

## LAS TIERRAS DE BUENOS AIRES: EL SISTEMA DE ARRIENDO PÚBLICO. 1857-1876

**Marta Valencia**

CONICET/CEHR-UNLP

*"Interín no se pueda proceder a la venta inmediata de todo el territorio del Estado, es preciso ir vendiendo la tierra sucesivamente, pero mientras no se venda, qué se hace de la tierra pública"*

**Rufino de Elizalde**

A fines del siglo XVIII, pero de modo más marcado a partir de la independencia, comenzó en Buenos Aires un proceso de incorporación de tierras a la estructura productiva, debido a la demanda externa de productos agropecuarios. El espacio ocupado aumentó progresivamente desde 2 millones de hectáreas a principios de siglo hasta más de 18 millones tras la campaña al desierto de 1833.<sup>1</sup>

La tierra conquistada pertenecía al Estado pero su puesta en producción requería transferirla a manos privadas. Las políticas implementadas por el Estado permitieron llevar a cabo la transmisión mediante la combinación de sistemas diversos: moderada composición, donaciones condicionadas, enfiteusis, premios militares y a la fidelidad política, ventas, permitieron la ocupación efectiva de las tierras nuevas en un proceso que se detuvo en 1840.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> *Censo General de la Provincia de Buenos Aires*. El Diario, 1883, pág. 124 ( en adelante hectáreas aparecerá abreviado: has.).

<sup>2</sup> INFESTA, María Elena, *Usufructo y apropiación de tierras públicas. Buenos Aires 1820-1850*. Tesis doctoral inédita presentada en la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación de la Universidad Nacional de La Plata, 1991.

Después de la caída de Rosas se produjo un retroceso en la frontera reduciéndose significativamente la extensión de la provincia, por lo que a partir de 1857 se buscó ampliar el espacio ocupado mediante un sistema de arriendo. Para llevar a cabo esa expansión era necesario, sin embargo, clarificar derechos emanados de las disposiciones anteriores. Múltiples reclamos de tierras públicas efectuados por los ex-enfiteutas, los embargados, exiliados con trámites incompletos y meros ocupantes, debían regularizarse después de más de una década de incertidumbre sobre sus derechos generada por la legislación rosista<sup>3</sup>. La ley de arrendamientos reparó en buena parte los derechos dañados contemplando los diversos casos derivados de los años de inmovilización legislativa.

Además, el aumento del stock ganadero en la década de 1850, debido al crecimiento de la demanda externa de lana, necesitaba tierras aptas. Su incorporación a la estructura productiva requería el desarrollo de políticas que facilitaran esta expansión sin lesionar los derechos de los ocupantes que desde décadas atrás se encontraban radicados sin títulos, como resabio de las normas legales aplicadas desde 1838 en adelante.<sup>4</sup> El sistema de arriendo hizo posible tanto la regularización de las situaciones de los tenedores precarios de la tierra pública como la ampliación de la zona ocupada. Esta creció de casi 9 millones de has.

---

<sup>3</sup> INFESTA, María Elena y VALENCIA, Marta, "Tierras, premios y donaciones 1830-1860", en: *Anuario IEHS Tandil*, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, 1987. N 2 pp. 177 - 213. "Los criterios legales en la revisión de la política rosista de tierras públicas. Buenos Aires, 1852-1864", en: *Investigaciones y Ensayos*, Academia Nacional de la Historia, 1992, N 41, pp.. 407 - 421.

<sup>4</sup> CORTÉS CONDE, Roberto, *El progreso argentino*, Buenos Aires, Sudamericana, 1979, pág.58 "Sucedió que con anterioridad a 1880 hubo un importante aumento del ganado, principalmente ovino. Entre 1856-66 y 1866-76 el crecimiento del stock ovino fue de un 128%".

SABATO, Hilda, *Capitalismo y Ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*, Buenos Aires, Ed. Sudamericana, 1989.

en 1855 a 23 millones en 1876.<sup>5</sup>

Nicolás Avellaneda, Miguel Ángel Cárcano y Andrés Allende analizaron el régimen legal del sistema de arrendamientos, mientras que Jacinto Oddone se ocupó de la aplicación de la ley para denunciar la formación de latifundios, pero su trabajo está basado en información incompleta.

