

# **El mercado de tierras, la circulación de la propiedad y el latifundio en un espacio de la región pampeana argentina en la segunda mitad del siglo XIX\***

## **The land market, the circulation of property and large estate in a space of the Argentine Pampas region in the second half of the nineteenth century**

*Luis Alberto Tognetti\*\**

### RESUMEN

El artículo analiza la consolidación de la propiedad privada y el mercado de la tierra a través de las operaciones de compraventa de inmuebles rurales del departamento Río Cuarto de la provincia de Córdoba entre 1860 y 1880. El estudio se llevó a cabo en torno de dos variables: número de operaciones y superficies negociadas. El análisis cuantitativo de ambas permitió determinar sus principales tendencias, los aspectos que se manifestaron entre los vendedores y los compradores de la tierra y las modificaciones que se produjeron en la distribución del suelo. El trabajo demuestra que en un nuevo contexto legal se fortaleció el carácter de activo líquido de la tierra, manifestándose en un aumento de la circulación de la propiedad. Asimismo, se prueba que la negociación creciente de los inmuebles en el mercado fue una vía a la formación del latifundio.

**PALABRAS -CLAVES:** Historia agraria. Mercado. Tierra. Propiedad. Latifundio

### ABSTRACT

The article analyzes the consolidation of private property and the land market through purchase or sale of rural real estate department of Río Cuarto Córdoba province between 1860 and 1880. The study was conducted around two variables number of transactions and negotiated surfaces. Both quantitative analysis allowed to determine the main trends, issues that were the sellers and buyers of land and the changes that occurred in the distribution of the soil. The work shows that a new legal framework was strengthened on the nature of liquid assets of the earth, manifesting in increased circulation of property. Also growing evidence that the negotiation of real estate market was a way for the formation of large estates.

**KEYWORDS:** Agrarian history. Market. Land. Property. Large estate.

## **Introducción**

En este artículo se analizan las operaciones de compraventas de inmuebles rurales del departamento Río Cuarto, perteneciente a la provincia de Córdoba, llevadas a cabo por los particulares entre 1860 y 1880. El estudio apunta a indagar no sólo

---

\* Este trabajo es la reelaboración de una ponencia presentada a las XXII Jornadas de Historia Económica Argentina, Río Cuarto 2010 y para llevarla a cabo se contó con el apoyo del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET).

\*\* Doctor en Historia, Investigador Adjunto del CONICET, Centro de Estudios Históricos Prof. Carlos Segreti.

cómo se fue desarrollando el mercado de compraventas sino, también, a establecer qué modificaciones produjo la mercantilización de la tierra en la distribución del suelo.

En relación con ambas cuestiones, se considera que las innovaciones legales introducidas a partir de la sanción de la constitución y la nueva política hacia las fronteras -definidas en Argentina a partir de la consolidación del Estado nacional desde 1862- potenciaron el interés por ejercer el dominio efectivo y, consecuentemente, impulsaron el desarrollo de la propiedad, de los mecanismos para transmitirla y del mercado de la compraventa. Es decir que esas innovaciones tuvieron un efecto inmediato: fortalecieron el carácter de activo líquido de la tierra.<sup>1</sup>

Como es sabido a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX, la economía argentina experimentó transformaciones significativas que, entre otras consecuencias, favorecieron la especialización productiva hacia la ganadería y la agricultura. En ese modelo de crecimiento, la tierra constituyó uno de los factores clave y, consecuentemente, la forma en que se resolvió su control afectó su funcionamiento. En la región pampeana, la instauración del régimen de la propiedad privada plena se produjo en menos de medio siglo; período relativamente breve respecto a la magnitud de aquella transformación.

En ese resultado convergieron, al menos, tres procesos. El primero correspondió a la reorganización jurídico- política que se inició con la sanción de la constitución nacional y se profundizó con la aprobación del código civil, que definió con precisión las garantías sobre la propiedad, reemplazando y simplificando las condiciones establecidas por la antigua legislación española.

El segundo, consistió en el desplazamiento sucesivo de las defensas contra el indio hasta las márgenes del río Negro. De tal modo que, para 1880 todo el territorio correspondiente a la región pampeana se encontraba bajo la soberanía estatal.

El tercero, dio por resultado el establecimiento del régimen mixto de la propiedad pública que sancionó el dominio provincial sobre el suelo, cuando la tierra fiscal se encontrara dentro de aquella jurisdicción, y perteneciente al Estado nacional cuando estuviera fuera de ella.

Este estudio se concentra en las consecuencias de los dos primeros procesos y deja a un lado las derivadas del tercero. Además de que sobre este último existe cierto grado de conocimiento, el énfasis puesto en los resultados de la política pública, en

---

<sup>1</sup> La tierra puede ser considerada como activo productivo o líquido. En este trabajo sólo se la analiza bajo este último carácter. Por tal motivo, no se harán referencias específicas en cuanto a qué actividades desplegaron los dueños con el suelo. Asimismo, se entiende por activo líquido el que puede convertirse en dinero en el corto plazo sin perder su valor. Algunos de ellos son los commodities agrícolas, los metales preciosos y las tierras urbanas y agrícolas (REYDON; PLATA, 1996, p. 33).

general, ha brindado una perspectiva que asocia a la privatización del suelo emprendida por los Estados provinciales o nacional el aumento de la superficie territorial con títulos legales. De forma tal que, se perdió de vista que también el dominio privado pleno se podía alcanzar por confirmación judicial de antiguos títulos, pues el nuevo marco jurídico lo habilitaba.

Asimismo, la desatención hacia esta última posibilidad ha hecho recaer la forma en que se distribuyó la propiedad en la región pampeana y, más específicamente, el predominio del latifundio en las consecuencias de la política pública en la materia; sin tomar en cuenta el peso que tanto la confirmación de derechos precarios como la negociación de los títulos legalizados tuvieron en ese resultado.

De igual manera, se puede señalar que, excepto para el espacio bonaerense, poco se ha indagado acerca de la magnitud que alcanzó la compraventa entre los particulares, desarrollada en paralelo a la privatización llevada adelante por el fisco. Si bien es cierto que los constantes avances y retrocesos que sufrieron las líneas defensivas, desde fines del siglo XVIII hasta mediados del XIX, significaron que muchos de los títulos emitidos durante la colonia o el período independiente tuvieran un carácter nominal más que efectivo; esta situación cambió al definirse una estrategia militar ofensiva en las fronteras, que consolidó el control estatal y con él la posibilidad de reivindicar aquellos viejos derechos.

En concordancia con el planteo que se viene desarrollando, la decisión de acotar el trabajo a las compraventas de tierras del departamento Río Cuarto, entre 1860 y 1880, obedeció a que durante este período ese espacio formaba parte de la frontera sur (ver mapa). En este sentido, es importante mencionar que los desplazamientos de las defensas realizadas entre 1864 y 1869 las situaron sobre el río Quinto, límite austral del departamento, de la provincia de Córdoba y de la nación hasta que se llevó a cabo la denominada “Campaña al Desierto” en 1879.

**Figura 1-** Mapa de la provincia de Córdoba y de la frontera sur



El análisis se concentró en dos variables el número de operaciones y la superficie transferida por medio de ellas. Las magnitudes que alcanzaron una y otra eran fundamentales, en primer lugar, para establecer qué lugar ocuparon las compraventas y, en segundo, para determinar si a lo largo del período abarcado se consolidaron como la principal forma de acceso a la propiedad.

