

2. El arrendamiento como régimen de tenencia indirecta predominante

El arrendamiento, entendido como la cesión de tierras para usos agrarios a cambio del pago de una renta, en especie o en dinero, es hoy, igual que tradicionalmente, la forma de tenencia predominante, al margen de la propiedad, en las explotaciones agrarias regionales.

Se trata, sin embargo, de un tipo de tenencia indirecta bastante complejo, ya que incluye situaciones dispares desde el punto de vista legal. En efecto, es necesario distinguir entre arrendamientos legales, regulados actualmente por la Ley 83 de 31 de diciembre de 1980 de Arrendamientos Rústicos, y aquellos que se establecen a través de acuerdos privados, incluso «de palabra», entre los que predominan los de carácter familiar. Obviamente, son los segundos mucho más frecuentes que los primeros, por presentar para los propietarios la ventaja de la flexibilidad, que se contrapone a la rigidez de los contratos establecidos con arreglo a la ley. Estos se circunscriben, por esta causa, casi de forma exclusiva, a aquellos casos en que el arrendador es una entidad u organismo oficial, como el IRYDA, los Ayuntamientos, Cámaras Agrarias, etc. Por el contrario, en los casos, mucho más frecuentes por cierto, de arrendamientos entre particulares, suelen resolverse entre los afectados sin papeles de ningún tipo, acordando una renta por un período anual, incluso con rentas variables según la «bondad» de la cosecha en los casos de familiares más cercanos (hermanos, tíos...), aunque en el caso de que se trate de grandes cantidades de tierra sí se suelen pagar unas rentas fijas.

A pesar de las diferencias que puedan existir en los planteamientos de uno u otro tipo, ambos deben ser considerados como arrendamientos, ya que en todas las situaciones se efectúa un pago, que supone una detacción en las rentas de la explotación. Además, el no poseer la propiedad plena de la tierra limita en gran medida la ejecución de obras de mejora

e, incluso, condiciona la forma de explotación, tendiéndose a la obtención de las mayores producciones con los menores costos y sin demasiados cuidados para mantener la capacidad productiva de la tierra. Estos fenómenos, patentes en todos los tipos de arrendamientos, son más acusados cuanto menor sea su duración.

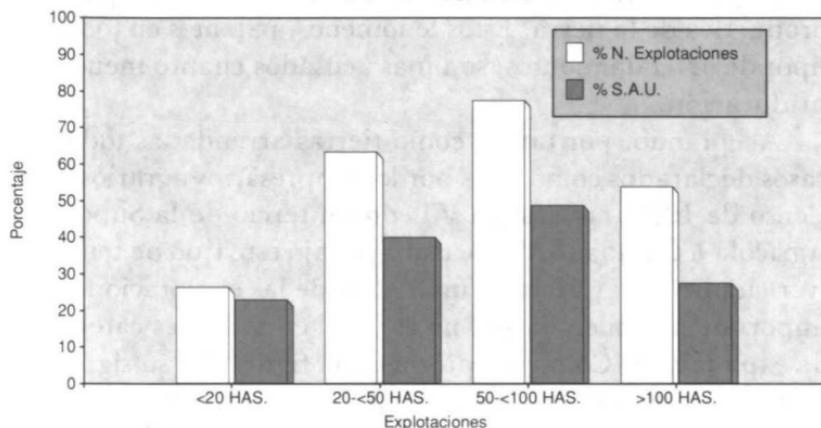
Aceptando, por tanto, como tierras arrendadas todos los casos declarados como tales por los empresarios agrarios en el Censo de 1982, en Castilla y León un tercio de la Superficie Agrícola Utilizada (SAU) se trabaja bajo este tipo de tenencia (ver cuadro 30), y afecta a un 36,2% de las explotaciones. Su importancia, sin embargo, no es igual en todas las categorías de explotación. Como se aprecia en la figura 21, su significado es máximo en el conjunto comprendido entre 50 y < 100 Ha, donde más de las tres cuartas partes de las explotaciones, un 76,6%, llevan tierras en arrendamiento, las cuales suponen en conjunto el 48,3% de la SAU correspondiente a este grupo (ver figura 21 y cuadro 31). Un poco por debajo de este conjunto, aunque con valores algo menores, se encuentra el de las comprendidas entre 20 y < 50 Ha, con un 63,8% de las explotaciones y un 39,7% de la SAU. Estos dos conjuntos son, como ya hemos señalado, los que conforman el núcleo predominante de las explotaciones familiares de la región, cuya base de propiedad es insuficiente para mantenerlas como unidades funcionales, por lo cual se ven obligados a tomar fincas en régimen de tenencia indirecta y, sobre todo, en arrendamiento.

