

## **La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense. Chascomús y Junín, 1860-1890**

## **The formation of the land market during the expansion of the frontier of Buenos Aires. Chascomús and Junín, 1860-1890**

Guillermo Banzato  
Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales  
Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación  
Universidad Nacional de La Plata - CONICET  
[gbanzato@fahce.unlp.edu.ar](mailto:gbanzato@fahce.unlp.edu.ar)

### **Resumen**

En este trabajo nos proponemos analizar la formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera de la provincia de Buenos Aires entre 1860 y 1890, a partir de un enfoque local comparado, enfocando la investigación en dos partidos: Chascomús y Junín. Postulamos que 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 establecían ciertas garantías de seguridad para la propiedad privada.

**Palabras clave:** mercados – tierras – Buenos Aires – frontera

### **Abstract**

In this paper we analyze the formation of the land market during the expansion of the frontier province of Buenos Aires, between 1860 and 1890, from a local approach to comparative research, focusing on two areas: Chascomús and Junin. We postulate that the constitution of the land market in the Buenos Aires province was a gradual process that began only when the land



defended by forts were populated and established certain security guarantees for private property.

**Keywords:** markets - land - Buenos Aires – border

## Introducción

En este trabajo nos proponemos analizar la formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera de la provincia de Buenos Aires a partir de un enfoque local comparado. Iniciamos el estudio en 1860, cuando todavía la entrada de las tribus aborígenes dificultaba el asentamiento al noroeste pero aún así las tierras públicas del partido de Junín comenzaron a pasar a manos privadas. En tanto sobre los campos de Chascomús, hacia el noreste, aumentaban las compraventas y el mercado de tierras ya se estaba consolidando. El estudio analiza conjuntamente las operaciones inmobiliarias de los dos partidos culminando en 1890 con la crisis política y económica.(1)

Postulamos que 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 establecían ciertas garantías de seguridad para la propiedad privada. Esto supone que la región se insertaba paulatinamente en la economía de mercado capitalista mundial,(2) 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,(3) la consiguiente ampliación del consumo interno y las posibilidades de insertar la producción en el mercado internacional. En la búsqueda de una explicación abarcadora del proceso de ocupación y puesta en valor de las tierras bonaerenses, no dejamos de lado las especificidades locales que matizan y enriquecen la visión de conjunto, en ese sentido haremos primero una descripción de la fundación fuertes y desarrollo posterior de los partidos de Chascomús y Junín, luego abordaremos las cuestiones teóricas y metodológicas que dan sustento a nuestra propuesta, a continuación trabajaremos las compra-ventas y precios de la tierra.

A fines del siglo XVIII, en el conjunto de medidas que formaron parte de la estrategia militar que implicaba la creación del Virreinato del Río de la Plata,(4) una junta convocada por el virrey Vértiz aconsejó instalar guardias y fortines intermedios a lo largo de la margen norte del río Salado desde su desembocadura en Chascomús hasta el sur de Santa Fe.(5) En 1779, el Comandante Pedro Escribano fundó San Juan Bautista de Chascomús, pero hacia 1784 debió ser reconstruido a raíz del deterioro de sus instalaciones, presentando además una gravísima situación económica.(6) La ocupación del territorio fue inmediata, en 1788 se envió a Buenos Aires un informe de las 91 familias que habitaban el pago, pero el acceso a los títulos llevó muchos años.(7) A inicios del siglo XIX

este fuerte se transformó en un centro importante de la expansión de la frontera pues hacia allí confluían los dos tramos del camino del sur que conectaba a Buenos Aires con la campaña. En 1815, el padrón general arrojó un total de 1.551 pobladores para el territorio perteneciente a Chascomús entre los ríos Samborombón y Salado, en los años siguientes los gobiernos independientes otorgaron escrituras de terrenos en donación y en moderada composición a punto tal que para la segunda década ya no quedaba tierra pública disponible en la que establecer nuevas estancias en este partido de la margen norte del río Salado.(8) Es así que los criollos empezaron a empujar la línea fronteriza con las tribus aborígenes mediante instalaciones al sur del río Salado, por lo que entre 1814 y 1824 se terminó la relativa paz que se había logrado con los acuerdos de la década de 1780, lo que motivo continuar con las ideas de establecer una nueva línea de frontera designándose, en octubre de 1825, una comisión compuesta por el coronel Juan Lavalle, el comandante de campaña Juan Manuel de Rosas y el ingeniero Felipe Senillosa para que realizaran los estudios necesarios. Por decreto de Rivadavia, en septiembre de 1826 se determinó la nueva línea de frontera. El comandante Bernardino Escribano, hijo del fundador de Chascomús,(9) estableció el nuevo fuerte en las inmediaciones del Cerrito Colorado, bautizándolo Fuerte de la Federación en 1827, denominación que sería sustituida por la de Junín en febrero de 1829.(10) Su locación a orillas del río Salado, entre las lagunas de Gómez y Carpincho, lo transformaron en un puesto cada vez más importante de la línea, cerca de allí se establecieron los “indios amigos” liderados por el cacique Yanquelén, e inmediatamente se otorgaron las primeras parcelas en enfiteusis.(11)

En los años siguientes, hasta el período que nos ocupa, Chascomús dejó de pertenecer a la línea de defensa, que se había trasladado primero a Dolores y luego a Tandil, para ir creciendo como zona de cría de ganado, especialmente vacuno y equino. El padrón de 1836 arrojó 3.650 habitantes y según el censo de 1854 vivían en Chascomús 4.723 personas, evidencia de que los tiempos de Rosas fueron duros aquí, indudablemente producto de su derrota en el levantamiento de 1839 contra el gobernador y las consiguientes represalias económicas y políticas adoptadas por los triunfadores, especialmente las confiscaciones y embargos de campos y negocios del pueblo.(12) Los cuarenta años que llevaron a Chascomús de fuerte fronterizo a pujante cabecera de un partido ganadero recorrió Junín entre su fundación y inicios de la década de 1860, pues permaneció como uno de los fuertes más importantes de la línea, resguardo de la frontera noroeste que tardaría mucho más que la del sur en imponerse a las tribus aborígenes, lo que provocó que se retrasara la instalación de población permanente. Según el censo levantado en 1854 la población de Junín rondaba los 1.000 habitantes, pero para 1857 hay noticias de que los hacendados, incluidos los miembros de la municipalidad, se habían retirado del partido ante las continuas invasiones.(13)

Ambos partidos tuvieron una notable recuperación en los años que abarca nuestro estudio, pues en 1869 Chascomús contaba con 9.637 habitantes y en 1881 alcanzó las 11.182 personas y en 1895 ya eran 13.044. A su vez, Junín, que en 1869 sólo contaba con 1.929 habitantes, el censo siguiente informaba que la población era de 4.429 personas, siendo uno de los partidos que más incremento porcentual tuvo en la zona norte y siguió aumentando pues en 1895 llegó a las 12.474.(14)

En 1865 pastaban en Chascomús 150.000 lanares, más de 55.000 cabezas de vacunos y 72.000 de equinos, además de 162 chacras de labranza, pero mantuvo su vocación ganadera, puesto que en el censo de 1895 sólo había 7.226 has cultivadas. El Handbook of the River Plate editado en 1869 señaló que en Junín “la agricultura parece haber hecho mucho progreso: hay ochenta y una chacras, cubriendo cerca de 20.000 acres”. Según la misma fuente, las tierras de Junín comenzaron a ocuparse con ovejas durante la sequía de 1863, alcanzando seis años después las 43.046 vacas, 5.785 caballos, 58.685 ovejas mestizas, y 2.644 cerdos. A inicios de la década de 1880 se cultivaban 1.720 ha de trigo y 1.987 de maíz; y se criaban 80.701 vacunos, 60.834 equinos y 218.555 ovinos, no obstante era uno de los partidos con menor densidad ganadera de la zona, acentuándose en los años siguientes ya que en 1895 ascendían a 40.586 las hectárea cultivadas. (15) La ocupación de la tierra generó no pocos conflictos al tratar de obtener los títulos de propiedad en el ejido.(16) El ferrocarril de Sud llegaría a Chascomús en 1864, mientras que la línea Buenos Aires al Pacífico arribaría a Junín a mediados de la década de 1880.(17)

