

Instituciones, población y mercados de tierra locales en perspectiva comparada. Los ejidos y colonias agrícolas de Chascomús y Junín (Buenos Aires, Argentina), 1860-1914

Guillermo Banzato

Centro de Historia Argentina y Americana, Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de La Plata - CONICET. gbanzato@fahce.unlp.edu.ar

Sesión B.2.: De los mercados de productos a los mercados de factores. Tierra y trabajo en las economías agrarias de América y España, siglos XVIII, XIX y XX

Resumen:

El objetivo de esta ponencia es analizar el funcionamiento del mercado de tierras privadas ejidales y de colonias cuando la provincia de Buenos Aires estaba impulsando la mayor expansión territorial del siglo y recibía un importante flujo de inmigrantes, entre 1860 y la primera guerra mundial. Enfocaremos nuestra indagación en los partidos de Chascomús y Junín. Ya hemos estudiado el mercado de tierras de campos y estancias en los partidos elegidos y también hemos comparado esos datos con el único trabajo que se ocupa de un ejido en la provincia (Mercedes), cuyos resultados nos indican un comportamiento diferente en los actores y en la conformación del mercado, nos parece pertinente estudiar el impacto que tuvieron en las transacciones y en la formación del precio el crecimiento demográfico, los cambios institucionales, las políticas públicas sobre tierras (especialmente las relacionadas con las colonias y la expansión de los ejidos). De esta manera podremos estimar las interrelaciones entre los mercados en campos de grandes dimensiones y los más reducidos de los ejidos y colonias.

Palabras clave: mercado de tierras - ejidos - colonias agrícolas – instituciones.

Summary:

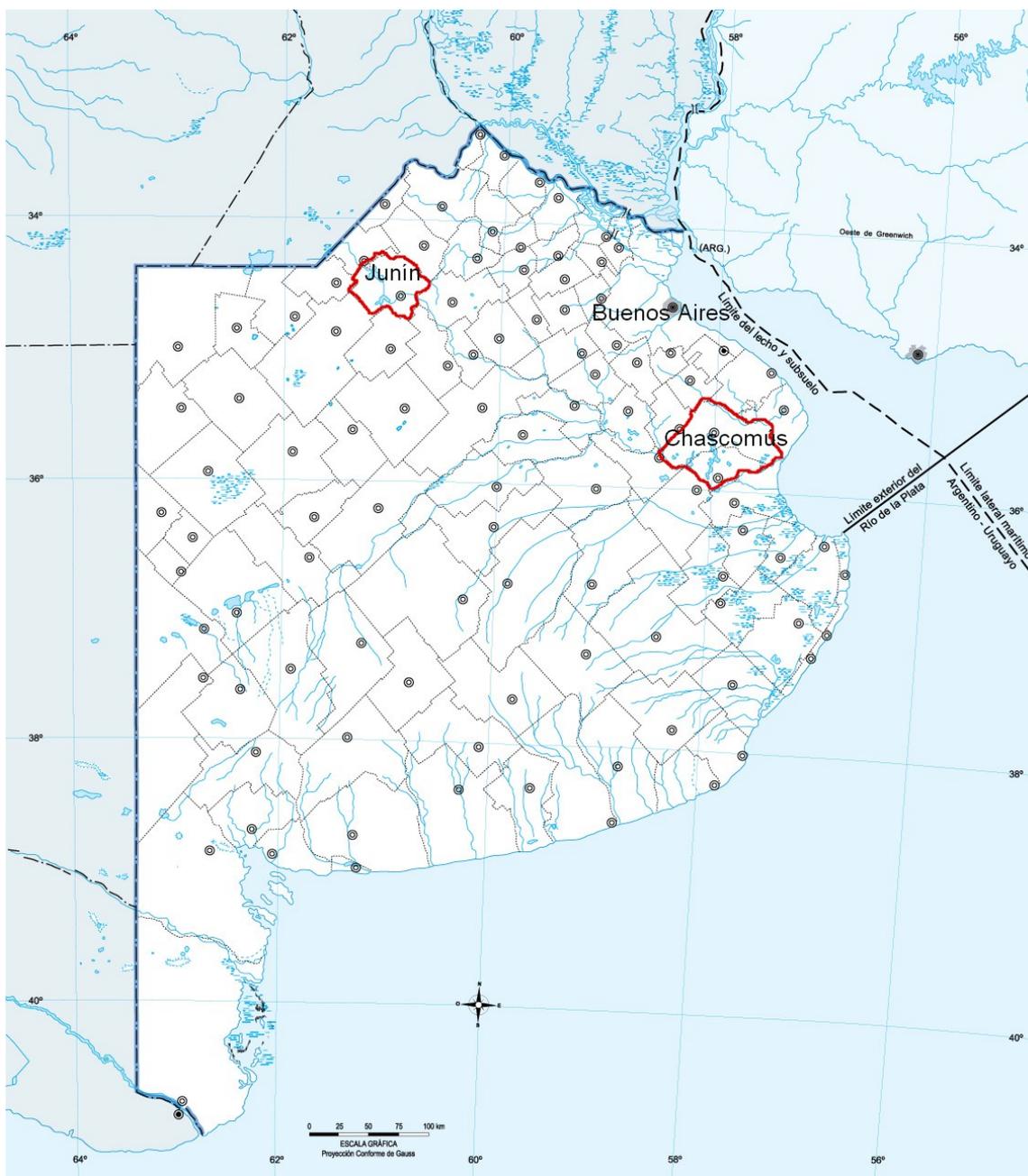
The aim of this paper is to analyze the operation of the private land market in the ejido and colonies, when the province of Buenos Aires was driving the greatest territorial expansion of the century and received a major influx of immigrants, between 1860 and the First World War. We focus our investigation on Chascomús and Junin counties. We have studied the land market with "estancias" in these counties and we have also compared these data with the only work that deals with an ejido in the province (Mercedes), whose results indicate a different behavior of the actors and shaping the market. It seems appropriate to study the impact that population growth, institutional change, public policies on land (especially those related to the colonies and the expansion of the ejidos) had on the transactions and price formation. In this way we can estimate the interrelationships between markets in large fields and the smallest in the ejidos and colonies.

Keywords: land market - ejidos - agricultural colonies - institutions

1. Introducción

En este trabajo nos proponemos indagar acerca del impacto local en el mercado de tierras de las políticas relacionadas con las colonias agrícolas y los

ejidos en la Provincia de Buenos Aires. Realizaremos un análisis comparativo entre los partidos de Chascomús y Junín, a partir de la información relevada en los libros de vendedores que se encuentran en el Archivo de Geodesia del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires y las escrituras del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.



Fuente: Elaboración propia con el software y los mapas del sitio <http://mapoteca.educ.ar/mapa/buenos-aires/>. Consultado el 24/09/2013

1.a. La ley de Centros Agrícolas de 1887

Los estudios sobre la Ley de Centros Agrícolas de 1887 han señalado que la intención del gobierno y de los ganaderos que estaban a la vanguardia del avance zootécnico, era mejorar la ganadería a través de vincularla al desarrollo agrícola para reemplazar las pasturas naturales por alfalfares. Para eso se proponían crear colonias fomentando que los estancieros subdividieran sus predios y los pusieran en venta. En su mayoría, los concesionarios fueron ganaderos, pero también participaron del negocio funcionarios locales y provinciales, políticos y legisladores (Girbal, 1980; Sesto, 1982).

El objetivo fue desvirtuado en la implementación de la ley, ya que los grandes propietarios hicieron pingües negocios con la tierra, dificultando el acceso de los colonos a la propiedad y desarrollando la ganadería mediante el sistema de arriendo. Como la ley le otorgaba a los concesionarios el derecho de hipotecar hasta tres cuartas partes del predio, el mecanismo utilizado debió contar con la anuencia de los funcionarios del Banco Hipotecario que sobrevaloraron los campos. Además, para no subdividir la tierra, desistían de formar el centro agrícola, cancelaban la deuda, transferían o remataban. Además, no estaban dadas las condiciones financieras, económicas, ni estructurales, puesto que el Banco Hipotecario estaba en crisis, agobiado por la política del gobierno de aumentar en forma desmedida la emisión de cédulas, la red ferroviaria no estaba terminada, la red vial era insuficiente y de mala calidad, la especulación de la última parte de la década de 1880 y la crisis de 1890 dificultaron el acceso a la tierra de los colonos. No obstante, entre los pocos partidos en que los centros agrícolas funcionaron figura Junín (Girbal, 1980; Sesto, 1982).¹

1.b. La cuestión de los ejidos

Los primeros trabajos sobre los ejidos, consideraron que el impacto inmigratorio encontró una alternativa de establecerse en la tierra en estos

¹ Las diferencias entre el caso bonaerense y los casos entrerriano y santafesino son notorias. Últimamente se han estudiado estos últimos en perspectiva comparada destacado el mayor dinamismo de la colonización santafesina debido a una oferta de tierras a precios más accesibles y de ciudades concentradores de mayores capitales (Djenderedjian, 2008). Para Santa Fe, un reciente estudio demostró las lógicas paralelas de los mercados de tierras de pastoreo y de tierras para colonias, debido a la decisiones de los propietarios para arriesgarse a fundar una colonia y al tiempo de amortización del capital (Martirén, 2013).

espacios que circundaban los pueblos de la campaña, sobre todo a partir de la ley de 1870, que ordenaba la poco coherente política anterior, otorgando la tierra en propiedad, con precios estables y control municipal (Cárcano, 1917). Sin embargo, estudios posteriores no fueron tan optimistas, considerando que la política ejidal de la segunda mitad del siglo XIX había intentado reemplazar a las colonias agrícolas con poco éxito, debido a los altos precios que se cobraban por la tierra (Bejarano, 1969).

