

EDELMIRO LÓPEZ IGLESIAS (*)

El mercado de la tierra en Galicia. Unas primeras conclusiones a partir de una investigación comarcal (**)

1. INTRODUCCIÓN

Constituye un hecho sobradamente conocido que la agricultura gallega sigue caracterizándose en la actualidad por una dimensión física (superficie) de las explotaciones muy reducida. Siendo ésta la principal deficiencia estructural del sector, y la causa fundamental del bajísimo nivel que en él alcanza la productividad del trabajo (1).

Además, los datos estadísticos indican que los cambios que se produjeron en este aspecto a lo largo de las tres últimas dé-

215

(*) Profesor del Departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Santiago de Compostela.

(**) Este trabajo está basado en uno de los capítulos de la tesis doctoral del autor, defendida en octubre de 1994 en la Facultad de Ciencias Económicas de Santiago de Compostela [ver en la bibliografía: López Iglesias, E. (1994)].

Una versión revisada de la tercera parte de esta investigación (donde se incluye el tema tratado con este artículo) obtuvo posteriormente el segundo accésit del XXIII Premio Nacional de Publicaciones Agrarias, Pesqueras y Alimentarias, en la Modalidad de Ciencias Sociales, y va a ser publicada por el MAPA en la Serie Estudios bajo el título: *Movilidad de la tierra y dinámica de las estructuras agrarias en Galicia*.

(1) Así, de acuerdo con los datos de la «Encuesta sobre la Estructura de las Explotaciones Agrícolas» de 1987, el MBT/UTA se situaba en esta fecha en Galicia en el 20,4 por ciento tan sólo de la media de la Unión Europea (CEE-12 en aquel momento), correspondiéndose eso con una diferencia similar en la dimensión económica de las explotaciones (el MBT/explotación se limitaba aquí al 27,4% de su valor en la UE). Pues bien, esto último se debía íntegramente a la reducida SAU/explotación, mientras que el MBT/ha. de SAU alcanzaba en la agricultura gallega un valor ligeramente superior incluso a la media comunitaria. Ver: IDECA (1992), pp. 61-100.

Sobre la situación que presenta desde esta perspectiva el sector agrario gallego en el contexto español, consultar por ejemplo: Colino, J. (1992); Sumpsi, J. M. (1994); Barceló, L. V. (1994).

casas fueron de escasa magnitud. La intensa disminución que experimentó la población ocupada en la agricultura, y la importante modernización que se operó simultáneamente en la tecnología del sector (apoyada en el recurso creciente a inputs intermedios y bienes de capital fijo de origen industrial), no fueron acompañadas aquí de un proceso significativo de desaparición y concentración de unidades productivas, que permitiera un incremento apreciable de su superficie media (ver: López Iglesias, E., 1994).

Esas dos constataciones hacen que tenga un notable interés profundizar en los diversos mecanismos que condicionan en Galicia la evolución de la estructura dimensional de las explotaciones (los cambios en su número y superficie). Con el fin de conocer mejor su funcionamiento y el papel que éstos han venido jugando; y también para contribuir a aclarar, a partir de ese análisis, los principales obstáculos que han frenado las transformaciones en esa estructura dimensional.

En el presente trabajo nos vamos a ocupar de uno de esos mecanismos: el mercado de la tierra. Resumiendo los resultados obtenidos en una investigación comarcal.

20

Los datos disponibles hasta ahora ponen de manifiesto que el mercado de tierras rústicas se caracteriza en Galicia, en primer lugar, por unos precios muy elevados. Unos precios muy altos no sólo en términos absolutos, sino también (lo que tiene mayor relevancia) en comparación con la renta agraria que las superficies están en condiciones de ofrecer. Siendo éste un fenómeno «estructural», al menos en los tres últimos decenios, que se mantiene vigente en la actualidad (2).

Junto a ese elevado nivel de los precios, la otra gran característica que parece definir el mercado de tierras gallego es su escasa movilidad, el reducido volumen de las transacciones. Esta es la conclusión que sugiere la evidencia indirecta que ofrecen las cifras de los sucesivos censos agrarios. Y en el mismo sentido apuntan otros tipos de información empírica, como algunas encuestas realizadas a explotaciones y las impre-

(2) Ver el análisis que ofrecemos sobre este tema, utilizando esencialmente los datos de la «Encuesta de precios de la tierra» del MAPA, en: López Iglesias, E. (1994), capítulo XII.

siones que manifiestan los expertos en contacto directo con la realidad del sector (3).

Ahora bien, en lo que respecta a esta segunda cuestión no contamos por el momento con ninguna estadística, ni tampoco con estudios comarcales o locales, que permitan verificar con rigor esas afirmaciones. Estadísticas o estudios en los que se aporten datos sistematizados sobre el volumen y características que registran aquí las compra-ventas de tierras. El análisis que ofrecemos en este trabajo pretende aportar una primera contribución al conocimiento de estas cuestiones: el volumen que alcanzan en Galicia las transacciones en el mercado de tierras rústicas, y sus características. Tratando también de establecer, a partir de ahí, alguna indicación sobre la medida en que estas transacciones pueden estar contribuyendo a una ampliación de las explotaciones agrarias.

La investigación en la que nos apoyamos se limita a una comarca (el Distrito Hipotecario de Arzúa), y a un período de tan sólo dos años (1987 y 1988). Por lo que sus resultados no son, obviamente, extrapolables al conjunto del territorio gallego; ni pueden tampoco considerarse representativos de las tendencias del mercado de tierras en las dos o tres últimas décadas. Pero, a pesar de su limitado ámbito de referencia, pensamos que este estudio tiene un doble interés:

- Por un lado, el que se deriva de los datos aportados. Datos que, debidamente contextualizados, permiten establecer por primera vez en el ámbito gallego unas conclusiones sobre este tema fundadas empíricamente.
- A lo que hay que unir una utilidad más general en el plano metodológico, puesto que la fuente que hemos empleado para obtener la información es prácticamente inédita, no sólo en Galicia sino también a nivel español.

2. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Al contrario de lo que sucede en otros países europeos, en España no contamos con ninguna estadística sobre las

(3) Un análisis detallado de esos diferentes tipos de evidencia empírica, y de sus resultados, puede encontrarse en la investigación de la que forma parte este trabajo: López Iglesias, E. (1994), capítulos VII, X y XI.

compra-ventas de tierras rústicas. Por lo que las investigaciones empíricas sobre este tema tienen que basarse aquí en una recogida y elaboración directa de los datos; limitándose necesariamente, dada su laboriosidad, a zonas geográficas reducidas.

Para la realización de estas investigaciones existen, en principio, cuatro fuentes de información posibles, derivadas todas ellas de los sucesivos pasos que debe seguir un contrato de compra-venta de tierras, a fin de cumplir con las obligaciones de carácter fiscal y lograr que la nueva situación de las fincas sea inscrita en el Registro de la Propiedad (4). Estas cuatro fuentes son: notarías, oficinas liquidadoras del Impuesto de Transmisiones, Servicio de Valoraciones y Registro de la Propiedad. De esas cuatro fuentes, los estudios realizados hasta ahora en España concluyen que la que resulta más adecuada para conocer el volumen de las transacciones es el Servicio de Valoraciones, siendo su nivel de calidad bastante satisfactorio (Díaz Berenguer, E.; Sumpsi, J. M.; Urbiola, J. y Varela, C., 1982; Varela Ortega, C., 1984).

Las indagaciones que efectuamos para el caso concreto de Galicia nos condujeron, sin embargo, en este aspecto a unos resultados muy diferentes. De ellas se desprende que los datos del Servicio de Valoraciones tienen aquí una escasa utilidad, debido a que en ellos tan sólo figura una proporción muy pequeña de las transacciones de fincas rústicas para las que es liquidado el Impuesto de Transmisiones. En consecuencia, y puesto que tanto las notarías como el Registro de la Propiedad deben ser también descartados, por los motivos ya indicados en su momento por otros autores para el conjunto de España (ver por ejemplo: Varela Ortega, C., 1984), llegamos finalmente a una conclusión: la única fuente primaria que puede utilizarse en Galicia para el estudio de las compra-ventas de fincas rústicas, la mejor fuente con la que contamos aquí, son las oficinas liquidadoras del Impuesto de Transmisiones; concretamente, los expedientes individuales derivados de la liquidación de este Impuesto que son conservados en esas oficinas.

(4) Queda también la posibilidad de obtener la información mediante encuestas directas sobre el terreno. De hecho, contamos con dos ejemplos de este tipo de estudios, referidos ambos al País Valenciano. Ver: Arnalte, E. y Avellá, L. (1986a), y Romero, J. (1988).

De acuerdo con esos resultados, fue ésta la base empírica que tomamos para nuestra investigación. En concreto, seleccionamos la oficina del Registro de la Propiedad de Arzúa (que funciona como oficina liquidadora para los 9 municipios que integran el correspondiente Distrito Hipotecario); analizando en ella los expedientes referidos a los años 1987 y 1988 (los más recientes para los que se disponía de información en el momento de proceder a su recogida, abril-junio de 1989). Debemos destacar en este sentido que la nuestra es, que tengamos conocimiento, prácticamente la primera investigación que se lleva a cabo en España tomando como base esta fuente (5).

En lo que respecta a la calidad de la información, todos los testimonios y evidencias que hemos recogido apuntan a que ésta es, en la comarca considerada, muy alta; aproximándose el grado de cobertura de los datos al 100 por ciento (6). Por tanto, podemos asumir que las cifras reflejan con bastante exactitud las transacciones realmente efectuadas en esta comarca durante los dos años citados.

Para cada una de las operaciones examinamos el correspondiente expediente, en el que figuran (al menos para los últimos años) dos documentos: la hoja de liquidación del impuesto, y una copia del contrato. Esto nos ha permitido conocer todos los aspectos relevantes de cada transacción: los relativos a las superficies implicadas (volumen, usos o aprovechamientos, ubicación y lindes de cada finca, etc.); los referidos a los vendedores y compradores (profesión, residencia, etc.); y también otras cuestiones de interés (como el hecho de si el comprador venía ya trabajando las tierras, en arrendamiento o bajo otra forma de cesión) (7).

(5) Tan sólo tenemos constancia de un estudio en el que ésta haya sido empleada (Marín Rivero, A., 1993). Y de él tuvimos conocimiento, además, cuando nuestra investigación estaba ya concluida.

(6) Hay que advertir, sin embargo, que ese grado de cobertura es mucho más bajo en otras zonas de la geografía gallega. Para más detalles sobre este tema, así como sobre los restantes aspectos tratados en estas notas metodológicas, consultar: López Iglesias, E. (1994), Anexo metodológico al capítulo XII.

