

La "tela de araña". Mercados informales de financiación agraria, usura y crédito hipotecario en la Región de Murcia (1850-1939)

"THE SPIDER'S WEB". AGRARIAN INFORMAL FINANCIAL MARKETS, USURY AND MORTGAGE IN THE REGION OF MURCIA

Resumen

El trabajo realiza una aproximación al esclarecimiento de los aspectos relacionados con el desarrollo de los sistemas informales de crédito que se convirtieron en la principal vía de financiación de la agricultura murciana desde mediados del siglo XIX hasta los inicios del XX. En este contexto se analizan los mecanismos y estrategias inversoras de los prestamistas que operaban en este sistema, basados en la extracción usuraria y la comercialización forzada. También se estudian las diferentes clientelas prestatarias que recurrían a este sistema para financiar sus explotaciones. Por último, se estudia el desarrollo del crédito territorial (hipotecario) rural, ya que constituyó una modalidad esencial para canalizar la oferta y demanda de capital de la agricultura regional.

Palabras claves

Crédito hipotecario, sistema informal de crédito, usura, ventas con pacto de retracto, financiación agraria.

Abstract

This article tries to light up some aspects related with the development of the informal credit systems, that turned in the main way to finance the agricultural activities in Murcia from the second half of XIX century to the beginning of XX century. In this context we analyse the mechanism and strategies of lenders that operated in this system, based in usurious loans and forced commercialisation of mortgages and woods. We also study the different kinds of clientelar borrowers that recurred to this way to finance their farms. Finally, we analyse the development of credit on landed property, that constituted the essential way to channel the supply and demand of capital in the regional agriculture.

Key Words

Mortgage, credit on landed property, informal credit systems, usury, agricultural financing.

La "tela de araña". Mercados informales de financiación agraria, usura y crédito hipotecario en la Región de Murcia (1850-1939)

Introducción

Los estudios específicos sobre el desarrollo de las vías de financiación agraria en la región de Murcia arrancaron con los trabajos pioneros de la profesora Pérez Picazo (1987a y 1987b), los cuales mostraban la evolución del crédito durante las primeras fases del cambio institucional liberal y la evolución de sus modalidades desde las formas del Antiguo Régimen hasta la configuración del moderno crédito territorial. Una cuestión que aún queda por resolver en esta línea de trabajo se refiere al estudio del nacimiento y desarrollo de los mercados informales basados en redes usurarias y su interacción con las distintas modalidades y operaciones de financiación, así como el definitivo asentamiento del crédito hipotecario a partir de la primera década del siglo XX.

El presente trabajo realiza una aproximación al esclarecimiento de algunos aspectos relacionados con la configuración de los sistemas informales que utilizaban el método de la usura y estaban ligados a unas relaciones específicas de producción que se desarrollaron a lo largo del siglo XIX. En este contexto se analizan los mecanismos usurarios, donde la "mora" del préstamo generaba ajustes en las mencionadas relaciones a través de los mercados de la tierra y del trabajo, que utilizaban arreglos y contratos crediticios altamente personalizados, hecho este que ligaba el mercado informal del dinero a las relaciones de poder económico y social.

En la primera parte del artículo se detalla el funcionamiento general del sistema, la identificación de los diferentes grupos prestamistas y sus estrategias inversoras, la caracterización de la clientela de éstos y el análisis de la utilización de las ventas con pacto de retro (VPR) como instrumento privilegiado.

En la segunda parte se aborda el desarrollo del crédito territorial a través de la modalidad hipotecaria, dada la importancia que cobra la misma a partir de las décadas centrales del Ochocientos, tanto por el número de operaciones escrituradas como por el monto de capita-

les pignorados, hecho que guarda relación con la revolución liberal y la consiguiente redefinición de la propiedad. Se analiza la evolución de la modalidad desde 1850 hasta 1939, marcando las fases por las que atravesó el uso de la misma y la caracterización del mercado (evolución de los tipos de interés, los plazos y su relación con el capital prestado, el acceso de los distintos grupos agrarios como demandantes de capital, etc.). Se ha buscado relacionar la dinámica regional con la del resto del país para comprobar similitudes y diferencias en los flujos de contratación y valorar mejor su desarrollo.

I. Los mercados no organizados de crédito y usura 1850- 1910

La expresión "escasez de capital" resume la situación existente en nuestro país en el lapso de tiempo considerado, hecho que muestra la falta de infraestructura financiera, la pobre dotación de equipos de capital y el predominio de un horizonte "a muy corto plazo". Todos estos rasgos se corresponden con una oferta de dinero muy limitada, como evidencian los altos tipos de interés predominantes durante todo el período. Obviamente, no todos los grupos campesinos tenían la misma capacidad de endeudamiento, por lo que se daba una alta selectividad en la concesión de los préstamos. Los suministradores de fondos preferían confiar sus recursos a los grupos que ofrecían mejores garantías, lo cual provocaba una concentración de los créditos hipotecarios en un número limitado de productores. De esta manera, las explotaciones más grandes pudieron financiar, antes y con mayor intensidad que el resto, los cambios en sus infraestructuras, utilizar los insumos más novedosos o introducir nuevos cultivos, con lo cual acentuaron su orientación hacia la producción especializada, especialmente en el regadío.

La concentración de préstamos en el estrato superior se incrementó debido a que buena parte de los fondos provenían de prestamistas institucionales que exigían un nivel de garantías

muy alto (Banco Hipotecario de España, Banco de España, Banco de Cartagena, Banco Agrícola de Cartagena).

La escasa incidencia de las redes de financiación institucional entre los medianos y pequeños campesinos (propietarios o no) obligaba a estos grupos a recurrir a los prestamistas-usureros para lograr el numerario con que hacer frente a los pagos a las administraciones (rentas, impuestos, etc.) y a los gastos necesarios para la supervivencia de la explotación familiar.

Durante la segunda mitad del siglo XIX, el fenómeno de la “usura” se extendió como una tela de araña por toda la sociedad rural murciana. El desarrollo de este fenómeno presentó una multiplicidad de formas y agentes que eran reflejo de su adaptación a las peculiaridades productivas de cada comarca. Buena parte de la actividad agropecuaria estaba siendo financiada no con “crédito agrícola”, sino con “crédito comercial”, a través de proveedores de insumos y de compradores de cosechas, formales e informales, quienes servían de canales para que el crédito formal llegara a los productores de manera distorsionada.

I.1. Los mecanismos privados de crédito: funcionamiento y rasgos generales

Una pregunta clave asoma cada vez que se afronta el estudio de los mercados informales: ¿Por qué era tan difícil expandir la oferta de servicios financieros rurales? La agenda de los Gobiernos liberales de la época incorporaba de continuo la preocupación por la falta de acceso de la población rural a los servicios financieros formales y por los duros términos y condiciones (en particular, las elevadas tasas de interés) de las finanzas informales. El diagnóstico de esta situación incorporaba dos elementos:

- Los banqueros e instituciones bancarias eran demasiado conservadores, no estaban interesados en el crédito agrícola ni en prestar a los campesinos pobres.
- Las exorbitantes tasas de interés que cobraban los prestamistas informales a través de pro-

cedimientos usurarios que constituían una forma de explotación.

Estas dos explicaciones aparentemente distintas tenían un elemento en común. Los problemas de las finanzas rurales se atribuían a la falta de voluntad (indiferencia) de los banqueros comerciales privados y a la mala voluntad (intención de explotar) de los prestamistas informales. Los banqueros no querían atender a esta clientela y los prestamistas locales buscaban explotarla. Supuestamente se trataba de una opción poco racional.

Dado este diagnóstico oficial, presente en las numerosas encuestas que se realizaron entre 1849 y 1910, el Estado se sentía obligado a asumir la responsabilidad de corregir estas “fallas del mercado”. La respuesta de los poderes públicos consistió en legislar y en buscar un agente benevolente que estuviese en disposición de ofrecer estos servicios (tuviera voluntad) y que los ofreciera sin explotar a la clientela campesina. Estos agentes fueron el Banco Hipotecario de España, los programas de créditos blandos del Banco de España y, al final del período estudiado, el Servicio Nacional del Crédito Agrícola, pero ninguno de ellos cumplió el cometido que se le encargó.

Por otro lado, la banca privada ignoró a la clientela de las zonas rurales porque sabían que con las tecnologías bancarias disponibles, esta actividad presentaba una escasa rentabilidad, porque los costos y los riesgos eran demasiado elevados.

El resultado de esta situación fue el desarrollo de la usura, que estaba ligado a los procesos de detracción del excedente de las pequeñas explotaciones a través de los mecanismos de demora del pago de la deuda por sucesivos aplazamientos¹ y de la *comercialización forzada* que obligaba a los pequeños campesinos² a vender su excedente a unos precios sensiblemente inferiores a la cotización del mercado en cada momento para hacer frente al pago de sus deudas. Este proceso permitió la extracción de una parte de la producción de los niveles más bajos del campesinado, reduciendo aún más su capacidad de

(1) Sobre este aspecto ver Amit Badhuri (1987), pp. 102-121 y Enric Tello i Aragay (1990), pp. 144 y 55.

(2) Bajo esta denominación estarían considerados los grupos agrarios de pequeños propietarios, arrendatarios, enfiteutas, colonos, aparceros, medieros, rotureros, etc.

(3) En este contexto, la diferenciación entre préstamos de consumo y préstamos de producción es algo engañoso, como pone de manifiesto A. Badhuri, op. cit, p. 24, ya que cuando se requiere la primera modalidad para la supervivencia de los productores, pasa a formar parte de lo que se denomina "consumo productivo", teniendo la misma consideración que otros gastos de producción como pueden ser las adquisiciones de insumos.

(4) Al respecto ver los trabajos de María Teresa Pérez Picazo (1987a), pp. 11-20 y (1987 b) pp. 108-109.

(5) Se trata del proceso abierto en 1838 con la formación de la Nueva Comisión para el Arreglo de los Pósitos por R.O. del 6-IV-1838, encargada de estudiar la posible conversión de losósitos en bancos de provincia y continuado por la Orden del Regente del Reino de 30-IX-1841 dirigida a promover el establecimiento de Bancos de Socorro para labradores y culminada por la R.O. de 15-VIII-1849 que remitió una encuesta a los jefes políticos provinciales para que las hiciesen llegar a las Juntas Provinciales de Agricultura y Sociedades Económicas de Amigos del País, sobre las necesidades financieras del sector agrario. La información recogida durante esos años se ha conservado en el Ministerio de Agricultura, Bancos Agrícolas, legajo 123, expediente 4-4bis: "Preguntas realizadas por el Ministerio de Fomento a las Juntas de Agricultura y Sociedades Económicas de Amigos del País de cada provincia con objeto de reunir los datos necesarios para el estudio de la cuestión del Crédito Territorial", años 1849-1856.

(6) Respuesta de la Sociedad Económica de Amigos del País de Murcia al *Interrogatorio* formulado por R.O. 15-VIII-1849, Leg. 123, expediente 4-4bis, p. 4

(7) La bibliografía sobre las VPR es muy escasa y su incidencia sobre el mercado de crédito no ha sido suficientemente tratada. Para el ámbito catalano-valenciano, sí se cuenta con trabajos sobre una modalidad muy parecida a las VPR; se trata de las "ventas a carta de gracia", analizadas en trabajos de R. Congost (1990), p.

consumo, mediante la implicación del grupo en una serie de intercambios involuntarios forzados por los propios prestamistas-usureros.

La persistencia de este sistema más allá de las últimas décadas del siglo XIX es una clara muestra de la perpetuación del endeudamiento generalizado y continuo de la masa de medianos y pequeños productores agrarios, lo que nos advierte de un posible patrón de comportamiento simbiótico de dependencia recíproca entre el usurero local y éstos, por el cual no podían subsistir de una cosecha a otra sin recurrir a pedir adelantos a éste, mientras que los ingresos del prestamista dependían en gran parte de su capacidad para conceder créditos regulares a este grupo campesino para su empleo fundamentalmente en el consumo familiar³.

La dependencia de los pequeños agricultores respecto a los préstamos de consumo propició la penetración del capital mercantil y usurario en la economía agraria regional⁴, lo que abrió una importante vía para la extracción del excedente junto con el nuevo sistema tributario liberal. Este proceso condujo a que las relaciones de intercambio en el mercado de productos agrario tuviesen un carácter forzado para estos grupos, ya que éstas no dependían de una participación voluntaria en el mercado, con el objetivo-motivación de las "ganancias del comercio", sino que estaban dictadas por las consecuencias de los mecanismos del endeudamiento. Un cuadro detallado de esta situación se ofrece en las respuestas a la Encuesta Agrícola de 1849-1856⁵ elaboradas por instituciones como las Sociedades Económicas de Amigos del País de Murcia y Cartagena, la Junta de Agricultura de la Provincia de Murcia o personajes como el jefe político de Murcia Joaquín López. Entre las numerosas preguntas que la componían figuraba un núcleo destinado a obtener información sobre la situación del capital móvil de las explotaciones y el monetario que poseían los grupos campesinos, sobre el estado de losósitos, la negociación de hipotecas y la devolución de préstamos.

El panorama que dibujan las respuestas de las instituciones murcianas refleja las difíciles circunstancias coyunturales por las que atraviesa la agricultura murciana a mediados del siglo XIX, así como la ausencia de mecanismos financieros adecuados que favoreciesen el crecimiento relativo de los activos en el mercado de crédito y de la tierra, lo cual favorecía la persistencia de las prácticas crediticias arcaicas que sólo servían para incorporar una pequeña porción de capital circulante al sector. La escasez y el alto precio del dinero que muestran las respuestas obstaculizaban la articulación de un mercado formal y accesible para el mediano y pequeño cultivador. El relato que hace la Sociedad Económica de Amigos del País de Murcia en su contestación a la encuesta de 1849-1856⁶ muestra el funcionamiento de los mercados informales de crédito en las distintas comarcas murcianas que reproducimos parcialmente:

"...Con muy poca excepción, los propietarios y colonos cultivadores de esta provincia, necesitan dinero para sus operaciones ordinarias, principalmente en épocas de la siembra y recolección de frutos, sin pensar por su escasez en mejoras, lo buscan comúnmente acudiendo forzosamente a las manos usureras que despiadadamente con un lucro ... que muchas veces pasa del 25 por ciento, según la necesidad del afligido... con fianza, que siempre ha de ser de buenas tabúllas de huerta, la finca ha de ponerse a un retro, plazo corto y el valor a gusto del prestamista... Viniendo a pagar un duplo de lo que vende.. a pesar de lo cual sigue siendo difícil encontrar dinero".

En la descripción aparece un retrato del sistema usurario basado en el crédito territorial a muy corto plazo y utilizando mayoritariamente los mecanismos de las ventas con *pacto de retracto* (VPR), que pasaron a convertirse en el instrumento privilegiado de los prestamistas-usureros. En realidad era un contrato de compraventa a través del cual el vendedor se reservaba el derecho de recuperar lo que había vendido una vez que hubiese devuelto el capital recibido en unos plazos preestablecidos⁷. El contrato guar-

daba la apariencia de ser viable a través de la posibilidad de subrogación por parte del retransmisor al pagar la deuda de la parcela hipotecada, por lo tanto su existencia estaba ligada al interés del vendedor-deudor por recuperar el predio vendido y desde el punto de vista jurídico provocar la sustitución del comprador-acreedor⁸. En la realidad, estos principios nunca solían cumplirse y la ausencia de actas notariales, en la mayor parte de los contratos, sobre las VPR convertían a éste en una venta forzada, que solía terminar con la pérdida de las tierras por parte del vendedor-deudor, y cuando esto sucedía le resultaba muy difícil volver a comprarlas, ya que su situación económica había empeorado y por lo tanto su capacidad de acumular ahorro se veía disminuida notablemente. Desde muy temprano, el uso de las VPR fue denunciado como práctica de usura encubierta por numerosos economistas y juristas tanto a nivel nacional como regional⁹. La extensión en el uso de este tipo de contrato en las diferentes comarcas murcianas era una realidad desde 1850, como lo atestigua el informe de la Junta Provincial de Agricultura¹⁰ y no paró de crecer en toda la segunda mitad del siglo XIX, como señalaba en un profundo estudio el registrador de la propiedad R. Ramos Bascuñana en 1880¹¹. Su uso privilegiado por parte de los prestamistas-usureros se basaba en la facilidad para subvaluar las fincas por debajo de los precios del mercado, al tiempo que se solía introducir una renta semestral o anual en concepto de interés, cuyo impago daba lugar a que el acreedor pudiera posesionarse de hecho y derecho de la finca, todo ello bajo un maquillaje de validez jurídica.

De las contestaciones de las Sociedades Económicas de Amigos del País de Murcia y Cartagena a la encuesta de 1849-1856, se trasluce la importancia del mecanismo de prorrogación de los préstamos, conocido bajo la denominación de "mora", en la consolidación de los procesos de endeudamiento recurrente del pequeño campesinado y por tanto de unas de las herramientas fundamentales del predominio de los

mercados informales de crédito. Según este procedimiento, una parte significativa de los créditos incurría en mora al finalizar el período concertado, lo que generaba ajustes en el contrato inicial, que a su vez modificaban las relaciones de producción en favor del prestamista, el cual se incautaba cada vez de una mayor porción del producto de las pequeñas explotaciones, hecho que constituía la base del fenómeno de la usura.

El mecanismo de la deuda generada por la usura funcionaba en base a la existencia de situaciones de compulsión en las cuales se pierde el sentido voluntario en la participación en el mercado, viéndose "involuntariamente involucrados" en una serie de transacciones para el intercambio de sus medios fundamentales de vida a unos precios muy por debajo de su valor real.

El mecanismo de la "demora" se convertía en el eje fundamental del procedimiento de la usura y, al mismo tiempo, de la comercialización forzada que le acompañaba. Cuando un campesino se veía obligado a renegociar su deuda por impago de algún plazo, las nuevas condiciones del préstamo le obligaban a vender sus activos a la desesperada, a unos precios muy por debajo de su valor real y aún más de su valoración personal de los mismos. Al otro lado, como compradores de esos activos solían figurar los mismos prestamistas o sus agentes (intermediarios, corredores, logreros, etc.).