Con bastante menor significado cuantitativo, aunque no cualitativo, les sigue el grupo de grandes explotaciones iguales o mayores de 100 Ha. En este conjunto algo más de la mitad de las explotaciones están afectadas por el fenómeno del arrendamiento, sobre una extensión superior a la cuarta parte de la SAU. Si desde un punto de vista cuantitativo no alcanzan excesiva importancia, de acuerdo con los valores señalados, sin embargo, desde un punto de vista cualitativo la tienen bastante mayor, por las implicaciones que conlleva. En efec-

Fig. nº 21

ARRENDAMIENTO POR TAMAÑO DE EXPLOTACION

CASTILLA Y LEON 1982



to, el que la mitad de las explotaciones estén configuradas, al menos en parte, por tierras arrendadas supone que su base de propiedad es insuficiente. No se trata, pues, de las grandes propiedades-explotaciones históricas, sino de explotaciones de carácter familiar, que se incorporan al grupo de grandes explotaciones por imperativos de rentabilidad económica basada en las economías de escala, o como una forma de aprovechar mejor la mano de obra disponible. Este fenómeno se aprecia claramente al diferenciar subgrupos dentro del conjunto de las mayores o iguales a 100 Ha, de tal manera que, de los umbrales más bajos a los más altos, se constata una reducción progresiva de la importancia del arrendamiento, tanto en número de explotaciones como en SAU afectadas, pasando del 72,6% de las explotaciones y el 46,6% de la SAU en el conjunto comprendido entre 100 y 150 Ha, al 5,08% y 2,9% respectivamente en las mayores de 1.000 Ha.

Por último, hay que señalar la escasa entidad que el régimen de arrendamiento presenta en el grupo de explotaciones más pequeñas, menores de 20 Ha, en buena medida margi-

CUADRO 31

DISTRIBUCION DE LA SAU EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO SEGUN TAMAÑO DE EXPLOTACION.
RESULTADOS COMARCALES. CASTILLA Y LEON 1982

Comarca	Menores de 20 Ha		De 20 a 50 Ha		De 50 a <100 Ha		Más de 100 Ha	
	% Expl.	% Ha	% Expl.	% Ha	% Expl.	% Ha	% Expl.	% Ha
Bierzo, El	10,61	6,18	18,87	13,13	0,00	0,00	2,94	0,98
Bureba, La	32,48	27,07	85,59	52,81	81,10	59,10	54,62	25,37
Cabrera-Sanabria	12,44	10,74	37,91	24,74	36,36	24,05	2,07	0,38
Cerratos, Páramos y Valles Centrales	22,55	21,95	65,10	39,77	81,48	47,47	71,80	35,76
Demanda e Ibérica Burgalesa-Soriana	10,57	11,62	58,92	40,99	77,22	62,05	21,23	12,98
Montaña Norie	39,53	34,83	78,86	52,60	77,01	52,05	10,81	4,95
Montaña Sur	16,92	17,58	56,89	41,53	72,09	54,11	37,96	17,28
Penillanuras	19,71	14,48	54,33	31,48	71,19	45,14	54,77	31,93
Riberas y Páramos de Regadio	39,66	28,03	58,76	33,94	53,69	36,06	14,29	5,81
Tierra de Campos-Pan	18,64	13,18	45,96	22,53	62,96	30,16	56,57	21,96
Tierras Altas del Norte	35,70	30,26	79,36	49,72	88,93	58,95	70,42	47,47
Tierras Altas Sorianas	25,39	21,80	55,82	38,01	80,80	52,96	69,58	40,00
Vegas, Campiñas y Páramos del Duero ..	36,62	27,20	68,86	42,57	77,12	49,28	59,30	33,82
Total Castilla y León	25,99	22,70	63,77	39,74	76,66	48,30	54,16	26,86

Fuente: Censo Agrario de España 1982. Tomo IV. Resultados Comarcas y Municipales. Elaboración propia.

nales desde el punto de vista económico y que se sostienen, básicamente, apoyadas en las tierras de propiedad familiar, recurriendo en muy escasa medida a la tenencia indirecta, de tal manera que sólo una cuarta parte de estas explotaciones (26%) y algo menos de SAU que controlan (22,7%) participan de este tipo de tenencia.

