

# El mercado de la tierra en la Francia preindustrial (siglo XVII-inicios del siglo XIX)

Gérard BÉAUR

## INTRODUCCIÓN

Sería probablemente erróneo pretender que la historiografía francesa haya ignorado el problema de la tierra durante los años fastos de la historia rural francesa, digamos durante los treinta años que corrieron de 1950 a 1980. Ocurrió incluso todo lo contrario. El problema de la tierra ocupó un lugar central en las preocupaciones de los historiadores de las zonas rurales, a través de las grandes tesis clásicas que florecieron durante estos años, junto con otro problema clave: el de las crisis que marcaron al Antiguo Régimen<sup>1</sup>. No obstante, cabe reconocer que la cuestión que concitó el interés de los historiadores fue la distribución de esta propiedad y no su circulación. Así, de las dos perspectivas –estática y cinemática– que ya desde 1946 propusiera Pierre de Saint Jacob, sólo la primera suscitó importantes trabajos<sup>2</sup> y ello a pesar de que el iniciador diera el ejemplo, desde 1948, y mucho más todavía con su tesis<sup>3</sup>. El motivo de esta opción se desprende directamente de los paradigmas que primaban en aquel entonces: la búsqueda de las estructuras y la fe en su inmovilidad, pese a las leves perturbaciones de la coyuntura, las cuales no habrían tenido suficiente intensidad como para poner en peligro los sistemas existentes, por lo menos hasta la Revolución Industrial. La propiedad formaba parte de esa inmovilidad. La tierra circulaba poco y los hombres menos aún, en tanto que el mito de la autosuficiencia causaba estragos en la comunidad de los historiadores. En tales condiciones, el estudio de la propiedad de la tierra apuntaba a determinar la parte correspondiente a los campesinos para medir una fracción de lo que se les quitaba a dichos sectores «rústicos» a través de la renta del suelo, así como el tamaño medio de esta propiedad, para evaluar la proporción de aquellos que eran capaces de alcanzar el famoso umbral de la autosuficiencia.

En realidad, existieron dos momentos en los cuales el mercado de la tierra se volvió útil para la argumentación de los historiadores: el estudio de las ventas de

1 Sobre estas cuestiones, véase Béaur, 2000.

2 Saint Jacob (de), 1946.

3 Saint Jacob (de), 1948 y 1960.

Bienes Nacionales, tema inagotable de la historiografía francesa durante poco menos de un siglo, hasta que la síntesis de Bernard Bodinier y Eric Teyssier suplantara a la de Georges Lefebvre<sup>4</sup>; y el asunto de la expropiación campesina, tema eterno que valora hasta la saciedad el mito de la precariedad de destino de los medios populares hasta muy entrado el siglo XIX –e incluso más tarde. Volveremos más adelante sobre estos puntos. Se comprende que los precursores que consagraron algunas páginas al tema de los movimientos de la propiedad, no hayan tenido gran éxito. Todo fue cambiando en el transcurso de los años 1980, hasta tal grado que el mercado de la tierra suscita actualmente un sólido y renovado interés. Este viraje obedece a numerosas causas. Ya nadie piensa que las explotaciones agrícolas\* campesinas, y menos todavía las propiedades, apuntaran exclusivamente al autoconsumo, y ello por un motivo muy simple: un puñado de éstas poseían mucho más tierras y productos de los que necesitaban, mientras que la gran mayoría poseía muy pocas y no tenía ni la más remota posibilidad de sobrevivir basándose sólo en sus propios fundos<sup>5</sup>. Las explotaciones autosuficientes constituían la excepción y, por consiguiente, la casi totalidad de los campesinos necesitaban o deseaban insertarse en los mercados de productos, de trabajo, de crédito, ... y de la tierra. Actualmente, ya nadie piensa que los habitantes de las zonas rurales estuvieran sumidos en el sedentarismo, ni que consideraran sus exiguos rodales o parcelas como bienes sagrados, ni que se hubiesen encarnizado en mantenerlos íntegramente en poder de su familia, de generación en generación.

Toda esta labor de cuestionamiento ha dado lugar a interpretaciones divergentes y revisiones críticas, algunas de las cuales se propone subrayar el presente artículo. Esto supone que dediquemos algunas reflexiones previas a determinados debates que permanecen vivos hasta la fecha: los que giran en torno al concepto de propiedad y al de mercado; los que se refieren a la intensidad de los movimientos de la propiedad; y los que conciernen al sentido de la circulación de los bienes inmuebles.

## 1. EL CONCEPTO DE PROPIEDAD. ¿ERAN PROPIETARIOS LOS *TENANCIERS*\* (COLONOS O INQUILINOS)?

Antes de hablar del mercado de la propiedad de la tierra, es preciso puntualizar en qué consiste la propiedad. A este respecto, podría pensarse que la controversia se encuentra cerrada, después de las polémicas que opusieron a Loutchiski y Kareiev hace más de un siglo. Recordemos que, para el segundo, la propiedad era únicamente la de los señores, puesto que éstos eran los concesionarios del fundo y estaban en condiciones de supeditar su explotación a toda clase de pres-

4 Bodinier y Teyssier, 2000; Lefebvre, 1928.

5 Aymard, 1983.

taciones en dinero, en especie, en trabajo. Para el primero, en cambio, los campesinos detentaban efectivamente sus tenencias de tierra y disponían de éstas a su antojo. Hasta la fecha, una parte de los historiadores sostienen que en un sistema en el cual se superponían varios derechos sobre la tierra, conviene atenerse a lo que decía el derecho y admitir que, hasta el arribo de la Revolución, los campesinos no eran sino simples usufructuarios, e incluso arrendatarios del suelo. La única excepción a esta regla la constituían, por supuesto, los alodios, los cuales se considera no dependían de ningún señor, desde el punto de vista de la propiedad de la tierra y, por lo tanto, deberían de asumirse como propiedades en sentido íntegro y pleno para sus beneficiarios. Se trata efectivamente de una excepción, en la medida en que estos fundos, difíciles de aprehender en términos estadísticos, debido a la escasa documentación disponible, se limitaban a ciertas áreas del sur de Francia y eran probablemente muy exiguos<sup>6</sup>. En tales condiciones, el mercado de la tierra se habría concretado a los feudos y los señoríos, o bien a tierras del coto señorial (y, por lo tanto, a los alodios). Las tenencias de tierra habrían sido simples concesiones de arriendos, no susceptibles, por lo tanto, de transmitirse a través del mercado.

Desafortunadamente, esta concepción fríamente jurídica difícilmente aprueba el examen de la realidad, por distintas razones que ya tuve ocasión de explicitar en otro trabajo<sup>7</sup>. La primera de éstas es la enseñanza que se desprende de las prácticas concretas. Bajo el Antiguo Régimen, por lo menos, los campesinos habían logrado plena libertad para vender y comprar, transmitir y heredar, dar y recibir, intercambiar, hipotecar sus tenencias de tierra. En pocas palabras, se comportaban como propietarios desde hacía mucho tiempo. Cierto es que tenían la obligación de pagar los derechos que garantizaban su posesión (como el censo o, en los casos graves, el *champart* –derecho señorial sobre una parte de la cosecha–), los derechos de transmisión, que recibían el nombre genérico de derechos de laudemio; sin embargo, esto no difería fundamentalmente de las cargas fiscales que habían tenido que soportar desde el período monárquico. El señor ya no tenía ni siquiera el derecho de confiscar la tenencia de tierra otorgada, o bien había dejado prácticamente de usar su derecho de *retrait censuel*, esto es, de recuperar la tenencia de tierra en caso de transferencia a censo efectuada por su titular –lo que, dicho sea de paso, le permitió al señor en su momento controlar a los beneficiarios de dicha tenencia. Además, en la mayor parte de las provincias, la herencia por línea directa no le brindaba al señor derecho alguno sobre la transmisión, ni siquiera a cánones, excepto en algunos rarísimos casos, en Bretaña o en el este de Francia<sup>8</sup>.