(7) Dejamos de lado la cuestión de los precios, para los que la información aquí ofrecida es poco fiable, y que no entraban ya en los objetivos de la presente investigación empírica. De este tema (el nivel que alcanzan en Galicia los precios de las tierras agrarias y su evolución durante las décadas recientes) nos hemos ocupado en otro lugar. Ver: López Iglesias, E. (1994), capítulo XII.

De este modo, hemos podido realizar un análisis bastante detallado y preciso sobre el volumen y características de las transacciones. La fuente utilizada no permite, en cambio, conocer con la misma precisión el efecto que las compra-ventas tienen sobre la estructura dimensional (la superficie) de las explotaciones. Y ello por un motivo: en los documentos no se especifica si las tierras estaban o no integradas en una explotación agraria, ni tampoco, en su caso, el tamaño de la explotación del vendedor y comprador. Por tanto, en este tema tendremos que contentarnos con aportar alguna indicación general (el contenido del apartado 7).

3. UNAS BREVES NOTAS SOBRE LA COMARCA Y EL PERÍODO A LOS QUE SE REFIERE EL ESTUDIO

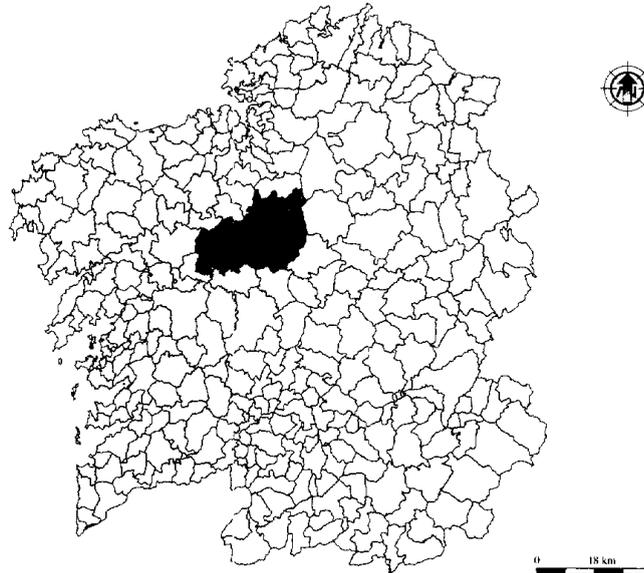
La comarca investigada, el Distrito Hipotecario de Arzúa, se localiza en el cuadrante sudoriental de la provincia de A Coruña, estando integrada por 9 municipios: Arzúa, Boimorto, Melide, O Pino, Santiso, Sobrado, Toques, Touro y Vilasantar (ver mapa 1). Estos ocupan una extensión global de 90.766 hectáreas, lo que representa el 11,5 por ciento del total provincial y el 3,1 por ciento de la superficie de Galicia.

Se trata de una comarca ubicada dentro de lo que se conoce genéricamente como «meseta interior gallega»; caracterizándose en general su territorio por una altitud media (200-600 m.) y un relieve ondulado (ver: López Vizoso, J. M., 1993). Si bien en su interior existen importantes contrastes.

Desde el punto de vista económico, es ésta una zona eminentemente agraria, con un desarrollo limitado de las actividades industriales y terciarias, al igual que sucede en general en las áreas del interior de Galicia. En consonancia con esa estructura de las actividades económicas, la población tiene un carácter esencialmente rural; aunque con dos matizaciones: la existencia en la comarca de dos núcleos de cierta dimensión (las villas de Arzúa y Melide), y su proximidad a la ciudad de Santiago de Compostela. La densidad demográfica es relativamente baja (una media de 40,5 habitantes/km² en 1991), y se constata una continua reducción de la población desde 1960 en casi todos los municipios.

Mapa 1

Ubicación geográfica de la comarca objeto de estudio
(Distrito Hipotecario de Arzúa)



En conjunto, y relacionando esto con el funcionamiento del mercado de tierras rústicas, todos los datos apuntan a que la demanda de superficies para usos urbanos, y la presión que éstos ejercen sobre el territorio agrario, tienen que ser aquí bastante modestas dentro del contexto gallego. En el plano agrario, podemos destacar las siguientes notas:

- El sector agrario de la comarca está orientado principalmente a la ganadería bovina, y en especial (en el período reciente) al vacuno de leche.
- Las explotaciones presentan una superficie media relativamente elevada en el ámbito gallego, aunque pequeña si tomamos como referencia la Unión Europea y tenemos en cuenta su orientación productiva. En concreto, de acuerdo con el censo agrario de 1989, la superficie/explotación era aquí de 7,98 ha.; pero más de la mitad de esa extensión correspondía a tierras de monte, de tal modo que la SAU/explotación descendía a 3,49 ha. (ver cuadro 1).

Cuadro 1

EVOLUCIÓN DE ALGUNAS VARIABLES BÁSICAS DEL SECTOR AGRARIO
 EN LA COMARCA DE ARZÚA 1982-1989

| | 1982 | 1989 | Variación 1982-1989 |
|---|--------|--------|------------------------|
| N.º de explotación según su tamaño (superficie total): | | | |
| < 5 ha. | 3.934 | 4.093 | 4,0% |
| 5-10 ha. | 2.293 | 2.118 | -7,6% |
| 10-20 ha. | 1.613 | 1.406 | -12,8% |
| 20-50 ha. | 522 | 452 | -13,4% |
| >= 50 ha. | 71 | 62 | -12,7% |
| N.º total de explotaciones con tierras | 8.433 | 8.131 | -3,6% |
| Superficie censada (ha.) | 70.522 | 64.905 | -8,0% |
| Superficie/explotación (ha.) | 8,36 | 7,98 | -4,5% |
| N.º de explotaciones con SAU | 8.280 | 7.808 | -5,7% |
| SAU (ha.) | 24.172 | 27.254 | +12,8% |
| SAU/explotación (ha.) | 2,92 | 3,49 | +19,5% |
| SAU/Sup. total censada | 34,3% | 42,0% | |
| Ganado bovino (Unidades Ganaderas) ... | 34.165 | 41.443 | +21,3% |
| UG bovino/ha. de SAU | 1,41 | 1,52 | +7,8% |

Fuente: INE: Censos agrarios de 1982 y 1989. Elaboración propia.

- En los últimos decenios, y concretamente en la década de los 80, esta zona experimentó un notable dinamismo agrario (sobre todo en algunos de los municipios), ligado a una creciente especialización láctea. Dinamismo que implicó la realización por parte de muchos agricultores de fuertes inversiones (en la compra de vacas de razas selectas, en maquinaria, en construcciones e instalaciones, etc.). Este proceso de modernización se vio favorecido en parte de su territorio por la aplicación de la concentración parcelaria. Siendo de resaltar también el papel jugado por algunos programas de ayuda a las inversiones (8).

- Los dos elementos anteriores (reducida superficie de las explotaciones, e importante esfuerzo de innovación tecnológica en muchas de ellas) inducen a pensar, a priori, que la de-

(8) Entre los que hay que destacar en los años 80 el REPLE (Reglamento Estructural de la Producción Lechera). Ver: IDECA (1994).

manda potencial de tierras por parte de los agricultores (su demanda para ampliaciones) debe de ser aquí, y en concreto debía de ser en la década de los 80, bastante elevada. Y, de hecho, contamos con algunos datos que avalan esta hipótesis (9). Aunque la baja rentabilidad de la mayoría de las explotaciones dificulta mucho la traducción de esa demanda potencial en demanda efectiva.

– En la práctica, las cifras de los censos agrarios indican que durante los decenios recientes no tuvo lugar una reestructuración apreciable, un incremento apreciable en la superficie de las unidades productivas; apareciendo esto vinculado con una falta de movilidad de las tierras liberadas.

Así, si nos fijamos en el período 1982-1989, los datos muestran que se produjo una importante desaparición de explotaciones, con la consiguiente liberación de superficies. Pero éstas no fueron en su mayor parte incorporadas a otras unidades productivas. De tal modo que, a pesar de disminuir el número de explotaciones, la superficie/explotación se mantuvo estancada, y no se operó en concreto una reestructuración neta en favor de los estratos de mayor tamaño (ver cuadro 1) (10).

– Eso es lo que se observa tomando la superficie total de las explotaciones. Hay que precisar que, aun sin aumentar esa superficie (a través de compras o cesiones), muchos agricultores de la comarca sí ampliaron de forma notable la SAU de su unidad productiva, por medio de la roturación y conversión en pastos de terrenos de monte (11).

– Por último, otros dos hechos a mencionar son: que la agricultura a tiempo parcial tiene en esta zona una escasa relevancia; siendo en cambio un fenómeno frecuente la pervivencia, el mantenimiento, de explotaciones en manos de agricul-

(9) Nos referimos, concretamente, a los datos obtenidos en una encuesta realizada a finales de los 70, en la que se incluían 4 de los 9 municipios que integran nuestra comarca. Entre las preguntas formuladas a los agricultores entrevistados figuraba ésta: «Si tuviese ahorros, ¿en qué los invertiría?». Pues bien, entre el 30 y el 50 por ciento de los agricultores de esos municipios citaban como una de sus inversiones prioritarias la compra de tierras. Ver: Díez Patier, E. y Sineiro, F. (1979), p. 54.

(10) El aumento del número de explotaciones de menor dimensión, que sugieren esas cifras, no creemos en cambio que se corresponda con la realidad. Su origen hay que buscarlo en el hecho de que los censos agrarios contabilizan como explotaciones muchas pequeñas propiedades abandonadas (cuyo número aumenta con el paso del tiempo).

(11) Este hecho aparece claramente reflejado en las cifras del cuadro 1. Aunque éstas exageran la magnitud de ese proceso, debido a que la definición de SAU en el censo agrario de 1989 es más amplia que la utilizada en el censo de 1982.

tores jubilados. Así, de acuerdo con el censo agrario de 1989, tan sólo el 9,2 por ciento de los titulares de explotación contaban aquí con otra actividad lucrativa principal; mientras que el 40,6 por ciento de ellos tenían 65 o más años de edad (la mayoría sin sucesor).

En conjunto, esas características hacen que esta comarca pueda considerarse en buena medida representativa de amplias áreas rurales de la mitad septentrional de Galicia. Existe sin embargo un aspecto, que puede tener implicaciones para el mercado de tierras, en el que la comarca de Arzúa presenta una notable especificidad. Se trata del importante peso que históricamente han tenido aquí, y en parte continúan teniendo, los regímenes de tenencia indirectos; fenómeno este vinculado con una significativa presencia de «propietarios absentistas tradicionales».