Las altas tasas de interés de los préstamos que aparecen citadas en los mencionados informes de 1850 y que se mantenían en 1887¹², se justificaban desde el punto de vista de los prestamistas en función de un necesario premio por el riesgo que corrían¹³, lo cual implicaba que una parte del interés estaría libre de posibles vicisitudes y actuaría como base sobre la cual se iría añadiendo el incremento por riesgo. Este fenómeno se entiende mejor si se tiene en cuenta que los prestamistas-usureros locales actuaban en el marco de un mercado informal de crédito que operaba en un virtual aislamiento y, por lo tanto, escasamente influenciado por las tasas de

96; S. Calatayud (1989), p. 51, y Ll. Ferrer i Alos (1987), pp. 527-549. En un ámbito comarcal hay que señalar para Murcia el trabajo de C. Román (1996), pp. 409-418.

(8) Sobre los fundamentos jurídicos de este tipo de contratos consultar: A. Casals Coldecarrera (1946), pp. 107, y ss. y J. Vallés y Pujales (1933), p. 113 y ss.

(9) De entre ellos destacamos por su elaboración las críticas realizadas a nivel nacional por J. Oliver (1874), pp. 10-16, y a nivel regional Rafael Ramos Bascuñana (1880), p. 15 y (1910) p. 71, y La Gaceta Minera y Comercial 7-VIII-1906.

(10) Contestación al *Interrogatorio* formulado por R.O. de 15-VIII-1849 realizado por la Junta Provincial de Agricultura de Murcia. A.M.A.P.A., bancos agrícolas, Leg. 123, expediente 4-4 bis, p. 6.

(11) Rafael Ramos Bascuñana (1880), pp. 15-19.

(12) Respuesta del jefe político de la provincia de Murcia al *Interrogatorio* realizado por R. de 15-VIII-1849 A.M.A.P.A. Ley 123, expediente 4-4bis, folio 2. Se trata del *Informe* de la Comisión Evaluadora de la Provincia de Murcia de 1887, ver A.M.A.P.A. *La crisis agrícola y pecuaria* (1888). Contestación a la pregunta 17. En la cual se señalaba: "Con hipoteca el mínimo es el 8% y por un año, y sin ella oscila escandalosamente entre el 30 y el 60%, y también en frutos".

(13) La idea que se encuentra detrás del premio por el riesgo del prestamista es la tasa de interés efectiva por unidad de préstamo otorgado, que se puede ilustrar con la ecuación $i = (x + u) / (1 - u)$, $1 > u > 0$, donde i es la tasa de interés cobrada, si la proporción de préstamo que no se paga por demora, $1 > u > 0$, siendo el interés recibido por el prestamista por unidad de préstamo otorgado $i(1 - u)$, x representa la tasa de interés recibida o efectiva. Por lo tanto, la tasa de interés obtenida, x , es simplemente igual a un costo de financiación de oportunidad, es decir, la tasa de interés que puede ganarse haciendo préstamos en un mercado de dinero organizado sin

ningún temor importante hacia la demora del pago. Así, por ejemplo, con una tasa de interés libre de riesgo del 6%, mientras que la tasa de demora es del 25%, ocurre que $x = 0,06$ y $u = 0,25$, de acuerdo con la ecuación presentada, el prestamista estaría cobrando una elevada tasa de interés del 41% (es decir $i = 0,41$), con el fin de cubrir una tasa de demora del 25% sobre el préstamo otorgado. En efecto, el prestamista estaría cobrando sólo la misma tasa de interés, libre de riesgo, del 6% sobre el total del préstamo concedido, ya que el restante $(41 - 6) = 35\%$ es un premio por el riesgo del crédito, que simplemente cubriría la pérdida del principal debido a la demora.

Sobre la fórmula y su desarrollo ver A. Bottonley (1975), pp. 75-104.

(14) Los trabajos de María Teresa Pérez Picazo (1987 a y 1987 b) muestran la existencia de este tipo de aislamiento intencionado, mantenido por los comerciantes-prestamistas y prestamistas-usureros que operaban desde cabeceras comarcales.

También una explicación del aislamiento en los mercados informales y su función la encontramos en R.I. McKinnom (1973), especialmente ver el capítulo VII de la obra.

(15) Sobre la participación en la política y el desempeño de cargos administrativos por parte de los prestamistas murcianos entre 1860-1905 ver María Teresa Pérez Picazo (1987 b), p. 19 y ss. Según el estudio realizado por esta autora, algunos de ellos llegaron a ser diputados a Cortes por la provincia de Murcia, como en el caso de Timoteo Mellado y Tomás Guerra.

interés que existían en el mercado organizado, como lo demuestran las importantes diferencias entre los tipos de interés que existían en las distintas regiones, provincias e incluso a nivel comarcal. Este aislamiento se correspondía con la falta de acceso al mercado organizado del crédito por parte del pequeño campesinado, hecho este que permitía a las estructuras informales funcionar al margen de todo tipo de canales institucionales. De esta manera, los prestatarios sólo podían tener acceso a un número muy limitado de prestamistas, los cuales a su vez mantenían un marco clientelar que no solía sobrepasar el territorio de comarca e incluso en muchos casos el de una localidad¹⁴, lo que les permitía tener un conocimiento muy exacto de las situaciones económicas y sociales de sus potenciales clientes. En estas circunstancias, la condición básica del "anonimato" que se cumple en los mercados formales no existía en este tipo de estructuras.

Otra de las características del mercado informal se refiere al hecho de la determinación de la capacidad de crédito de los prestatarios y de las consideraciones que la rodean; ésta se determinaba en función del tipo de avales que el prestamista consideraba adecuados. La realidad que muestran los informantes, ya mencionados, en 1850 y 1887 es muy variada, citándose como más frecuentes: cultivos y sembrados, producciones almacenadas, animales de labor, promesa de prestación de servicios laborales, la propia parcela o finca, enseres e instrumentos y por último, la revisión de los arreglos de tenencia

en caso de demora. Algunos de éstos carecerían de todo valor en su sistema formal, mientras que para un prestamista-usurero todos ellos eran válidos como garantías, lo que induce a pensar que esta aceptación de avales aparentemente ínfimos estaría relacionada con la naturaleza de unos acuerdos crediticios muy personalizados donde el riesgo estaba muy controlado. En el siguiente cuadro se puede apreciar el valor de las VPR legalizadas sobre fincas rústicas para el conjunto del país entre 1870-73.

1.2. El poder de los prestamistas: control social y redes clientelares

También se constata que estos circuitos informales de crédito agrario tenían un funcionamiento estrechamente ligado a las relaciones de poder económico existentes entre deudores y acreedores en las localidades y comarcas murcianas, en virtud de las cuales se determinaban el grado de aceptabilidad de los avales y su valoración de cara a la concesión de los préstamos. De esta manera, el prestamista ejercía frecuentemente un considerable poder personal sobre sus prestatarios, del cual se beneficiaban las redes oligárquicas y caciquiles que funcionaban en la región, incluso algunos llegaron a desempeñar importantes cargos políticos¹⁵. Este tipo de poder les permitía controlar los términos y condiciones de los préstamos con una eficacia superior a la de los prestadores institucionales del mercado organizado (casas de banca, bancos, etc.).

Cuadro I. Las ventas a carta de gracia o con pacto de retro (VPR) en España (1870-1873)

	Número de contrato VPR sobre fincas rústicas		Redenciones o retroventas sobre fincas rústicas		% de C sobre A	% de D sobre B	% de VPR sin plazo determinado
	A. Contratos	B. Capital (ptas.)	C. Contratos	D. Capital (ptas.)			
1870	3.991	4.953.331	1.685	1.841.327	42,2	37,1	48,9
1871	4.236	7.195.901	1.916	1.922.899	45,2	26,7	45,6
1872	3.774	5.859.884	1.832	2.431.161	48,5	41,5	48,5
1873	3.077	5.006.742	1.743	2.902.785	56,6	57,9	51,3

Fuente: Reseña Geográfica y Estadística de España 1888, pp. 642-643.

De este modo, el gran propietario que presta a sus arrendatarios (terrajeros, medieros, etc.) o un comerciante-prestamista local a través del cual los pequeños campesinos prestatarios enviaban sus cosechas al mercado, estaban sólidamente asentados y en mejores condiciones para recuperar los préstamos con demora que una institución crediticia del mercado formal, ya que disponían de diversos métodos para recuperar el capital prestado utilizando procedimientos tales como: servicios de trabajo, transferencias directas o indirectas de las tierras mediante la revisión de los arreglos de tenencia, captura rápida de cosechas y producciones, etc. En virtud de este tipo de poder personal sobre el prestatario, los prestamista-usureros aceptaban como avales valores que eran despreciados por los mercados formales para formalizar contratos. De esta manera, se puede hablar del excepcional poder económico que tenían en su manos, lo que les permitía otorgar una valoración siempre a la baja, y arbitraria a ese tipo de activos que ofrecían los pequeños campesinos. La capacidad de subvalorar las garantías dependía de dos factores: del poder monopolístico que ejercían en el seno de ese tipo de mercado y en la característica personalizada de los contratos o arreglos crediticios.

Sirva como ejemplo de este tipo de situaciones el caso del contrato de préstamo entre Antonio Vidal Albert, importante propietario agrícola y prestamista de Yecla (comarca del Altiplano), y Antonio Ortuño Palao (labrador y arrendatario)¹⁶ de la misma localidad, firmado en 1860. El primero deseaba hacerse con una pequeña parcela adyacente a su finca propiedad del segundo, por este motivo su valoración personal del terreno como posible aval de préstamo era bastante elevada. La oportunidad de apropiación se le presentó al solicitarle el labrador un préstamo para hacer frente a los gastos de una recolección, pasando la mencionada parcela a ser aval del contrato. El prestamista le otorgó un valor-precio sensiblemente inferior a la valoración personal asignada por él mismo (y por el prestatario) al predio en cuestión. Tras una

demora y sus consiguiente reajustes en la contratación del préstamo, que endurecieron aún más las condiciones de devolución, se produjo un nuevo retraso del pago, apropiándose Antonio Vidal del terreno que redondeaba su explotación, todo ello en un lapso de tiempo de un año y seis meses a partir de la firma del contrato inicial.

El poder personal a que nos hemos referido anteriormente como una de las características fundamentales que se establecen dentro de los mecanismos del mercado informal se convierte a menudo en un claro y nítido resorte de control social, ya que el acceso al crédito estará estrechamente relacionado con la posición que los demandantes ocupen en las distintas redes clientelares que constituyen la vida política local. Este hecho es frecuente en las relaciones que se establecen entre prestamistas y prestatarios dentro del mercado informal de crédito; así, en el mismo caso que hemos considerado del propietario y prestamista Antonio Vidal Albert, se comprueba su activa militancia política en la Unión Liberal¹⁷ de cuya junta directiva formaba parte en 1859 y 1862 y por su adscripción como socio y dirigente del influyente Casino Primitivo de Yecla, centro de residencia de organizaciones de propietarios agrarios, culturales, sociales e instructivas, y desde el cual la oligarquía local organizaba extraoficialmente los arreglos de la política local a través del juego de sus respectivas clientelas. Por lo tanto, el acceso al crédito iba configurando mecanismos de control social que pueden ser muy importantes para conocer las fuentes y las dinámicas de las estructuras de poder en el ámbito local.

Otro ejemplo de prestamista con una amplia red clientelar lo encontramos en el caso del presbítero de Santo Domingo (Mula) Francisco González Dato¹⁸, que operaba en una amplia demarcación territorial formada por las localidades de Mula, Librilla y Ricote. En su inventario postmortem encontramos 145 deudores por créditos de esas localidades, con un montante total pendiente de 324.206 reales, además de un amplio patrimonio formado por tierras

(16) Sobre las relaciones entre acceso al crédito y redes clientelares ver las hipótesis apuntadas por Anaclot Pons y Justo Serna, "Dignos de crédito. La burguesía y el mercado del préstamo en la ciudad de Valencia (1850-1870)", ponencia poligrafiada presentada en la I Sesión de la Vª Reunión del S.E.H.A., titulada *La circulación del excedente en la España rural*, Santiago de Compostela, 30 de septiembre al 1 de octubre de 1992.

Los datos referentes a la participación política de Antonio Vidal Albert se han obtenido de la prensa local yeclana, en concreto del periódico *El Eco* de 24-V-1859, "Nueva Junta de Unionistas yeclanos", y del de la junta directiva del Casino Primitivo en *Yecla Moderna*, "Nuevos nombres en la directiva del Casino Primitivo", 12-X-1863. Este tipo de relaciones también se constatan en otras áreas mediterráneas, así el trabajo de E. Papataxiarchis (1986) para Lesbos en el período 1860-1890.

(17) Antonio Vidal Albert fue un propietario relevante de Yecla (comarca del Altiplano) cuyo patrimonio relevante se gestó con compras de fincas realizadas con la desamortización civil de 1855; su profesión era la de procurador. En 1860 lograba hacerse con una pequeña parcela que redondeaba su finca denominada El Pulpillo (en término municipal de Yecla) a través de la ejecución de un impago de préstamo contra Antonio Ortuño (labrador propietario) que previamente se había pactado con aval del mencionado predio. Archivo Municipal de Yecla, Esc. Pascual Ibáñez Castillo, Leg. 342, Escritura de préstamo fechada 6-V-1860.

También gracias a los dietarios contables de Antonio Vidal Albert hemos podido comprobar operaciones similares y otros arreglos con sus arrendatarios. Las prácticas continuaron con su hijo y heredero Macedonio Vidal Herrero.

(18) Inventario postmortem de Francisco González Dato, 7/1/1814. A.M. Mula. Datos cedidos por María Teresa Gómez Picazo.

de secano, de regadío, derechos de aguas, casas etc., muchas de las cuales fueron adquiridas por impagos de los créditos que negociaba. No cabe duda que el crédito constituía un buen negocio para la colocación de capitales.

Volviendo sobre los arreglos personalizados de los préstamos hay que señalar que su viabilidad estaba estrechamente ligada al fenómeno de la territorialización, es decir, su localización sobre una base espacial muy restringida (ámbito local o comarcal), lo cual provocaba una fragmentación máxima del mercado de tal manera que cada prestamista tenía una clientela muy concreta sobre la que podía ejercer un control económico considerable, al tiempo que la competencia dentro de la actividad era muy limitada. Como hemos podido comprobar en el caso del prestamista y propietario yeclano Antonio Vidal, la tendencia del acreedor es aprovechar todas las ocasiones que se presentasen para apoderarse de la tierra del deudor, lo cual refuerza la limitación espacial de las actividades crediticias y por consiguiente la tendencia a la formación *micromercados de crédito*¹⁹, en cuya selección de avales prima la tierra escriturada sobre todos los demás posibles, ante todo en los casos en que los prestamistas son también agricultores. Por otro lado, también ocurría que un préstamo garantizado por una parcela, finca o predio sólo podía realizarse en el caso que las mismas se encontraran cerca del lugar de residencia del acreedor.

En este mercado fragmentado, los prestamistas ejercen un poder casi absoluto a través de la subvaloración de los avales, de manera que el concepto de beneficio por el riesgo se convierte en algo irrelevante y además bastante engañoso, debido a que las valoraciones a la baja de las garantías eran tan consistentes que, además de cubrir la posible pérdida de capital en caso de impago, también le permitían obtener ganancias de capital mediante la transferencia del aval en caso de retraso. Se provoca, de esta manera, una situación de alto riesgo para el prestatario en caso de demora y en ningún caso para el prestamista, ya que será éste el que corra

el riesgo de perder su medio de vida, como hemos podido comprobar en el caso que nos hemos referido del labrador yeclano Antonio Ortuño en el préstamo que contrató en 1860 con Antonio Vidal. Lo que para un labrador, colono, enfiteuta, arrendatario, etc., tiene un alto valor personal, se podía transferir subvalorado para responder de la posible demora en el pago de un préstamo, y en este detalle radica un elemento esencial de la extracción usuraria.

La ganancia del prestamista se basaba en el poder casi absoluto para valorar los avales o garantías que presentaban sus prestatarios, siempre por debajo de su precio normal de mercado, y en las diferencias entre las valoraciones personales del activo-garantía, siempre a favor del usurero. Además, éste tenía acceso a las estructuras formales de crédito, de manera que podía contrastar su valoración personal de los avales con la que éstos tenían en este ámbito y escoger la que más le interesara. Todo ello suponía transferir la totalidad del riesgo de las operaciones hacia el prestatario, lo cual explica que éstos encontraran suficiente "capacidad de crédito" en los campesinos pobres.

En esta situación se cumplían las constataciones que realizaban las Sociedades Económicas de Murcia y Cartagena y la Junta Provincial de Agricultura en sus respuestas al *Interrogatorio* en 1850, en el sentido que los pequeños propietarios, colonos, arrendatarios, aparceros, terrajeros, enfiteutas, etc., tenían prácticamente vedado el acceso a los créditos en condiciones "normales", en referencia a las instituciones del mercado formal del dinero. En esta línea comprobaban los informantes cómo los agricultores más acomodados, que podían prescindir de préstamos de consumo, no se exponían a los riesgos del mercado informal, mientras que los campesinos pobres aceptaban normalmente préstamos de consumo entrando en la espiral del endeudamiento crónico.

Si utilizamos los datos de las respuestas de la Junta Provincial de Agricultura de Murcia al *Interrogatorio* en 1850, y en concreto los referidos a los ingresos medios de un colono, de un

(19) Sobre el funcionamiento de los micromercados de crédito ver los trabajos de Agnese Sinissi (1992) para Basilicata (Italia), P. Pízanias (1983) para Grecia, José María Moro y Francisco Erice (1991) para Asturias y H.D. Roth (1979) para Dhanbad (India).

Cuadro II. El endeudamiento en distintos estratos agrarios: proporción de endeudamiento respecto al ingreso familiar en 1850

Tipo de explotación familiar Régimen	Proporción de endeudamiento respecto al ingreso familiar anual (%)
Colonato	55,6
Labrador propietario y/o gran arrendatario	16,7
Terrajero de secano	64,3

labrador propietario o gran arrendatario y un terrajero de secano, podemos realizar un cálculo de sus respectivas capacidades de endeudamiento anual respecto a sus ingresos a través de la utilización de la fórmula expuesta por Badhuri²⁰.