## **Presupuestos teóricos y metodológicos**

Cortés Conde estudió el funcionamiento de los mercados de factores entre 1880 y 1914, afirmando que 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. Otra de las razones que expuso para abonar la hipótesis de un mercado “muy limitado, imperfecto, o prácticamente inexistente” hasta 1880, fue 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. A esta imagen de vacío económico en la inmensidad de la pampa opuso un “verdadero mercado de tierras con pocas restricciones y bastante activo” 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.(18)

Sin embargo, también a fines de la década de 1970, Jonathan Brown consideró 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, según el autor, 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 aumentando el número de propietarios. A la vez, pone la atención sobre la evolución demográfica, ampliamente favorable a la campaña, donde se formaron numerosos pueblos y se diversificaron las oportunidades de trabajo. Si bien distingue que la propiedad en la frontera era, sin dudas, de grandes dimensiones, percibe que la propiedad familiar predominaba, a la vez que la facilidad para comprar o alquilar fomentó el acceso a unidades de menor tamaño.(19)

A través del estudio de los planos catastrales y de escrituras de compraventa al norte del río Salado entre 1836 y 1890, Hilda Sabato determinó que el mercado de tierras se conformó en este período modificando la estructura de la propiedad inicial hacia predios más pequeños, en un contexto de expansión de la producción y exportación ganadera ovina. Si bien en los primeros años estudiados 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.(20)

Los estudios sobre la transición entre el período colonial y los primeros años independientes también jugaron un papel decisivo en el cuestionamiento de aquella visión que negaba la existencia de la compraventa de tierras entre particulares en la etapa anterior a 1880. Eduardo Saguier demostró que existía un mercado de tierras ya en el período que va desde inicios del siglo XVIII hasta la segunda década del XIX, tomando las transacciones inmobiliarias en los partidos de antiguo asentamiento de la campaña de Buenos Aires, a partir de la información que surge de los procesos judiciales, padrones, actas capitulares y, muy especialmente, escrituras, en un minucioso trabajo que le permitió confeccionar una serie secular con datos de primera mano sobre la cantidad de trasposos de tierras entre particulares.(21) Desde el punto de vista espacial y en relación con el uso de la tierra determinó que la mayor movilidad del mercado se dio en el partido de San Isidro, donde se asentaban chacras cercanas a Buenos Aires, mientras que Areco, que se abría hacia el noroeste en la frontera con los pueblos aborígenes y estaba poblado mayoritariamente con estancias, fue el partido con menos transacciones. Este mercado inmobiliario tuvo un movimiento anual fluctuante durante todo el período con una tendencia alcista sobre todo a partir de fines del siglo XVIII.(22)

A pesar de que estos trabajos evidenciaban la emergencia del mercado de tierras desde la temprana incorporación de Buenos Aires al mercado internacional, dos décadas después de su estudio pionero, Cortés Conde insistió en su planteo de que la expansión de la frontera de 1880 significó “el aumento de la oferta de seguridad sobre 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 asegurar la propiedad. Para el autor, las tierras otorgadas en donación o venta en esos años “tardaron muchísimo en valorizarse”, mientras que “el mercado puso durante un tiempo prolongado un precio bastante bajo a las áreas de frontera”. 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.(23) Con una línea de trabajo similar, Jeremy Adelman, en su 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 implicó una extraordinaria transferencia de tierras públicas a manos privadas. Distinto al proceso norteamericano donde la frontera se expandió por el movimiento poblacional, y al canadiense en el que el empuje provino del avance ferrocarrilero y la burocracia estatal, en el caso argentino el dominio de las nuevas tierras fue posible gracias a “la caballería”. 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.(24)

El estudio de los partidos de la provincia, que se revalorizó a fines de los años 1980s, posibilitó un nuevo acercamiento al tema de la ocupación y traspaso de la tierra. Mariana Canedo, centrando su atención en Los Arroyos (San Nicolás y Ramallo, al norte de la provincia) entre 1700 y 1850, analizó la manera en que el ritmo de transferencias acompañó al del total de la provincia -el punto de referencia para ella es el ya comentado trabajo de Saguier-. Como su período de observación se extendió treinta años más que el de este autor, pudo apreciar que el 45% de las ventas se realizó posteriormente -entre 1830 y 1850- aumentando en mayor proporción la cantidad de traspasos que el volumen, lo que indica que se realizaron sobre propiedades de dimensiones más pequeñas. La autora relacionó este incremento de las transacciones con la oferta de tierras luego de 1822 a partir de la aplicación del sistema de enfiteusis,(25) apuntando

que el acceso al mercado internacional junto al alza de los precios de las materias primas pecuarias habrían “generado un nuevo interés (pero no el primero) y una expectativa diferente por la propiedad de la tierra”.(26) Mariana Canedo se aproximó al tema desde otra perspectiva, pues se propuso aportar elementos para el estudio de la formación de un mercado de tierras y no discutir la definición del mismo. El enfoque adoptado le permitió trabajar algunos componentes constitutivos del mercado, como el espacio, el grado de impersonalidad de las ventas y las características comunitarias. A partir de un enfoque microrregional, reconoció que el ámbito de los intercambios era local, donde la función del mercado habría consistido en el mantenimiento de los terrenos entre las familias de la zona y que las transferencias se realizaron preferentemente entre personas del lugar, algunas veces entre los mismos parientes.

En el mismo sentido, desarrollamos nuestros trabajos sobre la frontera del río Salado encontrando que mientras en los pagos de antiguo asentamiento del norte de la provincia de Buenos Aires, participaban en el mercado de tierras oferentes y demandantes locales, hacia la frontera sur que se abrió a fines del siglo XVIII en Chascomús, Ranchos y Monte, se conformó un mercado inmobiliario con intervención de los vecinos del lugar y con alcance regional, debido a las inversiones del sector comercial de la ciudad de Buenos Aires. El movimiento general de transacciones muestra unas pocas operaciones en el periodo tardocolonial y primeros años independientes. Asimismo, la puesta en valor de tierras baldías por parte del estado habría influenciado y condicionado las compraventas privadas, pero lejos estaba de inhibirlas, por el contrario, es posible ahora pensar el conjunto de las operaciones como un mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Cuando, a partir de 1836 y hasta 1840, se sacaron a la venta las tierras públicas, podía comprarse un predio en 1,8 pesos moneda corriente la hectárea, al norte del río Salado, o 1,4 entre el río y la frontera, o 1,1 más allá de esta línea, a un precio constante dictado por ley, con los beneficios que la inflación confería.(27) Si se comparan estos precios con los de Chascomús, Ranchos y Monte para la misma época, se advierte que aquí promediaban los 8 pesos moneda corriente, mucho más alto, pero aún así la demanda de terrenos al interior del río Salado se mantuvo a la par de los terrenos enfitéuticos que avanzaban la frontera hacia el sur.(28)

Juan Carlos Garavaglia ha realizado una interesante puesta al día para el período 1730-1863, poniendo el acento en una mirada de largo plazo se apoya en sus estudios sobre los inventarios de estancias y los últimos trabajos en 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.(29) Asimismo, recientes estudios que centran su atención en los partidos de la provincia de Buenos Aires van delineando un

mapa de la expansión del mercado de tierras, por ejemplo Dolores, en el inmediato sur del río Salado, fue escenario de una ocupación inmediata luego de la consolidación de la frontera militar sobre el río Salado a fines del siglo XVIII y aunque la mayor exposición a las incursiones de los aborígenes no permitieron la continuidad de muchos de los primeros asentamientos, a partir de la década de 1820 comenzaron a asegurarse los derechos de propiedad y a traspasarse la tierra en ventas entre particulares. El caso de Arenales y Ayacucho, continuando hacia el sur, permite corroborar la importancia de la enfiteusis en la formación de las grandes propiedades, pero también las alternativas relacionadas con el ciclo de vida de los propietarios y las particiones hereditarias que fueron reduciendo paulatinamente las dimensiones de los campos, en un contexto de concentración de la propiedad, el manejo de la información y las relaciones interpersonales eran la clave para decidir una operación.<sup>(30)</sup> Otros importantes trabajos con enfoque local sobre el departamento Unión, en la frontera sur cordobesa han demostrado que a partir de 1860 se incrementaron significativamente las ventas de tierras 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 los particulares, con mecanismos que permitieron una rápida valorización de los campos y negocios con títulos de deuda.<sup>(31)</sup>

