

DOSSIER

**Propiedad de la tierra en Argentina: actores, conflictos y territorialidad/
Ownership of the land in Argentina: actors, conflicts and territoriality**

Los títulos coloniales y la propiedad plena en la región pampeana cordobesa a fines del siglo XIX

Luis Alberto Tognetti

Centro de Estudios Históricos- CONICET
Universidad Nacional de Córdoba
Argentina
lulistognetti@hotmail.com

Cita sugerida: Tognetti, L. (2014). Los títulos coloniales y la propiedad plena en la región pampeana cordobesa a fines del siglo XIX. *Mundo Agrario*, 15(30). Recuperado a partir de <http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/article/view/MAv15n30a03>

Resumen

El objetivo del artículo es analizar la apropiación de la tierra a través de la legalización de títulos precarios ocurrida en la segunda mitad del siglo XIX en la región pampeana argentina. Para ello, se recurrió a un recorte temporal y espacial y aun abordaje cualitativo de documentación judicial, notarial y catastral, relacionada con los inmuebles afectados por mercedes o denuncias coloniales, correspondientes al departamento Río Cuarto. Una de las principales conclusiones alcanzadas es que por medio de la legitimación de derechos precarios se constituyó un grupo de grandes propietarios de reciente vinculación con la tierra.

Palabras clave: Tierra; Propiedad; Mercedes; Latifundio; Conflictos.

Colonial Titles and Full Land Ownership in the Pampean Córdoba Region in the late XIX Century

Summary

This article analyses the use of encumbered titles to seize lands in the Argentinean Pampean region in the late XIX century. The approach was to focus on a well-defined time-space setting: lands which came into ownership by the use of Colonial Land Leasing and Certificates of Claim in the Río Cuarto District; and to study in depth the judicial, notarial and land registry documentation. The study showed that a third of the District's area came into full private ownership thanks to those colonial titles – a phenomenon which explains the origin of the immensely large estates in the south of Córdoba. Among the conclusions we can draw, it is worth noting that by having encumbered property rights legitimized, a few people suddenly became important land owners

Key words: Land; Property; Land Leasing; Large Estate; Conflicts.



Introducción

Entre 1860 y 1890 el régimen de la propiedad privada plena se impuso sobre una porción significativa de la región pampeana. Aunque no se dispone de una cifra exacta, por lo menos 20 millones de hectáreas pasaron a ser reguladas por esta nueva forma legal (Barba, Cano, Infesta, Malloy Arruma, 1974; Valencia, 2005, Valencia, 2009; Caltaroney Ferrari, 1988, Gallo, 1984). Este resultado extraordinario obedeció a procesos que modificaron las prácticas legales heredadas de la colonia y que habían sido mantenidas, con algunas innovaciones, durante los 50 años que mediaron entre la Revolución de Mayo y la consolidación del Estado Nacional.

En lo que refiere al orden jurídico, la aprobación de la Constitución Nacional, primero, y del Código Civil, después, lo transformaron de manera sustantiva. En particular, los nuevos cuerpos legales definieron con mayor precisión las garantías sobre la propiedad, reemplazando y simplificando las condiciones establecidas por la antigua legislación española. De todos modos, y aunque fueron importantes, estos cambios no significaron una ruptura completa con las prácticas y las formas de ejercer la propiedad.

A su vez y en forma paralela, se elaboró un régimen mixto, para la tierra de dominio público, que reconoció a las provincias el derecho cuando la tierra fiscal estuviera dentro de ellas y a la nación si se encontrara fuera de aquellas. Mientras el suelo permaneció bajo el dominio público y, en tanto, el nuevo orden legal no se implantó de manera homogénea en todo el territorio -porque la jurisprudencia permanecía influida por la vieja normativa y dentro del poder judicial aún pesaba más el localismo- las provincias mantuvieron una amplia potestad para regular el ejercicio de la propiedad, como ocurrió con otras esferas del ámbito público (1).

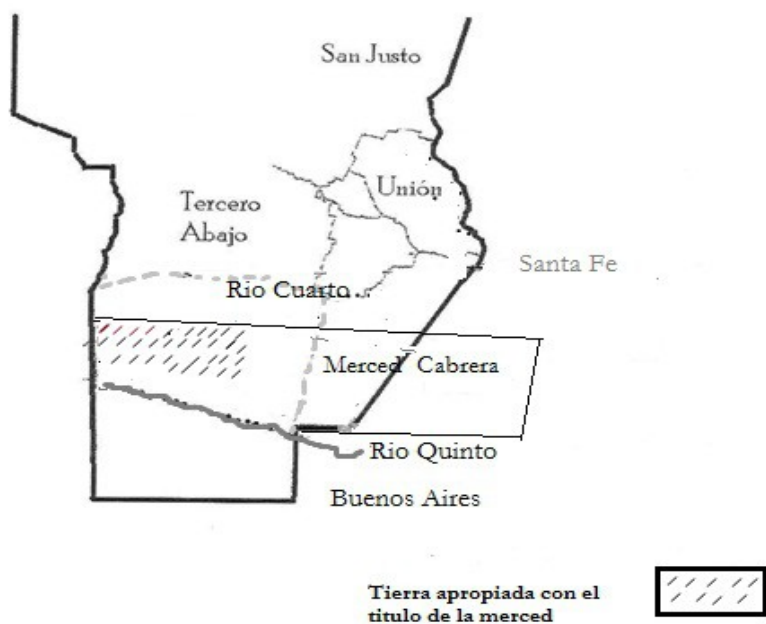
En consecuencia, los estudios sobre la apropiación de la tierra de la región pampeana, concretada en la segunda mitad del siglo XIX, se han llevado adelante desde la perspectiva provincial, poniendo el énfasis en las transferencias que los estados hicieron de su patrimonio inmobiliario a los particulares, por ventas u otras formas de enajenación (Valencia, 2005; Tognetti, 2010; Arcondo, 1969). De esta manera, se dejó a un lado el análisis sobre otras formas de acceso al dominio pleno, como ocurrió con la legalización de antiguos títulos, buena parte de los cuales se originaron en el período colonial. Es conveniente mencionar que esos derechos, en su mayoría, habían prescrito porque sus beneficiarios originales no cumplieron con los requisitos que establecía el orden legal de aquella época.

Respecto del Estado cordobés, los funcionarios que actuaron en ese período habilitaron, parcialmente, ese procedimiento al emplear algunas mercedes para demostrar que la jurisdicción provincial se extendía hasta los límites de esas concesiones (Tognetti, 2012 a). Pero, ¿cuánta superficie pasó al dominio pleno de los particulares mediante la realización de una mensura judicial? Además, ¿qué antecedentes se utilizaron para llevar a cabo este procedimiento? Es decir ¿a qué escrituras matrices remitían los títulos aportados como prueba? Por otra parte ¿qué revela la historia

dominial de los casos más significativos? ¿Cuáles fueron las formas de acceso a la propiedad y qué calidad revestían los instrumentos empleados para justificar esos derechos?

Las respuestas que se ofrecen en este artículo a esos interrogantes se fundan en el análisis practicado sobre el departamento Río Cuarto (ver mapa 1), integrante de la región pampeana cordobesa y ubicado en el sur suroeste provincial. Esta unidad político-administrativa alcanzó su máxima extensión hacia comienzos de la década d 1870 cuando se incorporaron a su jurisdicción los territorios ganados con el avance de la frontera de 1869 que estableció la línea defensiva sobre el río Quinto, límite austral del departamento y de la provincia de Córdoba hasta 1879, cuando la línea de defensa se situó sobre el río Negro. Así, su superficie se aproximó a las 2,5 millones de hectáreas, de las cuales 1,5 millones correspondían al dominio público. El resto se encontraba en poder de los particulares pero, en su mayor parte, con títulos precarios.