En el tratamiento de los ensanches de ejidos durante la década de 1880 se expusieron las discusiones en torno al fomento de la agricultura, las expropiaciones de tierras que rodeaban los pueblos de antigua colonización, lo engorroso de la implementación de las leyes y los magros resultados a que se arribó (Valencia, 1983). Por otra parte, el estudio de las ventas de las suertes de estancias en Junín demostró, tempranamente en la historiografía, el largo camino que debieron recorrer los ocupantes de tierras públicas para acceder a la propiedad, así como las dificultades que afrontaron para poblar los partidos de frontera antes de la derrota de los pueblos aborígenes (Infesta, 1983).

Un estudio sobre Monte analiza en detalle la legislación sobre ejidos entre la colonia y 1870, confrontando la tarea del legislador con las ocupaciones efectivas de las tierras que circundaban el pueblo. En un minucioso trabajo documental, se describe cómo la ocupación originaria del suelo entre fines del siglo XVIII e inicios del XIX se realizó alrededor del fuerte, según la costumbre de la época, pero sin un plan demasiado definido, confirmado luego por los trasposos del estado a los particulares. Al poner de manifiesto el hiato entre la ley y la práctica, se muestra cómo el crecimiento del pueblo y una mayor vocación del estado por ordenar la situación de los ejidos llevaron a la necesidad de expropiar tierras de particulares cuyos títulos se habían entregado años antes. Además, se establece que transcurrieron muchos años entre los efectivos actos de dominio y el acceso a la propiedad, lo que no fue óbice para los trasposos de derechos entre particulares y la puesta en producción de las quintas y chacras (Barcos, 2007).

Se ha estudiado la Guardia de Luján, a partir de una estrategia muy eficiente que permite armar sólidas series de datos, combinando la documentación de

Escribanía Mayor de Gobierno, las mensuras, la información nominal de padrones y cédulas censales. Se demuestra, así, la continuidad en las ideas y las estrategias de fomento de la población de las tierras *de pan llevar*, desde la última parte del período colonial a la década de 1870. Pero esta legislación no contemplaba la diversidad de casos que generaba la aplicación de las normas, con un fuerte componente político en la construcción de los poderes locales y provinciales. Finalmente, contra los clásicos argumentos de la poca importancia de los ejidos, se demuestra que un núcleo de familias, a partir de los derechos de ocupación ininterrumpida del terreno durante todo el período, alcanzaron finalmente los títulos. Pero, al mismo tiempo, la movilidad de la población de la campaña, en un proceso de integración de los migrantes internos y ultramarinos, dio como resultado una dinámica de marcado recambio de población (Barcos, 2009).

1.c. Los partidos de Chascomús y Junín, 1860-1914

Desde la consolidación de los establecimientos en la década de 1860, cuando empezó a ceder la resistencia de los grupos aborígenes, hasta el censo de 1914, los partidos de Chascomús y Junín tuvieron un crecimiento demográfico bien diferenciado, pues mientras Chascomús creció a una tasa media anual intercensal apenas superior al 1%, Junín resultaba mucho más atractivo, creciendo a una tasa de 6,7% para todo el período, en cantidad de habitantes, en 1914, se ubicaba en el séptimo lugar en la provincia, mientras que Chascomús figuraba en el puesto 44.² Situados en la cuenca del río Salado, Junín se asienta hacia el noroeste de la provincia, en un área de 2.260 km², mientras que Chascomús se encuentra en la desembocadura, abarcando 4.225 km².³ Es significativo observar en la tabla 1 cómo Junín sobrepasó a Chascomús también en densidad poblacional hacia fines del siglo XIX y lo cuadruplicó veinte años después.

² Censo Nacional de 1869, p. 31; Censo Provincial de 1881, pp. 226-227; Censo Nacional de 1895; Censo Nacional de 1914.

³ Hemos tomado para todo el período en estudio estas dimensiones de los partidos y todas las parcelas analizadas se encuentran entre estos límites.

Tabla 1: Población en Chascomús y Junín, 1869-1914

Censo	Chascomús		Junín	
	habitantes	hab/km ²	habitantes	hab/km ²
1869	9.637	2,3	1.929	0,8
1881	11.182	2,6	4.429	1,9
1895	13.044	3,1	12.474	5,5
1914	16.392	3,9	36.437	16,1

Fuentes: Censos Nacionales de 1869, 1895 y 1914 y Censo Provincial de 1881.

Una de las explicaciones posibles a este mayor dinamismo demográfico del partido del noroeste podría encontrarse en la mayor aptitud de sus tierras de pampa ondulada para la producción principalmente agrícola, combinada con ganadería, mientras que las de Chascomús en la pampa deprimida, tienen un predominio ganadero (Gabellone, et. al., 2003), factores éstos que, sin dudas, aportaron a que el mercado de tierras tuviera un movimiento mayor en Junín hacia el final de período en estudio, como se verá. Aunque no todas las fuentes que consultamos ofrecen la misma calidad de información, nos permiten presentar un panorama de la evolución de la producción en cada uno de los partidos.

Tabla 2. Evolución de la ganadería en Chascomús y Junín 1865-1914, en cantidad de animales

Regis- tros y Censos	Chascomús				Junín			
	vacas	caballos	ovejas	cerdos	vacas	caballos	ovejas	cerdos
1865/69	55.700	72.000	155.700	1.900	43.046	5.785	58.685	2.644
1881	78.314	65.586	1.525.199	1.665	80.701	60.834	218.555	2.316
1895	143.430	30.977	931.338	4.391	59.513	11.626	234.813	2.499
1914	228.176	36.685	221.474	12.477	87.014	26.806	89.324	26.360

Fuentes: Registro Estadístico de la República Argentina, 1865 y Censos 1881, pp. 338; 1895, tomo III, pp. 189-191, 201-203, 213-215; 1914, tomo VI, pp. 3-5

Tabla 3. Evolución de la agricultura en Chascomús y Junín 1881-1914, en hectáreas

Censos	Chascomús				Junín			
	trigo	maíz	lino	cebada	trigo	maíz	lino	cebada
1881	468	1.257		10	1.720	1.987		14
1895	754	6.357	60	55	19.736	20.295	127	428
1914	3.635	13.954	1.326	152	19.095	42.488	2.429	379

Fuentes: Censos 1881, pp. 307; 1895, tomo III, pp. 122-124; 1914, tomo IV, pp. 909-911.

En 1865 en Chascomús había 162 chacras de labranza, pero como muestran las tablas 2 y 3, no creció demasiado en este rubro, pues mantuvo su vocación ganadera, aumentando la carga en vacunos y porcinos, reduciendo en caballar y ovinos. En cambio, según el *Handbook of the River Plate* editado en 1869, en Junín “la agricultura parece haber hecho mucho progreso: hay ochenta y una chacras, cubriendo cerca de 20.000 acres [8.093,7 hectáreas]” y según la misma fuente, las tierras de Junín comenzaron a ocuparse con ovinos durante la sequía de 1863, sin embargo era uno de los partidos con menor densidad ganadera de la zona, acentuándose en los años siguientes debido a la mayor cantidad de hectáreas cultivadas, especialmente con maíz.⁴

El ferrocarril Sud llegaría a Chascomús en 1864, mientras que la línea Buenos Aires al Pacífico arribaría a Junín a mediados de la década de 1880 (Zalduendo, 1975). Con la ley de Centros Agrícolas de 1887, se constituyeron dos en Chacomús, “Gándara” y “Gral. Paz”, los que para 1893 estaban divididos en quintas y chacras; en Junín se formaron diez, de los cuales sólo cinco estaban divididos en quintas y chacras para 1893: “Marcos Paz” y “Coronel Segundo Roca” de los hermanos Ataliva y Agustín Roca, “La Italia”, “Gobernador Paz” y “Junín”. Otros tres habían sido cancelados y dos vendidos en remates (Girbal de Blacha, 1980:174-175). Como se verá, el negocio de los Centros Agrícolas trajo aparejada una intensa subdivisión y valorización de la tierra, reflejadas en el censo de 1914 (tomo IV:697-698) en el que Chascomús

⁴ Registro Estadístico de la República Argentina, 1865; Mullhall, 1869; Censo provincial de 1881, pp. 307, 338, 346.

presentaba 262 explotaciones agrícolas que abarcaban 21.797 hectáreas, mientras en Junín las explotaciones eran 1.170 sumando 102.695 hectáreas.

2. Debates en torno al mercado de tierras

La cuestión del surgimiento de los mercados de tierras ha suscitado una relativa atención por parte de la historiografía, con pocos pero muy valiosos trabajos que se han intensificado en los últimos años. El debate ha girado en torno a las condiciones de posibilidad para la constitución de los mercados de tierras, algunos negando que pudieran conformarse, otros poniendo el acento en el período posterior al cierre de las fronteras internas en la década de 1880, y otros en un proceso más largo de vinculación del hinterland de Buenos Aires al mercado internacional durante el siglo XIX.

