

## **El mercado de tierras en la campaña bonaerense. Chascomús, 1800-1880.<sup>1</sup>**

Hacia el sudeste de la ciudad de Buenos Aires se encuentra el partido de Chascomús, se caracteriza por sus terrenos llanos, con partes bajas que conforman las cañadas, arroyos y lagunas, está delimitado al sur por el río Salado y al nordeste por el río Samborombón que desembocan en la bahía del mismo nombre, hacia estos ríos y una gran cantidad de lagunas, llevan sus aguas numerosos arroyos (ver mapa).<sup>1</sup> Este partido fue poblado en el último veinteno del siglo XVIII, durante el virreinato de Vértiz, a partir de una estrategia de ocupación militar y productiva de la frontera interna con la región dominada por las tribus autóctonas.<sup>2</sup>

Siguiendo el curso del río Salado como límite natural a una distancia que oscilaba entre 60 y 160 kilómetros de la ciudad de Buenos Aires, se crearon las guardias de Chascomús, Ranchos, Monte, Lobos, Navarro y Luján, alrededor de las cuales se asentaron estancias,<sup>3</sup> sobre todo porque las rinconadas (formadas por la confluencia de dos corrientes de agua) cumplían una doble función: favorecían el acceso al agua y el cuidado de los animales como barreras naturales que impedían su dispersión. En Chascomús, la actividad ganadera sería preponderante, aunque la agricultura también estuvo presente, especialmente en las áreas protegidas hacia el Samborombón.

---

\* Centro de Estudios Histórico-Rurales - Universidad Nacional de La Plata

En los primeros años del siglo XIX, Chascomús fue el punto de arranque de una vía de expansión hacia el sur. Algunos hacendados cruzaron el río Salado e iniciaron nuevos establecimientos productivos que, con distinta suerte según la relación que hubiera con los aborígenes, ampliaron el territorio ocupado y perduraron hasta la fundación de los fuertes de Dolores en 1817 y Tandil en 1823.<sup>4</sup> A fines de la década de 1820, las guardias del Salado dejaron de cumplir su cometido militar,<sup>5</sup> ya que el constante avance territorial había trasladado la función de defensa a los fuertes que se levantaban al sur y el oeste de la provincia.<sup>6</sup> De esta manera se consolidó el aspecto productivo de la región acompañando la vinculación de Buenos Aires al mercado internacional mediante la exportación de productos pecuarios.<sup>7</sup> Hacia 1840 el gobierno de Rosas suspendió la entrega de tierras públicas,<sup>8</sup> luego de su caída se produjo un importante retroceso de la frontera, que comenzó a recuperarse hacia fines de la década de 1850, cuando se decidió otorgar tierras en arriendo para después venderlas a los particulares.<sup>9</sup> Si bien ahora sabemos la magnitud y el movimiento del mercado de tierras públicas, en los últimos trabajos sobre el tema no se han ponderado los efectos de estas medidas sobre la compra-venta de propiedades privadas.

Hemos analizado ya la ocupación y acceso a la propiedad legal de la tierra en la región, entre 1780 y 1850, dos procesos paralelos e interdependientes que en esta frontera abierta, hasta 1822 en que culmina la apropiación legal de la tierra pública en esta zona, produjeron una parcelación con matices importantes en cuanto a la superficie de las propiedades, a la vez que se encontraban ocupantes sin tierra bien entrado el período rosista (fines de los 1830s). Por otro lado prestamos atención a la estructura demográfica, encontrando que durante el primer tercio del siglo XIX, tuvo un crecimiento de población constante, incrementando su proporción en el conjunto de la provincia. Las características etarias de los habitantes hacia 1815 indican que se trataba de una población joven, con superioridad numérica masculina. Esto se explicaría,

fundamentalmente, por la condición de frontera abierta que recibía emigrantes que se trasladaban mayoritariamente solos, si bien no eran pocos los que lo hacían con sus familias, las que terminaban de conformarse en la sociedad receptora.<sup>10</sup>

Los estudios sobre mercado de tierras, más abundantes en otras latitudes, no han merecido aún la atención de la historiografía sobre cuestiones rurales en Argentina, especialmente en la provincia de Buenos Aires durante los primeros tres cuartos del siglo XIX, ya sea porque se lo consideraba casi inexistente o porque hubo mayor preocupación por las cuestiones institucionales y cuantitativas concentradas en el estudio de las tierras públicas. Sin embargo, las investigaciones sobre la propiedad legal y ocupación de la tierra en ámbitos geográficos reducidos, han logrado acumular suficiente información como para reconsiderar la cuestión de la emergencia de los mercados de tierra locales y regionales, a medida que se incorporaban nuevos espacios productivos a la provincia.

Para el área rioplatense el estudio de la compraventa de tierras entre particulares ha comenzado a abordarse muy recientemente. Eduardo Saguier ha contribuido al conocimiento del tema para el siglo XVIII, tomando el conjunto de las transacciones inmobiliarias.<sup>11</sup> En cambio Mariana Canedo centrando su atención en Los Arroyos (un partido de antiguo asentamiento hacia el norte de la provincia de Buenos Aires) y abarcando el período 1700-1850,<sup>12</sup> analiza la manera en que, durante el siglo XVIII, el ritmo de transferencias acompañó al del total de la provincia, con ciclos de alza entre 1740 y 1770 y de baja entre éste último y 1790 (el punto de referencia es aquí el trabajo de Saguier). No obstante, detalla que el 45% de las ventas se realizaron posteriormente, entre 1830 y 1850, aumentando en mayor proporción la cantidad de transferencias que el volumen, lo que indica que se realizaron sobre propiedades de pequeñas y medianas dimensiones. La autora relaciona este incremento de las

transacciones con la oferta de tierras luego de 1822 a partir de la aplicación del sistema de enfiteusis,<sup>13</sup> apuntando que el acceso al mercado internacional, junto al alza de los precios de las materias primas pecuarias, habrían “generado un nuevo interés (pero no el primero) y una expectativa diferente por la propiedad de la tierra”. En la misma línea de investigación, hemos demostrado que hacia el sur de Buenos Aires, en Chascomús, Ranchos y Monte, las ventas de tierras fueron muy superiores a las transmisiones hereditarias, lo que posibilitó la aparición de nuevas cohortes de propietarios en la década de 1830.<sup>14</sup>

Esta cuestión entronca con el problema de la constitución de un mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Uno de los primeros trabajos en ese sentido es *El progreso argentino*.<sup>15</sup> Cortés Conde afirma que hasta las últimas décadas del siglo XIX la disponibilidad de tierras estuvo limitada por la línea de fronteras, la distancia y los costos del transporte, mientras que la escasez de población y la “imposibilidad económica de realizar explotaciones agrícolas en áreas alejadas de los mercados urbanos, o de los puertos” mantuvieron la demanda muy reducida. Otra de las razones que expone para abonar la hipótesis de un mercado “muy limitado, imperfecto, o prácticamente inexistente” hasta fines del siglo XIX, es que las transacciones con tierras públicas fueron superiores a las realizadas con terrenos privados y en ambos casos los precios no fueron el resultado de las fuerzas del mercado sino que representaban el valor de las mejoras o la decisión de la autoridad.