Los préstamos de consumo representaban una parte importante del endeudamiento regular de las familias campesinas pobres, realidad que no se cumplía para el resto de los estratos campesino. De esta manera, se cumplía el axioma que cuanto más pobre era una familia más limitada era su capacidad para obtener préstamos en el mercado de crédito, teniendo que recurrir a un endeudamiento recurrente con usureros y prestamistas locales. Así, se comprueba con las familias de los terrajeros de secano que comprometían el 64,3 % de sus ingresos en el pago de sus deudas o las que llevaban tierras en régimen de colonato con un 55,6 %, porcentaje que reducen considerablemente en el caso de los labradores propietarios o grandes arrendatarios alcanzando el 16,7 %.

A pesar de que las unidades familiares del pequeño campesinado constituían la mayoría de las familias rurales murcianas, su participación era muy pequeña en cuanto a la propiedad, lo que daba lugar a que su acceso al mercado formal de crédito fuese muy limitado. Se producía una situación que se caracterizaba en que las familias más pobres dedicaban una proporción muy alta de sus préstamos al consumo, aunque al mismo tiempo la participación de éstos en el conjunto de los préstamos contratados por todos los grupos de la economía agraria de Murcia era relativamente pequeña.

Esta situación ponía de manifiesto la gran debilidad de la capacidad de crédito del pequeño campesino; incluso dentro de este grupo las familias que eran propietarias de algunas tierras de cultivo tendían a tener unas deudas mayores que las que no disponían de propiedad. Las restricciones sistemáticas que presentaban las fuentes institucionales era en buena parte producto del criterio de la capacidad de crédito, que dejaba fuera del sistema formal a las familias más pobres, que pasaban a depender para la obtención de préstamos de fuentes privadas no institucionales, como hemos tenido ocasión de mostrar.

La siguiente información de carácter oficial que mostraba la situación general del crédito agrario en Murcia corresponde a las respuestas al *Cuestionario de 1881*²¹, que trataba de recabar información sobre la situación del crédito agrícola en las distintas provincias y recoger propuestas para establecer bancos agrícolas o sociedades de crédito, después de reconocer el fracaso de los organismos financieros que se crearon a raíz de la real orden de 30 de septiembre de 1841. En general, el número de respuestas obtenidas al cuestionario fueron muy escasas (14 en total), y en el caso de Murcia se trató de la elaborada por la Sociedad Económica de Amigos del País de Cartagena²², que reflejaba la situación de la comarca del Campo de Cartagena, mostrando una mejoría en los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, en el caso que el peticionario fuese propietario de cierta relevancia (llegándose al 10%), pero cuando los demandantes eran propietarios de rango menor, el interés ascendía hasta el 19%.

Fuente: Elaboración a partir de los datos contenidos en las respuestas de entidades murcianas a la encuesta de 1850. AMAPA. Bancos Agrícolas. Leg. 123.

(20) Amid Badhuri, (1987) p. 30. La fórmula se basa en el predominio de los préstamos de consumo en la estructura global del endeudamiento de las familias agrícolas y se expresa: Total de préstamos anuales/Ingreso = Total de préstamos anuales/Préstamos de consumo x Préstamos de consumo/Ingreso. Los datos sobre los ingresos familiares de una explotación en régimen de colonato, otra de un labrador propietario o arrendatario mayor y la de una en régimen de terraje de secano se han tomado de: Respuesta de la Junta de Agricultura de la Provincia de Murcia al *Interrogatorio...*, op. cit., folios 3 a 8. En todos los casos, la familia considerada era de padre, madre y dos hijos menores. En el caso del colono, la explotación es de 2 tabúllas de tierra de 1.600 varas superficiales en la huerta; la extensión de la del labrador propietario de 25 tabúllas (parte en arriendo) de regadío y la del terrajero de secano de 35 fanegas.

(21) Real decreto de 17 de enero de 1881 que establece la "Información para oír las opiniones y reunir los datos necesarios para el establecimiento del crédito agrícola en España". *Gaceta* de 18-1-1881. El cuestionario dedicaba las preguntas 11 a 22 a solicitar información y recabar opiniones sobre la posibilidad de fundar bancos agrícolas

(22) Respuesta de la Sociedad Económica de Amigos del País de Cartagena al *Interrogatorio* elaborado por la Dirección de Agricultura, Industria y Comercio por real decreto del 17 de enero de 1881, sobre el Crédito Agrícola. Archivo del Ministerio de Agricultura, Leg. 123, exp. 4-4bis. El documento está manuscrito y fechado en Cartagena a 12 de febrero de 1881.

(23) Se trata de la "Información sobre las causas de la crisis agrícola y pecuaria" abierta por real orden de 7 de julio de 1877.

Las contestaciones de la Región de Murcia se debieron a: Comisión de Evaluación de Murcia, Ayuntamiento de Totana, Ayuntamiento de Lorca, Consejo Provincial de Agricultura, Industria y Comercio y D. Tomás Museros, catedrático de Agricultura.

(24) "La crisis agrícola y pecuaria. Información escrita". Contestación de D. Tomás Museros, catedrático de Agricultura del Instituto de Murcia. Vol. IV, Madrid, 1887, pp. 197-198.

(25) "La crisis agrícola y pecuaria. Información escrita". Contestación del Ayuntamiento de Lorca (núm. 358); Comisión Provincial de Agricultura, Industria y Comercio de Murcia (núm. 357), Vol. IV, Madrid, pp. 645 y 655.

contestación del Ayuntamiento de Totana (núm. 454) en Vol. V y la Contestación de la Comisión de Evaluaciones de la Provincia de Murcia (núm. 426) en Vol. V.

Todas ellas señalan esta tasa de interés en los préstamos de tipo personal y con garantías muy variables cuyos demandantes son mayoritariamente pequeños arrendatarios, colonos, enfiteutas, terrajeros, etc., y solían negociarse en acuerdos privados y en la mayor parte de los casos sin escriturar.

(26) Una descripción y análisis de este grupo prestamista puede verse en: María Teresa Pérez Picazo (1987).

(27) M.T. Pérez Picazo (1987 a), p. 369.

En los préstamos a plazo corto de tipo personal con avales muy variados los intereses oscilaban entre el 2 y 5% mensual (es decir, entre el 24 y el 60% anual), lo cual es un claro exponente del mantenimiento de las estructuras informales de crédito agrícola en base a los prestamistas locales.

El escueto informe de la sociedad cartagenera insistía sobre el hecho de la ausencia de instituciones financieras con dedicación plena a atender las necesidades de los agricultores, con privilegios otorgados por el Estado y bajo la tutela de los poderes públicos locales y provinciales. Por lo tanto, el panorama mostrado a lo largo de las páginas anteriores sigue siendo perfectamente válido para explicar la situación existente a finales del siglo XIX en lo referente al sistema de financiación del sector agrario y más concretamente a las estructuras crediticias que operaban entre los sectores campesinos más desfavorecidos.

Sirve para reafirmar esta aseveración las contestaciones que diferentes organismos e instituciones realizaron en la *Información de 1887*²³. Entre estas aportaciones destaca por su profundidad de análisis la realizada por D. Tomás Museros, catedrático de Agricultura del Instituto de Murcia, fundador de diversas revistas agrarias y propagandista incansable de las innovaciones tecnológicas y técnicas agropecuarias, que entre otros aspectos confirma el panorama crediticio que se había trazado para 1881:

*"...Acuden con frecuencia al préstamo los cultivadores, y en particular los colonos por falta de capital..., siendo el interés del dinero muy subido, excesivo, pasando de ordinario del 20 y 25%, llegando hasta el 60, siendo la forma en que se efectúan estos préstamos privada, o como se dice, a cencerros tapados..."*²⁴.

En este sentido se pronuncian el resto de las contestaciones (Ayuntamientos de Lorca y Totana, Comisión de Evaluación y Consejo Provincial de Agricultura, Industria y Comercio), ante lo cual se verifica que a finales del siglo XIX el mercado informal de crédito agrario sigue funcionando con la misma fuerza que

se describía en 1850. Los "cencerros tapados" de los arreglos personificados de préstamos por parte de los prestamistas-usureros, con sus valoraciones a la baja de los activos que podían presentar como avales el pequeño campesinado ante la demanda de un crédito, seguían constituyendo la "costumbre" que mantenía en pie una estructura crediticia fragmentada, a partir de la cual los prestamistas locales podían ejercer su considerable poder, casi monopolístico, en cuanto a la negociación de los préstamos.

En este mercado de crédito, personalizado y aislado, el prestamista podía establecer las tasas de interés a cualquier nivel; como hemos tenido ocasión de presentar alcanzaban más allá del 60% en muchos casos²⁵.

1.3. Los prestamistas y sus estrategias inversoras

La figura central de este sistema es la del prestamista-usurero local, que constituye la principal fuente de crédito del mismo, aunque detrás de esta denominación hay una gran variedad de situaciones que va desde los *comerciantes* representados por una élite afincada en la capital regional y en las principales cabeceras comarcales, dedicada al préstamo y financiación de las actividades agrarias de los grandes y medianos propietarios²⁶, y de cuyas filas surgirán las primeras casas de banca, hasta los pequeños *usureros locales*²⁷, un grupo relativamente numeroso que habían ocupado las áreas rurales y algunos barrios urbanos de las agrocidades murcianas, pero cuyas liquideces eran muy limitadas caracterizándose por realizar numerosas operaciones individuales, pero con valores o sumas prestadas poco relevantes, como puede comprobarse en el cuadro anterior.

Los prestamistas que hemos reseñado constituyen los más destacados del grupo a que nos venimos refiriendo; su conjunto en 1855 titularon el 45% de las operaciones de crédito que se realizaron en el municipio de Murcia, pero el dinero entregado suponía tan sólo el 21,9% del negociado ese año. Los préstamos

Cuadro III. Crédito hipotecario ejercido por pequeños prestamistas usureros en el municipio de Murcia y alrededores en 1855

Nombres	Area de actuación	Capital prestado (en reales)
Pedro Gómez Zabala	Beniaján-Alquerías	44.426
Francisco Illán Pelegrín	Algezares-La Alberca	34.830
Francisco Solano	Avileses-Sucina	29.124
Onofre Sánchez	Torre Pacheco	28.690
Miguel Boades	Roldán-Corvera	27.960
Paulo Martínez Madrona	Aljucer-Puebla de Soto	14.866
Pío del Pino	Alcantarilla	14.120
Juan de la C. López	Torres de Cotillas	13.069

Fuente: Tomado de M. T. Pérez Picazo (1986) p. 369.

que realizaban tenían como características comunes su cortedad de plazos (de 6 a 9 meses), que por lo general se extinguían con la recogida de la cosecha. Aún restaban otros prestamistas con inferior capacidad de crédito cuyo negocio suponía el 31,2% del realizado por el conjunto a que nos referimos.

El sector de prestamistas dotados de mayores liquideces inicia su andadura financiera durante el decenio 1850-1860 debido a la disminución de los capitales procedentes de los comerciantes-banqueros. Como ha señalado M.T. Pérez Picazo²⁸ el origen de la fortuna de los miembros de este grupo presenta una gran variedad de situaciones. Así: J. Tamayo (de Moratalla), los Mellado (de Lorca), los hermanos Mazón y Franco (de Murcia), se basan en la gran propiedad agrícola; Tomás Guerra (de San Javier) y los Cachá (de Lorca), en la minería; incluso en el comercio y la propia actividad prestamista como en el caso de Mora Igual y Mariano Alarcón (de Cartagena). Todos ellos prestaban importantes sumas a una clientela selecta, aunque tampoco desdeñaban la realización de operaciones más modestas con labradores, medianos propietarios o arrendatarios de relieve. En 1860, este grupo absorbía el 69% de las operaciones realizadas en Murcia (201 préstamos), de las cuales un 82,5% tuvieron como clientela prestataria al grupo agrícola mencionado anteriormente (labradores, medianos pro-

pietarios, arrendatarios de relieve, etc.), aunque las magnitudes se invierten al comprobar las cantidades negociadas. Así, el 25,9% del capital prestado correspondió a esta clientela (174.302 reales) por el 74,1% para los grandes propietarios (498.630 reales).

La procedencia social de los miembros de este selecto grupo prestamista también presenta una gran variedad de situaciones. Así, encontramos: pequeños y medianos propietarios, comerciantes, profesionales (médicos, abogados, notarios...), funcionarios industriales, etc. Representan la nómina de aquellos que poseen ahorros y atisbaron la rentabilidad de las operaciones de crédito hipotecario a corto plazo e incluso los créditos con pacto de retracto. Un ejemplo del comportamiento inversor de este tipo de prestamistas lo observamos en el inventario postmortem de Joaquín Martínez Guardiola que actuaba en la zona del Altiplano de Yecla-Jumilla.

El conjunto patrimonial del prestamista ascendía a 314.161 pesetas y en la composición destacan los bienes inmuebles con un 62,34%, los cuales son la base de su posición económica, especialmente los rústicos (35,11% del total del patrimonio). Los préstamos suponían el 33,14% de su inventario y las pequeñas inversiones en actividades ligadas a la agricultura, representadas por su participación en distintas compañías de alumbramiento de aguas subte-

(28) M.T. Pérez Picazo (1986), p. 367.

Cuadro IV. Estructura patrimonial del prestamista Joaquín Martínez Guardiola, año 1899

Fuente: A.P.N.Y., Notario J. Mendiluce. Elaboración propia.

Tipo de activos	Valor de los activos (en pesetas)	%del total que representa el valor
Efectivo en metálico	10.405	3,31
Participación en pozos de agua	3.745	1,19
Cartas de obligación personal	4.869	1,54
Créditos por pagarés	14.536	4,62
Préstamos hipotecarios	45.316	14,42
Créditos con pacto de retracto (VPR)	39.412	12,54
Bienes inmuebles rústicos	110.321	35,11
Bienes inmuebles urbanos	85.557	27,23
Total	314.161	100

ráneas, eran meramente testimoniales, pues suponían el 1,19%. Si analizamos su actividad prestamista (33,14% de su patrimonio) comprobamos que el peso de las modalidades netamente usurarias (VPR, cartas de obligación personal y créditos por pagarés) alcanza el 56,5% del total prestado y que incluso la modalidad hipotecaria (43,5% del conjunto de préstamos) la negociaba en condiciones muy ventajosas, pues se realizaban por un año y con un interés en 8 puntos superior a la tasa media de los circuitos financieros formales.

La actitud inversora del prestamista se orientaba hacia la diversificación de riesgos en sectores económicos estables y duraderos como eran los bienes inmobiliarios (62,34% del patrimonio). Así, aparecen fincas de secano y regadío, ascendiendo las primeras a 175,68 ha. distribuidas en distintos lotes y la segundas a 9 ha., situadas en los municipios de Jumilla, Yecla y Montealegre, destinadas a viñedo, cereal, olivar y huerta. Junto a éstas, también hay una serie de fincas urbanas situadas en Jumilla y en la ciudad de Murcia. La actividad prestamista (33,14% del patrimonio) como hemos señalado se orienta hacia el uso de las modalidades netamente usuarias; así, las VPR que afectaban a 38 deudores con una superficie de 206,24 ha. y que se escrituran sin plazo fijado para la devolución con lo cual la puerta para la apropiación estaba abierta. También hay que señalar que los pres-

tamos ínfimos a pequeños campesinos (incluidos jornaleros) se realizaron a través de los "créditos personales por pagarés", que, aunque tan sólo suponen el 13,95% del capital total negociado, involucran a un mayor número de deudores, 62 deudores, en su mayor parte arrendatarios, jornaleros y algunos pequeños propietarios, los cuales aceptan unas condiciones leoninas de devolución y de interés. En esta modalidad, la cantidad media era de 234,4 pesetas/préstamo, con un mínimo de 50 pesetas y un máximo de 957 pesetas. Las "cartas de obligación personal" (4,67% del total de créditos) declaraban los intereses a los que se negociaban. Así, de los 12 contratos existentes, 5 se fijaron al 19%, 3 al 22% y 4 al 25%, con unos plazos que en ningún caso superaban el año.

La restringida área de actuación de este prestamista (ámbito comarcal) le permitía tener un claro conocimiento de la capacidad de crédito de su clientela, así como de la calidad y valor de los avales que ésta podía presentarle, todo lo cual se refleja en los arreglos y contratos muy personalizados que realizaba con una casi total transferencia del riesgo a los prestatarios, escapando al control oficial. Incluso no estaría muy desacertada la idea que, junto a lo escriturado, hubiesen un número importante de operaciones realizadas mediante pacto o acuerdo verbal. Confirmación de este tipo de estrategias inversoras lo volvemos a encontrar en los casos de

Cuadro V. Estructura de los préstamos realizados por prestamistas-usureros murcianos durante el último cuarto del siglo XIX

Prestamista	Año del inventario	Area de actuación Comarca	Cartas de obligación personal		Créditos por pagarés		Pacto de retracto VPR		Préstamos hipotecarios		Total préstamo Ptas.
			Ptas.	% de total	Ptas.	% de total	Ptas.	% de total	Ptas.	% de total	
José Moya	1875	Noroeste	8.315	23,1	5.426	15	12.637	35,1	9.645	26,7	36.023
Fco. Salmerón	1884	Vega Alta Segura	4.303	6,3	12.136	17,7	36.313	53	15.725	22,9	68.477
Luis Ibáñez	1893	Altiplano			8.745	11,1	45.714	57,8	24.512	31	78.971
Miguel García	1901	Campo Cartagena	2.895	7,1	8.166	19,9	14.190	34,6	15.750	38,4	41.001

los prestamistas Francisco Salmerón Gómez, que actuaba en la comarca de la Vega Alta del Segura (Cieza, Abarán y pueblos del río); Luis Ibáñez Ortuño, que lo hacía en la comarca del Altiplano (Yecla y Jumilla); José Moya Escribano, que actuaba en la comarca del Noroeste (Caravaca de la Cruz y Cehegín), y Miguel García Sánchez, que lo hacía en la comarca del Campo de Cartagena (Fuente Alamo, Cartagena y pedanías, Mazarrón)²⁹.