6 Gallet, 1999.

7 Béaur, 2000.

8 Béaur, 2005.

La segunda razón es la percepción que tenían los campesinos de esta propiedad imperfecta. Desde el siglo XVII por lo menos, eran cada vez más numerosos los casos en los que omitían declarar los cambios de propietarios mediante venta o sucesión. Al señor le resultaba cada vez más difícil seguir de cerca y saber cuáles eran los cambios de ocupantes en la tenencia o *censive*\*. En el siglo XVIII, dicho señor se esforzó por remediar tal retroceso mediante la confección de libros becerros señoriales, muy costosos, lo cual puede interpretarse como un síntoma de la reacción feudal o como una maniobra desesperada para conservar su autoridad y sus ingresos sobre la tenencia o *censive*\*<sup>9</sup>. La monarquía acudió en su ayuda al crear una formalidad destinada, precisamente, a establecer el registro de los movimientos de propiedad sujetos al pago de derechos en el señorío. Era el llamado *centième denier*\*, el cual previó, a partir de 1703, el registro de todos los cambios de la propiedad. Desafortunadamente, la realidad no es fácil de comprender para los partidarios de la no propiedad de los censatarios. En efecto, si bien los registros son elocuentes en torno a los movimientos de la propiedad, en cambio permanecen curiosamente discretos en cuanto a la dependencia señorial de los bienes en cuestión. Con frecuencia, el señorío o los señoríos del cual (o de los cuales) dependen los bienes, se menciona (n) de manera tan elíptica, que los registros son inutilizables para quienes detentan la propiedad directa o eminente; ocurre incluso que no se mencione (n) en absoluto. En el peor de los casos, la alusión a la dependencia señorial puede ser francamente provocadora, con la mención recurrente: «*declaró no saber de qué señor depende el bien*», consignada plácidamente por la administración. A mi juicio, esta desenvoltura puede significar dos cosas, a criterio de cada quien: ya sea que el censatario ignoraba realmente quién era el propietario eminente del bien en litigio, en cuyo caso habría que entender que la presencia o imposición señorial debía de ser bastante discreta; o bien que tal asunto le importaba muy poco y que la propiedad eminente había perdido para él la mayor parte de su poder de coerción. Así, es evidente que en numerosas regiones el *tenancier*\* se comportaba como si fuese el único propietario de su fundo. Aunque, claro está, no ocurriera lo mismo en todas las regiones: en Bas-Maine, la *Assise de fief* (audiencia de feudo) se encargaba de recordarle al *tenancier*\* que sus bienes dependían del señor<sup>10</sup>.

Este sentimiento, de ser el único propietario legítimo de un bien que antaño se le había concedido bajo la forma de tenencia de tierra, se manifestó con particular intensidad bajo la acción de ese revelador que fue la Revolución. La Asamblea Nacional Constituyente\* decidió que los derechos señoriales que se derivaban de una relación con la tierra eran derechos de propiedad, al igual que los demás, y que, en tales condiciones, los *tenanciers*\* podían quedar exentos de ellos si procedían a

9 Aubin, 1989, en particular pp. 411-444; Bastier, 1975.

10 Antoine, 1994, pp. 213-254.

comprarlos a precios cuya determinación fue objeto de vivos debates. La reacción de los censatarios fue perfectamente clara: raros fueron quienes consideraron que les correspondía pagar alguna indemnidad para poder quedar exentos de dichos derechos señoriales. No sólo se abstuvieron de proceder a esta operación, sino que además dejaron de pagar los cánones que supuestamente les correspondía abonar. Este rechazo explica que la Convención, que en ese momento, por cierto, tenía que hacer frente a circunstancias excepcionales la guerra extranjera y la guerra civil, decidiera finalmente, en julio de 1793, abolir la totalidad de los derechos señoriales, sin indemnidad alguna. Naturalmente, se puede argüir que esto no constituye prueba alguna, sino que traduce ante todo la visión de los vencedores. A lo que se puede responder que esto traduce probablemente, a un nivel muy profundo, que quienes detentaban las tenencias de tierra se consideraban desde hacía mucho tiempo como sus verdaderos propietarios. ¿Cómo pudiera haber sido de otra manera, sabiendo que ya actuaban como si lo fueran y que eran gravados como tales por la fiscalidad real? Tocqueville había percibido claramente (aunque probablemente haya exagerado) la especificidad de la situación francesa en lo concerniente al problema de la propiedad.

Pero hay una tercera razón que aboga en favor del estatuto de propietario de los *tenanciers*\*. Se trata de las dilaciones de los propios juristas durante el Antiguo Régimen. Todavía en el siglo XVII, es común que afirmen que la «verdadera» propiedad es la propiedad eminente y que la propiedad útil, la de los *tenanciers*\*, no es sino secundaria. En el siglo XVIII el cambio de perspectiva es radical. Se afirma claramente que la propiedad fundamental es la del censatario. Libelos y panfletos llegan a describir el derecho del señor como una monstruosidad, como una usurpación y un abuso. ¿En qué momento ocurrió este viraje? ¿A partir de cuándo la idea de que debía prevalecer la propiedad del *tenancier*\* llegó a suplantar la idea inversa, que hasta entonces predominaba? ¿Qué circunstancias provocaron tal cambio? Es bastante difícil saberlo. Pero se comprende mejor por qué todas las intervenciones de los señores con el fin de conservar o restablecer la plenitud de sus derechos sobre la tierra, para mejorar o reforzar su gestión, hayan sido percibidas como excesos y como signo de una «reacción señorial<sup>11</sup>». Como puede advertirse entonces, mucho antes de la Revolución se solía admitir de manera general que la propiedad útil era la única verdadera propiedad.

En tales condiciones, el mercado de la tierra habría sido un mercado heterogéneo, compuesto a la vez por transferencias de feudos o señoríos (junto con los derechos correspondientes); por transferencias de tierras señoriales (coto), de propiedades en tenencias de tierra y de alodios; y finalmente por transferencias de «tierras, feudos y señoríos» al mismo tiempo. Pero ¿existió realmente tal mercado?

11 Aubin, 1989, pp. 421-444.

## 2. EL CONCEPTO DE MERCADO. ¿ERA EL MERCADO DE LA TIERRA UN VERDADERO MERCADO?

Se han formulado críticas en el sentido de que el mercado de la tierra no habría sido un verdadero mercado, por lo menos antes del surgimiento del capitalismo. Tales críticas se sitúan en dos ámbitos: el principio mismo de mercado; y la especificidad de las transferencias de la propiedad en las «sociedades campesinas».

Todos los análisis coinciden en afirmar que la tierra no es un bien como los demás: por una parte, debido a que, en las sociedades tradicionales, la tierra posee un importante valor simbólico, el cual trasciende su valor mercantil y hace que la noción de precio carezca de todo sentido en la época considerada; por otra parte, porque su circulación no dependería de un mercado regido por el juego de la oferta y la demanda, sino que sería el resultado de un mercado impulsado por consideraciones locales, contingentes, sin una verdadera consideración económica por parte de los actores. No existiría un mercado nacional, ni siquiera un mercado regional, sino únicamente mercados puntuales, con un fuerte grado de autonomía.

