

Problemas, métodos y abordajes teóricos en torno al mercado de tierras La campaña bonaerense entre los siglos XVIII y XIX

GUILLERMO BANZATO
MARÍA FERNANDA BARCOS
VALERIA D'AGOSTINO

1. Introducción

A partir de la creación del Virreinato del Río de la Plata, toda la región homónima cobró un dinamismo económico que no se detendría hasta inicios del siglo XX, pese a los vaivenes que implicó la construcción del Estado Nacional. El proceso de vinculación al capitalismo internacional involucró la ampliación de la frontera productiva, la incorporación de mano de obra y movimiento de capitales. La valorización de la tierra, con una proporción de capital cada vez mayor en las unidades, permitió que el sector productivo, atento a la demanda del mercado internacional, fuera incorporando cada vez más rubros. Comenzando con los cueros, otros derivados vacunos y tasajo, siguiendo con lanas a partir de mediados de siglo, cereales y animales en pie en los '70, carnes congeladas en los '80. Productos que se exportaron en diferentes proporciones y a una cartera cambiante de países (Brasil, Gran Bretaña, Francia y Bélgica). Paralelamente, el constante crecimiento de los pueblos generaba un mercado de alimentos para el consumo local en los ejidos y eventual comercialización; a partir de la llegada del ferrocarril las potencialidades de estos centros de abasto impulsaron un crecimiento poblacional aún mayor. Los capitales extranjeros se aplicaron tempranamente al comercio, a partir de mediados de siglo ingresaron divisas del mercado de capitales europeo destinadas a ferrocarriles y engrandecimiento del puerto. Los comerciantes criollos se desplazaron mayormente a los negocios con tierras e inversiones urbanas.

El crecimiento de la economía porteña atrajo desde el último tercio del siglo XVIII a familias y trabajadores de las provincias del interior provocando un crecimiento de las áreas rurales superior al de las zonas urbanas. Los trabajadores se distribuyeron por toda la provincia pero las tendencias generales indican que la mayor parte se concentró en las zonas de vieja colonización. Durante el segundo gobierno rosista, la inmigración europea aumentó ligada a la producción ovina; los extranjeros procedían tanto de Gran Bretaña e Irlanda como de las regiones vascas, especializados en el lanar, y se establecían fundamentalmente en el norte y oeste de la provincia. Este proceso se aceleraría desde la segunda mitad de la década del cincuenta al punto que en 1869 el 16% de la población de Buenos Aires era extranjera. Con la consolidación institucional posterior a Pavón, el fomento de la inmigración se transformó en una

política de Estado más enfática aunque pronto adquirió una dinámica propia en la que las condiciones de los países expulsores también fueron importantes. Así, en el último cuarto del siglo XIX, italianos, franceses y españoles lideraron el flujo migratorio hacia las pampas.

La expansión de la frontera, impulsada desde los diferentes gobiernos, como asegurada por la constante presión demográfica, empujó a los grupos aborígenes e implicó la puesta en producción de la tierra, que fue quedando en manos privadas mediante sucesivas formas de entrega en usufructo o propiedad: moderada composición y remates desde la época colonial hasta inicios de la década de 1820¹, que coexistieron con las donaciones del Directorio entre 1818 y 1822, mayormente en la frontera sur. A partir de 1822 se implantó la enfiteusis.² Desde fines de esa década, el rosismo donó tierras en Azul y entre 1836 y 1843 puso en venta las tierras públicas, al tiempo que las otorgaba como premios por fidelidad a la causa o por participación en las campañas contra los aborígenes. Hubo que esperar a la organización de la provincia después de Caseros para que se discutiera toda la política de tierras anterior, optándose coyunturalmente por el arrendamiento de tierras públicas, al tiempo que el gobierno iniciaba las ventas a partir de 1857 y hasta la década de 1890.³

-
- 1 El sistema de moderada composición, reglado por Cédula Real de 1754, se aplicó en esta zona desde los últimos años de la colonia hasta 1810, para luego intensificarse a fines de esta década. Consistía en denunciar un predio considerado “baldío” o “realengo”; luego de mensurar, tasar y abonar en proporción a lo medido, se escrituraba. Ver: BANZATO, Guillermo *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte. 1780-1880*, Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, 2005, p. 47.
 - 2 El régimen de enfiteusis, que reemplazó a la moderada composición y a las donaciones del Directorio, consistió en la entrega de tierras del estado en usufructo por las que se debía pagar un canon. Las normas legales que lo rigieron fueron variando a lo largo de los casi veinte años de su vigencia, modificaciones en cierto sentido atribuibles a la imprevisión de los primeros decretos, que dejaban vacíos jurídicos para algunas cuestiones particulares, pues el tema se tornaba demasiado complejo como para contemplar todos sus aspectos, y por lo mismo daba lugar a pleitos entre vecinos o a ciertos abusos. Ver: INFESTA, María Elena *La pampa criolla*, Editorial de la Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, 2007.
 - 3 BARBA, Enrique Mariano; NOGUEIRA, María Clelia Cano de; GUERCI, María Elena Infesta de; MALLO, Silvia Cristina y ORRUMA, María Concepción “La Campaña al Desierto y el problema de la tierra: la ley de 1878 y su aplicación en la provincia de Buenos Aires” en *Segundo Congreso de Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires*, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 1974, pp. 225-254; VALENCIA, Marta *Tierras públicas-tierras privadas*, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires-Editorial de la Universidad Nacional de La Plata, La Plata, 2005; INFESTA, María Elena *La pampa...*, cit.; BANZATO, Guillermo “La herencia colonial. Moderada composición y remates en Buenos Aires, 1780-1822” en BLANCO, Graciela y BANZATO, Guillermo *La cuestión de la tierra en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano*, Prohistoria Ediciones, Rosario, 2009, pp. 57-74; VALENCIA, Marta “La última frontera de la provincia de Buenos Aires antes de la campaña de Roca” en BLANCO, Graciela y BANZATO, Guillermo *La cuestión...*, cit. pp. 111-132.

La fundación de pueblos, preocupación presente desde la colonia, fue retomada durante el periodo independiente mediante un conjunto de leyes y disposiciones que fomentaron el asentamiento de la población en torno a los fuertes o las parroquias. También se crearon pueblos a partir de reducciones aborígenes o, por iniciativa particular, en terrenos privados. Alrededor de éstos se fueron generando los ejidos y allí cobró suma importancia la entrega de parcelas para establecer quintas y chacras, en donación, donación condicionada y ventas. Algunos ejidos existían previamente a la formación del poblado como tierras de pan llevar aunque no estaban trazados, cuestión que comenzó a hacerse efectiva a partir de la década del treinta.⁴ Durante la década del cincuenta, la preocupación por la formación de pueblos y ejidos se reactivó al tiempo que se postulaba la necesidad de entregar los terrenos en propiedad plena. A las medidas tendientes a reformar las trazas de los ejidos existentes se sumó la creación de nuevos centros de población en los partidos incorporados con la expansión de la frontera. Al finalizar el periodo, se proyectó el ensanche de ejidos en los partidos donde el crecimiento de la población desvirtuaba la función agrícola de los mismos y se implementó la creación de colonias agrícolas.

En este trabajo nos proponemos condensar una serie de estudios sobre el mercado de tierras en la campaña bonaerense desde la creación del Virreinato del Río de la Plata hasta 1880. Analizaremos las discusiones historiográficas y los abordajes teóricos en torno al problema de la formación de los mercados de tierras. Desde el enfoque comparado indagaremos acerca de las particularidades locales que el o los mercados rurales y ejidales adoptaron. En este sentido, examinaremos el movimiento del volumen de transacciones, el funcionamiento de la oferta y la demanda y la formación del precio, teniendo en cuenta tanto la incidencia de las políticas públicas como las redes vinculares.

2. ¿Cómo abordar los mercados de tierras?: de la economía y la antropología a la historia

El presente apartado es un intento de problematizar el tratamiento que se ha dado a la cuestión del mercado de tierras en la historiografía sobre la provincia de Buenos Aires, para ello partimos de los principales aportes de la economía en el tema y buscamos diálogos con la antropología y la historia en otras latitudes en la medida en que estas disciplinas impactaron en la historiografía argentina. Dentro de este marco teórico general, intentamos exponer un abanico de problemáticas que se ponen de manifiesto al profundizar el tema para luego integrarlas en el estudio del caso bonaerense.

4 CANSANELLO, Oreste Carlos *De súbditos a ciudadanos*, Buenos Aires, Imago Mundi, 2003; CANEDO, Mariana "Fortines y pueblos en Buenos Aires del siglo XVIII. ¿Una política de urbanización para la frontera?", en *Mundo Agrario*, n° 14, 2006; BARCOS, María Fernanda "Los sistemas de acceso a la tierra en Mercedes (Guardia de Luján): pueblo, ejido y campo, 1745-1830", en *Anuario del Instituto de Historia Argentina*, n° 7, 2007, pp. 85-112.

En la teoría económica clásica, el tema de la tierra aparece vinculado principalmente al problema de la renta, cuestión nodal en el análisis económico que no vamos a tratar en esta investigación. De todos modos, es necesario retomar sucintamente la definición clásica de mercado, y los aportes posteriores que han impactado en la historiografía sobre la provincia de Buenos Aires, para luego concentrarnos en la temática específica de la constitución y funcionamiento del mercado de tierras.

En el siglo XVIII, durante la expansión del capitalismo comercial, Adam Smith consideró que la economía funcionaba como la naturaleza, bajo sus propias reglas, que no se debían entorpecer. De allí que afirmara que el mercado estaba regulado por la oferta de bienes y la demanda de quienes querían obtenerlos. De modo que “la cantidad de cada uno de los artículos que se ponen en el mercado se adapta de una manera espontánea a la demanda efectiva”. Si bien habrá fluctuaciones, tanto por el lado de la oferta como de la demanda, siempre que exista “perfecta libertad”, el precio de mercado tenderá a equilibrarse, salvo excepciones dadas. Malthus sostenía, en cambio, que la economía no funcionaba naturalmente ni tendía al equilibrio, puesto que se producían crisis de corto y mediano plazo (de exceso de oferta y de exceso de demanda). Posteriormente Ricardo introdujo el problema de la desigual distribución de la riqueza y la renta. La riqueza, igual que postulaba Smith, estaba dada por el trabajo pero el valor de los bienes se determinaba por la cantidad de trabajo que demandaba elaborarlos.⁵

Marx partió de otra perspectiva, discutiendo los conceptos clásicos en economía y planteando un nuevo enfoque sobre el origen del capitalismo, que para él no era un orden natural y definitivo sino histórico y transitorio. Respecto de la riqueza, lo importante es el valor de cambio de un bien, puesto que el deseo de ganancia subordina su valor de uso, llevando la discusión a otro plano. A su vez, la corriente neoclásica volvió a introducir el tema del mercado en el centro de atención puesto que entendió que es éste el ámbito “natural” de los agentes económicos y desde donde se organiza el proceso de producción, distribución y consumo. Como los clásicos, consideraron que el mercado puede llegar a un equilibrio en situación natural pero, a diferencia de estos, postularon que sólo el mercado es el ámbito ideal desde donde determinar la mejor distribución de la riqueza (categoría definida como subjetiva). La competencia entre oferentes y demandantes genera una puja que se ve reflejada en los precios hasta llegar al equilibrio. Esto supone una “competencia perfecta” en que ningún gran oferente y/o demandante puede afectar por sí mismo el precio del bien. Por otra parte, con la mirada centrada en el individuo, el eje está en intentar establecer su comportamiento en los mercados. Influenciado por la experiencia de la *Gran Depresión* de 1929,

5 SMITH, Adam *Investigación sobre la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones*, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires, 1958; MALTHUS, Thomas Robert *Ensayo sobre el principio de la población*, Fondo de Cultura Económica, México, 1951 y RICARDO, David *Principios de economía política y tributación*, Fondo de Cultura Económica, México, 1994.

Keynes, postuló la injerencia de otros factores en el mercado y cuestionó el equilibrio como situación *general* de mercado.⁶

La Gran Transformación de Polanyi es una búsqueda de explicaciones sobre la crisis socioeconómica de principios del siglo XX en las sociedades que encontraron en el liberalismo económico su utopía de desarrollo. Siguiendo a Block,⁷ para Polanyi la tradición entera del pensamiento económico moderno hasta nuestros días descansaba en la falacia de que la economía funcionaba con mercados entrelazados que de manera automática ajustaban la oferta y la demanda mediante mecanismos de precios. Polanyi demostró que este concepto difiere de la realidad de las sociedades humanas a lo largo de la historia, para ello estudió las sociedades pre-capitalistas y el cambio fundamental que se produjo desde fines del siglo XVIII con “el paso que convirtió 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”. Pero la tierra (tanto como la mano de obra) es una mercancía ficticia, que no se produjo originalmente para destinarse al mercado, fue la política estatal la que creó un mercado de tierras. En este sentido, la mercantilización fue producto de las políticas liberales, en sus palabras, “el *laissez faire* fue planeado” suponiendo que las mercancías ficticias se comportarían igual que las reales. 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 se subordinó a la sociedad industrial. Y agrega Polanyi: “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”.⁸

Douglas North se propuso demostrar que la teoría neoclásica era insuficiente para generar políticas que indujeran al desarrollo económico porque ésta se había concentrado más en la operatoria de los mercados que en su desarrollo. Para desandar los dos supuestos que consideraba erróneos de esta escuela (la irrelevancia de las instituciones y del tiempo) North estudió la historia estadounidense y la europea hasta la Revolución Industrial desde otra óptica, en sus palabras: “El marco analítico es una modificación de la teoría neoclásica. Conserva el supuesto básico de escasez, y por ende competencia, y las herramientas analíticas de la teoría microeconómica. Modifica el supuesto de racionalidad. Añade la dimensión del tiempo”.⁹ Así, sus trabajos

6 MARX, Karl *El capital. Crítica de la economía política*, Siglo Veintiuno Editores, Madrid, 1983 y ZALDUENDO, Eduardo *Breve historia del pensamiento económico*, Macchi, Buenos Aires, 1986, pp. 52-54 y 60.