El período abordado en nuestra investigación (el bienio 1987-1988) se inserta dentro de una etapa de fuerte alza de los precios de la tierra en Galicia (12) que se extiende de 1984 a 1990 (ambos inclusive). Por lo que los datos pueden considerarse representativos de las tendencias del mercado de tierras en la segunda mitad de los 80. De acuerdo con el análisis que sobre este tema hemos efectuado en otro lugar (López Iglesias, E., 1994), el aumento de los precios registrado durante esos años resultaba aquí de la confluencia de dos factores: una dinámica relativamente favorable de la renta agraria; y, sobre todo, la existencia de una fuerte demanda por parte de inversores ajenos a la agricultura, atraídos por las ventajas de la tierra en tanto que activo.

En principio, podemos asumir que éstos son también los rasgos que definen en este período (1987-1988) la coyuntura del mercado de tierras en la comarca analizada (aunque con las debidas matizaciones, teniendo en cuenta sus características dentro del contexto gallego):

- Expansión de la renta agraria, con el consiguiente estímulo de la demanda de superficies por parte de los agricultores (13).

(12) Al igual que sucede en el conjunto de España. Consultar por ejemplo: Naredo, J. M. (1990).

(13) Avala esta afirmación el hecho de que el sector lácteo (el más importante en la agricultura de la comarca) atravesó durante estos años por una coyuntura favorable. Una coyun-

- Impulso también de la demanda ejercida por compradores ajenos al sector, si bien no tan fuerte como en el total de Galicia.
- Y, como resultado de esos dos factores, tendencia al alza de los precios (14).

Teniendo como fondo ese contexto, veamos lo que indica la información obtenida en nuestro estudio.

4. EL VOLUMEN DE LAS TRANSACCIONES; EL GRADO DE MOVILIDAD QUE SE REGISTRA EN EL MERCADO DE TIERRAS DE ESTA COMARCA

De acuerdo con los datos que hemos recogido, en la comarca de Arzúa tuvieron lugar durante el bienio 1987-1988 un total de 2.093 transacciones de fincas rústicas, que afectaron a una superficie de 1.600 ha.; siendo bastante similares las cifras en cada uno de los dos años considerados. De ahí resulta un índice de movilidad (el porcentaje que supone la superficie movida anualmente sobre la superficie total de la comarca) del 0,95 por ciento (ver cuadro 2); valor este que podemos considerar bastante bajo, sobre todo teniendo en cuenta que corresponde a un período de importante demanda (tanto agraria como extraagraria) en el mercado de tierras. Conviene sin embargo que precisemos algo más este punto, poniendo para ello en relación ese índice con el que se constata en otras regiones españolas y otros países europeos.

Comenzando por el resto de España, los estudios realizados para diversas zonas durante los últimos 15 años obtienen un índice de movilidad que oscila en general, según las regiones, entre el 2 por ciento y el 6,5 por ciento anual (15); esto

tura marcada por el incremento de los volúmenes de producción, el aumento de los precios de la leche (en los años 1988 y 1989), y un fuerte ritmo de inversión en las explotaciones. Consultar: Consellería de Agricultura (1992); Posada, C. (1990).

(14) Aunque no disponemos de datos sobre la evolución de los precios de la tierra en la comarca, sí podemos señalar que el aumento registrado en Galicia durante la etapa 1984-1990 se produjo también en la provincia de A Coruña. Si bien, hay que señalar que el incremento fue aquí inferior a la media gallega, y más ajustado a la dinámica de la renta agraria. Ver: López Iglesias, E. (1994), capítulo XII.

(15) Ver: Díaz Berenguer, E.; Sumpsi, J. M.; Urbiola, J. y Varela, C. (1983); Arnalte, E. y Avellá, L. (1986a) y (1986b); Romero, J. (1988).

Cuadro 2

VOLUMEN DE LAS COMPRA-VENTAS DE TIERRAS RÚSTICAS EN LA COMARCA DE ARZÚA 1987-1988

| | 1987 | 1988 | Media anual 1987-1988 |
|--|-------|-------|--------------------------|
| - N.º de compra-ventas | 1.086 | 1.007 | 1.046,5 |
| - Volumen de superficie movida (ha.) | 772,7 | 827,4 | 800,0 |
| Superf. movida anualmente/ Superf. total de la comarca (%) (*) .. | 0,91% | 0,98% | 0,95% |

(*) Este índice de movilidad está calculado tomando en el denominador la superficie productiva de propiedad particular. Esto es, la que resulta excluyendo de la superficie geográfica: la extensión ocupada por ríos y lagos, los terrenos improductivos y la superficie no agraria; y también la superficie que corresponde a montes vecinales (dada su condición de inajenables).

Fuente: Elaboración propia a partir de:

- La información recogida en la Oficina del Registro de la Propiedad de Arzúa.
- Consellería de Agricultura, Gandería e Montes: *Anuario de estadística agraria 1991*, Xunta de Galicia, Santiago, 1992.

es, entre el doble y más de 6 veces superior al que constatamos en nuestra comarca. De las regiones para las que contamos con investigaciones empíricas sobre este tema, únicamente en el País Valenciano y en la provincia de León aparecen algunas áreas que registran una movilidad en el mercado de tierras similar o incluso inferior, con índices anuales situados en torno o por debajo del 1 por ciento. Pero se trata tan sólo, como decimos, de lo que sucede en ciertas zonas. En la mayoría de las comarcas de estas regiones ese índice supera también de forma clara al que hemos obtenido en nuestra zona de estudio (16).

Los resultados son similares si analizamos los datos referidos a otros países europeos. Así, tomando las cifras medias nacionales para diversos estados miembros de la Unión Europea y correspondientes a distintos períodos dentro de la década de los 70, se observa que: el índice de movilidad oscilaba en general entre el 1,5-2 por ciento (registrado en países como Francia, Bélgica, Holanda y el R. Unido), y el 4 por ciento (que se alcanzaba en Dinamarca) (Arnalte, E.; Avellá, L. y

(16) Para el País Valenciano consultar: Avellá, L. (1993), pp. 136-140, donde se resumen los resultados de las diversas investigaciones sobre el mercado de tierras realizadas hasta ahora en esta Comunidad Autónoma.

En lo que respecta a la provincia de León, Ver: Marín Rivero, A. (1993).

Roca, A., 1986). De los países comunitarios para los que hemos podido reunir información, tan sólo hay dos en los que ese índice se situaba por debajo del 1 por ciento, y era por tanto inferior al constatado por nosotros: Irlanda con el 0,6 por ciento (Arnalte, E.; Avellá, L. y Roca, A., 1986); y la R.F. de Alemania, donde su valor oscilaba en el período 1974-1985 entre el 0,25 por ciento y el 0,40 por ciento (Lipinsky, E., 1990).

Estas comparaciones deben ser tomadas con suma precaución, dada la diferente procedencia de las cifras en unos y otros casos, y los distintos períodos a los que corresponden (17). Pero la conclusión que sugieren es que el grado de movilidad del mercado de tierras en la comarca de Arzúa es reducido, también en una perspectiva comparada.

Existe una última precisión, que a priori podría llevar a matizar la conclusión anterior. Se trata de lo siguiente: la información recogida para esta comarca, y por tanto los resultados que hemos expuesto, se refieren al total de la superficie agroforestal (SAU + tierras de monte); mientras que los datos comentados para otras regiones y países corresponden en general tan sólo a la SAU. Esto, en principio, puede originar una subestimación del nivel comparativo de la movilidad en nuestro caso. Si, como parece plausible a priori, el volumen relativo de las compra-ventas es aquí superior para la SAU que para las tierras de monte.

En la práctica, sin embargo, los resultados indican justamente lo contrario. Aunque esto pueda parecer sorprendente (18), el índice de movilidad que se registra en esta comarca es superior para las tierras de monte que para la SAU: 1,06 por ciento y 0,77 por ciento anual, respectivamente (ver cuadro 3). Y por consiguiente, si efectuamos la comparación con otros espacios tomando las cifras referidas a la SAU, la conclu-

(17) Así, por ejemplo, en Francia, donde el índice anual de movilidad oscilaba en el período 1975-1980 en torno al 1,5-2,0 por ciento, la contracción que sufrió el mercado de tierras en la primera mitad de los 80 llevó a que en 1985 ese índice se situara en el 0,9 por ciento, un valor similar al obtenido por nosotros para la comarca analizada. Consultar: Coulomb, P. (1990).

(18) Sorprendente si tenemos en cuenta el progresivo abandono que en Galicia han sufrido los usos tradicionales del monte durante las últimas décadas, y, por tanto, el limitado interés que cabe esperar que tengan estas superficies para los agricultores en los años recientes. En relación con esta cuestión, consultar: Bouhier, A. (1984), Sineiro, F. (1983) y López Iglesias, E. (1994).

Cuadro 3

DISTRIBUCIÓN POR APROVECHAMIENTOS DE LA SUPERFICIE OBJETO DE COMPRA-VENTA; ÍNDICE DE MOVILIDAD QUE RESULTA PARA CADA TIPO DE SUPERFICIES. COMARCA DE ARZÚA 1987-1988

| | Superficie cultivada | Prados y pastizales | SAU | Monte | Superficie total |
|---|----------------------|---------------------|-------|---------|------------------|
| - Volumen de tierras movidas en el bienio 1987-1988 (ha.) | 285,6 | 227,2 | 512,8 | 1.087,3 | 1.600,0 |
| - Distribución porcentual .. | 17,8% | 14,2% | 32,0% | 68,0% | 100,0% |
| - Índice anual de movilidad | 0,73% | 0,82% | 0,77% | 1,06% | 0,95% |

Fuente: Las mismas que en el cuadro 2.

sión anterior no se ve matizada sino que, por el contrario, se refuerza.

Esos son los resultados para el conjunto de la comarca. Los datos a nivel municipal permiten aportar en este punto alguna indicación adicional de interés. En concreto, de estos datos se desprende que el índice anual medio de movilidad en el bienio 1987-1988 oscilaba en los 9 municipios aquí incluidos entre el 0,54 por ciento y el 1,68 por ciento. Pues bien, el análisis de estas diferencias conduce a dos grandes conclusiones (ver: López Iglesias, E., 1994, capítulo XII):

- La movilidad en el mercado de tierras está correlacionada positivamente con el grado de dinamismo agrario de cada municipio; pero esta correlación es relativamente débil.
- Existe, en cambio, un segundo factor con el que esa correlación (positiva) es mucho más fuerte, y que aparece así como el principal determinante de las divergencias que registra dentro de la comarca el nivel de movilidad. Un factor que no está vinculado como en el caso anterior con la demanda, sino con la oferta (concretamente con la estructura de la propiedad de la tierra): la proporción de la superficie que está en cada municipio en manos de no agricultores, reflejada en el peso que tienen en cada uno de ellos los regímenes de tenencia indirectos.