Mapa 1. Provincia de Córdoba de acuerdo con la división departamental de fines del siglo XIX



Los antecedentes referidos a la apropiación legal del suelo

En líneas generales, se puede afirmar que el estudio sobre la propiedad ha merecido un largo tratamiento. Pero en los últimos años ha resultado vigorizado bajo la influencia de la nueva economía

institucional. Para algunas corrientes que adhieren a esta escuela, la estructura de los derechos de propiedad tiene una relación directa con el desempeño económico en el largo plazo. Sin embargo, y a diferencia de los que podrían considerarse los estudios clásicos en la temática –orientados preferentemente hacia los medios de producción y los inmuebles–, ampliaron la investigación al estudio de las garantías otorgadas al dominio. Y es que para esta perspectiva, más importante que conocer cómo se encontraba repartida era establecer cuán definidos estuvieron los derechos que la regulaban (Libecap, 1986). En su versión más extrema, una perspectiva como la anterior ha dado lugar a la elaboración de métodos cuantitativos para determinar el grado de precisión de tales derechos. Para el caso argentino, un claro ejemplo, en esa dirección, lo constituye el estudio practicado por Sanz Villarroya. A partir de la elaboración de un índice para medir los contratos intensivos en dinero, la autora concluye que el desempeño de la economía argentina resultó condicionado por una estructura de derechos mal definidos (Sanz Villarroya, 2008).

Pero, para otras corrientes interpretativas, los derechos de propiedad están relacionados con la redistribución de las rentas más que con el crecimiento (Congost, 2007). Desde esta perspectiva, Jorge Gelman (2005) realizó un estudio para un período previo y concluyó que en el Río de la Plata se produjo un crecimiento sostenido en un contexto de derechos de propiedad escasamente afines a los preceptos liberales. Por su parte, Blanca Zeberio (2005-2006) indagó acerca de la coexistencia de las distintas concepciones jurídicas que acompañaron la codificación del derecho en la segunda mitad del siglo XIX, en Argentina. Asimismo, sostuvo que la construcción normativa estuvo atravesada por continuidades del pasado colonial, por viejas prácticas, incorporadas a los moldes liberales sustentados en la propiedad privada y el individuo (Zeberio, 2009).

Pero existen pocos antecedentes que de manera específica hayan abordado de qué modo las viejas formas de acceso y tenencia de la tierra se incorporaron al nuevo régimen jurídico. Como se adelantó en la Introducción, esta situación obedeció a que, en líneas generales, el acceso a la propiedad plena se asoció a la privatización del dominio público, promovida por las necesidades fiscales de las jurisdicciones.

La impronta fiscalista que caracterizó a las políticas relacionadas con la tierra durante la segunda mitad del siglo XIX, que sólo en parte obedeció a los apremios del tesoro (2), orientó casi desde sus comienzos en un solo sentido el estudio sobre la propiedad. El primero que dirigió sus indagaciones en esa dirección fue Cárcano (1972). En su perspectiva, la falta de previsión llevó a dilapidar un recurso que, finalmente, se agotó. Esa tendencia general resultó aún más marcada en algunas provincias como la de Córdoba que, en forma exacerbada, enajenó su patrimonio inmobiliario para cubrir el déficit.

A su vez y dada la magnitud del territorio que se incorporó, por la expansión de la frontera bajo la forma de la propiedad pública, el análisis de la privatización del suelo resultó sumamente atractivo. Se puede afirmar que sólo en un caso, el de Buenos Aires, se realizó un seguimiento en torno a los

derechos precarios que se crearon con las tierras privatizadas durante el período rosista y que pasaron a la propiedad legal plena en la segunda mitad del siglo XIX (Valencia, 2005).

Aunque la obra de Cárcano fue ampliamente consultada y, en parte, cuestionada (Infesta, 2003:111; Valencia, 2005:34; Blanco y Banzato, 2009:14), no se practicó una evaluación crítica del supuesto fiscalista, antes aludido, y así se sustrajo, del análisis histórico sobre la propiedad, la parte de la tierra de la región pampeana que se encontraba en poder de los particulares o sobre la que estos disponían de derechos parciales, con anterioridad al desplazamiento de las defensas militares.

Para el caso de Córdoba, Aníbal Arcondo (1965) siguió, en líneas generales, aquella interpretación. Por eso, sus indagaciones pusieron el énfasis en la privatización del suelo, motivada por la necesidad de fondos del erario, y su consecuencia inmediata, la formación del latifundio.

Aunque esa lectura del proceso de apropiación del suelo no ignoraba que, para fines del siglo XVIII, el territorio con el que más tarde se conformaron los departamentos de Río Cuarto, Tercero Abajo, Unión y San Justo, de la frontera sur, sureste y este de la provincia mediterránea, se encontraba parcialmente ocupado por quienes se habían beneficiado con mercedes, compra en remate o moderada composición no fue tomado en cuenta al practicarse su investigación. Si bien es cierto que los vaivenes de las líneas de defensa y la posesión parcial y discontinua de esas propiedades convirtieron esos derechos en precarios, para sus tenedores aún tenían vigencia.

Con posterioridad, Arcondo (1969) retomó la cuestión y, al referirse a aquellas antiguas formas de tenencia, aludió al caso de la merced de los Cabrera cuyo título afectaba a 3 millones de hectáreas, casi toda la superficie incorporada con el avance de la frontera al río Quinto. Sin detenerse demasiado en su análisis, sostuvo que la situación conflictiva, generada en torno a las pretensiones de los sucesores de Cabrera, se resolvió a través de juicios que les resultaron adversos.

Si bien es correcto que la justicia rechazó el planteo por toda la extensión, antes aludida; una parte de aquella superficie fue apropiada por los sucesores del fundador de Córdoba, utilizando como antecedente la misma merced. Pero, en relación con el problema analizado, el interrogante es por qué el Estado permitió que la validez de esos títulos se decidiera en los tribunales. Sobre todo, esta inquietud se la debieron plantear quienes adhirieron a una perspectiva meramente fiscal de la cuestión; porque es evidente que de no haberse obrado de la forma en que se lo hizo, el dominio público se hubiera incrementado sensiblemente y, con él, los ingresos por ventas de inmuebles.

Pero, además, conviene señalar que por lo menos algunos de los sectores que detentaron el poder, en esa época, tuvieron en cuenta tal posibilidad. La ley de tierras de 1862 sí lo preveía (3).

Sin embargo, quienes controlaron el Ejecutivo cordobés mantuvieron una postura ambivalente y reconocieron parcialmente esos derechos porque los utilizaron en sus disputas con la nación y las provincias vecinas para reclamar la jurisdicción sobre los territorios incorporados en la frontera. Admitir la validez, aun de manera parcial, de esos papeles apuntó a demostrar que las tierras se

encontraban dentro de los límites provinciales desde hacía largo tiempo (Tognetti, 2012 a). Pero esta explicación no es suficiente para dar cuenta de un fenómeno más amplio que abarcó también tierras que no estuvieron en disputa con otras jurisdicciones, como se podrá constatar en este artículo.

La extensión apropiada por mensura judicial: una aproximación cuantitativa

El relevamiento practicado ha permitido contabilizar poco más de 735.000 hectáreas sobre las cuales se consolidó el dominio pleno por el procedimiento de la mensura judicial, tal como se muestra en la última fila de la Tabla 1. Es importante tener en cuenta que esa cifra representa el 30 % del total del departamento Río Cuarto de aquella época. Por otra parte, conviene llamar la atención sobre que si a esa superficie se le adiciona la tierra pública transferida a los particulares, 1,5 millones de hectáreas, se alcanzan 2,35 millones de hectáreas. Es decir que, con los seguimientos realizados, sobre una y otra forma de apropiación del suelo se conforma una extensión cercana al 94 % de todo el departamento.