Algunos estudios sobre el agro pampeano, apoyados en la impresión de los viajeros y los reportes de representantes extranjeros en el país, consideraron que desde la corona española hasta los mismos gobiernos independientes habrían entregado la tierra a los particulares antes de que pudieran ocuparla, utilizándola como recompensa, de la que se favorecieron sólo unos pocos, entre ellos funcionarios y políticos. Éstos la habrían mantenido ociosa, esperando su valorización con la derrota de los aborígenes, la llegada del ferrocarril y la mano de obra extranjera, por lo tanto, consideraron que la inmigración no tuvo posibilidades acceder a campos baratos (Scobie, 1982[1968]:147-155; Taylor, 1948, citado en Cortés Conde, 1979:160-161).

Estos argumentos fueron discutidos en la década de 1970, en un detallado estudio acerca del funcionamiento de los mercados de factores entre 1880 y 1914. Basado en la teoría económica clásica, consideraba que un “verdadero mercado de tierras con pocas restricciones y bastante activo”, sólo pudo constituirse cuando toda la tierra disponible entre el Río de la Plata y las postrimerías cordilleranas estuviera efectivamente apropiada y ocupada -con la garantía de seguridad que otorgó la campaña de Roca de 1879. Este análisis basado en la teoría económica clásica supone, además, que los precios del mercado los establece la oferta y la demanda, de modo que cualquier intromisión del Estado los distorsiona, y que la tierra es un bien limitado de

modo que su oferta es inelástica. Hasta las últimas décadas del siglo XIX la disponibilidad de tierras estuvo limitada por la línea de fronteras, la distancia y los costos del transporte mientras que, tanto la escasez de población, como la impracticabilidad de la explotación agrícola del suelo en las zonas más alejadas de las ciudades y los puertos, mantuvieron la demanda muy reducida. Por otro lado, se argumentó que las transacciones con tierras públicas resultaron superiores a las realizadas con terrenos privados y que, en ambos casos, los precios no fueron el resultado de las fuerzas del mercado sino que expresaron la decisión de la autoridad para las primeras o el valor de las mejoras para las segundas. El resultado fue que hasta 1880 el mercado no existió, o por lo menos tenía limitaciones e imperfecciones pero un “verdadero mercado de tierras con pocas restricciones y bastante activo” surgió a partir de la culminación de la campaña al desierto de 1879, resultante de la expansión de la frontera, la transferencia de tierras públicas a manos privadas y la construcción de la red de transportes que permitió explotar las tierras y colocar sus productos en los mercados. La demanda fue creciendo primero por la búsqueda de los estancieros de nuevas tierras para pastoreo, luego por la posibilidad de poner tierras en cultivo en zonas más alejadas y, por último, debido a la mayor disponibilidad de dinero. La expansión de la frontera de 1880 aseguró los derechos de propiedad, en tanto que en todo el período que va desde el siglo XVIII hasta 1860 los territorios que estaban más allá de las márgenes del río Salado no se ocuparon por falta de seguridad y porque la producción ganadera extensiva no justificaba los costos del esfuerzo por garantizar la propiedad. La valorización de las tierras otorgadas en donación o venta en esos años fue muy posterior, pues los precios de mercado de las áreas fronterizas se mantuvieron bajos. Luego del retroceso de la frontera durante el período posterior a Rosas, sólo la mayor demanda de tierras debido al crecimiento de la producción ovina en las décadas de 1860-1870 presionó para asegurar los derechos de propiedad, a la vez que la consolidación del Estado nacional con un gobierno centralizado que podía controlar el ejército nacional proveyó el apoyo institucional necesario (Cortes Conde, 1979: 149-152 y 1997: 53-55).

Un análisis comparativo sobre las economías agrarias de Canadá y Argentina entre 1890 y 1914, también consideró que la vinculación al mercado internacional de lanas y cueros implicaba la puesta en producción de mayor extensión territorial, de manera que el avance militar de 1880 permitió una extraordinaria transferencia de tierras públicas a manos privadas, distinta al proceso norteamericano donde la frontera se expandió por el movimiento de la población, y al canadiense donde el empuje provino del avance ferrocarrilero y la burocracia estatal, en cambio en el caso argentino el dominio de las nuevas tierras fue posible gracias al ejército. A partir de esta incorporación de territorio se inició un período “turbulento” para el mercado de tierras pampeano, debido a la súbita oferta por parte del Estado cuando se cerró la frontera, y al acceso al crédito fácil (Adelman, 1994: 64 y 81).

El segundo grupo de trabajos, que centran su atención en una perspectiva de más largo plazo, inicia sus indagaciones también a fines de la década de 1970, considerando que, durante la primera mitad del siglo XIX, la provincia presentaba una imagen de prosperidad y oportunidades, tanto para los grandes propietarios como para las familias de peones rurales. Este proceso estaba incentivado por la diversificación de las industrias rurales y una estructura de las tenencias que, debido a los métodos productivos y la incorporación de tecnología, iba subdividiéndose al tiempo que aumentaba el número de propietarios. Asimismo, al poner la atención sobre la evolución demográfica, se encontró que era ampliamente favorable a la campaña, donde se formaron numerosos pueblos y se diversificaron las oportunidades de trabajo. Si bien se observó que las extensiones de los campos en la frontera era de grandes dimensiones, todavía la propiedad familiar predominaba, a la vez que la facilidad para comprar o alquilar fomentó el acceso a unidades de menor tamaño (Brown, 2002[1979]:263-271). Por otro lado, a través del estudio de los planos catastrales y de escrituras de compraventa al norte del río Salado entre 1836 y 1890, se confirmó que los mecanismos del mercado de tierras y el sistema de partición hereditarias modificaron la estructura de la propiedad inicial subdividiendo los predios en un contexto de expansión de la producción y exportación ganadera ovina. Si bien en los primeros años el origen de la

mayoría de los títulos era enfiteútico, para 1864 y 1890 la compra y la herencia fueron las alternativas dominantes para acceder a la tierra (Sabato, 1989: 65-74).

Las investigaciones sobre la entrega de tierra pública posibilitaron un nuevo acercamiento al tema. Luego del período rosista retrocedió la frontera frente al embate de los pueblos originarios y el descuido de los fuertes debido a la situación bélica con la Confederación. El gobierno del Estado de Buenos Aires optó, en primer lugar, por reeditar el sistema de traspaso de los campos en usufructo pero, dadas las controversias que había ocasionado la aplicación de la enfiteusis, se entregó la tierra pública en arrendamiento conformándose, nuevamente, un mercado en el que se negociaban los derechos de uso de estos territorios, transferidos a otras personas entre una y cuatro veces. Este sistema estuvo vigente entre 1857 y 1876, pero como el estado provincial había conservado el derecho de vender los campos, en sucesivas ofertas se fue enajenando la tierra fiscal hasta 1887.⁵ Es suficientemente conocido el proceso siguiente, en el que la derrota de las tribus aborígenes implicó el traspaso de tierras públicas de mayor magnitud entre la última parte del siglo XIX e inicios del XX, el sur de Córdoba, San Luis y Mendoza, toda La Pampa y la Patagonia en el centro y sur del país, hasta el este de Santiago del Estero y Salta, Chaco y Formosa en el norte.⁶

Finalmente, en la década de 1990 se continuó con los estudios sobre el tema pero desde un enfoque local que permitió incorporar otras variables. Una interesante puesta al día para el período 1730-1863, poniendo el acento en una mirada de largo plazo se apoya en estudios sobre inventarios de estancias y en trabajos sobre historia local, concluyendo que mientras se fundaban los nuevos partidos el mercado de tierras se consolidaba constituyendo la base económica necesaria para la expansión finisecular (Garavaglia, 2004: 90-93).

⁵ Banzato 2005b; Valencia, 2005 y 2009, Barba, et. al., 1974, 1977a. Según Schmit (2008:63-69), en Entre Ríos, donde durante primera mitad del siglo XIX los campos se habían ocupado en base a una tolerancia estatal del usufructo a cambio de servicios públicos, para la inicios de la década de 1860 se fue conformando un mercado de tierras a partir de que se fijaran las pautas para el arrendamiento y luego compra de tierra al estado, quedando los derechos de los particulares asegurados

⁶ Barba, et al. 1977b; Michel, et. al. 2006; Rossi, 2007; Bandieri y Blanco, 2009.

Las indagaciones en torno a los ejidos de los pueblos de la campaña están rescatando espacios fundamentales para la comprensión de la constitución de los mercados de factores durante el siglo XIX. En el ejido de Mercedes, a cien kilómetros hacia el oeste del puerto, la dinámica de la transferencia de los derechos de ocupación de quintas y chacras se mantuvo, mayormente, en el ámbito local, pero a partir de la década de 1850 aumentaron las operaciones al tiempo que el Estado ofertaba la venta de esos predios a los poseedores, incrementándose la participación de comerciantes y notables locales, aparecieron comprando los inmigrantes y se observa una alta dispersión en los precios, que estaban casi siempre por encima de los pautados por el gobierno (Barcos, 2010).⁷

Desde la década de 1940 Polanyi expuso con claridad el cambio producido en la sociedad durante el siglo XIX con “el paso que convierte a los mercados aislados en una economía de mercado, los mercados regulados en un mercado autorregulado”, proceso en el que la actividad económica sometió a la mano de obra y a la tierra a las “leyes del mercado”. Este proceso comenzó en Europa con la comercialización del suelo que liquidó al feudalismo hacia el siglo XIV, siguió con el aumento de la producción de materias primas para abastecer a las ciudades industriales durante el siglo XVIII y terminó con la absorción de la producción excedente en los territorios extranjeros, con lo que la superficie del