La interpretación que podemos hacer de esos resultados es que las variables que operan sobre la demanda, concretamen-

te sobre la demanda de tierras para fines agrarios, tienen aquí una influencia secundaria en la movilidad del mercado. El principal determinante de esta movilidad, y por tanto también el principal factor explicativo de su reducido nivel global en la zona, parece estar del lado de la oferta: en la distribución de la propiedad de la tierra, y la mayor o menor disponibilidad de los distintos grupos de propietarios a vender sus superficies.

5. EL TAMAÑO Y COMPOSICIÓN DE LOS LOTES DE TIERRAS OBJETO DE COMPRA-VENTA

Entrando en las características de la superficie transaccionada, el primer hecho a destacar se refiere a su distribución por aprovechamientos, y consiste en el elevado peso que tienen las tierras de monte. Así, de la superficie rústica movida durante el bienio 1987-1988 el 68 por ciento corresponde a terrenos de monte (bajo y arbolado), una proporción que supera incluso a la que éstos representan dentro de la superficie comarcal (en torno al 60 por ciento). Originando esto el fenómeno que hemos señalado anteriormente: que el índice de movilidad para las superficies de monte sea superior al que se registra para las tierras cultivadas y prados (ver cuadro 3).

Este hecho, en principio sorprendente, hay que relacionarlo en parte con algo que veremos después: la importancia que alcanzan en estos años las compras efectuadas por personas ajenas a la agricultura y cuyo objetivo no es la explotación agraria de las tierras. No obstante, esa explicación es sólo parcial; ya que también en las superficies adquiridas por agricultores una elevada proporción (más del 50 por ciento) corresponde a terrenos de monte. En este segundo supuesto cabe pensar que el móvil sea en bastantes casos el de proceder posteriormente a la roturación y conversión en pastos de las tierras, ampliando de este modo la SAU de la explotación. Pero no disponemos de datos que permitan afirmar esto con seguridad.

Unido a esa primera característica, debemos comentar otros dos aspectos: la superficie transferida en cada operación, y el número fincas que la integran.

5.1. La superficie transaccionada en cada operación

Los datos obtenidos ponen de manifiesto que esta superficie es en general muy pequeña. En concreto, la extensión media que resulta para las operaciones realizadas en la comarca durante el bienio 1987-1988 es tan sólo de 0,76 ha./transacción (ver cuadro 4).

Esa cifra media esconde, sin embargo, unos fuertes contrastes o diferencias. Así, si examinamos la distribución del número de transacciones y de la superficie por estratos de tamaño, nos encontramos con una estructura que puede calificarse de «dual» o bipolar (ver cuadro 4):

- Por un lado, tenemos un gran número de compra-ventas referidas a extensiones muy pequeñas, que son absolutamente dominantes en términos numéricos pero que tienen una importancia global en términos de superficie bastante reducida.
- Frente a ellas, aparecen otras transacciones de lotes de mayor dimensión (en concreto mayores de 5 ha.), que a pesar de ser muy poco numerosas aportan una elevada proporción de la superficie movida.

Cuadro 4

DISTRIBUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES Y DE LA SUPERFICIE MOVIDA POR ESTRATOS DE TAMAÑO. COMARCA DE ARZÚA 1987-1988

| Superficie vendida en cada operación (ha.) | N.º de transacciones | | Superficie movida | |
|--|----------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Número | % | Ha. | % |
| =< 0,25 | 1.164 | 55,6 | 118,7 | 7,4 |
| 0,25 - 0,50 | 349 | 16,7 | 124,5 | 7,8 |
| 0,50 - 0,75 | 169 | 8,1 | 102,8 | 6,4 |
| 0,75 - 1 | 83 | 4,0 | 71,5 | 4,5 |
| 1 - 2 | 160 | 7,6 | 222,6 | 13,9 |
| 2 - 5 | 115 | 5,5 | 356,8 | 22,3 |
| 5 - 10 | 26 | 1,2 | 171,8 | 10,7 |
| > 10 | 27 | 1,3 | 431,4 | 27,0 |
| TOTAL | 2.093 | 100,0 | 1.600,0 | 100,0 |
| Superficie media por transacción (ha.) | | | 0,76 | |

Fuente: Elaboración propia a partir de la información recogida en la Oficina del Registro de la Propiedad de Arzúa.

En concreto, los datos indican que el 84,4 por ciento de las transacciones afectaron aquí a una extensión inferior a 1 ha. (y en el 55,6 por ciento de los casos ésta no superó las 0,25 ha.); pero éstas tan sólo suponen algo más de 1/4 de la superficie movida. Mientras que las operaciones referidas a lotes mayores de 5 ha., aun siendo solamente el 2,5 por ciento del total, aportan cerca del 40 por ciento de la superficie (ver cuadro 4).

Los estudios realizados sobre el mercado de tierras en otros países y regiones aluden de modo frecuente a la existencia de dos mercados claramente diferenciados, con vendedores y compradores de diferentes características, y unas motivaciones de las ventas y compras también distintas. Por un lado está el «mercado de pequeñas fincas», y por otro el de «grandes fincas» (19); o, lo que sería más preciso: un mercado de pequeños lotes o superficies, frente a otro de grandes superficies (20). En este sentido, los datos que acabamos de exponer sugieren la posible existencia de una segmentación similar en la comarca de Arzúa. Si bien con una matización: en este caso no cabe hablar de un mercado de grandes superficies (totalmente inexistente); y lo que parece darse es un mercado de pequeños lotes, frente a otro de lotes medianos (cuyo límite inferior podemos fijar en las 5 ha.).

Ahora bien, eso por el momento es solamente una hipótesis. Para determinar en qué medida estamos realmente ante dos mercados de tierra distintos es preciso analizar las características de los vendedores y compradores en unas y otras transacciones; cuestión ésta que dejamos para un epígrafe posterior.

5.2. El número de fincas incluidas en cada operación

Los resultados obtenidos en relación con este segundo aspecto (el número de fincas) pueden sintetizarse en dos notas:

(19) Ver por ejemplo las indicaciones que realiza en este sentido J. M. Sumpsi, para dos comarcas de la provincia de Valladolid (Sumpsi, J. M., 1986, pp. 16-26).

(20) Decimos que esta terminología nos parece más precisa porque esa distinción se refiere a la superficie transferida en cada operación, y ésta no está necesariamente integrada por una única finca, sino que puede estar formada por un número elevado de fincas de pequeño tamaño.

la inmensa mayoría de las transacciones se limitan en esta comarca a una única finca, o a un número muy pequeño de ellas; son, en cambio, muy poco frecuentes los casos en que son vendidas de una sola vez, en una misma operación, un número elevado de fincas. Esto se refleja en la media resultante, que es de 2,2 fincas/transacción (ver cuadro 5).

De este modo, recogiendo otra distinción también clásica en los estudios sobre el tema, podemos afirmar que el mercado de tierras en esta comarca es esencialmente un «mercado de parcelas». Con mayor precisión, encontramos en este aspecto una distribución análoga a la que fue señalada al analizar la superficie vendida en cada operación: un predominio abrumador de las compra-ventas que se limitan a una o unas pocas fincas; y, al lado de ellas, otras transacciones de explotaciones completas o de un conjunto importante de fincas, operaciones estas poco numerosas pero que suponen una elevada proporción de la superficie movida.

Para completar esta descripción sobre las características de los lotes objeto de compra-venta, debemos añadir una última nota: la reducida dimensión media de las fincas transaccionadas (ver cuadro 6). Hecho este que está acorde con la elevada fragmentación de la tierra que sigue caracterizando en la actualidad a la agricultura gallega, y que se observa también en la comarca estudiada.

Cuadro 5

DISTRIBUCIÓN DE LAS COMPRA-VENTAS SEGÚN EL NÚMERO DE FINCAS TRANSACCIONADAS. COMARCA DE ARZÚA 1987-1988

| N.º de fincas vendidas en cada transacción | Distribución de las transacciones | |
|--|-----------------------------------|--------------|
| | Número | % |
| 1 | 1.453 | 69,4 |
| 2 | 294 | 14,0 |
| 3 a 5 | 210 | 10,0 |
| 6 a 10 | 75 | 3,6 |
| 11 a 25 | 49 | 2,3 |
| 26 a 50 | 10 | 0,5 |
| más de 50 | 2 | 0,1 |
| TOTAL | 2.093 | 100,0 |
| - Número medio de fincas por transacción | | 2,21 |

Fuente: La misma que en el cuadro 4.

Cuadro 6

EXTENSIÓN MEDIA DE LAS FINCAS VENDIDAS, POR TIPOS DE APROVECHAMIENTO.
COMARCA DE ARZÚA 1987-1988

| | Labradío | Prados y pastizales | Monte | Superficie total |
|---|----------|------------------------|-------|---------------------|
| - Superficie media de las fincas (ha.) | 0,21 | 0,33 | 0,42 | 0,35 |

Fuente: Las mismas que en el cuadro 4.

Resumiendo lo expuesto en los párrafos anteriores, podemos establecer en definitiva esta imagen sintética: las transacciones afectan generalmente en esta comarca a lotes de pequeña dimensión (una media de 0,76 ha.), que están compuestos por una o unas pocas fincas (una media de 2,2 fincas/transacción) de muy pequeño tamaño (0,35 ha./finca). Aunque estas cifras medias esconden, como hemos visto, la existencia de compra-ventas de muy diferente dimensión.

6. LA PROFESIÓN Y RESIDENCIA DE VENEDORES Y COMPRADORES

6.1. La profesión de los vendedores y compradores

A la hora de recoger y codificar la información referida a la profesión de los vendedores y compradores, clasificamos a éstos en un total de 13 rúbricas o categorías socioprofesionales. Vamos a comenzar examinando su distribución entre los dos grandes conjuntos que podemos diferenciar: el de los «agricultores» (donde incluimos los agricultores en activo, las sociedades y cooperativas agrarias y los agricultores jubilados); y el de los «no agricultores» (que engloba a todos los activos e inactivos no agrarios). Después pasaremos a ver con mayor detalle la participación que tienen en las transacciones las diversas categorías socioprofesionales.