7 Block, Fred “Introducción”, en POLANYI, Karl *La gran transformación*, Fondo de Cultura Económica, México, 2003, pp. 21-41.

8 POLANYI, Karl *La gran...*, cit.

9 NORTH Douglas C. *Estructura y cambio en la historia económica*, Alianza, Madrid, 1981.

hicieron hincapié en la importancia de las instituciones en el análisis de los mercados ya que éstas son determinantes en el cambio económico al formar parte de la estructura de incentivos de una sociedad. En los mercados, todas las transacciones suponen un costo y allí el peso de las instituciones que imponen las reglas de juego adquiere mayor importancia. Asimismo, cuando existen costos de transacción significativos, la información adquiere suma relevancia.

Entre los historiadores europeos que han desarrollado el tema del funcionamiento de los mercados de tierras, *La herencia inmaterial* de Giovanni Levi es un libro de referencia para la historiografía argentina centrada en la historia local.¹⁰ A partir del estudio de una localidad piemontesa durante el siglo XVII, el autor describe una serie de características de los mercados en formación que pueden servir de estímulo para pensar algunos de los casos aquí abordados. La evidencia de un importante movimiento de transferencias de tierra entre los campesinos del Piemonte da cuenta de la mercantilización del factor pero al mismo tiempo se encuentra en estas transacciones un “enorme abanico de precios”. Apoyado en los trabajos de Karl Polanyi y en Clifford Geertz¹¹ consideró que esta situación indicaría la imposibilidad de dar una lectura meramente formal a los mecanismos económicos en el sentido de entenderlos sólo como la búsqueda de maximización de los beneficios y en los que el precio es el resultado del juego impersonal de la oferta y demanda. Postuló, entonces, que la equivalencia del bien está vinculada a las características de la situación social concreta hacia dentro de la comunidad en la cual se negociaba. No implica esto argumentar que todos los mercados del periodo funcionaron de la misma manera sino que, en Santena de finales del siglo XVII cuando se intenta una uniformidad fiscal y mercantil respecto de la tierra (más homogénea), seguían existiendo, y en algunos grupos sociales –los campesinos– eran dominantes, otras consideraciones (sociales, de justicia) que alteraban el precio. En sus palabras: “el precio debía todavía resultar en gran medida establecido en la contratación personal entre comprador y vendedor [...] y tener en cuenta el contexto de las relaciones en que la transacción se realizaba”.¹² Así, el autor pudo demostrar cómo los vínculos sociales y familiares entre negociadores alteraban el precio.

En este trabajo no se analizará el tema de la emergencia del mercado puesto que ya no se discute su existencia, en la medida que “hay intercambio, precio y dinero”, sino el de su naturaleza y mecanismos.¹³ Se podrá advertir lo siguiente, no hay una opción particular por ningún autor en todas sus líneas porque durante el período en

10 LEVI, Giovanni *La herencia inmaterial*, Nerea, Madrid, 1990.

11 POLANYI, Karl *La gran...*, cit.; GEERTZ, Clifford *Los vendedores ambulantes y los príncipes: cambio social y modernización económica en dos ciudades de Indonesia*, University of Chicago Press, Chicago, 1963 (citado en LEVI, Giovanni *La herencia...*, cit., p. 101).

12 LEVI, Giovanni *La herencia...*, cit., p. 99

13 ARCONDO, Anibal “La noción de mercado en economía y su utilización en historia”, en GROSSO, Juan Carlos y SILVA RIQUE, Jorge *Mercados e historia*, Instituto Mora, México, 1994, pp. 19-43.

estudio nos encontramos en medio de la *gran transformación*. A lo largo de la investigación, esto que a primera vista parece un planteo ecléctico refleja las múltiples facetas de un proceso histórico de transición muy concreto. Desde fines del siglo XVIII los diferentes gobiernos y los particulares ofertaron tierras con diferentes estatutos legales, difíciles de subsumir en la diferenciación pública-privada. Sumado a esto, existieron diferentes usos, puesto que algunos terrenos se destinaron sobre todo al autoconsumo mientras que en otros la producción para el mercado era preponderante, en ese sentido, la ubicación de la parcela es otra variable a tener en cuenta. El status jurídico, los destinos de la producción y la posición respecto de las vías de comunicación y centros de consumo determinaron diferentes niveles de acumulación y renta. Esta situación generó a su vez mercados paralelos pero diferenciados, tal como explicaremos a continuación.

3. Los avances en la historiografía sobre los mercados de tierra en la provincia de Buenos Aires

Los estudios acerca de la conformación y funcionamiento de los mercados de tierras bonaerenses durante el siglo XIX, componen ya un corpus que, si bien está lejos de agotar el tema, aportan una variedad de miradas, enfoques y metodologías. Tanto desde la historia económica, como desde la historia social, se ha venido trabajando en las bases materiales y sociales de la vinculación de Buenos Aires al capitalismo, al tiempo que iba expandiendo su territorio y formando parte del conglomerado de provincias que, luego de no pocas luchas y acuerdos, conformarían la Argentina. Cuándo, cómo y de qué manera se desarrollaron los mercados de tierras han sido algunas de las preguntas que llevaron a indagaciones que abordaban el conjunto provincial o una serie importante de partidos, como a las más recientes y minuciosas en torno a las quintas y chacras aledañas al puerto de Buenos Aires, los campos de más antiguo asentamiento, las tierras de las fronteras internas que se estaban expandiendo y los ejidos de los pueblos.

Esta variedad de enfoques se basó en una amplia gama de fuentes, desde las publicaciones estadísticas estatales y archivos de compañías inmobiliarias de fines del siglo XIX a los duplicados y planos de mensura. También se apeló a solicitudes de tierras, protocolos notariales, testamentarias e inventarios post mortem, documentación variada en los archivos municipales, registros parroquiales y ofertas de ventas de los periódicos.

Una de las preguntas fundamentales, que implica un posicionamiento teórico y una decisión sobre las fuentes posibles para demostrarlo es cómo definir el mercado de tierras en estos diversos contextos. Sobre la base de la teoría clásica Cortés Conde planteó la imposibilidad de la emergencia de un mercado “perfecto” hasta tanto no

se ocuparan todas las tierras pasibles de ser puestas en producción.¹⁴ A partir de este texto pionero, sucesivos estudios fueron matizando la afirmación pues encontraron transacciones en la campaña desde el periodo colonial,¹⁵ y con precios, al menos desde los años 1840.¹⁶ Estas constataciones empíricas sirvieron de plataforma para repensar el tema. Basándose en Polanyi, Banzato postuló 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 establecieron ciertas garantías de seguridad para la propiedad privada. Trabajando con precios seriados de transacciones entre particulares desde 1780 hasta 1880 en los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte, pudo explicar las características del mercado de tierras y demostrar, por un lado que la oferta de la tierra pública no inhibió el mercado privado y, por otro, que los promedios de las hectáreas negociadas fueron descendiendo en el período indicando una fragmentación de la propiedad, mientras que los precios tuvieron una tendencia alcista de largo plazo.¹⁷

Al mismo tiempo, la influencia de Levi en la historiografía se reflejó en los estudios que coincidieron en la imposibilidad de comprender el funcionamiento del mercado sólo como el resultado de un conjunto de procedimientos puramente mercantiles. Garavaglia, mediante el estudio seriado de las testamentarias, se preguntó hasta qué punto la circulación de la tierra se encuadraba en esta lógica y analizó caso por caso los traspasos a partir de la reconstrucción de densas redes sociales y familiares en Areco. Canedo, con el mismo tipo de fuentes, analizó las compra-ventas de los Arroyos durante los siglos XVIII y XIX. Allí, en una primera etapa del proceso de apropiación, las transferencias se realizaron en Buenos Aires y Santa Fe pero durante el siglo XVIII los traspasos comenzaron a concretarse en la propia zona. La función de este mercado habría estado orientada al mantenimiento de los terrenos entre familias de la zona donde circuitos de intercambio diferenciados coexistían y se relacionaban. Barcos, a partir de un minucioso estudio de las escrituras de traspaso en Mercedes, consideró que las transacciones con terrenos ejidales se realizaron desde la primera década revolucionaria pero se incrementaron notablemente a mediados del siglo XIX. El ámbito de los intercambios se desarrolló en un contexto de apertura relativa donde la demanda operaba como incentivo económico y se reflejó en la evolución de los precios a largo plazo. Pero, esta tendencia fue progresiva y no impidió que continua-

14 CORTÉS CONDE, Roberto *El progreso argentino, 1880-1914*, Sudamericana, Buenos Aires, 1979; CORTÉS CONDE, Roberto *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*, Sudamericana-Universidad San Andrés, Buenos Aires, 1997.

15 SAGUIER, Eduardo *Mercado inmobiliario y estructura social. El Río de la Plata en el siglo XVIII*, Centro Editor de América Latina, Buenos Aires, 1993.

16 BROWN, Jonathan *Historia socioeconómica de la Argentina. 1776-1860*, Instituto Di Tella-Siglo Veintiuno Editores, Buenos Aires, 2002 (primera edición en inglés en 1979); SABATO, Hilda *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*, Sudamericana, Buenos Aires, 1989.

17 POLANYI, Karl *La gran...*, cit.; BANZATO, Guillermo *La expansión...*, cit.

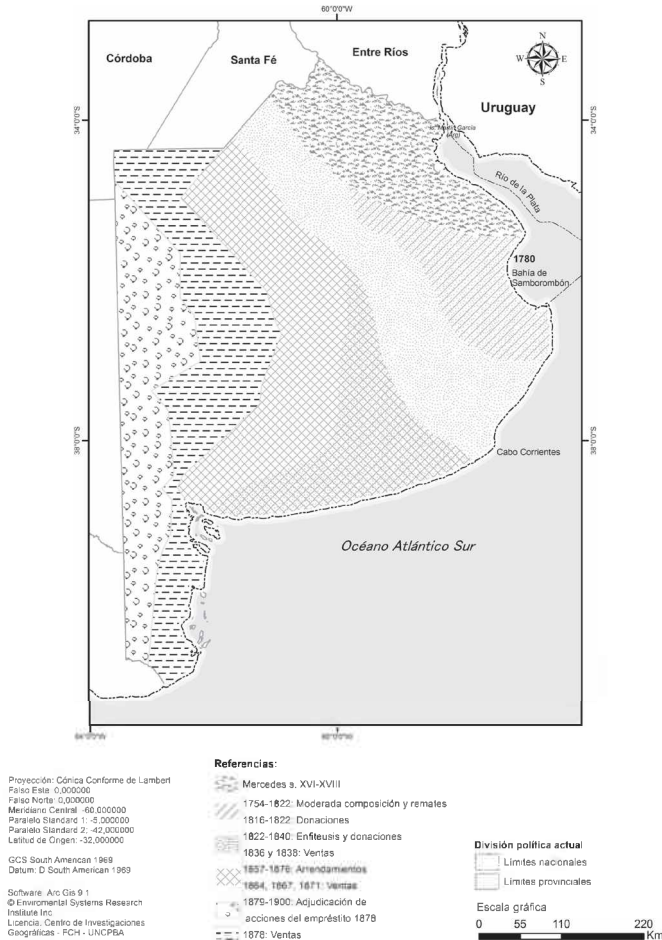
ran desarrollándose al mismo tiempo transacciones fundadas en motivaciones de otra índole que alteraron significativamente el precio de la tierra.¹⁸

3.1. Los estudios sobre el traspaso de la tierra pública a manos privadas

Una primera dimensión de estos mercados es la apropiación por particulares de tierras realengas y posteriormente declaradas públicas por los gobiernos independientes. En Buenos Aires, la incorporación de nuevos territorios tuvo, según los períodos, un fuerte protagonismo de familias de pobladores o bien un avance de la frontera militar, a veces una combinación de ambas. Las políticas oficiales en materia de tierras aparecen a través del análisis de la legislación que instrumenta y regula el traspaso a manos privadas. Los antecedentes de estas preocupaciones pueden remontarse a la tesis de Nicolás Avellaneda y los señeros textos de Miguel Ángel Cárcano y Jacinto Oddone.¹⁹ Pero la información y los análisis más valiosos para el espacio bonaerense se encuentran en las tesis de Marta Valencia y María Elena Infesta porque pusieron los primeros números certeros sobre la cantidad de tierra transferida por los diferentes gobiernos, las modalidades de entrega y las listas de propietarios.²⁰

-
- 18 GARAVAGLIA, Juan Carlos *San Antonio de Areco, 1680-1880. Un pueblo de la campaña, del Antiguo Régimen a la "modernidad" argentina*, Rosario, Prohistoria Ediciones, 2009; CANEDO, Mariana *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos, 1600-1860*, UNMDP/GIHR, Mar del Plata, 2000; BARCOS, María Fernanda *De cada labrador un soldado y de cada agricultor un propietario. Economía, sociedad y política en el ejido de la Guardia de Luján (Mercedes), 1810-1870*, Tesis de Doctorado, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, 2010.
- 19 AVELLANEDA, Nicolás *Estudio sobre las leyes de tierras públicas*, La Facultad, Buenos Aires, 1915 (primera edición en 1865); CÁRCANO, Miguel Ángel *Evolución histórica del régimen de la tierra pública. 1810-1916*, EUDEBA, Buenos Aires, 1972 (primera edición en 1917); ODDONE, Jacinto *La burguesía terrateniente argentina*, Libera, Buenos Aires, 1967 (primera edición en 1930).
- 20 VALENCIA, Marta *La política de tierras públicas después de Caseros*, Tesis de Doctorado, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, 1983; INFESTA, María Elena *Usufructo y apropiación de tierras públicas. Buenos Aires, 1820-1850*, Tesis de Doctorado, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, 1991.

