

## LA CRISIS DEL ARRENDAMIENTO EN LA HUERTA DE MURCIA

Por Francisco Calvo García-Tornel, Josefa Gómez Fayrén y Carmen Bel Adell\*

En esta comunicación vamos a referirnos al fenómeno de la desaparición del régimen de tenencia denominado arrendamiento, en el ámbito de los regadíos tradicionales de la huerta de Murcia. Espacio que en la actualidad ocupa 21.559 Ha, que cubren el fondo de la depresión del Segura en las inmediaciones de la ciudad de Murcia.

### Los caracteres del contrato

El arrendamiento en la huerta de Murcia consiste en un contrato verbal sencillísimo, mediante el cual una de las partes entrega la finca en arriendo, y la otra se obliga a pagar proporcionalmente al número de tahúllas (1) un tanto por cada una (el «rento»), que es mayor o menor según la calidad de la tierra y

---

(\*) Departamento de Geografía Humana. Universidad de Murcia.

(1) La «tahúlla» es unidad de superficie tradicional en la huerta de Murcia y equivale a 1.118 m<sup>2</sup>. Lo que significa que 89 tahúllas equivalen a 9,9500 Ha y 90 aproximadamente a una 10 Ha.

de los productos. Generalmente la esencia del contrato se prolonga de unos a otros propietarios en virtud de la herencia, entendiéndose la relación en él latente tácitamente reconducida, de forma que aparece como un derecho perpetuo del huertano sobre su disfrute y disposición como si fuera transmisible.

Hacia primeros del s. XX «van surgiendo formas escritas de contratación» (RUIZ FUNES, M., 1912, p. 80) a instancias de los propietarios, que acuden a ellas para defender los intereses de su propiedad. Pero ello se produce fundamentalmente en las grandes propiedades territoriales, mientras la mayor parte de la Huerta sigue rigiéndose por convenciones verbales, prevaleciendo la organización tradicional fundada en la confianza. Prueba de ello es la subsistencia de las «adehalas», forma de retribución y a la vez fineza de los de la Huerta para con sus amos, generalmente consistente en aves de corral en cuantía proporcional al número de tahúllas que cultivan. También existían otra serie de prestaciones, como los «beneficios» y los «mejoros», que pueden ser múltiples, y se incluyen entre los primeros los productos que están sin recolectar, el abono que deja el labrador en las tierras, los esquilmos no recogidos del suelo, etc. y entre los segundos los árboles plantados con consentimiento del dueño, las obras hechas a las viviendas, etc.

A lo largo del tiempo y hasta la actualidad la costumbre de la transmisión del arriendo permanece viva en la Huerta de Murcia, siendo el último hijo que contrae matrimonio, sea o no el menor en edad, o bien el que permanece indefinidamente soltero, el que suele ser sucesor del padre en las tierras llevadas en arriendo, compensando a los otros hermanos los beneficios que pudieran derivarse para ellos de la explotación de la tierra, a fin de evitar en lo posible la acentuación del minifundismo existente en la Huerta de Murcia (Pérez Crespo, A., 1963, p. 75).

## Evolución de la propiedad territorial

El proceso de cambio de la estructura de la propiedad territorial de la Huerta, se inicia lentamente a lo largo del siglo XIX. En el cual, durante su primera mitad, la Desamortización tuvo un influjo rápido sobre la desaparición de grandes propiedades que, aunque afectó exclusivamente a los bienes procedentes del clero, contribuyó sin duda a iniciar un proceso de incremento de las propiedades pequeñas y medianas. (Calvo García-Tornel, F., 1971, p. 135). Desde la segunda mitad del s. XIX y hasta principios del siglo XX, la estructura de la propiedad evoluciona muy lentamente. La mayor parte de las grandes propiedades nobiliarias se mantienen, con sus tierras arrendadas a pequeños labradores. En síntesis se puede decir que, a pesar de algunos cambios producidos en el curso del siglo XIX la estructura de la propiedad territorial de la Huerta de Murcia en 1925 era todavía muy próxima a la existente en 1828 (Herin, R., 1975, p. 384).

A lo largo del s. XX y más concretamente desde 1932 la Huerta de Murcia ha sufrido una mutación de una rapidez y de una amplitud excepcionales, habiendo pasado de contar con 6.215 propietarios en 1930 a más de 23.800 en 1982, lo que supone un incremento medio por año de más de 338 propietarios e implica un fraccionamiento de la propiedad de la tierra de enorme dimensión, ya que aunque el espacio regado también aumenta, no llega a duplicarse en este período, en tanto que como hemos visto el número de propietarios casi se cuadriplica.