También, a partir de esa información, se podía avanzar sobre otros aspectos. Como por ejemplo, qué factores influyeron sobre quienes ofrecieron sus tierras. Y en relación con ellos, si es posible identificar circunstancias específicas que promovieron la enajenación de los derechos del suelo. A su vez, como contrapartida, se podrían advertir las motivaciones que mostraron los compradores.

Finalmente, el seguimiento del conjunto de las transacciones permitiría indagar acerca de la distribución de la propiedad y de cómo fue cambiando a lo largo de los años seleccionados, producto de la negociación de los derechos sobre el suelo.

Como para ese período no se cuenta con un registro sobre los inmuebles<sup>2</sup> que permita conocer con precisión los cambios de titularidad; se realizó una búsqueda exhaustiva sobre las escrituras de los protocolos notariales que existían en el ámbito de la provincia, en los cuales se inscribían las escrituras de transferencia de dominio. En total, se revisaron 140 tomos y se identificaron 400 títulos con información referida a las transacciones aludidas en el departamento Río Cuarto.

---

<sup>2</sup> El primer registro de la propiedad en la provincia de Córdoba data de 1873. Es decir que no incluye la información requerida para 13 de los 21 años indagados. Asimismo, no se ha conservado completa la documentación. Por lo que su consulta tiene un valor menor al de los protocolos notariales.

A su vez, los datos reunidos en aquella fuente se completaron con los provenientes de las mensuras judiciales tramitadas en el ámbito provincial. Para lo cual, se relevaron 42 procesos de confirmación de títulos correspondientes a inmuebles del mismo departamento.

### **Propiedad Privada, Propiedad Pública y Mercado de Tierras**

Uno de los trabajos pioneros en el análisis de la problemática en torno al mercado de tierras y su relación con la propiedad pública y privada fue *El progreso argentino* de Roberto Cortés Conde. En el texto afirmaba que a partir de 1880 el mercado operó sin mayores restricciones. Es importante señalar que su planteo se contraponía a la idea predominante en la literatura agraria de que los terratenientes controlaron ese factor, de tal forma, que pudieron manipular su precio y, a través de él, el acceso a la propiedad. Por el contrario, su análisis sostenía que las magnitudes que alcanzó aquel dependieron del juego entre la oferta y la demanda y no de una maniobra organizada por los grandes propietarios (CORTÉS CONDE, 1979, p.160).

Pero, Cortés Conde sostenía que se requerían ciertas condiciones para que aquella situación rigiera plenamente. La más importante correspondía a la política de tierras desplegadas por el Estado. Mientras el sector público continuara transfiriendo al dominio privado grandes superficies los precios del conjunto de los bienes raíces resultarían afectados. Para que el mecanismo de asignación de recursos funcionara eficazmente se necesitaba, previamente, el cierre de la frontera y la privatización del suelo (CORTÉS CONDE, 1979, p. 150).

Así, la discusión sobre el mercado de tierras en la región pampeana bonaerense, se reorientó hacia el impacto que provocaba la oferta de inmuebles fiscales. En ese sentido, Hilda Sabato refirió que hacia la década de 1840 se produjo un intenso movimiento de compraventas propio de un mercado en funcionamiento. Aunque conviene advertir, que el principal interés de su trabajo giraba en torno a la expansión del lanar, acontecida en la provincia de Buenos Aires hacia mediados del XIX; en tanto, las transferencias de la tierra constituían un tema derivado del anterior. Y si bien, también, entendía que la política de ofertar amplias extensiones ganadas a las poblaciones indígenas constituía un factor distorsivo. Consideraba que el efecto provocado por esa situación benefició a los grandes propietarios y que, como resultado de ello, se fortaleció el carácter extensivo de la empresa pecuaria bonaerense (SÁBATO, 1989, p. 58).

De esta forma, la cuestión acerca de las consecuencias de la privatización del suelo público ganó terreno. Y con ella, las investigaciones se concentraron en la primera

mitad del siglo XIX; período en el cual la provincia de Buenos Aires llevó adelante una importante expansión territorial.

Los resultados que arrojaron los nuevos estudios mostraron diferencias significativas al norte y al sur de la antigua línea de defensa ubicada en proximidades del río Salado. Sin embargo, respecto de la cuestión antes referida las constataciones logradas demostraban que si bien las transferencias de las tierras fiscales afectaron las compraventas entre particulares, no las inhibieron. Pero más importante aún fue la comprobación de que el precio del suelo subió de manera constante desde mediados de aquella centuria, poniendo en duda las distorsiones que supuso Cortes Conde (VALENCIA, 2005; BANZATO, 2005; MASCIOLI, 2002; D'AGOSTINO, 2006).

La revisión acerca de cómo se fue desarrollando la problemática para el espacio bonaerense permite destacar algunas de las conclusiones más relevantes que ofrece la literatura. La primera, corresponde a la intensa negociación de la propiedad inmueble propia de un mercado en formación. La segunda, se refiere a que la oferta de tierra pública no constituyó un obstáculo para su desarrollo. Y la tercera, se relaciona con la evolución positiva del precio del suelo.

Pero ¿qué se ha escrito respecto del mismo proceso para las tierras de la región pampeana ubicadas en otras provincias? En primer lugar, hay que señalar que el estudio de la problemática se encuentra menos desarrollado. En particular, para el caso de Córdoba las investigaciones realizadas demostraron que en el transcurso de la primera mitad del siglo las transacciones con inmuebles rurales fueron poco significativas. Además, como la política defensiva definida por el Estado cordobés durante el período de las autonomías<sup>3</sup> apuntó a mantener el territorio más que a expandirlo; la tierra pública en condiciones de privatizarse fue escasa y su impacto, sobre las operaciones entre particulares, menor (FERREYRA, 2000, p. 68).

Sin embargo, las investigaciones que analizaron la misma temática para la segunda mitad del siglo diecinueve comprobaron una situación diferente, debido al cambio de la política territorial definida por los gobiernos locales durante el período. Las medidas expansivas adoptadas proveyeron al fisco de grandes extensiones en la frontera sur y sureste que fueron transferidas al dominio privado en un tiempo relativamente breve. Al analizar ese proceso, Arcondo (1969, p. 20) destacó que fue el origen de la gran propiedad en la región pampeana cordobesa. Para el autor aludido fueron las urgencias financieras del tesoro provincial las que impulsaron la venta de

---

<sup>3</sup> Se denomina período de las autonomías al que transcurre entre 1820 y 1853, durante el cual no hubo un Estado de alcance nacional aun cuando el gobernador de la provincia de Buenos Aires asumía algunas de las funciones conferidas a aquel.

grandes extensiones incorporadas por el avance de las defensas, atentando contra la posibilidad de llevar adelante una política redistributiva.

No obstante y sin negar la relación que hubo entre la conformación del latifundio y la privatización del suelo público, esa interpretación no reparó en el aporte que la confirmación judicial de títulos precarios tuvo en la consolidación de los grandes dominios. Si bien el mismo Arcondo, reconoció la existencia de antiguas formas de tenencia y aludió a los intentos de los sucesores de dos grandes mercedes coloniales<sup>4</sup> por legitimar sus derechos precarios, no se detuvo en un análisis minucioso del proceso en torno a ellos; ni cuantificó la superficie que pasó a la propiedad plena a través de antecedentes de ese tipo (ARCONDO, 1969, p. 27).