MAPA 1



Fuente: BANZATO, Guillermo “Ocupación y distribución de las tierras”, en PALACIO, Juan Manuel –director general– *Historia de la Provincia de Buenos Aires*, Buenos Aires, Tomo III (*De la organización provincial a la federalización de Buenos Aires: 1821-1880*, dirigido por Marcela Ternavasio), UNIPE-Edhasa, Buenos Aires, 2013, pp. 267-288.

Como ya hemos mencionado, desde la etapa colonial fueron diseñados e instrumentados diversos mecanismos de traspaso a manos privadas que se fueron sucediendo, y también superponiendo, a la par de las transformaciones políticas y económicas y de la expansión de la frontera. Hasta el momento se ha ido conformando un mapa

fragmentado, pero lo suficientemente elocuente, que refleja una imagen cada vez más nítida de las características de la privatización en los micro espacios locales, desde la zona periurbana al puerto, en diferentes partidos de la campaña.

3.1.1. La campaña

En Los Arroyos, hacia el norte del puerto de Buenos Aires, los asentamientos de pobladores fueron reducidos e inconstantes hasta el siglo XVIII, cuando la zona se convirtió en receptora de migrantes de distintas regiones. Sin embargo, la apropiación jurídica de la tierra comenzó tempranamente, por parte de particulares “españoles”, a partir del otorgamiento de tres mercedes reales, en los años 1602, 1633 y 1725 y que implicaron la cesión de 97.200 has en la primera, 10.800 has en la segunda y una extensión difícil de precisar en el caso de la última, quizá cercana a las 200.000 has. Esas extensas superficies se mantuvieron indivisas por más de un siglo, en poder de las mismas familias; la fragmentación de la tierra comenzaría en el siglo XVIII, acompañando el proceso colonizador de la zona, coincidente con la finalización de un ciclo en la vida de los propietarios. En esta etapa, las ventas fueron más allá de los vínculos de parentesco.²¹

En el caso de la región que se extiende por el oeste hacia el río Salado, el poblamiento fue “tardío” en relación al resto del hinterland porteño. La primera ocupación de las inmediaciones de la Guardia de Luján (hoy Mercedes) se produjo a mediados del siglo XVIII, en tierras pertenecientes a diferentes mercedes reales. Posteriormente, algunas tierras sobre todo en lo que actualmente es Suipacha fueron solicitadas en moderada composición, pero la mayor parte de Chivilcoy se fue incorporado con la enfiteusis.²²

Desde la tercera década del siglo XVII, los gobernadores entregaron mercedes hacia el sur de la ciudad de Buenos Aires, algunas se ubicaron en las jurisdicciones de Magdalena y Matanzas. Muchas de esas mercedes fueron abandonadas, intensificándose la ocupación de ese espacio con la fundación de las guardias de la línea de Vértiz en Chascomús, Ranchos y Monte, en la década de 1770. Con posterioridad, y acompañando el asentamiento de la población en la zona, comenzó la entrega de terrenos en moderada composición (40 campos fueron obtenidos en propiedad por este sistema, los que ocupaban 258.311 has). Los que solicitaron los títulos hasta 1810, y contaban con recursos o eran miembros de las instancias de poder de la campaña, lo hicieron por las superficies más grandes; los que pidieron escriturar después de 1819 lo hicieron para extensiones que iban desde un mínimo de 700 hasta un máximo de 8.100 has, y se preocuparon muy especialmente por fundamentar su antigüedad en el

21 CANEDO, Mariana *Propietarios...*, cit., pp. 83-112.

22 ANDREUCCI, Bibiana “Ocupantes y enfiteutas en el camino hacia el oeste, Chivilcoy, 1825 -1840” en VALENCIA, Marta y MENDONÇA, Sonia Regina de (org.) *Brasil e Argentina. Estado, agricultura e empresários*, Vicio de Leitura/Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Rio de Janeiro/ La Plata, 2001, pp. 87-116; BARCOS, María Fernanda “Los sistemas de acceso...”, cit.

pago. Pero además, entre los solicitantes de tierras en moderada composición hubo quienes, por distintas razones no completaron el trámite y tuvieron que presentarse a remate (12 predios fueron entregados por esta modalidad que ocupaban 101.017 has).

Siguieron las donaciones del Directorio, que implicaron la entrega de 29 parcelas con un total de 124.505 has. Luego de 1822 se aplicó en toda la provincia el sistema de enfiteusis, en el noreste del río Salado, en su gran mayoría, eran sitios ya habitados hacía mucho tiempo pero los pobladores no habían solicitado los títulos, o no habían concluido los trámites iniciados en el período anterior, o eran sobras de terrenos, de allí que su incidencia haya sido mínima y no se aplicara sobre tierras nuevas (23 parcelas por un total de 47.911 has).²³

Las ventas instrumentadas por la ley de 1836 y el decreto de 1838, determinaron el traspaso, ya no del usufructo de la tierra sino de la propiedad, en zonas donde la apropiación jurídica había sido a través del régimen de enfiteusis, o donde no se había completado la apropiación de las mismas por diferentes motivos. Estas ventas alcanzaron un total de 25 predios que abarcaban 42.049 has repartidas entre Chascomús y Ranchos. De esta manera, la mayoría de quienes habían estado ocupando estos campos alcanzaron finalmente los títulos en propiedad plena, aunque todavía quedaron siete parcelas en situación precaria, con los contratos vencidos y sin haberse efectuado la compra. En Chascomús se vendieron 19 parcelas que abarcaban 27.628 has, en tanto que en Ranchos no se vendieron tierras que no fueran enfitéuticas, alcanzando el conjunto las 14.420 has. Para algunos antiguos pobladores la compra significó completar un largo itinerario burocrático para obtener los títulos de predios que habían sido ocupados mucho tiempo antes; otros no habían tenido éxito o no habían intentado con los otros sistemas de reparto de tierras públicas; en otros casos la tierra fue comprada por personas que tenían otras propiedades en el partido, linderas a éstas que el Estado enajenaba, repitiéndose el esquema de la enfiteusis al regularizarse la ocupación efectiva de superficies que, también con anterioridad al dictado de la norma, servían como terrenos de pastoreo incluidos de hecho en el dominio de los estancieros. Las últimas ventas de tierras públicas en esta zona se dieron por las leyes de 1857 y 1867, y totalizaron 76.343 has en 94 parcelas.²⁴

En el antiguo partido de Dolores, el proceso de asentamiento se inició entre fines del siglo XVIII y comienzos del XIX en forma “espontánea”. La ocupación de la campaña continuaba y algunos estancieros se desplazaron con sus haciendas, atravesando la línea del río Salado. Productores y soldados, junto con un grupo de carboneros asentados en los Montes del Tordillo y los presidiarios españoles de Santa Elena en el paraje de Las Bruscas, fueron quienes dieron inicio al proceso de asentamiento “blanco” en la zona. La apropiación jurídica de esas tierras se inició en la década de 1790, a partir de la venta en remate de tres predios que totalizaron 139.050 has, siguió con el

23 BANZATO, Guillermo *La expansión...*, cit.

24 BANZATO, Guillermo *La expansión...*, cit.

otorgamiento de otros dos terrenos en moderada composición por 35.099 has y otros tres por 81.000 has como donaciones; finalmente, tres predios otorgados en donación en las décadas de 1810 y 1820.²⁵ Ello totalizó 336.149 has transferidas a particulares entre las décadas de 1790 y 1820, pero la década que mayor volumen de traspasos registró fue la de 1820, a partir de la aplicación de la enfiteusis. Bajo el régimen de enfiteusis fueron solicitadas y transferidas, 262.312 has a través de 22 traspasos.²⁶

Al sur de Dolores, en los partidos ocupados en la década de 1820, la enfiteusis fue el sistema legal predominante en la cesión de los “nuevos” territorios a manos privadas. Este es el caso de los partidos de Ayacucho,²⁷ Tandil y Azul.²⁸ La instalación del Fuerte Independencia, en Tandil, en el año 1823, abrió la zona al poblamiento blanco. Ayacucho, situado en la zona de circulación entre el último punto de avanzada luego de Dolores, el Fuerte Kakel Huincul, y el Fuerte de Tandil, registra la primera denuncia de tierras y solicitud en enfiteusis en el año 1825. Esta década fue la que registró el mayor traspaso de tierras públicas a manos privadas en este partido, 645.138 has, distribuidas en 16 predios. Los promedios son considerablemente superiores a los provinciales, inclusive en comparación con los de otros partidos situados al sur del Salado, como Azul, Tandil o Dolores.

En los partidos del “nuevo sur” las ventas de tierras de la época de Rosas tuvieron un gran impacto. En Ayacucho pasaron al dominio privado, a través de 18 operaciones, 346.873 has, es decir 53% de las tierras que se hallaban bajo el régimen de enfiteusis. Los propietarios de extensiones superiores a 32.400 has poseían más de la mitad de la tierra en propiedad en ese momento; si se les suman los propietarios de más de 21.600 has, encontramos que este grupo de grandes propietarios controlaba casi el 75% de la tierra. Sólo dos de los primeros enfiteutas se convirtieron en propietarios, los demás eran beneficiarios de traspasos de las acciones enfiteúicas. Cerrada esta etapa de ventas, el 32% de las tierras de este partido aún pertenecían al dominio público, ello explica que se hayan registrado operaciones con el gobierno hasta fines de siglo, dándose la aplicación del arrendamiento público y las leyes de venta posteriores a 1857. La superficie arrendada en Ayacucho fue 166.019 has, esto implicó el 79% de los terrenos públicos existentes en aquel momento. La apropiación definitiva de las tierras al sur del Salado culminó a fines del siglo XIX, momento en que se dieron las últimas ventas de terrenos fiscales. En Ayacucho se concretaron 45 ventas, por una superficie de 156.707 has; de ellas, 6.816 has correspondían a sobrantes de

25 La autora los considera mercedes aunque suponemos que, por las fechas, puede tratarse de donaciones, aunque en la terminología de la época se las llamaba mercedes.

26 MASCIOLI, Alejandra *Productores y propietarios al sur del Salado (1798-1860)*, GIHRR-UNMdelp, Mar del Plata, 2004.

27 Utilizamos la denominación actual de Ayacucho, aunque en el siglo XIX estaba dividido en Arenales y Ayacucho. Aquí se toma toda esa área.

28 Como veremos luego, en el caso de Azul se dio también la aplicación de “donaciones de suertes de estancia”.

mensuras; las restantes 149.841 has representaban 72% de los terrenos públicos y 23% de la superficie de ambos partidos. El promedio para estas ventas fue menor al de los terrenos arrendados. Al comparar la distribución entre arrendatarios públicos y los beneficiarios de estas ventas se ve que los mayores arrendatarios (de superficies mayores a 10.800 has) poseían el 65% del área arrendada, mientras que entre los compradores, aunque su número era considerablemente más reducido, ocuparon más del 40% de la superficie cedida bajo esa modalidad. Esto muestra que, en esta instancia, la polarización fue mayor: menos personas terminaron apropiándose de más tierras.²⁹

Las tierras del actual partido de Tandil comenzaron a ser denunciadas y obtenidas en enfiteusis en 1824, repartiéndose en 16 extensiones de 27.000 has cada una, como vemos, el promedio fue considerablemente menor al de Ayacucho. En este partido, las ventas afectaron el 80% de la tierra usufrutuada bajo la modalidad de la enfiteusis.³⁰ Sólo dos de los primeros enfiteutas fueron compradores; una situación similar se daba en Ayacucho. Ello refuerza la hipótesis de la mayor especulación en la negociación de las acciones enfiteúticas en las zonas más cercanas a la frontera. Como menciona Reguera, mientras entre los enfiteutas del primer reparto predominó una finalidad especulativa, entre aquellos que conservaron la tierra y los que la obtuvieron por transferencia, habría existido una finalidad productiva, la cual se evidencia en el interés por obtener la propiedad de la misma.³¹

Siguiendo en la frontera sur de la primera mitad del siglo XIX, el poblamiento del arroyo Azul presentó características distintivas a otros lugares de la campaña bonaerense ya que, si bien hubo un asentamiento espontáneo, fue impulsado oficialmente mediante una serie de “donaciones condicionadas” de “suertes de estancias”, que se concretaron a partir de 1832. Estas donaciones sólo se hicieron efectivas en esta zona de la frontera sur y consistían en la entrega de 2.025 has; fueron condicionadas porque la obtención de los títulos legales, por parte de los beneficiarios, estaba sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones de poblamiento y de defensa de la frontera. Las donaciones de suertes de estancias abarcaron 595.350 has, mediante 302 traspasos contribuyendo al asentamiento de población, que seguramente se vio incentivada por la oferta de tierras públicas y porque muchos pobladores ya no tenían posibilidades de acceder al recurso y a la propiedad legal del suelo en la región de la campaña norte, de ocupación más temprana. El perfil socio-demográfico y económico de los donatarios es bastante similar al del resto de la población de la zona; en general fueron peque-

29 D'AGOSTINO, Valeria Araceli “Mercados de tierras en el “nuevo sur” bonaerense: Arenales y Ayacucho, 1824-1904” en *Trabajos y Comunicaciones*, n° 35, 2009, pp. 173-205.