6.1.1. *La distribución de las ventas y compras entre agricultores y no agricultores*

Esta distribución aparece recogida en el cuadro 7, y de su análisis se desprenden las siguientes conclusiones:

Cuadro 7

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS Y COMPRAS DE TIERRAS ENTRE «AGRICULTORES» Y «NO AGRICULTORES». COMARCA DE ARZÚA 1987-1988

A) Cifras absolutas

| | Ventas | | Compras | |
|-------------------------|--------|------------------|---------|------------------|
| | Número | Superficie (ha.) | Número | Superficie (ha.) |
| - «Agricultores» | 853 | 429,9 | 1.158 | 778,1 |
| - «No agricultores» ... | 1.240 | 1.170,2 | 935 | 821,9 |
| TOTAL | 2.093 | 1.600,0 | 2.093 | 1.600,0 |

B) Distribución porcentual

| | Ventas | | Compras | |
|-------------------------|------------|----------------|------------|----------------|
| | Número (%) | Superficie (%) | Número (%) | Superficie (%) |
| - «Agricultores» | 40,8 | 26,9 | 55,3 | 48,6 |
| - «No agricultores» ... | 59,2 | 73,1 | 44,7 | 51,4 |
| TOTAL | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fuente: La misma que en el cuadro 4.

- i. Las ventas de tierras rústicas proceden en esta comarca mayoritariamente de propietarios no agricultores, que realizan el 60 por ciento aproximadamente de las ventas y aportan casi las 3/4 partes de la superficie vendida. Los agricultores activos y jubilados ocupan así una posición secundaria en la oferta de tierras.
- ii. En lo que se refiere a las compras, éstas se reparten en proporciones similares entre los dos grupos. En concreto, los agricultores efectúan el 55,3 por ciento de las compras, adquiriendo el 48,6 por ciento de las superficies. Mientras que en el resto de los casos los compradores pertenecen a categorías no agrarias.
- iii. Como resultado de esos flujos, en el cómputo global los agricultores aparecen como compradores netos, sucediendo a la inversa con los no agricultores. Concretamente, los primeros vendieron el 26,9 por ciento de las tierras y compraron el 48,6 por ciento; de donde resulta un saldo positivo equivalente al 21,7 por ciento de la

superficie movida. Correspondiéndose esto con unas ventas netas de la misma cuantía por parte de las categorías no agrarias.

De los tres hechos que acabamos de señalar, el último está en sintonía con lo que se constata como norma general en los países y regiones de nuestro entorno: los agricultores, que sufren una reducción continua de su patrimonio fundiario a través de las sucesiones, a través de las transmisiones hereditarias que se producen a cada generación, recuperan en mayor o menor medida esas pérdidas por medio de las compras en el mercado de tierras (21). De este modo, la pauta habitual que se observa en todos los países es que los agricultores aparecen como compradores netos en este mercado; sucediendo a la inversa para el conjunto de las categorías profesionales no agrarias (22). Los resultados obtenidos en este aspecto para la comarca de Arzúa están, pues, acorde con lo que es habitual, y con lo que cabría esperar a priori.

No ocurre lo mismo, en cambio, para los otros dos fenómenos que constatamos: los que se refieren a la participación concreta en las transacciones de uno y otro grupo. En este sentido, como acabamos de ver, los datos indican que la actividad en el mercado de tierras rústicas de esta comarca estaba protagonizada principalmente en esos años por las personas ajenas al sector agrario (las cuales venden el 73,1 por ciento de las superficies y compran algo más de la mitad); siendo relativamente secundario el papel jugado por los agricultores. Esta situación resulta en nuestra opinión llamativa, sobre todo teniendo en cuenta que se trata de una comarca esencialmente rural, en la que el valor extraagrario del suelo no es, dentro del contexto gallego, elevado.

Conviene, pues, que nos detengamos brevemente en esos dos fenómenos que muestran las cifras: el predominio de los no agricultores en las ventas de tierras; y su importante participación también en las compras.

En lo que respecta a la primera cuestión, debemos tener en cuenta en primer lugar que la comarca de Arzúa constituye

(21) En relación con estos dos movimientos de sentido contrario que afectan a la propiedad de la tierra, consultar: Blatin, D. y Brun, A. (1972), y Brun, A. (1973).

(22) Consultar por ejemplo: Arnalte, E.; Avellá, L. y Roca, A. (1986) y Levesque, R. (1987).

una zona bastante específica dentro de Galicia en lo relativo a la estructura de la propiedad de la tierra. Caracterizándose en este aspecto por registrar un peso de los propietarios no agricultores (23) muy por encima de la media gallega. No obstante, eso no es suficiente para explicar lo que constatamos en este estudio; ya que la participación de ese grupo en la superficie vendida (73,1 por ciento) es muy superior a la proporción de la superficie comarcal que posee (que podemos estimar en el 35 por ciento). Por tanto, la principal conclusión que se desprende aquí de los datos es que las ventas alcanzan en las tierras pertenecientes a esos propietarios una intensidad mucho mayor de la que tienen en el caso de las superficies en manos de agricultores (activos y jubilados). Dicho con otras palabras: la movilidad (la oferta) en el mercado es muy superior para las primeras superficies que para las segundas.

Más relevante aún resulta, a nuestro juicio, el otro fenómeno mencionado anteriormente: la fuerte magnitud que alcanzaba en esta comarca la demanda de tierras por parte de no agricultores, la elevada participación que éstos tenían en las compras (24). Esta constatación plantea un interrogante básico: ¿cuáles son las motivaciones de estas compras?

La información obtenida no nos permite ofrecer una respuesta totalmente precisa (y cuantificada) a esa pregunta. Pero sí hace posible aportar algunas indicaciones sobre el particular:

i. En primer lugar, podemos afirmar que una parte significativa de esas compras (efectuadas por no agricultores) responden a la intención de destinar las superficies a usos urbanos, o bien a la esperanza de que este cambio de usos tenga lugar en el futuro (con la consiguiente revalorización de las tierras).

(23) Y concretamente de los «absentistas tradicionales», cuyas tierras han venido siendo trabajadas históricamente por arrendatarios o aparceros.

(24) Elevada participación no sólo en términos absolutos, sino también en una perspectiva comparada. Así por ejemplo en Francia, donde se dispone de una información bastante completa sobre el mercado de tierras, el porcentaje que suponían las compras realizadas por no agricultores se situaba en 1985 por debajo del 30 por ciento en la mayoría de las regiones; siendo pocas aquéllas en las que esa proporción superaba, como sucede en la comarca de Arzúa, el 50 por ciento. Ver: Levesque, R. (1987).

De los datos que hemos recogido se desprende que este tipo de compras tienen en la zona una notable relevancia (25), y aparecen además dispersas por la práctica totalidad del territorio comarcal. Hecho este que se ve estimulado por la ausencia de medidas efectivas de ordenación de los usos del suelo, y que contribuye a amplificar la distorsión que estas compras originan en el mercado de tierras agrarias.

ii. Otra porción de las compras llevadas a cabo por no agricultores tienen como móvil la explotación directa de las tierras, bien sea para usos agro-ganaderos o forestales. Al menos, ya constituya o no ésta la motivación principal, los indicios apuntan en estos casos a que las superficies van a ser explotadas directamente por el comprador (en unos casos se trata de agricultores a tiempo parcial, que adquieren pequeñas superficies destinadas a ampliar su explotación; en otros son empresas relacionadas con el sector de transformación de la madera, que compran extensiones relativamente importantes de monte).

iii. Finalmente, resta un conjunto numeroso de operaciones, que suponen la mayor parte de la superficie adquirida en esos años por no agricultores, que de acuerdo con los indicios disponibles no podemos clasificar en ninguno de los dos grupos precedentes. En estos casos hay que suponer que la motivación de las compras estaba ligada esencialmente al papel de las tierras en tanto que activo o forma de colocación de un capital. Es decir, que lo que los compradores buscaban era simplemente una inversión. Viéndose estimulados en este sentido por las importantes ventajas que desde este punto de vista presenta la tierra en Galicia: seguridad, tendencia tradicional a una revalorización continua, y también la bajísima fiscalidad que grava su propiedad (López Iglesias, E., 1994). A lo que hay que añadir, de forma más concreta, la fuerte alza que esta-

(25) En concreto, en el año 1988 éstas supusieron el 21,2 por ciento del total de compras de tierras rústicas realizadas en la comarca, y el 8,3 por ciento de la superficie movida. Si lo relacionamos con las compras efectuadas por no agricultores los porcentajes anteriores se sitúan en el 46 por ciento y el 16 por ciento, respectivamente.

Para clasificar en este grupo las compras, nos hemos basado principalmente en tres aspectos: el tamaño de la superficie transaccionada; su localización (fincas próximas a núcleos de población, que lindan con vías de comunicación importantes, etc.); y la profesión y residencia del comprador. Además de otros indicios que se desprenden de la lectura de los contratos. Para más detalles, consultar: López Iglesias, E. (1994), capítulo XII.

ban experimentando aquí durante esos años (desde 1984) los precios de la tierra.

En resumen, pues, los datos indican que la mayor parte de las compras realizadas por no agricultores, y por consiguiente una elevada proporción del total de compras de fincas rústicas registradas en la comarca durante el bienio 1987-1988, responden al papel de la tierra en tanto que activo, o bien a la esperanza de un paso futuro de las superficies a usos urbanos. Por lo que estos dos tipos de motivaciones (ajenas a la función de la tierra como medio de producción agrario o forestal) ejercieron en esos años una notable influencia sobre el mercado de tierras rústicas de la zona.

Esto es digno de ser destacado, sobre todo si tenemos presentes las características de esta comarca. En este sentido, los resultados de esta investigación empírica avalan una conclusión más general: el peso considerable que tienen en Galicia los dos factores citados (conurrencia por parte de los usos urbanos del suelo, y atractivo de la tierra en tanto que activo) como obstáculos a la movilidad de las superficies agrarias, a la ampliación de las explotaciones por medio de las compraventas. Confirmando, en concreto, la gran relevancia que alcanzaron estos dos factores en la segunda mitad de la década de los 80.

288

6.1.2. *La distribución de los vendedores y compradores por categorías socioprofesionales*

En el cuadro 8 puede verse de forma más detallada la distribución de los vendedores y compradores por categorías socioprofesionales, la participación que tienen en las transacciones cada una de estas categorías. Sin entrar en un comentario pormenorizado de esas cifras, conviene destacar no obstante algunos hechos, que vienen a precisar las conclusiones anteriores.