Tabla 1. Titulares y superficies de las mensuras

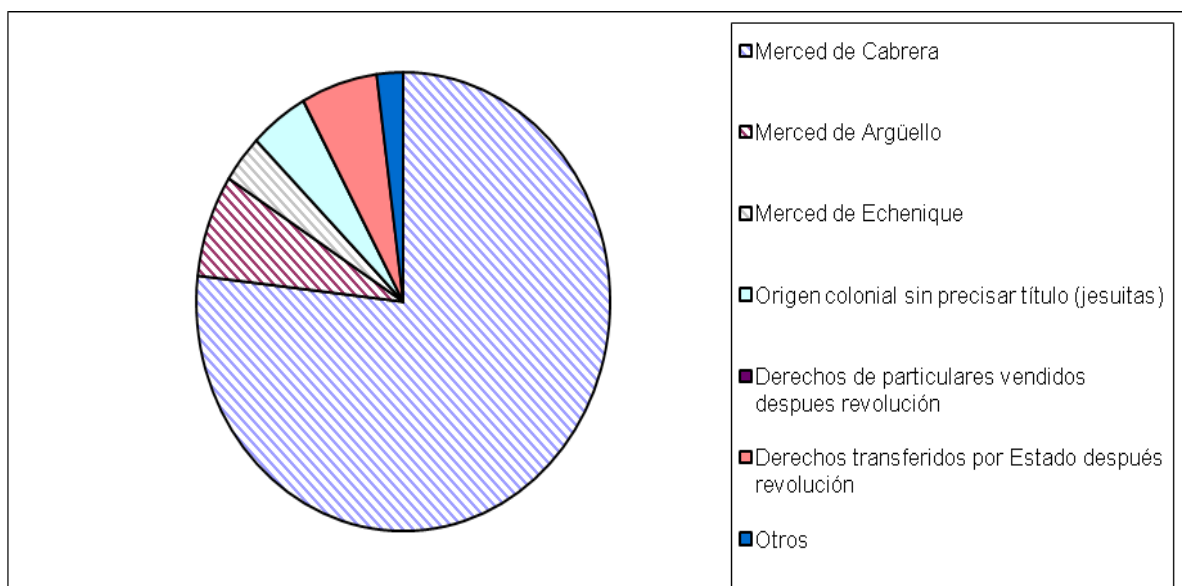
Titular de la Mensura	Título o antecedente	Ubicación o denominación	Superficie en hectáreas
Convento de Santa Catalina	Merced de Cabrera	Arroyo Santa Catalina	232.000
Ernsthal, Simón	Merced de Cabrera y Argüello	Tegua, Estancia Las Peñas	95.000
Blanco, Emilio	Merced de Cabrera	Suco y Sampacho	79.000
Baigorria, Antonino	Merced de Cabrera	Estancia Corral de Barranca	44.870
Quiroga, Luis (herederos)	Merced de Cabrera	Achiras, Telegua	36.450
Van der Wall, Elena y María	Merced de Cabrera	Arroyo Santa Catalina	26.300
Yofre, Juan	Merced de Cabrera	Achiras, Chañaritos	6.170
Sarandon hermanos	Merced de Cabrera	Achiras, El Tala	4.702
Rodríguez, Francisco (herederos)	Merced de Cabrera	Estancia Corralito y Laguna	14.797
Olmos, Ambrosio	Merced de Cabrera	San Bernardo y Paso el Durazno	11.500
Olmos, Ambrosio	Merced de Cabrera	Las Sepulturas	1.533
Olmos, Ambrosio	Venta Estado provincial	Los Jagüeles	39.000

Alba, Valerio (herederos)	Venta de J.A. Ortiz en 1818	Achiras, Estancias Barranquitas y Las Lajas	51.415
Fragueiro, Antonio	Venta de J.A. Ortiz en 1816	Arroyo Chucul	15.000
Gartland, Pedro	Venta de J.A. Ortiz en 1870 (herederos)	Arroyo Chucul, Estancia Charras	11.700
Convento de San Francisco	Merced de Echenique	Estancia Piedra Blanca	22.300
Campillo, Juan (herederos)	Propiedad de Jesuitas	Tegua, Estancia Santa Bárbara	29.950
Molina, Juan (herederos)	Sumaria	Tegua, El arroyo de Tegua	13.488
Total Superficie			735.175

Fuente: Tabla confeccionada con datos de Mensuras Judiciales del Archivo Histórico de Catastro (en adelante A.H.C.) Mensuras del Departamento Río Cuarto, N° 2, 3, 4, 6, 9, 15, 17, 19, 29, 31, 34, 47, 50, 54, 58 y 149.

Si la atención se concentra sólo sobre la tierra afectada al procedimiento judicial aludido, se constata que 604.500 hectáreas, o el 82%, pasaron al dominio de los particulares por antecedentes que se remontan al período colonial. En este sentido, tres mercedes fueron utilizadas para legalizar los derechos sobre 574.600 hectáreas, o el 78 % de toda la extensión objeto de análisis. En la Figura1 se alcanza a percibir con nitidez la preponderancia de estos títulos respecto del total de la superficie apropiada.

Figura 1. Distribución superficie apropiada según origen del título



Fuente: Gráfico elaborado con datos tomados de la Tabla 1.

El aspecto significativo de esa constatación es que los tenedores de esos documentos, expedidos por un régimen político fenecido, pudieron ejercer los derechos que en ellos se expresaban; aunque para hacerlo en forma plena debieran someterse a un trámite judicial, a veces sumamente extenso. Por cierto, como luego se verá, en más de un caso se asociaron con nuevos actores que aspiraban a la propiedad del suelo.

Una revisión más minuciosa permite apreciar que sólo una de esas concesiones, la merced de Cabrera, constituyó el antecedente directo para la apropiación de 504.000 hectáreas, o el 69% del total de la superficie bajo análisis.

Pero con respecto al antecedente aludido, ¿constituía un título ajustado a la legalidad del antiguo régimen? La merced en cuestión adoleció de defectos importantes desde su origen. El primer documento por medio del cual se la instituyó fue dictado por el gobernador del Tucumán en 1633 al nieto de quien fuera el fundador de Córdoba, Jerónimo Luis de Cabrera. En 1675, la corona española no convalidó esta concesión. Y en 1681, el mismo Cabrera, solicitó un amparo por su posesión en la misma zona (Córdoba, 1878).

Además de esas falencias, presentaba otras inconsistencias, pues la documentación no expresaba con claridad sus límites al extenderse sobre un espacio mal controlado por los españoles. Por esta razón no se cumplieron las exigencias impuestas a los titulares de este beneficio: posesión, poblamiento y cultivo. Más aún, las condiciones, que impedían que esos requisitos se pusieran en práctica, cambiaron hacia fines de la década de 1870, cuando las defensas contra las incursiones indígenas se trasladaron más allá del río Quinto.

Es decir que, si hubo, la ocupación fue parcial e intermitente. Todo indicaría que no se trató sólo de falta de legalidad de los documentos utilizados para acceder al dominio; también, la precariedad abarcó el débil control del espacio en la frontera.

La escasa presencia de españoles y criollos en la zona se extendió a las décadas posteriores a la independencia. A tal punto que el Estado surgido del proceso revolucionario generó sólo un título, que luego se empleó para darles validez a las pretensiones de los particulares. Es que las políticas territoriales de la provincia autónoma persiguieron otros objetivos, por lo menos hasta mediados del siglo XIX. Durante este periodo las prioridades fueron estabilizar la línea de defensa y proteger las rutas comerciales y las receptorías de la campaña, pues de ellas dependieron los mayores ingresos del erario (Ferreyra, 1999:88).

Formación de grandes propiedades y propietarios por medio de títulos precarios

De la confirmación de derechos precarios, a través de la mensura judicial -cuya cuantificación se revisó en el apartado anterior-, se generaron 26 propiedades, con extensiones que se ubicaron entre un máximo de 163.000 hectáreas y un mínimo de 1.533 hectáreas (4). La primera de esas cifras es ilustrativa respecto de la elevada concentración que caracterizó a la distribución de la tierra por propiedad que dio por resultado el proceso indagado. Observación que es ratificada por los datos de la Tabla 2. En efecto, las siete propiedades de mayor tamaño abarcaban 508.000 hectáreas y, entre ellas, las cuatro más extensas concentraban el 53% de toda la superficie objeto de análisis. Como contrapartida, las 16 de menores dimensiones, el 62% del total, reunían en conjunto sólo el 19 % de la tierra apropiada por este procedimiento.