30 REGUERA, Andrea “Vínculos personales en los negocios con la tierra. Empresas y empresarios en la frontera sur bonaerense del siglo XIX” en JUMAR, Fernando (ed.) *Empresarios y empresas en la historia argentina*, UADE, Buenos Aires, 2002; MOSSE, Valeria “La propiedad de la tierra en la frontera sur de Buenos Aires. El caso de Tandil visto a través de los Duplicados de Mensura”, *IX Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia*, Córdoba, 2003

31 REGUERA, Andrea “Vínculos personales...”, cit.

ños y medianos productores rurales que coexistieron en este espacio con enfiteutas y propietarios de grandes extensiones.³² Bajo la modalidad de la enfiteusis se otorgaron 43.281 has en 2 operaciones. Estos traspasos sumados a las 10 ventas por 197.000 has instrumentadas por el gobierno provincial a partir de la ley de ventas 1836 y decreto de 1838, implicaron que en Azul se diera el mayor traspaso de tierras públicas a manos privadas del período superando las 850.000 has.³³ Mediante las donaciones y ventas posteriores a 1830, el gobierno de Rosas contribuyó a dar una estructura dual de tenencia de la tierra, aunque con un predominio de medianas parcelas (68% del volumen adjudicado), aun así, solo tres de los donatarios accedieron a la propiedad plena en este período, aunque los demás permanecieron como propietarios “de hecho”.

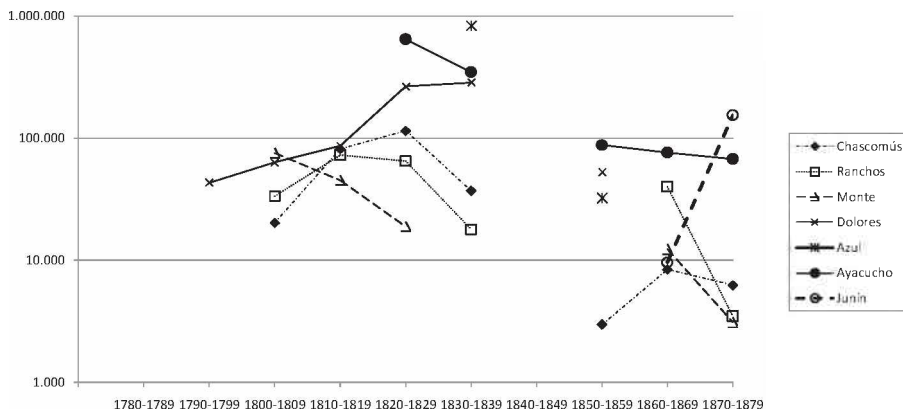
La ocupación efectiva de la región noroeste de la provincia tuvo muchas más dificultades que el centro y el sur para consolidar los establecimientos productivos criollos. Este es el caso de Junín, fundado como fuerte Federación en 1828. Debido a una situación muy conflictiva con los grupos aborígenes, iniciada la década de 1850 esta zona tuvo una población escasa y muy fluctuante, con alto porcentaje de miembros del ejército. Entre 1828 y 1850, en un contexto adverso para la instalación de familias y la producción agropecuaria, en que la zona fue abandonada varias veces tras malones, no se registraron operaciones de enfiteusis, ni ventas de terrenos públicos. Recién a mediados de la década de 1850 hubo unas pocas denuncias de algunos muy arriesgados que pretendían fundar estancias y obtuvieron permisos de asentamientos, a la espera de la sanción de “la ley general sobre tierras públicas”. A inicios de la década de 1860 se retomó la dinámica pobladora y se sucedieron las denuncias de tierras, tanto de aquellos que querían volver a sus campos, como de los que necesitaban mejores pasturas para sus ganados. Los arrendamientos de tierras públicas encontraron interesados en Junín, ya que se realizaron 29 operaciones por 224.771 has. Asimismo, cuando el gobierno comenzó a vender estos predios, sus tenedores los compraron por las leyes de 1867 (7 campos por 19.450 has) y 1871 (22 operaciones por 140.189 has).³⁴

32 INFESTA, María Elena “Propiedad rural en la frontera. Azul, 1839” en AAVV *Enrique Mariano Barba In Memoriam. Estudios de Historia*, Banco Municipal de La Plata, Buenos Aires, 1994, pp. 269-286; LANTERI, Sol “Una verdadera ‘isla en el nuevo sur’. Las donaciones condicionadas en el arroyo Azul durante el rosismo” en *Mundo Agrario*, n° 14, 2007.

33 Recordemos que en esta superficie se incluyen áreas que fueron cedidas a particulares en más de una oportunidad.

34 BANZATO, Guillermo “El mercado de tierras y la expansión de la frontera. Junín, 1827-1880”, *Décimo Congreso de Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires*, 2005.

GRÁFICO 1
Transferencias de tierras públicas en la provincia de Buenos Aires
Chascomús, Ranchos, Monte, Dolores, Azul y Junín, 1780-1880



Fuentes: Chascomús, Ranchos y Monte: BANZATO, Guillermo *Ocupación y acceso a la propiedad legal de la tierra en la región noreste del río Salado: Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*, Tesis de Doctorado, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, 2002, cuadros III.1 a III.17, pp. 372 a 384. Dolores: MASCIOLI, Alejandra. *Productores y propietarios al sur del Salado (1798-1860)*, Tesis de Maestría, Universidad Internacional de Andalucía. Sede Iberoamericana Santa María de la Rábida, 1999, apéndice 1 cuadros 1 a 4, pp. 95 y 96. Azul³⁵: LANTERI, Sol “Una verdadera isla...”, cit., cuadros 1 y 2. Ayacucho: D’AGOSTINO, Valeria *Estado y propiedad de la tierra. Instituciones, derechos, leyes y actores sociales. El caso de los partidos de Arenales y Ayacucho (Provincia de Buenos Aires, Argentina) 1824-1904*, Tesis de Doctorado, Tandil, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, 2008, cuadros 7.I y 7.IV, pp. 169 y 186, anexo 3 y 4, pp. 354 y 356. Junín: VALENCIA, Marta *Tierras públicas...*, cit., tablas 3.14 y 3.16 pp. 314 y 318; VALENCIA, Marta “La última frontera...”, cit., cuadro 1, p. 129.

3.1.2. Cercanías y los ejidos de campaña

La parcelación y venta de la tierra periurbana se aceleró a partir de las décadas de 1820 y 1830 en una compleja dinámica de apropiación jurídica en la que intervinieron los mecanismos de un mercado en formación, la fragmentación derivada del sistema de herencia igualitario y la instrumentación de diferentes políticas públicas. Ciliberto analizó las ventas de las antiguas propiedades eclesíásticas en los suburbios de la ciu-

35 Hemos adecuado los datos correspondientes a Azul a la escala en décadas utilizada en los demás trabajos. Puede surgir de ello una pequeña divergencia en algunas operaciones que hayan sido consideradas en una década y que corresponderían al primer año de la siguiente.

dad de Buenos Aires en la década de 1820 y la política rosista de enajenación de las tierras de La Chacarita de los Colegiales. Para la autora, las ventas de la época rivadaviana beneficiaron principalmente a un reducido grupo de comerciantes prestamistas del gobierno, miembros de la legislatura porteña y antiguos militares de la independencia, quienes colocaron billetes de deuda pública depreciados en la compra de las chacras y quintas más valiosas, en un proceso de especulación inmobiliaria durante una coyuntura de escasez de circulante, inflación y estancamiento de los precios de la tierra suburbana. En cambio, las ventas de la Chacarita favorecieron a los pequeños y medianos productores que constituyeron la base del consenso federal.³⁶

Las parcelas ejidales fueron donadas por los comandantes de frontera desde principios del siglo XIX bajo la condición de establecerse y practicar el cultivo. Cuando en 1822 el gobierno prohibió la venta de tierras, las comisiones de solares, los jueces de paz y las municipalidades entregaron los terrenos en donación condicionada o enfiteusis. Estos tipos de adjudicaciones estuvieron vigentes hasta octubre de 1858 cuando se dispuso la venta de tierras en los ejidos de los pueblos de campaña.

En el ejido de Mercedes entre 1810 y 1857 se donaron 3.228 has, el 53,5% de la superficie que abarcaba el ejido. Los beneficiados con esta política poblaron, cultivaron y transfirieron estas parcelas como auténticos dueños; sólo el 11% de los donatarios se quedó con la superficie original mientras que el resto negoció todo o parte de la adjudicación. A pesar de ser donatarios, con la sanción de la ley de venta de 1858 los beneficiados debieron presentarse ante las autoridades provinciales para avalar su posesión puesto que de lo contrario eran desconocidos como propietarios y las tierras volverían a ser patrimonio del estado. Esta ley suscitó una multitud de cuestiones entre las municipalidades y los ejidatarios debido a la confusión que generó en cuanto a quienes debían presentarse a escriturar.³⁷

Los sondeos realizados para toda la provincia de Buenos Aires dan cuenta de la relevancia del proceso de clarificación de derechos y puesta en venta de terrenos en el ejido de Mercedes, pues allí se registraron 605 operaciones, cifra que supera ampliamente la de los otros partidos, excepto Dolores. Entre 1863 y 1878 pasaron a la propiedad plena un total de 4.954 has. Es decir las 3.328 que habían sido donadas entre 1810 y 1857, más las 1.608 que se entregaron posteriormente. En conjunto representaron el 82% de la superficie del ejido, el resto se componía de un 15% de terrenos baldíos o declarados como tal y un 3% de has que estaban solicitadas por personas que no llegaron a terminar el trámite hasta a fines del periodo.

36 CILIBERTO, Valeria *Aspectos sociodemográficos del crecimiento periurbano. San José de Flores, 1815-1869*, UNMdP/GHRR, Mar del Plata, 2004.

37 BARCOS, María Fernanda *De cada labrador...*, cit.

3.2. Las compra-ventas en la expansión de la frontera bonaerense: cantidad de operaciones y hectáreas

3.2.1. Campos y estancias

Durante el siglo XVIII, el mercado inmobiliario del hinterland de Buenos Aires tuvo un movimiento anual fluctuante aunque se aprecia una tendencia alcista en el volumen de negociaciones que se acentuó desde la creación del Virreinato del Río de la Plata, promediando la década de 1770, hasta 1819.³⁸ El aporte de los estudios enfocados sobre espacios más reducidos ha permitido enriquecer estos datos generales, confirmando las tendencias y acentuando la continuidad de los procesos. (Gráfico 2 y 3).

En Los Arroyos el movimiento de negocios comenzó estable pero con pocas operaciones hasta 1810, luego fue elevándose el ritmo hasta los años 1820s. En tanto, hacia la frontera sur que se abrió a fines del siglo XVIII, el movimiento general de transacciones en Chascomús, Ranchos y Monte registró 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 y los gobiernos ofertaban 6.700.000 hectáreas en enfiteusis.³⁹ En Los Arroyos tanto como en Chascomús, Ranchos y Monte, ya sin posibilidades de acceder a tierras nuevas en propiedad legal, se inició un proceso de fraccionamiento mediante la compraventa entre particulares, aumentando las operaciones y hectáreas escrituradas. En el caso de Los Arroyos, el número de operaciones se duplicó entre los años 1820s y 1830s.

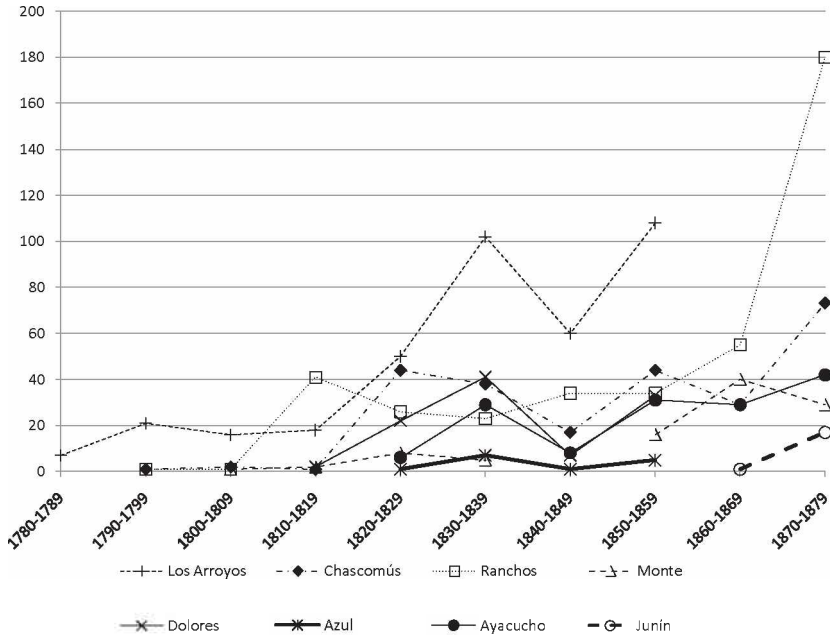
Entre Mercedes y el río Salado se negociaron, desde 1825, 511.650 has. Las transacciones tuvieron una disminución abrupta entre 1829 y 1833 debido, en parte, a que todas las tierras disponibles habían sido otorgadas y, también, a una sequía que asoló la zona hasta 1834. El ritmo de las transacciones se recuperó en 1835 y se mantuvo hasta 1840.⁴⁰ Por entonces, en Dolores comenzaba la negociación de las tierras entre particulares, que en la década de 1820 tendría el punto máximo en volumen de hectáreas negociadas, 361.287. La década de 1830 marcaría un descenso en el volumen de has negociadas en Dolores, (aunque continuaría superando a los otros partidos a excepción de Ayacucho), mientras que el número de operaciones también se incrementaba.