Mariana Canedo se aproxima al tema desde otra perspectiva pues se propone aportar elementos para el estudio de la formación de un mercado de tierras y no discutir la definición del mismo. El enfoque adoptado le permite trabajar algunos componentes constitutivos del mercado, como el espacio, el grado de impersonalidad de las ventas y las características comunitarias. Puede entonces reconocer que

el ámbito de los intercambios era local, donde la función del mercado habría consistido en el mantenimiento de los terrenos entre las familias de la zona; que las transferencias se realizaron preferentemente entre personas del lugar, algunas veces entre los mismos parientes. Finalmente, siguiendo a Giovanni Levi,<sup>16</sup> intenta sondear el problema de la formación del precio como “contratación personal entre comprador y vendedor” y dentro del “contexto de relaciones en que la transacción se realizaba”, aunque sus fuentes no son lo suficientemente ricas en este sentido, pues obtuvo mejores resultados en sus pesquisas con las sucesiones que en el rastreo de los protocolos de escribanos, de manera que no pudo formar series de precios.<sup>17</sup>

Sin dudas la oferta de tierras públicas de finales los 1830s y el movimiento de precios de los bienes rurales en el período influyeron en la formación del precio de la tierra, aunque estas cuestiones recién están comenzando a investigarse. María Elena Infesta ha realizado un acercamiento al mercado de tierras públicas a partir de las escrituras de compra-venta sobre aquellas ofertadas por el gobierno de Rosas entre 1836 y 1840.<sup>18</sup> La autora ha constatado que la mayor parte de los compradores eran enfiteutas que en su mayoría abonaron en moneda corriente, sin embargo, a medida que los campos se alejaban de Buenos Aires y su precio se reducía, los pagos en ganado aumentaban su proporción. Juan Carlos Garavaglia<sup>19</sup>, sobre la base de los inventarios de testamentarias, ha desarrollado un estudio de los precios rurales para el período 1754-1852, aunque el mismo autor llama la atención sobre el grado de correspondencia entre sus “precios al pié de la estancia” y los “precios de mercado”, confiando en la coherencia interna de la fuente, dada la cantidad y uniformidad de las mediciones, sin embargo todavía no se ha podido constatar su hipótesis.

El presente trabajo se basa en una serie documental constituida por los duplicados de mensura y los protocolos de escribanos para el período 1800-1880,<sup>20</sup> el uso combinado de estas fuentes permitirá demostrar que la oferta de tierras

públicas en las nuevas fronteras del sur y el oeste, ya sea en usufructo<sup>21</sup> o en propiedad plena,<sup>22</sup> no impidieron la conformación de un mercado de tierras en manos privadas al norte del río Salado. Por lo tanto, se postulará que la oferta estatal y la privada constituyeron sendos mercados de tierras que, ante las nuevas evidencias que presentamos, no pueden seguir caracterizándose como “prácticamente inexistentes”, por lo menos en Chascomús entre 1800 y 1880, donde las transacciones integraban tierras de pastoreo y estancias ya establecidas. En primer lugar analizaremos las compraventas de terrenos, y luego las operaciones con estancias, dadas las diferentes maneras de establecer el precio en cada caso, no obstante el conjunto de la información permitirá analizar las características principales y el funcionamiento de este mercado de tierras privadas.

### **Las operaciones inmobiliarias en Chascomús, 1798-1880**

En el período 1798-1880, en Chascomús se vendió un total de 732.044 hectáreas<sup>23</sup> en 271 operaciones, de las que tenemos las fechas de escrituración para 258. El movimiento general de transacciones muestra unas pocas operaciones en el periodo tardo-colonial y primeros años independientes, en cierta manera esperable porque es la época de la primera ocupación sin títulos que se ordenará jurídicamente entre 1818 y 1822. Las operaciones y hectáreas escrituradas aumentan hasta mediados de la década de 1820, luego descienden hasta 1834 en que se inicia un nuevo repunte, para volver a aplanarse desde fines de los años '30 hasta fines de los '40. En la década de 1850 aumentan tanto las operaciones como la cantidad de tierra vendida. Pero desde inicios de 1860 hasta 1880 la separación entre unas y otras indica que la subdivisión de las parcelas es cada vez mayor (ver gráfico 1). Desde 1779 hasta 1822, se podía optar entre comprar una estancia ya instalada u organizar un establecimiento en terrenos del estado para solicitar luego los títulos por moderada composición o donación directorial.<sup>24</sup> A partir de esta fecha, al mismo tiempo que se expandía la

frontera ganadera y se obtenían parcelas en enfiteusis al sur del río Salado, en la zona norte (ya sin posibilidades de acceder a tierras nuevas en propiedad legal) se inició un proceso de división de las tenencias mediante la compraventa que, con fluctuaciones, continuó hasta 1850. En la década de la organización nacional, mientras se perdían tierras ante el avance de las tribus aborígenes en el centro oeste de la provincia, en Chascomús renacía el mercado inmobiliario. Cuando el estado comenzara a otorgar tierras nuevas en arrendamiento, a partir de 1858, en las antiguas del norte del Salado continuaría estable la compraventa de terrenos de pastoreo y estancias, hasta el final del período estudiado.

La cantidad de observaciones por año no es demasiado grande, aunque representativa pues destacamos que no se ha trabajado por muestreo, sino con todas las operaciones que se encontraron en las fuentes.<sup>25</sup> Puede observarse, entonces, que los promedios anuales de las extensiones negociadas oscila entre las 1.000 y las 10.000 hectáreas hasta mediados de la década de 1850, en que empieza a descender hasta quedar por debajo de las 1.000 desde fines de los 1860s hasta 1880 (ver gráfico 2).

Para observar en detalle la evolución del mercado de tierras y dadas las dificultades que presentan las fuentes -menos ricas en cuanto al importe abonado en cada compraventa-, en una primera aproximación se trabajaron por separado los precios de los terrenos, de los terrenos con mejoras y los de las estancias. Cuando las fuentes indican la venta de "campo", "campo de pastoreo", "terreno de pastoreo" o "terreno de estancia", sin más aclaraciones, los incluimos en el rubro terrenos; cuando especifican la venta del terreno "con todas sus poblaciones, montes, corrales y demás que contiene plantado", lo incluimos en el concepto terreno con mejoras; finalmente, dejamos exclusivamente la denominación estancia para las ventas que así lo aclaraban y agregaban a «lo plantado», la hacienda, los derechos a la marca y hasta los esclavos con un único precio de conjunto, imposible de desglosar por rubros.