Entre las múltiples circunstancias que pueden haber contribuido a ello, sin duda, las de mayor importancia serían de una parte la fragmentación derivada de la herencia, y de otra la originada por lo que podríamos denominar «crisis del arrendamiento», crisis que a nuestro juicio tiene motivaciones diversas a lo largo del tiempo, y que si bien puede decirse que se intensifica en determinados momentos de ese amplio período delimitado, no puede concretarse en ninguna fecha determinada sino que

se manifiesta como un fenómeno ininterrumpido, que adquiere caracteres singulares en función de diversas coyunturas económicas, políticas, etc.

Es prácticamente imposible saber cuantas propiedades resultan del desmantelamiento de la gran propiedad tradicional, y cuantas proceden de las transmisiones sucesorales. E igualmente resulta difícilísimo establecer con precisión los momentos concretos en que se acelera o se concentra el mayor número de operaciones de compra-venta. Muchas y variadas causas se podrían tener en cuenta a este respecto, dentro de las cuales la principal, quizá sea, la dejadez del huertano para registrar su propiedad en el momento de la adquisición por compra directa o por herencia. De manera que propiedades que han sido objeto de transacción comercial en una fecha determinada no aparecen inscritas hasta bastantes años después, y lo mismo sucede con las derivadas de hechos sucesorios.

## Los datos sobre el arrendamiento

Por ser el contrato a que nos venimos refiriendo de carácter verbal, es prácticamente imposible encontrar datos fidedignos sobre él (2).

Para solucionar este escollo, hemos recurrido a los Padrones de Acequias de la Junta de Hacendados de la Huerta de Murcia. Este organismo refleja en sus Padrones a la totalidad de las explotaciones huertanas con fidelidad, ya que el derecho a regar está en relación directa con la superficie empadronada en cada heredamiento (3), a la vez que señala el régimen de tenencia de cada explotación.

---

(2) Aunque el INE en colaboración con el Ministerio de Agricultura incluye en los Censos Agrarios referencia al régimen de tenencia, no nos ha sido posible hacer uso de ella por tratarse de datos a nivel municipal, que en el caso del municipio de Murcia enmascaran la realidad al referirse a secano y regadío, conjuntamente.

(3) Se denomina heredamiento a la superficie susceptible de ser regada por cada acequia.

La dificultad que presenta esta fuente es que no existe uniformidad en la fecha de realización de los Padrones de las setenta y dos Acequias que componen la red de riego de la Huerta de Murcia, y que mientras para algunas acequias nos ha sido posible disponer de hasta cuatro Padrones de distinta fecha, en otras, solo hemos podido contar con dos referidos a años que no eran los más significativos.

Sin embargo se ha podido reunir información suficiente sobre dieciocho Acequias, que representan el 25 por ciento de las existentes y ocupan una superficie de alrededor de 44.149 tahúllas (aproximadamente el 23 por ciento del total de la huerta).

Los resultados que se derivan del estudio de este área, han sido contrastados mediante entrevistas con funcionarios de la Junta de Hacendados, propietarios y arrendatarios en otros lugares de la Huerta. Por ello, y a pesar de los inconvenientes que presentan los Padrones citados, señalados ya líneas arriba, estimamos que los resultados aportados tienen un elevado grado de certeza.

## El proceso de desaparición del arrendamiento

A lo largo de nuestro siglo el número de arrendatarios que han pasado a propietarios, o han dejado de serlo, es muy elevado. Aunque carecemos de las cifras globales, podemos etimar en 1,67 la relación arrendatario/propietario en los primeros años de la centuria, esta relación ha pasado a 0,5 en la década actual.

A grandes rasgos se pueden diferenciar dos etapas de transferencia territorial a arrendatarios o a terceros. La primera sería la que corresponde al desmantelamiento de la gran propiedad territorial, que se inicia alrededor del año 1932, y, salvado el lapsus que supuso la Guerra Civil, se prolonga hasta principios de la década de los cuarenta; se trata de una etapa de intenso fraccionamiento de la gran propiedad tradicional y, con poste-

*CUADRO I*  
*EVOLUCION ARRENDATARIOS/PROPIETARIOS*

| PERIODO | INDICE A/P |
|---------|------------|
| 1941-50 | 0,77       |
| 1951-60 | 0,43       |
| 1961-70 | 0,35       |
| 1971-80 | 0,13       |
| 1981-83 | 0,05       |