Como puede comprobarse hay una gran similitud entre el comportamiento en la distribución de créditos de este grupo de prestamistas y el caso analizado anteriormente. Estas similitudes en distintos espacios comarcales nos permiten avanzar como hipótesis de trabajo respecto a las estrategias inversoras de los prestamistas locales una serie de afirmaciones generales, que a continuación pasamos a detallar.

1.3.1. Las retroventas: un instrumento privilegiado para el ejercicio del crédito usurario

El peso que tenían las VPR como principal instrumento de usura encubierta, en los casos examinados su porcentaje dentro de los préstamos concedidos osciló entre 35,1% y 57,8%, lo que viene a confirmar las informaciones emitidas por distintas instituciones y entidades de la región con motivo de los *interrogatorios* de 1849-1856, 1881 y 1887. Sobre las características de este contrato ya hemos hablado en páginas anteriores. Veamos ahora cuál fue su desarrollo en la región entre 1905 y 1939:

Los datos que aparecen recogidos en el cuadro

sobre la evolución de las VPR de fincas rústicas para el período 1905-1939 corresponden a las cifras oficiales ofrecidas por la Dirección General del Registro y del Notariado. Para años anteriores carecemos de datos de conjunto para la región, aunque los análisis parciales de inventarios postmortem de prestamistas nos permiten inducir que el período de máxima extensión de esta modalidad abarcó los años comprendidos entre 1860-1919, aunque su registro oficial fuese minoritario frente a acuerdos privados no escriturados. Los años que se analizan en esta estadística se corresponden con la normalización de las VPR, en el sentido de su registro oficial y la pérdida de su peso específico dentro de las modalidades de crédito. A pesar de estas observaciones, la fuente puede utilizarse como un indicador valioso de la evolución de las VPR.

En cuanto al número de VPR podemos señalar que los años comprendidos entre 1912-1924 recogen el mayor número de fincas rústicas implicadas en el retracto, aunque matizando más, corresponde al quinquenio 1915-1919 el mayor impacto con 731 predios implicados, que representan el 28,5% del total de todo el período.

Esta situación guarda correspondencia, como tendremos ocasión de comprobar, con la escasa penetración del mercado formal de crédito en esas fechas y a una demanda importante de capital en los momentos iniciales de los cambios que se estaban operando en la agricultura regional en su proceso de especialización. Así, durante esos años, 1905-1919, se retrovendie-

Fuente: Elaboración propia a partir de los inventarios postmortem citados anteriormente.

(29) Los datos correspondientes a Francisco Salmerón Gómez correspondiente al *Inventario* y avalúo del mismo en Archivo Histórico Provincial de Murcia (en adelante A.H.P.M.), 3-V-1884. Notario Alfonso R. Sánchez, Leg. 325; los de Luis Ibáñez Ortuño al *Inventario* y avalúo en Archivo Histórico Municipal de Yecla (en adelante A.H.M.Y.), 23-III-1893. Notario Juan Casalins Serrano, Leg. 65 y los de José Moya Escribano, al *Inventario* en A.H.P.M., 12-II-1875. Notario J. de la Cierva, Leg. 10.035. Los datos referidos a Miguel García Sánchez están tomados de C. Román Cervantes (1992) p. 487.

Cuadro VI. Evolución de las VPR y comparación con las fincas vendidas en la Región entre 1905-1939

Año	A número de fincas retrovendidas	B número de fincas vendidas	C A + B	% de A sobre C	Valor de A en ptas. corrientes	D Valor de A en ptas. 1901	Valor de B en ptas. corrientes	E Valor de C en ptas. constantes 1901	% de D respecto a E	Valor de C ptas. corrientes
1905	66	292	358	18,43	145.716	129.872	292.862	390.889	33,22	438.578
1906	63	347	410	15,36	57.977	50.275	505.227	488.384	10,29	563.204
1907	67	356	423	15,83	49.133	42.026	327.212	321.910	13,05	376.345
1908	52	389	441	11,79	42.244	35.256	402.302	371.011	9,50	444.546
1909	72	402	474	15,18	64.321	52.023	398.401	374.249	13,90	462.722
1910	75	383	458	16,37	70.032	57.389	568.329	523.118	10,97	638.361
1911	88	421	509	17,28	83.706	64.266	482.541	434.738	14,78	566.247
1912	96	491	587	16,35	87.895	68.679	527.790	481.079	14,27	615.685
1913	128	377	505	25,34	102.462	77.782	458.242	425.646	18,27	560.704
1914	43	392	435	9,88	29.050	20.697	516.482	388.666	5,32	545.532
1915	131	321	443	29,57	78.973	56.563	421.321	358.325	15,78	500.294
1916	142	286	428	33,17	143.945	100.562	732.179	612.074	16,42	876.124
1917	153	185	338	45,26	295.027	190.586	241.469	346.574	54,99	536.496
1918	171	158	329	51,97	124.770	86.250	199.756	224.337	38,44	324.526
1919	134	184	318	42,13	189.664	129.738	206.783	271.186	47,84	396.447
1920	90	110	200	45	131.738	88.940	181.757	211.649	42,02	313.495
1921	95	166	261	36,39	94.469	64.282	307.930	273.815	23,48	402.399
1922	98	179	277	35,37	119.656	79.946	374.555	330.200	24,21	494.211
1923	86	202	288	29,86	79.425	51.759	348.738	279.024	18,55	428.163
1924	83	137	220	37,72	104.375	66.489	204.540	224.815	29,57	308.915
1925	44	167	211	20,85	98.095	58.096	254.820	209.011	27,79	352.915
1926	54	132	186	29,03	83.466	48.470	225.336	178.95	27,08	308.802
1927	49	126	175	28	142.170	77.910	349.728	269.563	28,90	491.898
1928	83	137	220	37,72	104.375	55.830	204.540	165.239	33,79	308.915
1929	171	158	329	51,97	124.770	66.672	199.756	173.413	38,45	324.526
1930	73	105	178	41,01	116.837	61.264	205.243	168.885	36,27	322.080
1931	20	94	114	17,54	45.656	22.904	163.421	104.890	21,83	209.077
1932	40	115	155	25,80	172.600	85.700	264.800	217.180	39,46	437.400
1933	20	27	47	42,55	51.600	25.887	98.364	75.234	34,41	149.964
1934	30	147	177	16,94	35.280	16.854	279.870	150.559	11,19	315.150
1935		19	19				31.042			
1936	17	33	50	34	123.485	60.143	193.286	154.282	38,98	316.771
1937	7	8	15	41,17	86.000	41.910	43.500	21.186	197,82	129.500
1938	14	3	17	82,35	29.500	14.368	1.900	925	155,29	31.400
1939	11	6	17	64,70	25.350	12.346	8.200	3.994	309,1	33.550
1905-39	2.566	7.046	9.612	26,69	3.333.762	2.161.734	9.225.045	23,43		

Fuente: Elaboración propia a partir de los Anuarios Estadísticos de la Dirección General del Registro y del Notariado. Índice deflactor implícito (base 1901=100), a partir de A. Alcaide (1976), pp. 1.142-1.143. Estimación R.N.E.

ron 1.481 fincas, que suponían el 57,71% del total de período considerado, siendo su valor en pesetas constante de 1901 el 52,1% del total negociado.

A partir de 1920 se opera un declive constante de las VPR, tanto en el número de fincas empleadas como en el valor de las mismas, en consonancia con la mayor penetración de los mercados organizados del crédito y la difusión del cooperativismo agrario, fenómenos que abaratarán el precio del dinero y aumentarán su oferta. El retroceso de las VPR será un hecho consolidado en el quinquenio 1930-1934, en el que tan sólo se registran 183 operaciones por un valor de 212.609 ptas. (constantes de 1901), que representaban el 9,8% de lo negociado en todo el período.

Otro elemento a tener en cuenta en este análisis sobre las VPR lo representa el nivel de recuperación de fincas por parte de sus propietarios-vendedores; así se comprueba cómo el decenio 1905-1914 se configura como el de máxima presión por parte de los prestamistas-compradores, pues durante el quinquenio 1905-1909 tan sólo se recuperó el 18,3% de las fincas y el 20,8% durante 1910-1914, lo cual implicaba un alto porcentaje de VPR que no se consuman (en torno al 80%).

Entre 1917-1918 se empezaron a vislumbrar los primeros cambios de esta tendencia, cuando

por primera vez las fincas recuperadas superaban al número de enajenadas por este tipo de operación. Durante el quinquenio 1915-1919, el porcentaje de recuperación alcanzó el 64,9% y durante 1920-1924, el 56,9% , consolidándose el cambio a favor de la recuperación de fincas, por los motivos antes reseñados.

Por último, en lo referido a las condiciones contractuales de las VPR (plazos habituales y unidades de explotación implicadas) encontramos nuevos datos para perfilar aún más el alcance de esta modalidad. Disponemos de datos referidos a dos comarcas murcianas, el Campo de Cartagena y el Altiplano, Yecla-Jumilla, a través de distintos cortes temporales realizados en los protocolos notariales. Así, en el siguiente cuadro VII se muestra la evolución de los plazos en la contratación.

La temporalidad de los contratos de VPR, en lo referido a los plazos en que se ajustaban para retrotraer la finca, a través de la amortización de la deuda, es un aspecto importante para entender la presión de los prestamistas-usureros sobre su clientela. El corto plazo (1 a 3 años) implicaba serias dificultades para los pequeños propietarios a la hora de hacer frente al pago de la deuda, debido a la escasa rentabilidad de sus explotaciones. Como se puede comprobar, en ambos casos el predominio de la fraja 1-3 es palpable hasta 1920, con porcentajes superiores

Cuadro VII. Duración de las VPR en las comarcas del Campo de Cartagena y el Altiplano Yecla-Jumilla. 1900-1930

Plazos años	1900		1910		1920		1930	
	C. Cartagena	Altiplano						
1	28,5	30,6	28,9	29,7	8,3	10,2	20	7,2
2	28,7	26,5	15,7	28,5	41,6	45,3	40	25,3
3	25	27,1	23,6	30,1	33,4	31,5	20	28,1
4	3,5	11,7	13,5	7,5	16,7	11,2	20	15,7
5	10,7	4,1	10,5	2,8		1,8		12,9
6	3,6		5,2	1,4				10,8
>6			2,6					
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia a partir de APNY y C. Román (1996), p. 416.

Cuadro VIII. Superficie de las unidades de explotación de las VPR (en porcentajes totales correspondientes a los años 1900, 1910, 1920 y 1930)

Fuente: Ibídem cuadro anterior.

Tramos de superficie ha.	Parcelas		Superficies		Capital (ptas.)	
	Altiplano	C. Cartagena	Altiplano	C. Cartagena	Altiplano	C. Cartagena
< = 1	38,4	35,3	5,2	6,9	17,3	16,9
1 a 4	41,3	40,6	23,3	21,7	28,4	31,5
4 a 9	12,7	15,8	19,3	36,3	17,6	17,4
9 a 14	4,8	6,1	13,4	21,9	10,9	22,9
14 a 29	1,9	2,2	11,3	13,2	4,9	11,3
> = 29	0,9		27,5		20,9	
Totales	100	100	100	100	100	100

al 80% de los contratos en ambos casos. En el caso de la comarca del Campo de Cartagena se registran algunas operaciones de medio plazo (4-5 años) entre 1900 y 1910, desapareciendo posteriormente, mientras que en el caso del Altiplano la situación transcurre a la inversa, mejorando en 1930 con un aumento considerable del medio plazo (39,4% de los contratos). El tamaño de los predios de las VPR es otra variable que contribuye a la identificación de los propietarios que utilizaban esta modalidad contractual.

El cuadro VIII nos muestra la participación de los tramos de propiedad en la VPR, permitiéndonos conocer qué tipo de explotaciones concentraban este tipo de endeudamiento usurario. De esta manera comprobamos que en ambas comarcas la mayor parte del capital prestado por esta modalidad se concentra en la ínfima propiedad (hasta 4 ha.). Así, el 45,7% en el Campo de Cartagena y el 48,4% en el Altiplano. Este intervalo también concentraba el número más elevado de unidades vendidas: el 79,7% en el Campo de Cartagena y el 75,9% en el Altiplano. La mediana propiedad (tramo 9 a 29 ha.) tiene una participación pequeña dentro de las VPR, tanto por el número de parcelas (6,7% en el Campo de Cartagena y el 8,3% en el Altiplano) como por la participación en el capital en el caso de la zona de Cartagena (con 15,8%); no así en el Altiplano, donde la participación de este tramo de propiedad es mayor (34,2%).

En cuanto a la extracción socioprofesional de los compradores y vendedores en las VPR, en el cuadro XI podemos apreciar su procedencia y la participación de cada categoría.

En ambas comarcas el grupo formado por jornaleros y pequeños propietarios constituye el núcleo fundamental de los vendedores-prestarios, aunque en el caso del Altiplano se da una participación, con tendencia decreciente, del grupo de los labradores (medianos propietarios y arrendatarios de relieve), lo cual se explica por la introducción durante las primeras décadas de plantaciones de olivar y la renovación del viñedo en algunas zonas. Esta situación confirma que el endeudamiento que conllevan las VPR (eminentemente usurario) se concentra en el pequeño campesinado, obligándole a menudo a una comercialización forzosa de sus producciones para hacer frente a los pagos estipulados en los contratos, siempre bajo la amenaza de la pérdida de su propiedad y en consecuencia del principal activo de subsistencia para la unidad familiar.

El grupo comprador-prestamistas presenta una mayor variedad en su composición, aunque la primacía la tienen los propietarios que invierten capitales en este negocio seguro, una veces para redondear sus propiedades y otras como simple negocio. La nómina profesional urbana tiene sus representaciones entre los compradores, destacando los comerciantes, profesionales liberales (médicos, abogados, farmacéuticos,

Cuadro IX. Participación de las categorías profesionales en las VPR. 1900-1930 (en porcentajes)

Categorías	1900				1910				1920				1930			
	C. Cartagena		Altiplano		C. Cartagena		Altiplano		C. Cartagena		Altiplano		C. Cartagena		Altiplano	
	V	C	V	C	V	C	V	C	V	C	V	C	V	C	V	C
Jornaleros-Pequ. Prop.	100	13,3	79,8	2,6	76	29,7	69,3	3,5	100	41,6	82,6	5,1	100	42,7	86,7	3,1
Labradores			20,2		15	27	18,6		20,1		8,3	16,1	9,3	28,5	11,5	12,5
Industriales			1,9		2,7		8,9					7,5				9,8
Comerciantes			19,6		10,8		12,7					16,9				21,3
Notarios		6,7	20,3		2,7		5,1					8,6				5,9
Profesiones liberales			12		2,7	1,9	12		8,5		12		14,4		6,4	
Propietarios		80	43,6		6,5	18,9	2,7	30,7	41,6		40,6		14,4		41	
Otros					2,3	5,5	7,5	7			1,3				1,8	
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

etc.), incluso los propios notarios y registradores, todo el que tiene capital para invertir en un negocio seguro.

I.4. Los deudores: caracterización de los prestatarios

Respecto a la caracterización de los deudores contamos con los datos referidos a los cuatro prestamistas reseñados anteriormente, que nos sirven como muestra de su extracción socio-profesional. En el siguiente cuadro se muestra ésta.

En primer lugar, en cuanto al número de operaciones, destaca la mayoritaria procedencia agrícola de la clientela prestataria y que en total alcanza el 87,51%, aunque también se detecta la participación de otros sectores de la nómina profesional característica de las agrociudades murcianas, destacando los oficios artesanales ligados en muchos casos a las labores agropecuarias con una participación del 6,37%, menor es la participación de otros sectores como en el caso de las profesiones liberales y urbanas (1,93), comerciantes (1,75) e industriales (1,40). Si atendemos al grupo agrícola mayoritario se observa la participación destacada del pequeño campesinado cultivador con un 43,52% y del grupo más solvente de los labradores y propietarios con el 35,84% y a mucha más distancia,

los jornaleros agrícolas con el 8,15%.

Esta participación se matiza aún más cuando atendemos al capital recibido por cada grupo; así, el grupo profesional agrario absorbe el 82,82% del mismo, pero se debe reparar en que es el grupo de los propietarios el que más se endeuda con el 46,39% del total, en base a disponer de mayor capacidad para ello, ya que disponían de avales y garantías (especialmente la propiedad de la tierra) que les respaldaban adecuadamente.

El segundo grupo prestatario en cuanto a la consecución de capital es el formado por los pequeños campesinos cultivadores pese a contratar mayor número de préstamos. Los jornaleros reducen aún más su participación cuando se trata del reparto del capital, todo ello en función de los escasos activos que dispone este grupo para avalar sus peticiones.

Como conclusión general podemos comprobar que el patrimonio personal de cada grupo de prestatarios marcaba su posición negociadora en un mercado de crédito rural fragmentado e informal, dominado por los prestamistas-usueros. Los grupos con mayor solvencia (labradores, grandes y medianos propietarios y grandes arrendatarios) obtienen más capital con un menor número de préstamos y además con unas tasas de interés menores a las de los otros estratos agrarios, cumpliéndose lo señalado por

Fuente: *Ibidem* cuadro anterior.
V= Vendedores. C= Compradores

Cuadro X. Caracterización socio-profesional de la clientela prestataria de los prestamistas-usureros locales. 1875-1901

Fuente: <i>Ibidem</i> cuadro IV.	Grupo socio-profesional	Operaciones en que aparecen como prestatarios (%)	Capital recibido en préstamo (%)
	Profesionales liberales y urbanos	1,93	3,75
	Propietarios agrícolas	35,84	46,39
	Arrendatarios, colonos, enfiteutas, etc.	43,52	32,92
	Artesanos	6,37	4,51
	Comerciantes	1,75	4,32
	Industriales	1,40	3,35
	Jornaleros agrícolas	8,15	3,51
	Otros	1,04	1,25

(30) María Teresa Pérez Picazo (1986), pp. 156-157.

Pérez Picazo³⁰ en referencia al precio del dinero, "muy parecido entre unidades de decisión pertenecientes a un mismo grupo social". En el cuadro XI analizamos los préstamos concedidos por distintos prestamistas en la comarca del Altiplano entre 1861-1885, atendiendo a tramos de capital e intereses medios en cada tramo, lo que nos permite obtener una confirmación para esta línea de argumentación.