Numerosos trabajos han sustentado sus demostraciones en el hecho de que el mercado de la tierra fue fundamentalmente un mercado intrafamiliar y no un mercado abierto, en el que los actores pudieran intervenir como agentes económicos soberanos. En este sentido, se habría tratado de «un mercado constreñido o limitado», que habría obedecido a imperativos relativamente ajenos a aquellos que dicta la circulación de un capital<sup>12</sup>. En efecto, los historiadores han capitalizado en sus estudios las numerosas transacciones realizadas entre personas de una misma familia, quienes intercambiaban sin vergüenza alguna, parcelas o rodales con fines patrimoniales. Incluso han podido observar precios tan distintos, aportando así la prueba de que el precio de la tierra era, a fin de cuentas, relativamente convencional, en particular cuando se trataba de intercambios entre parientes<sup>13</sup>. Este seudomercado sería característico de las denominadas sociedades campesinas, muy alejadas del individualismo que prevalece en los verdaderos mercados.

Sin embargo, hay que matizar todas estas objeciones en contra de la existencia de un mercado —en sentido estricto— para la propiedad de la tierra. En primer lugar, es exacto que la tierra no es un bien como los demás, tanto en esa época como en otras, incluso más recientes. Pero ¿qué es un «bien como los demás»? ¿El reloj de chimenea que heredé de mi abuela, será un «bien como los demás»? ¿Y un cuadro de Velázquez? ¿Y un departamento en la ciudad de París? Sin embargo, esto no impide que exista un mercado para estos productos: el merca-

12 Fontaine, 1991.

13 Levi, 1985.

do de los bienes mobiliarios, el mercado del arte, el mercado de los bienes inmuebles<sup>14</sup>. Se advierte con claridad que habitualmente llevamos en mente una concepción estrechamente neoclásica de la mercancía, con productos intercambiables, dotados de una cotización determinada por las leyes de la oferta y la demanda; empero, la tierra no responde a los criterios habituales de los bienes cuya venta se encuentra regida por el perito tasador o por el arbitraje de las sociedades bursátiles. La tierra no es la única en este caso y no es tampoco la única que posee ese elevado valor simbólico; entra en la categoría de los bienes raros, no susceptibles de reproducción, cuya cantidad no puede extenderse hasta el infinito. Ninguna tierra es exactamente idéntica a otra, y ninguna negociación en torno a la tierra es exactamente idéntica a otra. Esto no impide que la tierra se intercambie ni que tenga un precio, el cual tiene a la vez un fundamento estrictamente económico (la capitalización de la renta del suelo) y un valor de opinión, como diría Halbwachs, valor que tuerce y/o desvía considerablemente al primero<sup>15</sup>. Si la tierra se elimina del mercado, éste se volverá exangüe, ya que con excepción de algunos mercados específicos, como el de los valores bursátiles, prácticamente no existen otras instancias en las cuales la circulación de bienes se rija por leyes estrictamente económicas.

En segundo lugar, es verdad que no es difícil identificar olas de transferencias entre contratantes unidos por lazos de parentesco, dentro del fárrago de las transacciones. Pero ¿significa esto que el mercado de la tierra se encuentre realmente devorado o vampirizado por las transacciones intrafamiliares, y que no se trate sino de un mercado en el que cada quien defienda su propia conveniencia? Es demasiado temprano para poder dar una respuesta definitiva a esta interrogante, ya que para ello sería preciso contar con numerosos estudios de caso; sin embargo, los pocos experimentos que se han realizado en este sentido no parecen abonar en favor de los partidarios de la hegemonía de lo familiar. Los primeros sondeos que se han llevado a cabo en la región de Beauce (centro de Francia), entre los viticultores de la zona de Maintenon, y posteriormente en Normandía alrededor de Vernon a finales del siglo XVIII, sugieren que el mercado era mucho más abierto (mucho más capitalista) de lo que hasta entonces solía suponerse<sup>16</sup>. A primera vista, las negociaciones intrafamiliares, medidas con instrumentos burdos, parecían no haber constituido sino una fracción menor de las operaciones de compraventa. No obstante, el estudio más sistemático que se llevó a cabo alrededor de Vernon, en una tesis que acaba de sustentarse, confirma ampliamente estas intuiciones y viene a demostrar, sobre sólidas bases numéricas, que las ventas intrafamiliares no representaban, en ese lugar y en aquel

14 Béaur, 2004b.

15 Halbwachs, 1909, p. 277.

16 Béaur, 1987a; Bardet, Béaur y Renard, 1998.

entonces, sino una parte muy minoritaria de los intercambios de propiedad<sup>17</sup>. Este estudio demuestra que el apego visceral a la tierra, el afán por mantenerla dentro de la familia, no constituía sino una preocupación muy accesoria para los normandos. La facilidad con la cual éstos colocaban sus tierras en el mercado, la casi ausencia de la práctica del *retrait lignager*, es decir, la posibilidad de recuperación por un familiar del bien vendido al exterior de la familia, a pesar de que se tratara de una sociedad claramente organizada en linajes...; todo ello sugiere que si bien la tierra era objeto de acumulación, no por ello estaba dotada de una sacralidad fuera de lo común.

En tercer lugar, el precio no era un precio fijo, no había cotizaciones del precio de la tierra. Sin embargo, esto no significa en absoluto que los precios estuvieran determinados por factores extrínsecos. La hipótesis de un precio concedido a los familiares, diferente del que se habría acordado con los vecinos, el cual a su vez habría sido diferente del precio acordado con personas ajenas, no se encuentra totalmente confirmada. De acuerdo con algunos estudios más recientes, acerca de algunos sitios particulares (alrededores de Maintenon, en Beauce, en el siglo XVIII<sup>18</sup>; alrededores de Villiers-le-Bel, al norte de París, en el siglo XVII<sup>19</sup>; y alrededores de Vernon, Normandía, en el siglo XVIII<sup>20</sup>), este atractivo modelo al parecer no está en absoluto presente. En realidad, un fenómeno constante en estas sociedades de llanuras y de partición igualitaria de herencia era que los compradores emparentados con los vendedores negociaran sus operaciones de compraventa del suelo, más o menos al mismo nivel que el precio del mercado, es decir, al mismo precio que para con los vendedores y compradores no emparentados. Evidentemente, aún queda por verificar la no pertinencia del modelo del «precio preferencial» entre familiares en otras sociedades y en otros momentos, lo que todavía no ha sido comprobado.

A modo de conclusión puede afirmarse que sí existía un precio de mercado aproximativo, alrededor del cual giraba el precio de las transacciones, en función de criterios para nosotros quizá un poco misteriosos, aunque perfectamente incorporados en los cálculos de los operadores inmobiliarios y de los cuales podríamos establecer una lista muy larga: calidad del suelo, cuesta o inclinación del mismo, calidad del drenaje, vialidad, accesibilidad, grado de parcelación, forma y dimensión de la parcela, etc. Esto no significa que el precio de mercado se impusiera siempre y sistemáticamente en las transacciones, ni siquiera tomando en cuenta un número infinito de factores objetivos. Se comprende fácilmente que tanto en aquel entonces como hoy en día, se trata en cada caso de una negocia-

17 Boudjaaba, 2005, p. 456 y ss.

18 Béaur, 1987a.

19 Viret, 1998.

20 Boudjaaba, 2005, p. 472 y ss.

ción, en la cual entran en juego los factores personales, lo mismo que ciertos factores geográficos y sociales. Estos últimos aparecieron claramente en nuestro estudio sobre las ventas de Maintenon, en Beauce (centro de Francia), durante el siglo XVIII<sup>21</sup>. Pudimos medir que la lejanía geográfica obligaba a comprar más caro, o que ciertas relaciones, que llamaremos de clase, contaminaban el precio de cierre de las transacciones, ya que los grupos rurales superiores tendían claramente a comprar más barato y a vender más caro sus terrenos a los simples jornaleros o a los pequeños viticultores.