⁷ Otros importantes trabajos con enfoque local para las provincias de Córdoba y Santiago del Estero permiten demostrar la temprana interrelación de los mercados locales antes del cierre de las fronteras interiores. Sobre el departamento Unión, en la frontera sur cordobesa se ha demostrado que a partir de 1860 se incrementaron significativamente las ventas de tierra pública, cuyos compradores provenían en gran parte del extranjero. El estado provincial esperaba con esa recaudación financiar gastos y atender la deuda pública, pero también utilizaba esta estrategia para afirmar su posición en la disputa por los territorios de frontera con las provincias vecinas de Buenos Aires y Santa Fe. Las tierras se traspasaron en venta directa a lo particulares, con mecanismos que permitieron una rápida valorización de los campos y negocios con títulos de deuda. Una vez en manos de los particulares los predios se negociaron a un ritmo sostenido, con terrenos y estancias de magnitudes muy disímiles, desde pequeñas parcelas hasta predios de varios miles de hectáreas (Tognetti, 2006, 2008 y 2009). En el este santiagueño, allende el curso del río Salado del Norte, cuando se fueron consolidando los poderes provinciales y comenzaron a ponerse en juego políticas de desarrollo regional y oferta simultánea de tierras públicas, quienes tenían mejor información acerca de la apertura de nuevos territorios podían participar de cualquiera de los mercados regionales que se ampliaban a medida que se corrían las fronteras internas. Asimismo, en paralelo a estos grandes procesos de apropiación territorial, los estudios realizados con las copias de mensuras de la división General de Catastro de Santiago del Estero muestran para algunos departamentos fronterizos un mercado de tierras muy activo en torno a pequeñas y medianas propiedades ubicadas entre estas grandes extensiones (Banzato y Rossi, 2010).

planeta terminó subordinándose a la sociedad industrial. Y agrega, "es posible que la movilización de la tierra, que en regiones exóticas podría comprimirse en pocos años o decenios, haya requerido en Europa occidental de muchos siglos" (Polanyi, 1992[1944]: 54-65, 68, 80 y 182-185). Por otro lado, Greenwald y Stiglitz (1986) han demostrado que las economías están caracterizadas por información imperfecta y mercados incompletos, de modo tal que, en ciertas ocasiones de distorsiones (monopolios, externalidades, impuestos), la intervención gubernamental puede tener efectos positivos. Asimismo, consideraron que, en situaciones de información imperfecta y costos de transacción elevados, entrar a un mercado no depende necesariamente de los precios. Desde una mirada de historiador que reconoció las posibilidades que ofrece un análisis atento de la teoría económica, Arcondo (1994:34) ha argumentado que ésta "prescinde de la consideración de tiempo y espacio, esto lleva a suponer que los fenómenos de que se ocupa no difieren en su comportamiento de un lugar o tiempo a otro" y se preguntó, sobre la América colonial, acerca de qué mecanismos posibilitaban la imperfección de un mercado en el que circulaban bienes con precio libre y otros establecidos por las autoridades. Su sugerencia fue "razonar en términos de comportamiento de los precios y considerar el caso en el que coexisten dos estructuras de precios -una libre y otra regulada- que obviamente no son independientes" (Arcondo, 1994:30-31).

A partir de estos aportes que posibilitan una nueva lectura de la teoría económica, introduciendo la dimensión espacio-temporal que permite analizar el proceso de constitución de los mercados, hemos postulado que, durante el siglo XIX, la constitución del mercado de tierras en la campaña bonaerense fue un proceso gradual, que se inició apenas comenzaron a poblarse las tierras defendidas por los fuertes de la frontera interior y se establecieron ciertas garantías de seguridad para la propiedad privada. Esto supone que la región se insertaba paulatinamente en la economía de mercado capitalista mundial, por lo tanto, la primera cuestión a tener en cuenta es la movilidad geográfica de esta frontera que se fue expandiendo con la presión de los nuevos ocupantes, la consiguiente ampliación del consumo interno y las posibilidades de insertar

la producción en el mercado internacional.⁸ El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires -y probablemente en el conjunto de las fronteras americanas-⁹ no funcionó de la misma manera que en los territorios europeos de antiguo asentamiento, tal como lo planteaba la teoría clásica, sino que la oferta de tierras fue elástica hasta principios del siglo XX, pues los particulares se iban asentando en tierras consideradas del Estado y los gobiernos fueron otorgando en usufructo o enajenando estos terrenos, conformando un mercado de tierras públicas, ya sea por la transferencia de derechos o por las ventas. A medida que se fue ocupando el territorio, los particulares que accedieron a los títulos de propiedad estuvieron en condiciones de ofertar sus tierras o sus estancias. Esto es, al mismo tiempo que los gobiernos liberaban tierras tomadas a los aborígenes en los nuevos territorios, los particulares ofertaban al mercado las que ya habían sido ocupadas al norte del río Salado. Hemos demostrado que los precios fijos estipulados por los gobiernos para las tierras nuevas no diferían demasiado de los precios pagados entre particulares, que éstos se movieron en relación con la oferta y la demanda, aunque todavía no podemos establecer los mecanismos de influencia que sobre ellos tuvieron los precios fijos de las grandes extensiones de tierras públicas, finalmente, argumentamos que, en la composición del precio, las mejoras eran inferiores a la tierra (Banzato, 2011).

3. El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires, 1860-1912

3.1. Cantidad de operaciones y hectáreas negociadas

En Chascomús hemos podido constatar que se realizaron 725 compra-ventas de estancias y terrenos -desde la primera operación en 1867 hasta las últimas del año 1912-, las que sumaron 429.876,4has. En Junín la primera transacción entre particulares data de 1869 y, hasta las de 1912 incluidas, se realizaron

⁸ Para un análisis de las condiciones y características de la incorporación de Buenos Aires al sistema capitalista, cfr. Amaral, 1998; Gelman, 2005. Sobre la ocupación de la frontera y una tipología de sus habitantes véase Banzato y Lanteri, 2007.

⁹ Reydon y Plata (1996: 30 y 38) también se han apoyado en los planteos de Polanyi para proponer que la formación del mercado de tierras en América, que surge de las leyes de tierras promulgadas durante el siglo XIX en las ex-colonias inglesas, españolas y portuguesas, debe ser insertada en el proceso de formación de un mercado mundial de tierras y de bienes primarios.

878 operaciones por 539.460 has.¹⁰ Veamos cómo se fue conformando el mercado de tierras en estos partidos a lo largo del siglo XIX.

A partir de los años 1860s, una vez que el Estado comenzó a otorgar tierras nuevas en arrendamiento, alcanzando las cinco millones de hectáreas entre 1857 y 1876 para luego a vender poco más de seis millones en el mismo período (Valencia, 2005:79, 101, 112, 125, 144), en Junín, todavía con el riesgo que significaba la frontera abierta, comenzaron las denuncias de los campos ocupados por quienes volvían a sus posesiones y de los que necesitaban mejores pasturas para sus ganados; al mismo tiempo, en Chascomús la compraventa de terrenos de pastoreo y estancias continuó estable en hectáreas, pero ascendiendo en operaciones con algunas inflexiones a mediados de los 1860s, coincidente con la crisis lanera (Chiaramonte, 1982; Sabato, 1989).

Durante la década de 1870, comenzaron las ventas privadas en Junín, escasas por cierto tal como había sucedido en los primeros años en la frontera antigua, mientras que en Chascomús fue creciendo hasta 1879, con una caída en 1874 en correspondencia con la crisis económica y política.⁽²⁴⁾ Las hectáreas comprendidas fueron muy variables, pues en Chascomús los mínimos y máximos no están muy separados, en cambio la amplitud es mucho mayor en Junín. Podemos apreciar que en Chascomús, desde fines de 1860 hasta 1880, el leve aumento en la cantidad de operaciones contrastó con la disminución de la cantidad de tierra vendida, lo que indica que la subdivisión de parcelas se acentuó debido a las particiones hereditarias y el proceso de formación del mercado de tierras.

Luego de finalizada la guerra contra los grupos aborígenes, el estado continuó apropiándose de las tierras que ocupaban y las entregó, una vez más, a los particulares criollos (por decirlo de algún modo).¹¹ Para Cortés Conde, durante

¹⁰ Las unidades de medida de un período tan extenso van desde las varas y leguas hasta los metros, se ha procedido a transformar todas las unidades a hectáreas según las tablas publicadas en Balbín (1881), ligeramente modificadas para facilitar los cálculos, a razón de 1 legua = 1.600 cuerdas² = 36.000.000 varas² = 2.700 has.