Tabla 2. Propiedades consolidadas por mensura

Clase (en hectáreas)	Nº Propiedades	Porcentaje	Superficie	Porcentaje
Menos de 10.000	8	31	36.825	5
10.000 menos de 20.000	8	31	105.185	14
20.000 menos de 30.000	3	12	78.550	11
30.000 menos de 40.000	2	8	75.450	10
40.000 menos de 50.000	1	4	44.870	6
Más de 50.000	4	15	388.407	53
Totales	26	100	729.087	100

Fuente: Elaboración propia con datos de A.H.P.C. Protocolos Notariales, Reg. 2, 1867, 157 v., 185 v., 190; 1873, fº 600; Reg. 3, 1863, fº 118 v.; 178 v.; 1873, fº 1268; Reg. 4, 1867, fº 119, 157 vto. Y A.H.C., Mensuras Judiciales, de Río Cuarto Nº 2, 4, 6, 9, 19, 29, 47, 50, 54, 119.

Las cifras del cuadro anterior son ilustrativas respecto del impacto que tuvo el procedimiento analizado en la conformación de las grandes unidades territoriales. De todos modos, esa constatación no es suficiente para saber si quedaron en poder de un número reducido de propietarios.

En la Tabla 3, se ha reunido la información referida al número de personas que accedieron al dominio y de la superficie que se apropió cada uno. Pero antes de avanzar en el análisis de esos datos conviene advertir que entre los titulares se incluyó el convento de San Francisco como si se tratara de un individuo, aunque en sentido estricto correspondería a una persona jurídica. De todos modos, su incorporación bajo esa categoría no afecta los resultados obtenidos. La superficie total correspondiente a esta congregación alcanzó a 22.380 hectáreas: el 3% de toda la extensión abarcada por este estudio.

En total, se identificaron 46 propietarios. Este aumento en el número, respecto de la cantidad de propiedades, obedece a que, en distintos casos, quienes iniciaron el proceso judicial fueron los

sucesores del titular original. También, se constató que los herederos gestionaron el procedimiento por cuenta y orden de un tercero, quien había adquirido los derechos precarios y como condición exigió el saneamiento de títulos.

En cuanto a las dimensiones de los inmuebles que correspondían a cada individuo, el rango mostraba una gran amplitud, que iba de 163.000 hasta 1.175 hectáreas. De todos modos, es importante destacar que, también entre los propietarios, se constató una alta concentración. Una prueba de ello es que los seis más importantes controlaron 484.000 hectáreas, el 68 % de toda la extensión objeto de estudio, como se puede advertir al revisar la Tabla 3. De lo cual se desprende que el proceso de apropiación por títulos precarios consolidó un reducido número de latifundistas. En tanto, la mayoría, el 72 % de quienes accedieron al dominio por este procedimiento, tenía derechos sobre inmuebles menores a 10.000 hectáreas. Es decir que, como resultado del proceso indagado, se produjo una fuerte polarización con poca presencia de sectores medios.

Tabla 3. Propietarios surgidos de la apropiación por mensura judicial

Clase (en hectáreas)	Nº Propietario	Porcentaje	Superficie	Porcentaje
Menos de 10.000	33	72	125.827	17
10.000 menos de 20.000	4	9	54.600	7
20.000 menos de 30.000	3	7	63.342	9
30.000 menos de 40.000	0	0	0	0
40.000 menos de 50.000	1	2	44.870	6
Más de 50.000	5	11	440.448	60
Totales	46	100	729.087	100

Fuente: Elaboración propia con datos de A.H.P.C. Protocolos Notariales, Reg. 2, 1867, 157 v., 185 v., 190; 1873, fº 600; Reg. 3, 1863, fº 118 v.; 178 v.; 1873, fº 1268; Reg. 4, 1867, fº 119, 157 vto. Y A.H.C., Mensuras Judiciales, de Río Cuarto Nº 2, 4, 6, 9, 19, 29, 47, 50, 54, 119.

Pero ¿cómo se concretó la concentración de la tierra en tan pocas manos; cuando era de esperar que, por la antigüedad de los documentos en que se originaron esos derechos, hubiera sucedido lo opuesto, debido sobre todo al impacto de los procesos hereditarios? Para aproximar una respuesta a ese interrogante, en el próximo apartado se revisan algunos casos originados en la escritura matriz más relevante.

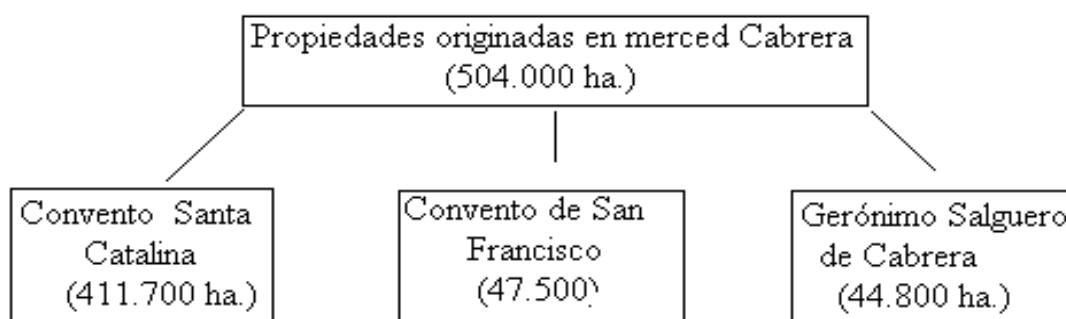
La merced de los Cabrera y el origen de algunos de los latifundios del sur cordobés

La reconstrucción de la historia dominial de los títulos que se originaron en la merced concedida a los descendientes del fundador de Córdoba es clave para obtener elementos para el análisis del proceso de concentración revisado en el apartado anterior. Una primera aproximación al conjunto de expedientes judiciales tramitados a partir de aquella escritura se ha representado en la Figura 2. Allí,

se observa cómo se descompusieron los derechos sobre 504.000 hectáreas, perfeccionados a partir de aquel antecedente.

Pero la revisión de los procesos judiciales de los casos más significativos permite obtener un conocimiento que supera la confección de una genealogía; porque la evidencia aportada para justificar titularidad y posesión ofrece pistas para reconstruir la trama, por la cual se traspasaron esos derechos desde los concesionarios originales hasta quienes dieron curso al trámite de mensura. En este sentido, es importante identificar los cambios de titularidad por venta o sucesión y, también, los testimonios ofrecidos cuando se produjeron lagunas.

Figura 2



De igual modo, es fundamental el seguimiento de las pruebas empleadas para demostrar posesión. Además de que, para el marco legal vigente, a través de ella se manifestaba el ánimo de dominio, los vestigios ofrecidos en carácter de tales eran los mismos por una y otra parte en litigio. Esta situación no sólo dio lugar a conflictos por superposición, sino que, además, pusieron de manifiesto el escaso control ejercido sobre los inmuebles pretendidos.

Desde que se instituyó la merced, en 1633, hasta comienzos del siglo XVIII, sólo dos documentos constituyeron la base probatoria. En primer lugar, y como se refirió en un apartado anterior, en aquel año el gobernador del Tucumán otorgó la concesión al nieto de Jerónimo Luis, aunque años más tarde la corona española no la convalidó. Con posterioridad, hacia 1681, se constituyó el segundo antecedente. Se trató de un amparo que solicitó el mismo Cabrera, también ante el gobernador, argumentando que desde hacía 80 años ejercían la posesión de las tierras denominadas Río Cuarto. Aun cuando se trataba de una prueba meramente nominal, su valor obedecía a que se mencionaron por primera vez los límites de la concesión. Estos eran referidos con poca precisión pero demarcaban

una extensa zona que abarcaba desde la sierra de San Bartolomé al oeste, al sur el río Quinto y al este, Melincué (5).