## Los precios de la tierra en Chascomús, 1821-1880

En el trabajo previamente citado, Juan Carlos Garavaglia, describe un periodo de estancamiento de los precios de la tierra, expresados en moneda corriente, desde mediados del siglo XVIII hasta fines de la segunda década del XIX, en que comenzaron a subir hasta 1831. Luego se desaceleraron hasta 1838, para seguir subiendo hasta 1850. Los mismos precios expresados en valores constantes, deflacionados según el valor de la onza de oro, muestran un alza similar hasta 1828, cuando comenzaron a caer hasta 1840, año en que iniciaron un nuevo periodo de suba hasta 1850. Tenemos precios para 139 operaciones de compra-venta sobre terrenos en el partido de Chascomús, un 50 % del total de operaciones, que abarcan el período 1821-1880.<sup>26</sup> Entre 1821 y 1850, el promedio de precios por hectárea en moneda corriente tuvo un alza constante, con un mínimo de 0,1 y un máximo de 13,3 pesos, lo que coincide con la tendencia general apreciada por Garavaglia. Mientras que expresados en valores constantes (pesos fuertes) oscilan entre 0,2 y 1,8 pesos por hectárea, sin registrarse marcadas tendencias temporales de alza o baja, y en este punto nuestros datos difieren del autor antes mencionado. En la década siguiente, salvo un caso, los precios en moneda corriente se dispararon superando los 100 pesos por hectárea y hasta 1880 tuvieron una nueva escalada entre los 150 y los 660 pesos por hectárea. Expresados en pesos fuertes comenzarán su ascenso en la década de 1850 alcanzando los 5 pesos, en la de 1860 oscilarán entre 5 y 10; en los años 1870s habrá una fuerte suba que los llevará de los 10 a los 25 pesos fuertes (ver gráficos 3 y 4).

Detallando un poco más el esquema arriba descripto, cuando se estudian por separado los terrenos de pastoreo de aquellos que se vendían con algunas mejoras, se aprecia que desde inicios de la década de 1820 hasta la de 1870 no hay diferencias destacables, recién en la última etapa se nota que los precios de los que tienen poblaciones y cercados son



superiores. De manera que no necesariamente el mercado de tierras está expresando el precio de las mejoras en el siglo XIX, es más, contamos con algunos ejemplos en que, aunque se vendían con alguna inversión en construcciones, éstas representaban un valor inferior al de la tierra. La estancia completa que Eustoquio Díaz Vélez le vendió a Ramón Leguizamón en 1837 medía 13.540 has. y fue acordado el pago de la siguiente manera: 70.000 pesos por el terreno y 3.500 por «la población, sanjeo y monte de la chacra», más 11.000 pesos moneda corriente «y la madera de los corrales de Leguizamón en su Estancia de los Montes» (desconocemos el valor y la cantidad de las maderas).<sup>27</sup> En 1852 Guillermo Ford le vendió a Gregorio Lezama una estancia valuada en 9.457 pesos fuertes, de los cuales 7.782 correspondían al terreno.<sup>28</sup> Más adelante, en 1858, la casa Plowes Atkinson y Cia., le vendió a Gervasio Ortiz de Rosas un terreno en 207.790 pesos, más su población en 65.000.<sup>29</sup> De esta manera corroboramos, con precios de mercado, la mayor proporción del valor de la tierra respecto de las inversiones que Amaral y Garavaglia encuentran en las estancias de la campaña bonaerense a partir de los expedientes de testamentaria.<sup>30</sup>

Otra cuestión importante en el análisis del mercado de tierras es la relación entre el tamaño y el precio por hectárea de las propiedades. En las tres primeras décadas se aprecia que las parcelas de menor magnitud eran, en su conjunto, más caras que las de mayor tamaño. Los terrenos que no alcanzaban las mil hectáreas costaron desde 0,8 hasta 1,8 pesos fuertes; los de mil a tres mil giraron alrededor de los 0,5/0,8; los de más de tres mil iban desde 0,1 a 0,7 de la misma moneda. A partir de 1851 y hasta 1870 comienza a elevarse el piso de los precios, pero son aún más parejos en relación con los tamaños. En el intervalo 0-1.000 van desde un mínimo de 2,6 hasta 8,3 pesos fuertes, en el segundo intervalo, 1.001-3.000 oscilan entre 2 y 6,6; finalmente, los de más de 3000 entre 1 y 2,7. En estos veinte años hay que destacar que hubo una menor cantidad de ventas de terrenos superiores a las 3.000 has.; que la mayor parte de

las ventas de terrenos superiores a las 1.000 has. se realizaron en la década de 1850; y por último, que algunos picos de precios se encuentran en dos terrenos con mejoras (9,6 y 12,4) aunque no son significativamente superiores a los otros de tamaño similar. En la última década, con un número de compra-ventas levemente superior al total del período 1821-1870, se presenta una subdivisión mayor de las parcelas, con escasa representatividad en el segundo intervalo y un único caso de más de 3.000 has.; la incidencia de terrenos con mejoras es aún mayor que en años anteriores; y el piso de ventas ha vuelto a elevarse con un mínimo de 4,3 y un máximo de 37,1 pesos fuertes, con la excepción de un caso a 1,6. No se observan diferencias substanciales entre terrenos con o sin mejoras (ver cuadro 1 a 6).

Algunos ejemplos permiten analizar en detalle el negocio de corto plazo con los terrenos. El 18 de octubre de 1834, Martín de la Serna le compró, por 5.187 pesos fuertes, a la sociedad Chambers Bertram y Cia. (todos eran de Buenos Aires) las tierras ubicadas en el Rincón del Toro, que estaba en la unión del río Salado y las lagunas Encadenadas, en Chascomús. A los dos meses había subdividido el campo en seis parcelas, vendiendo cuatro de ellas en 5.709 pesos fuertes; en 1835 vendió otro pedazo en 1.076 de la misma moneda, había ganado en dos meses un 10% del capital invertido, que ascendió al 55% con la última venta y todavía le quedaba otra parcela que vendería a fines de 1836.<sup>31</sup> De la Serna había comprado al contado y todas sus ventas fueron realizadas al contado a “vecinos de la costa del Salado”, es decir, ya estaban allí asentados cuando se negociaron los terrenos entre los de Buenos Aires. Después de la caída de Rosas otro caso notable de compra y subdivisión inmediata es la operación sobre la estancia de “Las Mulas”, que la sociedad Plowes, Atkinson y Cia. adquirió a las hijas de Eugenio Villanueva en agosto de 1854 por 58.895 pesos fuertes. Entre mayo y junio de 1855 se desprendieron de la mayor parte del terreno en siete ventas sucesivas, por un total de 38.293 pesos fuertes, tres años más tarde vendieron el

resto a otras dos personas en 14.717 de la misma moneda. La sociedad compró a plazos la estancia completa y vendió al contado casi todo el terreno, de manera que hay toda una serie de negocios que se deben tenerse en cuenta para apreciar la magnitud de las ganancias.<sup>32</sup> Por lo tanto, aunque la compra y subdivisión inmediata, especulativa, no fue la norma en la zona que estudiamos, no era desconocida como negocio en la campaña, y ya veremos que se repite con las estancias.

