

El tema del mercado de la tierra permite captar los flujos y reflujos de la propiedad campesina. También ayuda a que los historiadores comprendan, entre otras cosas, las estrategias instrumentadas por las familias con la finalidad de administrar su patrimonio y participar del mercado de la tierra. Además, este tema permite comprender las lógicas individuales, familiares y colectivas, captar las jerarquías, las alianzas y los conflictos dentro del espacio social.



*The issue of the land market permits to grasp the flows and refluxes of the rural property. It also helps to the historians to understand, among others themes, the strategies used by the families with the purpose to manage their patrimony and to participate in the land market. Moreover, this subject permits to understand the collective, family, and individual logic, to know the hierarchies, the alliances and the conflicts inside the social space.*

**KEYWORDS: LAND MARKET • ANCIENT RÉGIME • FRENCH REVOLUTION • FAMILY PRACTICES • EXPROPRIATION**

Recepción: 05/01/07 • Aceptación: 08/05/07

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

GÉRARD BÉAUR\*

École des Hautes Études en Sciences Sociales

## INTRODUCCIÓN

Quizá sería errónea la pretensión de que la historiografía francesa haya ignorado el problema de la tierra durante los años de esplendor de la historia rural francesa, es decir, de 1950 a 1980. De hecho, ocurrió todo lo contrario. Los problemas de la tierra y las crisis que marcaron al Antiguo Régimen tuvieron un lugar central en las preocupaciones de los historiadores de las zonas rurales, debido a las grandes tesis clásicas que florecieron durante esos años.<sup>1</sup>

No obstante, cabe reconocer que la cuestión que suscitó el interés de los historiadores fue la distribución de la propiedad y no su circulación. Así, de las dos

**PALABRAS CLAVE:**  
●  
**MERCADO DE LA TIERRA**  
●  
**ANTIGUO RÉGIMEN**  
●  
**PRÁCTICAS FAMILIARES**  
●  
**REVOLUCIÓN FRANCESA**  
●  
**EXPROPIACIÓN**

\* beaur@ehess.fr

1 Acerca de estas cuestiones, véase Gérard Béaur, *Histoire agraire de la France au XVIII<sup>e</sup> siècle. Inertias et changements dans les campagnes françaises à la fin de l'époque moderne -jusqu'en 1815-*, París, Francia, SEDES, 2000.

perspectivas, estática y cinemática, que propuso en 1946 Pierre de Saint Jacob, sólo la primera suscitó importantes trabajos,<sup>2</sup> a pesar de que el iniciador puso el ejemplo desde 1948, sobre todo, 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, mientras 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 intentaba determinar la parte que tenían los campesinos y, de esta manera, poder medir una fracción de lo que se les quitaba a los llamados sectores “rústicos” mediante la renta del suelo. Además, se buscaba acotar el tamaño medio de esa propiedad, para evaluar la proporción de quienes 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: las ventas de Bienes Nacionales —tema inagotable en la historiografía francesa durante poco menos de un siglo, hasta que la síntesis de Bernard Bodinier y Eric Teyssier suplantó a la de Georges Lefebvre—<sup>4</sup> y la expropiación campesina, que valora hasta la saciedad el mito de la precariedad de los medios populares rurales hasta bien entrado el siglo XIX, e incluso después. Volveré más adelante a estos temas.

Es comprensible 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 la década de 1980, a tal grado, que el mercado de la



2 Pierre Saint Jacob, “La propriété au XVIII<sup>e</sup> siècle. Une source méconnue: le contrôle des actes et le centième denier”, en *Annales ESC*, vol. 1, núm. 2, 1946, pp. 162-166.

3 Pierre Saint Jacob, “Le mouvement de la propriété dans un village bourguignon à la fin de l’Ancien Régime”, en *Revue d’Histoire Économique et Sociale*, 1948, pp. 47-52 y *Les Paysans de la Bourgogne du nord au dernier siècle de l’Ancien Régime*, París, Francia, Les Belles-Lettres, 1960.

4 Bernard Bodinier y Eric Teyssier, *L’Événement le plus important de la Révolution française: la vente des biens nationaux (1769-1867) en France et dans les territoires annexés*, París, Francia, Comité des Travaux Historiques et Scientifiques, 2000; Georges Lefebvre, “Les recherches relatives à la répartition de la propriété et de l’exploitation foncières à la fin de l’Ancien Régime”, en *Revue d’Histoire Moderne*, núm. III, 1928, pp. 103-130.

tierra suscita en la actualidad un sólido y renovado interés. Este viraje obedece a numerosas causas. Ya nadie piensa que las explotaciones agrícolas\*, y menos todavía las propiedades, tendieran exclusivamente al autoconsumo, por un motivo muy simple: un puñado de éstas poseía muchas 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, casi la totalidad de los campesinos necesitaban o deseaban insertarse en los mercados de productos, de trabajo, de crédito y de tierra. Hoy en día, nadie piensa que los habitantes de las zonas rurales estuvieran sumidos en el sedentarismo o consideraran sus exiguos rodales y parcelas como bienes sagrados ni que se encarnizaran en mantenerlos íntegramente en poder de su familia, de generación en generación.

Todo este cuestionamiento ha dado lugar a interpretaciones divergentes y revisiones críticas, algunas de las cuales comento en el presente artículo. Esto supone que se dediquen algunas reflexiones previas a determinados debates que permanecen vigentes 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.

### **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. Podría pensarse que la controversia se ha terminado después de las polémicas que se opusieron a Jean Loutchiski y Nikolai Ivánovitch Karéiev hace más de un siglo. Es necesario recordar 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 prestaciones en dinero, en especie o en trabajo. Para Loutchiski, en cambio, los campesinos detentaban efectivamente sus tenencias de tierra y disponían de ellas a su antojo. Hasta la fecha, una parte de los historiadores sostiene 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 francesa, los campesinos no eran sino simples usufructuarios e, incluso, arrendatarios del



<sup>5</sup> Maurice Aymard, "Autoconsommation et marchés: Chayanov, Labrousse ou Le Roy Ladurie", en *Annales ESC*, vol. xxxviii, núm. 6, 1983, pp. 1392-1410.

suelo. La única excepción a esta regla la constituyeron, por supuesto, los alodios, pues no dependían de ningún señor, desde el punto de vista de la propiedad de la tierra y, por lo tanto, deberían asumirse como propiedades en sentido íntegro y pleno para sus beneficiarios. Se trata 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 las tierras del coto señorial, por lo tanto, a los alodios. Las tenencias de tierra fueron simples concesiones de arriendos no susceptibles de transmitirse a través del mercado.