Los mecanismos por los cuales se accedió al arriendo de las tierras, la cantidad y ubicación de las parcelas arrendadas y la estructura de las tenencias son aspectos que aún deben ser explicados. Ese es el propósito de este trabajo. Mediante el estudio de la aplicación efectiva de la ley de arrendamientos se podrán aclarar otras cuestiones sobre las que se ha debatido en el pasado; por un lado la cantidad de tierra arrendada; por otro, las transferencias de derechos entre particulares. Estas, consideradas como de gran magnitud en fuentes oficiales de la época, han dado pie a sospechas de especulación. La cantidad de tierra arrendada no se conoce con precisión; Miguel Ángel Cárcano aceptó como válida la superficie mencionada en el mensaje del gobernador Saavedra de 1863; hasta esa fecha se habían concedido 2.000 leguas cuadradas al exterior de la frontera y 759 al interior de la misma equivalentes a 7.446.541 has. Jacinto Oddone, publicó una lista con los nombres de los arrendatarios: 333 personas que en total arrendaron 1.221 leguas igual a 3.296.700 hectáreas. Más cauteloso, Andrés Allende indicó que hasta la fecha de publicación de su trabajo no se había hecho un cálculo preciso de las extensiones arrendadas durante la vigencia de la ley, pero finalmente aceptaba la superficie citada por el gobernador Saavedra.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> *Censo General de la Provincia de Buenos Aires*. ob.cit. p.. 124. La estimación que figura en el Censo para 1876: 23.662.800 has. se refiere a 1879; por ello se puede inferir que la zona ocupada para 1876 era menor.

<sup>6</sup> AVELLANEDA, Nicolás, *Estudio sobre las leyes de tierras públicas*, Buenos Aires, La Facultad, 1915. CÁRCANO, Miguel Ángel, *Evolución histórica del régimen de la tierra pública*, Buenos Aires, EUDEBA, 1972, p. 119. ALLENDE, Andrés, "La ley de arrendamientos

## 1. Mecanismos de arrendamiento<sup>7</sup>.

La ley de arrendamientos fue sancionada el 21 de octubre de 1857, después de un intenso debate. Bartolomé Mitre y Domingo F. Sarmiento se manifestaron en las cámaras contrarios a la adopción de la enfiteusis, desprestigiada según sus conceptos, responsable de los males de la campaña bonaerense, la escasa población y el latifundio, aprobando en cambio el arriendo.<sup>8</sup> A partir de su vigencia, entre 1858 y 1876 se firmaron 650 contratos de arrendamiento por un total de 5.006.939 has.<sup>9</sup>

Entre la primera escrituración en 1858 y hasta 1866, año previo a la venta de las tierras arrendadas al interior de la frontera pasaron al

---

rurales del 21 de octubre de 1857", en: *Trabajos y Comunicaciones*, La Plata, UNLP, 1968. N. 18, p. 51. ODDONE, Jacinto, *La burguesía terrateniente argentina*, Buenos Aires, Libera, 1967, p. 136.

<sup>7</sup> Para dar cuenta sobre las diferentes transacciones en el marco de la vigencia de los arrendamientos rurales se ha apelado a la información contenida en las escrituras emitidas por el Estado. En dichos registros se encuentran los testimonios de las tierras arrendadas, las sucesivas transferencias entre los particulares realizadas en el período, las renovaciones de los arriendos y los contratos de posesión de las tierras reservadas, involucrando toda la operatoria del Estado con las personas interesadas desde la sanción de la ley en 1857 hasta el año 1876. Las tierras en arriendo, ubicadas al interior de la línea de frontera, en venta en 1867 y las ubicadas al exterior de la misma fueron ofrecidas en 1871. Las normas legales que dispusieron ambas ofertas reservaron terrenos para trazar los ejidos en los nuevos partidos y, hasta tanto se delinearán los mismos, dichas tierras siguieron dentro del sistema de arrendamiento hasta la sanción de la ley de 1876.