38 SAGUIER, Eduardo *Mercado inmobiliario...*, cit.

39 INFESTA, María Elena *La pampa...*, cit., p. 48.

40 ANDREUCCI, Bibiana "Ocupantes y enfiteutas en el camino hacia el oeste", en VALENCIA, Marta y MENDONÇA, Sonia Regina de (coord.) *Brasil e Argentina. Estado, Agricultura y Empresários*, Vício de Leitura-UNLP, pp. 47-86.

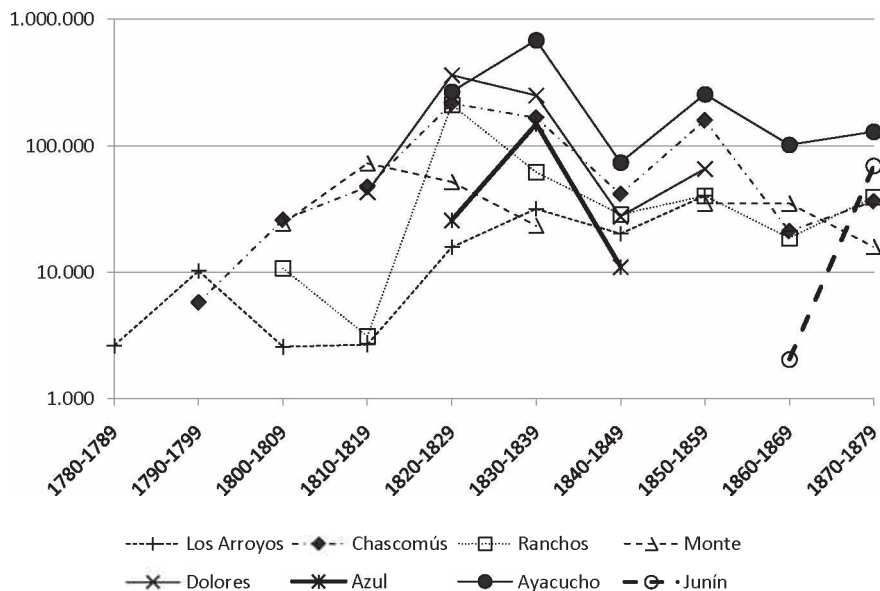
GRÁFICO 2
El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires.
Los Arroyos, Chascomús, Ranchos, Monte, Dolores, Azul y Junín
1780-1880
En operaciones por decenio



Fuentes:⁴¹ Los Arroyos: CANEDO, Mariana *La tierra y la población en un área de temprana colonización. El partido de Los Arroyos, 1600-1850*, Tesis de Doctorado, Universidad de Buenos Aires, 1996, gráfico 2, p. 135 (operaciones estimadas) y cuadro VI, p. 156 (hectáreas). Chascomús, Ranchos y Monte: BANZATO, Guillermo *Ocupación ...* cit., cuadro V.2, p. 428. Dolores: MASIOLI, Alejandra *Productores...* (Tesis) cit., Cuadros 4 y 5, pp. 77 y 78 y Apéndice 1 Cuadros 6 y 7, pp. 97 y 98. Ayacucho: D'AGOSTINO, Valeria Araceli *Estado ...*, cit., Cuadro VI, p. 292. Azul: LANTERI, Sol "Una verdadera..." cit., cuadros 3 a 6. Junín: BANZATO, Guillermo "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", en *Mundo Agrario*, n° 23, 2011, tablas 5 y 6.

41 Se omitieron todas las operaciones sin alguno de los datos, fecha o extensión. Los datos referidos a las transacciones en Ayacucho, Azul y Dolores incluyen los traspasos de acciones enfitéuticas, los de los otros partidos no. Hemos adecuado los datos correspondientes a Azul a la escala en décadas utilizada en los demás trabajos. Puede surgir de ello una pequeña divergencia en algunas operaciones que hayan sido consideradas en una década y que corresponderían al primer año de la siguiente.

GRÁFICO 3
El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires.
Los Arroyos, Chascomús, Ranchos, Monte, Dolores, Ayacucho, Azul y Junín,
1780-1880
En hectáreas por decenio



Fuente: Los Arroyos: CANEDO, Mariana *La tierra y la población en un área de temprana colonización. El partido de Los Arroyos, 1600-1850*, Tesis de Doctorado, Universidad de Buenos Aires, 1996, gráfico 2, p. 135 (operaciones estimadas) y cuadro VI, p. 156 (hectáreas). Chascomús, Ranchos y Monte: BANZATO, Guillermo *Ocupación ...* cit., cuadro V.2, p. 428. Dolores: MASIOLI, Alejandra *Productores...* (Tesis) cit., Cuadros 4 y 5, pp. 77 y 78 y Apéndice 1 Cuadros 6 y 7, pp. 97 y 98. Ayacucho: D'AGOSTINO, Valeria Araceli *Estado ...*, cit., Cuadro VI, p. 292. Azul: LANTERI, Sol "Una verdadera..." cit., cuadros 3 a 6. Junín: BANZATO, Guillermo "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", en *Mundo Agrario*, n° 23, 2011, tablas 5 y 6.

El descenso en la cantidad de hectáreas negociadas se dio tanto en Dolores como en los partidos situados más al norte. Evidentemente, la caída del gobierno de Rivadavia, las luchas faccionales y, en consecuencia, el recrudecimiento de los malones provocaron inseguridad tanto en la ciudad como en la campaña, al tiempo que asolaba a la

provincia una terrible sequía.⁴² de modo que los negocios cayeron en Chascomús hasta 1834. el año siguiente a la “campana al desierto” de Rosas.⁴³ Los Arroyos continuó, como dijimos, la tendencia alcista.

Mientras tanto, en Ayacucho y Azul, a la par de la entrega oficial de terrenos en enfiteusis, comenzaban las ventas entre particulares. La década de 1820 marcó el inicio de las transacciones en estos últimos partidos que tendrían una tendencia similar: un marcado aumento en la década de 1830, mostrando la intensidad con que fueron negociadas las acciones enfiteúticas en los años previos a las ventas de 1836 y el impacto de las donaciones de suertes de estancias, seguido por un descenso, también marcado, en la de 1840. Compartieron esa tendencia aunque la extensión negociada en Ayacucho más que cuadruplicó la de Azul: 685.070 has.

En los años en que el Estado de Buenos Aires se mantuvo separado del resto del país (1852-1862), se perdieron tierras ante el avance de las tribus aborígenes en el centro y oeste de la provincia, Junín, por ejemplo, quedó despoblado y la zona de Tandil y Azul recibió varios ataques. 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.⁴⁴ Los demás partidos presentaron un comportamiento idéntico en el rápido repunte, reflejando el mejor posicionamiento del hinterland de Buenos Aires en el mercado internacional. Ayacucho registró, comparativamente, el mayor volumen de tierras negociadas, 256.426 has, seguido de Chascomús, donde se negociaron 159.423 has. Los Arroyos y Monte fueron los únicos partidos que superaron, en volumen, a las hectáreas vendidas en la década de 1830. En tanto que en lo que respecta al número de operaciones, todos aumentaron (a excepción de Dolores y Azul), lo cual estaría indicando el fraccionamiento de la tenencia. El repunte en la década de 1850 en Azul es atribuido a la coyuntura de inestabilidad que comenzó en la región a la caída del rosismo y a las disposiciones oficiales que ordenaban el cumplimiento de la obligatoriedad del poblamiento para poder acceder a la propiedad legal de las suertes de estancia. En el caso de Tandil también se reanimó el mercado hasta que en la década de 1860 el 30% de las tierras del partido fueron vendidas entre particulares.⁴⁵

A partir de los años 1860s el estado comenzó a otorgar tierras nuevas en arrendamiento, alcanzando las cinco millones de hectáreas entre 1857 y 1876 para luego vender poco más de seis millones en el mismo período.⁴⁶ En este contexto, en Junín co-

42 MONCAUT, Carlos Antonio “Inundaciones y sequías tienen raíces añejas en la pampa bonaerense (1576-2001)”, en MAIOLA, Orlando; GABELLONE, Néstor y HERNÁNDEZ, Mario *Inundaciones en la región pampeana*, Editorial de la Universidad Nacional de La Plata, La Plata, 2003, pp. 27-47.

43 BANZATO, Guillermo “La periferia...”, cit.

44 BANZATO, Guillermo *La expansión...*, cit.

45 LANTERI, Sol “Una verdadera...”, cit.; MOSSE, Valeria “La propiedad...”, cit.

46 VALENCIA, Marta *Tierras públicas...*, cit.

menzaron las denuncias de los campos ocupados por quienes volvían a sus posesiones y por los que necesitaban mejores pasturas para sus ganados e inmediatamente fueron vendidos, igual que en la frontera antigua. Al mismo tiempo, en los demás partidos la compraventa mostró un nuevo descenso en el volumen de hectáreas negociadas (a excepción de Monte que se mostró estable), pero manteniendo, y en algunos casos ascendiendo, en el número de operaciones. En Ayacucho descendieron las hectáreas escrituradas (de más de 250.000 a 102.160) mucho más que las operaciones; avanzaba la frontera y también la seguridad del territorio entonces comenzaba el fraccionamiento, tal como había sucedido en Chascomús y Dolores.

Podemos apreciar que en los demás partidos hubo un leve repunte en los volúmenes negociados en la siguiente década, aunque con un aumento mucho más marcado en el número de operaciones en Chascomús y Ranchos, lo que indica que en estos dos partidos la subdivisión de parcelas se acentuó debido a las particiones hereditarias y el proceso de formación del mercado de tierras. En Ayacucho, aunque ascendieron tanto las ventas como las operaciones, éstas últimas lo hicieron en forma mucho más marcada, otra forma de expresar el fraccionamiento.

3.2.2. *Transferencias de terrenos ejidales entre particulares, el caso de Mercedes*

Si bien la historiografía señaló tempranamente la existencia de un mercado de transferencias de derechos, las investigaciones estuvieron mayormente centradas en las operaciones entre particulares una vez que los derechos de propiedad ya habían sido claramente especificados.⁴⁷ No obstante, estos derechos que resultaron en un único modo de entender la propiedad, sólo se fueron imponiendo paulatinamente coexistiendo más bien, durante gran parte del siglo XIX, con diferentes concepciones de la propiedad y diferentes prácticas propietarias. Es cierto que a partir de la labor codificadora o de la acción institucional –que fue desvaneciendo la distinción entre lo poseído, poseído parcialmente y no poseído– se produjo una *atenuación de los costos de transacción* que podría haber tenido consecuencias para los incentivos y el cambio económico.⁴⁸ No obstante, las fuentes permiten asegurar que también se realizaron intercambios cuando las reglas no estaban claramente definidas y los costos de transacción eran, producto de ello, más riesgosos. Si la evidencia demuestra que estos obstáculos no impidieron las negociaciones deberían, por tanto, estudiarse.

Como expusimos anteriormente, el 54% de la tierra privatizada partir de 1858 en el ejido estaba ocupada (A en el cuadro 1) puesto que había sido donada previamente.

47 Los trabajos de Valencia e Infesta sobre la aplicación de los sistemas de enfiteusis y arrendamiento respectivamente fueron los primeros en señalar la existencia de un mercado en el que se transferían derechos. Ver: VALENCIA, Marta *La política...* cit.; INFESTA, María Elena *Usufructo...* cit.

48 NORTH, Douglas y HARTWELL, R. M. "Ley, derechos de propiedad, instituciones legales y el funcionamiento de las economías" en AA. VV., *Historia económica. Nuevos enfoques y nuevos problemas*, Crítica, Barcelona, 1981.