Por desgracia, esta concepción jurídica difícilmente aprueba el examen de la realidad, por distintas razones que ya tuve ocasión de explicar en otro trabajo.<sup>7</sup> La primera de éstas es la enseñanza que se desprende de las prácticas concretas. Al menos durante el Antiguo Régimen, los campesinos lograron plena libertad para vender, comprar, transmitir, heredar, dar, recibir, intercambiar e hipotecar sus tenencias de tierra. En pocas palabras, se comportaban como propietarios desde hacía mucho tiempo. Es cierto que estaban obligados a pagar los derechos que garantizaban su posesión —como el censo o, en los casos graves, el *champart*, es decir, el derecho señorial sobre una parte de la cosecha— y los derechos de transmisión, que recibían el nombre genérico de derechos de laudemio. Sin embargo, esto no difería de manera fundamental de las cargas fiscales que habían tenido que soportar desde el periodo monárquico. El señor no tenía derecho de confiscar la tenencia de tierra otorgada o bien, prácticamente había dejado de usar su derecho de *retrait censuel*, esto es, recuperarla en caso de transferencia a censo efectuada por su titular —lo que, dicho sea de paso, le permitió 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 ningún derecho sobre la transmisión, ni siquiera a cánones, excepto en casos muy raros en Bretaña o en el este de Francia.<sup>8</sup>



6 Jean Gallet, *Seigneurs et Paysans en France, 1600 à 1793*, Rennes, Francia, Ed. Ouest-France, 1999.

7 Gérard Béaur, *op. cit.*, 2000.

8 Gérard Béaur, "Les rapports de propriété en France sous l'Ancien Régime et dans la Révolution. Transmission et circulation de la terre dans les campagnes françaises du XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle", en Nadine Vivier (ed.), *Ruralité française et britannique, XIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles. Approches comparées*, Rennes, Francia, Presses Universitaires de Rennes, 2005, pp. 187-200.

La segunda razón es la percepción que tenían los campesinos de esta propiedad imperfecta. Por lo menos desde el siglo XVII, cada vez eran más numerosos los casos en los que omitían declarar los cambios de propietarios mediante venta o sucesión. Por lo tanto, al señor se le dificultaba seguir los cambios de ocupantes en la tenencia o *censive*\*. En el siglo XVIII, hubo un esfuerzo 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 de los señores 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 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, a pesar de que los registros son elocuentes para conocer los movimientos de la propiedad, dicen poco respecto de la dependencia señorial de los bienes en cuestión. Con frecuencia, el señorío o los señoríos del cual (o de los cuales) dependían los bienes, se mencionan de manera tan elíptica, que los registros son inutilizables para quienes detentan la propiedad directa o eminente; ocurre incluso que no se mencionan en absoluto. En el peor de los casos, la alusión a la dependencia señorial podía ser francamente provocadora: “declaró no saber de qué señor depende el bien”, era común que esta mención se consignara con tranquilidad por la administración. En mi opinión, esta desenvoltura podía significar dos cosas: que el censatario en verdad ignoraba quién era el propietario eminente del bien en litigio, en cuyo caso habría que entender que la presencia o imposición señorial debía 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 fuera el único propietario de su fundo; aunque, claro está, no ocurría lo mismo en todas las regiones. En



9 Gérard Aubin, *La seigneurie en Bordelais d'après la pratique notariale (1715-1789)*, Rouen, Francia, Publications de l'Université de Rouen, 1989, en particular pp. 411-444; Jean Bastier, *La féodalité au siècle des Lumières dans la région de Toulouse vers 1670-1789*, París, Francia, Bibliothèque Nationale-Commission d'histoire économique et sociale de la Révolution, 1975, Mémoires et Documents, núm. xxx.

Bas-Maine, por ejemplo, la *Assise de fief* (audiencia de feudo) se encargaba de recordarle al *tenancier*\* que sus bienes dependían del señor.<sup>10</sup>

El sentimiento de ser el único propietario legítimo de un bien que había sido concedido bajo la forma de tenencia de tierra, se manifestó con particular intensidad bajo la acción de ese catalizador que fue la revolución. La Asamblea Nacional Constituyente\* decidió que los derechos señoriales que se derivaban de la relación con la tierra eran derechos de propiedad y que, en tales condiciones, los *tenanciers* podían quedar exentos de ellos si los compraban —a precios cuya determinación fue objeto de vivos debates—. La reacción de los censatarios fue clara: fueron raros quienes consideraron que les correspondía pagar alguna compensación para poder quedar exentos de dichos derechos señoriales. No sólo se abstuvieron de realizar esa operación, sino que además dejaron de pagar los cánones que supuestamente les correspondía abonar. Este rechazo explica que la Convención —que en ese momento, tenía que hacer frente a circunstancias excepcionales como la guerra extranjera y la guerra civil— decidiera finalmente, en julio de 1793, abolir la totalidad de los derechos señoriales sin indemnización alguna. Naturalmente, se puede argüir que esto no constituye ninguna prueba, sino que traduce ante todo la visión de los vencedores. Sin embargo, se puede responder que, en un nivel muy profundo, este proceso significó que quienes detentaban las tenencias de tierra se consideraban a sí mismos como los verdaderos propietarios desde hacía mucho tiempo ¿Cómo pudo haber sido de otra manera, si ya actuaban como si lo fueran y eran gravados como tales por la fiscalidad real? Alexis de Tocqueville había percibido de modo claro, aunque quizá exageró, lo específico de la situación francesa respecto al problema de la propiedad.

No obstante, hay una tercera razón en favor del estatuto de propietario de los *tenanciers*. Se trata de los atrasos de los propios juristas durante el Antiguo Régimen. Todavía en el siglo XVII, era común que afirmaran que la “verdadera” propiedad era la propiedad eminente y que la propiedad útil, la de los *tenanciers*, era secundaria. En el siglo XVIII el cambio de perspectiva fue radical. Se afirmó claramente que la propiedad fundamental era la del censatario. Libelos y panfletos describían el derecho del señor como una monstruosidad, como una usurpación y un abuso ¿En qué momento ocurrió este viraje? ¿A partir de cuándo se volvió



10 Annie Antoine, *Fiefs et villages du Bas-Maine au XVIII<sup>e</sup> siècle. Étude de la seigneurie et de la vie rurale*, Mayenne, Francia, Éditions Régionales de l'Ouest, 1994, pp. 213-254.

predominante la idea de que debía prevalecer la propiedad del *tenancier*? ¿Qué circunstancias provocaron tal cambio? Es muy difícil saberlo. Pero se comprende mejor porque todas las intervenciones de los señores —con la intención de conservar o restablecer la plenitud de sus derechos sobre la tierra, para mejorar o reforzar su gestión— fueron percibidas como excesos e indicios de una “reacción señorial”.<sup>11</sup> Puede advertirse entonces que mucho antes de la revolución, se admitía de manera general que la propiedad útil era la única propiedad verdadera.