<sup>8</sup> *Diario de Sesiones de la Cámara de Senadores de la Provincia de Buenos Aires*, sesión del 15 de octubre de 1857, p.523.

<sup>9</sup> Hay 4 casos de escrituras sin datar que suman 11.777 has.

En un trabajo anterior se había efectuado una estimación de la superficie arrendada. En este se corrigen esas cifras preliminares y se agregan otras; ver: VALÉNCIA, Marta, *Estudios sobre la Provincia de Buenos Aires*, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 1986, pp. 89 - 100.

usufructo de los particulares 2.695.723 has., siendo los años 1864 y 1865 los de mayor demanda<sup>10</sup>. Especialmente 1864 fue el año en el que se escrituró la mayor extensión de tierras baldías en arrendamiento por el gobierno de Buenos Aires en todo el lapso de vigencia del sistema (Ver cuadro 1).

Entre 1867 y 1870, el Estado traspasó 1.626.136 has, siendo 1867 y 1870 los años de mayor cantidad de hectáreas protocolizadas. Este último fue el año previo a la venta de las tierras arrendadas fuera de la frontera; de todos modos no superaron las cantidades del período anterior. A partir de 1871 hasta 1876, las parcelas incorporadas al usufructo llegaron a 673.303 has., incluyéndose en ellas aquellas reservadas para los ejidos.

Los contratos de arrendamientos públicos se podían renovar después de cumplido el término de ocho años fijados por la ley. Sobre 5.006.939 has. se efectuaron 112 renovaciones por 712.213 has, es decir el 14,22 % del total de la tierra arrendada. Este aparente desinterés por proseguir ocupando la tierra encuentra explicación en las normas legales posteriores al arrendamiento. En 1867 las tierras del interior de la frontera fueron ofrecidas en propiedad plena, prohibiéndose la renovación de contratos en dicha zona. De este modo, sólo podían renovarse aquellos que comprendían las parcelas situadas al exterior de la línea fronteriza cuyos contratos se suscribieron principalmente desde 1864 en adelante, por lo que los vencimientos habrán de producirse durante la vigencia de la ley de venta de 1871. (Ver cuadro 2)

Las sucesivas transferencias dieron lugar a que en los despachos oficiales se instalaran sospechas de especulación. Desde allí en tono de denuncia el gobernador Mitre admitió, con la sanción de

---

<sup>10</sup> La periodización se basa en los criterios legales. Los cortes para analizar cuantitativamente los datos se practicaron en 1866 y 1870 (anterior a la venta de tierras al interior y exterior de la frontera respectivamente) y 1871-1876 (final del proceso de arriendo, limitado a las tierras reservadas para la fundación de pueblos).

un decreto, que tal problema existía y que era necesario ponerle límites; así, ninguna transferencia sería permitida mientras no se cumplieran las condiciones de población estipuladas en la ley y en las sucesivas reglamentaciones.<sup>11</sup> Posteriormente este tema fue denunciado por Jacinto Oddone, aunque sin suministrar ningún dato que permitiese evaluar la magnitud de lo negociado.<sup>12</sup>

No obstante, el tratamiento cuantitativo de las fuentes ha posibilitado determinar que, sobre el total de 5.006.939 has. arrendadas, el 56.23 % (2.815.801 has.), fue retenido por los arrendatarios originales. El 43.77 % restante (2.191.138 has.) fue transferido de una a cuatro veces,<sup>13</sup> este volumen de tierras negociadas se integra de la siguiente

---

<sup>11</sup> MUZLERA, Joaquín, *Tierras Públicas*. Recopilación de leyes, decretos y resoluciones de la Provincia de Buenos Aires sobre tierras públicas desde 1810 á 1895, La Plata, Isidro Solá Sans, tomo I, pp. 190 - 191. Las condiciones de población para las tierras concedidas debían cumplirse en un plazo de doce meses: dos ranchos, un pozo de balde, trescientas cabezas de ganado vacuno y mil ovejas. tomo II, pp. 34-37 En un decreto del año 1862, se aclaró que dichas condiciones debían sostenerse un año para poder obtener la escritura. El juez de paz extendería el certificado pertinente de acreditación.