En primer lugar, podemos observar que el grupo de los «agricultores» incluye en realidad dos categorías socioprofesionales con un papel muy diferente en el mercado de tierras: los agricultores en activo, que constituyen los principales compradores netos; y los agricultores jubilados, que intervienen casi exclusivamente como vendedores. La participación de

Cuadro 8

PROFESIÓN DE LOS VENDEDORES Y COMPRADORES DE TIERRAS, COMARCA DE ARZÚA 1987-1988

| Categorías socioprofesionales | Ventas | | | | Compras | | | | Saldo de las transacciones realizadas por cada categoría socioprofesional | |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|---|----------------------------------|
| | Número | | Superficie | | Número | | Superficie | | Ha. | % sobre la sup. total movida (*) |
| | N.º | % | Ha. | % | N.º | % | Ha. | % | | |
| | | | | | | | | | | |
| 1. Agricultores en activo | 682 | 32,6 | 295,6 | 18,5 | 1.141 | 54,5 | 734,0 | 45,9 | 438,4 | 27,4 |
| 2. Agricultores jubilados | 171 | 8,2 | 134,3 | 8,4 | 13 | 0,6 | 4,6 | 0,3 | -129,7 | -8,1 |
| 9. Sociedades y cooperativas agrarias | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4 | 0,2 | 39,5 | 2,5 | 39,5 | 2,5 |
| TOTAL CATEGORÍAS AGRARIAS (1+2+9) .. | 853 | 40,8 | 429,9 | 26,9 | 1.158 | 55,3 | 778,1 | 48,6 | 948,3 | 21,8 |
| 3. Obreros y empleados no agrarios | 409 | 19,5 | 239,2 | 14,9 | 511 | 24,4 | 248,0 | 15,5 | 8,8 | 0,6 |
| 4. Comerciantes, industriales, autónomos .. | 173 | 8,3 | 160,2 | 10,0 | 226 | 10,8 | 313,3 | 19,6 | 153,1 | 9,6 |
| 5. Funcionarios | 161 | 7,7 | 212,9 | 13,3 | 74 | 3,5 | 54,0 | 3,4 | -158,9 | -9,9 |
| 6. Profesionales liberales y cuadros | 95 | 4,5 | 244,7 | 15,3 | 19 | 0,9 | 72,7 | 4,5 | -172,0 | -10,8 |
| 7. Jubilados no agrarios | 99 | 4,7 | 99,4 | 6,2 | 21 | 1,1 | 5,5 | 0,3 | -93,9 | -5,9 |
| 8. No agricultores (sin especificar prof.) ... | 273 | 13,0 | 178,6 | 11,2 | 64 | 3,1 | 36,1 | 2,3 | -142,5 | -8,9 |
| 10. Soc. y coop. agroindustriales | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 12 | 0,6 | 84,0 | 5,2 | 84,0 | 5,2 |
| 11. Otras sociedades y cooperativas | 1 | 0,0 | 10,5 | 0,7 | 5 | 0,2 | 8,4 | 0,5 | -2,1 | -0,1 |
| 12. Instituciones públicas (municipios) | 26 | 1,2 | 8,5 | 0,5 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -8,5 | -0,5 |
| 13. Instituciones eclesiásticas | 3 | 0,1 | 16,3 | 1,0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -16,3 | -1,0 |
| TOTAL CATEGORÍAS NO AGRARIAS | 1.240 | 59,2 | 1.170,2 | 73,1 | 935 | 44,7 | 821,9 | 51,4 | -348,3 | -21,8 |
| TOTAL | 2.093 | 100,0 | 1.600,0 | 100,0 | 2.093 | 100,0 | 1.600,0 | 100,0 | | |

(*) Diferencia entre la participación que tiene cada categoría en las compras y ventas de tierras.
Fuente: La misma que en el cuadro 4.

estos últimos en la oferta de tierras parece sin embargo bastante reducida (26); lo que abona una tesis general que es apoyada por otros tipos de datos: la fuerte inercia o pasividad que en Galicia caracteriza a los agricultores jubilados en tanto que oferentes potenciales de tierras, su poca disposición a vender (y también a ceder en arrendamiento) las superficies de su propiedad.

En lo que respecta a las categorías socioprofesionales no agrarias, el hecho más destacable es el papel contrapuesto que juegan dos grupos: por un lado, el formado por los «Funcionarios» y los «Profesionales liberales y cuadros»; y por el otro el de los «Comerciantes, industriales, autónomos». Las dos primeras categorías, que se corresponden en buena medida con los propietarios absentistas tradicionales, aparecen en las cifras como importantes vendedores netos. Mientras que lo contrario sucede con la otra categoría citada, en la que destacan sobre todo los comerciantes y pequeños industriales residentes en la propia comarca (en las villas de Arzúa y Melide, o en la zona rural): éstos aparecen como importantes compradores netos. De este modo, los datos apuntan a que las familias de propietarios absentistas tradicionales, con un peso históricamente considerable en la comarca, tienden a desprenderse durante esos años de parte de las tierras heredadas. Siendo ocupado su lugar, al menos parcialmente, por los pequeños empresarios no agrarios de la zona.

También resulta digno de mención el lugar que ocupan en las transacciones los obreros y empleados no agrarios (donde están en buena medida los «herederos de la pequeña propiedad campesina»: hijos de agricultores que abandonaron el sector, estando en su mayoría emigrados en núcleos urbanos gallegos, en el resto de España o en el extranjero). Importantes vendedores (aportan el 15 por ciento de la superficie vendida), éstos realizan simultáneamente un volumen similar de compras, registrando así un saldo final equilibrado (ver cuadro 8).

Como complemento a esos datos, sobre la profesión de vendedores y compradores, ofrecemos en el cuadro 9 los referidos a su lugar de residencia, cuyos resultados están ya en

(26) Teniendo en cuenta que, como hemos señalado anteriormente, el 40 por ciento de las explotaciones de la comarca tienen a su frente un titular con 65 o más años; lo que sugiere un peso muy importante de este grupo (agricultores jubilados) en la propiedad de la tierra.

Cuadro 9

RESIDENCIA DE LOS VENDEDORES Y COMPRADORES DE TIERRAS. COMARCA DE ARZÚA 1987-1988

| Residencia de vendedores y compradores | Ventas | | | | Compras | | | |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| | Número | | Superficie | | Número | | Superficie | |
| | N.º | % | Ha. | % | N.º | % | Ha. | % |
| En la zona rural (de Galicia): | | | | | | | | |
| - En el mismo municipio donde están las tierras ... | 781 | 37,3 | 365,9 | 22,9 | 1.396 | 66,7 | 809,1 | 50,6 |
| - En otro municipio | 229 | 10,9 | 171,8 | 10,7 | 116 | 5,5 | 170,9 | 10,7 |
| En una ciudad o villa de Galicia | 705 | 33,7 | 787,4 | 49,2 | 357 | 17,1 | 496,6 | 31,0 |
| Fuera de Galicia: | | | | | | | | |
| - Resto de España | 237 | 11,3 | 175,0 | 10,9 | 206 | 9,8 | 116,7 | 7,3 |
| - Europa | 14 | 0,7 | 10,7 | 0,7 | 15 | 0,7 | 5,4 | 0,3 |
| - América | 127 | 6,1 | 89,3 | 5,6 | 3 | 0,1 | 1,3 | 0,1 |
| TOTAL | 2.093 | 100,0 | 1.600,0 | 100,0 | 2.093 | 100,0 | 1.600,0 | 100,0 |

Fuente: La misma que en el cuadro 4.

buena medida implícitos en los comentarios precedentes y que por esta razón no nos paramos a analizar.

6.2. La existencia o no de una segmentación entre dos mercados de tierra diferentes

Este es el momento de abordar una cuestión que habíamos dejado pendiente (concretamente en el epígrafe 5.1): la posible existencia en esta comarca de una segmentación entre dos mercados de tierra distintos, un mercado de pequeñas superficies frente a otro de lotes de mediano tamaño.

Con el fin de contrastar esta hipótesis elaboramos el cuadro 10, en el que figura la participación que tienen los diversos grupos socioprofesionales en las ventas y compras de cada estrato de tamaño. Globalmente, estos datos muestran la existencia de una cierta diferenciación o segmentación entre:

- a) Un mercado de pequeñas o muy pequeñas superficies (menores de 1 ha.). En el que las compras son realizadas principalmente por los agricultores en activo, que llevan así a cabo pequeñas ampliaciones en la base territorial de sus explotaciones. Y las ventas proceden sobre todo de otros agricultores, y de «herederos de la pequeña propiedad campesina» (ver cuadro 10).
- b) Un mercado de medianas superficies (lotes mayores de 5 ha.) (27), que presenta como principales características diferenciales: el hecho de que una buena parte de las ventas proceden de propietarios absentistas tradicionales; y la importante participación que tienen en las compras los comerciantes e industriales (ver cuadro 10).

Ahora bien, esas diferencias no significan, ni mucho menos, que entre los dos mercados exista una completa separación, con vendedores y compradores totalmente distintos. Así, si nos fijamos en las transacciones de lotes mayores de 5 ha., podemos observar lo siguiente (ver cuadro 10):

(27) Las transacciones referidas a lotes de 1-5 ha. registran en este aspecto una situación intermedia entre esos dos «mercados», aunque más próxima al de las menores de 1 ha.

Cuadro 10

PARTICIPACIÓN QUE TIENEN EN LAS VENTAS Y COMPRAS DE TIERRAS
DE CADA ESTRATO DE TAMAÑO LAS DIFERENTES CATEGORÍAS
SOCIOPROFESIONALES. COMARCA DE ARZÚA 1987-1988

A) Distribución de las ventas de tierras según la profesión del vendedor

| Superficie vendida (ha.) | % de las ventas realizadas por cada categoría socioprof. | | | | | |
|--------------------------------|--|-------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| | Agric. activos | Agric. jubil. | Obreros no agr. | Comerc. indust. | Funcio- narios | Prof. lib. cuadros |
| =< 0,5 | 36 | 8 | 19 | 8 | 6 | 4 |
| 0,5 - 1 | 30 | 7 | 23 | 10 | 7 | 4 |
| 1 - 5 | 23 | 9 | 19 | 11 | 15 | 5 |
| > 5 | 9 | 11 | 11 | 9 | 13 | 25 |
| TOTAL | 33 | 8 | 20 | 8 | 8 | 5 |
| Superficie vendida (ha.) | % de las ventas realizadas por cada categoría socioprof. | | | | Total | |
| | Jubil. no agr. | Sin espec. profesión | Personas jurídicas (*) | | | |
| =< 0,5 | 4 | 13 | 1 | | 100 | |
| 0,5 - 1 | 6 | 12 | 2 | | 100 | |
| 1 - 5 | 6 | 12 | 1 | | 100 | |
| > 5 | 6 | 11 | 4 | | 100 | |
| TOTAL | 5 | 13 | 1 | | 100 | |

B) Distribución de las compras de tierras según la profesión del comprador

| Superficie comprada (ha.) | % de las compras realizadas por cada categoría socioprof. | | | | | |
|---------------------------------|---|-------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| | Agric. activos | Agric. jubil. | Obreros no agr. | Comerc. indust. | Funcio- narios | Prof. lib. cuadros |
| =< 0,5 | 55 | 1 | 27 | 9 | 4 | 0 |
| 0,5 - 1 | 59 | 0 | 19 | 12 | 2 | 3 |
| 1 - 5 | 53 | 1 | 19 | 15 | 5 | 1 |
| > 5 | 36 | 0 | 9 | 30 | 2 | 8 |
| TOTAL | 55 | 1 | 24 | 11 | 4 | 1 |
| Superficie comprada (ha.) | % de las compras realizadas por cada categoría socioprof. | | | | Total | |
| | Jubil. no agr. | Sin espec. profesión | Personas jurídicas (*) | | | |
| =< 0,5 | 1 | 3 | 0 | | 100 | |
| 0,5 - 1 | 1 | 4 | 0 | | 100 | |
| 1 - 5 | 0 | 3 | 4 | | 100 | |
| > 5 | 0 | 2 | 13 | | 100 | |
| TOTAL | 1 | 3 | 1 | | 100 | |

(*) Agradecemos aquí todas las rúbricas socioprofesionales referidas a personas jurídicas (rúbricas 9, 10, 11, 12 y 13).