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

### **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 era un verdadero mercado, por lo menos antes del surgimiento del capitalismo. Esas opiniones se sitúan en dos ámbitos: el principio 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 debido a que, en primer lugar, en las sociedades tradicionales la tierra poseía un importante valor simbólico, el cual trascendía su valor mercantil y hacía que la noción de precio careciera de todo sentido. En segundo lugar, porque su circulación no dependía de un mercado regido por la oferta y la demanda, sino que era el resultado de un mercado impulsado por consideraciones locales, contingentes, sin una verdadera consideración económica por parte de los actores. De modo que 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 trataría de “un mercado constreñido o limitado”, que habría obedecido a reglas hasta cierto punto distintas de aquellas que



<sup>11</sup> Gérard Aubin, *op. cit.*, 1989, pp. 421-444.

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 recato alguno, parcelas o rodales con fines patrimoniales. Incluso han podido observar fluctuaciones en los precios, aportando así la prueba de que el precio de la tierra era, a fin de cuentas, relativamente convencional, sobre todo cuando se trataba de intercambios entre parientes.<sup>13</sup> Este seudomercado fue 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 cierto que la tierra nunca ha sido un bien como los demás, ni en esa época ni en otras. Pero, ¿qué es un “bien como los demás”? ¿el reloj de chimenea que heredé de mi abuela, es un “bien como los demás” o un cuadro de Velázquez o un departamento en París? Sin embargo, esto no impide que exista un mercado para estos productos: el mercado de los bienes mobiliarios, el mercado del arte o el mercado de los bienes inmuebles.<sup>14</sup> Se advierte con claridad que, en general, 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 tampoco es 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 idéntica a otra, como tampoco lo es ninguna negociación referente a ella. Esto no impide que la tierra se intercambie o tenga un precio, el cual se fundamenta en un criterio estrictamente económico (la capitalización de la renta del suelo) y, como diría Maurice Halbwachs, un valor de opinión, es decir, un valor que modifica y/o desvía de forma considerable al pri-



12 Laurence Fontaine, “Le marché contraint. La terre et la révocation de l’Édit de Nantes dans une vallée alpine”, en *Revue d’Histoire Moderne et Contemporaine*, núm. 38, abril-junio, 1991, pp. 275-294.

13 Giovanni Levi, *L’eredità immateriale. Carriera di un esorcista nel Piemonte del seicento*, Turín, Italia, Einaudi, 1985.

14 Gérard Béaur, “Marchés fonciers et rapports familiaux dans l’Europe du 18<sup>e</sup> siècle”, en Simonetta Cavaciocchi (ed.), *Il mercato della terra, secc. XIII-XVIII*, Prato, Italia, Le Monnier, 2004, pp. 985-1001.

mero.<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, casi no existen otras instancias en las cuales la circulación de bienes se rija por leyes estrictamente económicas.

En segundo lugar, no es difícil identificar olas de transferencias entre contratantes unidos por lazos de parentesco, dentro del conjunto de las transacciones. Pero, ¿significa esto que el mercado de la tierra se encontraba realmente cooptado por las transacciones intrafamiliares y que, por lo tanto, no era un mercado en el que cada quien defiende su propia conveniencia? El estado actual de la investigación impide dar una respuesta definitiva a esta interrogante, para ello es preciso contar con numerosos estudios de caso. Sin embargo, los pocos que se han realizado en este sentido, no parecen respaldar a los partidarios de la hegemonía de lo familiar.

Los primeros sondeos que se han llevado a cabo en la región de Beauce, 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 se pensaba.<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 demuestra, sobre sólidas bases numéricas, que las ventas intrafamiliares representaban, en ese lugar y en esa época, una parte muy pequeña de los intercambios de propiedad.<sup>17</sup> Ese estudio demuestra que el apego visceral a la tierra y el afán por



15 Maurice Halbwachs, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, París, Francia, Cornely, 1909, p. 277.

16 Gérard Béaur, "Prezzo della terra, congiuntura e società alla fine del XVIII secolo: l'esempio di un mercato della Beauce", en *Quaderni Storici*, año XXII, núm. 65, *Il mercato della terra*, agosto, 1987, pp. 523-548; Jean-Pierre Bardet, Gérard Beaur y Jacques Renard, "Marché foncier et exclusion en Normandie. Premiers résultats d'une enquête sur la région de Vernon dans la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle", en Gérard Bouchard, John A. Dickinson y Joseph Goy (eds.), *Les exclus de la terre en France et au Québec XVII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles. La reproduction sociale dans la différence*, Sillery, Canadá, Septentrion, 1998, pp. 193-202.

17 Fabrice Boudjaaba, *La circulation des biens-fonds dans la région de Vernon (1750-1830). Le patrimoine des familles entre logiques du marché et contraintes du cycle de vie*, tesis de historia, Université de Paris IV, París, Francia, 2005, pp. 456 y ss.

mantenerla en la familia, no constituían grandes preocupaciones para los normandos. La facilidad con la cual colocaban sus tierras en el mercado, la ausencia casi total de la práctica del *retrait lignager*<sup>18</sup> —a pesar de que se tratara de una sociedad claramente organizada en linajes— y otras prácticas, sugieren que si bien la tierra era objeto de acumulación, no estaba dotada de una sacralidad fuera de lo común.

En tercer lugar, el precio no era fijo, no había cotizaciones de los costos de la tierra. Sin embargo, esto no significa en absoluto que los precios estuvieran determinados por factores externos. 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 acordado con personas desconocidas, no se encuentra totalmente confirmada. De acuerdo con algunos estudios más recientes acerca de sitios particulares (los alrededores de Maintenon, en Beauce, en el siglo XVIII;<sup>19</sup> los de Villiers-le-Bel, al norte de París, en el siglo XVII;<sup>20</sup> y los alrededores de Vernon, Normandía, en el siglo XVIII<sup>21</sup>), este modelo, al parecer, no existe. En realidad, un fenómeno constante en esas sociedades de llanuras y de partición igualitaria de herencia, radicaba en que los compradores emparentados con los vendedores negociaban sus operaciones de compraventa del suelo, prácticamente al mismo precio del mercado. Aún queda por verificar la pertinencia del “precio preferencial” entre familiares de otras sociedades y en otros momentos.

Así, puede afirmarse que existía un precio de mercado aproximativo, alrededor del cual giraba el precio de las transacciones en función de criterios perfectamente incorporados en los cálculos de los operadores inmobiliarios y de los cuales es posible establecer una lista: calidad del suelo, cuesta o inclinación del mismo, calidad del drenaje, vialidad, accesibilidad, grado de parcelación, forma y dimensión de la parcela, etcétera. Esto no significa que el precio del mercado se impusiera siempre y de forma sistemática en las transacciones, ni siquiera tomando en cuenta un número infinito de factores objetivos.

Es fácil comprender que cada negociación es diferente ya que entran en juego factores personales, lo mismo que ciertos factores geográficos y sociales. Estos



18 Posibilidad de recuperación por un familiar del bien vendido al exterior de la familia.

19 Gérard Béaur, *op. cit.*, 1987.

20 Jérôme-Luther Viret, *Valeurs et parenté. L'exemple d'Écouen et de Villiers-le-Bel (1560-1685)*, tesis de Historia, Université de Paris X, París, Francia, 1998.