Polanyi expone 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”. Según el autor, 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 planeta terminó subordinándose a la sociedad industrial. Y supone que, contrariamente al proceso secular europeo, en otras regiones el proceso de movilización de la tierra habría llevado algunos años o decenios.<sup>(32)</sup>

Reydon y Plata también se han apoyado en los planteos de Polanyi para postular 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. Como consideramos, con los



autores brasileños, que “los mercados de tierras son las regiones o áreas donde la tierra está siendo negociada”,(33) demostraremos que mientras los particulares se iban asentando en tierras consideradas del Estado y los gobiernos fueron otorgando en usufructo o enajenando estos terrenos se conformó un mercado de tierras públicas, ya sea por la transferencia de derechos o por las compras. A su vez afirmamos que, 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 liberaba 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. Por lo tanto, no hubo que esperar, necesariamente, a que 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- para que se generara un “verdadero mercado de tierras con pocas restricciones y bastante activo”.(34) Lo que nos lleva a argumentar, nuevamente con Reydon y Plata, que el mercado de tierras es intrínsecamente imperfecto, debido a las desigualdades en su distribución, la interferencia de los agentes económicos individuales en la oferta y en el precio de la tierra, la falta de condiciones económicas de los demandantes de tierras, la extensión de las propiedades y los tipos y calidades de tierras.(35)

Nuestro trabajo se basa en una serie documental constituida a partir de las siguientes fuentes: a) para el período 1860-1880 se utilizó la serie completa de los expedientes de solicitudes de tierras al Estado en el Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires y de duplicados de mensura en el Archivo Histórico de Geodesia del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires (en adelante AHG), a partir de los cuales tomamos los datos de los escribanos actuantes para luego buscar las escrituras en los Protocolos de Escribanos en el Archivo General de la Nación (1860-1872) y el Archivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (1872-1880); b) para el período 1882-1890 se utilizaron los libros de vendedores de los partidos de Chascomús y Junín en el AHG, para levantar toda la información referente a las compra-ventas del período, con las indicaciones necesarias que permitieron posteriormente buscar las escrituras en los protocolos del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, creado precisamente en 1882. Luego de una búsqueda de información que nos ha llevado de las solicitudes de tierras públicas a las mensuras y desde éstas a las ventas particulares consideramos que hay datos suficientes como para describir el funcionamiento del mercado local de los inmuebles rurales durante la ampliación de la frontera y no solamente a partir del cierre de la expansión.

## La compra-venta de tierras

En los treinta años que se analizan hemos podido constatar que se realizaron 253 compra-ventas de estancias y terrenos en Junín, las que sumaron 385.422,9 has, mientras que en Chascomús los totales alcanzaron 255 operaciones y 205.741,7 has. De estos totales, trabajaremos con las 228 operaciones por 315.948,9 has de Junín y las 242 operaciones por 179.115,1 has de Chascomús para las que tenemos fecha de escrituración.

En otros trabajos analizamos que durante el período tardo-colonial y primeros años independientes se podía optar entre comprar una estancia ya instalada u organizar un establecimiento en terrenos del Estado, para solicitar luego los títulos por moderada composición o donación del Directorio. Como era de esperar, en esta época de la primera ocupación sin títulos que se ordenará jurídicamente entre 1818 y 1822, el movimiento general de transacciones en Chascomús registra unas pocas operaciones, pues los ocupantes estaban confirmando sus derechos de dominio sobre los establecimientos que habían fundado. A partir de esta fecha, al mismo tiempo que se expandía la frontera ganadera, se fundaban nuevos fuertes como el de Federación (luego denominado Junín), y se obtenían parcelas en enfiteusis allende el río Salado, en la zona norte (ya sin posibilidades de acceder a tierras nuevas en propiedad legal) se inició un proceso de fraccionamiento mediante la compraventa entre particulares. Las operaciones y hectáreas escrituradas aumentaron hasta mediados de la década de 1820. Evidentemente la caída del gobierno de Rivadavia, las luchas entre unitarios y federales y, en consecuencia, el recrudecimiento de los malones aborígenes que a su vez peleaban su propia guerra con el blanco provocaron inseguridad tanto en la ciudad como en la campaña, al tiempo que asolaba a la provincia una terrible sequía, de modo que los negocios cayeron hasta 1834, el año siguiente a la campaña al desierto de Rosas, en que se inició un nuevo repunte para volver a descender a los niveles de inicios de la década desde fines de los años 1830s hasta fines de los 1840s, abarcando prácticamente la época más difícil de los gobiernos rosistas, con los bloqueos del puerto de Buenos Aires, la Revolución del Sur, los años del terror de la Mazorca y las intervenciones de Rosas en los países vecinos.(36)

Durante la década de la Organización Nacional, en que el Estado de Buenos Aires se mantuvo separado del resto del país, se perdieron tierras ante el avance de las tribus aborígenes en el centro y oeste de la provincia, Junín, por ejemplo, quedó despoblado. Sin embargo, en Chascomús, una zona más segura, se dinamizó el mercado inmobiliario aumentando las operaciones y la cantidad de tierra vendida, aunque la situación de guerra con la Confederación tal vez influyó la caída de fines de la década. Este dinamismo del mercado de tierras no era exclusivo de los partidos inmediatos al río Salado,

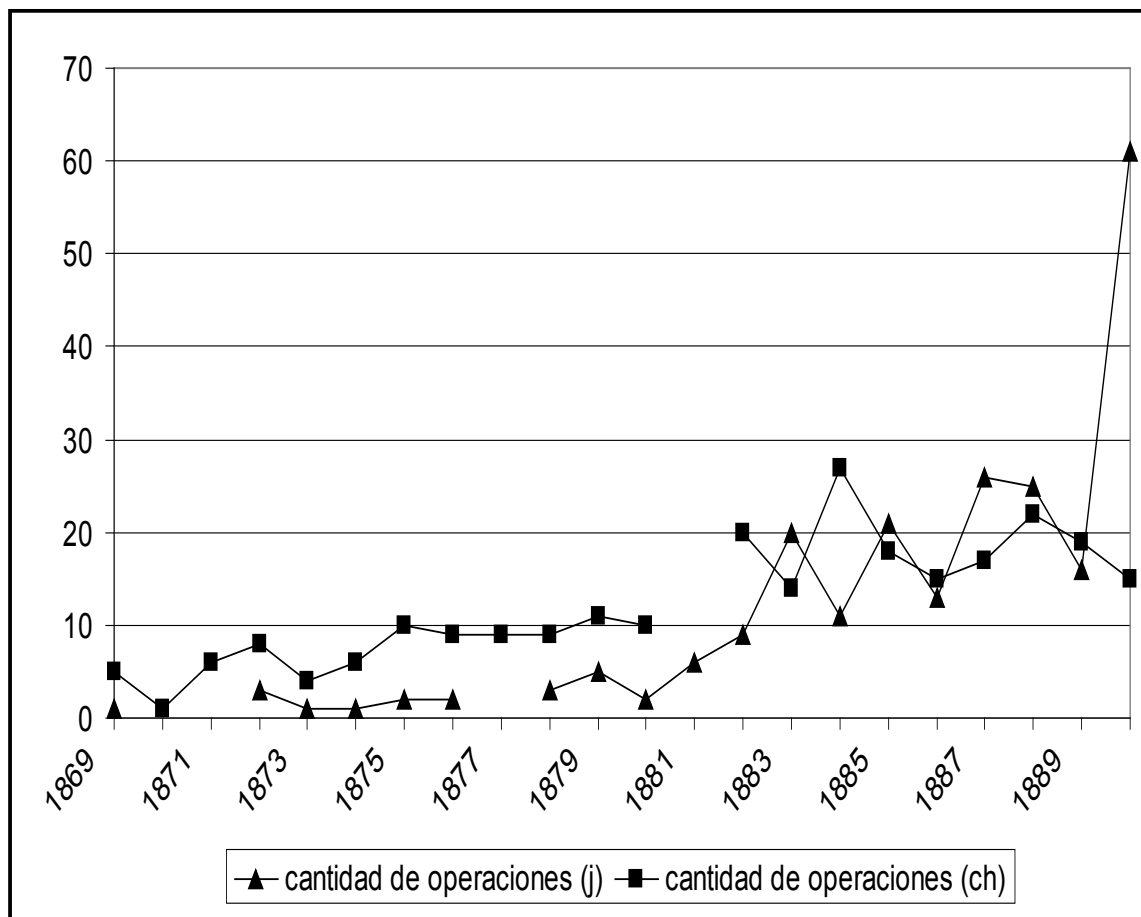
ya que también hacia el norte de la ciudad de Buenos Aires, durante la primera década del siglo los negocios con tierras se mantuvieron estables, mientras al sur comenzó un movimiento ascendente que se aceleró en la década siguiente. En el norte el aumento de la cantidad de transacciones duró diez años más que en el sur -hasta los 1830s- y, por último en las dos décadas siguientes el comportamiento fue idéntico, caída en los 1840s y rápido repunte en los 1850s reflejando el mejor posicionamiento del hinterland de Buenos Aires en el mercado internacional.(37)