Las familias campesinas pobres que sufrían de malas condiciones de acceso al crédito se situaban en la primera categoría, por lo tanto sus préstamos se negociaban a los intereses más altos (tipo medio del 15,3), teniendo serias difi-

cultades para dinamizar sus escasos recursos; incluso, cuando se trataba de jornaleros, a menudo no podían obtener dinero.

En estas condiciones, este segmento campesino salía seriamente perjudicado al suscribir los contratos usurarios, que más que capitalizar sus pequeñas explotaciones, lo que provocaban era la extracción de renta. A medida que se avanza por las categorías, los tipos de interés van disminuyendo, lo que muestra que las líneas blandas de financiación sólo llegaban a los estratos superiores del campesinado.

En relación con los plazos de devolución de los préstamos es evidente que cuanto mayor es el

Fuente: AHPN de Yecla. Se han desechado aquellas operaciones en las que no aparecía el tipo de interés o el plazo de devolución.

Cuadro XI. Caracterización de los préstamos según categorías, con inclusión de los tipos de interés y plazos de devolución comarca del Altiplano. 1861-1885

Categoría	Número de préstamos	% del total	Capital total prestado (reales)	% del total	Tipo de interés medio	Plazo medio de devolución (meses)
Entre 1 y 5.000 reales	459	32,80	1.036.479	5,10	15,3	8
5.001-10.000 reales	537	38,38	3.149.236	15,51	12,2	10
10.001-20.000 reales	207	14,79	3.245.103	15,98	9,5	15
20.001-50.000 reales	145	10,36	4.136.965	20,37	8,6	24
50.001-100.000 reales	32	2,28	4.315.003	21,25	6,8	30
100.001-200.000 reales	12	0,85	1.875.194	9,23	5,7	34
200.001-500.000 reales	6	0,42	1.932.005	9,51	5,2	36
> 500.001 reales	1	0,07	612.400	3,01	5,1	48
Total	1.399	100	20.302.385	100		

capital de los mismos era más dilatado el tiempo del reintegro. Así, los pequeños créditos tenían unos plazos muy cortos y agobiantes (ligados a un ciclo de cosecha), mientras que los superiores a 50.000 reales se beneficiaban de un medio plazo que superaba los dos años. A menudo encontramos contratos leoninos en los que no figuran plazos de reintegro, quedando éste a merced de la decisión del prestamista, con la sola condición de realizar el aviso de liquidación con algún mes de antelación. En estas condiciones se puede establecer una clara clasificación de los créditos en *usurarios y preferenciales*, en función del tipo de aval que presenta el prestatario. El acceso al capital circulante podía hacerse utilizando como garantía activos endeblables (ejemplo: cosecha por recolectar), seguros (ejemplo: cosecha almacenada), muy seguros (ejemplo: fincas rústicas, edificios urbanos); el plazo y el tipo de interés dependían de estos tipos de prendas. Así, un préstamo a largo plazo necesitaba siempre de la propiedad de la tierra. De esta manera, este activo constituía la principal forma de respaldar un crédito y, por lo tanto, la desigualdad en su posesión se convertía en uno de los aspectos básicos y determinantes de la existencia de una disparidad de situaciones de acceso a los préstamos.

En definitiva, los plazos de reintegro, los tipos de interés y el resto de condiciones de los contratos dependían en buena parte de la estratificación social construida a partir de la propiedad de la tierra. El contenido de los textos de los contratos refleja esta realidad basada en las relaciones de clase imperantes en el mundo rural murciano.

Los datos que aporta M.T. Pérez Picazo³¹ sobre los préstamos protocolizados en una zona de regadío como es la Huerta de Murcia entre 1875-1880 muestran la misma tendencia que venimos exponiendo basada en el predominio, en cuanto al número de préstamos negociados, de los pequeños campesinos frente a otros grupos socioprofesionales.

El interés medio de estos pequeños préstamos osciló entre el 9 y el 12% en el caso de los hipotecarios y del 18% para los de carácter personal.

Los resultados que arroja su estudio confirman el proceso de endeudamiento del pequeño campesinado; así, los dos grupos reseñados acapararon entre 1875-1880 por término medio el 82,3% de los préstamos escriturados (que solían ser tan sólo la punta del iceberg), siendo mayor la participación de los pequeños propietarios en base a su mayor potencialidad de avales.

El crecimiento de los préstamos escriturados en la comarca durante estos años alcanzó un nivel importante, aunque, por otro lado, se produjo un incremento de los procesos de alineación de tierras a través de los embargos. Este proceso funcionaba según una secuencia jerárquica³², en términos de modo de pago de la deuda; así, en primer lugar, el campesino trataba de pagar la deuda en términos de productos, en caso de no poder hacerlo recurría a liquidarla con su tierra y cuando no tenía tierra que transferir prestaba sus servicios a futuros trabajos en predios del prestamista. De esta manera, las familias endeudadas pasaban de un estado de desamparo al siguiente, llegando a depender prácticamente del prestamista. En los casos que éste era un gran propietario y el prestatario un colono, la deuda podía pagarse en servicios de trabajo. Los mecanismos de la deuda se configuraban como un proceso de transferencia de activos mucho más amplio que la mera transferencia de la tierra, involucrando todos los activos de los campesinos que constituían sus medios de supervivencia.

En este sentido, el proceso de alineación de la tierra por las deudas es tan sólo un elemento más, aunque quizá el más importante de todos, del proceso general de desposesión del pequeño campesinado que en el último tercio del siglo XIX se había intensificado a través del abatimiento de su resistencia económica al privarsele gradualmente de sus medios de vida tradicionales y relativamente seguros.

En las relaciones entre los prestamistas-usureros rurales y su clientela de pequeños campesinos se detecta un patrón simbiótico de dependencia recíproca entre ambos; así, éstos no

(31) M.T. Pérez Picazo (1986), pp. 158-159.

(32) Esta secuencia fue expuesta para las agriculturas atrasadas por H.D. Roth (1979).

(33) Esta situación se puede comprobar en la contestación de la Junta Provincial de Agricultura de la Provincia de Murcia al *Interrogatorio* formulado por R.O. 15-VIII-1849..., op. cit.

(34) Información sobre las causas de la crisis agrícola y pecuaria abierta por R.O. de 7 de julio de 1887. Ya hemos citado los informantes murcianos que concurrieron al *Interrogatorio*. De sus respuestas sacamos las conclusiones que se exponen a continuación.

(35) La frase está sacada de la respuesta de la Sociedad Económica de Amigos del País de Murcia al *Interrogatorio* formulado por R.O. de 15-VIII-1849..., op. cit.

(36) Se trata de Rafael Ramos Bascuñana (1910), p. 69. El autor fue registrador de la Propiedad y académico de la Jurisprudencia y Legislación, ejerció en Cartagena, Murcia, Valencia y Elche, dedicándose a la difusión del crédito agrícola a través de distintas obras que en su época estaban consideradas como de especial relevancia en el terreno propagandista. También realizó trabajos sobre aspectos técnicos-jurídicos del crédito agrario. En el terreno de la práctica fue el fundador de la Caja Rural del Campo de Elche y directivo de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Elche, en la cual instituyó créditos especializados para agricultores en base a la prenda agrícola como garantía. Profundo conocedor de los mercados informales del crédito y de los mecanismos del endeudamiento a través de la usura tanto en Murcia como en Alicante, los expuso en distintos trabajos que en otro momento hemos citado.

Otros tratadistas como Javier Gómez de la Serna, *Tratado e introducción al estudio de la propiedad inmueble*, Madrid, 1897, confirmaba estas aseveraciones.

podían subsistir de una cosecha a otra sin pedir prestado a los primeros, mientras que los ingresos de los logreros dependían en gran medida de su capacidad para conceder préstamos regulares a los segundos, aunque con las altas tasas de interés no se incentivaba el consumo ni la inversión³³. Sólo la caída de los tipos de interés podía incrementar el consumo voluntario de productos a través del mercado; así lo hacía notar hasta la misma prensa de la época³⁴:

"... *dinero barato para que puedan (los huertanos y agricultores) adquirir los modernos aperos y máquinas, así como aprender y poner en marcha los nuevos sistemas de cultivo...*".

De este esquema de comportamiento se derivaban dos factores que se mostraban muy interrelacionados: un alto nivel de endeudamiento y una carga de intereses en relación con los niveles de producción de las pequeñas explotaciones familiares, que imposibilitaba la supervivencia de los campesinos si no utilizaban regularmente préstamos de consumo.

II. El crédito hipotecario, una vía limitada de financiación para la agricultura regional

II.1. Desarrollo y condicionantes del crédito hipotecario entre 1850-1890

Las respuestas dadas por instituciones y particulares a los cuestionarios e interrogatorios oficiales que se realizaron durante la segunda mitad del siglo XIX reflejan la creciente importancia que va adquiriendo el crédito territorial en la agricultura murciana al insuflar ciertos niveles de liquidez en la circulación económica del sector, pero al mismo tiempo exponían lo limitado de la oferta, que sólo estaba al alcance de los sectores agrícolas más solventes, y los riesgos que corrían los propietarios que hacían uso de esta modalidad crediticia debido a que el dinero obtenido por este procedimiento resultaba muy caro. Un reflejo de esta situación lo exponía la Junta Provincial de Agricultura en 1850:

".. *no es fácil obtener dinero por hipoteca en esta*

provincia, pues el valor del aval ha de ser con un triple al menos de la cantidad prestada, siendo el interés del 18% hasta el 25..."³⁵. A lo largo del período a que nos referimos, estas condiciones fueron suavizándose. Así en las contestaciones al cuestionario de 1887 en referencia a la información correspondiente a la crisis agrícola por parte de distintas instituciones y organismos oficiales y personales de relevancia de Murcia se refleja este cambio positivo en la configuración de los créditos hipotecarios, moviéndose el interés de los mismos en una banda que oscilaba entre el 8 y el 18% y los plazos entre 6 meses y 3 años, todo ello dependía del cliente y de la importancia de los avales que se ofrecían. En el cuadro XII presentamos un balance del crédito hipotecario negociado en la región entre 1850-1862, comparándolo con los resultados en el conjunto del país.

En total se hipotecaron en Murcia durante el período 1850-1862 10.531 fincas rústicas, que avalaron un capital de 74,6 millones de reales. En esas mismas fechas, para el conjunto nacional se utilizaron 1.032.094 fincas para respaldar un total de 5.455 millones de reales. Los efectos de la Ley Hipotecaria de 1863 aceleraron el crecimiento de los préstamos hipotecarios. En total, durante el período 1863-1873 se efectuaron en el país 339.126 operaciones por un valor de 10.181 millones de reales, aunque la grave crisis de los años 1864-65 provocó una deuda hipotecaria inscrita de 4.378 millones de reales (53,65% de lo prestado entre 1863-70), incluso durante esos dos años en que se prestaron 2.496 millones de reales el déficit ascendió a 1.609 millones (64,96% de lo prestado). En esta situación, los prestamistas actuaban con mucha cautela, incluso, como denunciaba un estudioso de la época,³⁶ solían disfrazar el préstamo hipotecario bajo la forma de venta a retro o incluso como carta de gracia:

"...*de este modo se ejerce una nueva especie de usura que podemos llamar cómoda, que se va generalizando bastante por desgracia*".

Es interesante comprobar las condiciones en que se negociaron los préstamos hipotecarios

Cuadro XII. Evolución del crédito hipotecario 1850-1873

	Préstamos hipotecarios				Valor medio préstamos reales		Número de fincas rústicas hipotecadas	
	Murcia		España		Murcia	España	Murcia	España
	Capital (reales)	I	Capital (reales)	I				
1850	4.733.449	100	372.047.911	100	5.283	4.339	899	63.486
1851	4.594.791	97	418.818.587	112	6.609	4.375	696	71.610
1852	4.810.676	101	379.706.466	102	7.934	3.873	607	73.583
1853	2.814.605	59	423.545.789	113	6.139	4.613	459	68.536
1854	4.440.282	93	489.906.847	131	6.325	4.115	702	80.842
1855	4.553.886	96	444.658.303	119	6.500	4.546	701	73.679
1856	3.922.013	82	481.937.192	129	7.650	6.098	513	88.719
1857	6.488.125	137	407.240.374	109	8.623	7.306	753	84.989
1858	7.243.886	153	461.471.913	124	6.922		1.047	78.923
1859	8.286.088	175	492.017.181	132	7.910		1.048	83.651
1860	10.909.572	230	535.408.486	143	10.532		1.506	90.824
1861	11.791.773	249	548.672.419	147	13.316		1.600	84.533
1862	12.356.779	261	591.245.809	159				63.379
1863			633.819.500	170		21.087		42.226
1864			1.048.096.140	281		25.282		60.910
1865			1.265.403.227	340		33.387		79.051
1866			1.105.960.218	297		25.394		88.046
1867			1.026.109.786	275		20.477		110.559
1868			1.207.459.471	324		24.491		
1869			945.316.672	254		21.138		
1870			811.681.539	218		18.138		
1871			729.666.900	196		19.313		72.722
1872			746.156.140	200		21.650		71.348
1873			545.761.164	147		21.220		69.352

Fuente: Anuarios Estadísticos de España de los años 1858; 1860-61, 1862-65 y 1866-67; Reseña Geográfica y Estadística de 1888 y Joaquín Oliver (1874).

en cuanto a tipos de interés y duración de los mismos. Para el conjunto nacional disponemos de datos para el período 1863-1873.

El primer dato que llama la atención son los préstamos sin interés, que suponen el 21,1% del capital prestado en esos años (1.422 millones de reales). Este tipo de operaciones son las que todos los expertos de la época denunciaban como "réditos escandalosos". En ellos los prestamistas rehuían consignar el interés en la escritura y lo acumulaban al capital prestado, estando por lo general por encima del 25% (J. Oliver, 1874, 17). La mayor parte del resto del

capital se concentraba en la banda del 5 al 12% de interés que acumulaba el 62,1% del capital prestado (4.179 millones de reales).

En cuanto a los plazos a los que se negociaron los préstamos se puede comprobar en el cuadro XIII su evolución.

Los préstamos sin plazo (24,1%) constituyen una franja de extrema dureza en la negociación, pues tenían que ser devueltos a discreción del prestamista; incluso si agrupamos éstos con las modalidades de "año y menos" y la "1 a 3 años" suponen el 73,8% de los negociados en esos años. Por lo tanto, el corto plazo era

Cuadro XIII. Tipos de interés de los préstamos hipotecarios en España 1863-1873 (millones de reales)

	Sin interés	1 al 3%	3 al 5%	5 al 8%	8 al 10%	10 al 12%	12 al 15%	15 al 20%	+ del 20%
1863	98,1	4,3	19,8	143,8	34,4	18,3	12,1	6,9	0,6
1864	132,1	311,4	15,6	272,8	96,4	29,9	17,3	4,5	0,9
1865	153,6	6,4	29,8	502,7	116,5	52,8	31,6	6,4	2,4
1866	156,5	5,8	42,9	369,7	107,3	75,7	26,9	10,1	1,6
1867	199,1	4,1	25,5	219	99,4	84,8	24,7	8,4	2,6
1868	143,7	5,3	33,4	304	105,6	52	17,3	6,5	0,9
1869	131,8	47,8	30,5	243,9	84,5	44,1	20,6	8	1,4
1870	137,4	3,2	38,4	227,3	74,5	48,3	29,1	6,1	1,2
1871	116,4	18,3	42,6	196,8	78,8	44,2	20,9	4,8	2,3
1872	94,2	13,6	61,2	151,3	56,6	36,4	35,0	4,5	0,9
1873	59,1	8,7	27,5	135,1	47,9	23,9	8,2	2,2	0,4
1863-73	1.422,3	429,1	367,5	2.766,8	901,9	510,8	244,0	68,7	15,3
1863-73 (porcentaje)	21,1	6,4	5,5	41,1	13,4	7,6	3,6	1,0	0,2

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Joaquín Oliver (1874), p. 16 y *Reseña Geográfica y Estadística* de 1888, pp. 638-639.

mayoritario a la hora de realizar las contrataciones y una de las causas de las frecuentes demoras y renovaciones e incluso de impagos del sistema hipotecario español, caracterizado por unos préstamos a altos tipos de interés con un horizonte del corto plazo para su devolución. Estas condiciones provocaban que la deuda hipotecaria en 1874 fluctuara entre 6.500 y 7.000 millones de reales (J. Oliver, 1874, p. 21) y a un tipo medio de interés del 12%.

En Murcia todos los grupos socioprofesionales con capacidad de ahorro colocaron sus capitales, directamente o a través de intermediarios,

en préstamos de todo tipo dada la intensa demanda y las buenas expectativas de ganancias que ofrecían unas tasas de interés muy altas, además de la alta seguridad que ofrecía este tipo de inversión, dado que, como hemos tenido ocasión de citar en boca de algunos informantes a los distintos *interrogatorios* de la época, solían ser "buenas tahúllas de huerta"³⁷

Otros indicadores que nos permiten acercarnos al conocimiento de la dinámica del crédito hipotecario en la región lo constituyen los préstamos protocolizados.