¹¹ Sólo en la provincia de Buenos Aires, unos 9 millones de has, en los territorios otros 33 millones (Chasco, Formosa, Misiones, La Pampa, Río Negro, Chubut, Neuquén, Santa Cruz, Tierra del Fuego y Los Andes). Bandieri y Blanco, 2009:170; Valencia, 2009:126; Barba, et. al. 1974.

casi todos los años para los cuales se tienen datos en el período 1880-1914 se superó el millón de hectáreas negociadas. El número de operaciones en la provincia de Buenos Aires habría crecido entre 1886 y 1888, para alcanzar su récord en 1890, luego habrían descendido a los niveles anteriores en 1895 y 1896, asimismo, también aumentaron las ofertas publicadas por los periódicos y la cantidad de casas rematadoras, indicadores de una ampliación del mercado de tierras. Además, encuentra en las ofertas una tendencia decreciente en las dimensiones de las propiedades negociadas (Cortes Conde, 1979: 153-158). Según nuestros cálculos, hasta 1890 tanto en la frontera del noroeste, como en la antigua del sureste, el mercado de tierras ascendió en los primeros años y luego se mantuvo estable, salvo el último en el que se produjo un repunte vertiginoso en Junín, debido a las subdivisiones de los centros agrícolas. La cantidad de hectáreas tendrá en ambos partidos un movimiento muy inestable, en Chascomús los picos máximos se encuentran en 1883 y 1888, mientras que los mínimos se registran en 1886; en Junín hay un aumento más claro, pero también con altibajos. Durante todo el período siguiente, en Chascomús las operaciones oscilaron entre un mínimo de 12 en 1908 y un máximo de 33 en 1898, con ciclos anuales de alzas y bajas, en tanto que las hectáreas acompañaron este movimiento con el pico más alto en 1883 con 36.700 y el más bajo en 1908, 3.400. En cambio en Junín es notable el impacto de la intensa subdivisión territorial que implicaron las ventas de pequeñas parcelas de las colonias agrícolas, evidenciado en la vertiginosa caída de las hectáreas negociadas contrapuesta a la, también vertiginosa, suba de las operaciones, cuyos picos más altos estuvieron en 1890 y 1893, cuando alcanzaron las 60 ventas por año, luego hubo altibajos en el resto de la década, para subir en la primera parte del siglo XX por encima de las 30 operaciones y declinar desde el Centenario en adelante.

Los promedios anuales de las extensiones negociadas evidencian que hubo un proceso de fragmentación de la propiedad por el incremento de las transacciones entre particulares y las transferencias hereditarias, tal como fuera señalado para el norte de la provincia (Sabato, 1989: 73; Canedo, 2000: 143-147). En Chascomús, la superficie vendida empezó a descender hasta

quedar por debajo de las mil desde inicios de la década de 1870 en que osciló siempre por debajo de este límite; en el caso de Junín, unas pocas estancias entraban al mercado. Durante la década de 1880 también fueron irregulares, entre las 300 y las 3.200 has. En la última parte del período analizado, estuvo entre las 500 y las 800 has aproximadamente hasta avanzada la década de 1890, para estabilizarse desde 1897 entre las 250 y las 500 hasta el fin del período estudiado, a excepción de 1904 en que se negociaron 700 hectáreas en promedio. Junín, excepto en 1898, y con movimientos similares, siempre estuvo igual o por debajo del promedio de Chascomús.

3.2. Evolución de los precios de la tierra

En nuestra serie de compra-ventas hemos logrado registrar precios para 679 operaciones en el partido de Chascomús, que abarcan el período 1866-1912, y 880 para Junín entre 1869 y 1912.¹²

Según nuestros datos, en la década de 1860 los precios fluctuaron entre 0,2 y 12,4 pesos; en los años 1870s se produjo una fuerte suba que elevó el piso mínimo a 4, alcanzando un máximo de 39,5, con dos excepciones de 88,3 y 220,9 pesos, aunque en los tres años siguientes declinaron (Banzato, 2011). Es importante destacar que, para este período, los precios de las transferencias de derechos en el ejido de Mercedes, presentan una tendencia alcista como los de los campos y estancias que estamos analizando (Barcos, 2010). La oferta de tierras públicas ejidales iniciada en 1858, lejos de inhibir las transacciones, acompañó este proceso.¹³

A partir de 1883 se produjo una suba muy fuerte de precios, que alcanzaron casi los 800 pesos, pero a la vez encontramos mínimos que apenas pasaban los diez pesos, este boom habría cedido en los años 1886 y 1887, para dar lugar a un nuevo aumento hasta la crisis de 1890, que se prolongó hasta 1894 en que el mínimo volvió a un peso y el máximo apenas superó los 60. Hasta el

¹² En todos los casos trabajaremos con precios expresados en pesos fuertes por hectárea, deflacionados según el valor de la onza de oro, utilizando las tablas publicadas por Juan Álvarez (1929). Recuérdese que la unidad de medida es la hectárea para todo el período.

¹³ Gallo (2004:103-105) señala que en una tendencia alcista de largo plazo que para Santa Fe se iniciaría a mediados de los 1860s, los precios de las tierras habrían bajado sensiblemente después de la Guerra de la Triple Alianza, para estancarse durante la década de 1870.

fin del período esta apertura en los precios máximos y mínimos se mantuvo entre los 4 y los 300. Estos precios no difieren demasiado de los que mostró Sabato y encajan perfectamente en la suba que destacaron Cortés Conde y Adelman, para la década de 1880, aunque hemos encontrado algunos detalles distintivos al hacer una mirada local en dos puntos diferentes de la frontera, como es una amplitud de precios mucho mayor y oscilaciones en la tendencia alcista común. El incremento posterior al cierre de la frontera postulado por Cortés Conde y Adelman parece que sólo tuvo dos o tres años de precios muy altos entre 100 y 1000 pesos, luego bajaría para ascender más pausadamente en el rango de 1 a 100. Esta tendencia alcista sería parte de un movimiento de precios de largo plazo que no estaría, solamente, relacionado con la oferta de tierras públicas posterior a la Campaña al Desierto de Roca y la seguridad de los bienes garantizada por el estado, sino que debe evaluarse en el contexto del proceso de ampliación de la frontera productiva y constitución de los mercados de tierra, trabajo y capital que posibilitaron la vinculación de la economía pampeana al mercado internacional durante todo el período.¹⁴ Es notable cómo se marcan las diferencias a medida que cada zona de la región se va incorporando al mercado, partiendo de precios más bajos, pero, a medida que se va conformando el mercado regional cada vez más rápidamente se asimilan a la tendencia general. Un estudio más detallado, identificando las parcelas a nivel micro-espacial en relación al paso de las vías férreas, podría dar cuenta del impacto de la llegada del ferrocarril en la dinámica de las transferencias y los precios de la tierra, en términos muy generales, sólo podemos expresar aquí que sumado al aumento de la densidad de población debido al impacto inmigratorio, evidentemente hicieron su aporte para que los precios subieran al igual que las operaciones, sobre unidades cada vez más pequeñas.

¹⁴ Sobre la evolución de las exportaciones cf. Sabato, 1989; Amaral, 1998; Rosal y Schmit, 2004. Sobre el impacto inmigratorio, el mercado de trabajo y las inversiones extranjeras, Cortés Conde, 1979 y 1997; Vázquez Presedo, 1979; Sabato y Romero, 1992.

3.3. Los precios de la tierra en las Colonias Agrícolas, algunas inferencias

En Chascomús, el 28 de diciembre de 1888, Eduardo Villate le compró a Juana Rubio de Thwaites un terreno de 5.553 has en \$F422.535,2 a partir del cual conformó la Colonia Gándara. Este concesionario sólo vendió una parte de las tierras (2004.1 has) a cuatro compradores, entre 1893 y 1898 por un total de \$F77.128, luego del período especulativo y cuando los precios se fueron estabilizando hacia la baja, con evidente pérdida. A su vez, entre quienes compraron la tierra, Tomás Portela (513,3 has) la mantuvo hasta después de finalizado nuestro período de análisis. José María Bonorino, que había comprado 159,1 has el 30 de octubre de 1893 a \$F4.835,3 las vendió el 24 de noviembre de 1900 a \$F8.583,7; de igual manera Manuel Fernández Miranda, que había comprado 207 has el 30 de octubre de 1897 a \$F24.228,1, las vendió el 15 de noviembre de 1902 a \$F5.947,1 en otro ejemplo de negocio malogrado. El cuarto comprador, Adolfo Luca, compró en tres oportunidades un total de \$F1.124,7, parte de las cuales vendieron sus herederos.

Sobre la colonia General Paz tenemos menos datos aún. El 29 de abril de 1889, Gervasio Páez le compró 1.901,1 has a Felipe Aristegui a \$F138.364,8. Luego de formada la colonia sólo vendió una parcela de 30,4 has a la sociedad de Serafín Caballini, Pedro Candina y Federico Gutierrez a \$F3.143,5 el 10 de septiembre de 1890; la mayor parte del predio, 1.870 has se las vendió a Manuel A. Carranza el 9 de diciembre de 1907 en \$F140.969,2 saliendo prácticamente hecho del negocio. A su vez, Carranza mantuvo la propiedad más allá de nuestro período, con lo cual tampoco él subdividió para formar la colonia.

Es evidente que esta escasa cantidad de operaciones y poco volumen de hectáreas transferidas no podía influenciar en el conjunto de compraventas del mercado de tierras local, ya que hubo una sola venta en 1890, sobre 14 compraventas de campos, en 1893 tres de 25, en 1897 una de 23, en 1898 dos sobre 30, en 1907 una sobre 21. No obstante, podemos decir que en casi todos los casos los precios estuvieron entre los más altos del año en que se negociaron: En 1890, la sociedad Caballini, Candina y Gutiérrez pagó a \$F103,3 la hectárea en un año en que el promedio estuvo en 39,7, con el

precio menor registrado a 15,4. Quienes compraron en 1893 pagaron a razón de \$F31,9, 33,1 y 30,4, cuando en ese año el promedio estuvo en 16,9 con un precio mínimo de 3,7. Quien compró en 1897 pagó \$F117 mientras el promedio estuvo en 35,5, con el precio menor a 13,5. Sólo las compras de 1898, a \$F23,4 y 28,2 estuvieron por debajo del promedio anual (49,2), en un año con una alta dispersión, pues los precios mínimos estuvieron en 6,7 y un precio máximo en 565,1. Finalmente la compra de Carranza en 1907 a \$F75,4 estuvo levemente por encima de los 66,1 del promedio anual.