Sin duda y como ya se hizo referencia en otra parte, fue ese contenido el que le brindó al documento en cuestión una importancia que trascendió al interés de los particulares por apropiarse del suelo. En efecto, el propio Estado cordobés se sirvió de él para frenar las pretensiones territoriales de la nación y de las provincias vecinas, cuando los avances de las líneas de defensas se situaron sobre el río Quinto. Los territorios incorporados fueron reclamados por el gobierno nacional y por los de Santa Fe y Buenos Aires. Ante este nuevo escenario, las autoridades cordobesas redefinieron sus argumentos y recurrieron al antiguo título para demostrar el alcance de la jurisdicción provincial hasta las márgenes del aquel río (Tognetti, 2012 a: 30).

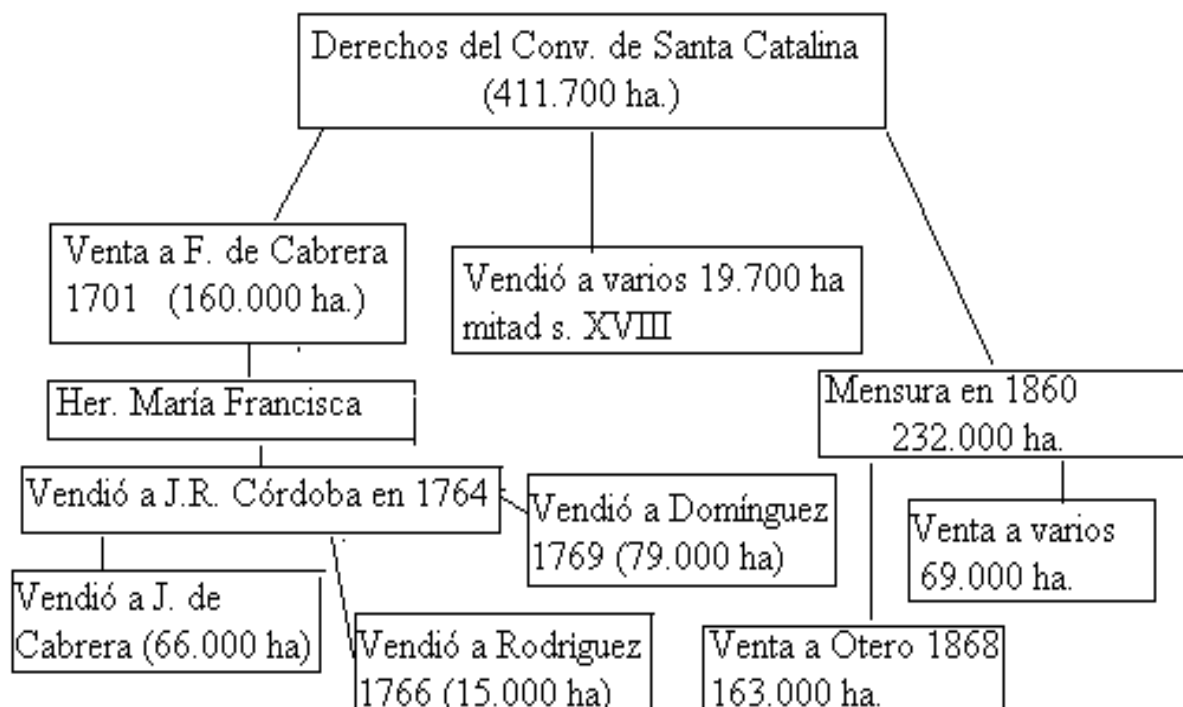
Pero esta nueva finalidad dada a ese título recién se puso de manifiesto hacia la segunda mitad del siglo XIX ¿Qué ocurrió entre tanto con esos derechos precarios? Para brindar una respuesta parcial a esta inquietud se revisarán los antecedentes referidos a los derechos que recayeron sobre el convento de Santa Catalina.

Las propiedades constituidas a través de los derechos del convento de Santa Catalina

En primer lugar, es ineludible dar cuenta de cómo se originaron los derechos de la congregación religiosa. De acuerdo con la información reunida, ésta accedió al dominio por una deuda impaga de 9.000 pesos plata, que los titulares de la concesión habrían contraído a poco de obtenerla. Conviene aclarar que en los expedientes de los juicios de mensura no se encuentran documentos que den cuenta de la existencia de la deuda ni la escritura por medio de la cual se concretó la transferencia.

Las pruebas aportadas para demostrar el dominio correspondían a contratos privados, por medio de los cuales las autoridades del convento enajenaron fracciones de distintas dimensiones. Es decir que, para poner de manifiesto el ejercicio de la propiedad, a lo largo de casi todo el siglo XVIII, se ofrecieron esas transacciones. Si bien, al no estar registradas ante escribano carecieron de fe pública, tuvieron valor entre las partes contratantes y sirvieron, parcialmente, para justificar posesión.

Figura 3



Los trasposos que se realizaron por medio de esas operaciones se esquematizan en la Figura 3. El más importante se concretó en 1701 y, por medio de él, Fernando de Cabrera, descendiente de los titulares originales, recuperó parte del aquel inmueble (6). En tanto, de su desmembramiento posterior se formaron cinco fracciones que, en conjunto, abarcaron una superficie de 160.000 hectáreas.

El seguimiento practicado indica que esa parte de la merced pasó, por derecho hereditario, a María Francisca de Cabrera, hija de Fernando, quien, en 1764, la enajenó a José Rosa de Córdoba. Al año siguiente, este último vendió por escritura privada a José de Cabrera una parte conocida como Telegua, que comprendía los parajes de Corralito, Las Jotes, Manantial, El Tala y Chañaritos. A su vez, el campo denominado Telegua pasó a manos de los sucesores de José de Cabrera y, como resultado de las subdivisiones correspondientes y de ventas practicadas entre ellos, se conformaron nuevas propiedades.

Pero ¿qué arroja el análisis de los antecedentes? El aspecto más significativo es que los documentos utilizados para probar la titularidad carecían del aval de un escribano. Eran ventas extrajudiciales, hijuelas hereditarias del mismo tenor y sumarias informaciones (7). A estas últimas se recurría cuando no se contaba con ninguno de los otros testimonios para justificar alguno de los trasposos. La precariedad de los elementos probatorios aportados, sumada a la escasez de vestigios que demostraran el ejercicio de la posesión, entorpeció el desarrollo del proceso judicial y demoró el dictado de las sentencias. Estas situaciones se constataron en los procesos judiciales que convalidaron los derechos de los herederos de Sánchez y Quiroga, propietarios de las estancias Telegua, con una superficie de 36.450 hectáreas; Chañaritos, con 6.170 hectáreas, y de los

sucesores de Ojeda, los hermanos Sarandón, que accedieron al dominio pleno de El Tala, con 4.702 hectáreas (8).

Esas tres estancias eran sólo una fracción del derecho que José Rosa de Córdoba adquirió de la hija de Fernando de Cabrera. Una extensión mayor a la de aquellos campos transfirió aquel a Ignacio Soria, en 1769, comprendiendo los parajes de Suco, Sampacho y El Corralito, que unidos totalizaban 95.000 hectáreas.

Con posterioridad, los herederos de Soria vendieron sus participaciones sobre Suco y Sampacho al capitán José Domínguez, en 1815. Luego, se sucedieron una serie de transferencias que no quedaron asentadas en el expediente más que por una breve alusión; hasta que recayeron en Vicente Zapata, cuyo nieto, Emilio Blanco, inició la mensura judicial en 1875.

El juicio se prolongó hasta 1897 y, como en los casos anteriores, las demoras en que incurrió el proceso obedecieron a las superposiciones con las tierras pretendidas por otros interesados en inmuebles aledaños. Esta reiteración sobre diferencias en los linderos no se debía tanto a la precariedad de los títulos como al hecho de que la posesión fue parcial y en muchas ocasiones interrumpida, por las incursiones indígenas pero, también, por desinterés.

Finalmente, la medición arrojó una superficie de 79.000 hectáreas, que quedó en propiedad de Lucas González y Benito Villanueva, ambos importantes políticos y hacendados. Estos habían comprado los derechos a Emilio Blanco y continuaron con los trámites hasta la finalización del juicio (9).