Esta última indicación sugiere que estamos en presencia de un mercado con características específicas. Se trata de un mercado segmentado, no sólo socialmente, sino también geográfica y jurídicamente. Ciertamente es que, a diferencia de lo que pudimos observar en particular en ciertas sociedades suizas o alemanas, no existía disposición jurídica alguna que excluyera a los forasteros del acceso al mercado. Ciertamente es también que, desde el punto de vista legal, cada quien podía comprar tierras donde más le agradara. En la práctica, sin embargo, resultaba muy difícil ingresar a un mercado sin contar con un sólido apoyo previo. Todos los autores coinciden en que la inmensa mayoría de las transferencias se referían a minúsculas parcelas, en tanto que las grandes propiedades no se ponían a la venta. Puede suponerse que buena parte de estas parcelas circulaban entre los aldeanos lugareños que contaban con la información necesaria para presentarse como posibles compradores. Sólo los compradores con apoyos locales, que gozaban de la ayuda del notario o que estaban en condiciones de exigir a los autóctonos el pago de deudas, podían introducirse en esos mercados locales. Como consecuencia de ello, siempre y en todas partes, los mercados eran en extremo autóctonos y funcionaban en amplia medida de manera semiaislada. Empero, nunca dejó de existir un margen de transacciones externas, entre operadores exteriores o entre inversionistas procedentes de la ciudad con vendedores locales, o entre vendedores migrantes exiliados en la ciudad con compradores locales. La coyuntura económica terminaba vinculando mercados que de otro modo habrían funcionado en total autarquía, lo cual a todas luces no era el caso, por lo menos si tomamos en cuenta sus reacciones y en las principales tendencias que se manifiestan en cada lugar.

Sin embargo, este mercado era también un mercado heterogéneo, un «mercado fragmentado», como ya tuve ocasión de indicarlo en un trabajo anterior<sup>22</sup>. En efecto, en nuestra mente actual, un mercado de la tierra consta únicamente de ventas denominadas consensuales, entre vendedores y compradores que intercambian bienes inmuebles por dinero. En las sociedades del Antiguo Régimen no ocurría así. Es verdad que existían numerosas transacciones que eran

21 Béaur, 1987b.

22 Béaur, 1991a.

simple y llanamente ventas, tal como ahora lo entendemos, lo que he llamado «el mercado aparente»; pero al lado de estas operaciones clásicas, existía una miríada de contratos más o menos «exóticos» que intervenían en el sistema de crédito, en el sistema señorial, en el sistema arrendaticio o en el sistema familiar y que en conjunto y asociados a las ventas consensuales conformaban aquello que designaré como el «mercado real». Falta aquí espacio para exponer en detalle cuáles eran sus componentes; sin embargo, es necesario saber que estos contratos, que adoptaban la forma de arriendos diversos de muy larga duración, de venta condicional o consentida, a cambio del pago de una renta perpetua, o bien la forma de cesiones como indemnización por partes de herencias, adoptaban modalidades y nombres variables según las regiones. Pero sobre todo, cabe insistir en el hecho de que ocuparon un lugar variable, a veces considerable, hasta tal grado que llegaban a rivalizar en número con las ventas puras del mercado aparente. En tales condiciones, el mercado de la tierra era la yuxtaposición de distintos mercados en los cuales abundaban los contratos, los mismos que adoptaban formas jurídicas a veces insólitas.

### 3. LA MEDICIÓN DE LOS FLUJOS. ¿ERA LA TIERRA UN BIEN INMÓVIL?

Si la historiografía privilegió durante mucho tiempo las estructuras de la propiedad de la tierra y se desinteresó por los flujos, ello se debió a que se solía admitir que la tierra circulaba poco e incluso que se conservaba celosamente, con excepción de las situaciones extremas que podían sufrir sus propietarios: endeudamiento crónico, efectos de crisis, etc. Pero incluso bajo tales supuestos, habría sido preciso calcular el ritmo de dicha circulación. Las primeras evaluaciones se establecieron para la Beauce de finales del siglo XVIII. En una zona de micropropiedad, la del valle del Eure alrededor de Maintenon, el ritmo de las ventas giraba en torno al 0.66% anual. En la planicie de Beauce, en plena zona de cerealicultura rica y de grandes explotaciones agrícolas\*, este ritmo alcanzaba el 1.18%<sup>23</sup>. Estas cifras se corroboraron gracias a las del mercado de Vernon durante el mismo período, con una tasa media del 0.63% anual, y en la región de Amboise (0.85%)<sup>24</sup> para el mismo período. Difieren poco de las que se observan en los Flandes valones a mediados del siglo (0.75%), aunque son, por cierto, muy superiores a las que corresponden a la región de Cambrai (0.11%)<sup>25</sup>. Estas cifras serían muy superiores en la región de Rennes, del orden del 2%<sup>26</sup>. Así entonces, un porcentaje situado entre 0.11% y 2%, con una fuerte polarización alrededor de 0, es a todas luces mucho y poco al mismo tiempo.

23 Béaur, 1984, p. 55.

24 Jollet, 2000, p. 237.

25 Vignerón, 2001, p. 634.

26 Jarnoux, 1996, p. 254.

Curiosamente, no faltaron los escépticos desorientados, quienes estimaron que era un ritmo muy lento, que desvirtuaba la utilidad de una exploración del mercado de la propiedad ... Como si fuera inútil explorar la mortalidad de una población, porque la tasa alcanzara de la misma magnitud, alrededor de 10 por mil. En Inglaterra, la movilidad era al parecer mayor en esa época; pero en la segunda mitad del siglo xx, las tasas de circulación de los bienes inmuebles por venta eran muy similares, sin que nadie tuviese nada que objetar. Podría argüirse que la movilidad a finales del Antiguo Régimen era excepcional y que antes la tierra circulaba a un ritmo más lento. La lógica parece confirmar tal interpretación, máxime si se considera que Pierre de Saint Jacob había sugerido que 1748 marcaba un hito, porque en ese año la propiedad se habría «puesto en marcha<sup>27</sup>». Lo poco que sabemos sobre el siglo xvii, tiende a establecer que las cosas no fueron así. En efecto, la única tasa que podemos presentar es de 0.80%, aproximadamente, en los alrededores de Écouen y de Villiers-le-Bel, al norte de París, en la llanura de Francia<sup>28</sup>. ¿Corresponde esto a condiciones particulares, o existe una tendencia a largo plazo de esta tasa de movilidad del suelo, más allá de las épocas?