Con posterioridad, Ferrari y Caldarone (1988, p. 225-226) realizaron un estudio cuantitativo sobre las transferencias de las tierras del Estado a manos privadas, que en general ratificaba las definiciones del autor mencionado en el párrafo anterior. El relevamiento exhaustivo que hicieron demostraba la concentración de la propiedad en un número reducido de titulares radicados tanto en Córdoba como en Buenos Aires.

Sin embargo, conviene llamar la atención respecto de los dos últimos trabajos en cuanto que al poner el énfasis en las consecuencias de la política de tierras de la provincia de Córdoba no sólo descuidaron el impacto que sobre la distribución de los derechos sobre el suelo ejerció la confirmación de títulos precarios; sino que, además, brindaron una imagen demasiado estática de esa distribución. Por lo cual, la concentración quedó asociada a la retención.

Pero, investigaciones recientes que sumaron al análisis de la privatización de la tierra pública el estudio de las operaciones de compraventas entre los particulares, ofrecieron otra perspectiva. El nuevo abordaje permitió comprobar, por un lado, que existió una alta rotación en la titularidad de los inmuebles enajenados por el Estado; aunque no estuvo asociada a un intenso proceso de fraccionamiento del suelo. Por el otro, se verificó que alguno de los latifundios del sudeste cordobés se originaron por la transferencia de derechos entre los privados y no sólo por la privatización de inmuebles fiscales, poniendo en evidencia que el latifundio reconocía otros orígenes (TOGNETTI, 2010).

En síntesis, para el espacio pampeano cordobés se han alcanzado algunas definiciones parciales. Una de ellas es la constatación de la negociación creciente de la tierra a partir de 1860, semejante a lo ocurrido en la parte bonaerense de la misma región. Pero, con una diferencia importante, en aquel los títulos precarios

---

<sup>4</sup> El autor se refirió a las mercedes de Cabrera y Arrascaeta. La primera abarcaba una extensión aproximada de 5 millones de hectáreas y la segunda de 800.0000 hectáreas.

constituyeron una alternativa para acceder a la propiedad plena. Sin embargo, estos resultados son preliminares y acotados a una fracción de la región pampeana cordobesa. Para saber si se trató de prácticas más difundidas es necesario ampliar los estudios a otros espacios de esta región.

### La Participación de las Compraventas en las Operaciones con Inmuebles Rurales del Departamento Río Cuarto Entre 1860-1880

Uno de los primeros objetivos a alcanzar por medio de la investigación correspondía a la determinación cuantitativa de la cantidad de transferencias practicadas con los bienes raíces y su distribución, con el fin de establecer cuál fue la participación de las compraventas.

En ese sentido, el relevamiento practicado arrojó un total de 303 operaciones por medio de las cuales cambiaron de dominio los inmuebles rurales del departamento Río Cuarto. De esa cifra, el 94 % correspondía a compraventas. El gráfico N°1 es elocuente respecto del predominio de estas operaciones sobre las restantes. Es decir que para los veinte años indagados el acceso a la tierra dependió de una transacción dineraria.

**Gráfico 1-** Operaciones por tipo



**Fuente:** Elaboración propia con datos de protocolos notariales registros 1, 2, 3, 4 y 5.

Si la atención se centra sobre las 285 ventas registradas es posible apreciar que 235 o el 83 % se pactaron entre 1870 y 1880. Estas cifras indican que se consolidó en esta última década como forma de acceso a la propiedad. En los diez años anteriores, su número fue muy inferior, arrojando un promedio anual de cinco operaciones; aunque en siete años la frecuencia observada se ubica por debajo de esa cantidad. Esta circunstancia es muy significativa. Por un lado, reafirma lo señalado antes. Por el otro,



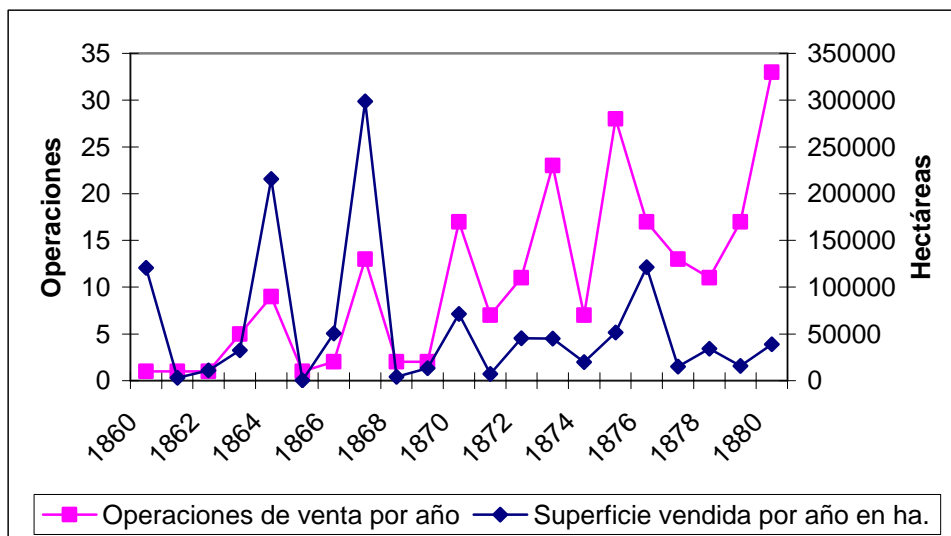
pone de manifiesto la influencia que sobre la media ejercen algunos años excepcionales; como, por ejemplo, 1867 en el cual se registraron 15 ventas.

Sin embargo, si a la evolución de aquella variable se la compara con la superficie negociada es posible apreciar algunas diferencias. Los datos reunidos se vertieron en el gráfico N°2, aunque antes de formular algunas afirmaciones es conveniente mencionar que, para la elaboración de esa figura, sólo se incluyeron los casos sobre los cuales se contaba con la información correspondiente a la superficie, ya que en diferentes escrituras no quedó consignado ese dato con precisión. Por esta razón sólo se tomaron en cuenta 221 operaciones; por medio de las cuales se transfirieron poco más de 1,2 millones de hectáreas.

Del total de la superficie vendida en los años abarcados por este estudio, el 63 %, 750.000 hectáreas, se enajenó en el transcurso del primer decenio. Ahora bien, si se comparan las extensiones transferidas en forma anual, se aprecian fuertes oscilaciones dentro de la misma década. En particular, sobresalen 1860, 1864 y 1867 cuando se negociaron inmuebles por una superficie superior a las 100.000 hectáreas. Por esa razón el promedio anual es poco representativo. Esta afirmación se corrobora al confrontar esa medida con los valores observados. En efecto, la media se ubica en 75.000 hectáreas, muy por encima de las magnitudes registradas para los restantes años.

Durante el segundo decenio, no se observa la misma situación. Las superficies de algunos años no alcanzan a tener tanta influencia sobre el total de 465.000 hectáreas; aun cuando en 1876 se transfirieron más de 100.000 hectáreas. Por esa razón, la media anual es una medida representativa del comportamiento de la variable. El promedio de 42.000 hectáreas es superado por los valores correspondientes a cinco años, dos se ubican por debajo, pero muy próximos a la magnitud de aquel parámetro.