La tercera y última propiedad, conformada con los derechos que Fernando de Cabrera compró al convento de Santa Catalina, se denominó El Corralito. Esta fracción de campo permaneció en poder de los descendientes de Ignacio Soria quien, como se recordará, adquirió la mayor parte de las tierras que Córdoba compró en 1764 a la hija de Fernando de Cabrera. Después de varios trasposos sucesorios fueron los herederos de Benita Soria de Rodríguez quienes iniciaron las diligencias de mensura y amojonamiento.

En el expediente se hace referencia a los derechos hereditarios como principal antecedente; pero como extraviaron los documentos respectivos, los sucesores debieron producir una sumaria información para probar la posesión por más de 30 años. Esta circunstancia ratifica una observación reiterada: la precariedad de los derechos que se estaban legitimando y que les permitieron acceder a la propiedad plena. En cuanto a la mensura, las mediciones arrojaron que el campo El Corralito contaba con una superficie de 14.900 hectáreas (10).

Aunque parezca reiterativo, conviene recordar que los documentos analizados fueron aportados por quienes obtuvieron los nuevos títulos de propiedad ya revisados y, también, por la congregación religiosa cuando, a mediados del siglo XIX, inició los trámites para apropiarse de una superficie mayor a la de los distintos casos tratados. Para esa época aún permanecían amplios espacios al sur de Río

Cuarto, cuya propiedad no estaba esclarecida; pues se los disputaron, primero, las poblaciones indígenas y, después, el Estado y los particulares.

Esa circunstancia fue aprovechada por las autoridades del convento en sociedad con un intermediario quien, como luego se verá, tomó a su cargo el desarrollo de la causa judicial. Ahora bien, si los documentos aportados son los mismos ¿qué aspectos justifican revisar este caso en particular? Por lo menos, es posible destacar tres. El primero corresponde a las dimensiones que estuvieron en juego. Éstas eran suficientemente importantes como para realizar un breve análisis. El segundo se relaciona con el accionar del intermediario y con la participación de nuevos actores interesados en acceder a la propiedad inmueble. Y el tercero tiene que ver con los cambios que se produjeron en la política pública frente a la tierra de la frontera.

En efecto, como se podrá apreciar luego, el gobierno modificará su postura cuando el convento y su representante promuevan una segunda instancia para ampliar la superficie apropiada, circunstancia en la que se pondrá en juego la nueva política en la materia. Ésta se sustentó en una innovación legal significativa que consistió en reclamar para el fisco la propiedad del suelo que los particulares adquirieron en el pasado pero que luego abandonaron; tal como lo estipuló la ley de 1862.

El proceso fue iniciado en los tribunales cordobeses por el intermediario del convento de Santa Catalina, Luis Montaña, a fines de 1860. La congregación firmó con éste un convenio, que protocolizaron varios años después, en el cual establecieron las condiciones que regirían el trato.

El escrito aludido es escueto, contiene cinco cláusulas, pero algunas de ellas son contundentes respecto de la veracidad del derecho que se pretendía legitimar. En este sentido, la transcripción de algunos fragmentos bastará para poner al descubierto esa situación:

[...] como los expresados terrenos (en referencia a los correspondientes a la merced de Cabrera) los considere el Monasterio como perdidos, dará a Don Luis Montaña la mitad de todo lo que recupere... y...en consideración de las dificultades que se ofrecerán para reivindicar las propiedades del Monasterio, por el largo transcurso de años en el que se ha abandonado toda gestión, queda ampliamente facultado Don Luis Montaña para transar siempre que lo creyera conveniente [...] (11).

En el párrafo transcrito se aprecia la escasa convicción que los propios interesados tenían respecto de sus derechos. En ese sentido, la cesión del 50% de las tierras que se obtuvieran constituía el reconocimiento a la habilidad o a los contactos de que dispusiera el intermediario para alcanzar el objetivo. Pero, además, revela que ambas partes estaban al tanto de la debilidad de sus fundamentos.

El contrato aludido se celebró en setiembre de 1860 e inmediatamente se inició el proceso judicial de mensura, que en menos de un año fue aprobado sin que el juez interviniente exigiera mayores pruebas respecto de los antecedentes del derecho legitimado. De esta manera, 232.000 hectáreas

pasaron al dominio privado y sobre ellas se conformó una de las mayores propiedades del sur provincial (12).

Con la sentencia judicial en firme, el convento y Montaña celebraron un nuevo acuerdo que, en esencia, estableció las condiciones por las cuales el primero transfirió al segundo la otra mitad de la propiedad. Sin entrar en los detalles de la operación, conviene destacar algunos de los puntos convenidos. En primer lugar el precio: el comprador abonaría \$ b. 5.000 (13) por todo concepto. ¿Cuán significativo era ese monto? Si bien no resulta sencillo establecer una comparación certera se pueden tomar algunos valores de referencia. Por ejemplo, el mismo Montaña vendió cuatro fracciones de ese inmueble, por una superficie de 30.600 ha, en \$ b. 4.700 (14). Es decir que si se obtuvieran en uno y otro caso el valor de cada hectárea, se constataría una diferencia de tres veces y media. ¿Significaría esto que las autoridades religiosas fueron víctimas de la avidez del intermediario? No necesariamente. Hay que tener presente que todos los gastos de la operación corrían por cuenta de Montaña. Pero esa diferencia sí podría ser tomada como prueba de la escasa estimación que tuvieron por esas tierras.

En segundo lugar, llama la atención la forma de pago convenida. Entre las partes se admitió la enajenación de fracciones del inmueble para cancelar la deuda. Sin duda, esta posibilidad constituyó una ventaja para Montaña, ya que pudo acceder a la titularidad sin desembolsar recursos propios. De todos modos, también revelaba sus propias limitaciones patrimoniales. Esta suposición es avalada por las dificultades que mostró para cancelar su compromiso; al punto que, debido a la falta de pago, redefinieron el acuerdo anterior a través de un tercer contrato; pues al cabo de dos años la deuda permanecía impaga.

El nuevo convenio consistió en una refinanciación a 24 meses, por un capital incrementado con los intereses impagos. Se mantenía la posibilidad de vender fracciones para abonar la cuenta pendiente, pero ahora el plazo para su cancelación era inamovible.

Además de la renegociación descrita, el contrato firmado incluía otro acuerdo, en el que se manifestaba, una vez más, el comportamiento oportunista de ambas partes. En efecto, a través de gestiones propias Montaña ubicó, en los archivos de los escribanos locales, el documento de amparo producido por Jerónimo Luis de Cabrera en 1681, aludido unos párrafos más arriba, y en el cual se mencionaban los límites originales de la merced. Según ese documento, se extendía hacia el sur hasta el río Quinto y hacia el este hasta Melincué, conformando una superficie de más de 3 millones de hectáreas. Conviene recordar que los avances de la frontera, que venía practicando el ejército nacional, auguraban un control efectivo de la zona en el corto plazo.

La maniobra urdida por Montaña y las autoridades del convento consistió en solicitar una ampliación de la mensura practicada a fines de 1860 hasta abarcar los 3 millones de hectáreas. Es posible que al recurrir a este pedido buscaran eludir el desarrollo de un nuevo proceso. Una vez más, la congregación figuraría como titular; aunque de acuerdo con las cláusulas del convenio, recibiría sólo

un tercio de los terrenos y el resto quedaría en poder del intermediario. Éste, por su parte, correría con los gastos de esclarecimiento de derechos, mediciones, trámites judiciales, entre otros (15).

Con el acuerdo cerrado, y disponiendo de la documentación respectiva, comenzó una nueva instancia en los juzgados locales que a los fines de este estudio ofrece dos resultados importantes. Uno lo constituyó el cambio de la política del gobierno frente a la temática, que se puso de manifiesto en el protagonismo del representante de los intereses públicos. El otro se relaciona con las circunstancias por las cuales se conformó una de las propiedades más extensa del sur provincial.

Respecto de la primera cuestión, la creación del cargo de fiscal de tierras (16) obedeció a la redefinición de los lineamientos de la acción estatal y, en relación con este caso específicamente, el nuevo funcionario basó su oposición al pedido en dos aspectos: la falta del título de transferencia del dominio y la falta de pruebas que demostraran el ejercicio de la posesión.