Las ventas se realizaron en su gran mayoría al contado, abarcando todo el período y todo el espectro de tamaño de los terrenos. Las pocas operaciones a plazos, casi todas a partir de 1850, se realizaron en cuotas de moneda corriente o pagando parte en moneda corriente completándose en cuotas con entregas de ganado. La relación entre los contratantes permite ubicar este mercado de tierras local en el contexto regional. Sobre las 139 operaciones con terrenos, constatamos el origen de los compradores y vendedores para 128 casos, agrupando cada operación de la siguiente manera: a) ambos contratantes viven en Chascomús; b) ambos contratantes residen en Buenos Aires; c) el comprador es de Chascomús y el vendedor de Buenos Aires; d) el comprador es de Buenos Aires y el vendedor de Chascomús; e) relación familiar entre los contratantes, sin importar el lugar donde habitan. Hasta 1850 (27 casos), se destacan las compraventas entre personas de Buenos Aires y aquellas en que el vendedor era de Buenos Aires y el comprador local, luego las operaciones entre vecinos del pago y aquellas en que el vendedor era local y el comprador de Buenos Aires; se registró una sola venta entre familiares. Entre 1851 y 1870 (30 casos), se mantienen en la misma proporción las operaciones entre los de Buenos Aires, crecen levemente entre los de Chascomús y entre parientes, mientras que decrecen aquellas en que los oferentes son de afuera y no hay vendedores de Chascomús cuyos compradores sean de afuera. En la última década (71 casos) son ampliamente mayoritarias las operaciones entre pobladores de Chascomús 68%, en proporciones menores y similares entre sí le siguen las ventas entre parientes y las

combinaciones entre oferentes y demandantes del pago y de afuera; hay sólo una venta entre porteños. La transformación de un mercado que podríamos llamar regional, dada la participación de los comerciantes de Buenos Aires, en un mercado local, podría estar determinada por las nuevas ofertas de tierras en la frontera abierta y por la subdivisión producto de la herencia. La constatación de esta hipótesis, que dejamos abierta, requiere un estudio similar para algunos partidos de la frontera y profundizar la investigación del caso de Chascomús en los aspectos atinentes a la transmisión familiar de los bienes rurales. No obstante, podemos agregar que el corrimiento del ganado ovino hacia el oeste y sur en parcelas nuevas de mayor tamaño puede constarse en los registros gráficos de 1864 y 1890<sup>33</sup>.

No hubo una relación directa entre el origen de los contratantes y el tamaño de las propiedades, pero puede detectarse una cierta correspondencia entre el origen de los contratantes y el precio por hectárea de los terrenos en las tres primeras décadas del período. Así, entre 1821-1850, los vecinos de Chascomús realizaron transacciones entre ellos a precios altos -de 0,6 a 1,8 pesos fuertes-, como así también los de Buenos Aires que les compraron a los locales -0,8 y 1,3; entre porteños las ventas fueron más baratas -de 0,1 a 0,7-, salvo un caso donde el terreno es pequeño; por último, los vecinos de Chascomús que les compraron a los de Buenos Aires pagaron entre 0,3 y 0,8, siempre expresados en pesos fuertes. Entre 1851 y 1880 la división no es tan nítida, provengan de donde provengan, los compradores pagaron entre 2 y 12,4 pesos hasta 1870 y entre 4 y 39,5 pesos fuertes por ha.

### **Los precios de las estancias en Chascomús, 1798-1873.**

Algunas estancias se vendieron desde mucho antes que los terrenos, inclusive cuando aún no estaban seguros los títulos de propiedad y se encontraban asentadas sobre tierras realengas, sin embargo el volumen creció, igual que el de los

terrenos, a partir de la década de 1820. Las 39 operaciones sobre estancias para las cuales contamos con precios, un 15% del total, abarcan el período 1798-1873.<sup>34</sup> Estos precios no pueden tener el mismo tratamiento cuantitativo que los de los terrenos, fundamentalmente porque, como se ha indicado más arriba, las estancias tenían una tasación de conjunto: tierras, corrales, ranchos, ganados, útiles y hasta esclavos entraban en la venta sin discriminar las cantidades y mucho menos los precios unitarios. En otros casos, las estancias formaban parte de transacciones inmobiliarias que incluían casas en Buenos Aires o en la zona que estudiamos, u otras estancias, todas bajo un precio único. De manera que, aunque conocemos la extensión de las parcelas debido a las mensuras, estimar, sobre ese precio de conjunto, el de la tierra sería demasiado riesgoso.

No obstante podemos realizar algunas aproximaciones en los casos en que una misma estancia pasó de manos dos o tres veces, comparando estos precios de conjunto o relacionarlos con los precios de los terrenos, o también comparar los precios de distintas estancias para los mismos años. Esto permitirá describir mejor el mercado inmobiliario de la campaña bonaerense, para reforzar la idea de que el volumen de las transacciones tenía una magnitud tal que mal podría tildarse de «insignificante» y que, durante la expansión de la oferta de tierras públicas en los nuevos territorios del sur y el oeste, algunos preferían comprar estancias ya instaladas en las zonas más seguras del hinterland de la ciudad de Buenos Aires.

Los pocos casos para los que tenemos varias ventas sobre una misma estancia, muestran que los precios, siempre expresados en pesos fuertes, ascienden hasta la década de 1830 para luego descender hacia el final del período. Por ejemplo, la estancia que Lorenzo Trillo estableció a fines del siglo XVIII, de unas 5.800 has., se vendió en 2.165 pesos en 1798, en 2.600 en 1802 y a 4.000 en 1820, cuando aún no se habían tramitado los títulos de propiedad. En 1828, ya escriturada, se vendió en 25.949, hacia 1836, habiéndosele sumado otro predio, con lo

que llegó a las 7.800 has., su precio era de 16.472 y con las mismas dimensiones fue vendida en remate público en 1850 a 10.175.<sup>35</sup> Sin embargo, es evidente que la influencia del ganado en el precio total de las estancias condiciona demasiado cualquier análisis sobre el movimiento de precios en la zona. No hay ventas sucesivas en el período siguiente, aunque los valores oscilaron entre 1.600 y 58.800 pesos fuertes la estancia completa.

El caso del Rincón del Toro nos permite apreciar el descenso de los precios de estancia en Chascomús, pero también comparar con los precios de terrenos. Francisco Saguí compró 8.723 has. a Eustoquio Díaz Vélez en enero de 1825 en 6.000 pesos, a estos les sumó la propiedad de Benito Lynch.<sup>36</sup> A los seis meses vendió la estancia completa, que ahora alcanzaba a las 14.340 has., a Daniel Mackinley en 38.000 pesos; en octubre de 1826 Ramón Larrea se la compró a Linda Hanna viuda de Mackinley en 25.547 pesos fuertes, para venderla cuatro años después a Tomás Armstrong en 20.378 y por ese mismo precio se la vendió éste a Bertram Chambers y Cia. La sociedad vendió sólo los terrenos a Martín de la Serna en 1834. A partir de una nueva medición alcanzaban las 13.230 has., que costaron 5.187 pesos fuertes, lo que indica que si se hubieran mantenido las 8.700 has. originales habrían costado 3.419.<sup>37</sup>

Por otro lado, encontramos que, al igual que con los terrenos, también había negocios especulativos de corto plazo con las estancias. Por ejemplo, en mayo de 1826 Marcelino Carranza le compró a Manuel Obligado, en 47.413 pesos fuertes, las estancias linderas de "Averías" y "Achiras" en Chascomús, la primera sobre la margen norte y la segunda sobre la margen sur del río Salado, para vendérselas en un par de días a los hermanos Juan José y Nicolás Anchorena en 56.896.<sup>38</sup> Después de 1850 no hubo este tipo de negocios con estancias, la diferencia entre la compra y la venta alcanza un mínimo de tres años.