Por otra parte, la progresión descrita por la superficie negociada no revela una tendencia tan marcada como el de las operaciones para el período 1870 - 1880. En efecto, mientras el número de estas últimas permite apreciar un claro ascenso; la cantidad de tierra transferida por la compraventa evidencia un comportamiento parecido pero mucho más débil. Por lo cual, es posible sostener que el aumento de aquellas se llevó a cabo por fraccionamiento de la propiedad inmueble. Si se comparan las superficies medias por operación de todo el período con las correspondientes a una y otra década, se aprecia mejor ese aspecto. Mientras el promedio, en general, se ubica en 4.950 hectáreas; para la primera década es de 20.200 y, para la siguiente, de 2.500 hectáreas.

**Gráfico 2-** Operaciones y superficies transferidas por ventas

**Fuente:** Elaboración propia con datos reunidos de los registros 1, 2, 3, 4 y 5.

Sin duda que 1870 constituyó el año de inflexión en el proceso que se está analizando. Con el comienzo de la nueva década la compraventa de tierras del departamento Río Cuarto adquirió un nuevo dinamismo. Aunque el estado actual de la investigación no permite conocer las causas que originaron esa situación; que se incrementaran las transacciones inmobiliarias con títulos legales obedeció al menos a dos razones. Una correspondió a los cambios institucionales respecto de las tierras de la frontera. La otra se relacionaba con la creación de un nuevo registro de escribanos con asiento en la ciudad cabecera del departamento, que facilitó la escrituración para los vecinos de la zona.<sup>5</sup>

Respecto del efecto que provocó la última innovación aludida, el repaso de las cifras ayudará a dimensionarlo con precisión. De las 235 escrituras de transferencia de dominio, identificadas entre 1870 y 1880, 146 se anotaron en el nuevo registro. Pero, ¿qué superficie abarcaron esas transacciones? En relación con esta variable es importante advertir que no se dispuso de la información para todas las operaciones relevadas. En 38 casos los títulos correspondientes no la discriminaban con precisión. En tanto, al sumar las extensiones consignadas en las restantes se obtuvo un total de 99.500 hectáreas. Es decir menos de la cuarta parte de la superficie transferida durante los diez años en cuestión.

Ahora bien, qué conclusión se puede extraer al analizar la distribución que muestra esa variable. La característica más distintiva es la dispersión. En efecto,

<sup>5</sup> En efecto, hasta el año mencionado existieron en Córdoba solo cuatro registros todos con asiento en la capital provincial. Archivo Histórico Provincial de Córdoba (en adelante A.H.P.C.)

mientras la menor superficie alcanza a 1,5 hectáreas la mayor se ubica en 15.000. Esta amplitud entre los valores mínimo y máximo le resta significación a la media por operación de 921 hectáreas. En cambio, contribuye a caracterizar mejor a la distribución objeto de estudio el valor de la mediana cuya magnitud se ubica en torno de las 500 hectáreas, ratificando la participación de las parcelas más pequeñas en el conjunto de casos observados.

A modo de síntesis es posible afirmar que a partir de 1870 la intensificación de las operaciones de compraventa estuvo caracterizada por la fragmentación de la superficie y un aumento de las transacciones pactadas entre los habitantes de la zona. El incipiente mercado detectado mostró un mayor dinamismo en el número de transacciones entre los propios vecinos del departamento, cuyas escrituras se inscribieron en el registro con asiento en la ciudad cabecera de ese distrito.

En tanto, las transferencias de grandes superficies se pactaban en la capital provincial cuyos titulares podían ser residentes o provenir de otros distritos y se anotaban en los registros más antiguos de la ciudad de Córdoba.

## **Los Oferentes de los Derechos sobre el Suelo**

Cuando el análisis se concentra en torno a las ventas por medio de las cuales se enajenaron 1,2 millones de hectáreas; es posible observar que, aproximadamente, dos tercios de esa superficie se transfirieron a través de un número reducido de transacciones. En efecto, sólo el 11 % de las operaciones dan cuenta de 700.000 hectáreas vendidas en el período analizado. Ambos datos permiten afirmar que las grandes propiedades ocuparon un lugar central en la negociación de los derechos sobre la tierra.

Pero, esta primera definición respecto a la problemática, ¿se puede aplicar a los titulares de los derechos? El análisis de la información reunida no ofrece una sola respuesta; porque se observan situaciones en las cuales un mismo titular realiza varias y otras en las que dos o más de ellos participan en una sola. Además, al avanzar sobre esta primera lectura, se comprueba que la calificación de propietario no alude a una misma situación. Esto es evidente al profundizar el estudio del grupo que puso a la venta inmuebles con superficies por encima de las 10.000 hectáreas.

La revisión de los dos casos en que se transfirieron las mayores extensiones constituye una buena muestra de lo mencionado en el párrafo anterior. Ambos están relacionados entre sí. Esa vinculación se estableció en torno a la tramitación de los documentos que sirvieron para perfeccionar los derechos sobre una parte de la merced de los Cabrera, a la cual se aludió en un apartado anterior.

La concesión de la corona española abarcaba una amplia extensión de suelo en la zona de la frontera sur. Pero desde que se otorgó, sólo se ejercieron derechos sobre una parte menor de la superficie original que alcanzaba a 5 millones de hectáreas. El interés por extender el dominio sobre un espacio más amplio, comenzó a manifestarse a mediados del siglo XIX; cuando, por un lado, creció la demanda por tierra para el ganado y, por el otro, el Estado se comprometió en avanzar las líneas de defensa y en ejercer un mayor control sobre la propiedad inmueble.

El nuevo contexto alentó al convento de Santa Catalina,<sup>6</sup> titular de los documentos ya aludidos, a promover las acciones judiciales para legalizar sus derechos. A los fines de cumplimentar con los diversos trámites, se alcanzó un acuerdo con quien actuaría como gestor.<sup>7</sup> En compensación por esas diligencias la congregación cedía, a este último, el 50% de la superficie que arrojaran las mediciones a practicarse. Y además, le concedía la preferencia para la adquisición sobre el 50 % restante.<sup>8</sup>

La mensura judicial – procedimiento legal para confirmar los títulos– determinó una superficie de 231.000 hectáreas. Concluida esta operación, las partes convinieron en un nuevo contrato en el cual, el convento hacía efectiva la venta del resto de la propiedad. Vale decir que perfeccionados los derechos se deshizo de todo el dominio, poniendo en evidencia de que no existió la intención de ejercerlo efectivamente.

Por otra parte, un ligero análisis de las demás cláusulas, del mismo documento, revela que la situación patrimonial del nuevo propietario no se correspondía con la magnitud del inmueble adquirido. En primer lugar, conviene reiterar que por la mitad de ese bien abonó los gastos del proceso judicial.<sup>9</sup> En segundo lugar, por la compra de la otra mitad no entregaba efectivo; sino que se comprometía a abonar el precio de \$b. 5.000 a un año de plazo.<sup>10</sup> La escasa capacidad para afrontar un

---

<sup>6</sup> Los derechos del convento a una parte de esas tierras se gestaron a mediados del siglo XVIII; cuando Pedro Luis de Cabrera, descendiente de Jerónimo Luis cesionario original, tomó dinero a préstamo de la entidad religiosa y en garantía puso la participación en la merced otorgada a su antepasado. A.H.P.C., Protocolo Notarial, R. 2, año 1864, fº113.

