

# LIBROS

## RECENSIONES

### *Las estrategias de la propiedad inmobiliaria en la conformación de la ciudad capitalista en España a través del ejemplo de Valencia\**

El punto de partida del proceso descrito a lo largo de los seis capítulos de que se compone el libro objeto de esta recensión, nos sitúa en la Valencia de las postrimerías del siglo XVIII. Su apiñado caserío, coronado por el bosque de torres y cimborrios de sus numerosos edificios religiosos, se hallaba separado por un anillo de murallas bajomedievales del entorno huertano que la rodeaba. Desempeña por entonces la compleja funcionalidad propia de una capital de su rango (militar, arzobispal, administrativa, comercial y artesanal). La presencia de una próspera burguesía integrada por comerciantes, terratenientes y artesanos de la seda, a los que se añaden, ya avanzado el siglo XIX, elementos ligados a las finanzas, conforma el elemento modernizador. A él se oponen, en el papel de valedores del orden tradicional, un nutrido estamento eclesiástico y en menor grado el de la vieja nobleza, representantes cualificados del Antiguo Régimen, que por esa época controlaban más de la cuarta parte del caserío y de las rentas generadas por éste.

Los sucesivos procesos desamortizadores iniciados por el de Godoy, actúan como verdadero desencadenante de las transformaciones al permitir a esa clase adinerada destinar sus excedentes monetarios a una inversión tan segura como es el suelo urbano, en épocas poco propicias para orientarlos a otras actividades económicas. La Desamortización de Mendizábal, finiquitado ya el absolutismo fernandino, marca el momento culminante en la transferencia de suelo a la nueva clase emergente a costa de las "manos muertas", en especial el clero, que se ve despojado de 620 fincas y 16 conventos.

Aquella, aparte de hacerse con una porción significativa del patrimonio inmobiliario urbano, asume el poder local.

La burguesía, convertida en soporte del régimen liberal-conservador, se ve igualmente beneficiada por la fase alcista que inaugura el nuevo sistema político, sirviendo de marco a la rentabilización de los solares adquiridos. La cual se realiza, en buena medida, a través de la actividad constructora. Ello permite a los adinerados valencianos apropiarse de aquellas áreas urbanas más favorables para su propia residencia, primero en el Casco Histórico, cuya revalorización se ve favorecida por las obras de reforma interior, y posteriormente, tras el derribo de las murallas acaecido en 1868, en el Ensanche que comienza a tomar cuerpo unos veinte años después. Por su parte, los fondos localizados en los ámbitos marginales, tanto a intramuros como en el extrarradio, son objeto de la obtención de plusvalías mediante la edificación y alquiler de alojamientos intensivos, destinados a un sustrato obrero vinculado a una actividad industrial integrada por pequeñas unidades de producción destinadas a satisfacer la demanda interna, y de escasa impronta morfológica en el paisaje urbano de la capital del Turia.

La promulgación de una normativa urbanística a la medida de la clase dominante, claramente orientada a defender sus intereses especulativos (Ordenanzas de 1844), propicia la acumulación de capitales a la que contribuye la propia dotación de infraestructuras básicas (traída de aguas, alcantarillado, electricidad, transporte urbano) de las que no es sólo la primera beneficiaria. La contrata y explotación de buena parte de esos servicios, y la ejecución de las obras necesarias para llevar a buen puerto las reformas urbanas, rinden pingües beneficios a una parte de las "élites" locales.

A la postre lo más llamativo de lo expuesto es precisamente la concentración de la riqueza que genera la salida del suelo al mercado, más que el mo-

\* AZAGRA ROS, Joaquín: *Propiedad inmueble y crecimiento urbano: Valencia: 1800-1931*. Síntesis, Madrid, 1993, 175 pp.

nopolio de éste en pocas manos, pues la fragmentación de la propiedad existente en Valencia durante la etapa objeto de estudio, determina que los nuevos grandes detentadores de bienes raíces vean disminuir su importancia en términos relativos dentro del cómputo total. Justamente lo contrario de lo que acontece en lo relacionado con los beneficios. Así, en 1931, año final del período reseñado, el 3,3% de los poseedores de suelo urbano controlaban el 33,6% de las rentas.