En cuanto a la forma de pago empleada, en los setenta y cinco años para los que tenemos precios se utilizaron tanto los pagos al contado como a plazos (60 y 40% respectivamente), lo que diferencia a las estancias de los terrenos, que fueron pagados en mucha mayor proporción al contado. No se encuentra relación entre la forma de pago y los tamaños, o los valores de las estancias, grandes y pequeñas, baratas o costosas, fueron pagadas en una u otra modalidad. En las operaciones a plazos se usaron los pesos moneda corriente, las letras, una combinación entre ellos, otra de pesos y ganado y una más entre pesos y casas en el pueblo o en Buenos Aires. Respecto al origen de los contratantes, la mayor parte de las operaciones con estancias se realizaron entre personas de Buenos Aires, sólo tres entre personas de Chascomús y cuatro entre parientes. De manera que, para el caso de las estancias, y especialmente en el período 1820 y 1860, en que se realizan la mayoría de las transacciones, la participación de los comerciantes y hacendados de la ciudad de Buenos Aires es mayor, aún más que en el caso de los terrenos.

### **Una aproximación al mercado de tierras**

La primera cuestión a tener en cuenta es la movilidad geográfica de la frontera bonaerense durante todo el siglo XIX, una línea que se corría hacia el sur y el oeste con la presión de los nuevos ocupantes, la consiguiente ampliación del consumo interno y las posibilidades de insertar la producción en el mercado internacional. En segundo lugar, este incremento de tierras disponibles para la producción fue apropiado por el Estado, siguiendo la tradición colonial de considerar bajo su dominio todas las tierras baldías. A medida que los gobiernos fueron otorgando en usufructo o enajenando estos terrenos se conformó un mercado de tierras públicas ya sea por la transferencia de derechos o por las compras. Pero también, mientras fue ocupándose el territorio, los particulares que accedían a los títulos estuvieron en condiciones de ofertar sus

tierras o sus estancias. Esto es, al mismo tiempo que el Estado liberaba tierras baldías en los nuevos territorios, los particulares ofertaban al mercado las que ya habían sido ocupadas al norte del río Salado.

Si se compara el volumen de transferencias de tierras públicas a los particulares con el sistema de enfiteusis durante el período 1822-1840, y el de las compraventas entre particulares realizadas en Chascomús, es posible apreciar un movimiento similar. Hacia mediados de la década de 1820, el alza en las extensiones negociadas entre particulares al norte del río Salado se adelantó levemente al alza de la cantidad de tierras que el estado daba en usufructo entre el curso de agua mencionado y las nuevas líneas de frontera; luego hay en ambos volúmenes una caída hasta promediar la década de 1830, con un nuevo pico hasta 1838 y una declinación final, que en el caso de las ventas entre particulares se extiende con altibajos hasta 1850 y en el de las transacciones con tierras públicas se detiene totalmente en 1840 (ver gráfico 5).<sup>39</sup> Esto indica que la oferta de tierras baldías por parte del estado habría influenciado y condicionado las compraventas privadas, pero lejos estaba de inhibirlas, por el contrario, es posible ahora pensar este conjunto de las operaciones en la provincia de Buenos Aires, al menos como mercados paralelos aunque interrelacionados, uno a partir de las transacciones con derechos de usufructo y compra en propiedad plena al Estado, el otro con tierras de particulares.

A partir de 1836 y hasta 1840, cuando se sacaron a la venta las tierras públicas, podía comprarse un predio en 1,8 pesos moneda corriente la hectárea, al norte del río Salado, o 1,4 entre el río y la frontera, o 1,1 más allá de esta línea, a un precio constante dictado por ley, con los beneficios que la inflación confería.<sup>40</sup> Si se comparan estos precios con los de Chascomús para la misma época, se advierte que aquí promediaban los 8 pesos moneda corriente, mucho más alto, pero aún así la demanda de terrenos al interior del río Salado



se mantuvo a la par de los terrenos enfiteúticos que avanzaban la frontera hacia el sur. Luego de la caída de Rosas la seguridad de la frontera se resintió ante el avance aborigen, sin embargo, las tierras de Chascomús continuaron atrayendo compradores, por lo menos hasta la nueva oferta de tierras públicas en arriendo al sur y oeste de la provincia. Y aún así, sabemos que la menor cantidad de hectáreas negociadas en esta época tiene más relación con la subdivisión territorial que con un aplanamiento del mercado, pues creció en cantidad de transacciones (ver gráfico 5 y comparar con gráfico 1).

Más allá de la posible incidencia de la oferta de tierras públicas, hay indicios suficientes para describir el funcionamiento del mercado local de tierras. La observación detallada de algunos casos permite inferir que algunos propietarios tuvieron dificultades para sostener sus explotaciones luego de los malones de los años '20.<sup>41</sup> Evidentemente, las condiciones para sostenerse en la zona rural empeoraron para muchos de los pequeños hacendados de la frontera del Salado. La difícil relación con los aborígenes, por ejemplo, debió ser un fuerte condicionante para el buen desempeño de la producción, si se tiene en cuenta que Susan Socolow ha demostrado que los malones se llevaron muchos cautivos en los períodos 1818-1824 y 1828-1833.<sup>42</sup> Este argumento, se refuerza al apreciar los casos que en la época de los malones vendieron casi inmediatamente después de alcanzar la propiedad legal, indicando una posible alza en la valorización de los campos escriturados o, como en el caso de Santiago Rojas, Liborio Rivero y Miguel Rodríguez y Pedro José Rodríguez la posibilidad de una ganancia neta al obtener los campos en donación del directorio (quiere decir que no los pagaron) y venderlos inmediatamente.<sup>43</sup>

De igual manera, la muerte del primer poblador fue, en un buen número de casos una circunstancia traumática que obligó a los herederos a enajenar los bienes del difunto.<sup>44</sup> Y también aquí fueron los de Buenos Aires los que compraron

los campos. Con estas operaciones que se aceleraron a partir de la década de 1820, llegaron nuevas cohortes de propietarios a Chascomús, Ranchos y Monte, perdiendo terreno los locales sobre los de Buenos Aires. Por otro lado, se confirma aquí el impacto que tuvo sobre el comercio porteño la instalación de las casas inglesas en los años posteriores a la revolución, lo que llevó a un buen número de comerciantes locales a trasladar capitales al negocio pecuario, y ya desde mediados de la década de 1820 se encuentra a los mismos extranjeros participando del mercado inmobiliario del norte del río Salado.<sup>45</sup>

Otro rasgo a destacar del mercado inmobiliario es la constitución de sociedades de dos o tres personas que compraron campos en Chascomús. Algunas se disolvieron a medida que uno de los socios iba comprándole a los demás para quedarse finalmente con la totalidad del terreno. Por último, hay que mencionar las sociedades familiares, pocas, como escasas también las ventas entre parientes, generalmente entre hermanos o de padre a hijo; aunque seguramente aparecerán otros vínculos cuando tengamos completo el estudio de las familias.

## Conclusiones

En este trabajo hemos descripto las características generales de las transacciones sobre tierras en el partido de Chascomús, las que presentan un ritmo oscilante pero ininterrumpido, con una clara tendencia a la subdivisión de parcelas y descenso del tamaño de las negociadas entre 1800 y 1880. Dadas las dificultades de las fuentes hemos optado por trabajar separadamente los terrenos y las estancias.