Estos valores medios de toda Castilla y León aparecen contrastados según los distintos ámbitos comarcales, como se puede apreciar en el cuadro 31 y figuras 22 y 23. Como medio de valorar la incidencia del arrendamiento a nivel comarcal pero de forma equiparable al realizado para toda la región, estudiaremos este fenómeno en los distintos ámbitos espaciales, diferenciando los cuatro conjuntos de explotaciones antes se-

Fig. nº 22.
SAU EN ARRENDAMIENTO, SEGUN EL CENSO DE 1982.

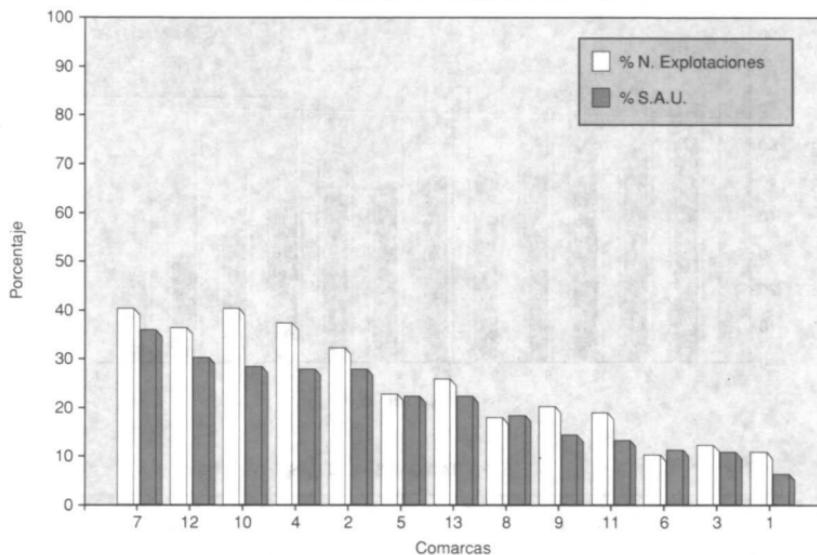
CONJUNTOS COMARCALES



Fig. n° 23

ARRENDAMIENTO. RESULTADOS COMARCALES

EXPLORACIONES MENORES DE 20 HAS.



EXPLORACIONES DE 20 A < 50 HAS.

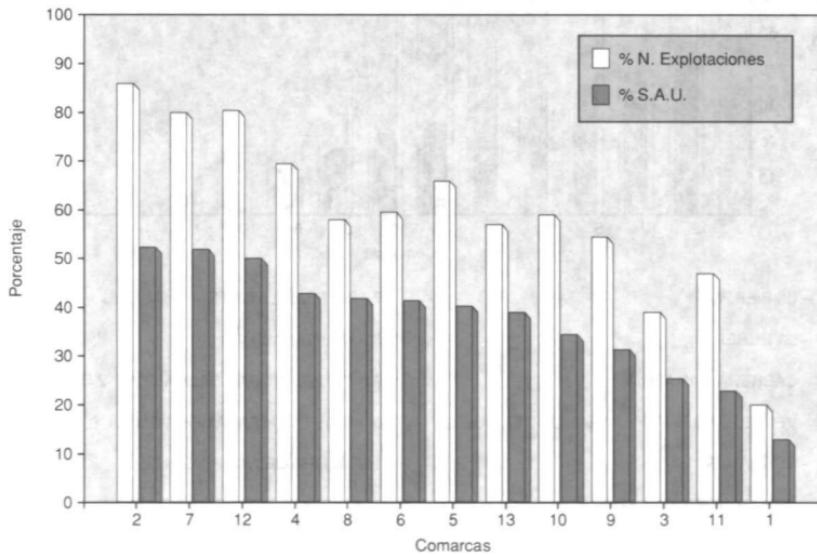
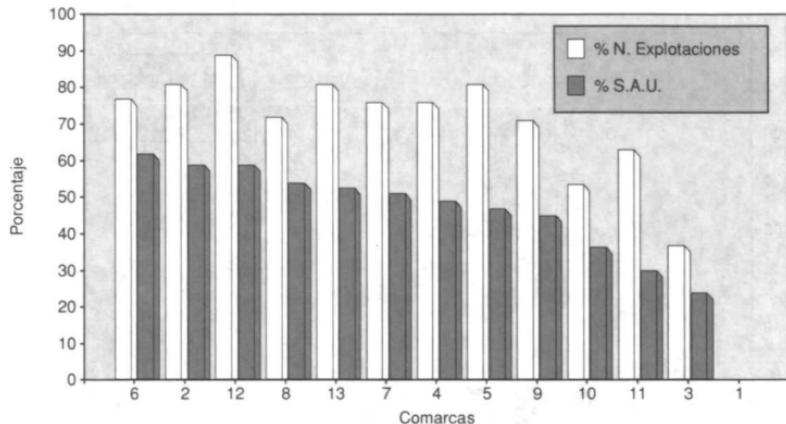