Cabe reconocer que los datos disponibles se refieren al área cercana a París o a ciertas provincias del Norte. Ahora bien, resulta que estas regiones poseen dos especificidades: en primer lugar, se caracterizan por su gran apertura hacia los mercados urbanos, lo cual explicaría que hayan circulado mayores cantidades de dinero y que la tierra haya podido ser, con mayor facilidad, objeto de comercio, aunque sólo fuese porque en esas regiones existía un campesinado acomodado y una burguesía ávida de tierras; esto podría significar que la movilidad tendiera a ser bastante menor en las áreas más alejadas, donde no hubiera la costumbre para los habitantes de acudir fácilmente al mercado. Desafortunadamente, tal hipótesis no parece ser la más probable, si hemos de confiar en los recuentos realizados acá y allá. En segundo lugar, estas regiones se caracterizan por un sistema de partición igualitaria de los bienes en ocasión de las sucesiones; por cuya razón precisamente se habrían provocado olas de transferencias. En efecto, suele admitirse que la partición igualitaria provoca una intensa circulación de bienes entre los herederos, quienes se esfuerzan por reconstruir la explotación primitiva mediante la compra de las partes correspondientes a los demás; contrariamente a lo que sucede en las áreas de transmisión íntegra a un solo heredero designado, en que todo está concebido para asegurar la estabilidad de las «casas» y evitar el desmembramiento de las propiedades. En estas últimas provincias –generalmente las del sur de Francia– la acumulación no tendría razón de ser y el mercado de la tierra sería inútil, la cesión de bienes sería conde-

27 Saint Jacob (de), 1960, p. 306.

28 Viret, 1998, p. 449 y ss.

nada y no habría nada que vender, el mercado sería imposible<sup>29</sup>. Lo poco que sabemos a partir de una encuesta posterior, permite suponer que esta división es ampliamente ilusoria. Si existe alguna especificidad de los mercados del sur de Francia, ésta no radica, probablemente, en una diferencia a nivel de los ritmos de transferencia de la tierra.

Como quiera que sea, suele admitirse que la Revolución marcó una ruptura. En ese momento se virtieron en los libros del Registro los Bienes Nacionales, los cuales han ocupado un lugar tal en la historiografía y en el imaginario de los historiadores, que han ocultado todo lo demás y han conducido más o menos a admitir que antes de ellos no había nada o, en todo caso, nada interesante. En la actualidad ya sabemos cuál es el lugar que les corresponde a estos Bienes Nacionales<sup>30</sup>. Un poco menos del 10% del suelo se puso en venta. Es a la vez poco y mucho. Aunque, como se sabe, los efectos políticos, sociales, financieros de esta medida fueron incalculables, este porcentaje no deja de ser modesto a escala europea, hasta tal grado que puede afirmarse, de manera provocadora, que en ningún lado las ventas de Bienes Nacionales revistieron tan poca importancia y que en ningún lado han hecho correr tanta tinta.

Sin embargo, es otra la pregunta que cabe hacerse: ¿llegó este «mercado extraordinario» a aplastar al que he llamado «mercado ordinario»? Al leer los trabajos al respecto pareciera que sí, pero en realidad así no fue. Un estudio sobre la ciudad de Tolosa ya había determinado la parte respectiva de los Bienes Nacionales y de los bienes individuales en el mercado<sup>31</sup>. Al evaluar dicha porción en una tercera parte de la masa de las propiedades en el mercado durante los diez años revolucionarios (1789-1799), este estudio sugería que el «mercado ordinario», así llamado por oposición al mercado extraordinario constituido por las ventas de Bienes Nacionales<sup>32</sup>, había continuado a absorber la mayor parte de las transacciones. Más aún, había experimentado un auge inaudito. En todas partes se observa que la movilidad del suelo se acrecentó muy pronto a partir de la Revolución, y mucho más todavía a principios del siglo XIX. ¿Debe atribuirse esta aceleración a una rotación exacerbada de los Bienes Nacionales confiscados y subastados? Esto probablemente no ocurrió sino de manera muy parcial, aunque no contamos con datos estadísticos que permitan confirmar o invalidar esta hipótesis. Lo cierto es que cada vez que ha podido medirse la nueva velocidad de circulación de la tierra en el mercado, las conclusiones han sido contundentes. Alrededor de Amboise la tasa se duplicó entre 1780 y 1810<sup>33</sup>,

29 Béaur, 2004a.

30 Bodinier y Teyssier, 2000. Ver también la síntesis de Bernard Bodinier publicada en este dossier.

31 Sentou, 1970, p. 57-61.

32 Béaur, 1989.

33 Jollet, 2000, p. 242 y 362.

en tanto que la progresión fue aún más espectacular en los alrededores de Vernon<sup>34</sup>. ¿Debe atribuirse a la Revolución la liberación del mercado, o bien a otras causas?

A lo largo del siglo XVIII, todo el mundo deplora que la tierra no circule a un ritmo más rápido. Los señores son los primeros en criticar esta lentitud en la circulación del suelo. En la región de Burdeos, no vacilan en culpar de tal situación a... ¡los excesivos derechos señoriales que se abonan para la transferencia de la tierra<sup>35</sup>! Los señores no sólo otorgan rebajas casi sistemáticas (cerca de una tercera parte) en las operaciones de *laudemio*, con la esperanza de que quienes fraudulentamente omiten declarar sus compras dejen de hacerlo si los cánones son más leves, sino que también preconizan una reducción de dichos derechos. Al proceder de esta manera no dan pruebas de alguna sensiblería particular con respecto a sus censatarios, sino que manifiestan una determinación a toda prueba, aplicando simplemente la idea de que el impuesto excesivo acaba liquidando el impuesto mismo. Al reducir los derechos se desalentará el fraude y al mismo tiempo se alentarán las ventas frenadas por excesivos costos de transacción. Como se advierte, los señores no precisaban de las teorías de los economistas contemporáneos para comprender en qué radicaba su interés, sobre todo tratándose de un tema candente, puesto que los derechos de *laudemio* representaban uno de los rubros más rentables dentro de los ingresos de un señorío correctamente administrado. De no ser así, sería imposible comprender el empeñamiento de los señores en recaudar los censos que causaban más sinsabores que recursos.

Sin embargo, las elites del siglo XVIII esgrimen otro motivo, el que se inscribe en la línea de la filosofía de las Luces y aparece en el pensamiento de varios grandes reformadores, tanto en Francia como en España y en otros países<sup>36</sup>. Al fomentar la movilidad de los bienes inmuebles, se facilitará el acceso a la propiedad a los agricultores de mayor mérito, a los más dinámicos, con lo cual mejorará, de manera automática, la producción agrícola. Todo esto equivale a decir que la acumulación de tierras se ve frenada por limitaciones financieras que deben erradicarse y por limitaciones institucionales que es preciso eliminar. Entonces... ¡Al diablo con la protección legal otorgada a los bienes comunales y sobre todo con la de los bienes de manos muertas, tan desesperadamente excluidos de la circulación de bienes!

En realidad, es necesario tomar en cuenta otros factores que frenan el dinamismo del mercado. Para decirlo en pocas palabras, la compra es siempre una operación arriesgada. Sin registro de transacciones y sin formalidad hipotecaria,

34 Boudjaaba, 2005, p. 127.

35 Aubin, 1989.

36 Luna, 2006.

el comprador se expone a serios peligros. En efecto, al adquirir un terreno ignora si el vendedor es realmente propietario del bien que pretende adquirir; con mayor razón, ignora cuál es el monto de las deudas que gravan la tierra y, por consiguiente, el monto de las cargas que deberá sufragar. Este último punto es de singular relevancia, ya que en el Antiguo Régimen las hipotecas no se esfuman. El comprador es responsable de las cargas que gravan sobre su nueva propiedad y deberá seguir pagándolas, por más que hubiera ignorado su existencia en el momento de firmar el contrato. No puede hacer valer recurso alguno en contra del vendedor falto de delicadeza. Los acreedores pueden surgir en cualquier momento y revelar al nuevo propietario que acaba de comprar un bien de prácticamente nulo valor, por las tantas rentas que lo gravan y que deberá de asumir. Para precaverse, es necesario estar seguro del vendedor o bien obtener los datos necesarios por intermedio de un notario, quien es supuestamente la persona más indicada para proveer información acerca de la solvencia del vendedor y la situación financiera de la parcela. Todo esto explica, mucho mejor que el idílico mito de una sociedad campesina, por qué el mercado se encuentra tan localizado y tan cerrado a las aventuras exteriores.