El caso de Junín es totalmente distinto, con algunos Centros Agrícolas que tuvieron éxito. Agustín y Ataliva Roca, hermanos del presidente Julio Argentino Roca, juntos y en forma separada realizaron una impresionante cantidad de transacciones con tierras del ejido y de colonias. En forma conjunta desarrollaron la colonia agrícola Coronel Marcos Paz que da nombre al actual pueblo, más conocido por su estación ferroviaria, de Agustín Roca. Realizaron 37 operaciones entre 1890 y 1906 por un total de 2.838,6 has, la gran mayoría en los tres primeros años. El Centro Agrícola Coronel Segundo Roca lo iniciaron juntos, pero a partir de octubre de 1900 las escrituras las realizó solamente Agustín. Fueron 33 ventas que sumaron 4.474,3 has entre 1892 y 1907, a un ritmo parejo.

Felipe y Antonio Storni fundaron el Centro Agrícola La Italia, sobre un predio de unas 5.000 has, las cuales transfirieron a los colonos casi en su totalidad en el año 1893 (35 ventas) y fueron vendiendo unas pocas más hasta 1898. Finalmente, Jacinto Videla, un negociante de la ciudad de Buenos Aires, el 24 de febrero de 1890 compró 8.210,7 has a 255.000 pesos moneda corriente, formando el Centro Agrícola Junín, que subdividió en predios de entre 100 y 300 has. Todas las operaciones se realizaron en los días 9 de julio y 7 de septiembre de ese mismo año ante el escribano Guillermo Martínez Rosa (La Plata), vendió 27 parcelas que sumaban 6.380,7 has obteniendo 446.850 pesos.¹⁵

¹⁵ También es probable que hayan sido el mismo día, pero habría que cotejarlo con el protocolo original. Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, escrituras 3819m, 4118m, 4059m, 3822m, 4038m, 4167m, 4132m, 4120m, 3820m, 3824m, 3860m, 3859m, 4169m, 4137m, 4133m, 4166m, 4164m, 4168m, 3751m, 3858m, 3823m y 3821m, 9/07/1890; escrituras 4238m, 4234m, 4236m, 4237m y 4260m, 7/09/1890 de Junín.

Las operaciones con los centros agrícolas incidieron en el mercado del partido de Junín solamente entre los años 1890 y 1893, en los que significaron el 69, 20, 48 y 62% respectivamente del total de ventas. No obstante, en lo que hace a la cantidad de tierra que se negoció, representaron el 21, 2, 8, 25% respectivamente. En 1890, los precios promedio del partido estuvieron en \$F25,6 la hectárea, mientras que los de los Centros Agrícolas estuvieron un poco más arriba, a 28,6. Pero si sacamos estos últimos del total, entonces los precios del partido bajan a 20,7. Sin dudas, los precios cobrados por los hermanos Roca, a un promedio de 33,5 y los de Videla a 24,8 estuvieron por encima del resto y empujaron los promedios hacia arriba, aunque las diferencias no son tan significativas como en Chascomús. En 1891 las tres operaciones que hicieron los Roca a un promedio de 18,3 estuvieron cerca del promedio del resto del partido (13,8). En 1892 nuevamente las ventas de los Roca inciden sobre el mercado, aunque tampoco pueden desprenderse de la tónica general del partido, ya que el promedio de las 15 ventas en los Centros Agrícolas estuvo en 24,4 y los 17 campos restantes en 17,2. En 1893 marcó la tendencia en las operaciones la venta del Centro Agrícola La Italia de los Storni, a los que se sumaron apenas dos más de los Roca, en conjunto promediaron \$F22,2 la hectárea y evidentemente traccionaron un alza muy leve en los precios del partido, puesto que el promedio sin los centros estuvo en 17,4. En los años siguientes hasta 1907 las operaciones con Centros Agrícolas fueron escasas y siempre entre los rangos mínimos y máximos de cada año, excepto una venta de Agustín Roca a Vicente Gandini y Baldomero Viller a \$F448,7, cuando el precio menor de ese año estuvo en 18,4 y el más alto en 251,3.¹⁶

¹⁶ Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, escritura 1675s de Junín

Tabla 4. Cantidad de hectáreas vendidas en los Centros Agrícolas de Junín, 1890-1907

Años	Marcos Paz	Coronel Segundo Roca	La Italia	Junín	Total Centros Agrícolas	Total de has negociadas
1890	1.281,5			6.380,7	7.662,2	36.182,1
1891	304,7				304,7	13.420,8
1892	924,2	261,4			1.185,6	15.358,0
1893		818,1	4.560,3		5.378,4	21.866,0
1894	28,6	152,2	125,0		305,8	3.211,5
1895	151,1		50,0		201,1	18.633,0
1896	58,0	606,0			664,1	12.724,7
1897			25,0		25,0	6.543,5
1898			25,0		25,0	39.131,6
1899						2.201,6
1900		305,7			305,7	6.414,2
1901		522,1			522,1	10.218,3
1902	59,6	759,8			819,4	9.127,3
1903		188,2			188,2	3.836,5
1904		193,2			193,2	9.265,7
1905						4.029,8
1906	30,9	181,6			212,6	3.647,4
1907		486,0			486,0	9.014,1
Total	2.838,7	4.474,3	4.785,3	6.380,7	18.478,9	34.119,1

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del libro de vendedores de Junín, Archivo Histórico de Geodesia, Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires y Escrituras en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Tabla 5. Operaciones de compra-venta en los Centros Agrícolas de Junín, 1890-1907

Años	Marcos Paz	Coronel Segundo Roca	La Italia	Junín	Total Centros Agrícolas	Total de operaciones en el partido
1890	15			27	42	61
1891	3				3	15
1892	13	2			15	32
1893		2	35		37	60
1894	1	2	3		6	21
1895	2		1		3	31
1896	1	2			3	29
1897			1		1	17
1898			1		1	27
1899						14
1900		3			3	32
1901		6			6	48
1902	1	5			6	35
1903		4			4	34
1904		4			4	28
1905						32
1906	1	2			3	33
1907		1			1	33
Total	37	33	41	27	138	239

Fuente: Idem anterior.

3.4. Los precios de la tierra en los ejidos

Para el caso de Chascomús, hemos incorporado a la base de datos 117 casos nuevos, identificados como terrenos de ejido. Como se observa en el gráfico 1, comparados con los de campos y estancias, los precios del ejido no solamente fueron más altos, sino que también tuvieron una mayor dispersión, aunque mantuvieron la misma tendencia alcista. Para el caso de Junín, hemos reutilizado la base de datos de 2011, pero ahora marcando por separado los terrenos del ejido. Contrariamente al caso anterior, los precios se mantuvieron en los mismos rangos que los de campos y estancias. Debemos aclarar que para el caso de Chascomús hicimos una nueva búsqueda de información sumando predios de entre 1 y 20 has, en cambio las parcelas del ejido de Junín superaban esa cifra, siendo en su mayoría de 54 has. Una metodología más

afinada, ubicando en el mapa cada parcela, brindará más elementos de análisis en la continuación de esta investigación.

Gráfico 1. Comparación entre terrenos de ejido y campos y estancias en Chascomús, 1866-1912