Una vez que el Estado provincial comenzó a otorgar tierras nuevas en arrendamiento y luego en venta,(38) en Junín, todavía con el riesgo que significaba la frontera abierta, comenzaron las denuncias de los campos ocupados por quienes comenzaron a volver a sus posesiones y de los que necesitaban mejores pasturas para sus ganados; al mismo tiempo, en las zonas antiguas del norte del Salado 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. Durante la década de 1870 se abrieron otras alternativas regionales, ya que la provincia de Santiago del Estero también otorgaba tierras públicas en cuyo mercado participaron algunos propietarios bonaerenses,(39) al tiempo que podemos comparar la evolución del mercado de tierras en estos dos partidos de la provincia, pues comienzan las ventas privadas en Junín, escasas por cierto tal como había sucedido en los primeros años en la frontera antigua según el estudio de Saguier ya mencionado, mientras que en Chascomús ascienden hasta llegar a un máximo de 11 en 1879, con una caída en 1874 en correspondencia con la crisis económica y política. Las hectáreas comprendidas serán muy variables, en Chascomús con un mínimo de 1.203 en 1869 y un máximo de 7.045 en 1877, la amplitud es mucho mayor en Junín, con 54 has en 1874 y 29.300 en 1879.(40) 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 iniciada en los 1820s se agudizó debido a las particiones hereditarias y el proceso de formación del mercado de tierras.

Luego de finalizada la guerra contra los grupos aborígenes, que significó el exterminio de muchos y el sometimiento de los pocos sobrevivientes, el estado continuó apropiándose de las tierras que ocupaban hacia el oeste de la zanja de Alsina, sur de Córdoba, San Luis y Mendoza, La Pampa y Patagonia,(41) entregándolas, una vez más, a los particulares. Durante esta etapa, tanto en la frontera del noroeste, como en la antigua del sureste de la provincia de Buenos Aires el mercado de tierras ascendió en los primeros años y luego se mantuvo estable, oscilando entre 11 y 27 operaciones por año, salvo el último en el que se

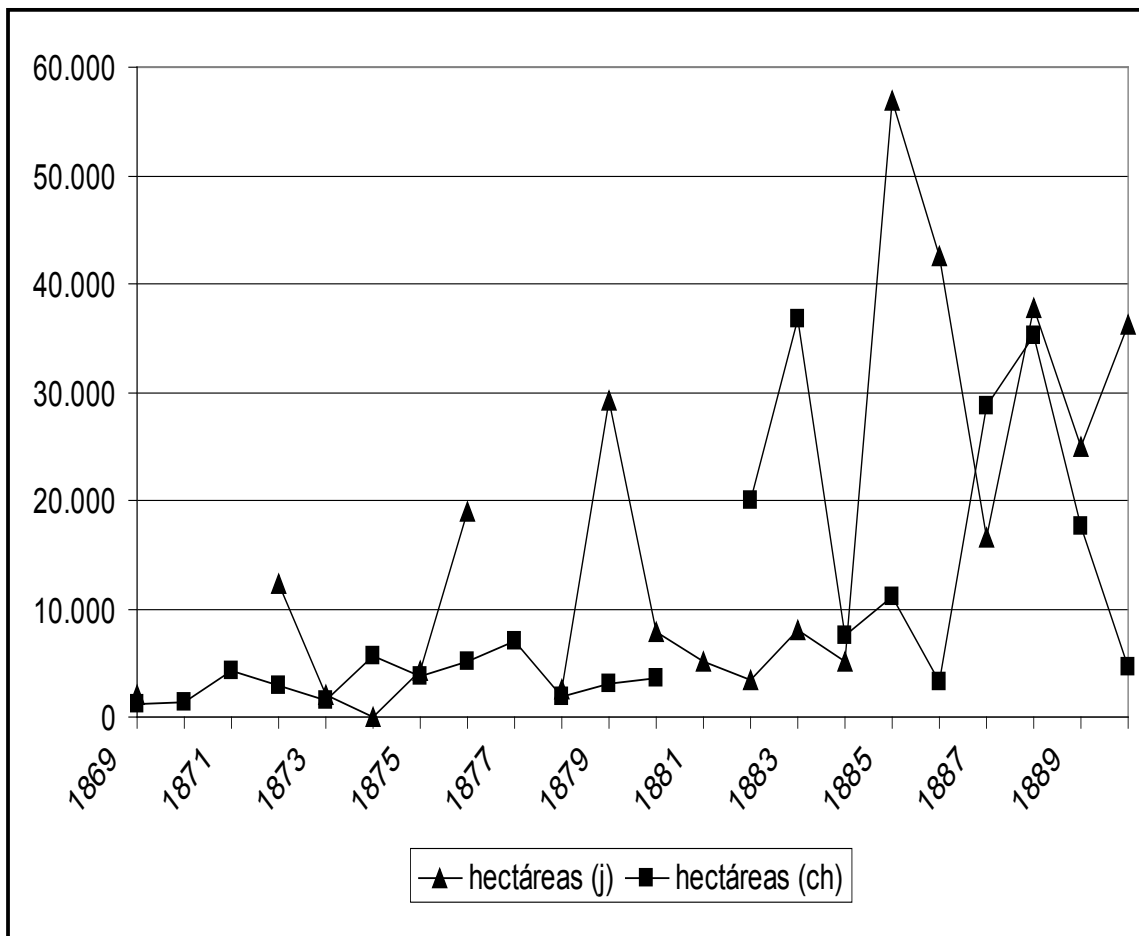
produce un repunte vertiginoso en Junín, llegando a 61 compraventas. En este caso se trata de operaciones evidentemente especulativas, pues Jacinto Videla, un negociante de la ciudad de Buenos Aires, el 24 de febrero compró 8.210,7 has a 255.000 pesos moneda corriente, para subdividirla en predios de entre 100 y 300 has. Para septiembre de ese año ya había vendido 27 parcelas que sumaban 6.380,7 has obteniendo 446.850 pesos. Al mismo tiempo Agustín y Ataliva Roca, hermanos de Julio A. Roca quien comandó la “Campaña al Desierto”, venían comprando terrenos en Junín, algunos de los cuales comenzaron a subdividir en 1890 concretando 15 ventas que alcanzaban las 1.281,5 has. La cantidad de hectáreas tendrá en ambos partidos un movimiento muy inestable, en Chascomús los picos máximos se encuentran en 1883 y 1888 con alrededor de 36.000 has, mientras que los mínimos se registran en 1886 con 3.300 y 1890 con 4.600 has ; en Junín hay una aumento más claro, pero también con altibajos entre un mínimo de 3.400 en 1882 y un máximo de 57.000 en 1885 (véase gráficos 1 y 2).

**Gráfico 1. Cantidad de compraventas por año en Chascomús y Junín, 1869-1890**



Fuentes: Elaboración propia en base a los datos de las escrituras.