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los datos de Padrones de Acequias de la Junta de Hacendados de la huerta de Murcia.

rioridad a ella, prácticamente ésta había desaparecido. La segunda etapa se inicia a partir del año 1950 y dura hasta la actualidad. Dentro de ella se detectan dos momentos de aceleración del proceso que se pueden fijar en el tránsito de los cincuenta a los sesenta el primero y desde mitad de la década de los setenta hasta la actualidad el segundo. A diferencia de la anterior, en esta segunda etapa la mayor intensidad de transacciones se produce entre medianos propietarios y colonos, aunque existen excepciones como es el caso del Conde de Heredia Espínola y de su esposa D<sup>a</sup> María Mazarredo, aunque este caso queda matizado por el desmembramiento producido con anterioridad al proceso de venta, en virtud de la herencia, en realidad son los herederos los que llevan a cabo la venta de la práctica totalidad de sus propiedades.

Durante la primer etapa se pasa de un censo de 6.215 propietarios en 1930 a otro de 9.350 en 1945, lo que supone sobre una base 100 para la primera de las fechas analizadas un incremento de 150. Se ha señalado (Herin, R., 1975, p. 384) el papel que la ley de reforma agraria de 1932 tiene como motor de ventas en el momento. La Guerra Civil detuvo el proceso, pero, con posterioridad a ella, se inicia una nueva corriente de ven-

tas, inducida de una parte, por el deseo de compra de los colonos vinculados al terrazgo desde generaciones y que pierden la esperanza de adquirir la plena propiedad de la tierra prometida por la República; de otra, por el resquebrajamiento de las relaciones tradicionales entre el propietario y el arrendatario que llevó consigo la crisis social de 1936-39, lo cual indujo, en algunos casos, a la venta de la propiedad para deshacerse del arrendatario. En los primeros años de la década de los cuarenta se añaden nuevos factores, tales como la acumulación de capital mediante el «estraperlo» por parte de algunos agricultores, lo que facilitará las compras, a lo que se une la rápida elevación de los precios agrícolas simultánea con la congelación del «rento», produciéndose una devaluación paulatina del capital territorial.

La segunda etapa se inicia a fines de los años cuarenta y cubre todo el espacio temporal que se extiende desde esa fecha hasta nuestros días. El umbral que separa ambas etapas no es detectable, ni por el incremento de la propiedad ni por la información que poseemos referida a los colonos, debido a las imprecisiones de los Padrones de Acequias a que ya se ha aludido. No obstante su existencia es un hecho, en el sentido de que el proceso presentará ahora características esencialmente distintas, tanto por el origen del grueso de los vendedores (con mayoría en este caso de medianos y pequeños propietarios), como por las motivaciones por las que se producen las transacciones.

En esencia podemos decir que es precisamente en esta segunda mitad del siglo cuando se manifiesta abiertamente la crisis del arrendamiento, ya que es el deterioro del sistema arrendatario lo que plantea una serie de dificultades que en última instancia se van a traducir en la venta masiva de tierras, impulsada por una doble tendencia de sentido inverso entre el arrendatario y el amo, que tiene su origen en una serie de disposiciones legales emanadas de la administración central.

En general se puede decir que todos aquellos propietarios que poseían contrato escrito sobre la cesión de las fincas para su explotación (que eran los menos) pudieron mantener su pro-

piedad, pero las tierras dadas en arriendo cuyo contrato verbal había adquirido carta de naturaleza de generación en generación, sufrieron suerte diversa en función de diversas causas entre las que se puede destacar una mayor importancia de los efectos legislativos en el primer momento de aceleración del proceso (tránsito de los años cincuenta a sesenta) y un impacto superior de las circunstancias socioeconómicas desde 1975 hasta hoy.

Entre 1940 y 1954 se sucedieron hasta seis regulaciones legales de arrendamientos rústicos distintas (4) que aspiraban a cumplir con el deseo de arrendadores y arrendatarios de contar con un ordenamiento jurídico, y que tuvieron como base fundamental la Ley de 15 de marzo de 1935 bastante progresiva en su tiempo (Cobacho Gómez, J.A., 1982, p. 200). Sin embargo y a pesar de que uno de los principios inspiradores de la mencionada Ley era el de lograr fomentar el arrendamiento como institución, se puede atribuir en parte a todas estas medidas ser el principio del fin del arrendamiento, ya que de su puesta en vigor se derivaron una serie de efectos cuyo resultado fue la intensificación de una corriente de venta de propiedades hacia finales de los cincuenta y primeros años sesenta.