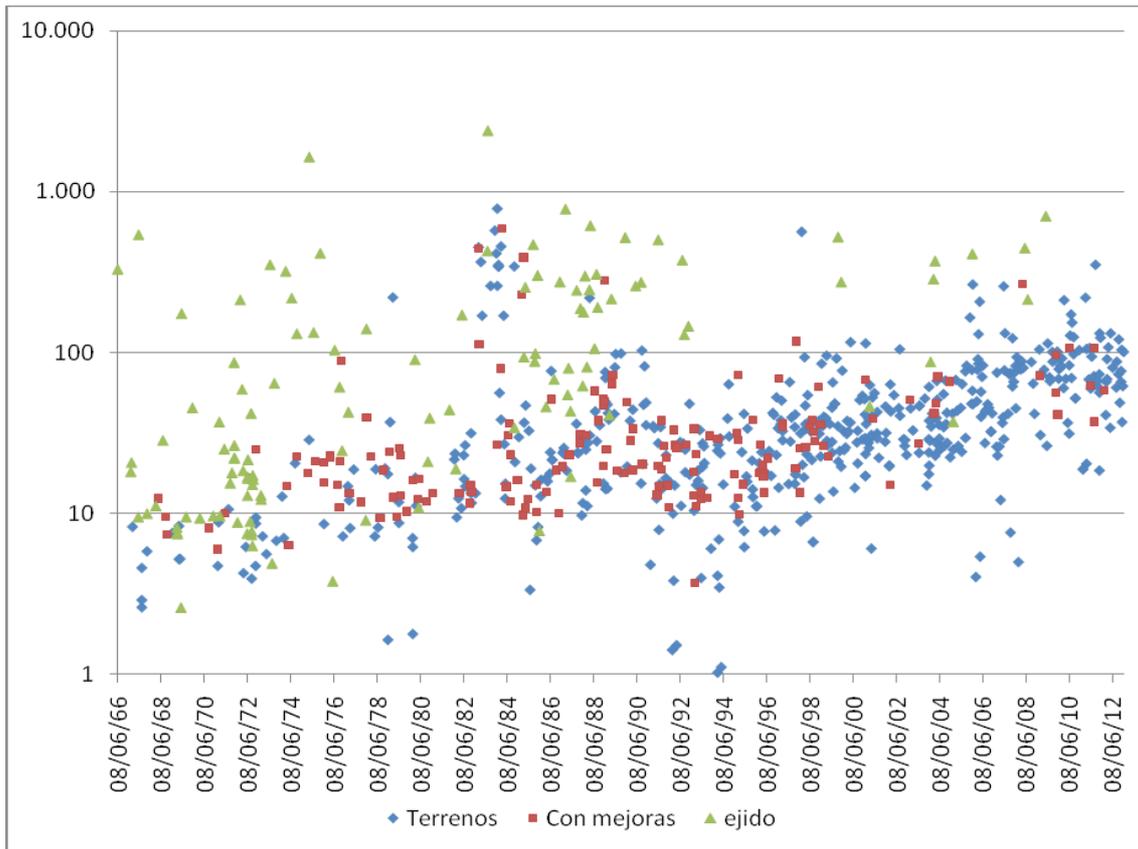
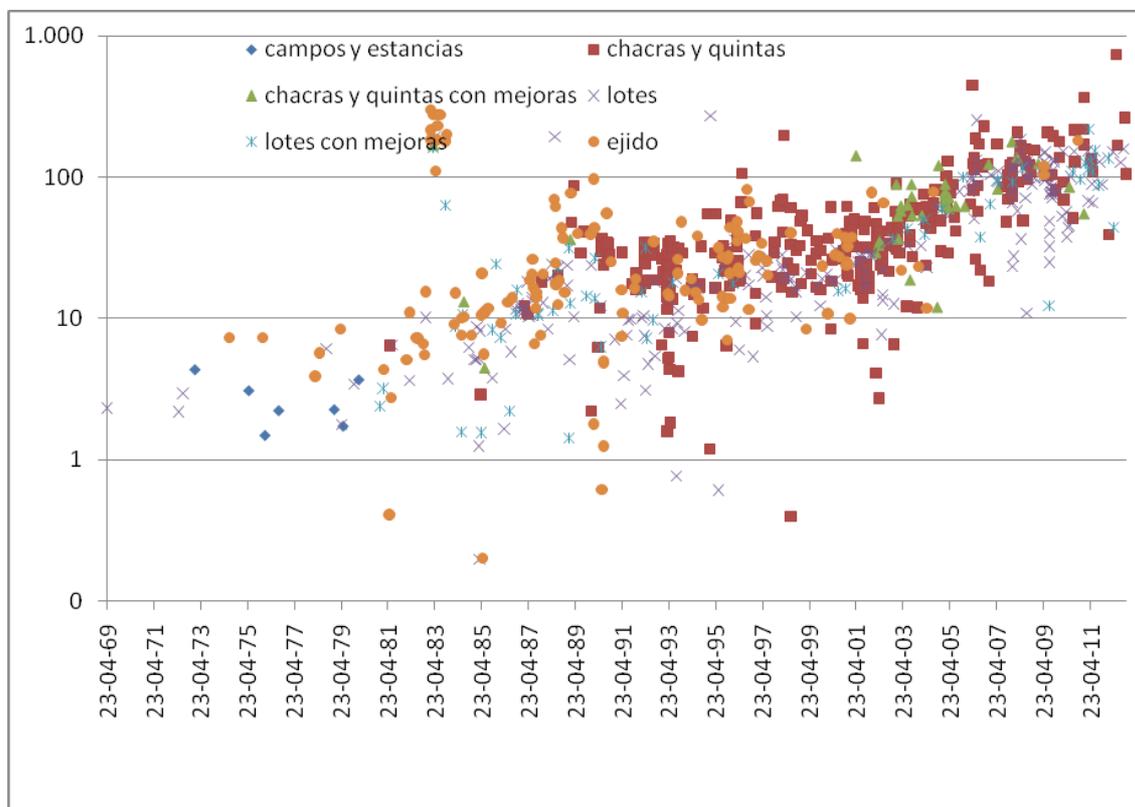


Gráfico 2. Comparación entre terrenos de ejido y campos y estancias en Junín, 1869-1912



4. Conclusiones

En nuestro trabajo anterior (Banzato, 2011), basados en Greenwald y Stiglitz, consideramos que durante todo el siglo XIX la intervención gubernamental otorgando la tierra fue positiva, en tanto posibilitó las condiciones para que se constituyera un mercado en el que un observador atento, que tuviera la información y el capital necesarios, aprovechara las diferentes alternativas que ofrecía la compra de tierras al estado o a los particulares y, a medida que se avanzó sobre las fronteras noreste y sur del país y se fueron quitando las tierras a los pueblos aborígenes, en mayor escala, y desde el mirador que otorgaba la concentración de capitales en el puerto, podía también hacerse inversiones en las nuevas tierras que las provincias ponían a disposición de los particulares. Así, algunos medianos inversores de la provincia de Buenos Aires

acrecentaron sus fortunas en Santa Fé, Córdoba, Santiago del Estero o la Patagonia. Otros, formaron inmensos latifundios.

Reafirmamos aquí este análisis al estudiar los microespacios locales. Los ejidos se ensancharon en el período acompañando el ritmo de operaciones de los campos, de modo que es allí donde podemos encontrar una respuesta, -incompleta, como todas las del capitalismo periférico pampeano- a la demanda de tierras de los inmigrantes, haciéndose propietarios de parcelas que, podríamos imaginar, no diferían demasiado de las que en sus comunidades de origen labraban para otros. En cuanto a las Colonias Agrícolas, aún en un período de alta especulación como fue la segunda mitad de la década de 1880, en Junín los empresarios rurales que se atuvieron a la normativa realizaron provechosos negocios vendiendo las parcelas a precios un poco más alto que el promedio del partido, y de ese modo no impidieron la conformación de un sector importante de pequeños propietarios. Lamentablemente, el caso de Chascomús y de otros que ya han demostrado Girbal (1980) y Sesto (1982), esto no fue lo corriente.

Debe tenerse en cuenta que el proceso inmigratorio impactó en mayor medida en Junín que en Chascomús, generando mayor presión sobre una tierra que, por otro lado, era de mejor calidad y sostenía una subdivisión mayor como lo atestiguan los datos de las tablas 2 y 3 ut supra. Seguramente la mayor oferta de tierras a la venta en el partido de Junín llevó a que los grandes propietarios que subdividieron sus campos lo hicieran a precios un poco más alto que el promedio del partido, pero a una escala lo suficientemente moderada como para no retraer la demanda.

En Junín los propietarios cumplieron sus contratos con el estado y con los colonos haciendo a la vez un negocio inmobiliario que no impidió que los productores más pequeños accedieran a la propiedad. Es decir que cuando la elite, en su dominio de la burocracia estatal, cumplía las reglas que se había impuesto, los resultados se acercaban a lo prescripto. De modo que la cuestión del acaparamiento de tierras y la especulación estuvo condicionado a generar los mecanismos para controlar el efectivo cumplimiento de las leyes, un problema de difícil solución en una época en que la política estaba en manos

de unas pocas facciones que aumentaban en idénticas proporciones su capital político y económico. Esto nos lleva a pensar que, en la tensión entre regulación y *laissez faire*, en un Estado en que la hegemonía terrateniente posibilitó la especulación con los Centros Agrícolas, el problema no estaba, precisamente, en la mayor o menor capacidad del Estado por hacer cumplir las leyes, sino en una cultura de apropiación de lo público en provecho de los funcionarios que puede rastrearse hondo en la conformación de la sociedad rioplatense, y que lograba esquivar las normas que imponían una cierta contención al acaparamiento de tierras. En Junín parece que una demanda sostenida por campos de buena calidad para la agricultura, y una oferta importante de varios Centros Agrícolas que salieron a la venta al mismo tiempo, posibilitó que los grandes propietarios moderaran sus intereses, cobrando un precio más alto a los colonos, pero accesible.

Bibliografía

Adelman, J. (1994). *Frontier Development. Land, Labour, and Capital on the Wheatlands of Argentina and Canada, 1890-1914*. Oxford: Clarendon Press.

Álvarez, J. (1929). *Temas de historia económica argentina*. Buenos Aires: El Ateneo.

Amaral, S. (1998). *The Rise of Capitalism on the Pampas*. Cambridge: Cambridge University Press.

Arcondo, A. (1994). La noción de mercado en economía y su utilización en historia, Grosó, J. C. y Silva Rique, J. *Mercados e historia*. México: Instituto Mora, 19-43.

Balbín, V. (1881). *Sistema de medidas y pesas de la República Argentina*. Buenos Aires, Tipografía de M. Biedma.

Bandieri, S. y Blanco, G. (2009). Política de tierras en los Territorios Nacionales: entre la norma y la práctica, Blanco, G. y Banzato, G. *La cuestión de la tierra en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano*. Rosario: Prohistoria Ediciones, 163-199.

Banzato, G. (2001a). El mercado de tierras en la campaña bonaerense. Chascomús, 1800-1880, Valencia, M. y Mendonça, S. R. de (org.). *Brasil e*

Argentina. Estado, agricultura e empresarios. Río de Janeiro/La Plata: Vicio de Leitura/Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, 21-46.

Banzato, G. (2005a). *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880.* Bernal: Editorial de la Universidad Nacional de Quilmes.

Banzato, G. (2005b). Antiguos debates y nuevos aportes en torno a la legislación sobre ocupación y propiedad de la tierra en la provincia de Buenos Aires hasta 1880. *Anuario del Instituto de Historia Argentina*, N° 5, 7-45.