La postura del fiscal fue categórica, en el sentido de que ninguno de los documentos presentados probaba que el convento hubiera adquirido la titularidad. Ni las deudas contraídas por los Cabrera ni la aprobación de la mensura, que se pretendía ampliar, constituían un antecedente de peso en ese sentido. El juez aceptó estos argumentos y suspendió las mediciones.

La resolución del magistrado impulsó al defensor público a trabar una inhibición sobre todos los terrenos de la merced con el objetivo de impedir que las tierras que ya habían pasado a manos privadas fueran enajenadas y así se reabrió el conflicto. La medida cautelar perjudicaba seriamente los intereses de Montañó porque, como se expuso más arriba, con la venta parcial cubriría la deuda que mantenía con la corporación religiosa. En este sentido, conviene recordar que en la última renegociación se establecieron dos años como máximo para abonar la parte pendiente; de lo contrario, perdería su derecho sobre el 50% de la superficie que en el convenio original correspondía al convento.

Es importante señalar que con el desarrollo del proceso judicial aquel plazo se fue extinguiendo sin que Montañó hubiera cancelado su compromiso y, a partir del momento en que se trabó la inhibición, resultó imposible que el dinero surgiera de la venta fraccionada. Por tal motivo, interpuso un recurso solicitando que la medida cautelar sólo abarcara las tierras que se pretendieron medir con la segunda mensura. La cámara accedió a su pedido hacia fines de 1866 (17). Es decir, casi al mismo tiempo que expiraba el plazo para abonar su deuda.

Esta circunstancia se relaciona con el segundo resultado referido más arriba, la consolidación de una extensa propiedad, y este desenlace se debió en buena medida a la necesidad de Montañó de hacerse del dinero para cancelar la cuenta pendiente. Aunque no hay un documento que lo explicita, es posible que la urgencia impuesta por la proximidad del vencimiento influyera en su decisión de desprenderse de todas las tierras. En efecto, en 1867, transfirió en una sola operación la propiedad a Benjamín Otero, titular de la casa bancaria que con su nombre giraba en la ciudad capital de la provincia. En total, la venta de 163.000 hectáreas se pactó por \$b. 36.374. En tanto, el contenido de

una de las cláusulas del contrato de compraventa revelaba cuál fue el destino del dinero percibido de contado. Esta suma se emplearía en cancelar la deuda con el monasterio de Santa Catalina para levantar la hipoteca que gravaba el inmueble transferido ([18](#)).

Pero es importante no perder de vista que, por medio de esta operación, se conformó un verdadero latifundio en poder de un solo propietario, el mencionado, Benjamín Otero, quien se dedicaba al negocio bancario desde comienzos de la década de 1860 (Tognetti, 2003:33). En este sentido, vale la pena poner de manifiesto cuál fue el sentido de su vinculación con la tierra y su articulación con el núcleo de sus intereses. Así, una vez que dispuso del título correspondiente utilizó el inmueble como garantía para ampliar sus operaciones de descuento con la casa financiera de Buenos Aires que le proveía de liquidez ([19](#)). Es decir que no se trató de un cambio en sus actividades; al contrario, sirvió para consolidarlo como banquero.

Conclusiones

El estado actual de la investigación permite plantear algunas conclusiones. En primer lugar, la confirmación de títulos precarios, que en su mayoría remiten al período colonial, representó un procedimiento importante en el proceso de apropiación del suelo. En este sentido, la investigación ha permitido cuantificar la magnitud de la tierra que pasó al dominio privado, sólo en el departamento Río Cuarto. Aunque este resultado no cuestiona la importancia que tuvo la privatización de la tierra pública, como lo ha sostenido la literatura, amplía la perspectiva y abre una nueva línea de indagación en torno a la problemática.

De todos modos, este aporte no supone que los grandes propietarios rurales pampeanos se remontan al período colonial. En todo caso, el trabajo demuestra de qué modo los derechos precarios originados en aquel período pudieron legitimarse y consolidar la propiedad privada de nuevos actores, que accedieron al dominio recién hacia el último tercio de aquel siglo y cuyos orígenes remiten al comercio y las finanzas.

A la vez, la indagación practicada consolida la perspectiva analítica que cuestiona el supuesto de que el orden liberal se implantó en la segunda mitad del siglo XIX como una ruptura radical con el pasado. Tal como lo ha sostenido parte de la literatura, la implantación de la propiedad plena fue exitosa, pero el proceso por el cual se la impuso no fue lineal ni unívoco (Zeberio, 2005-2006:171). Además, perduraron instancias para acceder al dominio que remitieron a instituciones del antiguo régimen. Y, también, surgieron derechos híbridos que no se ajustaron a las condiciones establecidas por el código civil. Sin duda, éste es un aspecto que merece un tratamiento más extenso que el brindado en este estudio.

El segundo aspecto relevante corresponde a la comprobación de que por medio del procedimiento indagado se constituyeron grandes propiedades rurales. En líneas generales, los estudios referidos a la región pampeana cordobesa remitieron el origen de aquellas a la forma en que el Estado enajenó su tierra, debido a que la venta masiva de parcelas favoreció la concentración. Sin embargo, esta

investigación demostró que algunos de los inmuebles más extensos del sur cordobés se consolidaron por la legalización de antiguos títulos. Aquí es importante destacar que en algunos casos se verificó que los sucesores del titular original de los derechos confirmados procedieron a realizar la mensura judicial como un paso previo a la enajenación del inmueble y, por ese motivo, no se concretó la fragmentación propia del proceso hereditario.

En tercer lugar, los resultados alcanzados con la investigación reafirman las constataciones obtenidas en otros trabajos (Tognetti 2010 b; 2012 a) en cuanto a la diversidad de propósitos que caracterizó a la política territorial del Estado cordobés y que, por lo tanto, no estuvo determinada exclusivamente por las necesidades fiscales. El estudio practicado demuestra que si éstas hubieran sido las únicas finalidades de tal política la medida más coherente hubiera sido prescribir todos los derechos originados en el período colonial. Así, se habría declarado la propiedad fiscal sobre cientos de miles de hectáreas cuya venta habría engrosado los recursos del tesoro.

La indagación realizada demostró que en todos los casos el Estado dispuso de argumentos sólidos para cuestionar las superficies pretendidas por los particulares; pues, como se puso de manifiesto al revisar los procesos judiciales, los principales problemas surgían entre los colindantes, debido a los escasos vestigios que demostraran la posesión.

Sin embargo, sólo en una oportunidad el representante del Estado cuestionó la superficie pretendida por los particulares: cuando estuvo en juego todo el territorio incorporado en la frontera. El desarrollo de la causa referida a la merced de Cabrera es muy significativo y esclarecedor al respecto; en ninguna instancia se pidió la prescripción de la concesión aludida. Esta constatación está en línea con la hipótesis de que esa decisión obedeció al uso que los funcionarios públicos hicieron de esos derechos en la disputa por la tierra con otras jurisdicciones. Pero la explicación es parcial e incompleta porque no da cuenta de todas las situaciones abordadas. Las resoluciones judiciales analizadas pondrían en evidencia una definición del derecho de propiedad acotado al espacio provincial que, sin contradecir los lineamientos generales del Código Civil, discrepó con algunas de sus definiciones.

*Doctor en Historia, Investigador Adjunto de CONICET y Profesor de la Cátedra de Historia Agraria de la Facultad de Filosofía y Humanidades de la Universidad Nacional de Córdoba, Miembro de la Comisión Directiva de la Asociación Argentina de Historia Económica, Co-Director del Proyecto "Cuestiones Agrarias Argentinas. Estado y mercado de Tierras en las provincias de Buenos Aires y Córdoba. Siglos XVI-XX", Autor de artículos y capítulos de libros de la especialidad y evaluador de revistas nacionales e internacionales.

Notas

(1) En efecto, la banca, la moneda y las habilitaciones profesionales fueron reguladas por las provincias ante la falta de una definición precisa que depositara en la nación esa potestad (Gerchunoff, Rochi y Rossi, 2008; Tognetti, 2003; Tognetti, 2012 b).