**Gráfico 2. Cantidad de hectáreas negociadas en Chascomús y Junín, 1869-1890**

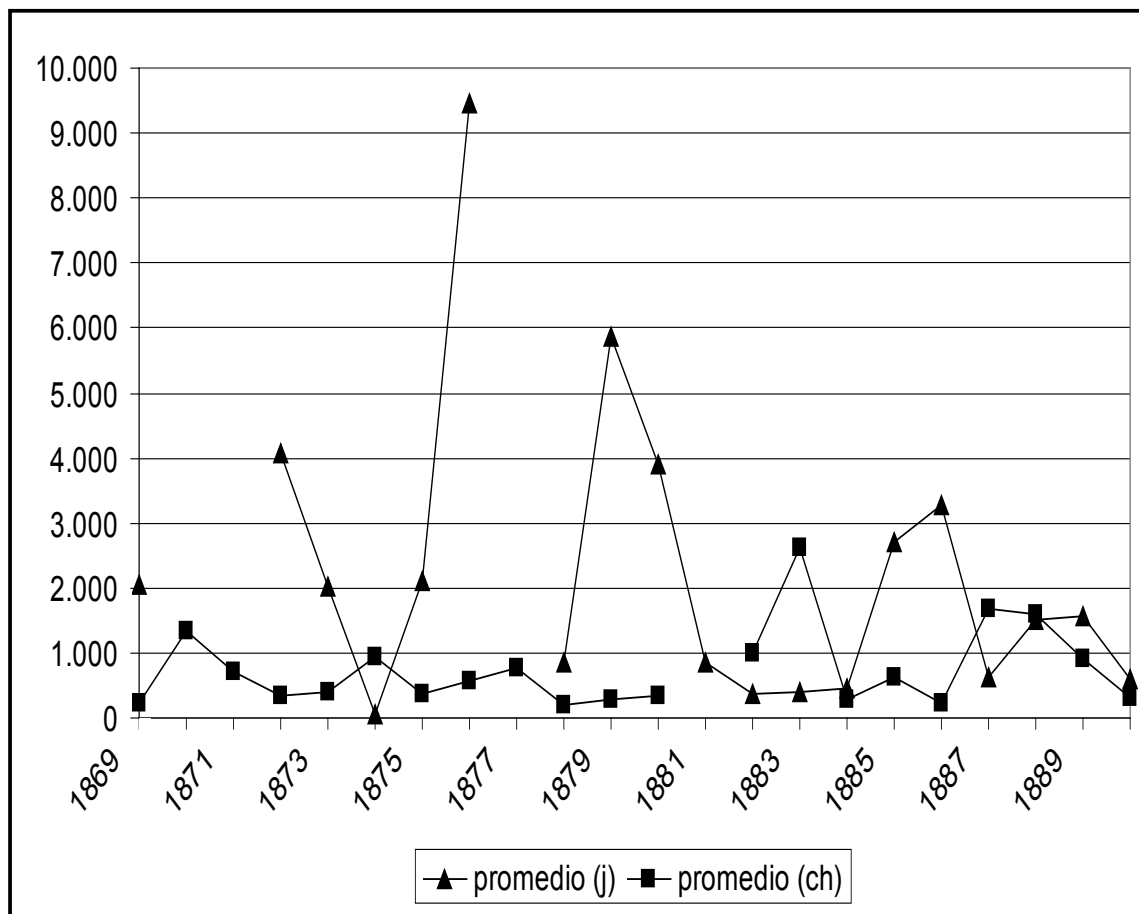


Fuentes: Elaboración propia en base a los datos de las escrituras.

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.(42) En Chascomús, luego de las excepcionales ventas de grandes estancias -superiores a las 10 mil has- durante el período tardocolonial y primeros años de la independencia, las extensiones negociadas oscilaron entre las mil y las 10 mil ha hasta mediados de la década de 1850,(43) en que 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, con las primeras estancias que entraban al mercado y muy pocas operaciones, puede observarse un comportamiento similar al de los primeros años de Chascomús. Los años '80 también fueron irregulares, presentaron un alza en los dos primeros años, sobre todo en 1882, en que se llegó a un máximo de 2.600 has al que nunca se volvería; en los tres años siguientes los promedios estuvieron entre 250 y 650 has, para superar nuevamente las mil

en los últimos tres. Con la crisis de 1890 el promedio cayó una vez más hasta las 300 hectáreas; a su vez, Junín presenta un movimiento más parecido al de Chascomús, con fluctuaciones entre las 200 y las 3.200 has (véase gráfico 3).

**Gráfico 3. Promedios anuales de hectáreas negociadas en Chascomús y Junín, 1869-1890**



Fuentes: Elaboración propia en base a los datos de las escrituras.

### Los precios de los terrenos, 1860-1890

Como Cortés Conde consideró inexistente el mercado antes de 1880 y supuso que los precios de la tierra no representaban más que el valor de las mejoras -en el caso de tierras privadas- o la decisión de la autoridad -para las de dominio público-, apenas citó las consideraciones de Juan Agustín García sobre los precios en el siglo XVIII,(44) y aquellos fijados por el Estado para la venta de tierras públicas en 1836, 1867 y la década de 1870. Para el estudio del período posterior recurrió a fuentes oficiales publicadas, los datos de los corredores Pico y Gómez aparecidos en *Anales de la Sociedad Rural Argentina* y los archivos de la Casa A. Bullrich y Cia. El precio de la tierra en toda la provincia habría evolucionado con una tendencia alcista desde 1883 hasta 1888 para bajar en los dos años siguientes.(45)

Sin embargo, Brown encuentra que para el caso de Pergamino, los precios ya estaban ascendiendo entre 1860 y 1879.(46) Asimismo, Hilda Sabato realizó una primera aproximación al movimiento de los precios de la tierra entre 1843 y 1884 para dieciséis partidos del norte del río Salado, muy clara en cuanto a la tendencia alcista que se inicia en la década de 1840, hasta la segunda mitad de la de 1860; luego vuelve a ascender en la primera mitad de la década de 1870, pero desciende levemente en los cinco años siguientes para volver a elevarse en los años '80s. La autora atribuyó las oscilaciones en los precios a “las agudas fluctuaciones de la oferta, resultado de una frontera en expansión y de la existencia de grandes extensiones de tierra pública, como de las oscilaciones de una demanda gobernada por factores tan variados como las expectativas especulativas o los precios internacionales de la lana y el cuero”.(47)

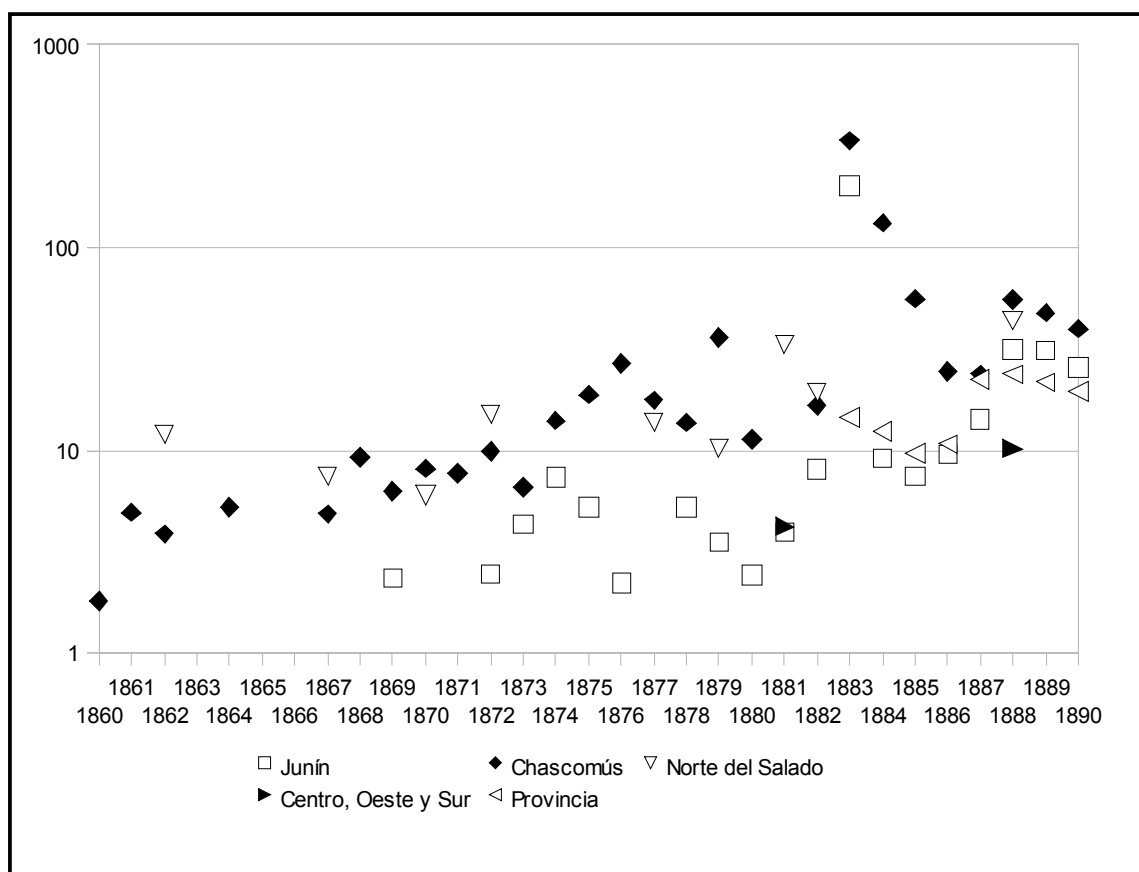
Adelman, siguiendo una línea similar a la de Cortés Conde, consideró que en el período posterior a 1880 “sin un gran stock de tierra pública para establecer un techo a los precios de la tierra, éstos tendieron a subir sin control, especialmente en los distritos de más intenso uso de la tierra”, que el autor vincula con el acceso al crédito fácil y el aumento del stock de tierras.(48) Adelman insistió en la singularidad del alza de esta década, cuando ya se conocía el trabajo de Sabato que estaba poniendo el movimiento ascendente de los precios en una perspectiva más amplia, relacionada con la vinculación al mercado mundial de la economía bonaerense.