<sup>7</sup> Se trataba de Luis Montaña una figura de escasa relevancia en el plano local, pero que disponía de los contactos como para llevar adelante la tarea en cuestión.

<sup>8</sup> Es importante mencionar que las propias autoridades de la congregación dudaban acerca de la posibilidad de alcanzar un resultado favorable a través de este procedimiento. Por esa razón, prefirieron ceder la mitad de las tierras en litigio a cambio de no realizar erogación alguna. El escaso optimismo se fundaba en el tiempo transcurrido desde que se emitieron los documentos probatorios de la deuda y el momento en que se iniciaron las acciones reivindicativas. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1864, fº 113 vto.

<sup>9</sup> De los gastos necesarios para realizar estos trámites judiciales, el más oneroso correspondía la mensura. Aunque no se dispone del monto efectivamente desembolsado, éste podría rondar entre \$ b. 2.300 y \$b. 6.000. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.1, 1863, fº78, 354vto.; R.2, 1864, fº72 vto.

<sup>10</sup> El peso boliviano (\$ b.) era una moneda de plata acuñada por Bolivia que tuvo amplia circulación por el interior argentino hasta fines del siglo XIX.

desembolso de dinero acorde con el bien en cuestión es contundente si se tiene en cuenta, además, que la valuación se ubicaba por debajo del precio al que se negociaba en el mercado la tierra de Río Cuarto.<sup>11</sup>

Todos estos detalles demuestran que el nuevo propietario carecía de la solvencia que se requería para ejercer como tal. Sin duda que, la rapidez con que transfirió sus derechos obedeció también a esa limitación. Más aún, si se tiene en cuenta que fue a través de la enajenación que obtuvo el dinero para cancelar la deuda que arrastraba con el convento.<sup>12</sup>

Esta primera aproximación al grupo de los mayores oferentes de tierra en la compraventa aporta dos rasgos distintivos: precariedad de títulos y escasez de recursos. Con variaciones estas características básicas se apreciaron al revisar otros casos, que accedieron a la tenencia por herencia.

Los más destacados corresponden a los sucesores de Alba, Bengolea, Blanco, Guerra y Montenegro, cuyos descendientes pusieron a la venta 140.000 hectáreas.<sup>13</sup> Aunque es posible establecer algunas diferencias entre los cinco núcleos familiares mencionados; la más importante pasaba por la capacidad para afrontar los gastos ocasionados por el proceso de perfeccionamiento de los derechos sobre el suelo. Los que no dispusieron de los recursos económicos para hacer frente a esas erogaciones tuvieron que aceptar las condiciones fijadas por los intermediarios o los compradores.

Por lo significativo que fueron estas operaciones, vale la pena realizar una somera revisión de los contratos redactados para transferir el dominio. Este análisis breve es útil, además, porque permite conocer mejor la calidad de los derechos que se estaban negociando. En este sentido, uno de los casos más contundente corresponde al de los sucesores de Alba; cuyos derechos se originaron en una escritura de compraventa privada emitida a comienzos del siglo XIX.<sup>14</sup>

Los documentos por medio de los cuales los herederos cedieron sus participaciones, se componen de cláusulas con las exigencias del intermediario. Su capacidad para imponer condiciones se fundaba, por un lado, en el aporte del dinero

---

<sup>11</sup> Para tener una dimensión aproximada de la diferencia a la que se está haciendo referencia, es conveniente tener en cuenta que de acuerdo al precio la hectárea se vendió a \$b. 0,04. En tanto, para el caso de otra propiedad de grandes dimensiones se abonó \$b. 0,24. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1864, f°71.

<sup>12</sup> A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1867, f°157 vto., 185 vto., f°190; R.3, 1863, f° 118 vto., f°178 vto., R.4, 1867, f°119.

<sup>13</sup> A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.1, 1863, f°78, 354vto.; R.2, 1864, f°72 vto.; 1872, f°309; R.5, 1872, f°319 vto.

<sup>14</sup> Archivo Histórico de Catastro, Mensuras Judiciales aprobadas, departamento Río Cuarto, Mensura N° 47, 1865.

para sufragar los trámites para obtener la propiedad legal y, por el otro, en los contactos que mantenía con los inversores dispuestos a adquirir la tierra.

Esa relación asimétrica consagraba la transferencia de la propiedad por parte de los sucesores de Alba sin percibir a cambio dinero ni recibir garantías específicas en cumplimiento del contrato.<sup>15</sup> En tanto, el gestor se aseguraba dos meses para ratificar la compra, período que necesitaba para finiquitar el traspaso del inmueble a quien se quedaría con la propiedad. Las condiciones descritas revelan el protagonismo del intermediario.<sup>16</sup>

Pero más importante aun que advertir la preponderancia adquirida por el mediador; es tener en claro que la enajenación estaba asociada a la confirmación de los derechos mismos, poniendo al descubierto que en la mayoría de los casos se trataba de una titularidad nominal.

Sin embargo, no siempre que se ofrecieron grandes superficies en venta se constataron ambas condiciones, precariedad de títulos y escasez de recursos. En algunas ocasiones sólo se presentó una de ellas. Por ejemplo, uno de los inmuebles que albergaba al establecimiento ganadero más importante detectado con la pesquisa, permaneció en poder del mismo propietario por más de una década.<sup>17</sup> Transcurrido ese tiempo, su titular enajenó más de 60.000 hectáreas por medio de unas pocas operaciones.<sup>18</sup> Pero, previamente, debió realizar el procedimiento de confirmación de títulos;<sup>19</sup> pues la escritura matriz se confeccionó en el período colonial. Esta referencia ratifica que los derechos ejercidos sobre los bienes raíces del departamento Río Cuarto eran imperfectos, pero lo más importante de destacar es la preponderancia que ellos tuvieron en el proceso de consolidación de la propiedad privada plena.

Por otra parte, la revisión de las distintas modalidades desarrolladas para la transferencia del dominio ha permitido identificar a una forma que comenzaba a ganar terreno de manera incipiente. Se trataba del fraccionamiento de los predios. De acuerdo con lo mencionado en el apartado anterior, la parcelación se inició con caracteres rudimentarios en los años 70; pero se consolidó en la segunda mitad de la década.

---

<sup>15</sup> A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1864, f°71.

<sup>16</sup> En este caso quien oficiaba de intermediario era Francisco de Paula Moreno y quien compró el inmueble fue Juan Anchorena, estanciero y terrateniente porteño. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1864, f°99.

<sup>17</sup> A.H.P.C., Escribanía 3, año 1863, legajo 129, expediente n° 1.

<sup>18</sup> Se trataba de Simón Ernsthäl, extranjero radicado en la provincia de Córdoba desde mediados de la década del 50. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 1, 1865, f° 118 vto., 120 vto., 125 vto.; 1867, f°44; R.4, 1862, f°35.

<sup>19</sup> Archivo Histórico de Catastro, Mensuras Judiciales aprobadas, departamento Río Cuarto, Mensura N° 74, año 1864.