Era necesario pues darle seguridad al mercado. Esto resultó difícil, porque si bien la monarquía se ofrecía para hacerse cargo de las formalidades necesarias, lo hacía a cambio del pago de un derecho suplementario. La monarquía fracasó varias veces ante un frente antifiscal y un frente de defensa patrimonial, el cual se negaba a que se diera a conocer públicamente el estado de endeudamiento de las mejores familias de Francia. Sin embargo, en 1693, la monarquía creó el Control de Actas, predecesor del Registro moderno, el cual preveía el registro sistemático de todas las escrituras notariales para autentificar su fecha y evitar así los fraudes en torno a la anterioridad de los contratos. A este primer paso siguió, en 1703, una segunda formalidad, llamada *centième denier*\*, que registraba todas las escrituras de transferencia de la propiedad, para garantizar el carácter público de las transacciones y garantizar la posesión del vendedor. Finalmente, en 1771, se instauró una formalidad hipotecaria que establecía de manera pública la lista de los acreedores que tenían derechos sobre determinada tierra. Este último procedimiento fue optativo, a diferencia de los dos anteriores, y sólo le daba una solución parcial al problema planteado. Correspondió a la Revolución instaurar un Registro que sucediera al del Antiguo Régimen, haciendo caso omiso de la execración de que era objeto, y sobre todo crear una verdadera formalidad hipotecaria gracias a las leyes del año VII. Fue el Primer Imperio\* el que se dio, en 1807, la tarea de elaborar un catastro que permitiese saber quién poseía qué.

En tales condiciones, ¿debe atribuirse a estos factores institucionales la nueva situación que impera en el mercado de la tierra? Quizá en parte, aunque bien podemos poner en duda la capacidad de tales instituciones, tardíamente creadas,

para tener un impacto directo sobre el dinamismo del mercado. Además que no está claramente comprobado —es lo menos que puede decirse— que formalidades tales como el Registro hayan ejercido el menor efecto sobre la movilidad de la propiedad del suelo durante el Antiguo Régimen. Y nuestra incertidumbre se refuerza al observar que el despegue del mercado de la tierra se produjo en el preciso momento en el que las hipotecas se desvanecieron provisionalmente, antes de su resurgimiento a finales del Directorio. ¿Significa esto que es preciso aducir otros motivos, por ejemplo el efecto de arrastre ocasionado por las ventas de los Bienes Nacionales, las que habrían despertado un mercado hasta entonces adormecido, cual Cenicienta en espera del Príncipe Revolucionario? Puede ser que este «deshielo» haya tenido una influencia decisiva, aunque no tenemos prueba alguna de que los bienes que se colocaron en el mercado hayan sido básicamente los mismos que aquellos que fueron así subastados. ¿O bien debe aducirse la desaparición de los derechos de laudemio, como lo que habría alentado las transacciones? Ciertamente es que esta atractiva hipótesis daría la razón a los proyectos de los reformadores del siglo XVIII; sin embargo, aparece de inmediato una evidente objeción: el alza de los derechos de transferencia, percibidos por el Estado, compensó en gran parte la ganancia obtenida, sobre todo si aceptamos la idea de un fraude masivo y una rebaja sistemática. ¿O debe argumentarse entonces que fue la acelerada parcelación la que de manera automática habría provocado transferencias en cascada? Uno no puede dejar de pensar que, a fin de cuentas, la Revolución modificó las cosas sólo de manera marginal en este ámbito. Entonces, ¿deberá aducirse la destrucción de los créditos por el efecto devaluatorio del asignado\*, el que habría anulado totalmente las deudas, al reembolsarlas los prestatarios con papel moneda sin valor<sup>37</sup>? Quizás, pero este hecho debe de analizarse paralelamente al efecto provocado por la extinción del crédito, desde el momento en que los acreedores escarmentados terminaron negándose a otorgar nuevos préstamos durante un tiempo relativamente largo. ¿O acaso deberá aducirse el impacto de una tregua fiscal de diez años, durante la cual los franceses prácticamente dejaron de pagar impuestos<sup>38</sup>? En el estado actual de las cosas, nada permite afirmar que los afortunados contribuyentes hayan destinado masivamente este efectivo a la compra de bienes inmuebles.

Es demasiado temprano para ofrecer una explicación clara de aquello que se ha dado en llamar «el año I del mercado de la tierra» y que se traduce, cabe repetirlo, no sólo en un cambio profundo de las estructuras de la propiedad de la tierra a raíz de la venta de los Bienes Nacionales, sino también en un formidable impulso al mercado ordinario.

37 Postel-Vinay, 1998, pp. 132-154.

38 Béaur, 2000, p. 253.

#### 4. EL SENTIDO DE LAS TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD.

##### ¿HUBO EXPROPIACIÓN CAMPESINA?

Toda la historiografía está repleta de la exhumación de casos de expropiación campesina, en particular en aquellos momentos de crisis en los que las parcelas pasaron masivamente «a manos burguesas»<sup>39</sup>. Si hemos de dar fe a lo que escribieron los grandes ruralistas de los años 1960-1970, la propiedad campesina no habría parado de disminuir y reducirse, como una piel de zapa, con el paso de los años y las conmociones coyunturales. Sin embargo, cabe recordar que a finales del siglo XVIII, la Iglesia poseía alrededor del 6% del suelo. Esto es por lo menos lo que permite afirmar el balance de las ventas de los Bienes Nacionales. Los terrenos comunales debían de corresponder al 10% del suelo, aproximadamente. La nobleza debía poseer entre 20% y 25% del suelo. Restaban unos 60% que debían distribuirse entre campesinos y burgueses. El problema radica en que la frontera entre campesinado y burguesía es relativamente imprecisa. Incluso si se atribuyen entre 15% y 20% a la burguesía, el campesinado habría conservado entre 40% y 45% del suelo, lo cual dista mucho de ser insignificante para un grupo social cuya vulnerabilidad no ha dejado de subrayarse. En tales condiciones, ¿debemos pensar que este campesinado poseía más tierras durante los siglos anteriores? Digamos que esta hipótesis es bastante poco probable. ¿Cómo explicar entonces la extraña resistencia de los campesinos ante la ofensiva de los rentistas del suelo?

El procedimiento más eficaz consiste, evidentemente, en examinar el balance de las ventas y compras realizadas en el mercado de la tierra. Ahora bien, cada vez que se ha examinado seriamente la realidad de las transferencias de tierras, este examen ha arrojado importantes sorpresas. Al analizar, hace ya algún tiempo, las operaciones realizadas en Beauce, alrededor de Maintenon y de Janville, se había llegado a un primer resultado en este sentido, un poco inesperado en aquel entonces<sup>40</sup>. Los campesinos no perdían terreno: ni los pequeños campesinos, esto es, los pequeños viticultores del valle del Eure, alrededor de Maintenon, quienes mantenían sus posiciones al cabo de tres décadas; ni mucho menos los labradores, campesinos medios, quienes registraban un leve progreso en el mismo lugar y ganaban ampliamente en la planicie, en detrimento de la burguesía urbana y la nobleza. Estos resultados planteaban ya tres interrogantes: ¿qué tan común era este balance? ¿Por qué tal divergencia entre ambas áreas, no obstante su cercanía geográfica? ¿Cómo conciliar este resultado con todo lo que los historiadores habían mostrado hasta entonces?