CUADRO 1
El ejido de mercedes, 1810-1878

Tipo	has.	%	Historia	has.
Sup. otorgada en propiedad entre 1863 y 1878	4.954	82	A- Sup. entregada previamente en donación y luego escriturada (1810-1857)	3.228
			B- Sup. sin antigüedad (1858 en adelante) o terrenos baldíos (o declarados como tal) al momento de la compra (1858 en adelante)	1.605
			Sin datos	121
Sup. pendiente de escrituración	147	3	-	-
Sup. baldía	924	15	-	-
Sup. Total	6.025	100	-	-

Sobre esta superficie surgió un mercado de transferencias de derechos puesto que los pobladores, desde la primera década revolucionaria, compraban y vendían tierra donada. Si bien los intercambios fueron continuos, los picos de mayor movimiento se produjeron a partir de la década de 1850 cuando los ejidatarios de Mercedes transfirieron cada vez más frecuentemente toda o parte de sus parcelas, adelantándose y luego acompañando la oferta estatal. Esta última no inhibió las negociaciones. Cuestión que también plantearon Valencia para el caso de las transferencias de derechos de tierras públicas arrendadas y Banzato cuando estudio las compra-ventas de campos y estancias.⁴⁹

En el ejido de Mercedes, entre 1820 y 1875 se registraron un total de 537 transferencias de derechos entre particulares previas a la escrituración. Conocemos el precio de la hectárea de 309 operaciones (el 57,5%). Las décadas de 1840, 1850 y 1860 son las más representativas: por un lado, abarcan 444 operaciones de las 537 consideradas (82,7%) y por otro, en cada una de ellas contamos con más de un 60% de muestras con precio. Entre 1820 y 1875 intervinieron 763 individuos o sociedades en el mercado: el 72,6% sólo en una operación, el 18,2% en dos y el 9,2% restante en tres y hasta en siete operaciones. Los datos demuestran que el número de partícipes era considerable pero a su vez reflejan que las transferencias fueron más bien ocasionales para la mayoría, puesto que sólo el 4% del total de pobladores intervino frecuentemente en

49 VALENCIA, Marta *Tierras públicas...*, cit.; BANZATO, Guillermo *La expansión...*, cit.

estos negocios. En la amplia mayoría de los casos las transacciones se hicieron entre la población del partido y entre nativos e inmigrantes. Ocasionalmente se realizaron operaciones con pobladores del partido lindante de Chivilcoy o individuos que residían en Buenos Aires. En estos casos los involucrados tenían bienes en Mercedes o familia en la zona, es decir que no eran completamente forasteros. Por otra parte, se observa que las transacciones se dieron en un 80% entre ejidatarios. Más aún, el 35% de las transferencias se realizaron entre linderos siendo relativamente más numerosos los individuos que vendieron fraccionando sus posesiones que los que compraron aglomerando, lo que indica el ingreso de nuevos agentes en el mercado. Las ventas entre familiares estuvieron presentes, puesto que conformaron el 5% del total de transferencias, pero no fueron una característica distintiva.

Las operaciones de compra y venta entre vecinos y linderos constituyeron el 80% de las transacciones. La compra en sociedades de dos o tres pobladores también era frecuente. Podían ser modestas, para trabajar en común una chacra o quinta, o de mayor alcance. Entre las primeras, la mayoría se disolvían rápidamente y los integrantes terminaban fraccionando las unidades en partes iguales o uno de los miembros compraba la totalidad de la superficie adquirida. Las sociedades de mayor alcance estaban lideradas por personajes importantes del pueblo y orientadas a empresas mayores como molinos, tambos, fábricas de ladrillos u hornos de pan y cervecerías. Con respecto a los casos más significativos de individuos que hicieron del negocio de las transferencias de tierras una práctica frecuente (interviniendo en más de cinco transferencias), todos tenían en común el hecho de no ser antiguos pobladores.

4. Precios y mercado(s)

4.1. Los precios de la tierra pública

La bibliografía que trabajó la cuestión de la tierra pública en la campaña coincide en señalar que primaron básicamente dos criterios para fijar los precios, según su localización: al interior o exterior del río Salado y al interior o exterior de la frontera.⁵⁰ Estas medidas no tuvieron en cuenta las condiciones productivas y obedecieron a una motivación fiscal. En la campaña, durante la etapa rosista (1836-1843), se marcaron tres zonas cuyos precios serían 0,26; 0,21 y 0,16 pesos fuertes la hectárea (en adelante pesos), con los beneficios que la inflación confería, pues ya en 1839 los campos costaban la mitad.⁵¹ Las tierras públicas que se ofertaron al interior del río Salado mediante

50 En 1858 se trazó una línea imaginaria que iba desde el arroyo Quequén Grande hasta las sierras de Tandil, luego al arroyo Tapalqué y desde allí a los fortines Esperanza, Cruz de Guerra, Ituzaingó y Junín, para terminar en las puntas del Arroyo del Medio (VALENCIA, Marta *Tierras públicas...*, cit., p. 70).

51 INFESTA, María Elena *Usufructo...*, cit., p. 95. Los precios de la tierra pública están expresados en el original en pesos moneda corriente. En 1836 fueron: 5.000, 4.000 y 3.000 \$mc la legua, los que fueron convertidos a pesos fuertes según las tablas de ÁLVAREZ, Juan *Temas de historia económica argentina*, El Ateneo, Buenos Aires, 1929, y a hectáreas a razón de 1 legua = 1.600 cuadradas = 2.700

la ley de 1857 tenían un precio de 3,74 pesos, el que se repitió en la oferta al exterior del río por la ley de 1859, los que fueron bajando levemente hasta que en 1862 se duplicaron los primeros y se mantuvieron los segundos. En 1864 se tomaron los precios de 1862, pero se hizo una excepción para algunos partidos en los que la tierra costaría 3,21 pesos. A su vez, en la oferta que el estado provincial hizo en 1867 se dividieron los partidos en cuatro zonas cuyos precios serían 1,78; 2,23; 2,97 y 5,94 pesos. En 1871 volvieron a dividirse los partidos, esta vez al otro lado de la frontera, también con precios diferenciados: 1,18; 1,01 y 0,89 pesos. La ley provincial de 1878 adoptó los precios y las secciones de las de 1867 y 1871 los que, como estaban expresados en moneda nacional, al convertirlos a pesos fuertes habían bajado. Finalmente, la ley nacional del 5 de octubre de 1878 determinó que cada hectárea costaría 0,16 pesos.⁵²

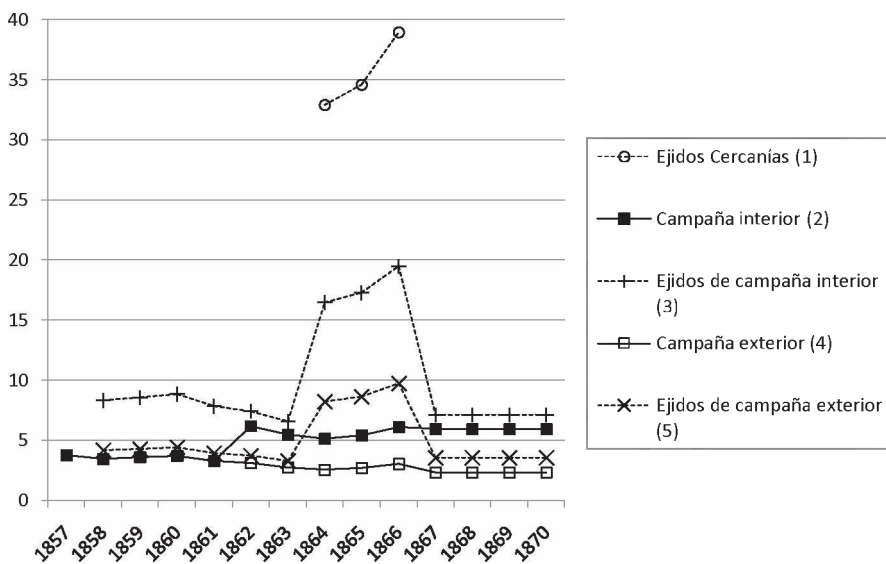
En los ejidos también se fijaron precios de venta en relación con la frontera y se diferenciaron los de las cercanías de Buenos Aires del resto. La ley de 1858 fijó los precios dividiendo a la provincia en tres zonas. En la primera, integrada por San José de Flores, Quilmes, San Fernando, San Isidro, Conchas, Belgrano, Moreno, San Justo y Barracas al Sur procederían a vender en remate los terrenos públicos dentro del ejido, salvo los que se encontraban sobre la ribera del río de La Plata y los de Chacarita de los Colegiales en Flores y Morón. En la segunda: Villa de Lujan, Villa de Mercedes, Pilar, Exaltación de la Cruz, Zarate, Areco, Fortín de Areco, Baradero, San Pedro, San Nicolás, Arrecifes, Salto, Ensenada, Magdalena, Chascomús, Dolores, San Vicente y Cañuelas debía hacerse lo mismo pero bajo la condición de no enajenar sino aquellos cuya tasación excediese de 8,31 pesos fuertes y exceptuando los de la ribera del río de La Plata y Paraná. Con respecto a las municipalidades restantes, la ley establecía que debían venderse solo los terrenos cuya tasación excediese de 4,16 pesos fuertes. Entre julio de 1864 y noviembre de 1866 los precios mínimos fueron modificados. Se agregó Cercanías donde las tierras cuya tasación excediese los 32,91

has, según BALBÍN, Valentín *Sistema de medidas y pesas de la República Argentina*, Tipografía de M. Biedma, Buenos Aires, 1881.

52 En los ejidos en 1858 se estableció como precio mínimo de tasación 300 y 150 pesos la cuadra cuadrada y entre 1864 y 1866, 1.600, 800 y 400 pesos la cuadra cuadrada. A partir de 1870, con la sanción de la ley de ejidos las municipalidades quedaron facultadas para establecer los precios (BARCOS, María Fernanda *De cada labrador...*, cit.). El precio de la tierra pública en 1857 y 1859 fue de 200.000 pesos. En 1864 se estipuló en 400.000 pesos al interior del río Salado y 200.000 al exterior, exceptuando algunos partidos, donde se establecían a 250.000 pesos. En 1867 la tierra costaría 120.000 pesos en la primera sección, 150.000 en la segunda, 200.000 en la tercera y 400.000 en la cuarta. En 1871 se fijaron en 80.000, 70.000 y 60.000 para las secciones primera a tercera, respectivamente (VALENCIA, Marta *Tierras públicas...*, cit., p. 100-101, 105-107, 120, 139-143; VALENCIA, Marta “La última frontera...”, cit., p. 127). En todos los casos se trata de pesos moneda corriente, los que fueron convertidos como se indica en la nota anterior. En el caso de la ley nacional se trató de 4.000 títulos de 400 pesos fuertes, donde cada acción correspondía a una legua cuadrada, se convirtieron las hectáreas a razón de 1 legua = 2.500 has, tal como fuera estipulado en la época (BARBA, Enrique M., et. al. “La campaña...”, p. 238).

pesos fuertes se pusieron en venta y se aumentó el precio de las otras dos zonas a 16,46 y 8,23 pesos fuertes respectivamente. Posteriormente y hasta la Ley de Ejidos de 1870, los precios mínimos se retrotrajeron a los de 1858. La Ley de ejidos de 1870 abandonó el criterio de fijar precios mínimos y derivó en las municipalidades de cada partido la tarea de fijar los precios de tasación de sus quintas y chacras. El siguiente gráfico compara los precios de la tierra pública en plena campaña y en los ejidos.

GRÁFICO 4
Precios de la tierra pública, campaña-ejidos (1857-1871) en \$ fuertes



Fuente: MUZLERA, Joaquín *Tierras Públicas. Recopilación de leyes, decretos y resoluciones de la provincia de Buenos Aires sobre tierras públicas desde 1810 a 1895*, Isidro Solá Sanz, La Plata, 1895

4.1.1. Ejido: precios de la tierra pública y precios del mercado de transferencias en Mercedes

Observamos que los precios de las tierras ejidales se pautaron más altos durante todo el periodo. Este tema adquiere una magnitud significativa si consideramos que los proyectos de colonización agrícola hasta fines del periodo estudiado estuvieron circunscriptos a los ejidos, salvo excepciones. Allí debían establecerse los pequeños labradores, antiguos pobladores nativos e inmigrantes. En la legislatura el alto precio fijado por las leyes ejidales fue señalado como un impedimento para el fomento de

la propiedad privada al punto que a fines de 1866 fueron restablecidos los mínimos pautados por la ley de 1862.

Si bien los precios pautados por el estado eran altos, en el ejido de Mercedes se encontraban muy por debajo de los precios que se negociaban en las transferencias de derechos descriptas en el apartado anterior. El gráfico siguiente registra los precios por hectárea en cada una de las transferencias de derechos y los precios que fijaron las leyes de venta en esos mismos años. Se observa claramente que los precios de las operaciones entre particulares se encontraban por encima de los que pautó el estado en esos mismos años y por encima de los precios de la campaña.⁵³ Una de las explicaciones sobre esta cuestión tiene que ver con que el precio fijo representaba básicamente el valor de la tierra mientras que los precios de las transferencias incluían tanto el valor de la tierra como el de las mejoras. En el ejido de Mercedes las escrituras de tierra pública no discriminaban las mejoras porque en la amplia mayoría de los casos el que accedía a la propiedad era el poseedor y además se suponía que edificar, cosechar y cercar era un requisito mínimo ineludible. En los remates, donde podría darse una puja por la tierra y salir beneficiado un tercero, o en los casos en los que el poseedor desistía de la compra, la ley estipulaba que las mejoras debían tasarse y pagarse por separado.⁵⁴ Estas últimas no fueron considerables porque en casi todos los casos compraron la tierra en pública subasta los mismos individuos que la solicitaron previamente⁵⁵ (Gráfico 5).