Banzato, G. (2011). La periferia de "la gran transformación": El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Los casos de Chascomús y Junín en perspectiva comparada, 1780-1912. *Mundo Agrario*, 12(23). Consultado de <http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/article/view/v12n23a09>

Banzato, G. y Lanteri, S. (2007). Forjando la frontera. Políticas públicas y estrategias privadas en el Río de la Plata, 1780-1860. *Historia Agraria*, año XVII, N° 43, 435-458.

Banzato, G. y Rossi, M. C. (2010). El mercado de tierras en las fronteras interiores argentinas. La expansión territorial de Buenos Aires y Santiago del Estero en la segunda mitad del siglo XIX. *América Latina en la Historia Económica*, N° 34, 7-34.

Barba, E. M.; Guerci, M. E. I. de; Mallo, S. C. y Orruma, M. C. (1977a). La conquista del desierto y la distribución de la tierra. Las leyes de 5 y 16 de octubre de 1878. *Tercer Congreso de Historia Argentina y Regional.* Buenos Aires: Academia Nacional de la Historia, 65-76.

Barba, E. M.; Guerci, M. E. I. de; Mallo, S. C. y Orruma, M. C. (1977b). La campaña al desierto y la distribución de la tierra en virtud de la ley de 5 de octubre de 1878 y su aplicación en Córdoba y Territorios Nacionales. *Tercer Congreso de Historia Argentina y Regional.* Buenos Aires: Academia Nacional de la Historia.

Barba, E. M.; Nogueira, M. C. C. de; Guerci, M. E. I. de; Mallo, S. C. y Orruma, M. C. (1974). La Campaña al Desierto y el problema de la tierra: la ley de 1878 y su aplicación en la provincia de Buenos Aires. *Segundo Congreso de Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires.* La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 225-254.

Barba, F. (1976). *Los autonomistas del '70.* Buenos Aires: Pleamar.

Barcos, M. F. (2007). Los ejidos de los pueblos de campaña: ocupación y acceso a la propiedad legal en Monte, 1829-1865, *Mundo Agrario*, n° 14, primer semestre.

Barcos, M. F. (2009). Los intersticios de la ley. De la sanción a la implementación de la legislación ejidal en Mercedes (Buenos Aires), 1810-1870”, en Blanco, G. y Banzato, G. (comps.). *La cuestión de la tierra pública en Argentina*, Rosario, Prohistoria, pp. 75-109.

Barcos, M. F. (2010). De cada labrador un soldado y de cada agricultor un propietarios. Economía, sociedad y política en el ejido de la Guardia de Luján (Mercedes), 1810-1870. Tesis Doctoral, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.

Bejarano, M. (1969). Inmigración y estructuras tradicionales en Buenos Aires (1854-1930), en Di Tella, T. y Halperin Donghi, T. *Los fragmentos del poder*, Buenos Aires, Jorge Álvarez, pp. 75-149.

Brown, J. (2002[1979]). *Historia socioeconómica de la Argentina. 1776-1860*. Buenos Aires: Instituto Di Tella-Siglo Veintiuno Editores.

Chiaramonte, J. C. (1982). *Nacionalismo y liberalismo económico en Argentina, 1860-1880*. Buenos Aires: Solar-Hachette.

Cárcano, M. Á. (1972 [1917]). *Evolución histórica del régimen de la tierra pública*, Buenos Aires, Eudeba.

Cortes Conde, R. (1979). *El progreso argentino. 1880-1914*. Buenos Aires: Sudamericana.

Cortés Conde, R. (1997). *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*. Buenos Aires: Sudamericana-Universidad San Andrés.

Djenderedjian, J. C. (2008). La colonización agrícola en Argentina, 1850-1900: Problemas y desafíos de un complejo proceso de cambio productivo en Santa Fe y Entre Ríos. *América Latina en la Historia Económica*, nº 30, pp. 129-157.

Gabellone, N; Sarandon, R. y Claps, C. (2003). Caracterización y zonificación ecológica de la Cuenca del Río Salado, Maiola, O.; Gabellone, N. y Hernández, M. *Inundaciones en la región pampeana*. La Plata: Editorial de la Universidad Nacional de La Plata, 87-122.

Gallo, E. (2004[1983]). *La pampa gringa*. Buenos Aires: Sudamericana.

Garavaglia, J. C. (2004). La propiedad de la tierra en la región pampeana bonaerense: algunos aspectos de su evolución histórica (1730-1863), Fradkin, R. y Garavaglia, J. C. (eds). *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865*. Buenos Aires: Prometeo, 90-93.

Gelman, J. (2005). Derechos de propiedad, crecimiento económico y desigualdad en la región pampeana, siglos XVIII y XIX. *Historia Agraria*, N° 37, 225-262.

Girbal-Blacha, N. (1980). *Los centros agrícolas en la provincia de Buenos Aires*. Buenos Aires: CONICET.

Greenwald, B. y Stiglitz, J. (1986). Externalities in Economies with Imperfect Information and Incomplete Markets. *The Quarterly Journal of Economics*, vol. 101, n° 2, mayo, pp. 229-264. <http://www.jstor.org/stable/1891114>, consultado el 17/07/2011.

Infesta, M. E. (1983). Venta de suertes de estancias en Junín (Buenos Aires). Ley de 16 de mayo de 1881. *IV Congreso Nacional y Regional de Historia Argentina, Buenos Aires, Academia Nacional de la Historia*, v. IV, pp. 461-476.

López Godoy, P. M. (1973). *Historia de la propiedad y primeros pobladores del partido de Pergamino*. Pergamino: s/e.

Martirén, J. L. (2013). El impacto de la subdivisión. La formación del mercado de tierras en las colonias agrícolas del centro oeste de la provincia de Santa Fe, 1860-1880. *Tierras Rurales. Políticas, transacciones y mercados en Argentina, 1780-1914*, Rosario, Prohistoria, pp. 85-111.

Michel, A. del V.; Quiñónez, M. M. y Corregidos, B. E. (2006). Política de tierras públicas y Chaco Salteño (1880-1920), Cruz, E. y Paoloni, R. *Anuario del CEIC / 3. La propiedad de la tierra. Pasado y presente*. Córdoba: Alción, 109-133.

Polanyi, K. (1992 [1944]). *La gran transformación*. México: Fondo de Cultura Económica.

Reydon, B. y Plata, L. (1996). La intervención en el mercado de tierras: posibilidades y limitaciones, Reydon, B. y Ramos, P. (org.). *Mercado y políticas de tierras*. Campinas: UNICAMP/Instituto de Economía.

Rosal, M. Á. y Schmit, R. (2004). Las exportaciones pecuarias bonaerenses y el espacio mercantil rioplatense (1768-1854), Fradkin, R. y Garavaglia, J. C. (eds). *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865*. Buenos Aires: Prometeo.

Rossi, M. C. (2007). Los negocios con la tierra pública en la frontera del río Salado del Norte. Santiago del Estero, 1850-1880. *Mundo Agrario*, N° 14.

Sabato, H. (1989). *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*. Buenos Aires: Sudamericana.

Sabato, H. y Romero, L. A. (1992). *Los trabajadores de Buenos Aires. La experiencia del mercado: 1850-1880*. Buenos Aires: Sudamericana.

Saguier, E. (1993). *Mercado inmobiliario y estructura social. El Río de la Plata en el siglo XVIII*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.

Schmit, R. (2008). *Los límites del progreso. Historia del capitalismo agrario pampeano*. Buenos Aires: Editorial de Belgrano-Siglo Veintiuno Editores, vol. 5.

Scobie, J. (1968). *Revolución en las pampas. Historia social del trigo argentino, 1860 – 1910*. Buenos Aires: Solar.

Sesto, C. (1982). "Implementación de la política estatal ganadera en la provincia de Buenos Aires. Ley de centros agrícolas (1887)". *Investigaciones y Ensayos*, N° 32, 387-429.

Taylor, C. (1948). *Rural Life in Argentina*. Baton Rouge: State University Press.

Tognetti, L. A. (2006). La formación del mercado de tierras. Las transacciones inmobiliarias rurales en la frontera sureste de Córdoba 1860-1880. *XX Jornadas de Historia Económica*. Mar del Plata.

Tognetti, L. A. (2008). La definición de los derechos de propiedad en un espacio común de la frontera de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires a fines del siglo XIX. *Jornadas de Investigación y debate Trabajo, propiedad y tecnología en el mundo rural argentino*. Bernal.

Tognetti, L. A. (2009). La conformación del mercado, la evolución de los precios y los efectos de la privatización de la tierra pública durante la expansión de la frontera en el sureste cordobés. *Trabajos y comunicaciones*, N° 35,

Valencia, M. (2005). *Tierras públicas-tierras privadas*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires-Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.

Valencia, M. (2009). La última frontera de la provincia de Buenos Aires antes de la campaña de Roca, Blanco, G. y Banzato, G. *La cuestión de la tierra en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano*. Rosario: Prohistoria Ediciones, 111-132.

Valencia, M. (1983). Un aspecto de la política de tierras en la provincia de Buenos Aires: los ensanches de los ejidos. *IV Congreso Nacional y Regional de Historia Argentina, Buenos Aires, Academia Nacional de la Historia*, v. IV, pp. 657-669.

Vázquez Presedo, V. (1979). *El caso argentino. Migración de factores, comercio exterior y desarrollo*. Buenos Aires: Eudeba.

Sociedad Española de Historia Agraria.
XIV Congreso de Historia Agraria Badajoz, 7 a 9 de noviembre de 2013

Zalduendo, E. (1975). *Libras y rieles*. Buenos Aires: El Coloquio.