21 Fabrice Boudjaaba, *op. cit.*, 2005, p. 472 y ss.

últimos aparecieron claramente en mi estudio acerca de las ventas de Maintenon, en Beauce durante el siglo XVIII.<sup>22</sup> Fue posible medir que la lejanía geográfica obligaba a comprar más caro o que ciertas relaciones, que llamaré de clase, incidían en el precio de cierre de las transacciones, ya que los grupos rurales más poderosos tendían a comprar más barato y a vender más caro sus terrenos a los simples jornaleros o a los pequeños viticultores. Esto sugiere la presencia de un mercado con características específicas. Se trata de un mercado segmentado, no sólo en el aspecto social, también en el geográfico y en el jurídico. Cierto que, a diferencia de lo observado en ciertas sociedades suizas o alemanas, no existía disposición jurídica que excluyera a los forasteros del acceso al mercado de la tierra. También es cierto que, desde el punto de vista legal, cada quien podía comprar tierras donde más le agradara. No obstante, en la práctica resultaba muy difícil ingresar a un mercado sin contar con un sólido apoyo previo. Todos los autores coinciden en que la mayoría de las transferencias eran de pequeñas parcelas, puesto que las grandes propiedades no se ponían a la venta. Puede suponerse que buena parte de esas parcelas circulaban entre los lugareños que contaban con la información necesaria para ser posibles compradores. Sólo quienes contaban con apoyos locales, gozaban de la ayuda del notario o estaban en condiciones de exigir a los habitantes originarios el pago de deudas, podían introducirse en esos mercados locales. Como consecuencia de esto, los mercados eran autóctonos en extremo y funcionaban de manera semiaislada. Empero, nunca dejó de existir un margen de transacciones externas, entre operadores externos o inversionistas procedentes de la ciudad y vendedores locales, o entre vendedores migrantes exiliados en la ciudad y compradores locales. La coyuntura económica terminó vinculando mercados que, de otro modo, hubieran funcionado en total autarquía; éste no era el caso, por lo menos si se toman en cuenta las reacciones y las principales tendencias que se manifestaron en cada lugar.

Sin embargo, este mercado era también heterogéneo, un “mercado fragmentado”, como mencioné en un trabajo anterior.<sup>23</sup> En efecto, en la actualidad, un mer-



22 Gérard Béaur, “Une petite ville, Maintenon, et son marché foncier à la fin de l’Ancien Régime”, en J. P. Poussou y Ph. Loupes (eds.), *Les petites villes du Moyen Âge à nos jours*, Paris, Francia, Centre National de la Recherche Scientifique, 1987a, pp. 335-350.

23 Gérard Béaur, “Le marché foncier éclaté. Les modes de transmission du patrimoine sous l’Ancien Régime”, en *Annales ESC*, vol. XLVI, núm. 1, 1991, pp. 189-203.

cado 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 ventas en el sentido actual (“mercado aparente”); pero, al lado de esas 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 arrendatario o en el sistema familiar y que, en conjunto y asociados a las ventas consensuales, conformaban lo que designaré como el “mercado real”. En este artículo no es posible exponer con detalle cuáles eran sus componentes; no obstante, es necesario saber que esos contratos —que tomaban 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 parte de herencias—, adoptaban modalidades y nombres distintos según las regiones. Pero, sobre todo, cabe insistir en el hecho de que ocuparon diferentes lugares, a tal grado que llegaban a rivalizar en número con las ventas del “mercado aparente”. En tales condiciones, el mercado de la tierra era la yuxtaposición de distintos mercados en los cuales abundaban los contratos, mismos que adoptaban formas jurídicas, a veces insólitas.

#### 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, se debió a que se admitía 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, entre otros. Pero, incluso bajo tales supuestos, habría sido necesario 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 a 0.66% anual. En la planicie de Beauce, en plena zona de cerealicultura rica y de grandes explotaciones agrícolas\*, este ritmo alcanzaba 1.18%.<sup>24</sup> Estas cifras se corroboraron gracias a las del mercado de Vernon (0.63%)



24 Gérard Béaur, *Le marché foncier à la veille de la Révolution. Les mouvements de propriété beaucerons dans les régions de Maintenon et de Janville de 1761 à 1790*, París, Francia, École des Hautes Études en Sciences Sociales, 1984, p. 55.

y a las de la región de Amboise (0.85%)<sup>25</sup> para el mismo periodo, las cuales difieren poco de las observadas en los Flandes valones a mediados de siglo (0.75%), aunque son, por cierto, muy superiores a las de la región de Cambrai (0.11%).<sup>26</sup> Las cifras fueron superiores en la región de Rennes, alrededor de 2%.<sup>27</sup> Por lo tanto, había un porcentaje entre 0.11 y 2%, con una fuerte polarización alrededor de cero.

No faltaron los escépticos desorientados, quienes estimaron que era un ritmo muy lento y, por lo tanto, cuestionaron la utilidad de una exploración del mercado de la propiedad. En Inglaterra la movilidad era 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. Podría argumentarse 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, sobre todo 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>28</sup> Lo poco que se sabe acerca del siglo XVII, sugiere que las cosas no fueron así. En efecto, la única tasa que se puede 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>29</sup> ¿Esto corresponde 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 esas regiones poseían dos especificidades. En primer lugar, se caracterizaban por su gran apertura hacia los mercados urbanos, lo cual explicaría que hayan circulado mayores cantidades de dinero y que la tierra fuera, con mayor facilidad, objeto de comercio, aunque sólo



25 Anne Mollet, *Terre et société en Révolution. Approche du lien social dans la région d'Amboise*, París, Francia, Comité des Travaux Historiques et Scientifiques, 2000, p. 237.

26 Sylvain Vigneron, *Les relations villes-campagnes dans la France du Nord de Louis XIV à la Révolution. Etude comparée des marchés fonciers et immobiliers dans le Cambrésis et la Flandre wallonne*, tesis de Historia, Université de Lille III, Lille, Francia, 2001, p. 634.

27 Philippe Jarnoux, *Les Bourgeois et la terre. Fortunes et stratégies foncières à Rennes au XVIII<sup>e</sup> siècle*, Rennes, Francia, Presses Universitaires de Rennes, 1996, p. 254.

28 Pierre Saint Jacob, *op. cit.*, 1960, p. 306.

29 Jérôme-Luther Viret, *op. cit.*, 1998, pp. 449 y ss.

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 los habitantes no acostumbraban acudir fácilmente al mercado. Sin embargo, tal hipótesis no parece ser la más probable, si se confía en los recuentos realizados en distintos lugares. En segundo lugar, esas regiones tenían un sistema de partición igualitaria de los bienes en ocasión de las sucesiones; justo por esta razón 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. Ocurre de manera diferente en las provincias de transmisión íntegra a un solo heredero designado, ya que todo está concebido para asegurar la estabilidad de las “casas” y evitar el desmembramiento de las propiedades. En estas provincias —en general 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 condenada y no habría nada que vender, es decir, el mercado sería imposible.<sup>30</sup> Lo poco que se sabe, a partir de una encuesta, permite suponer que esta división es ampliamente ilusoria. Si existe alguna especificidad de los mercados del sur de Francia, quizá no radica, en una diferencia a nivel de los ritmos de transferencia de la tierra.