<sup>12</sup> ODDONE, Jacinto, *ob.cit.* pp.120-125.

Cabe aclarar que en este trabajo se consideran sólo las transferencias que se realizaron a través de las escrituras públicas. Se apeló a los nombres de las personas que intervinieron en las transacciones protocolizadas, a los lugares en los que estaba localizada la tierra, a los linderos de las parcelas, y en muchos casos a la ubicación de los terrenos en el registro gráfico levantado en el año 1864. A cada operación se le asignó un código que indica si registra una o varias transferencias previas a dicha escritura, si la tierra fue traspasada por el Estado por primera vez y, luego si fue posible de una primera, segunda, tercera o cuarta transferencia entre particulares.

<sup>13</sup> Cabe aclarar que en este trabajo se consideran sólo las transferencias que se realizaron a través de las escrituras públicas. Se apeló a los nombres de las personas que intervinieron en las transacciones protocolizadas, a los lugares en los que estaba localizada la tierra, a los linderos de las parcelas, y en muchos casos a la ubicación de los terrenos en el registro gráfico levantado en el año 1864. A cada operación se le asignó un código que indica si registra una o varias transferencias previas a dicha escritura, si la tierra fue traspasada por

manera: 1.634.064 has. (32,64%) se traspasaron una sola vez, 458.194 (9,15%) se negociaron dos veces, 63.970 (1,28%) se transfirieron 3 veces, finalmente, sólo 34.910 has. (0,70 %) pasaron a otras personas por cuarta y última vez. (Ver gráfico 1).

Expresado en otros términos, con el fin de articular entre sí las transferencias y ponderar el peso de cada una sobre la otra, puede decirse que del volumen de 2.191.138 has., el 74,57% (1.634.064 has.), no volvieron a traspasarse y 557.074 (25,43 %) se negociaron por segunda vez; de ellas 98.880 (17,74 %) se transfirieron por tercera vez. Finalmente, 34.910 (35,30 %) pasaron a otras personas por cuarta y última vez. (Ver gráficos 2a a 2d).

Con respecto a la primera transferencia de derechos, se puede precisar que el 26,22 % equivalente a 574.623 has. se llevaron a cabo entre 1858 y 1866 y, el 31,35 % ( 686.788 has ) entre 1867 y 1870; en tanto que entre 1871 y 1876 se efectuaron transferencias sobre 836.541 has ( 38,18% ); resaltando el año 1872.<sup>14</sup> (Ver cuadro 3). De las 557.074 has. que se transfirieron por segunda vez, un 18,65% se realizó entre 1858 y 1866 por 103.878 has. y un 25,62% por 142.724 has entre 1867 y 1870; un 51,71 % equivalente a 288.057 has. en el lapso 1871-1876. El año con mayor cantidad de hectáreas negociadas por este concepto fue 1872 (Ver cuadro 4). Del total de tierras transferidas por segunda vez no volvieron a traspasarse el 82,25 % es decir 458.194 has. Las tierras transferidas por tercera vez fueron 98.880 has<sup>15</sup> (17,75%); 17.464 has entre 1858-1866 (17,66%), en el período 1866-1870 el 45,90% equivalente a 45.386 has. siendo 1870 el año con el volumen más alto de operaciones por este concepto. Para el lapso 1871-1876 correspondió el 35,76 %

---

el Estado por primera vez y, luego si fue posible de una primera, segunda, tercera o cuarta transferencia entre particulares.

<sup>14</sup> En este concepto 93.186 has. corresponden a transacciones sin datar.

<sup>15</sup> En este concepto se incluyen 22.415 has. sin datar.

sobre 35.356 has.<sup>16</sup> (Ver cuadro 5). De lo transferido por tercera vez volvieron a traspasarse el 35,30 % por cuarta y última vez. Estas 34.910 fueron transferidas en los años 1869, 1872, 1873, 1874 y 1876.