Entre los principales efectos derivados de las sucesivas regulaciones cabe destacar en primer lugar la vinculación del arrendatario a la tierra con una práctica imposibilidad de prescindir de él. También la contención de la elevación de los «rentos», que se convirtieron paulatinamente en irrisorios, ya que el índice sobre el que se aplicaba la elevación de los mismos era el índice del coste del trigo, cuyo precio permaneció largos años congelado por estar considerado como producto básico. Es también importante la dificultad de vender a terceros, ya que nadie quería comprar la tierra con arrendatario. Por último, el ca-

---

(4) Las diferentes leyes a que nos referimos son: Ley de 28 de junio de 1940, Ley de 23 de julio de 1942, Ley de 18 de marzo de 1944, Ley de 18 de diciembre de 1946, Ley de 17 de julio de 1953 y Ley de 15 de julio de 1954.



rácter temporal de los distintos decretos (la mayoría de ellos no duraban más de dos años), provocó en el huertano el temor de que al cabo de los mismos se le privara del derecho al disfrute de la tierra, de ahí que se iniciara una corriente de interés de compra de la finca a los amos, de parte de los colonos que de otro modo habrían seguido simplemente de arrendatarios sin necesidad de adquirir el terreno.

Esta doble tendencia de compra-venta, si no se tradujo en todos los casos en el cambio de régimen de tenencia, si se puede decir que contribuyó en un elevado porcentaje a convertir al arrendatario en propietario, ya que las tierras arrendadas no tenían compradores. Así sin que hubiera ninguna normativa legal que lo dispusiera (5) se estableció la costumbre de ceder gratuitamente al arrendatario un porcentaje de la finca en arriendo en propiedad (este porcentaje podía ser del 40, 50 e incluso del 60 por ciento según la calidad de la tierra), a la vez que éste renunciaba a su derecho sobre la otra parte, que al ser libre el amo podía disponer de ella con mayores ventajas. El resultado fue que muchos arrendatarios además de la parte que les cedía el dueño, compraron la mitad liberada, estableciéndose para ella un precio según cotización en el mercado. En las menos ocasiones el arrendatario se quedó con la mitad y el resto pasó a depender directamente del propietario, o fue vendido a un tercero, con lo que la propiedad que no era excesivamente grande en la huerta se vió notablemente fraccionada.

Estas circunstancias se dieron particularmente durante los años cincuenta y sesenta, a fines de esta década y primeros de los años setenta el proceso se hace más lento. Pero desde 1975 se observa una nueva tendencia por parte de los propietarios a vender sus tierras tendencia que se mantiene en la actualidad y que si en buena medida está motivada por las mismas razones de la anterior, junto a ellas como motor esencial, hay que mencionar causas de índole socioeconómica como son: la crisis eco-

---

(5) La costumbre data en la Huerta de Murcia de los años cuarenta.

nómica cuyos efectos se dejan sentir en el área hacia 1975, el deterioro de los precios agrícolas y la precaria situación que atraviesa la agricultura, la proliferación de nuevos impuestos y muy particularmente la nueva legislación sobre el impuesto de patrimonio (6). Todo ello ha impulsado decididamente a los propietarios a la venta de unas tierras poco productivas a consecuencia de los bajos «rentos», de difícil venta y demasiado onerosas a efectos sucesorios.

En estos últimos años, a diferencia de lo sucedido con anterioridad, la actitud de los propietarios a la venta no se ve reforzada por la de los colonos a la compra, sino que muy frecuentemente en estas transacciones el arrendatario se encuentra obligado a comprar a fin de conservar la totalidad de la finca en arriendo. Entre las causas que han motivado este cambio de conducta se pueden mencionar: el envejecimiento de la población activa agrícola y la falta de vocaciones de agricultores jóvenes, cuyo origen es una desviación de los hijos de los anteriores colonos hacia otros sectores de actividad (situación favorecida por la proximidad de la capital y su cinturón industrial); y el deterioro de la renta agrícola que ha reducido considerablemente los excedentes de capital y, en consecuencia, el poder de compra del campesino.