Juan Carlos Garavaglia, quien ha trabajado los precios rurales para el período 1754-1852, aunque el mismo autor llama la atención sobre el grado de correspondencia entre sus “precios al pie de la estancia” y los “precios de mercado”, confiando en la coherencia interna de la fuente, dada la cantidad y uniformidad de las mediciones, sin embargo todavía no se ha podido constatar esta parte de su hipótesis. De todos modos sus datos expresados en valores constantes, deflacionados según el valor de la onza de oro, le bastan para describir un período de alza hasta 1828, cuando comenzaron a caer hasta 1840, año en que iniciaron un nuevo período de suba hasta 1850.(49)

Para observar en detalle la evolución del mercado de tierras en los partidos seleccionados recurrimos directamente a los precios que figuran en las escrituras de compra-venta. En la serie que construimos para el período 1860-1890, hemos logrado registrar precios para 242 operaciones en el partido de Chascomús y 228 en el de Junín. Para el caso del primero, ya habíamos establecido que, expresados en valores constantes (pesos fuertes) los precios del período 1821-1850 oscilaron entre 0,1 y 1,8 pesos por hectárea, sin registrarse marcadas tendencias anuales de alza o baja, y en este punto nuestros datos contrastan con los estimados por Garavaglia.(50) Luego comenzaron su ascenso recién a mediados de la década de 1850, alcanzando casi siete pesos; en la de 1860 fluctuaron entre

4,5 y 13. En los años 1870s se produjo en Chascomús una fuerte suba que elevó el piso mínimo a 6,6, alcanzando un máximo de 220 pesos fuertes, aunque en los tres años siguientes declinaron; mientras que en Junín estarán entre 1,5 y 8,5 para toda la década. En ambos partidos se produjo un alza muy fuerte a partir de 1883, en que alcanzaron casi los 800 pesos fuertes, pero con mínimos que apenas pasaban los diez pesos al norte del Salado y bajaban a 3,8 al noroeste de la provincia. El movimiento continúa similar en los años 1886 y 1887 en los que se produjo una contracción, para dar lugar a un nuevo aumento hasta la crisis de 1890.

**Gráfico 4. Precios de la tierra en la Provincia de Buenos Aires, 1860-1890 (en pesos fuertes por hectárea)**



Fuentes: Elaboración propia: para Junín y Chascomús en base promedio anual de los datos de las escrituras; Norte del Salado en base a Sabato, Hilda. *Capitalismo y ganadería... Op. Cit.*, cuadro 1, p. 63 y sólo para los años 1881 y 1888 un promedio de la información de Adelman, Jeremy. *Frontier Development... Op. Cit.*, tabla 3.8, p. 82; Centro, Oeste y Sur, un promedio de la información de Adelman, Jeremy. *Frontier Development... Op. Cit.*, tabla 3.8, p. 82; los datos generales de la provincia un promedio de la información de Cortés Conde, Roberto. *El progreso argentino... Op. Cit.*, cuadros 3.6, 3.7 y 3.8, pp. 162-164.

En el gráfico 4 mostramos los promedios por año para Junín y Chascomús conjuntamente con los precios que presentan los autores mencionados



anteriormente. Obsérvese que nuestros precios no difieren demasiado de los que muestra la serie de datos de 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. En primer lugar, se destaca una amplitud de precios mucho mayor y oscilaciones en la tendencia alcista común. Los precios de una zona más nueva como era Junín siempre estuvieron por debajo de los de Chascomús, más antigua en la formación de estancias y el acceso a la propiedad privada. 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 de el 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 siglo XIX.(51)

## Conclusiones

En este trabajo demostramos que la constitución del mercado de tierras en dos partidos de la campaña bonaerense fue un proceso que se inició con la expansión misma de la frontera de 1780, al tiempo que se configuraba en el espacio virreinal una nueva relación con la metrópoli, se consolidó con cada expansión de la frontera a partir de los 1820s y estaba en pleno funcionamiento a mediados del siglo. Un mercado que acusó el impacto de los conflictos políticos del siglo, pero que, sin embargo mantuvo una tendencia alcista en la cantidad de operaciones, en consonancia con lo que sucedía en el norte de la provincia. La cantidad de transacciones en aumento y el volumen de tierras que se estabilizó a partir de los 1860s nos indican que el movimiento del mercado de tierras y la partición hereditaria en Chascomús estaban provocando la subdivisión de las parcelas, lo que se muestra con la reducción de los promedios de las extensiones negociadas. La oferta de tierras públicas, ya sea en usufructo o en propiedad plena, cada vez que se avanzó la frontera a partir de 1820 y hasta 1890 pudo influenciar la compra-venta de predios en manos privadas, pero no hay evidencia de que haya anulado el funcionamiento del mercado de tierras en Chascomús y Junín.

Hemos demostrado que en todo el período posterior a 1850, en plena ampliación del stock de tierras debido primero al usufructo y luego a la venta de tierras públicas, pero todavía con una reserva importante que se pondría a disposición del público recién a partir de 1880, los precios de la tierra subieron

sin solución de continuidad en Chascomús y luego en Junín, justamente la de mayor intensidad en el uso, especialmente dedicada a la ganadería. Esto indica que la mera existencia de zonas sin explotar no significó un obstáculo para la constitución de un mercado de tierras antes del cierre definitivo de la frontera, ni fue suficiente para contener los precios de la tierra en los partidos donde el asentamiento ya estaba consolidado, en tanto y en cuanto las zonas más alejadas no estaban efectivamente al alcance del público para ser ocupadas y puestas en producción. Por lo tanto cada cierre de la frontera funcionaba, prácticamente, como un espacio cerrado, cuya nueva apertura sólo repetía el ciclo anterior de mayor oferta de tierras, nuevos negocios y valorización de la propiedad en las zonas más resguardadas, confirmando la suposición de Polanyi sobre el escaso tiempo que habría llevado en las regiones extraeuropeas la movilización de la tierra durante la expansión del capitalismo.

Finalmente, cabe una reflexión respecto de la metodología y fuentes utilizadas, ya que nuestra información proveniente exclusivamente de las escrituras nos han permitido conformar una serie en el largo plazo y por lo tanto destacar la continuidad en la conformación temprana del mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires, que se irá expandiendo con la consolidación del “capitalismo agrario pampeano”, tal como lo denomina Gelman. Pero, a la vez, por primera vez hemos comparado los datos provenientes de fuentes privadas y públicas que han consultado distintos autores,<sup>(52)</sup> y es notable la coincidencia en los movimientos de los precios en las distintas zonas de la provincia, lo que nos permite corroborar que mientras la frontera se iba corriendo los precios de esas parcelas eran más bajos que los de las zonas de antiguo asentamiento, pero no inhibían los negocios con las tierras de los espacios más cercanos al puerto y más seguros.

## Notas

(1) Una primera versión se presentó en las XX Jornadas de Historia Económica, Mar del Plata, 2006, agradecemos los comentarios de Helen Osorio en esa oportunidad. Agradecemos también las observaciones de los evaluadores de la revista que nos permitieron aclarar conceptos.