Fuente: La misma que en el cuadro 4.

- Si bien es cierto que los «absentistas tradicionales» (funcionarios, profesionales liberales y cuadros) pasan aquí a un primer plano entre los vendedores, este grupo tan sólo efectúa una parte de las ventas. Otra porción similar es realizada por el conjunto que forman los agricultores activos y jubilados y los obreros no agrarios. Correspondiéndose estas operaciones con agricultores en el final de su vida activa o ya jubilados, o sus descendientes, que venden la totalidad o una gran parte de la explotación familiar.
- Y en lo que se refiere a las compras, siendo cierto el lugar destacado que ocupan los comerciantes e industriales, se observa también que los agricultores en activo continúan teniendo aquí una participación muy relevante.

Del mismo modo, habría que hacer notables matizaciones a la imagen simplificada que antes hemos perfilado para las transacciones de superficies menores de 1 ha. (ver cuadro 10).

En definitiva, por tanto, aunque los datos muestran la existencia de grandes diferencias en la profesión de los vendedores y compradores según cuál sea la dimensión de la superficie negociada, creemos que no cabe hablar en rigor para esta comarca de una segmentación entre mercados de tierra distintos. Esto tiene una importante implicación: los compradores ajenos al sector agrario compiten aquí directamente, en un mismo mercado, con los agricultores que desean ampliar su explotación.

7. LA MEDIDA EN QUE LAS TRANSACCIONES PUEDEN CONTRIBUIR A UNA AMPLIACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS

El último aspecto del que vamos a ocuparnos se refiere a los posibles efectos de las compra-ventas sobre el tamaño de las explotaciones agrarias. Como ya hemos indicado anteriormente, la información obtenida no permite conocer con precisión esos efectos. Pero sí posibilita que aportemos luz sobre una cuestión concreta: la medida en que estas transacciones pudieron contribuir, en la comarca y el período estudiados, a una ampliación de las unidades productivas.

En relación con este tema hay que recordar de entrada lo que hemos constatado al inicio del análisis: el bajo índice de movilidad que registra aquí el mercado de tierras. Esto hace ya que la contribución de este mecanismo a los cambios en las estructuras agrarias sea necesariamente muy limitada.

Pero debemos tener en cuenta, además, que no todas esas transacciones dan lugar a un incremento del tamaño de las explotaciones. Desde este punto de vista es necesario excluir tres tipos de ellas (Bergmann, D., 1977; Vaylet, J. L. y Faucher, F., 1972):

- En primer lugar, la totalidad de las operaciones en las que el comprador no es titular de una explotación. En nuestro caso, dada la reducida importancia que en la comarca tienen los titulares cuya actividad principal no es la agricultura, podemos excluir en la práctica (y para simplificar) todas las transacciones en las que la profesión del comprador no es la de agricultor (28).
- A eso debemos unir los casos en que las superficies son adquiridas por el agricultor que ya venía trabajándolas (ya se trate de tierras que tenía arrendadas o en aparcería, o bien de superficies pertenecientes a coherederos que explotaba mediante una cesión familiar).
- Finalmente, habría que excluir también aquellas compras realizadas por agricultores que no llevan a ampliar una explotación existente, sino que sirven para la constitución de una nueva.

A partir de la información recogida, hemos podido conocer con bastante precisión el volumen que alcanzan las dos primeras clases de transacciones citadas (29); obteniendo de este modo las cifras que figuran en el cuadro 11. Pasamos a resumir las conclusiones que de ahí se derivan:

- i. De la superficie movida anualmente en esta comarca (durante el bienio 1987-1988), tan sólo el 48,6 por ciento fue adquirida por agricultores, correspondiendo el resto a compradores ajenos al sector.

(28) La imprecisión en la que incurrimos procediendo de este modo es pequeña.

(29) Suponemos que carece de relevancia el tercer grupo: las compras de agricultores que dan lugar a la constitución de una explotación nueva.

Cuadro 11

ESTIMACIÓN DEL VOLUMEN DE LAS TRANSACCIONES EN EL MERCADO DE TIERRAS QUE PUEDEN CONTRIBUIR A UNA AMPLIACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS. COMARCA DE ARZÚA; MEDIA ANUAL PARA EL BIENIO 1987-1988

| | Superficie (ha.) | % sobre la superficie movida | % sobre la superficie total de la comarca |
|--|------------------|------------------------------|---|
| A. Superficie total movida en el mercado de tierras | 800,0 | 100,0 | 0,95 |
| B. Superficie comprada por agricultores (1) | 389,1 | 48,6 | 0,46 |
| C. Compras realizadas por el arrendatario que ya venía trabajando las tierras | 51,4 | | |
| D. Compras de partes de la herencia a coherederos | 38,8 | | |
| E. Superficie que puede contribuir a una ampliación del tamaño de las explotaciones agrarias (B-C-D) | 298,9 | 37,4 | 0,35 |

(1) Incluye las compras efectuadas por las categorías socioprofesionales: «Agricultores en activo», «Sociedades y cooperativas agrarias» y «Agricultores jubilados».

Fuente: Elaboración propia a partir de:

- La información recogida en la Oficina del Registro de la Propiedad de Arzúa.
- Consellería de Agricultura, Gandería e Montes: *Anuario de estadística agraria 1991*, Xunta de Galicia, Santiago, 1992.

- ii. Además, de las tierras adquiridas por agricultores alrededor de 1/4 corresponde a superficies que ya eran trabajadas por el comprador (en arrendamiento o cedidas por un coheredero).
- iii. El resultado final es que tan sólo el 37,4 por ciento de la superficie transaccionada pudo contribuir aquí a una ampliación de las explotaciones agrarias.
- iv. Eso hace que el volumen anual de tierras utilizadas para esas ampliaciones se limite, como máximo, al 0,35 por ciento de la superficie productiva de la comarca (ver cuadro 11).

En definitiva, pues, vemos que no solamente la movilidad en el mercado de tierras era en estos años reducida, sino que a eso se unía otro obstáculo que dificultaba todavía más el agrandamiento de las explotaciones por medio de esta vía: la fuerte concurrencia que los agricultores sufren en este merca-

do por parte de compradores ajenos al sector. El resultado final es que la posible contribución de este mecanismo a los cambios en las estructuras agrarias era en esta comarca sumamente limitada; permitiendo a lo sumo pequeñas ampliaciones de las unidades productivas, y por parte de una reducida proporción de los agricultores.

Esos resultados, que se derivan de nuestra investigación, son coherentes con la evolución de la estructura dimensional de las explotaciones en la comarca que nos indican los censos agrarios para el período 1982-1989. Y concretamente, con un aspecto de esta evolución: la ausencia de un proceso significativo de reestructuración neta en favor de los estratos de mayor tamaño (ver supra: cuadro 1).

8. CONCLUSIONES

De acuerdo con los objetivos expuestos inicialmente, esta investigación empírica nos ha permitido obtener unos primeros datos sobre el volumen y características de las compraventas de tierras en Galicia. Unos datos que se refieren concretamente a una comarca rural del interior de la provincia de A Coruña, y a la etapa de fuerte alza de los precios de la tierra que tuvo lugar en nuestra Comunidad Autónoma, al igual que en el conjunto de España, durante la segunda mitad de la década de los 80. Teniendo presente ese ámbito geográfico y temporal del estudio (y, por consiguiente, la imposibilidad de realizar extapolaciones al conjunto del territorio gallego, ni a los últimos 20/30 años), vamos a resumir los principales resultados obtenidos.

- La primera conclusión a destacar es que la movilidad en el mercado de tierras rústicas de esta comarca era en esos años (1987-1988) reducida, situándose el volumen anual de la superficie transaccionada en torno al 1 por ciento de la superficie comarcal.
- Las transacciones se refieren en su inmensa mayoría a lotes de muy pequeña extensión, y a parcelas sueltas. Aunque se constata también la realización de compraventas de cierta dimensión (mayores de 5 ha.), muy esca-

sas en número pero que representan casi el 40 por ciento de la superficie movida.

- Las características de los vendedores y compradores presentan diferencias entre esos dos grupos de transacciones, pero sin que pueda hablarse aquí en rigor de una segmentación entre dos mercados de tierra distintos.
- Los datos relativos a la profesión de los participantes muestran que la mayor parte de las ventas son realizadas en esta comarca por no agricultores. Pero el hecho más destacable es la elevada participación que este grupo tenía también en las compras. En este sentido, los resultados de nuestra investigación ponen de manifiesto la elevada intensidad que alcanzó en esta zona durante la segunda mitad de los 80 la demanda de tierras por parte de personas ajenas a la agricultura, cuyo móvil era en general la búsqueda de una forma de inversión, o la esperanza de un paso futuro de las superficies a usos urbanos.
- De este modo, además de ser escasa la oferta en el mercado de tierras, los agricultores de la comarca debieron enfrentarse en ese período a una fuerte concurrencia por parte de compradores ajenos al sector. El resultado final es que la posible contribución de las compra-ventas a la ampliación de las explotaciones agrarias fue durante estos años sumamente pequeña. □

BIBLIOGRAFÍA

- ADEF (1984): *La propriété foncière*, Paris, Economica.
- ARNALTE ALEGRE, E. y AVELLÁ REUS, L. (1986a): «Modelos locales del mercado de la tierra en el País Valenciano», *Agricultura y Sociedad*, n.º 41, pp. 139-183.
- ARNALTE ALEGRE, E. y AVELLA REUS, L. (1986b): *El mercado de la tierra en el País Valenciano*, Texto mecanografiado, Ministerio de Agricultura.
- ARNALTE, E.; AVELLÁ, L. y ROCA, A. (1986): «Mercado de la tierra y dinámica de la estructura agraria en los países de la CEE», *Agricultura y Sociedad*, n.º 41, pp. 255-283.