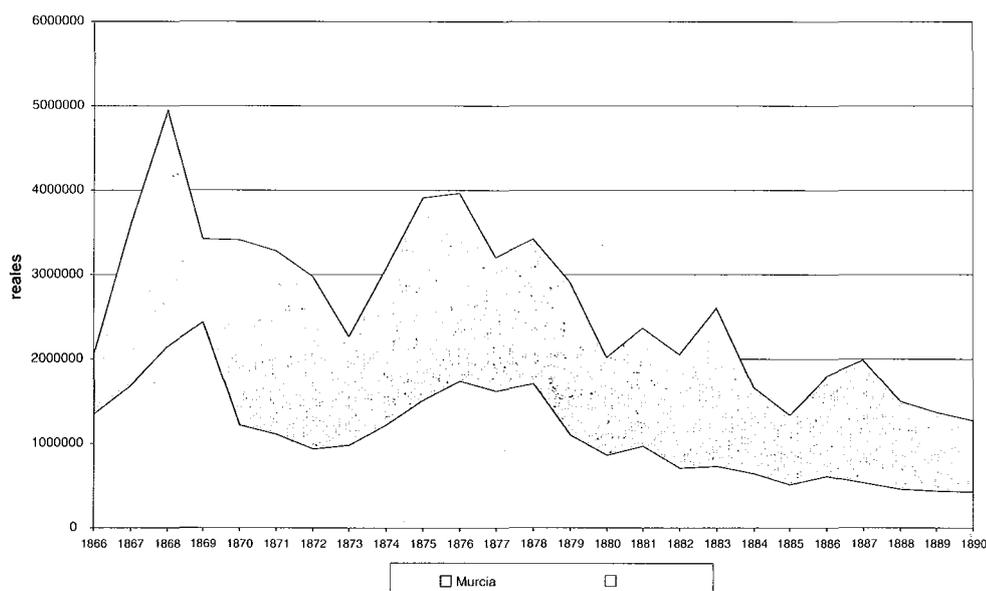
En el gráfico 1 se analiza esta evolución en los

Fuente: *Ibidem* cuadro anterior

Cuadro XIV. Plazos de los préstamos hipotecarios 1863-1870 (millones de reales y porcentaje)

	Sin plazo		Año y menos		De 1 a 3 años		De 3 a 6 años		De 6 a 10 años		A más de 10 años	
1863	8.087	25,8	8.368	26,7	7.480	23,9	3.572	11,4	1.523	4,9	2.270	7,2
1864	11.408	27,9	12.145	29,7	8.429	20,6	5.493	13,4	1.859	4,5	1.568	3,8
1865	11.149	24,6	12.651	28	9.171	20,3	5.463	12,1	2.460	5,4	4.256	9,4
1866	11.414	22,7	14.125	28,1	10.639	21,1	5.859	11,6	3.045	6	5.178	10,3
1867	12.726	21,7	16.140	27,6	12.232	20,9	6.717	11,4	3.395	5,8	7.205	12,3
1868	12.531	22,7	16.503	29,9	11.448	20,7	6.806	12,3	2.953	5,3	4.832	8,7
1869	1.365	22,8	14.966	30	10.448	20,9	7.517	15,1	2.514	5	3.054	6,1
1870	11.858	24,4	13.718	28,2	10.336	2,2	7.235	14,8	2.273	4,5	3.205	6,6
1863-1870	90.538		108.616		80.183		48.662		20.022		31.568	
1863-1870	24,1		28,5		21,2		12,8		5,1		8	

Gráfico 1. Evolución de los capitales empleados en préstamos hipotecarios en los partidos judiciales de Murcia y Lorca 1866- 1890



partidos judiciales de Murcia y Lorca, los cuales representan el 36% del territorio regional, además del peso de la capital en el ámbito crediticio.

Hay que hacer constar que no todas las prácticas de este tipo pasaban por el Registro, como se puede comprobar cuando se observan los inventarios postmortem de prestamistas, comerciantes o propietarios, por lo que la expansión del crédito debió ser mayor que lo que nos muestran estas cifras oficiales. Analizando los resultados de los protocolos notariales se comprueba un incremento moderado del capital prestado. En el caso de Murcia, se logra duplicar el punto de partida en el quinquenio, 1866-1870, para ir descendiendo paulatinamente, hasta que en el último quinquenio debido a los efectos de la crisis finisecular, el capital prestado estará por debajo de la cifra inicial. La evolución de Lorca muestra una dinámica de crecimiento mayor que en la capital, incluso se llega a triplicar el valor inicial entre 1866-1870, aun-

que en este partido judicial los efectos de la crisis se denotaran antes y con mayor fuerza, así como las buenas oportunidades de negocio que ofrecía la inversión en la minería de las zonas próximas de Mazarrón y Aguilas.

El crecimiento de esta modalidad crediticia estará ligado al cambio institucional liberal que permitió la libre disposición de los bienes territoriales a los sectores sociales más favorecidos y al liberalizar las tasas de interés. Este estímulo inicial se consolidó con el aumento de la demanda de capital producto del desarrollo de la inversión productiva en operaciones de roturación de tierras incultas y puesta en cultivo de nuevas fincas, cuya explotación exigía la expansión de los gastos en salarios y en la adquisición de ganado de labor. La mayor demanda provino del sector agrario más dinámico, tanto de las huertas, con su expansión paulatina de los cultivos hortofrutícolas, como del secano, que se especializa en el viñedo y en la arboricultura.

(37) Rafael Ramos Bascañana (1910) vol. I, p. 71. También el mismo autor en un folleto titulado: *Algunas ideas sobre las Cajas de Socorros y Bancos Agrícolas*, Cartagena, 1880, p. 15, denunciaba que las dificultades legales para la constitución de préstamos hipotecarios había desplazado la oferta-demanda hacia otras modalidades crediticias: "... en Murcia por lo general se produce que el préstamo hipotecario se vea disfrazado con la forma de venta a retro, o a carta de gracia. Este modo de ejercer una nueva especie de usura que se puede llamar cómoda: siendo las cantidades que anualmente se colocan por estas modalidades sumas muy respetables..."

Cuadro XV. Valor de los préstamos hipotecarios negociados en Murcia y Lorca 1851-1890 (reales)

Fuente: Datos cedidos por M.T. Pérez Picazo procedentes de los protocolos notariales de ambas ciudades. Archivos Históricos de Protocolos Notariales de Murcia y Lorca.

	A. Murcia	B. Lorca	Indice A	Indice B
1851- 1855	8.570.640	3.133.616	100	100
1856-1860	9.241.756	3.993.368	108	127
1861-1865	9.897.236	4.405.480	115	140
1866-1870	17.453.038	8.832.184	204	282
1871-1875	15.526.719	5.744.397	181	183
1876-1880	15.536.596	7.018.999	181	224
1881-1885	12.040.792	3.549.439	140	113
1886-1890	7.926.984	2.466.180	92	79
1851-1890	96.193.761	39.143.663		

En la Región de Murcia, el proceso de ampliación de superficies cultivadas (secano y regadío) unido a los cambios de cultivos y de usos de los suelos dieron lugar al desarrollo del crédito hipotecario ligado a la compraventa de predios agrícolas, hecho que se reforzó con el primer boom minero que produjo la desviación de beneficios hacia la adquisición de fincas rústicas y a la inversión en préstamos. En el siguiente cuadro se puede comprobar el desarrollo de este fenómeno en la comarca de la Huerta de Murcia. Es de destacar la evolución paralela que muestran los tres tipos de operaciones, con un crecimiento muy moderado hasta el quinquenio 1890-1894, en que se alcan-

zó el máximo número de transacciones en todos los casos, para decaer a continuación. Si nos fijamos en las hipotecas constituidas comprobamos cómo en los veinticinco años reseñados se produjeron 6.199 contratos (una media de 248 por año), siendo el año que más transacciones se originaron el de 1894, con 366 contratos (índice 192,6), que casi doblaban el número inicial de operaciones; en el extremo opuesto se encuentra el año de 1876, con 183 (índice 96,3). El quinquenio que registra mayor actividad de negocio fue el de 1890-94, con 1.737 arreglos (índice 180,7), coincidiendo con el crecimiento interquinquenal más destacado con un 52,3%, por el contrario, en 1895-99 se registra una

Fuente: Elaborado a partir de los datos ofrecidos por M.T. Pérez Picazo (1986), pp. 180-181.

Cuadro XVI: Crédito agrícola y mercado de compraventa de tierras. Tasa de participación de los préstamos hipotecarios en la comarca de la Huerta de Murcia- Vega Media del Segura 1875- 1899

	A		B		C		B + C		Δ % Interquinquenales				Tasa de participación de B sobre A (%)
	Operaciones de compraventa		Préstamos hipotecarios		Otros tipos de préstamos				A	B	C	A+B	
	Número	Índice	Número	Índice	Número	Índice	Número	Índice					
1875-1879	4.128	100	961	100	2.211	100	3.172	100					23,2
1880-1884	4.247	102	1.005	104,5	2.399	105,7	3.344	105,4	2,8	4,5	5,7	5,4	23,6
1885-1889	6.361	154	1.366	118,6	2.813	127,2	3.953	124,6	49,7	13,4	20,2	18,2	21,4
1890-1894	7.375	178,6	1.737	180,7	3.116	140,9	4.853	152,9	15,9	52,3	10,7	22,7	23,5
1895-1899	5.716	138,4	1.356	141,1	2.526	114,2	3.882	122,3	-25,5	-21,9	-18,9	-20	23,7
1875-1899	27.827		6.199		13.005		19.204						22,2

caída del nivel de negocio de -21,9% respecto al quinquenio anterior (381 contratos menos), pero se mantiene un número de transacciones superior a otros quinquenios con 1.356, que representan un índice del 141,1.

El comportamiento de los *préstamos* refleja una tendencia parecida al del resto de categorías, con un total de 13.005 contratos durante el período que analizamos (una media de 520 por año). El año con mayor número de transacciones fue el de 1894, con 636 préstamos (índice 138,2), y el de menor número el de 1877, con 399 (índice 86,7). La evolución quinquenal de estos créditos (en esta categoría se agrupaban todo tipo de operaciones: personales, cartas de obligación, pagarés, pacto de retracto, etc.) alcanza su punto máximo en 1890-94, con 3.116 operaciones (índice 140,9), lo que representa un crecimiento más bajo que el de las otras transacciones consideradas. Si relacionamos las hipotecas realizadas con los contratos de compraventa de fincas podemos tener un indicador aproximado para conocer la conexión existente entre las transferencias de tierras y el préstamo hipotecario, estimado en cierto modo los niveles de endeudamiento existentes entre los propietarios agrícolas de la Huerta de Murcia (la comarca incluye también el secano del municipio de Murcia). De esta manera, la *tasa de participación de los préstamos hipotecarios con respecto a las compraventas*, que en este caso sólo se fija sobre el número de operaciones realizadas, durante el período 1875-99 alcanzó un valor medio del 22,2%, mostrando escasos cambios en su evolución. Así, la mayor tasa se alcanzó en 1898, con 26,2%, y la menor en 1886, con 19%.

II.1.1. Las principales trabas al desarrollo del crédito hipotecario entre 1850-1890

Los datos nos indican que durante el último cuarto del siglo XIX el recurso al préstamo con hipoteca constituyó un medio relevante de financiación agraria para la adquisición de tierras, aunque también hay que reseñar que las

modestas cifras que hemos presentado en cuanto al número de contratos por cada año son un claro reflejo de los inconvenientes que rodeaban a esta modalidad debido a la legislación civil, procesal y fiscal que la afectaba y que creaba todo un cúmulo de trámites tanto a nivel de contratos con particulares como con el Banco Hipotecario. Un destacado publicista de crédito agrícola de profesión registrador de la Propiedad definía esta situación de la siguiente manera: "*...las leyes civiles, procesales y fiscales, aunadas, hacen que el que necesita del crédito hipotecario haya de recorrer un largo calvario, que da como resultado el sacrificio del labrador: sumando el rédito que se exige, descuento por lo general de un trimestre o semestre anticipado, del papel sellado, impuesto de Derechos reales, honorarios del Notario y Registrador, y, por último, impuesto de utilidades, resulta un interés crecido que es imposible que pueda atenderse con los productos de la tierra...*"³⁸.

Las cifras muestran cómo un número importante de agricultores recurrieron al préstamo como práctica corriente, aunque existía una limitación de base debida a que la recuperación del capital invertido en el cultivo era muy lenta con respecto a lo que sucede en otras actividades económicas. De tal manera, que si la necesidad de capital se prolongaba en el tiempo, el crédito hipotecario se convertía en el principal recurso de financiación. Sin embargo, a esta modalidad crediticia sólo podían concurrir los grandes propietarios y algunos medianos, para obtener fondos con los que afianzar una rápida valorización de la tierra gracias al uso de los nuevos insumos, la aplicación de innovación agronómica o de simples reformas en los usos tradicionales.

Los trabajos realizados por registradores de la Propiedad de Murcia³⁹ destacan una serie de características comunes a los contratos hipotecarios. Así:

- La mayor parte de los préstamos no se contraían para emplear el capital en la tierra.
- La mayor parte de los mismos suponían, desde el punto de vista de la renta, el doble

(38) Sobre los efectos de la ley de 1861 y las rectificaciones de 1868, así como la ley de 2 de diciembre de 1872, ver Joaquín Oliver (1874), pp. 155-160. A través de estas actuaciones se logró que inscribieran dos millones de fincas a nivel estatal y según este autor eran la "... representación genuina de la pequeña y mediana propiedad".

(39) Se trata de las memorias y estados formados por registradores de la Propiedad en cumplimiento de lo prevenido en la R.O. de 31 de agosto de 1886, Madrid, 890. Esta fuente ha sido utilizada para calcular el endeudamiento campesino por autores como Salvador Calatayud (1989), pp. 48-52; A. Sabio-Alcutén (1996), p. 46; R. Domínguez Martín (1995), p. 136.

capital en fincas que del recibido en préstamo.

- Una parte de los propietarios deudores sucumbían bajo el peso de los préstamos y perdían su tierra.
- La inmensa mayoría de los acreedores no querían cultivar la tierra que recibían por el impago.

Hemos podido reconstruir el proceso de endeudamiento ligado al crédito hipotecario, así, los registradores citados anteriormente señalaban que era frecuente que los prestatarios deudores no empleasen el capital en la tierra o en el cultivo y como necesitaban el doble de capital para hacer frente al pago de los intereses, al tiempo que no lograba ahorrar para atenderlos, solían recurrir a un prestamista, a menudo se cita a la "curia", generándose nuevos gastos e introduciéndose en una espiral de endeudamiento que terminaba en un juicio ejecutivo (con su coste) a partir del cual se subastaba la tierra que pasaba a manos del acreedor por las dos terceras partes de su valor. Estos personajes (prestamistas) eran conocidos como "primistas" y no pretendían cultivar la tierra y por lo tanto la traspasaban enseguida mediante precio muchas veces aplazado y a interés elevado; de tal manera se generaba nueva deuda en forma de préstamo que implicaba al nuevo propietario, que a su vez iniciaba una nueva ronda de endeudamiento crónico.

Es de destacar lo costoso de este procedimiento para los prestatarios, lo que les obligaba a utilizar otras modalidades crediticias aún más duras en su configuración, tal como señalaba un registrador de la Propiedad: "*...en Yecla, casi todas las fincas están hipotecadas o vendidas a carta de gracia, el resto va ganando terreno en toda la provincia por lo costoso del procedimiento hipotecario...*"⁴⁰.

Otra dificultad añadida a la contratación hipotecaria lo constituía el hecho de la inscripción de la tierra, sometida a altos niveles de ocultación.

La ley Hipotecaria de 1861 creó las inscripciones de posesión como medio de que la multitud de propietarios que carecían de titulación escri-

ta regularizaran sus propiedades, pero todo ello con la única finalidad de no dañar los derechos de los que pudiesen ostentar en lo sucesivo un derecho preferente. Por lo tanto, la ley no dio a estas inscripciones más efectos que los concedidos por la jurisprudencia existente a la mera posesión, pero sin que pudieran perjudicar al que tuviera derecho a la propiedad inmueble, por más que no lo tuviese inscrito. En 1868 se reformó esta ley, ya que no había logrado la inscripción masiva que se esperaba; por el contrario, las fincas que se inscribieron por el procedimiento de 1861 no podían gozar por mucho espacio de tiempo de los beneficios del crédito, ya que la referida ley hizo extensiva la liberación a las inscripciones posesorias, extinguiéndose por este sencillo método cualquier carga o gravamen oculto al que la finca pudiese estar afecta, así como cualquier derecho que invalidara el del que inscribió la posesión.

Los efectos de esta actuación legal sobre la propiedad en Murcia pueden conocerse con carácter aproximado, a través de las memorias de los Registradores de la Propiedad y en especial la realizada para 1886; así se puede comprobar en el cuadro XVII.

La permanencia de un 30,2% de la propiedad territorial de la región sin inscribir al finalizar el siglo XIX es una muestra del relativo fracaso de las medidas legislativas que hemos comentado en los párrafos anteriores. Esta situación es un claro indicador de que el proceso de mercantilización territorial aún no estaba totalmente cerrado, lo que suponía la pervivencia del mercado informal para la demanda y oferta de tierras y que afectaba a la pequeña y mediana propiedad.

Este panorama general varía de unas comarcas a otras. Así en un extremo tendríamos a Cieza (incluye los pueblos del río), con un predominio claro del regadío y que tiene el 67% de la propiedad territorial sin inscribir, hecho este que dificultaría en extremo la realización del crédito hipotecario, y en el otro, figuraba Cartagena, con predominio del secano y que tenía tan sólo el 12,9% de la propiedad sin inscribir,

(40) R. Ramos Bascañana (1910), vol. I, p. 89.

Cuadro XVII. Estado de la propiedad territorial de la Región de Murcia en 1886

Partido judicial	Propiedad inscrita %	Propiedad no inscrita %
Caravaca	62,0	38,0
Cartagena	87,1	12,9
Cieza	33,0	67,0
La Unión	70,0	30,0
Lorca	86,0	14,0
Mula	68,2	31,7
Murcia	83,0	15,0
Totana	62,0	38,0
Yecla	77,5	22,5
Región	69,8	30,2

Fuente: Elaboración propia a partir de las memorias y estados formados por los registradores..., op. cit., pp. 86-91.

lo que es indicador del nivel de formalización del préstamo hipotecario y esto facilitaba unos intereses más bajos que en la otra comarca, plazos más amplios y avales con mayor posibilidad de negociación.

Murcia y Lorca presentan también un alto grado de formalización del mercado del crédito territorial a través de unos bajos porcentajes de tierras no inscritas, 15 y 14% respectivamente y que con el caso de Cartagena constituyen los ámbitos más formalizados del préstamo hipotecario; en frente encontraríamos Cieza, Caravaca y Totana (ambas con el 38% sin inscribir) y Mula (el 31,7% sin inscribir), como zonas con una importante bolsa de mercado informal de crédito con predominio de los arreglos usurarios.

Esta información se puede matizar aún más si atendemos a las propiedades inscritas en las categorías de dominio y posesión, variable que puede apreciarse en el cuadro XVII.