(2) Para un análisis de las condiciones y características de la incorporación de Buenos Aires al sistema capitalista, cfr. Gelman, Jorge. “Notas para un debate sobre el capitalismo agrario pampeano. El ejemplo de Buenos Aires luego de la independencia”, en Reguera, Andrea (comp). *Los rostros de la modernidad. Vías de transición al capitalismo*, Rosario, Prohistoria, 2006, pp. 45-67.

(3) Sobre la marcha hacia la frontera y una tipología de sus habitantes véase Banzato, Guillermo y Lanteri, M. Sol. “Forjando la frontera. Políticas públicas y estrategias privadas en el Río de la Plata, 1780-1860”, *Historia Agraria*, año XVII, número 43, 2007, pp. 435-458.

(4) Sobre el tema existe una extensa bibliografía. Entre otros, véanse: Céspedes del Castillo, Guillermo. “Lima y Buenos Aires, repercusiones económicas y políticas de la creación del virreinato del Plata”, *Anuario de Estudios Americanos*, Sevilla, 1949; Ravignani, Emilio. “El virreinato del Río de la Plata (1776-1810)”, en: Levene, Ricardo (dir). *Historia de la Nación Argentina*, 3a edición, Buenos

Aires, El Ateneo, 1962, vol. 4, 1ra. sección, cap. 1, pp. 11-197; Halperín Donghi, Tulio. *Reforma y disolución de los imperios ibéricos*, Madrid, Alianza, 1985.

(5) Los pormenores de estas marchas y contramarchas en Cabodi, Juan Jorge. “El reconocimiento de fronteras de Francisco Betbezé”, en: *Primer Congreso de Historia de los Pueblos*, La Plata, 1952, pp 25-101 y Vidal, Alfredo. *Los orígenes de Ranchos (General Paz), 1771-1865*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 1937.

(6) Carbia, Rómulo. “Los orígenes de Chascomús, 1752-1825”, en: *Contribución a la historia de los pueblos de la Provincia de Buenos Aires*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia, 1930, pp. 47-49 y 53-54.

(7) Banzato, Guillermo y Quinteros, Guillermo. “La ocupación de la tierra en la frontera bonaerense. El caso de Chascomús, 1779-1821”, *Estudios/Investigaciones*, número 11, 1992, pp. 47-48.

(8) Barba, Enrique M. *Rastrilladas, huellas y caminos*, Buenos Aires, Raigal, 1956, pp. 85-89, en esta cuestión el autor sigue a Bilbao, Manuel. *Tradiciones y recuerdos de Buenos Aires*, Buenos Aires, 1934; Banzato, Guillermo. *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, 2005.

(9) Bernardino Escribano hizo la campaña de Chile y Perú junto a San Martín, prestando luego servicios en la frontera norte de Buenos Aires. Era hijo Pedro Nicolás Escribano y de Valeriana Rodríguez hermana de uno de los primeros comandantes de milicias de Chascomús, Fermín Rodríguez, padre del gobernador Martín Rodríguez. Cf. Pérez, Rene. *Apuntes para la historia de Junín*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 1950, p. 6; Udaondo, Enrique. *Diccionario biográfico colonial argentino*, Buenos Aires, Huarpe, 1945, pp. 376-377.

(10) Barba, Fernando. *Frontera ganadera y guerra con el indio*, La Plata, Eunlp, 1997, p. 82; Pérez, Rene. *Apuntes para la historia... Op. Cit.*

(11) Ratto, Silvia. “Finanzas públicas o negocios privados? El sistema de racionamiento del negocio pacífico de indios en la época de Rosas”, en: Goldman, Noemí y Salvatore, Ricardo, *Caudillismos rioplatenses*, Buenos Aires, Eudeba, 1998, pp. 241-265; Pérez, Rene. *Apuntes para la historia... Op. Cit.*; Infesta, María Elena. *La pampa criolla*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 2003.

(12) Sobre las confiscaciones y embargos de Rosas en Chascomús, cfr. Banzato, Guillermo, “Las confiscaciones y embargos de Rosas en Chascomús, 1840-1850”, en *Cuadernos del PIEA*, número 15, 2001, pp. 5-32; un completo análisis para toda la provincia en Gelman, Jorge y Schroeder, María Inés. “Juan Manuel de Rosas contra los estancieros: los embargos a los ‘unitarios’ de la campaña de Buenos Aires”, *Hispanic American Historical Review*, volumen 83, número 3, 2003, pp. 487-520.

(13) Registro Estadístico de 1854, tabla novena.

(14) Censo Nacional de 1869, p. 31; Censo Provincial de 1881, pp. 226-227; Censo Nacional de 1895.

(15) Registro Estadístico de la República Argentina, 1865; Mulhall, Edward T., y Michael G. *Handbook of the River Plate*, 1869; Censo provincial de 1881, pp. 307, 338, 346.

(16) Infesta, María Elena. “Venta de suertes de estancias en Junín (Buenos Aires), Ley de 16 de mayo de 1881”, en: *IV Congreso Nacional y Regional de Historia Argentina*, Buenos Aires, Academia Nacional de la Historia, volumen IV, 1983, pp. 461-476.

(17) Zaldueño, Eduardo. *Libras y rieles*, Buenos Aires, El Coloquio, 1975.

(18) Cortés Conde, Roberto. *El progreso argentino. 1880-1914*, Buenos Aires, Sudamericana, 1979, pp. 149-150 y 154, cuadro 3.1. Las fuentes utilizadas fueron: *Estadística del comercio y la navegación de la República Argentina correspondiente a 1887*. Buenos Aires, Compañía Sudamericana de Billetes de Banco, 1888 e Ídem. correspondiente a 1888; *Anales de la Sociedad Rural Argentina*, Buenos Aires, 1887, vol. XXI, p. 49, año 1888, vol. XXII, pp. 322-324; *Memoria correspondiente al año 1890 y primer trimestre de 1891 de la Dirección General de Rentas de la Provincia*, Museo de La Plata, Taller de Publicaciones, 1891.

(19) Brown, Jonathan. *Historia socioeconómica de la Argentina, 1776-1860*, Buenos Aires, Instituto

Di Tella/Siglo Veintiuno de Argentina Editores, [1979] 2002, pp. 263-271. Para este trabajo utilizamos la primera edición en castellano (2002).

(20) Sabato, Hilda. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*, Buenos Aires, Sudamericana, 1989, pp. 65-74.

(21) Saguier, Eduardo. *Mercado inmobiliario y estructura social. El Río de la Plata en el siglo XVIII*, Buenos Aires, Centro Editor de América Latina, 1993, pp. 88-90. El estudio abarca los pagos a los que se reducía la campaña de Buenos Aires entre el siglo XVIII e inicios del XIX: Areco, Arrecifes, Arroyo Tala, Cañada Honda, Cañada de la Cruz, Cañada de las Hermanas, Conchas, Escobar, Giles, Luján, Magdalena, Matanza, Monte Grande, Morón, Pergamino, Ramallo, Samborombón, San Isidro, San Nicolás y San Pedro.

(22) Saguier, Eduardo. *Mercado inmobiliario... Op. Cit.*, tabla C-I, pp. 69-71. Este proceso fue similar en otros espacios del virreinato pues, aunque con cantidades más reducidas, Tucumán también vio resurgir el mercado de inmuebles rurales desde mediados de la década de 1780 hasta inicios del período revolucionario. Tampoco aquí la fragmentación pudo ser evitada por la mayoría de las familias. López, Cristina del C. "Inversionistas en tierras del área rural de San Miguel de Tucumán a fines del período colonial (1760-1810)", en Mata de López, Sara, *Persistencias y cambios: Salta y el Noroeste argentino. 1770-1840*, Rosario, Prohistoria/Manuel Suárez, 1999, pp. 129, 132-134.

(23) Cortés Conde, Roberto. *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*, Buenos Aires, Sudamericana-Universidad San Andrés, 1997, pp. 53-55.

(24) Adelman, Jeremy. *Frontier Development. Land, Labour, and Capital on the Wheatlands of Argentina and Canada, 1890-1914*, Oxford, Clarendon Press, 1994, pp. 64 y 81.