- AVELLÁ REUS, LI. (1993): *Medidas de intervención en el mercado de la tierra*, Valencia, Generalitat Valenciana. Conselleria d'Agricultura i Pesca.
- BARCELÓ VILA, L. V. (1994): «Políticas de modernización de la agricultura española», en: Sumpsi, J. M. (Coord.): *Modernización y cambio estructural en la agricultura española*, Madrid, MAPA, pp. 171-242.
- BARTHELEMY, D. y BOINON, J.-P. (1973): *Le développement de la propriété paysanne dans le Chatillonnais de 1930 à 1972*, Dijon, INRA-ENSSAA.
- BARTHELEMY, D. y BOINON, J.-P. (1974): «Accroissement de la propriété paysanne et développement de l'exploitation moyenne», *Economie Rurale*, n.º 104, pp. 35-40.
- BERGMANN, D. (1977): *Politique agricole. Tome II. Structures. Chapitre V: Le facteur terre, le problème foncier agricole*, París, INRA-ESR.
- BLATIN, D. y BRUN, A. (1972): *Les agriculteurs et la propriété foncière. Les modes de faire-valoir*, París, SCEES-INRA.
- BOINON, J.-P. y CAVAILHES, J. (1987): *Comment expliquer l'évolution du prix des terres?*, Dijon, INRA.
- BOUHIER, A. (1984): «Las formas tradicionales de utilización del monte. Su evolución reciente. Las perspectivas de porvenir», en VV.AA.: *Os usos do monte en Galicia*, Sada, Edicións do Castro, pp. 11-28.
- BRUN, A. (1973): «L'évolution du prix de la terre et de la répartition de la propriété foncière agricole», *Economie Rurale*, n.º 95, pp. 3-22.
- COLINO SUEIRAS, J. (1992): «La heterogeneidad estructural del sector agrario español», en: García Delgado, J. L. (Coord.): *Economía española, cultura y sociedad. Homenaje a Juan Velarde Fuertes*, Madrid, EUDEMA, pp. 613-634.
- CONSELLERIA DE AGRICULTURA, GANDERIA E MONTES (1992): *Anuario de estatística agraria 1991*, Santiago de Compostela, Xunta de Galicia.
- COULOMB, P. (1990): «La desestabilización del mercado de tierras agrarias en la crisis económica», en: Varela Ortega, C. (Coord.): *El mercado y los precios de la tierra: funcionamiento y mecanismos de intervención*, Madrid, MAPA. Secretaría General Técnica, pp. 199-229.
- DÍAZ BERENGUER, E.; SUMPSSI VIÑAS, J. M.^a; URBIOLA, J. y VARELA ORTEGA, C. (1982): *Estudio del mercado y de los precios*

- de la tierra en España, Madrid, Departamento de Economía y Política Agraria. ETSIA. Universidad Politécnica de Madrid.
- DÍAZ BERENGUER, E.; SUMPISI VIÑAS, J. M.^a; URBIOLA, J. y VARELA ORTEGA, C. (1983): «El mercado y los precios de la tierra», *Papeles de Economía Española*, n.º 16, pp. 169-182.
 - DÍEZ PATIER, E. y SINEIRO GARCÍA, F. (1979): *Factores que limitan la utilización de las tierras a monte. Estudio de una zona de la meseta interior gallega*, Madrid, Comunicaciones INIA. Serie Economía y Sociología Agrarias, n.º 7.
 - HARRISON, A. (1982): *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community*, Luxemburgo, European Communities Commission.
 - IDEGA [INSTITUTO DE ESTUDIOS E DESENVOLVEMENTO DE GALICIA] (1992): *A economía galega. Informe 1990-1991*, A Coruña, Fundación Caixa Galicia.
 - IDEGA (1994): *Política agraria e innovación inducida no sector agropecuario galego*, mimeo, Santiago de Compostela.
 - LEVESQUE, R. (1987): «Les caractéristiques régionales du marché foncier agricole et ses enjeux», *Economie Rurale*, n.º 181, pp. 26-34.
 - LIPINSKY, E. E. (1990): «Propiedad de la tierra agraria, régimen jurídico, regulaciones fiscales y movilidad de la tierra en la República Federal Alemana», en: Varela Ortega, C. (Coord.): *El mercado y los precios de la tierra: funcionamiento y mecanismos de intervención*, Madrid, MAPA. Secretaría General Técnica, pp. 151-179.
 - LÓPEZ IGLESIAS, E. (1994): *Demografia e estruturas agrárias. Análise da dinámica demográfica e das mudanças nas estruturas fundiárias da agricultura galega 1950-1993*, Tesis Doctoral, Fac. de CC. Económicas de Santiago de Compostela (editada en microficha por el Servicio de Publicaciones e Intercambio Científico de la Universidad de Santiago de Compostela, 1995).
 - LÓPEZ VIZOSO, J. M.^a (1993): «El potencial natural del territorio», *El Campo*, n.º 127, pp. 67-84.
 - MARÍN RIVERO, A. (1993): *El mercado de la tierra agraria: estudio de la provincia de León*, León, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de León.
 - NAREDO, J. M. (1990): «Precio y renta de la tierra», *Catastro*, n.º 4, pp. 38-41.

- POSADA NAVIA, C. (1990): «El sector productor de leche en Galicia», *Revista de Estudios Agro-Sociales*, n.º 154, pp. 153-183.
- ROMERO, J. (1988): *La agricultura valenciana en el proceso de industrialización y urbanización. Cambios estructurales recientes en el espacio rural valenciano (1959-1986)*, Valencia, Generalitat Valenciana. Conselleria d'Agricultura i Pesca.
- SINEIRO GARCÍA, F. (1983): «Consideracións sobre os aproveitamentos da terra en Galicia e a súa evolución no período 1930-1980, con especial referencia ó uso das terras a monte», *Revista Galega de Estudos Agrarios*, n.º 9, pp. 11-34.
- SUMPSI, J. M. (1986): «El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agrarias», *Agricultura y Sociedad*, n.º 41, pp. 15-71.
- SUMPSI, J. M. (1994): «Competitividad y reforma estructural de la agricultura española», en: Sumpsi, J. M.ª (Coord.): *Modernización y cambio estructural en la agricultura española*, Madrid, MAPA, pp. 285-332.
- SUMPSI, J. M. y VARELA, C. (1994): «El mercado de la tierra y las nuevas tendencias de cambio estructural», *Papeles de Economía Española*, n.º 60-61, pp. 126-140.
- VAILLANT, L.-J. (1979): *La propriété foncière agricole. Rentes et plus values*, Paris, P.U.F.
- VARELA ORTEGA, C. (1984): *Análisis del mercado de la tierra de secano y regadío en una comarca agraria homogénea*, Tesis Doctoral, Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos, Universidad Politécnica de Madrid.
- VARELA ORTEGA, C. (1986): «Estudio econométrico sobre el mercado de la tierra en las provincias de Sevilla y Córdoba», *Agricultura y Sociedad*, n.º 41, pp. 73-137.
- VAYLET, J. L. y FAUCHER, F. (1972): *Le marché foncier et les baux ruraux. Effets des mesures de réforme de structures agricoles. II. R.F. d'Allemagne, France, CEE*, Informations internes sur l'agriculture, n.º 81.

RESUMEN

El artículo tiene como objetivo aportar unos primeros datos y conclusiones sobre: el volumen que alcanzan en Galicia las compra-ventas de fincas rústicas, las características de estas transacciones, y, como resultado de eso, sus efectos sobre

la dinámica de las estructuras agrarias. Para ello se toma como base una investigación empírica realizada en la comarca de Arzúa (situada en el interior de la provincia de A Coruña), utilizando como fuente de información los expedientes procedentes de la liquidación del Impuesto de Transmisiones.

Los resultados obtenidos muestran, en primer lugar, que el índice de movilidad en el mercado de tierras de esta comarca es reducido. Pero a ello se une, además, el hecho de que una elevada proporción de las compras son realizadas por personas ajenas al sector agrario, que en la mayor parte de los casos buscan una forma de colocación para su capital, o actúan movidas por la esperanza de un paso futuro de las superficies a usos urbanos.

Como consecuencia de esos dos fenómenos, la contribución de las transacciones a la ampliación de las explotaciones agrarias es aquí sumamente limitada.

PALABRAS CLAVE: Mercado de tierras, Galicia, movilidad de la tierra, estructuras agrarias, tamaño de las explotaciones.

RÉSUMÉ

252

Cet article vise à apporter un certain nombre de données et de conclusions au sujet du volume qu'atteignent en Galice les contrats d'achat et de vente des propriétés foncières, des caractéristiques de ces transactions et, en conséquence, de leurs effets sur la dynamique des structures agricoles. Pour ce, il est pris comme base une recherche empirique réalisée dans la contrée d'Arzúa (située à l'intérieur de la province de La Corogne), en utilisant comme source d'information les dossiers provenant de la liquidation de l'impôt sur les transmissions.

Les résultats obtenus montrent, en premier lieu, que le taux de mobilité dans le marché des terres de cette région est bas. Il s'y ajoute le fait que les achats sont réalisés, dans une large mesure, par des personnes étrangères au secteur agricole, qui, le plus souvent, cherchent une façon de placer leur capital, ou qui agissent dans l'espoir que ces superficies seront transformées prochainement en terres à usage urbanin.

Il résulte de ces deux phénomènes que la contribution des transactions à l'élargissement des exploitations agricoles est ici extrêmement limitée.

SUMMARY

The article seeks to provide some preliminary data and conclusions about the volume of rural property sales in Galicia, the characteristics of these transactions and the resulting effects on the dynamics of agricultural structures. An empirical investigation carried out in the district of Arzúa (situated in the interior of the province of La Coruña), using transfer tax returns as the information source, is used for this purpose.

The results obtained show, firstly, that the index of mobility on the land market in this district is small. This combines with the fact that a high proportion of the purchases are made by people outside of the agricultural sector, most of whom are looking for a way of investing their capital or are motivated by the hope of these lands being reclassified for urban uses.

As a result of these two phenomena, the contribution of the transactions to the extension of agricultural holdings is extremely small here.