Este balance halagüeño aparece, para el mismo período, en otros lugares. En los alrededores de Amboise, en Touraine, hacia 1780, volvemos a encontrar el

39 Goubert, 1960, p. 134.

40 Béaur, 1984, pp. 198-204.

mismo equilibrio para los viticultores, así como el mismo avance a favor de los labradores<sup>41</sup>. En los alrededores de Vernon, en Normandía, durante las tres mismas décadas, la tendencia es idéntica<sup>42</sup>. En Bretaña, en la región de Vannes, entre 1772 y 1789 se reproduce el mismo fenómeno, con una tímida expansión a favor de las herencias y un extraordinario auge para los bienes bajo el régimen del *domaine congéable*<sup>\*43</sup>. Sin embargo, el balance es mucho menos alentador en los alrededores de Chinon y de Loches, en la misma Touraine<sup>44</sup>. Es claramente favorable a los campesinos, arrendatarios y labradores, tanto en la región de Cambrai, como en la castellanía de Lille<sup>45</sup>. Cambiando de región, en Forez (centro meridional de Francia), para el período 1769-1777 el avance campesino es muy importante alrededor de Montbrison; en cambio, es verdad que para estos mismos años, el retroceso es violento alrededor de Saint-Étienne. Remontémonos en el tiempo. A mediados del siglo XVIII, entre 1746 y 1754, alrededor de Saint-Étienne, la situación campesina no era más brillante. En el siglo XVII, entre 1641 y 1662, al igual que entre 1683 y 1698, era incluso peor<sup>46</sup>. Siempre en el siglo XVII, entre 1640 y 1660, alrededor de Villiers-le-Bel (región parisina norte), los labradores también lograban a duras penas, aunque en realidad no del todo, equilibrar sus compras y sus ventas, en tanto que los pequeños viticultores se encontraban en pleno declive<sup>47</sup>. De este panorama se desprenden claramente dos ideas. El contexto era mucho menos alentador en el siglo XVII que en el siglo XVIII, y las conclusiones a las que hemos llegado no pueden transponerse directamente a las épocas anteriores. La cercanía de una ciudad cambiaba radicalmente la situación, y esto nos conduce directamente al segundo problema.

En realidad, en los alrededores de París o en las inmediaciones de Saint-Étienne –dos grandes ciudades, aunque de tamaño desigual– el retroceso campesino es perfectamente visible. De ahí que sea preciso distinguir, a raíz del ejemplo particularmente elocuente de Rennes, ciertas cuencas de propiedad del suelo que permiten comprender que mientras más nos alejamos de las ciudades más favorecido se encuentra el campesinado<sup>48</sup>. Y lo contrario es igualmente cierto. Existe, por lo tanto, una especie de compensación más o menos completa es imposible determinar hasta qué grado entre las pérdidas en las áreas suburbanas y las ganancias en las áreas rurales. Esto explica el espectacular avance registrado en la planicie de Beauce por parte de los labradores, así como el estancamiento en las inmediaciones de una pequeña ciudad, Maintenon, que al-

41 Jollet, 2000, p. 266 y ss.

42 Boudjaaba, 2005, p. 127.

43 T.J.A. Le Goff, 1989, pp. 272-275.

44 Maillard, 1998, p. 139.

45 Vigneron, 2001, p. 743.

46 Garnier, 1982, pp. 121-122.

47 Viret, 1998.

48 Jarnoux, 1996, p. 206 y ss.

bergaba a algunos importantes acaparadores de tierras que competían con los arrendatarios, no obstante que éstos estuvieran al acecho. Esto concuerda perfectamente con lo que ya se había observado anteriormente en Maine (noroeste de Francia), cuando se había llegado a la conclusión de que el campesino sólo podía salir ganando cuando no existía en las cercanías una pequeña burguesía susceptible de competir con él y de apoderarse de los bienes puestos en circulación. Al oeste del futuro departamento de Sarthe, alrededor de Conlie y Crannes, si los agricultores lograban arrebatarse hectáreas a la nobleza y la burguesía de las ciudades lejanas de la misma manera que, alrededor de Janville, al este, alrededor de Parigné-l'Évêque, Bouloire y Grand-Lucé debían contar sin embargo con la burguesía local, al igual que alrededor de Maintenon<sup>49</sup>.

Queda entonces la última interrogante: ¿por qué los historiadores pusieron en evidencia una profunda crisis rural, que habría desembocado inevitablemente en la asfixia de la propiedad campesina? Como bien se sabe, para llevar a cabo esta demostración se recurrió en amplia medida al siglo XVII<sup>50</sup>. Pero esto no constituye exactamente la causa principal. El examen anual de las operaciones de compraventa de tierras alrededor de Maintenon y de Janville, ha revelado una actividad ampliamente correlacionada con la coyuntura económica<sup>51</sup>. Cuando se disparaba el precio del grano y se perfilaba una crisis, los pequeños viticultores multiplicaban las ventas de tierras y el mercado experimentaba una fuerte aceleración allí donde éstos se encontraban presentes, en tanto que los labradores dejaban de comprar y el mercado se estancaba allí donde éstos eran mayoría. Esta sensibilidad a la coyuntura, que ya se había demostrado al examinar las ventas durante las crisis de 1693 y 1709 en los alrededores de Roanne, explica la expropiación campesina en ocasión de las grandes crisis<sup>52</sup>. Y el siglo XVII fue un siglo de muy grandes crisis, mucho más graves, cabe reconocerlo, que las del siglo XVIII. Pero..., hay un «pero». Entre las crisis, tanto en Maintenon como en Janville el campesinado se da a la tarea de recuperar el terreno perdido. De tal manera que, a mediano plazo, ambos movimientos se compensan, dando como resultado un balance equilibrado o un superávit. ¿Habría pasado lo mismo en el siglo XVII? Tal no parece haber sido el caso, aunque sería temerario afirmarlo, ya que los resultados adolecen de una gran fragilidad, debido a la cercanía urbana de todos los sitios estudiados para este período. ¿Ocurrieron treguas en otros momentos, y fue el siglo XVII totalmente sombrío? No podemos afirmarlo con certeza.

¿Habría cambiado la Revolución, aunque sólo fuera mínimamente, el proceso que se había iniciado por lo menos desde el siglo XVIII? Contamos con algunos

49 Bois, 1960.

50 Jacquart, 1974.

51 Béaur, 1976 y 1984, pp. 84-87.

52 Dontenwill, 1975.

argumentos que nos permiten afirmar que la presión campesina perduró e incluso, al parecer, se intensificó. En la región de Domfront (noroeste de Francia), entre 1789 y 1815, en un lugar en que las ventas de Bienes Nacionales fueron irrisorias, conviene subrayarlo, los mercaderes, así como los agricultores, progresaron considerablemente<sup>53</sup>. Alrededor de Vernon, entre 1820 y 1828, los agricultores, los pequeños viticultores e incluso los jornaleros, registraron también un avance<sup>54</sup>. En Touraine, alrededor de Amboise, en 1811, el mercado se activó y el avance campesino se acentuó<sup>55</sup>. En todo caso, no hay evidencia alguna de un desposeimiento campesino. Lo único que cambió, fue que el mercado se volvió aún más activo, experimentando cuando menos la duplicación de sus ventas durante treinta años, a través de la Revolución, en la región de Amboise. Se observaba el mismo fenómeno en la periferia de la región de Brie (al este de París), alrededor de Lizy-sur-Ourcq, donde podía observarse, año tras año, la explosión del mercado de 1789 a 1810<sup>56</sup>. Si bien es cierto que la Revolución suscitó olas de transferencias en ciertas regiones, tal no fue el caso en todas, puesto que nada tangible se manifestaba en Champaña (este de Francia), alrededor de Bar-sur-Seine, en el transcurso de estos mismos años. La Revolución no frenó, sino todo lo contrario, el movimiento de conquista del suelo por parte de los habitantes de las zonas rurales.