En general, quienes pusieron en práctica la partición de los terrenos accedieron a la propiedad por herencia; pero, también, se constataron otras situaciones; en las cuales el objetivo de la compra de un inmueble fue su subdivisión para la reventa. Entre los primeros, sobresalen los sucesores de Campillo y Mendoza, quienes eran titulares, respectivamente, de la estancia Los Pozuelos de 15.400 hectáreas y de la estancia Santa Bárbara con 29.000 hectáreas.<sup>20</sup> De los integrantes de la primera testamentaria, los hermanos Ramón, Juan y Justo transfirieron sus derechos de acuerdo con la modalidad a la que se está aludiendo;<sup>21</sup> mientras que de la segunda sucesión, fue Domingo quien utilizó la misma estrategia para enajenar su participación hereditaria.<sup>22</sup>

Con respecto al grupo compuesto por quienes compraron con la intención de revender parcelas menores, su importancia radica no tanto en la magnitud de la superficie que negociaron sino, en que su accionar constituía un buen indicador de que la modalidad atraía a los que no tenían una vinculación previa con la tierra. O en otras palabras, el participar de esta forma de intermediación indicaba que se trataba de un negocio redituable. Y que a esta práctica se sumaran comerciantes con una larga trayectoria mercantil en la capital provincial lo corroboraría. En definitiva, el tráfico con los inmuebles rurales de Río Cuarto resultaba conveniente aun para quienes se encontraban radicados en otras localidades.<sup>23</sup>

En tanto, las dimensiones de los lotes vendidos ponen al descubierto que se trataba de una práctica incipiente. Es decir todavía no se ha definido un patrón acerca de las medidas que deben tener las parcelas. De la evaluación de esta característica, se observa una gran amplitud y escasa homogeneidad. Los predios podían abarcar superficies desde 30 hasta 2.500 hectáreas. A través del análisis de los distintos casos, es posible apreciar que quienes disponían de una propiedad de 300 hectáreas, las dividieran en lotes de 30 a 60 hectáreas.<sup>24</sup> En tanto, contar con un inmueble de mayores dimensiones permitía conformar fracciones más extensas, entre 200 y 400 hectáreas.<sup>25</sup>

---

<sup>20</sup> Archivo Histórico de Catastro, Mensuras Judiciales aprobadas, Río Cuarto N° 29, 1864, y N°31, 1880.

<sup>21</sup> A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.1, 1878, f°171vto., 1879 f° 180 vto., 184; R.4, 1874, f° 640, 672; R. 5, 1880, f° 130 vto.

<sup>22</sup> A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 1, 1880, f°660, 676, 679 vto., 683, 686 vto.

<sup>23</sup> Se trataba de Abdón Aguirre y Julio Fraguero. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.2, 1875, f° 979, 981 vto., 1010 vto., 1477, 1479 vto.; R. 3, 1876, f° 254, 248 vto., 258; 1877, f° 246 vto.

<sup>24</sup> Por ejemplo, Crisóstomo Villafañe vendió cinco lotes de 29, 42, 52, 63 y 65 hectáreas cada uno. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 5, 1880, f° 177, 180 vto., 186 vto., 190, 183.

<sup>25</sup> Pastora Leaniz vendió 2.000 hectáreas en seis fracciones de 190, 300 y 400 hectáreas cada una. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 5, 1879, f° 2 vto.; 1880, f°139 vto., 345, 349.

## Los Compradores de la Tierra

El aspecto más significativo que se pudo apreciar a través del análisis practicado sobre los compradores de la tierra fue el de la conformación de un núcleo de grandes propietarios. Aunque no el único, éste fue el resultado más contundente que se originó en la negociación de los derechos sobre inmuebles de amplias dimensiones. Prueba de ello es que tan sólo seis titulares adquirieron 429.300 hectáreas.

Si bien, es posible detectar diferencias al interior de ese reducido grupo de grandes propietarios, la relación que establecieron con la tierra se fundaba en su carácter de activo líquido, fortalecido con el perfeccionamiento de los derechos de propiedad. Esa forma de vincularse con el suelo, se aprecia con claridad en el caso del propietario que controló la superficie más extensa. Se trataba Benjamín Otero titular de 172.000 hectáreas.<sup>26</sup> Pero a pesar de lo impactante que pueda resultar esa magnitud, el centro de su actividad empresarial giraba en torno de la casa bancaria que con su nombre funcionaba en la ciudad de Córdoba, desde los primeros años de la década del 60 (TOGNETTI, 2003, p. 33). Y un detalle pone al descubierto cuál fue el destino dado a la propiedad inmueble. En efecto, al poco tiempo de acceder a la titularidad del dominio la utilizó como garantía de las operaciones de descuento que realizaba con la casa financiera que le proveía de liquidez en Buenos Aires.<sup>27</sup>

Una caracterización similar, aunque en proporciones más pequeñas, es posible hacer respecto de Ambrosio Olmos. A través de las operaciones que se relevaron con esta investigación, se pudo determinar que para fines de la década del 70 ejercía la propiedad sobre una superficie mayor a las 50.000 hectáreas.<sup>28</sup> Y si bien, con el tiempo, llegaría a ser el terrateniente más importante de la provincia y uno de sus principales hacendados,<sup>29</sup> para el período bajo estudio sus actividades principales se relacionaban con la intermediación mercantil y financiera.<sup>30</sup>

En cambio, para otros compradores de grandes superficies la tierra, además, constituyó un activo productivo. Así lo revelan los casos de Juan Anchorena, Teodomiro Echenique y la firma Barker, Kaulen y compañía. Aunque para cada uno no

---

<sup>26</sup> A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 4, 1867, f°119.

<sup>27</sup> A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 1, 1868, f° 185 vto.

<sup>28</sup> A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 5, 1872, f°60, 73, 319 vto.; 1873, f° 384 vto.; 1873, f°384vto.

<sup>29</sup> Para comienzos del siglo XX, Olmos era propietario de cinco grandes establecimientos rurales con una superficie superior a las 200.000 hectáreas, en las cuales llegaron a pastar casi 50.000 novillos (MAYOL LAFERRERE, 2008, p. 11-22).

<sup>30</sup> Ambrosio Olmos se inició en el comercio en la ciudad de Córdoba y a comienzos de la década del 60 se trasladó a Río Cuarto donde montó una casa comercial propia. El dinamismo que le impuso a sus actividades lo vincularon a un grupo de empresarios de destacada actuación en la zona, como Alejandro Roca, Wenceslao Tejerina, los hermanos Pedro y Silvano Funes. Con ellos mismos conformaría en 1876 el Banco de Río Cuarto y, más tarde, participaría en el Banco Provincial de Córdoba (TOGNETTI, 2006, p. 38).



se dispone de una información completa, es posible sostener que para ellos el control sobre suelo tuvo esa otra finalidad. Por ejemplo, la sociedad mencionada más arriba se conformó en Amberes a mediados de la década del 60 para organizar una explotación pecuaria de grandes proporciones. Con esa finalidad, se compró la estancia Las Peñas con una superficie de 94.000 hectáreas.<sup>31</sup> Aparte de las dimensiones del predio, la magnitud del capital social permite hacerse una idea de la envergadura del establecimiento. La empresa contaba con un patrimonio total de \$b. 506.000, aproximadamente unos \$ f. 389.000.