De cualquier manera, suele admitirse que la Revolución francesa marcó una ruptura. En ese momento se asentaron, 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 hecho pensar que antes de ellos no había nada o, en todo caso, nada interesante; en la actualidad, se sabe cuál es el lugar que les corresponde.<sup>31</sup> Poco menos de 10% del suelo se puso en venta. Aunque, como se sabe, los efectos políticos, sociales y financieros de esta medida fueron incalculables, este porcentaje es modesto en la escala europea, al grado que puede afirmarse, de manera provocadora, que en ninguna otra parte



30 Gérard Béaur, “Le secours de la méthode. Comment les familles transmettaient leurs biens et excluaient leurs enfants dans la France du début du 19e siècle”, en Gérard Béaur, Christian Dessureault y Joseph Goy (dirs.), *Familles, terre, marchés. Logiques économiques et stratégies dans les milieux ruraux (XVII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles)*, Rennes, Francia, Presses Universitaires de Rennes, 2004a, pp. 121-131.

31 Bernard Bodinier y Eric Teyssier *op.cit.*, 2000. Véase también la síntesis de Bernard Bodinier publicada en este dossier.

de Europa las ventas de bienes nacionales tuvieron tan poca importancia e hicieron correr tanta tinta.

Sin embargo, es otra la pregunta que debe hacerse: ¿llegó ese “mercado extraordinario” a desplazar al llamado “mercado ordinario”? Pareciera que al leer los trabajos al respecto así sucedió, pero en realidad ocurrió de forma distinta. Un estudio acerca de la ciudad de Tolosa ya había determinado la parte respectiva de los Bienes Nacionales y de los bienes individuales en el mercado.<sup>32</sup> Al evaluar dicha porción en una tercera parte del total de las propiedades en el mercado durante los diez años revolucionarios (1789-1799), Sentou sugería que el “mercado ordinario” —así llamado por oposición al “mercado extraordinario”, constituido por las ventas de bienes nacionales—,<sup>33</sup> tendió a absorber la mayor parte de las transacciones; incluso llegó a sugerir que experimentó un auge inaudito. En todas partes se observa que la circulación de la propiedad agraria se incrementó a partir de la revolución y aún más a principios del siglo XIX. ¿Debe atribuirse esta aceleración a una rotación exacerbada de los bienes nacionales confiscados y subastados? Probablemente esto ocurrió 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>34</sup> en los alrededores de Vernon, la progresión fue aún más espectacular.<sup>35</sup> ¿Debe atribuirse a la revolución la liberación del mercado, o bien a otras causas?

Durante el siglo XVIII, todo el mundo lamentaba que la tierra no circulara a un ritmo más rápido. Los señores fueron los primeros en criticar esta lentitud en la circulación del suelo. En la región de Burdeos, no vacilaron en culpar de tal situación ¡a los excesivos derechos señoriales que se abonaban para la transferencia de



32 Jean Sentou, *La fortune immobilière des Toulousains et la Révolution française*, París, Francia, Bibliothèque Nationale-Commission d'Histoire économique et sociale de la Révolution française, 1970, Mémoires et Documents, núm. XXIV, pp. 57-61.

33 Gérard Béaur, “Révolution et transmission de la propriété: le marché foncier ordinaire (Lizy-sur-Ourcq et Bar-sur-Seine entre 1780 et 1810)”, en *La Révolution française et le monde rural*, París, Francia, Éditions du Comité des Travaux Historiques et Scientifiques, 1989, pp. 271-286.

34 Anne Mollet, *op. cit.*, 2000, pp. 242 y 362.

35 Fabrice Boudjaaba, *op. cit.*, 2005, p. 127.

la tierra!<sup>36</sup> Los señores no sólo otorgaban rebajas casi sistemáticas (cerca de una tercera parte) en las operaciones de laudemio —con la esperanza de que las personas que omitían declarar sus compras dejaran de hacerlo si los cánones eran más leves—, sino que también preconizaban una reducción de dichos derechos. Al proceder de esta manera, no daban indicios de alguna sensiblería particular con respecto a sus censatarios, sino que manifestaban una determinación a toda prueba, aplicando simplemente la idea de que un exceso en el impuesto podría ponerlo en riesgo. Al reducir los derechos se desalentaría el fraude y se alentarían las ventas frenadas por excesivos costos de transacción. Como se advierte, los señores no necesitaban de las teorías de los economistas contemporáneos para comprender en qué radicaba su interés, sobre todo si se trataba de un tema importante, 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, ya que representaban muchas molestias y pocos recursos.

Sin embargo, las elites del siglo XVIII esgrimieron otro motivo que se inscribe en la línea de la Ilustración y aparece en el pensamiento de algunos reformadores franceses, españoles y de otros países.<sup>37</sup> Al fomentar la movilidad de los bienes inmuebles, se facilitaría el acceso a la propiedad para los agricultores de mayor mérito, los más dinámicos, con lo cual mejoraría de manera automática, la producción agrícola. Todo esto equivale a decir que la acumulación de tierras estaba frenada por limitaciones financieras e institucionales que debían erradicarse. Era necesario eliminar la protección legal otorgada a los bienes comunales y, sobre todo, la de los bienes de manos muertas, que habían sido excluidos de forma desesperada de la circulación.

En realidad, se deben tomar en cuenta otros factores que frenaban el dinamismo del mercado. Para decirlo en pocas palabras, la compra es una operación arriesgada. Sin registro de transacciones y sin formalidad hipotecaria, el comprador se exponía a serios peligros. En efecto, al adquirir un terreno ignoraba si el vendedor era realmente propietario del bien que pretendía adquirir; con mayor razón, ignoraba cuál era el monto de las deudas que gravaban la tierra y, por consiguiente, el monto de las cargas que debería sufragar. Este último punto es de singular



36 Gérard Aubin, *op. cit.*, 1989.

37 Pablo F. Luna, *La reforma de la sociedad y la defensa de los derechos del propietario, según G. M. de Jovellanos, a finales del Antiguo Régimen*, Oviedo, España, Real Instituto de Estudios Asturianos, 2006.

relevancia, ya que en el Antiguo Régimen las hipotecas no se esfumaban. El comprador era responsable de las cargas financieras que tenía su nueva propiedad y estaba obligado a seguir pagándolas, a pesar de que ignorara su existencia en el momento de firmar el contrato. No podía hacer valer recurso alguno en contra del vendedor que le había ocultado información. Los acreedores podían surgir en cualquier momento y revelar, al nuevo propietario, que acababa de comprar un bien de escaso valor, por las tantas rentas que lo gravaban. Para prevenirse, era necesario estar seguro del vendedor o bien, obtener los datos necesarios mediante un notario, quien era el más indicado 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 encontraba tan localizado y cerrado a las aventuras exteriores.