Naturalmente, sería preciso establecer distinciones entre dichos habitantes rurales. Cada vez que se han realizado se ha advertido claramente que existían considerables distorsiones. Los grandes ganadores en el mercado del suelo fueron los labradores (o los mercaderes rurales). Los pequeños agricultores –por ejemplo, los pequeños viticultores– registraron ganancias modestas o mantuvieron el *statu quo*. Los artesanos rurales y sobre todo los jornaleros, que contaban con menores recursos, fueron generalmente perdiendo terreno<sup>57</sup>. Pero, con esta salvedad, los hechos nos obligan a rendirnos ante la evidencia: el mito de la expropiación campesina, provocada por un endeudamiento continuo y crónico, no resiste realmente el análisis. Es verdad que las crisis tuvieron un efecto devastador y tradujeron claramente el desconcierto de las masas rurales cuando el alimento básico, el trigo o el centeno, alcanzaba niveles insoportables<sup>58</sup>. Pero ¿nos autoriza tal fenómeno a generalizar la concepción de los rentistas del suelo, prontos a sacar provecho del infortunio de los campesinos, con el fin de apoderarse de sus parcelas? Es cierto que existen acaparadores de tierras –verdaderos coleccionistas de títulos de endeudamiento y pacientes compradores– cuyas

53 Martin, 1989, p. 226-230.

54 Boudjaaba, 2005, p. 181.

55 Jollet, 2000, p. 378 y sgts.

56 Béaur, 1989.

57 Béaur, 1984, p.; Boudjaaba, 2005, p. 181...

58 Garnier, 1982, p. 143 y ss.

acciones podemos rastrear. Sin embargo, ya no estamos tan seguros de que la deuda haya sido, siempre y en todas partes, el mecanismo de la expropiación, ni que haya constituido, siempre y en todas partes, un medio privilegiado al cual habrían recurrido propietarios urbanos o notables locales en su afán por ampliar sus posesiones. El caso del Oisans (en los Alpes de Francia), revela que los acreedores prestaban más allá de lo razonable y se preocupaban muy poco por recuperar las tierras dadas en prenda, cuando éstas tenían un valor muy relativo. Muy a menudo, cuando recurrían al embargo, se apresuraban en vender el bien recién recuperado. ¿Por qué entonces se hacían acreedores, si no tenían la mirada puesta en el patrimonio de los pobres, como supuestamente lo indicaría una hipotética «guía del perfecto acreedor»? Únicamente, o casi, con el fin de atar vínculos de dependencia que les garantizaran el acceso a la mano de obra que necesitaban para la ganadería o el comercio. En tales condiciones, el préstamo no era sino un mal necesario. Nos encontramos aquí muy lejos de los esquemas que suelen manejarse en otros contextos, aun cuando tal maniobra no sea en lo absoluto desinteresada ni deje de garantizar la explotación de los más débiles<sup>59</sup>.

#### NOTA FINAL

Una vez más, sería una falacia pensar que los notables no codiciaban las parcelas de los pobres y, peor aún, que esto nos impidiera detectar aquí y allá las prácticas de acumulación de tal o cual acaparador de tierras. Existen demasiados ejemplos fehacientes (¿quién no se ha topado con un inversionista profesional empeñado en conformar un dominio?) como para evitar caer en la tentación de empujar demasiado el balancín en el sentido opuesto. Sin embargo, es preciso comprender que convenía intrínsecamente al interés de los empleadores (arrendatarios, agricultores propietarios, etc.) arraigar a la mano de obra. De ahí que, incluso en las regiones de máxima concentración de la propiedad y la explotación, los jornaleros conservaran una propiedad residual, lo cual se contraponía con toda evidencia a la racionalidad económica: ¡Era necesario que los braceros tuvieran buenas razones para permanecer en el lugar, si no se quería que las haciendas y explotaciones agrícolas\* quedaran desprovistas de mano de obra!

Se advierte entonces cuán intensos y complejos seguían siendo los intereses en torno al suelo, incluso entrado el siglo XIX, hasta que la industrialización hiciera que la tierra fuese menos codiciable y la agricultura menos provechosa. Lo que no ocurriría, cabe recordarlo, sino hacia finales del siglo XIX; durante todo el siglo, la lucha por el suelo siguió siendo intensa. Sería ilusorio pretender que la posesión del suelo era objeto de pocas transferencias y que el campesinado permanecía al margen del mercado del suelo. En realidad ocurría todo lo contra-

59 Fontaine, 1994.

rio. En el siglo XVIII, una osada extrapolación tendería a sugerir que se negociaban alrededor de 400,000 transacciones por año. Esta cifra es enorme, en un país que debía contar con unos 6 millones de hogares, de los cuales 4 a 5 eran hogares rurales. No pretendemos afirmar que todo el mundo participaba en el mercado del suelo, pero poco faltaba. En ciertas regiones, es evidente que todos los adultos del medio rural vendieron o compraron por lo menos una vez en su vida, y por lo general varias veces. El caso de Maintenon ilustra perfectamente esta afirmación<sup>60</sup>. Después de la Revolución, la intensidad de los intercambios de propiedad se acentuó. En 1810, se realizaron unas 900 000 transacciones en los 113 departamentos del Gran Imperio\*: ¡esto equivale a más de 700 000 en el territorio francés, en un año! ¿Habría sido así desde mucho tiempo atrás? Es totalmente imposible dar alguna respuesta a esta interrogante. Como quiera que sea, los medievalistas que desde hace poco tiempo han empezado a prestar atención a este problema, ya no niegan que el mercado de la tierra haya estado activo mucho antes de los tiempos modernos<sup>61</sup>. Incluso, ¿no han llegado algunos de ellos a detectar las huellas de un mercado dinámico alrededor del Año Mil<sup>62</sup>?

Se comprende que el problema del mercado de la tierra merezca toda la atención de los especialistas en historia rural. No sólo porque permite captar los flujos y reflujos de la propiedad campesina, a pesar de que aún falte mucho por hacer en este campo y de que las revisiones actualmente en curso tengan aún mucho camino por recorrer antes de poder destruir efectivamente algunos viejos mitos, piadosamente conservados durante años; hemos visto que en este ámbito se requeriría un buen plumero para desempolvar algunas viejas teorías. Pero el interés de los historiadores también se debe a que el tema del mercado de la tierra les permitirá comprender, entre otras cosas, las estrategias instrumentadas por las familias con el fin de administrar su patrimonio y llevar a cabo sus intervenciones en el mercado del suelo. Porque el mercado del suelo constituye también un observatorio privilegiado para comprender las lógicas individuales, familiares y colectivas y para captar las jerarquías, las alianzas y los conflictos dentro del espacio social.

60 Béaur, 1991b.

61 Feller, 2005.

62 Bois, 1989.