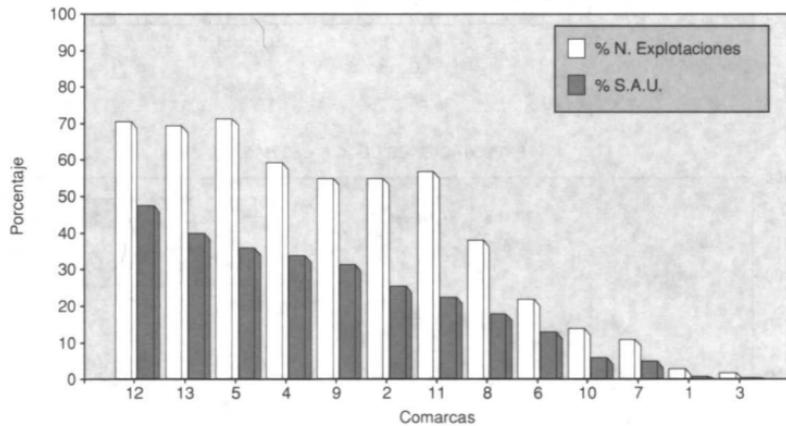
Fig. nº 23 (continuación)

ARRENDAMIENTO. RESULTADOS COMARCALES

EXPLORACIONES DE 50 A < 100 HAS.



EXPLORACIONES > 100 HAS.



1.- EL BIERZO

7.- MONTAÑA NORTE

2.- LA BUREBA

8.- MONTAÑA SUR

3.- CABRERA-SANABRIA

9.- PENILLANURAS SALMANTINO-ZAMORANAS

4.- VEGAS, CAMPÍNAS Y PARAMOS DEL DUERO

10.- RIBERAS Y PARAMOS REGADOS

5.- CERRATOS

11.- TIERRA DE CAMPOS-PAN

6.- DEMANDA IBERICA BURGALESA-SORIANA

12.- TIERRAS ALTAS DEL NORTE

13.- TIERRAS ALTAS SORIANAS

ñalados: las menores de 20 Ha, las de 20 a < 50 Ha, las de 50 a < 100 Ha, y las > = 100 Ha.

Los valores máximos del arrendamiento dentro de cada conjunto de explotaciones se corresponden, desde un punto de vista espacial, con las comarcas donde ese umbral de explotación es predominante o, al menos, funcional, como tamaño de las unidades productivas.

De esta manera, la mayor importancia del arrendamiento en el conjunto de explotaciones menores de 20 Ha aparece en los sectores comarcales donde abunda la pequeña explotación, como la Montaña Norte, Tierras Altas del Norte o Riberas y Páramos de Regadío. En el grupo comprendido entre 20 y < 50 Ha presentan valores por encima de la media: La Bureba, donde existen explotaciones funcionales con una base de propiedad muy baja, y, de nuevo, la Montaña Norte y las Tierras Altas del Norte. En el tercer conjunto de explotaciones, entre 50 y < 100 Ha, encontramos con valores superiores a la media regional algunas compartidas con el grupo anterior, como La Bureba, Tierras Altas del Norte y Montaña Norte, pero también otras que no han aparecido hasta ahora como la Demanda Ibérica Burgalesa-Soriana, Tierras Altas de Soria, Montaña Sur, y parte de las llanuras centrales, en las > = 100 Ha, la importancia del arrendamiento es mayor allí donde las explotaciones de este tamaño son funcionales, pero con una propiedad escasa como base. Así ocurre en las cuatro comarcas de las llanuras centrales (Cerratos, La Bureba, Tierra de Campos-Pan, y Vegas, Campiñas y Páramos del Sur del Duero) y las Penillanuras, junto con otras como las Tierras Altas del Norte y las Sorianas.