(2) En otro trabajo se demostró que la venta constituyó también una estrategia de defensa territorial y no sólo de búsqueda de ingresos, como en general ha sido interpretado por la literatura (Tognetti, 2010 b).

(3) La ley aludida estableció en su primer artículo que se considerarían tierras públicas aquellas que no fueran de propiedad particular o no fueran poseídas con buena fe y justo título por 30 años (Brussa, Cánovas y Prosdócimo, 2001:52). Esta definición introdujo un cambio significativo, por el cual la tierra abandonada por un particular volvía al dominio del Estado.

(4) Archivo Histórico Provincial de Córdoba (en adelante A.H.P.C.) Protocolos Notariales, R. 4, 1867, fº 119; Juzgado Civil y Comercial de Río Cuarto Legajo 4, Expediente Nº 1, 1884.

(5) A.H.P.C., Escribanía Nº4, año 1874, Legajo 135, Expediente 23, fº18.

(6) Según el extracto de título de la estancia Chañaritos de la que se hablará más adelante, Fernando de Cabrera fue nieto de Jerónimo Luis, titular de la merced, y compró una fracción al convento de Santa Catalina por 590 pesos plata. A.H.P.C., 1ª Civil, Río Cuarto, Legajo 11, Expediente Nº1, fº 36 vto.

(7) La sumaria información fue llevada a cabo por el juez pedáneo, quien tomaba conocimiento de los hechos sometidos a su jurisdicción. Este juez ejerció facultades delegadas y acotadas a causas menores y dentro de un territorio pequeño. En las cuestiones civiles tenía incumbencia en deudas, herencias y tierras (Dainotto, 2012).

(8) A.H.P.C., 1ª Civil, Río Cuarto, Legajo 11, Expediente Nº1 y A.H.C., Mensuras Judiciales, departamento Río Cuarto Nº 18 y 127.

(9) A.H.P.C., 1ª Civil, Río Cuarto, 1897, Legajo Nº 2, Expediente Nº1.

(10) A.H.C., Mensuras Judiciales, departamento Río Cuarto Nº 19.

(11) A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2, 1864, fº 113 vto.

(12) A.H.P.C., Escribanía Nº4, 1874, Legajo 135, Expediente 23.

(13) El peso boliviano (\$b) era una moneda de plata acuñada en el país vecino de amplia circulación en el interior argentino.

(14) A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2, 1867, fº 190; Reg. 3, 1863, fº 118 vto., 178 vto.; 1864, fº 73 vto.

(15) A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2, 1864, fº 113 vto.

(16) Este nuevo cargo fue creado como parte de una política de regulación sobre la propiedad inmueble por el Estado provincial. El cambio aludido comenzó con la sanción de tierras públicas de 1862 que, entre otras variantes, introdujo el concepto de que la propiedad podía volver al dominio público. También fueron creados el Departamento Topográfico y el cargo de fiscal de tierras (Brussa, Cánovas y Prosdócimo, 2001).

(17) A.H.P.C., Escribanía Nº4, 1874, Legajo 135, Expediente 23, fº 134-136.

(18) A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 4, 1867, fº 119.

(19) A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 1, 1868, fº 185 vto.

Bibliografía

Arcondo, A. (1965). *La agricultura en Córdoba 1870-1880*. Córdoba: Instituto de Estudios Americanistas.

Arcondo, A. (1969). Tierra y política de tierras en Córdoba. *Revista de Economía y Estadística*, nº 3 y 4, pp.13-44.

Barba, F.; Cano, M.; Infesta, M.; Mallo, S. y Arruma, M. (1974). La campaña al desierto y el problema de la tierra. La ley de 1878 y su aplicación en la provincia de Buenos Aires. Segundo Congreso de Historia de los pueblos de la provincia de Buenos Aires, Argentina, pp. 235-254.

Brussa, C.; Cánovas, V. y Prosdócimo, C. (2001). *La tierra y el mundo agrario a través de su legislación. La provincia de Córdoba en el siglo XIX*. Córdoba: Centro de Estudios Históricos.

Caldarone, A. y Ferrari, M. (1988). *Transacciones sobre tierras públicas 1855-1880: La Mesa de Hacienda*. (Tesis de licenciatura inédita). Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Filosofía y Humanidades, Córdoba.

Cárcano, M. A. (1972). *Evolución histórica del régimen de la tierra pública 1810-1916*. Buenos Aires: Eudeba.

Congost, R. (2007). *Tierras, leyes, historia. Estudios sobre "la gran obra de la propiedad"*. Barcelona: Crítica.

Córdoba, (1878). *Compilación de leyes, decretos y demás disposiciones de carácter público dictadas en la Provincia de Córdoba*. Córdoba: Imprenta del Eco.

Dainotto, E. (2012). *Política y poder en Córdoba borbónica. Instituciones, espacios y prácticas (1783-1797)*. Córdoba: Ferreyra Editor.

Ferreyra, A. I. (1999). "Estado y mercado de tierras en Córdoba, 1820-1855". En Moreyra, B. (Ed.) *Estado, Mercado y Sociedad. Córdoba 1820-1950* (pp. 35-99). Córdoba: Centro de Estudios Históricos.

Gallo, E. (1984). *La pampa gringa*. Buenos Aires: Sudamericana.

Gelman, J. (2005). Derechos de propiedad, crecimiento económico y desigualdad en la región pampeana, siglos XVIII y XIX. *Historia Agraria*, n° 37, pp.467-488.

Gerchunoff, P.; Rocchi, F. y Rossi, G. (2008). *Desorden y progreso. Las crisis económicas argentinas 1870-1905*. Buenos Aires: Edhasa.

Infesta, M. (2003). *La pampa criolla. Usufructo y apropiación privada de tierras públicas en Buenos Aires, 1820-1850*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires.

Libecap, G. (1986). Property Rights in economic history. *Exploration in economic history*, n° 23, pp. 227-252.

Sanz Villarroja, I. (2008). Derechos de propiedad y crecimiento económico en Argentina, 1875-1990. *Investigaciones y ensayos*, n° 57, pp. 329-364.

Tognetti, L. (2003). La banca comercial en la segunda mitad del siglo XIX. Córdoba, 1860-1890. *Travesías*, n° 3/4, pp. 29-44.

Tognetti, L. (2010 a). "Estado provincial, derechos de propiedad y formación del mercado de tierras a través del estudio de las transacciones inmobiliarias en la frontera sureste de Córdoba, 1860-1880". En Ferreyra, A. I. (Ed.) *Cuestiones Agrarias Argentinas* (pp.147-178). Córdoba: Editorial Brujas.

Tognetti, L. (2010 b). Los derechos de propiedad en la frontera de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires a fines del siglo XIX. *Anuario de la Escuela de Historia Virtual*, n°1, pp. 107-131.

Tognetti, L. (2012 a). La disputa por el dominio del suelo en la región pampeana cordobesa, Argentina, segunda mitad del siglo XIX. *Secuencia*, n° 82, pp. 15-39.

Tognetti, L. (2012 b). La expansión de las profesiones y la implantación de la agrimensura y la ingeniería civil en la Universidad Nacional de Córdoba del siglo XIX. *Saber y Tiempo*, nº 23, pp. 41-65.

Valencia, M. (2005). *Tierras públicas tierras privadas. Buenos Aires 1852-1876*. La Plata: Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.

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

Zeberio, B. (2005-2006). Los hombres y las cosas. Cambios y continuidades en los derechos de propiedad (Argentina, Siglo XIX). *Quinto Sol*, nº9-10, pp. 151-183.

Zeberio, B. (2009). "El liberalismo y los derechos de propiedad en Argentina. Controversias jurídicas y proyectos políticos en la etapa codificadora". En Blanco, G. y Banzato, G. (Eds.). *La cuestión de la tierra pública en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano* (pp. 35-56). Rosario: Prohistoria.

Recibido: 21 de agosto de 2014

Aceptado: 27 de noviembre de 2014

Publicado: 29 de diciembre de 2014