIII*, Ministerio de Agricultura, Madrid, pp. 99-132.
- (1994): “Del antiguo al nuevo régimen: carácter de la transformación”. En: AA.VV., *Antiguo Régimen y liberalismo. Homenaje a Miguel Artola*, Alianza Editorial, vol. I, Madrid, pp. 159-192.
- SABIO, A. (1996): *Los mercados informales de crédito y tierra en una comunidad rural aragonesa (1850-1930)*, Servicio de Estudios del Banco de España, Madrid.
- SALAZAR, C. (1988): *Església i comunitat en els orígens de la Catalunya contemporània (segles XVIII-XIX)*, Tesis de Licenciatura, Universidad de Barcelona.
- (1990): “Mises i censals: les formes materials de la vida religiosa en una parroquia rural de l'antic règim”, *Estudis d'Història Agrària*, nº 8, pp. 41-56.
- SALES, N. (1991): *Mules, ramblers ifires. Segles XVIII i XIX*, Centre de Lectura de Reus, Reus.
- SALRACH, J. M. (1990): “El mercado de la tierra en la economía campesina medieval. Datos de fuentes catalanas”, *Hispania*, vol. LV/III, nº 191, 1995, pp. 921-952.
- SANZ, V. (1997): “Endeudamiento campesino y transferencia de la propiedad. Los censos en la crisis del feudalismo valenciano”, *VIII Congreso de Historia Agraria*, Salamanca, pp. 501-511.
- (2000): *Propiedad y desposesión campesina. La Bailía de Morella en la crisis del régimen señorial*, Historia Social, Valencia.
- SUAU, J. (1991a): “Estudio sobre la renta de la tierra. Mallorca, 1750-1860”. En: P. Saavedra y R. Villares edits., *Señores y campesino en la península ibérica. Siglos XVIII-XX*, vol. I, Crítica, Barcelona, pp. 117-137.
- (1991<sup>b</sup>): *El món rural mallorquí, segles XVIII-XIX*, Curial, Barcelona.
- SUDRIA, C. y PASCUAL, P. (1999): “Financing a railway mania: capital formation and the demand for money in Catalonia, 1840-66”, *Financial History Review*, nº 6, pp. 127-145.
- SUMPSI, J. M. (1986): “El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agrarias”, *Agricultura y Sociedad*, nº 41, pp. 15-69.
- TELLO, E. (1986): “La utilització del censal a la Segarra del set-cents: crèdit rural i explotació usurària”, *Recerques*, nº 18, pp. 47-71.
- (1987): *Pagesos, menestrals i rendistes. Cervera i la Segarra en l'arrencada industrial catalana (1702-1861)*, Tesis doctoral, edición en microfichas de la Universidad de Barcelona, III vols., Barcelona.
- (1989): “Propietat agrària i percepció de rendes. El paper de l'endeutament en la distribució social de les terres (Cervera, 1744-45)”, *Estudis d'Història Agrària*, nº 6, pp. 57-99.
- (1990): “Vendre per pagar. La comercialització forçada a l'Urgell i la Segarra al final del segle XVIII”, *Recerques*, nº 23, pp. 139-160.
- (1992): “Renta señorial y renta de la tierra en la última etapa del Antiguo Régimen en Cataluña”, *Noticario de Historia Agraria*, nº 4, pp. 283-305.
- TELLO, E. (1994): “El papel del crédito rural en la agricultura del Antiguo Régimen: desarrollo y crisis de las modalidades crediticias (1600-1850)”, *Noticario de Historia Agraria*, nº 7, pp. 9-37.
- (1995<sup>a</sup>): *Cervera i la Segarra al segle XVIII. En els orígens d'una Catalunya pobra, 1700-1860*, Pagès Editors, Lérida.
- (1995<sup>b</sup>): “El fin de la expansión agraria en la

Cataluña del siglo XVIII: factores económicos y crisis social”, *Agricultura y Sociedad*, nº 74, pp. 109-157.

—(1997a): “Los usos de la enfiteusis en la Cataluña “Nueva” y la Cataluña “Vieja” (siglos XVIII-XIX)”, *VIII Congreso de Historia Agraria*, Universidad de Salamanca, Salamanca, pp. 525-538.

—(1997b): “La conflictividad social en el mundo rural catalán, del Antiguo Régimen a la Revolución Liberal, 1720-1833”, *Noticiero de Historia Agraria*, nº 13, pp. 89-104.

TERRADAS, I. (1982): “Els censals en la primera financiació a llarg termini de la indústria tèxtil. Notes entorn d’alguns casos de l’Alt Llobregat”, *Revista del Centre d’Estudis Berguedans*, nº 1, pp. 31-35.

TORRAS, J. (1967): *La guerra de los agraviados*, Publicaciones de la Cátedra de Historia General de España, Barcelona.

—(1970): “Societat rural i moviments absolutistes. Nota sobre la guerra dels malcontents, 1827”, *Recerques*, nº 1, pp. 123-130.

—(1976): *Liberalismo y rebeldía campesina, 1820-1823*, Ariel, Barcelona.

—(1985): “Aguardiente y crisis rural. Sobre la coyuntura vitícola, 1793-1832. En: A. García Sanz y R. Garrabou eds., *Historia agraria de la España contemporánea*, vol. I, Crítica, Barcelona, pp. 151-173.

VARELA, C. (1986): “Estudio econométrico sobre el mercado de la tierra en las provincias de Sevilla y Córdoba”, *Agricultura y Sociedad*, nº 41, pp. 71-137.

VILAR, P. (1962): *Le “Manual de la Compañía Nova de Gibraltar”, 1709-1723*, París.

—(1968): *Catalunya dins l’Espanya moderna*, vol. IV, Edicions 62, Barcelona,

—(1970): “Estructures de la societat espanyola cap a 1750”, *Recerques*, nº 1, pp. 9-32.

—(1973): “L’explotació agrícola d’una propietat a l’horta de Tàrraga”. En: *Assaigs sobre la Catalunya del segle XVIII*, Curial, Barcelona 1973, pp. 11-42.

WRIGLEY, E. A. (1992): *Gentes, ciudades y riqueza. La transformación de la sociedad*

*tradicional*, Crítica, Barcelona.

—(1993): *Cambio, continuidad y azar. Carácter de la revolución industrial inglesa*, Crítica, Barcelona.

YUN, B. (1987): *Sobre la transición al capitalismo en Castilla. Economía y sociedad en Tierra de Campos, 1500-1830*, Junta de Castilla y León, Salamanca.

—(1989): “Ingresos, formas de distribución del producto agrario y cambio social en Castilla la Vieja y León en el siglo XVIII”. En: AA.VV., *Estructuras agrarias y reformismo ilustrado en la España del siglo XVIII*, Ministerio de Agricultura, Madrid, pp. 481-505.

—(1991): *Estudios sobre capitalismo agrario, crédito e industria en Castilla (siglos XIX y XX)*, Junta de Castilla y León, Salamanca.

—(1993): “Consideraciones para el estudio de la renta y las economías señoriales en el reino de Castilla (s. XVIII)”. En: E. Sarasa y E. Serrano eds., *Señorío y feudalismo en la península ibérica (ss. XII-XIX)*, Institución Fernando el Católico, Zaragoza, , vol. II, pp. 11-45.

—(1995): “Transacción mercantil y formas de transmisión de la propiedad territorial”, *Hispania*, vol. LV/III, pp. 845-885.