4.1.2. Campaña: precios de la tierra pública y precios de mercado en Chascomús y Junín

Si se compara la evolución de los precios de la tierra pública fijados en 1836 y hasta 1843 con los precios de compra-venta en Chascomús, se advierte que los segundos eran mucho más altos y tuvieron un movimiento prácticamente opuesto, pues en el año 1840 en que la tierra pública estuvo más baja, el promedio de los campos en Chascomús alcanzó uno de sus puntos más altos.⁵⁶ Entre 1857 y 1873 los precios de la tierra pública estuvieron muy parejos con el promedio de Chascomús mientras que en el lapso de 1874 a 1880 los de la tierra privada estuvieron sensiblemente más altos, inclusive con la valorización del papel moneda a partir de 1883 y la fuerte especulación de ese año y el siguiente. En la última parte de este período los precios de las tierras públicas volvieron a estar a la par de las privadas de antiguo asentamiento. En cambio, los precios de Junín que entran en 1869, estuvieron apenas por encima de las

53 SABATO, Hilda *Capitalismo y ganadería...*, cit.; BANZATO, Guillermo *La expansión...*, cit.; VALENCIA, Marta *Tierras públicas...*, cit.

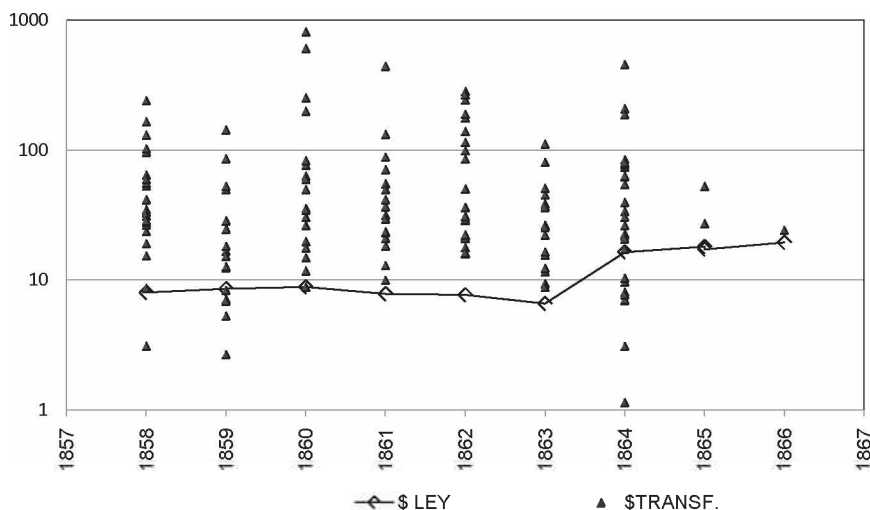
54 “Artículo 3º: en caso de no aceptar la preferencia por el artículo anterior, quedará sujeto el poseedor a la tasación que se hiciese de las mejoras por dos peritos nombrados por su parte y por las del licitador, con un tercero por el Gobierno para el caso de discordia”, MUZLERA, Joaquín *Tierras públicas...*, cit.

55 BARCOS, María Fernanda *De cada labrador...*, cit.

56 BANZATO, Guillermo “La periferia de la “Gran Transformación”...”, cit.

tierras públicas de frontera y por debajo de las de antiguo asentamiento, fueran éstas públicas o privadas.

GRAFICO 5
Precios de la tierra pública ejidal y precios del mercado de transferencias de derechos ejidales, Mercedes, 1857-1867 (\$ fuertes/ha)

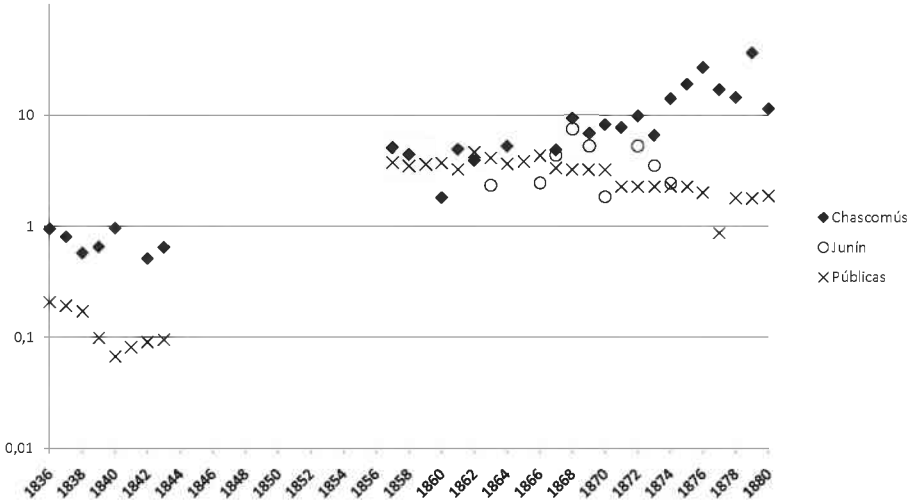


Fuente: Escribanía Mayor de Gobierno (EMG), Expedientes de trámite (antecedentes) Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires

Estas constataciones tienen validez para campos, pues en el caso de los ejidos, se ha demostrado que en Mercedes los precios de las transacciones entre particulares por los derechos de usufructo de las quintas y chacras estaban por encima de los pautados por la ley, debido principalmente a la incidencia de las mejoras, que los particulares tenían en cuenta en la transacción y el estado no, la distancia respecto al pueblo y las relaciones personales de los intervinientes en los negocios.⁵⁷

57 BARCOS, María Fernanda *De cada labrador...*, cit.

GRÁFICO 6
Precios de tierra pública y privada
Chascomús, 1836-1880. Junín, 1869-1880



Fuentes: Tierra pública en INFESTA, María Elena *La pampa...*, cit., p. 95 y VALENCIA, Marta *Tierras públicas...*, cit.; Tierra privada en BANZATO, Guillermo “La periferia...”, cit. Nota: Los precios de la tierra pública están promediados, pues había diferencias según la localización. Asimismo, los números de la tierra privada expresan un promedio de cada año.

4.2. Los precios de mercado

4.2.1 En la campaña⁵⁸

Según el estudio que realizó Juan Carlos Garavaglia, a partir de inventarios de testamentarias, los precios de los campos al interior del río Salado desde la década de 1820 tuvieron un periodo de alza hasta 1828, igual que las chacras de San José de Flores en el inmediato hinterland del puerto. A partir de allí comenzaron a caer hasta 1840, año en que iniciaron un nuevo período de suba hasta 1850. Durante la guerra con el Brasil (1825-1828) el aumento del precio de la tierra se explicaría por el cierre de la exportación y la falta de metales preciosos, que llevaron a “los comerciantes y especuladores a volcarse hacia la compra de tierras para no perder sus capitales”, este alza de precios se invirtió en la década de 1830, sobre todo con la oferta de tierras públicas a partir de 1836, caída que seguiría con el bloqueo de 1838-1840, debido a la subida

58 Ver tabla al final del trabajo

de la onza y la depreciación del papel moneda, pero que luego se revertiría al finalizar el proceso de transferencia de tierras públicas a manos privadas,⁵⁹ pues el Estado no realizó nuevas escrituraciones en la década de 1840. Valeria Ciliberto, cuyos datos con las mismas fuentes para San José de Flores muestran igual tendencia, agrega que en la década de 1850 las tasaciones de inventarios volvieron a incrementarse. Para Chascomús, encontramos que los precios en las escrituras no registraron marcadas tendencias anuales de alza o baja siendo los de Chascomús mucho más bajos.

En el caso de Pergamino entre 1780 y 1880, Jonathan Brown, utilizando datos de López Godoy, estimó que los precios habían ascendido sin solución de continuidad como resultado de la mayor producción y según su distancia al mercado de Buenos Aires, considerando que la especulación fue un fenómeno de las últimas décadas del siglo, mientras que en el período anterior en la formación del precio habría primado un cálculo en base al ingreso que podría obtenerse. En cambio, Hilda Sabato, en una primera aproximación al movimiento de los precios al interior del río Salado en un plazo más corto, con mayor diversidad de fuentes, marcó la tendencia alcista que se inició en la década de 1840 y culminó a mediados de la de 1860, para caer en el quinquenio siguiente; luego volvió a ascender en los 1870s, sufrió una leve baja en el siguiente quinquenio para volver a elevarse en los años '80s. Estas oscilaciones las atribuyó a los picos de oferta de tierra pública en la constante expansión de la frontera y por una demanda que atendía a las expectativas de especulación o las variaciones de los precios de las materias primas agropecuarias. Según nuestros datos, los precios comenzaron su ascenso recién a mediados de la década de 1850, pero téngase en cuenta que Chascomús fue el foco de la insurrección de 1839 y muchas de las estancias estuvieron embargadas hasta mediados de la década de 1840; en los años 1870s se produjo una fuerte suba. 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. La oferta de tierras públicas ejidales iniciada en 1858, lejos de inhibir las transacciones, acompañó este proceso.⁶⁰

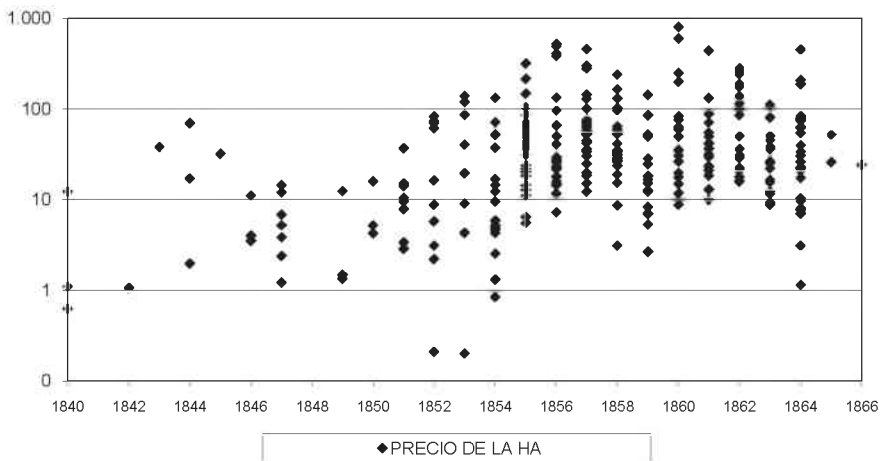
59 GARAVAGLIA, Juan Carlos "La economía rural de la campaña de Buenos Aires vista a través de sus precios: 1756-1852", en FRADKIN, Raúl y GARAVAGLIA, Juan Carlos (eds) *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865*, Prometeo, Buenos Aires, 2004, 107-158; CILIBERTO, María Valeria "La tierra pública periurbana: arrendamiento, enfiteusis y ventas en el entorno agrario de Buenos Aires (San José de Flores, 1800-1862)", en *Trabajos y comunicaciones*, n° 35, 2009, pp. 117-147.

60 LÓPEZ GODOY, P. M. *Historia de la propiedad y primeros pobladores del partido de Pergamino*, Pergamino, 1973, citado en BROWN, Jonathan *Historia socioeconómica*, cit., p. 272; SABATO, Hilda *Capitalismo y ganadería...*, cit., pp. 63-64; BARCOS, María Fernanda *De cada labrador...*, cit.

4.2.2. En el ejido de Mercedes

A diferencia del apartado anterior, en el presente se trabajará con los precios de las transferencias previas al acceso a la propiedad plena. El siguiente gráfico permite observar la variabilidad de los datos analizados. El coeficiente de variación para toda la serie fue de 163% lo que permite afirmar que es altamente heterogénea. El gráfico muestra un conjunto de operaciones con un comportamiento de precios poco aislable en una tendencia clara a primera vista. En los mercados en formación, la dispersión es una constante lo que no implica en todos los casos un comportamiento anárquico puesto que se pueden aislar variables.⁶¹

GRÁFICO 7
Precio de la ha de tierra ejidal en las transferencias de derechos, Mercedes



Fuente: Escribanía Mayor de Gobierno (EMG), Expedientes de trámite de solicitud de tierras (antecedentes). Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires.

61 Antes de observar las características de las negociaciones estudiadas en este apartado, es importante describir sucintamente el universo de trabajo de Levi que usamos como referente y el nuestro para no caer en anacronismos. Las dos primeras cuestiones obvias son el tiempo y el espacio pero también existen otras variables importantes. La comunidad que trabaja el autor está constituida por campesinos dedicados a la agricultura intensiva en pequeñas unidades de producción. La calidad de la tierra es uniforme y es tierra arable pura puesto que no hay en la muestra terrenos con árboles, vid o huertos; tampoco se incluyeron sobrantes. Por último, la característica distintiva de este mercado es la debilidad de la demanda.

La base de información que se trabaja aquí posee una cantidad de datos atípicos que podrían desdibujar un supuesto precio de mercado. La calidad de la tierra en el ejido era aparentemente similar pero no era sólo tierra destinada a uso exclusivamente agrícola. aquí estaba también destinada a monte y huerta. En estos casos el uso intensivo del suelo y la cantidad de arboleda como las mejoras jugaron un rol fundamental. Por eso, la primera causa de variación en los precios fueron las *mejoras*, que consistieron sobre todo en árboles, montes de frutales, cercamiento, edificio, cultivo, horno, útiles de labranza y pozo de balde. Estas se incluían en el traspaso, además se especificaba claramente si el terreno estaba cultivado y si se incluía en la venta la cosecha o se dejaba al vendedor levantarla a su debido tiempo. También se hacían distinciones en cuanto al material con el cual estaban confeccionados los ranchos (paja y adobe o material cocido) y sobre el tipo de cercado (tuna, alambre, zanja). Las herramientas y los bueyes se incluyeron en muy pocos traspasos, pero cuando formaron parte de las transacciones tuvieron peso en la determinación del precio. Cuando los intervinientes en la negociación aclaraban que las mejoras se incluían en el traspaso, estaban indicando que formaban parte del precio pautado.