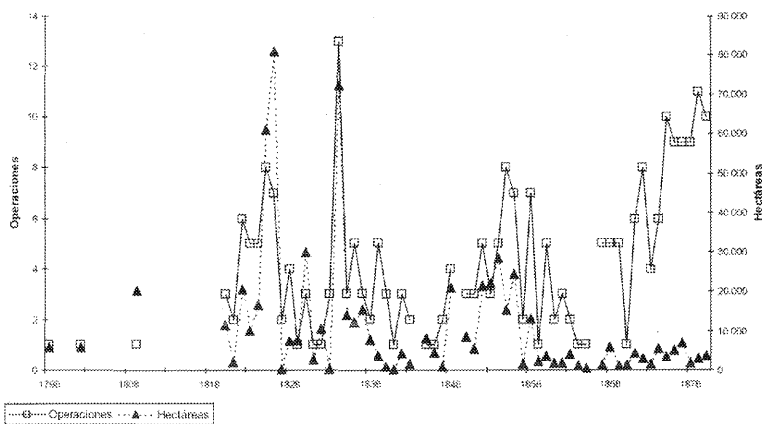
Respecto de los primeros, encontramos que empezaron a negociarse a partir de inicios de la década de 1820. Expresados sus precios en pesos fuertes, tuvieron una tendencia estable hasta 1850. Luego se elevaron gradualmente hasta 1870 en que iniciaron un agudo ascenso. Las ventas se realizaron en su gran mayoría al contado. Otro aporte de este trabajo radica en

indicar la posibilidad de que los precios de mercado de las propiedades rurales hayan tenido un componente superior en la tierra que en las mejoras.

En cuanto a las estancias, ha podido establecerse que, tomados varios casos en que se encuentra una serie de precios para una misma propiedad, en Chascomús hubo un movimiento de ascenso de los precios hasta 1830, para luego descender hacia el final de la década siguiente, claro que estos movimientos pueden estar relativizados por la cantidad de animales que podrían tener cada una de estas estancias. Con esta misma salvedad, puede decirse que al inicio del período inflacionario (1826) hay menor relación entre precio y tamaño que en los períodos anterior y posterior. Las estancias se pagaron a plazos con mayor frecuencia que los terrenos y en la gran mayoría de los casos las operaciones se realizaron entre personas de Buenos Aires.

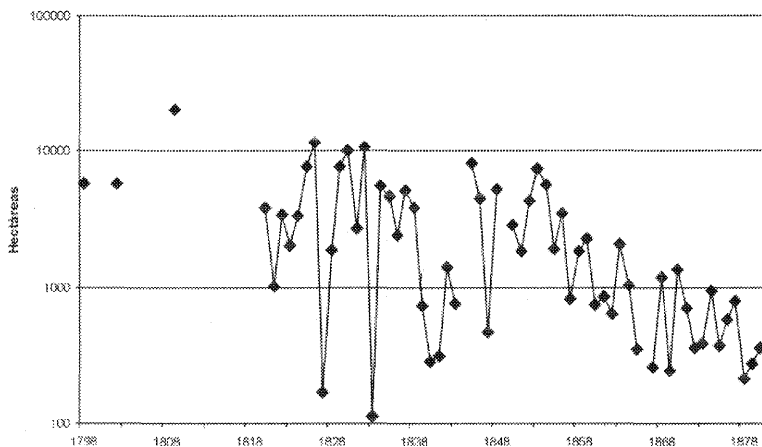
Finalmente, se han relacionado el mercado tierras públicas y el mercado de tierras privadas, ya que el estado se apropiaba de los nuevos territorios en cada ampliación de la frontera, estas tierras eran traspasadas a los particulares, y se sumaban a la oferta de las que ya estaban ocupadas. Los trabajos acerca del traspaso de tierras del estado a los particulares nos habían señalado la importancia del mercado de tierras públicas, y se pensó que éste inhibía el de tierras privadas. Por el contrario, hemos demostrado que, hasta 1880, los inversores podían optar entre fundar una estancia en las tierras nuevas o comprar una ya establecida en las zonas más protegidas del norte del río Salado. Si en los pagos de antiguo asentamiento del norte de la provincia de Buenos Aires, participaban en el mercado de tierras oferentes y demandantes locales, hacia la frontera sur que se abrió a fines del siglo XVIII, en Chascomús, se conformó un mercado inmobiliario con intervención de los vecinos del lugar y con alcance regional, debido a la participación del sector comercial de la ciudad de Buenos Aires hasta 1850, luego la incidencia de los vecinos del lugar fue mucho mayor.

**Gráfico 1: Operaciones de compra-venta - Chascomús, 1798-1880**



Fuente: Elaboración propia en base a duplicados de mensuras (AHG) y protocolos de escribanos (AGN-PE)

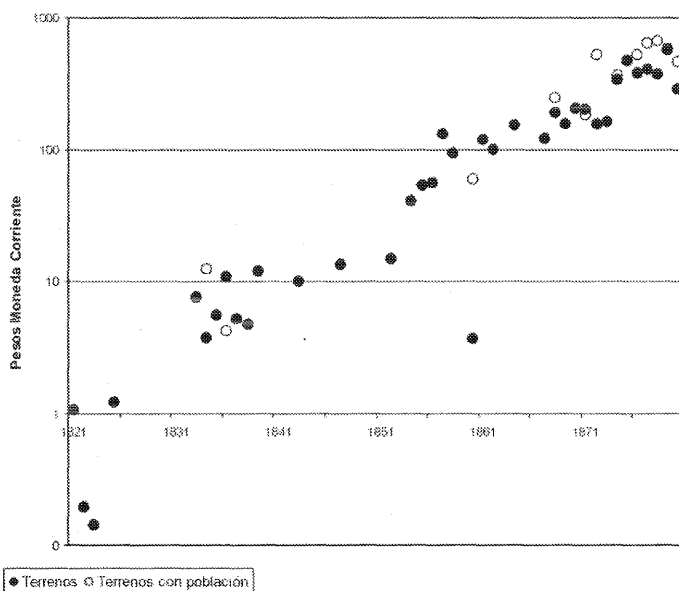
**Gráfico 2: Promedio de extensiones vendidas por año**



Fuente: Elaboración propia en base a duplicados de mensuras (AHG) y protocolos de escribanos (AGN-PE)

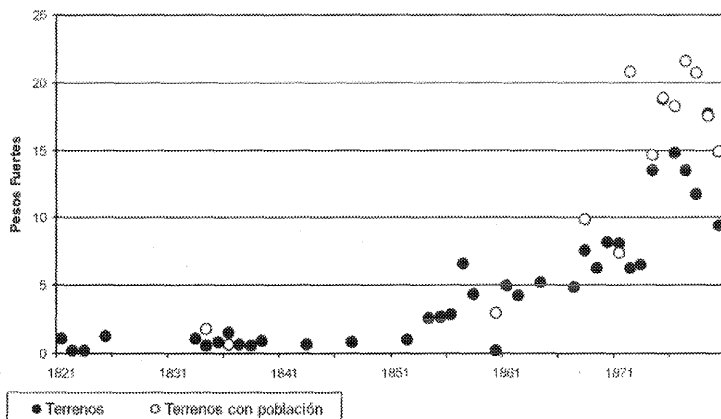
# El mercado de tierras en la campaña bonaerense. Chascomús, 1800-1880