(25) Recuérdese que como el gobierno de la provincia de Buenos Aires había hipotecado las tierras baldías de la provincia, poniéndolas como garantía de la deuda pública, sólo otorgó el derecho de usufructo por un período que se fijó primero en veinte y luego en diez años. Cf. Infesta, María Elena. *La pampa criolla... Op. Cit.*

(26) Canedo, Mariana. *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos, 1600-1860*, Mar del Plata, UNMDP/GIHR, 2000, pp. 143-152. En Córdoba, durante la primera parte del siglo XIX, hubo un fluctuante movimiento de transacciones de tierras, sin embargo la cantidad de operaciones estuvo en niveles similares a los de la Buenos Aires colonial, pues osciló entre dos y 20 transacciones anuales para toda la provincia, con picos de alza en 1827, 1838 y 1852. Cf. Ferreyra, Ana Inés. "Los usos de la tierra en Córdoba. Acceso, tenencia, enajenación y relaciones sociales, 1820-1855", en: Valencia, Marta y Mendonça, Sonia, *Brasil e Argentina. Estado, agricultura e empresários*, Río de Janeiro/La Plata, Vício de Leitura/Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, 2001, pp. 47-86, p. 61.

(27) Infesta, María Elena. *La pampa criolla... Op. Cit.*

(28) Banzato, Guillermo. "Características y funcionamiento del mercado de tierras en la campaña bonaerense. Chascomús, Ranchos y Monte durante la primera mitad del siglo XIX". 50 Congreso Internacional de Americanistas, Varsovia, 2000, publicado en página web: [www.eco.uni-camp.br/projetos/mterras/artcong.html](http://www.eco.uni-camp.br/projetos/mterras/artcong.html); Banzato, Guillermo. "El mercado de tierras en la campaña bonaerense. Chascomús, 1800-1880", en: Mendonça, Sonia Regina y Valencia, Marta (org.) *Brasil e Argentina. Estado, agricultura e empresários*, Río de Janeiro: Vício de Leitura/La Plata: Universidad Nacional de La Plata, 2001, pp. 21-45.

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

(30) Mascioli, Alejandra. *Productores y propietarios al sur del Salado (1798-1860)*, Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata-Grupo de Investigación en Historia Rural Rioplatense, 2004

y D'Agostino, Valeria. "Mercados de tierras en el 'nuevo sur': los partidos de Arenales y Ayacucho entre 1824 y 1885", *XX Jornadas de Historia Económica*, Mar del Plata, 2006.

(31) Tognetti, Luis Alberto. "La formación del mercado de tierras. Las transacciones inmobiliarias rurales en la frontera sureste de Córdoba 1860- 1880", en: *XX Jornadas de Historia Económica*, Mar del Plata, 2006; "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", en: *Jornadas de Investigación y debate "Trabajo, propiedad y tecnología en el mundo rural argentino"*, Bernal, Universidad Nacional de Quilmas, 2008 y "La compraventa y los precios de la tierra en el sur de Córdoba, 1860-1880", en: *XXI Jornadas de Historia Económica*, Caseros, 2008.

(32) Polanyi, Karl. *La gran transformación*, México, Fondo de Cultura Económica, [1944] 1992, pp. 54-65, 68, 80 y 182-185.

(33) Reydon, Bastiaan y Plata, Ludwig. "La intervención en el mercado de tierras: posibilidades y limitaciones", en: Reydon, Bastiaan y Ramos, Pedro (org). *Mercado y políticas de tierras*, Campinas, Sao Paulo, UNICAMP/Instituto de Economía, 1996, pp. 30 y 38.

(34) Cortés Conde, Roberto. *El progreso argentino... Op. Cit.*, p. 150.

(35) Reydon, Bastiaan y Plata, Ludwig. "La intervención..." *Op. Cit.*, p. 38, cita 16.

(36) Banzato, Guillermo. "Características y funcionamiento del mercado...", *Op. Cit. y La expansión de la frontera bonaerense... Op. Cit.*

(37) Los datos para Los Arroyos en Canedo, Mariana. "La tierra y la población en un área de temprana colonización. El partido de Los Arroyos, 1600-1850". Tesis Doctoral, Universidad de Buenos Aires, 1996, cap. IV, cuadro V. Agradecemos la gentileza de la autora por habernos proporcionado una copia de su tesis doctoral.

(38) Valencia, Marta. *Tierras públicas-tierras privadas*, La Plata, Edulp-Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 2005.

(39) Banzato, Guillermo y Rossi María Cecilia. "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", 2008, mimeo.

(40) Para el contexto político y económico de este proceso consultar, entre otros, Halperín Donghi, Tulio. *Revolución y guerra. Formación de una élite dirigente en la Argentina criolla*, Buenos Aires, Siglo XXI, 1972; Barba, Enrique. "Las reacciones contra Rosas", en Levene, Ricardo. *Historia de la Nación...* volumen7, segunda sección, capítulo 9, pp. 331-445; Scobie, James R. *La lucha por la consolidación de la nacionalidad argentina, 1852-1862*, Buenos Aires, Hachette, 1964; Barba, Fernando. *Los autonomistas del '70*, Buenos Aires, Pleamar, 1976.

(41) Barba, Enrique M; Guerci, María Elena Infesta de; Mallo, Silvia Cristina y Orruma, María Concepción. "La conquista del desierto y la distribución de la tierra. Las leyes de 5 y 16 de octubre de 1878", en *Tercer Congreso de Historia Argentina y Regional*, Buenos Aires, Academia Nacional de la Historia, 1977, pp. 65-76 y "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", en *Tercer Congreso de Historia Argentina y Regional*, Buenos Aires, Academia Nacional de la Historia, 1977; Bandieri, Susana, "Del discurso poblador a la praxis latifundista: La distribución de la tierra pública en la Patagonia", *Mundo Agrario*, número 11, 2001, primer semestre, [www.mundoagrario.unlp.edu.ar](http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar).

(42) Sabato, Hilda. *Capitalismo y ganadería... Op. Cit.*, p. 73; Canedo, Mariana. *Propietarios, ocupantes y pobladores... Op. Cit.*, pp. 143-147.

(43) Banzato, Guillermo. "El mercado de tierras en la campaña..." *Op. Cit.*

(44) García, Juan Agustín. *La ciudad indiana*, Buenos Aires, 1933, citado en Cortés Conde, Roberto. *El progreso argentino... Op. Cit.*, p. 159.

(45) Cortés Conde, Roberto *El progreso argentino... Op. Cit.*, p. 154, cuadro 3.1 [fuentes listadas en cita 10]; p. 162, cuadro 3.6; p. 163, cuadro 3.7 y p. 164, cuadro 3.8.

(46) Brown, Jonathan. *Historia socioeconómica... Op. Cit.*, p. 272. Brown utilizó datos de López Godoy, Pedro M. *Historia de la propiedad y primeros pobladores del partido de Pergamino*, Pergamino, 1973.

(47) Sabato, Hilda. *Capitalismo y ganadería... Op. Cit.*, pp. 63-64. Sus fuentes son los protocolos notariales (noventa escrituras), el censo de 1881, y los datos que ofrecieron algunos viajeros de la época.

(48) Adelman, Jeremy. *Frontier Development... Op. Cit.* pp. 81-82, 88, nuestra traducción. Su fuente es: Provincia de Buenos Aires, Ministerio de Obras Públicas, *Datos para la estadística agrícola de la Provincia correspondiente al año 1894*, La Plata, 1896.

(49) Garavaglia, Juan Carlos. “La economía rural de la campaña de Buenos Aires vista a través de sus precios: 1756-1852”, en: Fradkin, Raúl y Garavaglia, Juan Carlos (eds). *En busca de un tiempo perdido... Op. Cit.*, pp. 107-158.

(50) Banzato, Guillermo. “El mercado de tierras en la campaña...” *Op. Cit.*

(51) Sobre la evolución de las exportaciones cf. Sabato, Hilda. *Capitalismo y ganadería ... Op. Cit.*; Amaral, Samuel. *The Rise of Capitalism on the Pampas*, Cambridge, Cambridge University Press, 1998; Rosal, Miguel A. y Schmit, Roberto. “Las exportaciones pecuarias bonaerenses y el espacio mercantil rioplatense (1768-1854)”, en: Fradkin, Raúl y Garavaglia, Juan Carlos. *En busca de un tiempo... Op. Cit.* pp. 159-193.

(52) A excepción de Sabato, cuyos cálculos también tienen un componente proveniente de escrituras, aunque combinados con estimaciones de viajeros y datos oficiales.



**Comunicaciones**