La *ubicación* de las parcelas fue también un factor importante puesto que si bien la tierra era de una calidad uniforme y el espacio donde se encontraban las quintas y chacras no excedía en Mercedes las siete mil hectáreas, la mayor o menor cercanía al río Luján, como a la tablada o al mercado de frutos, influyó en los precios. Para el caso de las últimas transferencias se tuvo en cuenta si la línea del ferrocarril atravesaría o rodearía la parcela. Por último, si las quintas se encontraban frente al pueblo o si tenían salida a la vía pública valían más. Las *mejoras* y la *ubicación* de las parcelas indican por qué algunos precios se pautaron muy por encima de la mediana sin embargo no explican enteramente la dispersión que se mantiene aún sin estos casos.

Si se restan las operaciones donde la ubicación y mejoras fueron un elemento evidentemente influyente, en el 87% de los casos el precio se ubica en la franja de 0,1 a 100 \$ fuertes la ha pero la desviación estándar respecto del promedio (30\$ fuertes) es de 24,4 (y el coeficiente de variación el 81,4%). En periodos quinquenales la dispersión no disminuye a excepción del lapso 1846-1850 pero las operaciones con las que se cuenta son muy pocas. Seguramente en estos terrenos se siguió incorporando el valor de alguna mejora, pero al no estar discriminada no podemos ponderarla. También se incluyen sobrantes porque fue una modalidad frecuente de los ejidatarios vender fracciones. La marcada dispersión de los precios se mantiene aun restando los casos donde las mejoras influyen notoriamente y a pesar del proceso de afirmación de los derechos de propiedad plena a partir de 1858. Evidentemente no fueron factores estrictamente económicos los que influyeron en el comportamiento del mercado de transferencias en el sentido de que sólo la oferta y la demanda determinaban el nivel de los precios, por lo menos en Mercedes hasta 1866. En plena transformación económica y en pleno auge codificador, a nivel local parecería que aún existían comportamientos sociales que alteraban los precios y los alejaban del mercado imperso-

nal. En este sentido mercantilización e impersonalidad del mercado no siempre van acompañados.

Estudiar los lazos sociales y familiares en una comunidad ejidataria es sumamente complicado. sólo haciendo un análisis general observamos que la mayoría de los individuos tenían, o fueron construyendo a lo largo del tiempo, vínculos de parentesco o vecindad más o menos estrechos que implicaron tanto reciprocidad como conflicto. Lo daremos entonces por sentado y nos concentraremos en tres diferenciaciones importantes en función del caso abordado: las transferencias mercantiles realizadas entre familiares directos, las realizadas entre ejidatarios y extranjeros y las efectuadas con extraños a la comunidad (individuos que no eran del partido ni eran labradores).

En el comportamiento de los precios de las operaciones mercantiles entre familiares directos, vecinos y extraños la dispersión tiende a decrecer a medida que la relación se aleja. En cuanto a las relaciones sociales, a medida que nos alejamos de los vínculos más directos si bien disminuye la dispersión los precios suben en vez de bajar. Hemos practicado diferentes combinaciones para observar este comportamiento y concluimos lo siguiente: en primer lugar la desviación respecto a la media varía de mayor a menor según la relación entre los participantes: si los dos son nativos, entre nativos que venden a extranjeros y entre ejidatarios que venden a extraños. No obstante, nunca es menor a los 19\$ fuertes la ha (promedio 30 la ha) lo que significa que hay una importante variación en los precios que no se puede explicar más que en función de la relación personal entre comprador y vendedor.⁶² Las fuentes ilustran las variables extraeconómicas que pesaban en cada operación. Algunas quedaron asentadas en los expedientes, otras sólo pueden ser rastreadas mediante un análisis riguroso de otra documentación y muchas no pueden reconstruirse debido al vacío de información. Sin dejar de lado lo expuesto, podemos aislar *algunas tendencias*: los precios aumentaron cuando el que compraba no era un vecino y bajaron cuando el que adquiría la parcela era un lindero, sobre todo si era nativo (descartamos las operaciones entre familiares). Esto obedeció a varias razones: en primer lugar, no fue el ejido de Mercedes un mercado sin demanda, contrariamente ésta se acrecentó a partir de mediados del siglo XIX cuando aumentaron las transferencias y el precio. En segunda instancia, la afluencia de extranjeros tanto como la de individuos vinculados al comercio repercutió en la variación de precios. Fueron estos dos grupos los que mayoritariamente compraron la tierra, de a fracciones muy pequeñas, a los antiguos ejidatarios. El menor precio en las operaciones entre linderos se explica tanto por las relaciones de parentesco que existían, puesto que las familias se ubicaban espacialmente de modo cercano y en ocasiones trabajaban conjuntamente las parcelas, como por las redes de solidaridad campesina en un contexto de apertura del mercado producto del ingreso de extraños.

62 LEVI, Giovanni *La herencia...* cit.

5. Conclusiones ¿mercado o mercados?

En este trabajo condensamos los estudios que han desarrollado el problema de la emergencia y funcionamiento del mercado de tierras en la campaña bonaerense, entre la creación del Virreinato del Río de la Plata y la consolidación de la vinculación de la región al capitalismo internacional con el cierre de las fronteras indígenas en los 1880s.

Analizamos el problema de la formación de los mercados de tierras de estancia y ejidales, las discusiones historiográficas y los abordajes teóricos, demostrando que no fue necesario el cierre de la frontera, ni la clarificación de los derechos de ocupación mediante el acceso a la propiedad plena de la tierra, para que se realizaran negocios en los dos casos.

El precio más bajo de las tierras públicas al exterior del río Salado durante la década de 1830, sin dudas que en este caso por decisión política, explica claramente las posibilidades para aquellos que habían consolidado sus estancias y necesitaban aumentar la escala de su producción pero no encontraban alternativas de tanta extensión y a tan bajo precio en las tierras privadas de las zonas más protegidas y completamente ocupadas al norte de este río. Sin embargo, puesto que estos precios no tenían una diferencia abismal, las tierras de propiedad privada bien pudieron ser apetecibles para aquellos que preferían mejores garantías en cuanto a la seguridad de los derechos de propiedad, o no tenían posibilidades de solventar los costos de poner en producción un establecimiento desde cero. Estos costos de transacción podrían descomponerse en gastos de mensuras, trámites de solicitudes de tierras, riesgos de pérdida del ganado y las mejoras en manos de los indios, ausencia de medios de transporte, entre otros, que una compra a los particulares en las zonas más protegidas ya no tenían. Asimismo, se ha demostrado la importancia de los vínculos (personales, familiares y con el poder) en la obtención de las tierras públicas en la frontera, de parte tanto del Estado como de otros particulares. Lamentablemente no hay información cuantitativa comparable para todo el período, pero es notorio que muchas solicitudes de tierras de la primera mitad del siglo fueran acompañadas de pedidos para que se nombrara a algún agrimensor que por esos meses estuviera mensurando en la zona para cumplir con el requisito de la mensura. También, casos en que un solicitante se trasladaba a la zona de la frontera donde había realizado la solitud para asistir a estos procedimientos, en representación de sus propios intereses y de los de otros con los que tenía algún vínculo. Durante el período 1857-1880 los precios de las tierras públicas se mantuvieron por debajo de las privadas y, aunque todas habían aumentado, tampoco las diferencias eran tan grandes. De modo que aventurarse a la frontera era un riesgo que podían tomar quienes tuvieran cierto respaldo económico para poder esperar mejores condiciones que permitieran poner esas tierras a producir.

Por lo tanto, la oferta no fue inelástica y tuvo un necesario componente estatal (constante durante todo el período puesto que ante cada expansión militar se liberaban al mercado vastas dimensiones), pero también contaba con la participación de

oferentes privados. La oferta de tierra pública no impidió que los campos privados fueran negociados, y no parece que haya depreciado los precios. La oferta privada tenía varias alternativas: transferir derechos de uso de terrenos del estado ocupados bajo diferentes figuras legales (enfiteusis, arrendamiento o donación). Una vez adquiridas las tierras, se sumaron nuevas posibilidades como venderlas o legarlas a sus herederos. Para la demanda, comprar tierras públicas o privadas no era una decisión que pudiera estar determinada únicamente por el precio, pues en la campaña el de las primeras no era tan insignificante como se había supuesto, en comparación con el de las segundas. En los ejidos, los que querían comprar tierras y no eran antiguos ocupantes, debían realizar previamente una transferencia de derechos. En estos casos, los precios sí estuvieron muy por encima de los pautados por el Estado debido a los componentes sociales y económicas implicados en el traspaso.

La demanda también fue constante debido a la expansión productiva orientada al mercado externo y la necesidad de terrenos dedicados al consumo local, en un contexto de permanente afluencia de población migrante, a inicios de siglo del interior del país y a partir de mediados del siglo XIX ultramarina. ¿Es posible, entonces, pensar este conjunto de operaciones en la provincia de Buenos Aires como expresiones de un mismo mercado, o fueron mercados paralelos?

El movimiento de los negocios se reflejó en la cantidad creciente de operaciones y en la escala de precios fluctuante pero en alza continuada desde el inicio del periodo, con intercambio sobre todo en metálico. Estas evidencias permiten afirmar la existencia de mercados, no obstante, éstos tuvieron lógicas diferenciales que paulatinamente fueron confluyendo en un mercado cada vez más integrado hacia fines del siglo XIX. Este proceso admitió variables de comportamiento que incluyeron motivaciones tanto económicas como extraeconómicas e implicaron que los participantes tuvieran lógicas de funcionamiento diferenciales. Todo esto quedó expresado en el comportamiento de los precios. El estudio comparado de los terrenos ejidales y de estancia puso en evidencia la mayor dispersión en el primer caso.

En los ejidos la tierra se negoció entre particulares desde muy temprano lo que implicó una fuerte mercantilización del factor aún sin derechos de propiedad plenamente consolidados. En Mercedes la demanda fue constante pero se acrecentó a partir de la década del cincuenta cuando llegaron inmigrantes europeos, sobre todo labradores italianos pero también españoles y franceses. Este movimiento suplantó a las tradicionales migraciones interprovinciales de la primera mitad del siglo XIX. Los precios que se manejaron en las transferencias de derechos incluyeron la tierra como las mejoras. Dejando de lado los casos atípicos se puede establecer que en el 87% de las negociaciones el precio de la tierra se pautó entre 0,1 y 100\$ oro la hectárea. La tendencia alcista dentro de esta franja se puede observar a pesar de la fuerte dispersión de la serie y obedece a la demanda de parcelas producto de la llegada de inmigrantes, del nuevo interés de los sectores vinculados al comercio, industrias rurales y los estancieros. Una parte de esa demanda fue cubierta por el estado, que durante este pe-

riodo aumentó considerablemente el número de donaciones, y la otra por los antiguos pobladores; quienes fueron transfiriendo todo o (mayormente) parte de sus parcelas a los recién llegados, con ciertas variaciones (reflejadas en los precios) de acuerdo a los lazos personales y a los vínculos sociales de los intervinientes en cada una de las negociaciones.

Antes de la sanción de las leyes de venta, los recién llegados o los interesados en adquirir estas tierras si no recibían una donación debían comprar las acciones a otro poblador. Así, los antiguos labradores, incentivados por la creciente demanda, comenzaron a fraccionar y vender más frecuentemente sus tierras a precios al principio favorables pero finalmente no fueron ellos quienes hicieron el mayor negocio sino los sectores que disponían de la información necesaria, los vínculos sociales y los lazos políticos indispensables para disminuir los costos que supone toda transacción. Por ejemplo, la normativa sobre venta de tierras ejidales se venía discutiendo en la legislatura desde mediados de la década del cincuenta al igual que el proyecto de extender el ferrocarril. Los sectores con influencias no desconocían que estas transformaciones elevarían la importancia estratégica de los pueblos que las vías recorrieran y más aún de sus ejidos puesto que allí se ubicaban las tabladas y mercado de frutos y posteriormente se establecerían las estaciones.⁶³ Estos individuos, conscientes de la potencialidad del ejido, formaron un bloque de poder que si bien no era homogéneo, tenía suficientes intereses en común como para actuar de consuno en muchas cuestiones.

Esperamos que nuevos trabajos enfocados en el mercado de tierras tanto a nivel de partidos como de ejidos permitan deducir si los casos aquí presentados pueden tomarse como testigos o son atípicos en la provincia.

63 Infesta y Valencia detectaron también sectores vinculados al comercio que calculaban todas las posibilidades que les ofrecía el negocio de tierras públicas combinando una sólida posición económica con otro tipo de actividades y con información sobre las políticas de tierras ya sea porque eran legisladores o porque sus vínculos políticos- sociales les permitían acceder a las novedades. Nuestros personajes son de segunda línea en comparación y sus escala de negocios es infinitamente menor pero tienen el mismo *modus operandi*. INFESTA, María Elena *La pampa...*, cit.; VALENCIA, Marta *Tierras...*, cit.