En primer lugar hay que señalar que en muchos casos, con el fin de eludir los impuestos y gastos que la formalización de la inscripción llevaba consigo, los nuevos propietarios utilizaban la vía de los expedientes posesorios, evitando registrar el dominio que era más costoso, sobre todo cuando se trataba de varios predios. Cuando esto ocurría, los predios con expediente de posesión no servían como aval en los créditos hipotecarios; de ahí que la inscripción real a efectos de préstamos fuese menor de lo que en

primera instancia se podría considerar.

De esta manera, se puede comprobar cómo el simple registro de posesión de las fincas en la región era mayor entre las fincas de valor inferior a 500 pesetas con un 26,2%, superando en 6,2 puntos los expedientes posesorios de las fincas con valor superior a 500 pesetas. En cuanto a las comarcas destaca la zona del Bajo Guadalentín (Totana) con un 70% declaradas en posesión entre las de valor inferior a 500 pesetas y un 55% entre las de valor superior a 500 pesetas. Esto unido a la propiedad no inscrita de ningún modo con un 38%, nos indica un predominio de las estructuras informales de crédito, basadas en el préstamo usurario y los mecanismos de endeudamiento campesino subsiguientes.

Esta situación hemos tenido ocasión de contrastarla con otra fuente. Se trata de la respuesta del Ayuntamiento de Totana al cuestionario difundido con ocasión de la crisis agrícola y pecuaria en 1887⁽⁴¹⁾, en la cual se pone de manifiesto la extensión del mercado informal del crédito y las operaciones de los prestamistas-usurarios de la comarca con intereses entre 25 al 60% en préstamos de consumo y con plazos nunca superiores al año y seis meses, predominando el pacto de retracto y en el caso del préstamo hipotecario entre el 10 al 18% de interés con avales por valor del triple de lo que se presta, así como un plazo máximo de tres años.

(41) "La crisis agrícola y pecuaria. Información escrita", vol. V. Contestación del Ayuntamiento de Totana, número 45, Madrid 1889.

Otras zonas con importantes bolsas de propiedad en posesión son: Mula, con un 55% en fincas de valor inferior a 500 pesetas y un 41% en fincas de valor superior a 500 pesetas y unido al 31,7% de propiedad no inscrita, nos muestra un claro cuadro de mercado informal de crédito. Yecla con el 30% y el 20%, respectivamente, y un 22,5% de propiedad no inscrita; incluso zonas como Cartagena y su Campo con un porcentaje relativamente pequeño de propiedad no inscrita, el 12,9%, presenta en cambio unos elevados porcentajes de tierras en posesión con el 25% en fincas de valor inferior a 500 pesetas y el 20% en fincas de más de 500 pesetas, lo que muestra un panorama con posibilidades al crédito usurario.

En el extremo opuesto nos encontramos con la comarca de Lorca, con un 5% en fincas de menos de 500 pesetas y un 3% en fincas de más de 500 pesetas y tan sólo un 14% de propiedad no inscrita, lo que nos indica la existencia de canales de financiación formales. Una zona mixta con posibilidades para los dos sistemas de crédito lo constituye la comarca de la Vega Media del Segura-Huerta de Murcia (incluye también los secanos del municipio de Murcia), que presenta un cuadro de posesión con el 10% en fincas de valor inferior a 500 pesetas y un 15% en las de valor superior a 500 pesetas, al tiempo que la propiedad no inscrita representaba un 15% del total.

II.2. Caracterización del mercado hipotecario entre 1900-1939.

La reforma de la Ley Hipotecaria realizada a través de la ley de 21 de abril de 1909 mejoró el panorama de esta modalidad crediticia al abreviar y facilitar, en parte, los procedimientos para hacer efectivos los contratos, en especial la extinción de los asientos existentes en las antiguas Contadurías de Hipotecas; la rebaja de los derechos de inscripción en los Registros a las operaciones realizadas por los pósitos, sindicatos agrícolas, cajas rurales y montes de piedad; la mayor amplitud que se les dio a las obligaciones y cédulas hipotecarias, lo que favorecía la movilidad y transmisión de la tierra, y, por último, el establecimiento de la cuenta corriente de crédito hipotecario que favorecía el que los deudores no pagasen más intereses que los que les correspondían al capital que parcialmente recibían.

La evolución de la contratación hipotecaria en el último tramo de años considerados se puede observar en el cuadro XVIII.

La Ley Hipotecaria de 1909 provocó una ligera reactivación de la negociación, pues favoreció la movilización de la propiedad con sus moderadas medidas liberalizadoras respecto a los procedimientos para constituir hipotecas, lo que se denota en un incremento del 9,6 % del capital negociado entre 1910-1914. Los efectos

Cuadro XVIII. Caracterización de las fincas en la Región de Murcia. 1886

Fuente: *Ibidem* cuadro anterior.

Partido judicial	Fincas con valor < 500 ptas.		Fincas con valor > 500 ptas.	
	Dominio %	Posesión %	Dominio %	Posesión %
Caravaca	80,0	20,0	85,0	15,0
Cartagena	75,0	25,0	80,0	20,0
Cieza	83,0	17,0	92,0	8,0
La Unión	95,6	4,4	97,4	2,6
Lorca	95,5	4,5	97,0	3,0
Mula	45,0	55,0	59,0	41,0
Murcia	90,0	10,0	85,0	15,0
Totana	30,0	70,0	45,0	55,0
Yecla	70,0	30,0	80,0	20,0
Región	73,8	26,2	80,0	20,0

de la Primera Guerra Mundial sobre la agricultura murciana se dejaron notar en la concesión de créditos, el capital concedido descendió un 4,4% respecto al quinquenio anterior. A partir de estas fechas se produjo un crecimiento sostenido del capital prestado hasta 1934, movimiento acorde con los ritmos de cambio agrario relacionado con los sectores más dinámicos del agro murciano y su demanda de capital.

Una vez señaladas las principales dificultades con las que se encontraban los propietarios para poder hipotecar sus tierras y obtener los capitales necesarios, pasamos a analizar las variables básicas del contrato de crédito, los plazos de amortización y los tipos de interés, así como la posible relación entre la primera variable (plazos) y la cantidad prestada. Para ello hemos tomado como muestra el análisis de los préstamos hipotecarios concertados en dos comarcas: Campo de Cartagena y Altiplano Yecla-Jumilla y en una serie de años testigos. A continuación pasamos a comentar los datos referidos a los tipos de interés, que se ofrecen en el cuadro XIX.

Los años comprendidos entre 1900-1905 registran las tasas de interés más elevadas con participación del tramo más fuerte (10 a >12%), especialmente en la comarca del Altiplano en 1900 con el 40,3% de los préstamos negociados

y en 1905 la comarca del Campo de Cartagena con el 31,7%. El año 1910 es de transición hacia un cambio de tendencia al abaratamiento de los créditos. Así, en el Altiplano el 23,2% se negoció en esta banda, frente al 3,7% en el Campo de Cartagena. A partir de esa fecha se produce una normalización del mercado del dinero, predominando la franja del 7 al 9% de interés; así representaba en 1920 el 69,6% de los préstamos en el Campo de Cartagena y el 73,4% en el Altiplano. Este abaratamiento del precio del dinero guarda relación con la extensión de los mercados formales frente a la caída de los fragmentados, en función del crecimiento y la intervención del cooperativismo de crédito, las cajas rurales, las cajas de ahorros e incluso la misma banca privada, como en el caso del Banco de Cartagena.

El siguiente aspecto a analizar se refiere a la duración de los préstamos, para lo cual he establecido unos intervalos del capital recibido, como se puede apreciar en el cuadro XIX, que nos permite interrelacionar ambas variables, las cuales estaban estrechamente ligadas.

Las cifras nos muestran un predominio neto del corto plazo (hasta 36 meses) en líneas generales. Esa situación se agudiza aún más con los préstamos por pequeñas cantidades de hasta 500 pesetas en ambas comarcas, 70,3% Altiplano y

Cuadro XIX. Evolución de la contratación de préstamos hipotecarios agrarios en la Región de Murcia

	A. Importe de los préstamos hipotecarios agrarios			Valor medio de las fincas hipotecadas (ptas.)	B. Importe del capital reintegrado			% de B sobre A	capital pendiente (A-B)	
	ptas.	Indice	Δ%		ptas.	Indice	Δ%		ptas.	respecto A
1905-1909	15.512.032	100		2.621	8.571.268	100		52,2	6.940.764	44,7
1910-1914	17.005.884	110	9,6	2.704	12.302.664	143	43,5	72,3	4.703.220	27,6
1915-1919	16.259.383	105	-4,4	3.476	11.131.057	130	-9,5	68,4	5.128.326	31,5
1920-1924	28.383.656	183	74,5	4,145	12.777.352	149	14,8	45,0	15.606.304	54,9
1925-1929	36.110.565	233	127,2	4,568	17.431.579	203	36,4	48,2	18.678.977	51,7
1930-1934	49.506.675	319	37,1	6.280	17.561.113	205	0,7	35,4	31.945.562	64,5
1935-1939	5.071.856	33	-89,7	6.009	4.581.376	53	-73,9	90,3	490.480	9,6
1905-1939	167.850.051	-	-	4.257	84.356.409	-	-	59,2	83.493.633	49,7

Fuente: Elaborado a partir de los Anuarios Estadísticos de la Dirección General de los Registros y del Notariado para 1905-1939.

Cuadro XX. Evolución de los tipos de interés en los préstamos hipotecarios. 1900-1920 (en porcentajes)

Interés %	1900		1905		1910		1920	
	Campo Cartagena	Altiplano						
4			1,4				4,9	6,6
5			3,4		7,5	4	10,3	6,7
6	21		7,4	3,1	37	4,1	15,2	8,2
7	12,9	6,8	10,4	10,7	12,3	6,5	26,6	10,6
8	32,5	22,2	39,8	29,6	30	29,2	43	28,3
9	34	30,7	5,9	32,5	9,5	33		34,5
10		18,3	27,4	8,9	3,7	11,2		5,1
11		12,1	2,9	8,3		6,3		
>12	9,6	9,9	1,4	6,9		5,7		
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de AHPN. de Yecla y C. Román Cervantes (1996), p. 390.

60% Campo de Cartagena se negociaban a un tiempo inferior a 12 meses, incluso para este tipo de créditos no se alcanza el largo plazo y sólo en la comarca de Cartagena, y en una pequeña proporción, el medio plazo. Los prestatarios de este intervalo eran mayoritariamente pequeños campesinos y jornaleros sometidos a una dinámica de endeudamiento recurrente y con unos avales precarios y depreciados en la valoración que les otorgaba el prestamista.

En la medida que avanzamos en la escala de intervalos de capital, se observa cómo el medio y largo plazo aumentan su participación porcentual los tramos entre 1.001 y 5.000 pesetas, préstamos cuyos titulares solían pertenecer a lo que denominaremos burguesía media rural, se concertaban a medio plazo (13 a 60 meses) y estaban avalados por fincas que solían triplicar

el valor del capital otorgado. Los créditos con valores superiores a 10.001 pesetas sólo estaban al alcance de los grandes propietarios, y dados los avales que ofrecían, predominaba el largo plazo (superior a 60 meses) y a menudo en el contrato se solía especificar la posibilidad de renovar ese tiempo siempre que la propiedad que servía como garantía cumpliera unas determinadas condiciones de cuidado. En ocasiones, los grandes propietarios utilizaban la estrategia de fragmentar una finca en diversos lotes para poder acceder a distintos préstamos de valores intermedios. El paulatino desarrollo del crédito hipotecario que se operó desde el último cuarto del siglo XIX es un síntoma de la creciente monetarización de la agricultura regional, al tiempo que esta modalidad comenzó a ser considerada "un buen negocio" para colocar capi-

Fuente: Ibídem cuadro anterior.

Cuadro XXI. Plazos de reintegro de los préstamos hipotecarios en relación a intervalos de capital concedido (porcentaje total de los años 1900, 1905, 1910 y 1920)

Intervalo (ptas.)	<= 12 meses		13-36 meses		37-60 meses		>60 meses	
	Altiplano	Campo Cartagena	Altiplano	Campo Cartagena	Altiplano	Campo Cartagena	Altiplano	Campo Cartagena
<= a 500	70,3	60	29,7	34,3		5,7		
501 a 1.000	45,8	37,7	36,5	37,7	16	20	1,7	4,6
1.001 a 2.000	40,3	53,1	31,8	31,9	21,3	12,7	6,6	2,3
2.001 a 5.000	31,4	29,5	45,2	43,1	20,4	20,4	3	7
5.001 a 10.000	24,2	35,2	31,6	11,7	21,5	23,3	22,7	29,8
>10.001	5,8	12,8	27,5	30,7	30,7	25,6	36	30,9

tales de los grupos inversores, debido a los altos intereses con que se operaba, lo reducido de los plazos y el valor de los avales que se exigían. Los préstamos funcionaban dentro de los dos mercados de créditos, aunque el formal-institucional era más sensible a los períodos de crisis agrícolas, ya que las entidades o personas otorgantes se encontraban impedidos a elegir entre la pérdida de su dinero, si lo concedían a largo plazo y a unos intereses moderados (máximo 8-10%), o la desvalorización de la deuda si perseguían a los deudores y les obligaban a vender sus propiedades en momentos de bajos precios en el mercado de la tierra, o con cultivos que a nadie interesaban.

Por lo tanto, en situaciones de inestabilidad no habían incentivos que invitaran a prestar a los agricultores, por lo que los rentistas e inversores orientaban sus colocaciones hacia otros sectores, produciéndose una contracción del crédito. El problema del riesgo en un sistema productivo relativamente frágil, caracterizado por unas elevadas perspectivas de insolvencia, provocaba que los prestamistas utilizaran una especie de imposición en forma de "premio de seguridad" que conducía inexorablemente al uso de elevadas tasas de interés y plazos cortos de devolución que minimizaban el riesgo a la vez que restaban los efectos beneficiosos de esta modalidad crediticia.

Conclusiones

El objeto del presente trabajo ha consistido, como se señaló inicialmente, en desentrañar el funcionamiento de los mercados informales de crédito que tuvieron una gran relevancia para la financiación agraria desde mediados del siglo XIX. Se ha profundizado en la identificación de los protagonistas de esta "tela de araña", insistiendo en la composición y en sus estrategias inversoras haciendo hincapié en las "ventas con pacto de retro", que constituyó la fórmula privilegiada de sus operaciones debido a los beneficios que les reportaban. En un contexto de oferta limitada de numerario y de demanda

débil, el desarrollo de las finanzas rurales quedó en manos de una nómina de prestamistas que evolucionó desde unas categorías sociales muy concretas (comerciantes, propietarios, banqueros, etc.) a mediados de siglo, hasta una composición más compleja en la que participaban todo tipo de profesiones con capacidad de ahorro. El crédito rural se convirtió en un buen negocio desde el último tercio de siglo debido al incremento de la demanda de capital y a las altas tasas de interés que dominaban el panorama regional, lo que impulsó la colocación de capitales provenientes del ahorro de manera directa (capitales de los prestamistas) o indirectamente (colocación de ahorro). Existió, además, una estrecha relación entre el desarrollo de los mercados informales del dinero y la potenciación de las redes clientelares locales y comarcales que operaban en el ámbito sociopolítico y profesional. De esta forma, el crédito rural se ligó estrechamente a las relaciones de poder existentes. Se ha analizado el desarrollo del crédito hipotecario y su incremento significativo desde el arranque de la revolución liberal. No cabe duda que desde el punto de vista de la oferta, esta modalidad animó la circulación económica regional con su inyección de capital en un momento de gran demanda de liquidez, al tiempo en que se convertía en una buena alternativa de inversión para los ahorradores debido a los altos tipos de interés que ríjieron hasta la primera década del siglo XX. No obstante, las sumas prestadas a lo largo del período estudiado (1850-1939) no fueron suficientes para atender la demanda sostenida de una agricultura comercial en constante cambio desde finales del siglo XIX, lo que dio lugar al desarrollo de otras alternativas de financiación a partir de las primeras décadas del XX, que lograrían asentar los sistemas formales de crédito en la región.