Era necesario 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 al enfrentarse a un panorama que se resistía a los impuestos, apoyaba la defensa patrimonial y se negaba a que se difundiera públicamente el estado de endeudamiento de la elite francesa. 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 los fraudes previos a 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 la posesión del vendedor. Por último, 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 resolvía el problema de manera parcial. Correspondió a la revolución instaurar un registro que substituyera al del Antiguo Régimen —haciendo caso omiso al repudio de que era objeto— y, sobre todo, crear una verdadera formalidad hipotecaria gracias a las leyes del año VII. En 1807, el Primer Imperio\* se dio a la tarea de elaborar un catastro que permitiera conocer las posesiones de las personas.

En tales condiciones, ¿debe atribuirse a esos factores institucionales la nueva situación que imperaba en el mercado de la tierra? Quizás en parte, aunque es posible poner en duda la capacidad de tales instituciones, creadas tardíamente para tener un impacto directo en la dinámica del mercado. Además, no está com-

probado de un modo claro —es lo menos que puede decirse— que formalidades tales como el registro, hayan tenido el menor efecto sobre la movilidad de la propiedad del suelo durante el Antiguo Régimen. La incertidumbre se refuerza al observar que el despegue del mercado de la tierra se produjo en el preciso momento en que las hipotecas se desvanecieron provisionalmente, antes de su resurgimiento a finales del Directorio. Por lo tanto, ¿es preciso aducir otros motivos? ¿El efecto de arrastre ocasionado por las ventas de los Bienes Nacionales, despertó un mercado hasta entonces adormecido? Puede ser que este impulso haya tenido una influencia decisiva, aunque no hay prueba alguna de que los bienes que se colocaron en el mercado hayan sido los mismos que fueron subastados. O bien, ¿debe aducirse que la desaparición de los derechos de *laudemio* alentó las transacciones? Es cierto que esta atractiva hipótesis daría la razón a los proyectos de los reformadores del siglo XVIII. Sin embargo, aparece de inmediato una objeción: el alza de los costos por los derechos de transferencia, percibidos por el Estado, compensó en gran parte la ganancia obtenida, sobre todo si se acepta la idea de un fraude masivo y una rebaja sistemática. ¿Debe argumentarse que la acelerada parcelación provocó, de manera automática, transferencias en cascada? Uno no puede dejar de pensar que la revolución modificó la situación de manera marginal en este ámbito. Entonces, ¿la destrucción de los créditos fue consecuencia del efecto devaluatorio del asignado\*, ya que dicho efecto habría anulado totalmente las deudas, al ser reembolsadas por los prestatarios con papel moneda sin valor?<sup>38</sup> Es probable, pero este hecho debe analizarse de forma paralela 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, ¿se debe aducir el impacto de una tregua fiscal de diez años, durante la cual los franceses dejaron prácticamente de pagar impuestos?<sup>39</sup> En el estado actual de la investigación, nada permite afirmar que los contribuyentes hayan utilizado el efectivo que ahorraron por no pagar impuestos, en la compra de bienes inmuebles.

Sería precipitado ofrecer una explicación clara de “el año I del mercado de la tierra” y que se tradujo no sólo en un cambio profundo de las estructuras de la



38 Gilles Postel-Vinay, *La Terre et l'argent. L'agriculture et le crédit en France du XVIII<sup>e</sup> au début du XX<sup>e</sup> siècle*, París, Francia, Albin Michel, 1998, pp. 132-154.

39 Gérard Béaur, *op. cit.*, 2000, p. 253.

propiedad de la tierra como consecuencia de la venta de los Bienes Nacionales, sino también en un formidable impulso al mercado ordinario.

### **EL SENTIDO DE LAS TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD ¿HUBO EXPROPIACIÓN CAMPESINA?**

La historiografía está repleta de la exhumación de casos de expropiación campesina, sobre todo en aquellos momentos de crisis en que las parcelas pasaron masivamente “a manos burguesas”.<sup>40</sup>

Si lo que escribieron los grandes ruralistas desde 1960 hasta 1970 es cierto, la propiedad campesina habría disminuido sin interrupción con el paso de los años y las conmociones coyunturales. Sin embargo, a finales del siglo XVIII, la Iglesia poseía alrededor de 6% del suelo; esto permite afirmar el balance de las ventas de los Bienes Nacionales. Los terrenos comunales debían corresponder a 10% del suelo, aproximadamente. La nobleza debía poseer entre 20 y 25% del suelo. El resto, cerca de 60%, debía distribuirse entre campesinos y burgueses. El problema radica en que la frontera entre campesinado y burguesía es, hasta cierto punto, imprecisa. Si se acepta que la burguesía era dueña de entre 15 y 20%, el campesinado debió poseer entre 40 y 45% de la tierra, lo cual dista mucho de ser insignificante para un grupo social cuya vulnerabilidad no ha dejado de subrayarse. En tales condiciones, ¿se debe pensar que este campesinado poseía más tierras en los siglos anteriores? Esta hipótesis es poco probable. ¿Cómo explicar, entonces, la extraña resistencia de los campesinos a la ofensiva de los rentistas del suelo?

El procedimiento más eficaz consiste en examinar el balance de las ventas y compras realizadas en el mercado de la tierra. Ahora bien, cada vez que se ha examinado de modo riguroso la realidad de las transferencias de tierras, este examen ha arrojado sorpresas importantes. Al analizar, hace algún tiempo, las operaciones realizadas en Beauce, alrededor de Maintenon y de Janville, llegué a un primer resultado en este sentido, un poco inesperado en aquel entonces:<sup>41</sup> los campesinos no perdían terreno; tampoco los pequeños campesinos, esto es, los pequeños viticultores del valle del Eure, alrededor de Maintenon, quienes mantenían sus posesiones al cabo de tres décadas; ni mucho menos los labradores, campesinos medios, quienes registraban un leve progreso en el mismo lugar y ganaban terreno en la planicie, en detrimento de la burguesía urbana y la nobleza. Estos



40 Pierre Goubert, *Beauvais et le Beauvaisis de 1600 à 1730. Contribution à l'histoire sociale de la France du XVII<sup>e</sup> siècle*, 2 vols., París, Francia, EPHE, 1960, p. 134.

41 Gérard Béaur, *op. cit.*, 1984, pp. 198-204.

resultados planteaban tres interrogantes: ¿Qué tan común era este balance? ¿Por qué tal divergencia entre ambas áreas, a pesar de su cercanía geográfica? ¿Cómo conciliar este resultado con todo lo que los historiadores habían mostrado hasta entonces?