**Gráfico 3: Precios de terrenos, 1821-1880 (en moneda corriente)**



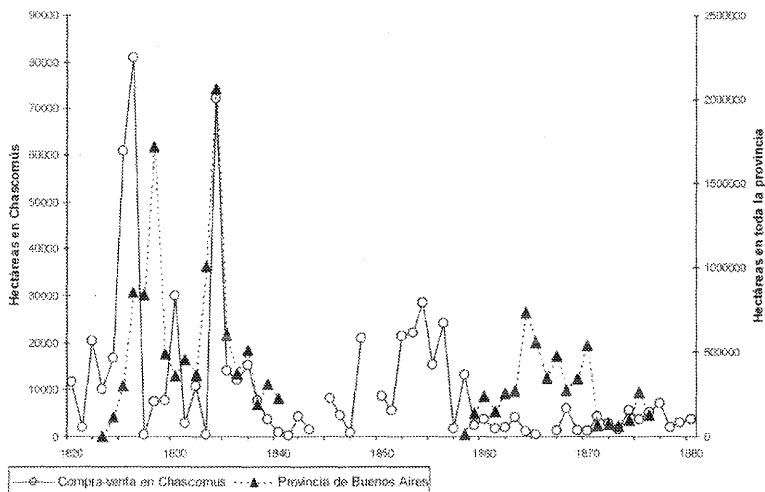
Fuente: Elaboración propia en base a duplicados de mensuras (AHG) y protocolos de escribanos (AGN-PE)

**Gráfico 4: Precios de terrenos, 1821-1880 (en pesos fuertes)**



Fuente: Elaboración propia en base a duplicados de mensuras (AHG) y protocolos de escribanos (AGN-PE)

**Gráfico 5. Tierras privadas y públicas, 1820-1880**



Fuentes:

Chascomús: Elaboración propia en base a duplicados de mensuras (AHG) y protocolos de escribanos (AGN-PE)

Provincia de Buenos Aires: Infesta, María Elena. "Usufructo de las tierras públicas..." op cit, p. 103.

Valencia, Marta. "Los derechos adquiridos y las nuevas ocupaciones..." op. cit., p. 126

## Notas

1 *Reseña histórico-económica de los partidos de la Provincia de Buenos Aires*. Buenos Aires, Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1981, pp. 108, 147 y 227; Francisco Aparicio y Horacio Difrieri, *La Argentina. Suma de geografía*, Buenos Aires, Peuser, 1958, v. 2.

2 Fernando Barba, *Frontera ganadera y guerra con el indio durante el siglo XVIII*, La Plata, UNLP, 1995.

3 Rómulo Carbia, «Los orígenes de Chascomús 1752-1825», en: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, *Contribución a la historia de los pueblos de la Provincia de Buenos Aires*, La Plata, 1930.

4 Alejandra Mascioli, «Producción y relaciones sociales al sur del Salado. Dolores en la primera mitad del siglo XIX». XV Jornadas de Historia Económica, 1996, ms.

5 Decreto suprimiendo las comandancias militares de los pueblos de campaña, 22 de agosto de 1827, en: *Registro Oficial de la Provincia de Buenos Aires*, Buenos Aires, Imprenta del Mercurio, 1874.

## El mercado de tierras en la campaña bonaerense. Chascomús, 1800-1880

- 6 Roberto Marfany, «Frontera con los indios en el Sud y fundación de Pueblos», en: Ricardo Levene (dir.) *Historia de la Nación Argentina*, 3a edición, Buenos Aires, El Ateneo, 1961, vol. IV, 1a sección, 1a parte, pp. 265-89. Carlos A. Grau, *El fuerte 25 de Mayo en Cruz de Guerra*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 1949.
- 7 Tulio Halperin Donghi, «La expansión ganadera de la campaña de Buenos Aires (1810-1852)», en: Torcuato Di Tella y Tulio Halperin Donghi, *Los fragmentos del poder*, Buenos Aires, Jorge Álvarez, 1969, pp. 21-73.
- 8 María Elena Infesta, "Usufructo y apropiación de tierras públicas. Buenos Aires, 1820-1850", tesis de doctorado, UNLP, 1991, inédita y «Usufructo de las tierras públicas en Buenos Aires: la enfiteusis, 1821-1840», en: Marta Bonaudo y Alfredo Pucciarelli (comp.), *La problemática agraria. Nuevas aproximaciones*, Buenos Aires, CEAL, 1993.
- 9 Marta Valencia, "Los derechos adquiridos y las nuevas ocupaciones en la frontera bonaerense: el sistema de arriendo público, 1857-1876", en Samuel Amaral y Marta Valencia, *Argentina: el país nuevo*, La Plata, Eunlp, 1999, pp. 116-56 y "Las tierras de Buenos Aires, del arriendo público a la propiedad plena. 1864-1876", en: Silvia Lázzaro (comp.) *Estado y cuestiones agrarias en Argentina y Brasil*, La Plata, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, 2000, en prensa.
- 10 Guillermo Banzato y Guillermo Quinteros, «La ocupación de la tierra en la frontera bonaerense. El caso de Chascomús, 1779-1821», *Estudios/Investigaciones*, n° 11, La Plata, 1992, pp. 37-76. Guillermo Banzato, "Ocupantes y propietarios legales en la región noreste del río Salado. Chascomús, Ranchos y Monte entre 1779 y 1850", en: Noemí Girbal-Blacha y Marta Valencia, *Agro, tierra y política. Debates sobre la historia rural de Argentina y Brasil*, La Plata, EUNLP, 1998, pp. 37-64 y "Tierra y población. Chascomús, Ranchos y Monte entre 1815 y 1838", *Trabajos y Comunicaciones*, n 26, en prensa.
- 11 Eduardo Saguier, *Mercado inmobiliario y estructura social. El río de la Plata en el siglo XVIII*, Buenos Aires, CEAL, 1993.
- 12 Mariana Canedo, "La tierra y la población en un área de temprana colonización. El partido de los Arroyos, 1600-1850", tesis doctoral, Universidad de Buenos Aires, 1997.
- 13 Como el gobierno de la provincia de Buenos Aires había hipotecado las tierras baldías de la provincia, poniéndolas como garantía de la deuda pública, sólo otorgó el derecho de usufructo por un período que se fijó primero en veinte y luego en diez años. María Elena Infesta, "La enfiteusis en Buenos Aires, 1820-1850", en Samuel Amaral y Marta Valencia, *ibid.*, p. 90.
- 14 Guillermo Banzato, "Ocupantes y propietarios legales...", *Ibid.*
- 15 Roberto Cortes Conde, *El progreso argentino*, Buenos Aires, Sudamericana, 1977, pp. 149-58.
- 16 Giovanni Levi. *La herencia inmaterial*, Madrid, Nerea, 1990.
- 17 Mariana Canedo, "La tierra y la población..." *Ibid.* pp. 176-78.
- 18 María Elena Infesta, "El negocio con la tierra pública. Las ventas en Buenos Aires entre 1836 y 1840", XVI Jornadas de Historia Económica, Quilmes, 1998.
- 19 Juan Caravaglia. *La economía rural de la campaña de Buenos Aires vista a través de sus precios (1754-1852)*. 1999, ms.