Finalmente la Ley 83/1980 de 31 de diciembre sobre arrendamientos rústicos, al parecer tampoco ha contribuido a resolver los problemas que venía arrastrando el sistema arrendatario a pesar de que intenta ser más progresiva y actualizada. Hecho que se pone claramente de manifiesto si se observa la evolución seguida por el número de propietarios y el de arrendatarios para las Acequias que poseemos información en los últimos años (Raal Viejo, Santa Cruz, Zaráiche, etc.) y lamentamos que la ausencia casi total de Padrones de Acequias referidos a 1983 nos impida constatar con mayor fidelidad una realidad manifesta-

---

(6) Nos referimos a Ley 50/1977 de 14 de noviembre de Medidas Urgentes de Reforma Fiscal.

da insistentemente por todas las personas entrevistadas y que constituye uno de los hechos más llamativos en la evolución de la actividad agrícola de la huerta de Murcia en las últimas décadas: la drástica caída del número de arrendatarios e incluso su desaparición en algunos heredamientos que trae como consecuencia la paulatina desaparición de un sistema de explotación tradicional y enormemente enraizado en la huerta. La otra cara de este fenómeno, ha sido y aún es en gran medida, la presencia de un nutrido grupo de agricultores explotadores directos, que complementando su renta con otra actividad a tiempo parcial o las ayudas familiares, prestan una peculiar fisonomía social al espacio huertano y son motor de importantes cambios en el espacio rural.

#### APENDICE

| Acequias           | Años | Sup. tahúl. | Propiet. | Arrendat. |
|--------------------|------|-------------|----------|-----------|
| Alguazas .....     | 1889 | 4.303       | 265      | 520       |
|                    | 1943 | 4.391       | 473      | 585       |
|                    | 1957 | 4.348       | 880      | 357       |
|                    | 1970 | 4.351       | 1.350    | 235       |
|                    | 1912 | 4.019       | 258      | 334       |
| Alzada .....       | 1971 | 3.756-3     | 996      | 70        |
|                    | 1909 | 3.005-2     | 235      | 225       |
| Azarbe Mayor ..... | 1953 | 3.174-2     | 459      | 220       |
|                    | 1940 | 2.880       | 274      | 124       |
| Benetucer .....    | 1973 | 2.951       | 643      | 92        |
|                    | 1918 | 1.097-5     | 132      | 284       |
| Beniale .....      | 1958 | 1.013-3     | 430      | 139       |
|                    | 1972 | 1.034-6     | 621      | 76        |
|                    | 1896 | 991         | 127      | 123       |
| Caravija .....     | 1905 | 1.614-6     | 184      | 161       |
|                    | 1895 | 1.000       | 78       | 84        |
| Casillas .....     | 1970 | 1.425-4     | 231      | 40        |

| Acequias                       | Años | Sup. tahúl. | Propiet. | Arrendat. |
|--------------------------------|------|-------------|----------|-----------|
| Casteliche .....               | 1905 | 2.317-4     | 140      | 166       |
|                                | 1956 | 2.172       | 435      | 254       |
| Churra la Vieja .....          | 1905 | 3.230-6     | 135      | 445       |
|                                | 1949 | 3.540       | 659      | 376       |
|                                | 1979 | 3.850-3     | 834      | 73        |
| Junco y Rumia .....            | 1895 | 1.232       | 67       | 121       |
|                                | 1962 | 1.096-2     | 313      | 73        |
| La Daba .....                  | 1959 | 1.051       | 478      | 182       |
|                                | 1964 | 1.076-4     | 497      | 178       |
| La Herrera .....               | 1896 | 834-7       | 87       | 172       |
|                                | 1943 | 595-7       | 108      | 85        |
| Las Parras .....               | 1889 | 1.320       | 22       | 59        |
|                                | 1918 | 1.461       | 29       | 67        |
|                                | 1974 | 1.317-2     | 335      | 0         |
| Raal Viejo .....               | 1901 | 3.380-7     | 66       | 101       |
|                                | 1968 | 4.114-2     | 470      | 57        |
|                                | 1974 | 4.012       | 567      | 52        |
|                                | 1983 | 4.012       | 619      | 0         |
| Santa Cruz .....               | 1969 | 2.018-1     | 272      | 96        |
|                                | 1975 | 1.986-7     | 298      | 92        |
|                                | 1981 | 1.986       | 363      | 17        |
| Turbedal .....                 | 1915 | 2.740       | 363      | 765       |
|                                | 1962 | 3.079-1     | 1.447    | 638       |
| Zaraiche (Primer tercio) ..... | 1964 | 2.585-4     | 758      | 268       |
|                                | 1981 | 2.461-6     | 764      | 73        |
| Zaraiche (Tercer tercio) ..... | 1908 | 4.000       | 285      | 334       |
|                                | 1978 | 4.200       | 634      | 147       |

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los Padrones de Acequias de la Junta de Hacendados de la huerta de Murcia.