Sin embargo, la valoración cuantitativa del fenómeno del arrendamiento no resulta, ni mucho menos, la fundamental. Indudablemente, lo más significativo no es el «cuánto» sino el «cómo» influye este fenómeno en las explotaciones agrarias.

Desde un punto de vista cualitativo ya hemos señalado el enorme peso que dentro de los arrendamientos tienen los de carácter familiar. Efectivamente, lo normal es que el agricul-

tor que se queda en el pueblo a cargo de la explotación trabaje no sólo sus propias tierras y las de su mujer, sino también las que corresponden a propiedad de familiares directos (padres, tíos, hermanos, primos...) ya jubilados o que han salido del pueblo por el éxodo rural. Estas tierras arrendadas no se regulan, por supuesto, a través de la Ley de Arrendamientos Rústicos, sino conforme a arreglos familiares, para los que se fija una renta, que suele ser más baja que la correspondiente a arrendamientos privados no familiares. Incluso, con los familiares más directos se establece una renta variable según la cuantía de la cosecha.

Aunque las condiciones de estos arrendamiento no son las peores para los empresarios agrarios, lo cierto es que no dejan de representar una limitación. Limitación en cuanto que suponen una detacción de rentas muy importante, ya que hoy se están pagando como precios normales rentas de 10.000 a 12.000 ptas./Ha de secano de buena calidad y entre 35.000 y 50.000 ptas./Ha de regadío. Pero constituyen una limitación mayor, por lo que suponen de freno a la realización de posibles mejoras en esas tierras, sobre las que no se detenta la propiedad. La tendencia actual, por parte del agricultor, está orientada a conseguir la propiedad de la mayor parte posible de su explotación a través de compras, limitada, sin embargo, por el elevado precio alcanzado por las tierras, incluso en las ventas entre familiares directos, con valores medios de entre 400.000 y 800.000 ptas./Ha de secano de calidad media-alta, e incluso más según las coyunturas locales y personales de cada agricultor, lo que dificulta enormemente la ampliación territorial de la propiedad en la explotación. Los arrendamientos regulados legalmente están mucho menos generalizados y se limitan, como hemos señalado ya, casi con exclusividad a los realizados por Ayuntamientos o entidades públicas, o bien, a los de carácter privado, pero cuyo arrendador es un gran propietario, persona física o jurídica.

En relación con las coyunturas de los últimos años, la crisis económica en el sector industrial y el freno de la emigración

ción hacia los núcleos urbanos, se ha producido una cierta revalorización de la propiedad agraria y se observa una tendencia a la desaparición del mercado del arrendamiento de un conjunto de tierras que pasan a ofertarse bajo otra forma de tenencia indirecta con mayores beneficios y garantías para el propietario: la aparcería.

3. La aparcería: de la marginalidad al auge

Según el Censo Agrario de 1982, se incluyen en esta denominación las «... tierras propiedad de tercera persona cedidas temporalmente al aparcero (considerando a éste como empresario a efectos censales) mediante el pago de un tanto por ciento del producto obtenido o su equivalente en efectivo».

En Castilla y León, y en el momento actual, la forma más extendida de aparcería es aquella en la que el propietario aporta la tierra y la mitad de los insumos, y el aparcero la otra mitad y el trabajo. Los impuestos sobre la tierra se reparten también, como norma general, salvo la contribución, que suele correr a cargo del propietario, pero que, por su escasa cuantía, resulta un gasto irrelevante. El valor de la producción final, ya que casi siempre se paga en dinero y no en especie, se distribuye en partes iguales entre el propietario y el aparcero.

Este sistema es, lógicamente, mucho más rentable para aquél que para éste, puesto que, sin arriesgar capital, porque lo adelanta todo el aparcero y luego descuenta del producto bruto los gastos efectuados, se limita a recibir anualmente los beneficios de aparcería de sus tierras. Beneficios que, en un año medio, pueden superar en un 25-50% los que obtendría de su arrendamiento y, en un año bueno, pueden llegar a duplicarlos o triplicarlos.

Estas razones ayudan a comprender claramente por qué la aparcería es un régimen de tenencia tan poco deseado por los agricultores como apreciado por los propietarios, quienes