Asimismo, revisar la composición de sus activos sirve para apreciar mejor las inversiones realizadas en el predio. En efecto, la tierra estaba valuada en \$b. 30.000 en tanto, los \$b. 476.000 restantes correspondían a instalaciones - como corrales, potreros y edificaciones- mercaderías, máquinas y herramientas y diferentes tipos de ganados.<sup>32</sup>

Aunque respecto de Juan Anchorena no se dispone de testimonios que indiquen el destino dado al inmueble, comprado en Río Cuarto, es sabido que provenía de una de las familias porteñas más adinerada y con fuertes intereses en la actividad rural. En particular, él y su hermano integraron la generación que llevó a cabo la recolocación de las inversiones hacia el sector pecuario que ligó aquel apellido al grupo de los terratenientes más importantes del país. Si bien las cifras que ofrece su sucesorio son anacrónicas respecto de su condición al comprar la tierra en el sur cordobés, resultan ilustrativas de la parte significativa que representaba este tipo de activos dentro de su patrimonio. En efecto, al momento realizarse el inventario, en 1895, su peculio se conformaba con 1,1 millón de hectáreas, 160.000 cabezas de ganado vacuno y 400.000 de ovino (HORA, 2010).

En cuanto a los demás compradores de inmuebles rurales es posible identificar una capa intermedia que adquirió fracciones que iban desde 500 hasta 10.000 hectáreas. Por medio de estas operaciones este grupo se apropió de una superficie cercana a las 250.000 hectáreas. Aunque en general, las dimensiones de los inmuebles controlados por este sector nunca se aproximaron a los casos considerados en primer término; se identificaron algunos que dispusieron extensiones superiores a las 15.000 hectáreas.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 1, 1867, fº 44.

<sup>32</sup> Las existencias en ganado se repartían así: 4.000 cabezas de vacunos, 500 yeguas y caballos y 1.800 ovejas. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1876, fº 1242.

<sup>33</sup> Se trataba de Antonio Fragueiro, Proto Ordóñez y Braulio Gigena. El primero de ellos provenía de una importante familia de comerciantes de la capital cordobesa. En cambio los otros dos son oriundos del mismo departamento Río Cuarto e incrementaron su patrimonio rústico por compras

Finalmente, por medio del seguimiento practicado se observó la presencia de un segmento de demandantes de tierra de dimensiones más pequeñas, inferiores a 500 hectáreas. Fueron las compras de estos las que sostuvieron a partir de los 70, pero sobre todo desde la segunda mitad de la década, el proceso de fraccionamiento del suelo identificado al analizar la evolución de las operaciones de compraventa.

### **La Distribución de la Tierra, la Confirmación de Títulos Precarios y el Mercado de Compraventas**

El seguimiento practicado sobre las operaciones con inmuebles del departamento Río Cuarto permitió identificar 850.000 hectáreas en poder de particulares ya sea con títulos precarios o legalizados. Si bien, la tenencia fundada en un derecho imperfecto no es equiparable a la propiedad plena; a los fines de analizar cómo se repartía el suelo a comienzos del período estudiado no se establecieron distinciones entre una y otra condición; pues el objetivo principal era mostrar de qué manera se distribuía la tierra hacia 1860. El resultado obtenido se presenta en el cuadro N°1.

El análisis de los datos contenidos en ese cuadro confirma el predominio de grandes unidades territoriales, que había sido advertido al revisar las operaciones de compraventa. En efecto, el 87% de la superficie identificada se encontraba en manos del 22% de los titulares de derechos imperfectos o plenos.

**Cuadro 1-** Distribución de la propiedad 1860

Distribución de la propiedad 1860				
Clase	Superficie	Proporción	Titulares	Proporción
Menos de 10.000 has.	114.133	0,13	87	0,78
10.000 a menos de 20.000	186.001	0,22	14	0,13
20.000 a menos de 30.000	155.186	0,18	6	0,05
30.000 a menos de 40.000	62.063	0,07	2	0,02
40.000 a menos de 50.000	47.356	0,06	1	0,01
Más de 50.000	289.555	0,34	2	0,02
	854.294	1,00	112	1,00

**Fuente:** Elaboración propia con datos obtenidos de A.H.P.C., Protocolos Notariales, registros 1, 2, 3, 4 y 5 y Archivo Histórico de Catastro, Mensuras Judiciales departamento Río Cuarto

sucesivas realizadas a lo largo de los 20 años revisados. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.2; 1867, f° 190, 1872, f° 1062; R.5, 1870, f° 218 vto.; 1872, f°273 vto.; 1880, f°83.

En cuanto a la primera clase, hasta 10.000 hectáreas, una lectura más detenida permite realizar algunas observaciones puntuales. Respecto de quienes detentaban los inmuebles, 82 de los 87 que registra el cuadro, eran titulares de predios con superficies menores a 5.000 hectáreas y, dentro de estos, 59 registraban parcelas inferiores a las 1.000 hectáreas. Este último grupo controlaba en conjunto sólo el 2% de la tierra. Es decir que, como contrapartida al predominio de las grandes extensiones, es posible identificar en el departamento Río Cuarto una amplia capa de titulares de pequeños fundos.

Sin embargo, a lo largo de los 20 años indagados esa forma de reparto del suelo se modificó como consecuencia tanto de la confirmación de derechos como por las operaciones de compraventas. Los cambios que se produjeron pueden apreciarse en el cuadro N°2. Asimismo, es importante señalar que para 1880 las 850.000 hectáreas que constituyen la base de este estudio ya se encontraban bajo la propiedad privada plena.

Al revisar las cifras que contiene el último cuadro mencionado, para la categoría de menos de 10.000 hectáreas, se observa que el proceso de fraccionamiento aludido en el apartado anterior consolidó este grupo. En efecto, hacia fines del período los propietarios representaban el 85% del total y controlaban el 20% de la superficie en estudio. A un nivel más desagregado, se aprecia que el aumento significativo que registra la superficie en propiedad se originó por las compras de parcelas de 1.000 a menos de 10.000 hectáreas. Es decir que, durante la segunda década, el incremento en la negociación con la tierra amplió el número de los propietarios que disponían de superficies con el mayor tamaño abarcado por esta clase.

**Cuadro 2** - Distribución de la propiedad 1880

Distribución de la propiedad 1880				
Clase	Superficie	Proporción	Propietarios	Proporción
Menos de 10.000 has.	173.530	0,20	112	0,85
10.000 a menos de 20.000	96.277	0,11	7	0,05
20.000 a menos de 30.000	97.740	0,11	4	0,03
30.000 a menos de 40.000	123.916	0,15	4	0,03
40.000 a menos de 50.000	46.768	0,05	1	0,01
Más de 50.000	316.063	0,37	3	0,02
	854.294	1,00	131	1,00

**Fuente:** Elaboración propia con datos obtenidos de A.H.P.C., Protocolos Notariales, registros 1, 2, 3, 4 y 5 y Archivo Histórico de Catastro, Mensuras Judiciales departamento Río Cuarto.

En tanto, las cifras correspondientes a la última categoría, conformada por propietarios de más de 50.000 hectáreas, muestran un leve aumento en la superficie y en el número de propietarios. De todos modos, el aspecto de mayor relevancia corresponde a que las tierras del convento de Santa Catalina ahora se encontraban bajo el dominio de un solo individuo.

El mayor peso de la gran propiedad en la distribución de la tierra se refleja, fundamentalmente, en el aumento de la superficie de los inmuebles entre 30.000 y menos de 40.000 hectáreas y esta variación se manifiesta en el hecho de que pasó a representar el doble de la proporción de 1860. Los cambios señalados se debieron a la baja registrada en las dos clases que se conforman con las propiedades de 10.000 a menos de 30.000 hectáreas. La reducción constatada entre ambas afectó a una superficie de 147.000 hectáreas, aproximadamente.