Gráfico 2. Evolución del capital concedido en los préstamos hipotecarios agrarios (1905-1939)

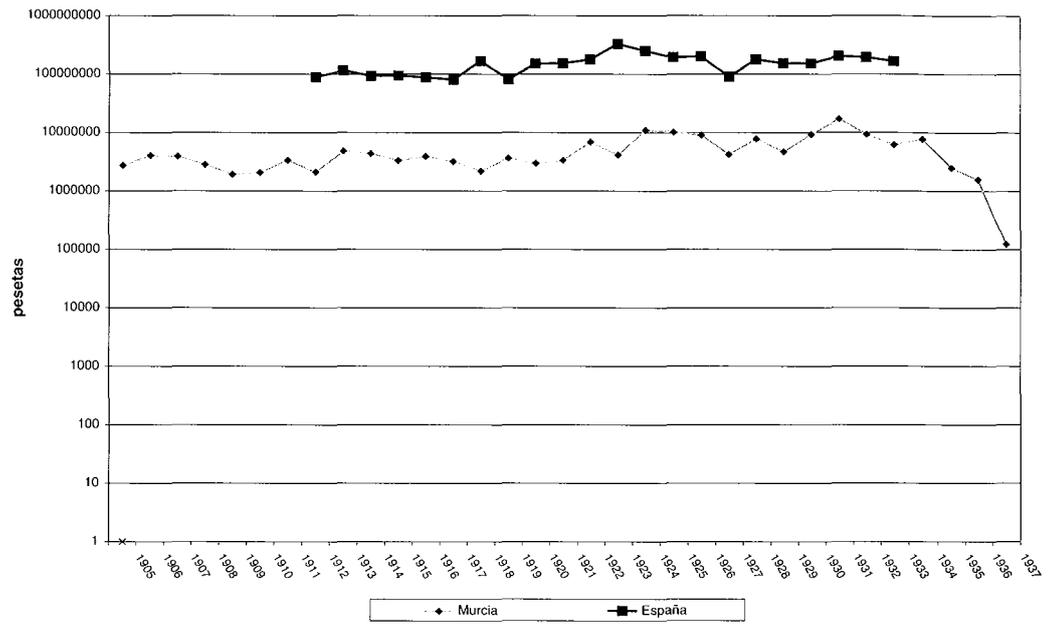


Gráfico 3. Evolución de los números índices del capital otorgado en préstamos hipotecarios agrarios (1905-1937)

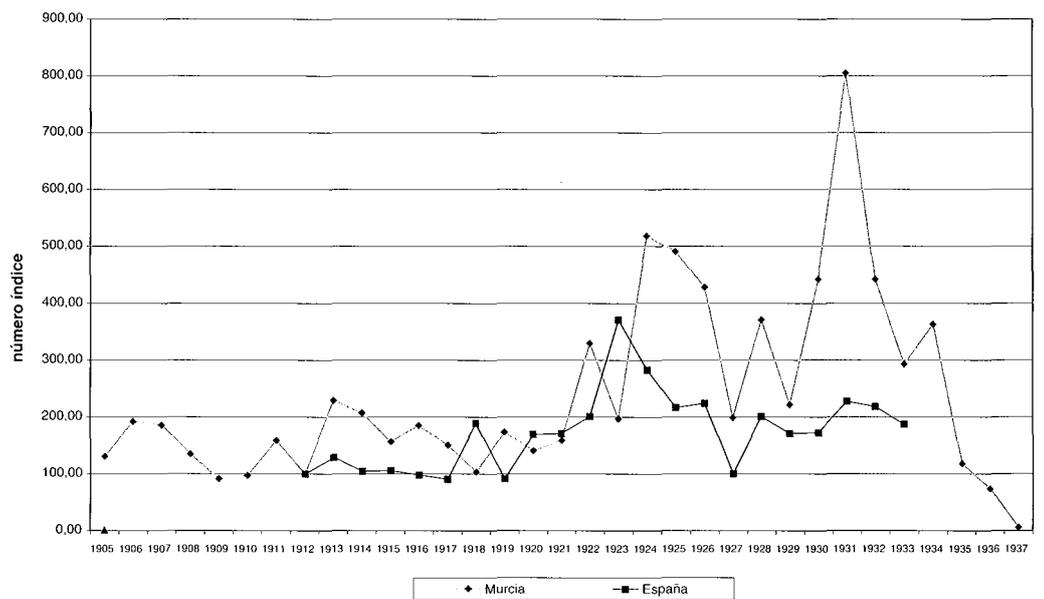


Gráfico 4. Evolución comparada de los capitales prestados en las modalidades de ventas con pacto de retracto y préstamos hipotecarios agrarios en Murcia (1905-1937)

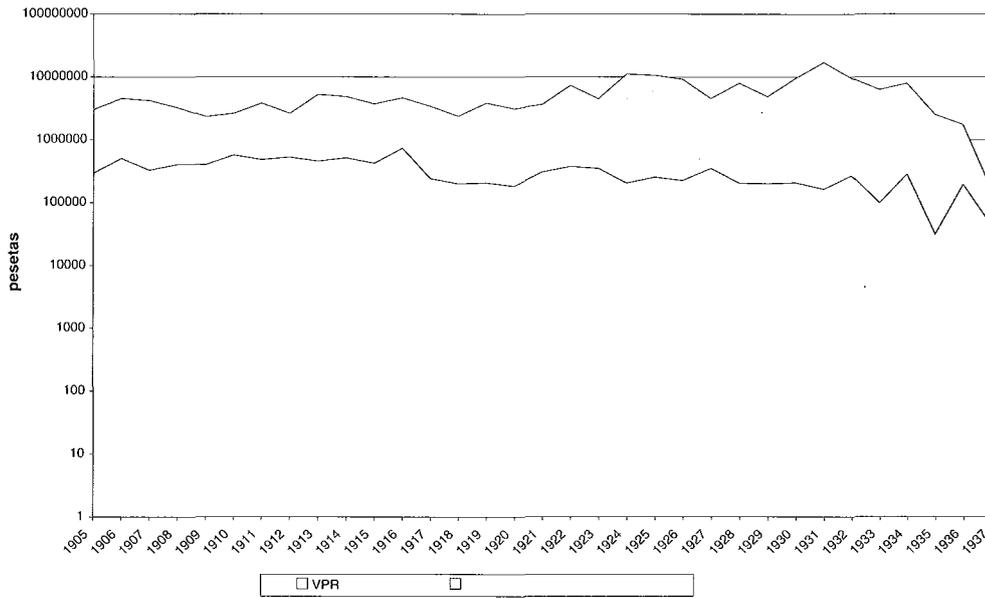


Gráfico 5. Evolución de las fincas hipotecadas y liberadas en la Región de Murcia (1905-1937)

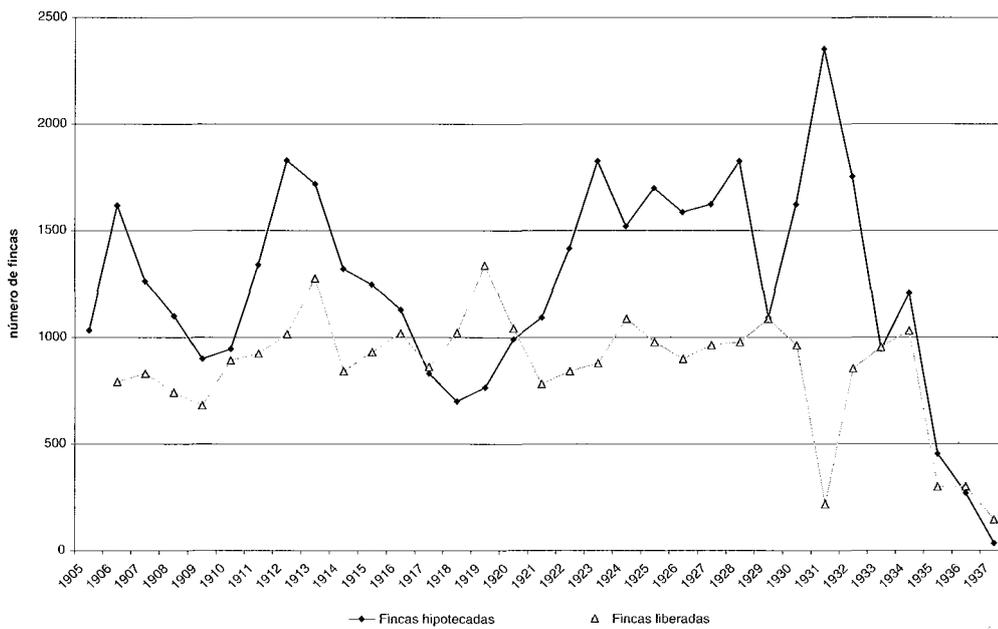


Gráfico 6. Evolución de fincas vendidas y retrovendidas por ventas con pacto de retracto (vpr) en la Región de Murcia (1905-1937)

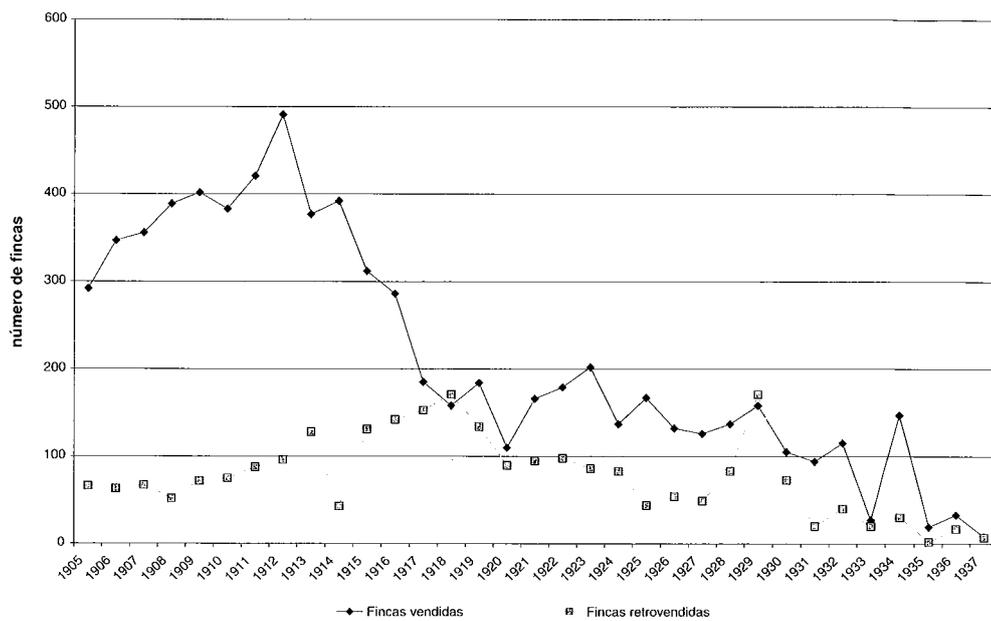


Gráfico 7. Evolución del capital negociado en préstamos hipotecarios (1850-1870)

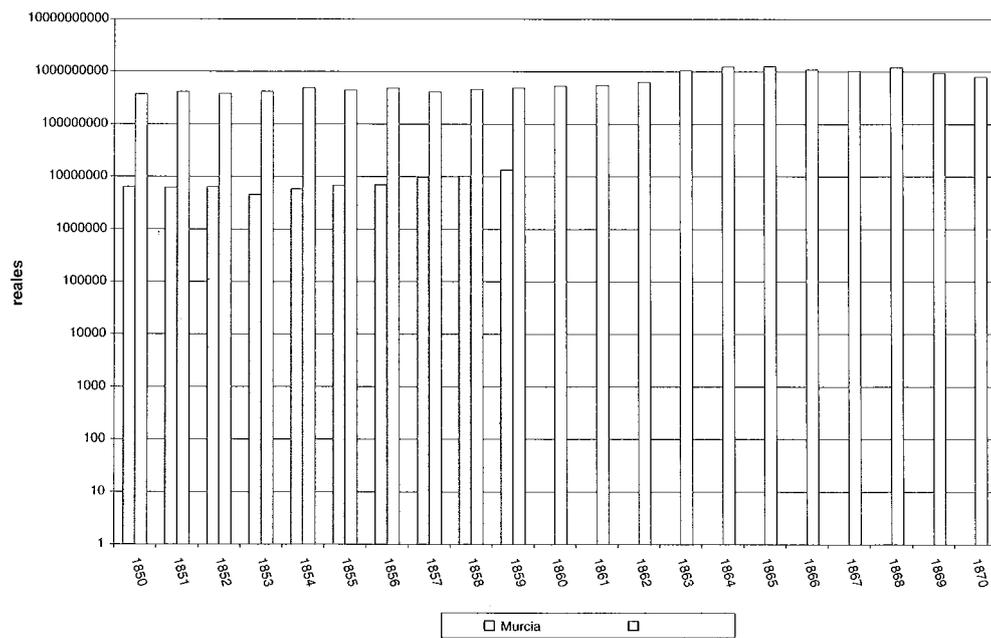


Gráfico 8. Evolución de los números índices del capital negociado en los préstamos hipotecarios entre 1850-1870

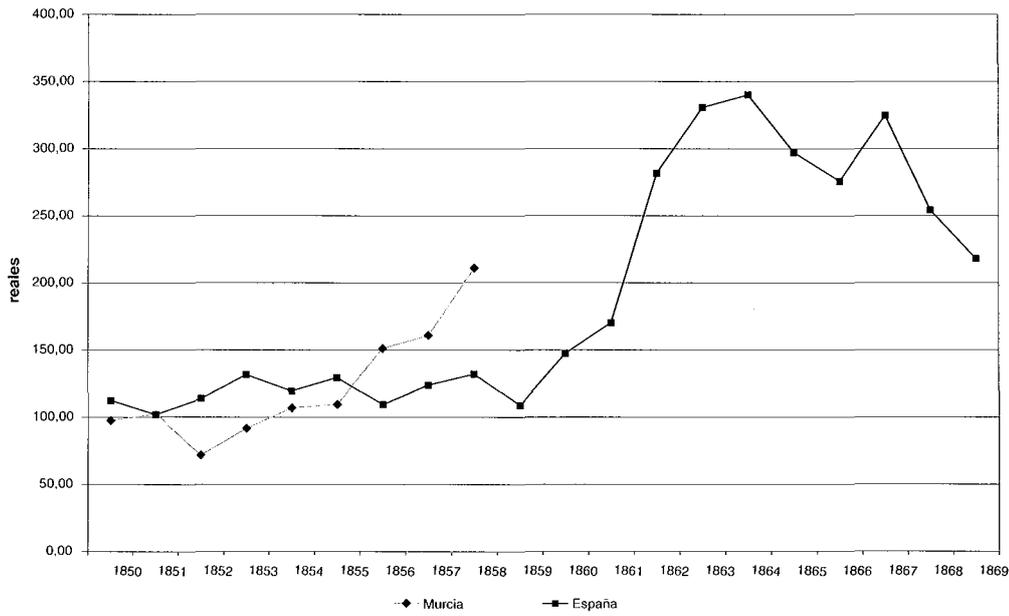


Gráfico 9. Evolución de los números índices de los capitales empleados en préstamos hipotecarios en los partidos judiciales de Murcia y Lorca entre 1866-1890



BIBLIOGRAFIA

- AGULLO, B (1894): *El crédito territorial*, Cartagena.
- BADHURI, A (1987): *La estructura económica de la agricultura atrasada*, México. Fondo de Cultura Económica.
- BOTTOMLEY, A (1987): "Interest rate determination in underdeveloped rural areas". En: *American Journal of Agricultural Economics*, 36-47.
- CALBETON, F. (1910): *Apuntes para el estudio del proyecto de ley de Crédito Agrario presentado a las Cortes por el Excmo. Sr. Ministro de Fomento*, Madrid. Imprenta de los hijos de M. Hernández.
- CALATAYUD GINER, S. (1989): *Capitalismo agrario y propiedad campesina. La Ribera del Xuquer, 1860-1930*, Valencia. Alfons Magnànim.
- CASALS COLDECARRERA, L. (1946): *El retracto en los arriendos de fincas rústicas, según la doctrina del Tribunal Supremo*, Barcelona.
- CONGOST, R (1990): *Els propietaris i els altres*, Barcelona.
- CIVILE, G. (1982): "Terra e lavoro in una comunità del Mezzogiorno", *Cuaderni Storici*, 49, 34-59.
- DE LA TORRE, J. (1993): "Coyuntura económica, crédito agrícola y cambio social en Navarra, 1750-1850". En: *preactas de la VI Reunión del Seminario de Historia Agraria. El crédito como factor de cambio agrario*, Cabezón de la Sal.
- DIAZ DE RABAGO, J. (1899): *El crédito agrícola*, Santiago de Compostela.
- MARTINEZ SOTO, A.P. (1994a): "El papel del crédito y la financiación en la agricultura capitalista (1850-1970). Una primera aproximación a un campo multisectorial". En: *Noticiero de Historia Agraria*, nº 7, 39-66.
- (1995): *Crédito y ahorro popular. El crédito agrícola en la Región de Murcia (1850-1936)*. Tesis doctoral (publicada en microfichas). Universidad de Murcia.
- (1997): "Las vías de financiación de la agricultura murciana entre 1870-1936". En: *Agricultura y Sociedad*, nº 84, 49-106.
- OLIVER, J. (1874): *El crédito territorial en España*, Madrid. Imprenta de T. Fortanet.
- PEREZ PICAZO, M.T. (1986): *Oligarquía urbana y campesinado en Murcia 1875-1902*, Murcia. Academia Alfonso X El Sabio.
- (1897a): "Estatutos del Banco de Murcia 1863". En: *Áreas*, nº 8, 185-195.
- (1987b): "Crédito y usura en la Región de Murcia durante el siglo XIX". En: *Áreas*, nº 8, 11-20.
- (1987c): "Crédito hipotecario y cambio institucional en la Región de Murcia, 1836-1862". En: *Hacienda Pública Española*, nº 108-109.
- PIZANIAS, P. (1983): "Mecanismos de crédito et domination économique en Grèce au XXe. siècle". En: *Polits*, noviembre-diciembre, pp. 126-148.
- PONS, A. y SERNA, J. (1992): "Dignos de crédito. La burguesía y el mercado de préstamo en la ciudad de Valencia 1850-1870", Iª Sesión de la Vª Reunión del Seminario de Historia Agraria. *La circulación del excedente en la España Rural*, Santiago de Compostela.
- POSTEL-VINAY, G. (1987): "La terre a rate? Observazioni sul credito e il mercato fondiario in Francia nel XIX secolo". En: *Quaderni Storici*, XXII, nº 2.
- (1990): "Crédito y especialización agrícola regional. El ejemplo del Languedoc en el siglo XIX y comienzos del XX". En: *Áreas*, nº 12, 89-102.
- (1995): "El papel del crédito en la variabilidad de las especializaciones mediterráneas". En: J. Morillas Critz ed., *California y el Mediterráneo: estudios de historia de dos agriculturas competidoras*, Madrid. MAPA.
- RAMOS BASCUÑANA, R. (1880): *Algunas ideas sobre la importancia y utilidad de las cajas de ahorros y bancos agrícolas*, Alicante.
- (1903): *El crédito agrícola*, e vol., Cartagena. Imprenta del Porvenir.
- (1910): *La prenda agrícola o hipoteca inmobiliaria*, Madrid. La Editoria.
- (1927): *Crédito agrícola. Bases para su planteamiento en España*, Cartagena. Artes Gráficas de Levante.
- ROMAN CERVANTES, C. (1996): *Uso y explotación de la tierra en la comarca del Campo de Cartagena (siglos XIX y XX)*, Madrid. MAPA.
- ROTH, H.D. (1979): "Moneylenders management of loan agreements: report on a case study in Dhanbad", *Economic and Political Weekly*, Bombay.
- SINISI, A. (1992) *Terra famiglia e mercato in une comune della Basilicata. Genziano e Banzi fra Otto e Novecento*. Napoli.
- TELLO ARAGAY, E. (1990): "Vendre per pagar. La comercializació forçada a l'Urgell i a la Segarra a final del segle XIX". En: *Recerques*, nº 23, Barcelona.
- (1994): "El papel del crédito rural en el Antiguo Régimen: desarrollo y crisis de las modalidades crediticias (1600-1850)". En: *Noticiero de Historia Agraria*, nº 7, Murcia, 9-38.