El contenido de las líneas que anteceden, donde se resume de forma sucinta el contenido del libro de Joaquín Azagra Ros, si bien corresponde a un ejemplo concreto, podría ser perfectamente aplicable, en términos generales, a la mayor parte de las ciudades españolas. Este carácter totalizador constituye el gran mérito de un trabajo cuya dificultad de realización es más que notable, habida cuenta la engorrosa tarea que significa la consulta y explotación de fuentes como los Padrones de Riqueza Urbana y de los Amillaramientos.— MANUEL ANGEL SENDIN GARCIA.

## *La Reforma Agraria de la II República\**

Uno de los asuntos que dentro de la Geografía Rural española ha venido despertando interés en los últimos tiempos ha sido el concerniente al conocimiento del estado a que habían llegado las estructuras agrarias en los años treinta del presente siglo y el intento de transformación radical de las mismas a través de una Reforma Agraria.

La utilización a este respecto de un ejemplo tan emblemático como el de la provincia de Córdoba, rebasa el mero interés local para, tal y como señalan los autores, establecer la relación entre este ámbito “y los sistemas y estructuras sociales, políticas y técnicas de mayor escala”.

Se organiza el trabajo en dos partes bien diferenciadas, pero, al tiempo, complementarias, pues si la primera se ocupa de poner de manifiesto lo propicia que resultaba la situación del campo cordobés en los años treinta para la aplicación de la Reforma Agraria republicana, la segunda atiende precisamente a las actuaciones que en materia reformista se sucedieron en la provincia entre 1933 y 1936.

Esta clara división se apoya, a su vez, en la utilización de dos fuentes de inestimable valor, cuya valía ya había sido puesta de manifiesto en estudios anteriores: el Registro de la Propiedad Expropiable para la aproximación al conocimiento de la estructura de la propiedad, y el archivo del Instituto de Reforma Agraria para seguir la actividad reforma-

dora y para acercarnos a la situación de la agricultura latifundista campiñesa en la cuarta década del siglo.

Si la Ley de Bases de 15 de septiembre de 1932 establecía, particularmente en su Base 5ª, las tierras que podían ser objeto de expropiación, un conjunto de disposiciones posteriores fueron puntualizando aspectos concretos de la Ley hasta ultimar las características del inventario de 1933. Dos cuestiones, en esta fase de formación del inventario, merecen ser destacadas: el interés y prioridad por el conocimiento de las fincas de la Grandeza de España, a las que en principio se iban a dirigir buena parte de las acciones, y el procedimiento, “complicado y disuasorio”, que regulaba las denuncias por ocultación de fincas.

Casi la tercera parte de la provincia de Córdoba (416.628 Ha) fue inventariada, observándose a este respecto una clara concentración, tanto social, al pertenecer 210.067 Ha a tan sólo 98 propietarios cuyas posesiones superaban las 1.000 Ha, como espacial, pues la superficie expropiable afectaba básicamente a los latifundios de la Sierra y de la Vega y a los cortijos de la Campiña, y en mucha menor proporción a las haciendas olivereras de las Subbéticas, donde la mediana y pequeña propiedad cobraban importancia.

De entre las causas que la Base 5ª establecía como motivos de expropiación, fue la relativa a la superación de los límites superficiales mínimos establecidos (Apartado 13) la que concentró el 88% de lo registrado, seguida de la “situación de arrendamiento durante más de 12 años” (Apartado 12), que acaparó el 25%, abundando los casos de declaración conjunta por los dos motivos. Frente a la importancia de estas dos causas, las incluidas en los Apartados 10 (tierras de ruedo) y 9 (zonas regables que, disponiendo de infraestructura, no hubiesen sido transformadas) se situaban en un segundo plano, mientras que el resto de los motivos presentaba escasísima entidad.

El latifundio fue, de este modo, el principal protagonista del registro de tierras expropiables y lo fue particularmente en el término municipal de la capital, donde era absolutamente dominante. Y era dominante a pesar de haber experimentado una serie de cambios a lo largo del último siglo, como el aumento de su número y la disminución de su tamaño medio, pero manteniendo la estructura parcelaria de las unidades de explotación. A esta circunstancia se añadía, además, otra que lo hacía especialmente adecuado para los objetivos reformadores de parcelación y asentamiento de comunidades: la buena calidad de las tierras de labor del término cordobés.

La incuestionable importancia del Registro co-

\* LOPEZ ONTIVEROS, A. y MATA OLMO, R.: *Propiedad de la tierra y Reforma Agraria en Córdoba (1932-1936)*. Servi-

cio de Publicaciones de la Universidad de Córdoba, Córdoba, 1993, 227 pp.