Finalmente, el análisis practicado sobre los dos cuadros permite afirmar que la compraventa promovió un aumento en el número de propietarios. Sin embargo, no trajo aparejado un cambio sustantivo en el reparto del suelo. Por el contrario, las transacciones con los inmuebles, asociadas con la legalización de los títulos precarios, consolidaron a un grupo muy reducido de grandes propietarios, la mayoría de ellos de reciente vinculación con la tierra.

## **Conclusiones**

Una de las conclusiones más importante a la que se pudo arribar por medio de esta investigación es que el aumento en las garantías dadas a la propiedad de la tierra, se manifestó de dos modos. Por un lado, se fortaleció su carácter de activo líquido, circunstancia que promovió el aumento de las transacciones y el predominio de la compraventa para acceder a los inmuebles. Por el otro, potenció el interés por legalizar los títulos precarios tanto de parte de quienes ejercían la tenencia como de quienes les compraron a estos sus derechos.

La intensificación de las transacciones inmobiliarias se comprobó por medio de una tendencia ascendente del número de compraventas. El comportamiento de esta variable fue más regular y su incremento más marcado durante la década del 70, como consecuencia de un proceso incipiente de fraccionamiento en pequeñas parcelas. Esta constatación merece ser destacada porque la literatura ha asociado la subdivisión del suelo con la colonización agrícola, fenómeno que para el espacio pampeano cordobés fue posterior al período abarcado con este trabajo (MOREYRA, 1992, p. 150)

Respecto de las superficies negociadas se identificó una tendencia positiva pero más débil. En los años 60, se negociaron las mayores extensiones; en cambio, en el

decenio siguiente, predominó el traspaso de predios de dimensiones reducidas como consecuencia de lo cual la superficie transferida fue menor.

Asimismo, se comprobó que la gran propiedad se conformó, en parte, a través de la legalización de títulos precarios y de la compraventa entre particulares. Según la información reunida, un número reducido de compradores adquirió casi la mitad de la tierra que se puso a la venta. De este modo, se verificó que en la región pampeana cordobesa el latifundio se originó por otra vía distinta de la privatización del suelo público, resultado que discrepa con lo sostenido hasta ahora por la literatura.

También, a través de la prospección de las operaciones inmobiliarias se identificó a una capa de medianos propietarios, cuyo surgimiento se manifestó en una modificación parcial de la forma en que se encontraba distribuida la tierra al comienzo del período indagado.

Igualmente, el estudio practicado puso al descubierto el inicio de un ciclo de fuerte demanda por acceder al dominio pleno de los inmuebles. En este sentido, es importante mencionar que la demanda por la tierra del departamento Río Cuarto formó parte de un proceso más amplio que abarcó a otros espacios de la región pampeana.

El estudio sobre la distribución del suelo mostró que ya para 1860 la tierra se encontraba en poder de un número reducido de titulares de pleno derecho o precarios y que la mayoría de estos sólo controlaba una pequeña parte de los inmuebles. Por su parte, el seguimiento del intenso tráfico de los títulos permitió comprobar el aumento de la cantidad de individuos con derechos sobre la tierra y que la parte de ésta en poder de los titulares de menos de 10.000 hectáreas se incrementó aún más en términos proporcionales, producto del fraccionamiento ya aludido.

Pero, en paralelo a esa distribución más amplia del control sobre el suelo se pudo observar el fortalecimiento de las propiedades mayores a 30.000 hectáreas que constituye la prueba de que los grandes fundos se formaron mediante la circulación de la propiedad en el mercado.

## Referencias

ARCONDO, Aníbal. Tierra y política de tierras en Córdoba. *Revista de Economía y Estadística*, Córdoba, Año 13, p. 44, 1969.

BANZATO, Guillermo. *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte 1780-1880*. Quilmes: Universidad Nacional de Quilmes, 2005.

CORTES CONDE, Roberto. *El progreso argentino 1880-1914*. Buenos Aires: Sudamericana, 1979.

D'AGOSTINO, Valeria. Mercados de tierras en el "nuevo sur": los partidos de Arenales y Ayacucho entre 1824 y 1885. In: JORNADAS DE HISTORIA ECONÓMICA, 20., 2006, Mar del Plata. CD

FERRARI, Marcela; CALDARONE, Alicia. *Transacciones sobre tierras públicas 1855-1880*. La Mesa de Hacienda. 1988. Tesis (Licenciatura) - Escuela de Historia, Universidad Nacional de Córdoba, 1988.

FERREYRA, Ana Inés. Estado y mercado de tierras en Córdoba, 1820-1855. In: MOREYRA Beatriz et al. *Estado, mercado y sociedad*. Córdoba: Centro de Estudios Históricos " Profesor Carlos S.A. Segreti", 2000. p.33-90.

HORA, Roy. *La trayectoria económica de la familia Anchorena (1800-1945)*. Disponible em: <[www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/ravignani/cont/Hora.doc](http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/ravignani/cont/Hora.doc)>. Acceso em: 16 jul. 2010.

MAYOL LAFERRERE, Carlos. *Estudios de la infraestructura agropecuaria y explotación de una estancia argentina en el decenio 1906-1915*. Córdoba: Junta Provincial de Historia, 2008.

MASCIOLI, Alejandra. Caminos de acceso al usufructo y propiedad legal de la tierra en la frontera bonaerense. Dolores, 1798-1860. *Quinto Sol*. Santa Rosa, Año 6, n. 6, p.69-106, 2002.

MOREYRA, Beatriz. *La producción agropecuaria cordobesa, 1880-1930*. Córdoba: Centro de Estudios Históricos, 1992.

REYDON, Bastiaan; PLATA, Ludwig. La intervención en el mercado de tierras: posibilidades y limitaciones. In: \_\_\_\_\_. *Mercado y políticas de tierras*. San Pablo: UNICAMP/Instituto de Economía, 1996. p.25-72.

SÁBATO, Hilda. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires, la fiebre del lanar 1850-1880*. Buenos Aires: Sudamericana, 1989.

TOGNETTI, Luis. La banca comercial en la segunda mitad del siglo XIX. Córdoba, 1860-1890. *Travesías*. Tucumán, n. 3-4, v. 1, p. 29-44, 2003.

TOGNETTI, Luis. Los directores del Banco Provincial de Córdoba y la problemática del crédito en la segunda mitad del siglo XIX en Córdoba. *Anuario de la Escuela de Historia*. Córdoba, t.4, p.29-43, 2006.

TOGNETTI, Luis. Expansión de la frontera, tierra pública y conformación del mercado inmobiliario en un espacio de la región pampeana argentina en la segunda mitad del siglo XIX. *Naveg@merica*. Revista electrónica de la Asociación Española de Americanistas, n. 4, 2010. Disponible en: <<http://revistas.um.es/navegamerica>>. Acceso en: set. 2011.

VALENCIA, Marta. *Tierras Públicas tierras privadas. Buenos Aires 1852-1876*. La Plata: Editorial de la Universidad Nacional de La Plata, 2005.

Colaboración recibida en 23/12/2010 y aprobada en 04/04/2011.