Este balance halagüeño aparece, para el mismo periodo, en otros lugares. Hacia 1780 en los alrededores de Amboise, en Touraine, se encontró el mismo equilibrio para los viticultores, así como el mismo avance en favor de los labradores.<sup>42</sup> En los alrededores de Vernon, en Normandía, durante las tres mismas décadas, la tendencia fue idéntica.<sup>43</sup> En Bretaña, en la región de Vannes, entre 1772 y 1789, se reprodujo el mismo fenómeno, con una tímida expansión en favor de las herencias y un extraordinario auge para los bienes bajo el régimen del *domaine congéable*.\*<sup>44</sup> Sin embargo, el balance es menos alentador en los alrededores de Chinon y de Loches, en la misma región de Touraine,<sup>45</sup> donde es claramente favorable a los campesinos, arrendatarios y labradores, tanto en la región de Cambrai, como en la castellanía de Lille.<sup>46</sup>

Cambiando de zona, en Forez, ubicado en el centro meridional de Francia, el avance campesino, para el periodo 1769-1777, es muy importante alrededor de Montbrison; en cambio, es verdad que para esos mismos años, el retroceso es violento en los alrededores de Saint-Étienne. Remontándose en el tiempo, entre 1746 y 1754, en esa zona la situación campesina no era mejor; alrededor de 1641 y 1662, al igual que en 1683 y 1698, era incluso peor.<sup>47</sup> Entre 1640 y 1660, alrededor de Villiers-le-Bel, en el norte de París, los labradores lograban difícilmente, equilibrar sus compras y sus ventas, mientras que los pequeños viticultores se encontraban en pleno declive.<sup>48</sup> De este panorama se desprenden dos ideas cla-



42 Anne Mollet, *op. cit.*, 2000, pp. 266 y ss.

43 Fabrice Boudjaaba, *op. cit.*, 2005, p. 127.

44 Tim J. A. Le Goff, *Vannes et sa région. Ville et campagne dans la France du XVIII<sup>e</sup> siècle*, Loudéac, Francia, Yves Salmon, 1989, pp. 272-275.

45 Brigitte Maillard, *Les campagnes de Touraine au XVIII<sup>e</sup> siècle. Structures agraires et économie rurale*, Rennes, Francia, Presses Universitaires de Rennes, 1998, p. 139.

46 Sylvain Vigneron, *op. cit.*, 2001, p. 743.

47 Josette Garnier, *Bourgeoisie et propriété immobilière en Forez aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles*, Saint-Étienne, Francia, Centre d'Études Foréziennes, 1982, pp. 121-122.

48 Jérôme-Luther Viret, *op. cit.*, 1998.

ras: el contexto era mucho menos alentador en el siglo XVII que en el siglo XVIII, y las conclusiones a las que se ha llegado no pueden utilizarse para las épocas anteriores. La cercanía de una ciudad cambiaba la situación de forma radical, y esto 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 evidente. Por lo tanto, es necesario distinguir, a raíz del elocuente ejemplo de Rennes, ciertas cuencas de propiedad del suelo que permiten comprender que mientras más alejado de las ciudades, más favorecido se encuentra el campesinado.<sup>49</sup> Existe 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 albergaba a algunos importantes acaparadores de tierras quienes competían con los arrendatarios, a pesar de que éstos estuvieran al acecho. Lo anterior concuerda perfectamente con lo que ya se había observado en Maine, al 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, aunque los agricultores lograran arrebatar hectáreas a la nobleza y a 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 con la burguesía local, al igual que alrededor de Maintenon.<sup>50</sup>

Queda, sin embargo, una última interrogante: ¿por qué los historiadores evidenciaron una profunda crisis rural, que habría desembocado inevitablemente en la extinción de la propiedad campesina? Como se sabe, para llevar a cabo esta demostración se recurrió al siglo XVII,<sup>51</sup> aunque esto no constituyó la causa principal. El examen anual de las operaciones de compraventa de tierras alrededor de



49 Philippe Jarnoux, *op. cit.*, 1996, pp. 206 y ss.

50 Paul Bois, *Paysans de l'Ouest. Des structures économiques et sociales aux options politiques depuis l'époque révolutionnaire dans la Sarthe*, Le Mans, Francia, Imprim. M. Vilaire, 1960.

51 Jean Jacquart, *La crise rurale en Île-de-France 1550-1670*, París, Francia, Armand Colin, 1974.

Maintenon y de Janville, ha revelado una actividad relacionada con la coyuntura económica.<sup>52</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, además, los labradores dejaban de comprar y el mercado se estancaba donde ellos 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>53</sup> El siglo XVII tuvo crisis más graves que el siglo XVIII. Sin embargo, entre ellas, tanto en Maintenon como en Janville, el campesinado se dio a la tarea de recuperar el terreno perdido. De tal manera que, a mediano plazo, ambos movimientos se compensaron, dando como resultado un balance equilibrado o un superávit. ¿Habrá pasado lo mismo en el siglo XVII? No parece que haya sido el caso, aunque sería una afirmación aventurada, ya que los resultados no son contundentes, debido a la cercanía urbana de todos los sitios estudiados para este periodo. ¿Ocurrieron treguas en otros momentos y fue el siglo XVII totalmente sombrío? No podemos afirmarlo con certeza.

¿Habrá cambiado la revolución, aunque sólo fuera un poco, el proceso que se había iniciado por lo menos desde el siglo XVIII? Existen algunos argumentos que permiten afirmar que la presión campesina perduró e incluso se intensificó. En la región de Domfront, al noroeste de Francia, las ventas de bienes nacionales fueron irrisorias entre 1789 y 1815 y, conviene subrayarlo, tanto los mercaderes como los agricultores progresaron considerablemente.<sup>54</sup> Alrededor de Vernon, entre 1820 y 1828, los agricultores, los pequeños viticultores y los jornaleros, registraron también un avance.<sup>55</sup> En Touraine, alrededor de Amboise, en 1811, el mercado se activó y el avance campesino se acentuó.<sup>56</sup> En todo caso, no hay evidencia alguna



52 Gérard Béaur, “Le centième denier et les mouvements de propriété. Deux exemples beaucerons (1761-1790)”, en *Annales ESC*, septiembre-octubre, 1976, pp. 1010–1033; y Gérard Béaur, *op. cit.*, 1984, pp. 84-87.

53 Serge Dontenwill, “Mutations foncières lors des crises de 1652 et 1709 dans l’élection de Roanne: un exemple d’utilisation des sources notariales dans l’analyse d’une crise sociale”, en *Actes du 98° Congrès National des Sociétés Savantes*, tomo 2, París, Francia, Comité des Travaux Historiques et Scientifiques, 1975, pp. 29-52.

54 Jean-Claude Martin, *La vente des biens nationaux dans le Domfrontais, Structures et mutations de la propriété foncière, 1789-1822*, tesis de tercer ciclo, Université de Caen, Caen, Francia, 1989, pp. 226-230.