20 Los duplicados de mensuras que contienen los extractos de títulos pueden consultarse en el Archivo Histórico de Geodesia, Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires (en adelante AHG) y los protocolos de escribanos en el Archivo General de la Nación (AGN-PE). En los primeros se encuentran los extractos de títulos, que consisten en un resumen de los traspasos que habían recaído sobre la parcela, realizado por los pilotos agrimensores antes de medirla, a la vez que analizaba los antecedentes de mensuras anteriores para ratificar o rectificar los mojones que marcaban los límites entre los campos. Aunque tenían los antecedentes a la vista, no todos estos profesionales eran suficientemente prolijos: siempre anotaban a quién había pertenecido el campo y de qué manera lo había obtenido, si por herencia, compra a un particular o compra al estado; pero no todas las veces indicaban la fecha de la transacción y menos todavía el escribano actuante. Un primer problema en la calidad de la información de la fuente es que si la venta se realizaba ante el Juez de Paz perdemos los datos porque no siempre se protocolizaban o si lo hacían los agrimensores no lo registraron. Sólo con estos datos obtenidos de los extractos de títulos es posible continuar la búsqueda en los protocolos de escribanos, donde se asentaban -y asientan hoy- las operaciones inmobiliarias, pues como hasta el último cuarto de siglo no hubo en la campaña escribanos locales, todos esos trámites debían hacerse en Buenos Aires, con lo que en cada protocolo se inscribían las actuaciones de la ciudad y todo su hinterland rural. Como comprenderá el lector, sin los antecedentes de las mensuras, buscar en ese amplísimo volumen de información las transacciones de tres partidos, demandaría un tiempo y esfuerzo que exceden las posibilidades de un solo investigador. De las escrituras tomamos los datos de origen de los compradores y vendedores, es decir si vivían en el pago o en Buenos Aires y si eran familiares o vecinos; la modalidad de la venta: al contado o a plazos; el medio de pago: moneda corriente, letras, ganado u otros, o alguna combinación entre ellos; y finalmente el precio.

21 Enfitéusis, 1822-1840; arrendamientos, 1857-1876.

22 Ventas de tierras públicas en los años 1836, 1838, 1857, 1864, 1871, 1878.

23 En adelante has.

24 Mediante la moderada composición, durante el último período colonial y los primeros años posteriores a la independencia, se otorgaron títulos de tierras, previa mensura, tasación y pago de las mismas. Las donaciones de la época independiente se basaron en la entrega gratuita de terrenos con la condición de establecerse en ellos; por este sistema se reconocieron, además, antiguos asentamientos en la frontera con los aborígenes. Cfr. María Elena Infesta, "Aportes para el estudio del poblamiento en la frontera del Salado", en: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, *Estudios sobre la Provincia de Buenos Aires*, La Plata, 1986, pp. 61-76 y Guillermo Banzato, "Ocupantes y propietarios legales ..." *Ibid.*, p. 41.

25 La cantidad de observaciones por década es la siguiente: entre fines del siglo XVIII y 1819: 3; 1820: 43; 1830: 39; 1840: 17; 1850: 44; 1860: 29; 1870: 83. Sin fecha: 13.

26 Para estos cálculos no hemos incluido 2 casos que se escapan excesivamente del promedio anual y el promedio general. La cantidad de observaciones por década son las siguientes: 1820: 7; 1830: 21; 1840: 2; 1850: 20; 1860: 17; 1870: 72.

27 AGN-PE, r. 8, 1837, f. 159.

28 AGN-PE, r. 1, 1852, f. 314v.

29 AGN-PE, r. 6, 1858, f. 150v.



## El mercado de tierras en la campaña bonaerense. Chascomús, 1800-1880

**30** Samuel Amaral, *The Rise of Capitalism on the Pampas*, Cambridge, Cambridge University Press, 1998; Juan Carlos Garavaglia *Pastores y labradores de Buenos Aires*, IEHS-De la Flor-UPO, 1999.

**31** AGN-PE, r. 2, 1834, f. 246v, 355v, 356v, 357, 358; 1850, f. 100v. Esta última escritura del 18 de marzo de 1850, indica, sin más precisiones, que en 1835 fue realizada la operación de venta. Sobre la última venta sólo sabemos que fue realizada el 2 de diciembre de 1836. Todas las transacciones fueron hechas en pesos moneda corriente que hemos deflacionado; de todos modos no hubo variaciones en la cotización entre octubre y diciembre de 1834 (6,94 pesos m/c por 1 peso fuerte). Como no tenemos la fecha exacta de 1835 tomamos el promedio anual (6,97) muy similar al anterior en un año en que la cotización osciló entre 6,92 y 7,08.

**32** AGN-PE, r. 2, 1854, f. 437; r. 6, 1855, f. 184v, 186, 201, 204v, 226, 250v, 252v; r. 6, 1858, f. 150.

**33** Ambos en AHG.

**34** La cantidad de observaciones por década es la siguiente: entre fines del siglo XVIII y 1819: 2; 1820: 13; 1830: 6; 1840: 5; 1850: 9; 1860: 3; 1870: 1.

**35** AGN-PE, r. 5, 1798, f. 63 y 1802, f. 193; r. 6, 1820, f. 28, 1828, f. 378 y 1836, f. 250; r. 2, 1850, f. 276.

**36** Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, Escribanía Mayor de Gobierno (en adelante AHPBA), 140-11386-1819, AHG- Libro de Mensuras Antiguas (en adelante LMA) 2, p. 127. No sabemos si la estancia o los terrenos, como tampoco la fecha, pero debió ser por esos años, ya que Lynch obtuvo una donación del directorio en 1821.

**37** AGN-PE, r. 2, 1825, f. 16v y 199, 1826, f. 394v, 1834, f. 355v; r. 8, 1830, f. 153; r. 1, 1830, f. 687v.

**38** AGN-PE, r. 2, 1826, f. 165

39Cfr. María Elena Infesta, "Usufructo de las tierras...", *Ibid.*

**40** María Elena Infesta, "El negocio con la tierra pública...", *Ibid.*

**41** AHPBA, 138-11131-1820, AHG-LMA 1, p. 315. Para un repaso por los acuerdos con los aborígenes ver Carlos A. Grau, *Ibid.*

**42** La autora estimó las fechas de los malones aborígenes a partir de los años declarados por los cautivos rescatados por Rosas luego de la campaña al desierto. Cfr. Susan Migden Socolow, «Los cautivos españoles en las sociedades indígenas: el contacto cultural a través de la frontera argentina», *Anuario IEHS*, Tandil, UNCPBA, 1987, p. 99-136.

**43** AHPBA, 146-11778-1819, AHG-LMA 2, p. 105; AHPBA, 36-2215-1801 y AHPBA 154-12207-1819, AHG-LMA 1, p. 7; AHPBA, 152-12145-1819, AHG-LMA 1, p. 15; AHPBA, 153-12155-1819, AHG-LMA 1, p. 13; AHPBA, 152-12117-1820 y 12144-1820, AHG-LMA 2, p. 133.

**44** AHPBA, 151-12057-1818, AHG-LMA 2, p. 115; AHPBA, 149-11971-1796 y 144-11609-1818; AHPBA, 5-178-1819, AHG-LMA 2, p. 117; AHPBA: 18-608-1806, AHG-LMA 2, p. 28. Aún no contamos con los precios de compra de estas testamentarias para poder determinar si eran más caros o baratos que las otras operaciones.

**45** Tulio Halperín Donghi, *De la revolución de independencia a la confederación rosista*, Buenos Aires, Paidós, 1989, pp. 179-81 y 288.