55 Frabrice Boudjaaba, *op. cit.*, 2005, p. 181.

56 Anne Mollet, *op. cit.*, 2000, pp. 378 y ss.

de un desposeimiento campesino. Lo único que cambió fue que el mercado se volvió más activo y experimentó, cuando menos, la duplicación de sus ventas durante 30 años en la región de Amboise gracias a la revolución. 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, cada año, la explosión del mercado desde 1789 hasta 1810.<sup>57</sup> Aun cuando la revolución suscitó olas de transferencias en ciertas regiones, no ocurrió así en todas, puesto que nada tangible se manifestaba en Champaña, al este de Francia, alrededor de Bar-sur-Seine, en el transcurso de esos mismos años. La revolución no frenó el movimiento de conquista del suelo por parte de los habitantes de las zonas rurales, más bien lo aceleró.

Naturalmente, es preciso establecer distinciones entre dichos habitantes rurales; cada vez que se han hecho, se ha advertido 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 viticultores— registraron ganancias modestas o mantuvieron el *statu quo*. Los artesanos rurales y sobre todo los jornaleros, que contaban con menores recursos, fueron perdiendo terreno.<sup>58</sup> Así, los hechos obligan a rendirse ante la evidencia: el mito de la expropiación campesina, provocada por un endeudamiento continuo y crónico, no resiste 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 insostenibles.<sup>59</sup>

No obstante, ¿este fenómeno permite generalizar la concepción de los rentistas del suelo, que buscaban sacar provecho del infortunio de los campesinos, con la finalidad de apoderarse de sus parcelas? Es cierto que existían acaparadores de tierras —verdaderos coleccionistas de títulos de endeudamiento y pacientes compradores— cuyas acciones puedan rastrearse. Sin embargo, ya no existe la seguridad total de que la deuda haya sido el mecanismo de la expropiación, ni que haya constituido un medio privilegiado al cual habrían recurrido propietarios urbanos o notables locales en el afán por ampliar sus posesiones. El caso del Oisans, en los Alpes franceses, revela que los acreedores prestaban más allá de lo razonable y se preocupaban muy poco por recuperar las tierras dadas en prenda, cuando és-



57 Gérard Béaur, *op. cit.*, 1989.

58 Gérard Béaur, *op. cit.*, 1984; y Fabrice Boudjaaba, *op. cit.*, 2005, p. 181.

59 Josette Garnier, *op. cit.*, 1982, pp. 143 y ss.

tas tenían un valor muy relativo. A menudo, cuando recurrían al embargo, se apresuraban para vender el bien que habían recuperado recientemente. ¿Por qué se hacían acreedores, si no tenían la mirada puesta en el patrimonio de los pobres, como indicaría una hipotética *guía del perfecto acreedor*? Lo hacían casi exclusivamente, con la intención 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 más que un mal necesario. Esta explicación dista mucho de los esquemas que se utilizan en otros contextos, aun cuando tal maniobra no sea en lo absoluto desinteresada ni deje de garantizar la explotación de los más débiles.<sup>60</sup>

## CONCLUSIONES

Sería una falacia pensar que los notables no codiciaban las parcelas de los pobres y, peor aún, que esto impidiera detectar las prácticas de acumulación de cualquier acaparador de tierras. Existen demasiados ejemplos fehacientes (¿quién no se ha topado con un inversionista profesional empeñado en conformar un dominio?) como para evitar la tentación de empujar demasiado el balancín en el sentido opuesto. Sin embargo, es preciso comprender que convenía al interés de los empleadores (arrendatarios, agricultores propietarios, entre otros) arraigar a la mano de obra. Por esto, incluso en las regiones de máxima concentración de la propiedad y la explotación, los jornaleros conservaban 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, por lo tanto, la intensidad y complejidad que seguían teniendo los intereses relacionados con la tierra, incluso en el siglo XIX, hasta que la industrialización hizo que la tierra fuera menos codiciable y la agricultura menos provechosa. Esto no ocurrió sino hasta finales del siglo XIX, durante el cual, la lucha por el suelo siguió siendo intensa.

Es una ilusión pretender que la posesión del suelo era objeto de pocas transferencias y que el campesinado permanecía al margen del mercado de la tierra. En realidad ocurría todo lo contrario. En el siglo XVIII, una osada extrapolación su-



60 Laurence Fontaine, "Espaces, usages et dynamiques de la dette dans les hautes vallées dauphinoises (XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles)", en *Annales HSS*, vol. XLIX, núm. 6, noviembre-diciembre, 1994, pp. 1375-1391.

girió que se negociaban alrededor de 400 000 transacciones por año. Esta cifra es enorme en un país que debía contar con unos seis millones de hogares, de los cuales cuatro a cinco eran rurales. No pretendo afirmar que toda la población participaba en este mercado, pero sí la mayoría. En ciertas regiones, es evidente que todos los adultos del medio rural vendieron o compraron al menos una vez en su vida y, por lo general, varias veces. El caso de Maintenon ilustra perfectamente esta afirmación.<sup>61</sup> Después de la revolución, la intensidad de los intercambios de propiedad se acentuó. En 1810, se realizaron 900 000 transacciones aproximadamente en los 113 departamentos del Gran Imperio\*: esto equivale a más de 700 000 en el territorio francés, sólo en un año. ¿Habrà sido así desde tiempo atrás? Es imposible dar respuesta a esta interrogante. Los medievalistas, que hace poco han empezado a prestar atención a este problema, ya no niegan que el mercado de la tierra estuvo activo mucho antes de los tiempos modernos.<sup>62</sup> Incluso, ¿no han llegado algunos de ellos a detectar las huellas de un mercado dinámico alrededor del Año Mil?<sup>63</sup>

A pesar de que aún falta mucho por hacer en este campo y de que las revisiones actuales tienen un largo camino por recorrer antes de poder destruir de forma efectiva algunos viejos mitos, piadosamente conservados durante años, es comprensible que el tema del mercado de la tierra merezca toda la atención de los especialistas de la historia rural. No sólo porque permite captar los flujos y reflujos de la propiedad campesina, sino también porque permitirá que los historiadores comprendan, entre otras cosas, las estrategias instrumentadas por las familias con la finalidad de administrar su patrimonio y llevar a cabo sus intervenciones en el mercado del suelo. Además, el mercado del suelo constituye también un observatorio privilegiado para comprender las lógicas individuales, familiares y colectivas así como para captar las jerarquías, las alianzas y los conflictos dentro del espacio social.

**D.R. © Gérard Béaur, México, D.F., enero-junio, 2007.**



61 Gérard Béaur, "Investissement foncier et épargne dans le pays chartrain au XVIII<sup>e</sup> siècle", en *Histoire et Mesure*, VI-3/4, 1991b, pp. 275-288.

62 Laurent Feller y Chris Wickham (dirs.), *Le marché de la terre au Moyen Âge*, Roma, Italia, Collection de l'Ecole Française de Rome, 2005.

63 Guy Bois, *La mutation de l'An Mil. Lournand, village mâconnais, de l'Antiquité au féodalisme*, París, Francia, Fayard, 1989.