Esta operatoria alcanzó los picos más importantes en los períodos cercanos a las normas legales que dispusieron las ventas de las tierras arrendadas en 1867 y 1871, permitiendo inferir la posibilidad de que dichas ventas motivaran la aceleración de las transferencias de derechos entre los particulares ante la opción de la compra, implicando la existencia de un mercado privado de tierras, paralelo a la existencia del mercado oficial.<sup>17</sup>

## 2. Ocupación.

El texto de la ley de arrendamientos contempló diversas modalidades de ocupación de la tierra pública, reconociendo que previamente a la sanción de la norma legal una parte de la misma se hallaba ocupada por personas que en algunos casos eran antiguos enfiteutas o sus herederos y, otros que, simplemente entraron en las tierras esperando la oportunidad de regularizar su situación cuando la legislación lo facilitara. En las escrituras protocolizadas consultadas, hay declaraciones de los solicitantes sobre esta ocupación previa de las parcelas por los particulares, que se pueden analizar teniendo en cuenta su relación con las distintas etapas que preceden a la sanción de la ley y las posteriores a la misma. Sobre un total de 650 contratos suscriptos por 5.006.939 has se cuenta con la información contenida en 415 contratos por 3.222.024 has. Es decir, que resulta posible datar en un 64,35% la ocupación de las tierras públicas antes de la obtención de la

---

<sup>16</sup> En este concepto hay 674 has. sin datar.

<sup>17</sup> La mayor cantidad de operaciones efectuadas de acuerdo a las pautas de la norma legal sancionada en 1871, se escrituraron en 1872 (63% del total) y muchas transferencias de derechos se efectuaron en el mismo acto de la escrituración.

escritura original.<sup>18</sup>

En primer lugar se encuentran los antiguos enfiteutas, dado que en varios artículos de la ley de arrendamientos analizados se contempló su situación como también las de los herederos o firmantes de contratos particulares con ellos y los perseguidos y embargados por Rosas.<sup>19</sup> Según las constancias que se encuentran en las escrituras protocolizadas, en 75 contratos de arrendamientos se esgrimieron situaciones pasibles de la preferencia que otorgó la norma legal de 1857 que comprendían 506.153 has. Tales operaciones se efectuaron ante el Estado inmediatamente de la sanción de la ley de arrendamientos, entre 1858 y 1864 (Ver cuadro 6). Estos antiguos enfiteutas, sus herederos o los que derivaban sus derechos de ellos manifestaron el usufructo de las tenencias entre 1830 y 1847, especialmente el año 1840 registró el mayor volumen de solicitantes dentro del total del período.

Sancionada la ley, aumentó notablemente la ocupación de tierras públicas. Así entre 1857 y 1866, fecha de promulgación de la ley de ventas dentro de la frontera, se produjo una oleada de ocupación anotada en 237 contratos por 1.971.110 has, ( 61,23 %); en 1863, 55 particulares arrendaron 507.013 has. Entre 1867 y 1870, período precedente a la venta de 1871 de tierras ubicadas fuera de la frontera, se advierte un

---

<sup>18</sup> MUZLERA, Joaquín, ob. cit., tomo I, pp. 183-186. Los artículos 4 á 12 de la ley de arrendamientos contemplan los casos de los ocupantes de las tierras instándolos a pagar un canon para regularizar la situación. Menciona expresamente a los ex-enfiteutas, a sus transferidos y a los meros ocupantes.

*Diario de sesiones de la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires*, sesión del 14 de setiembre de 1857, p. 463. Se admitió en el ámbito legislativo que las tierras públicas estaban ocupadas "... han entrado a ocupar la tierra sin derecho ninguno, de modo que hoy la tierra está ocupada por infinidad de personas cuyos derechos a la posesión es ninguno."

<sup>19</sup> Además de los ex-enfiteutas o sus herederos contamos con 11 escrituras : 57.024 has. que contienen información sobre la ocupación de las tierras anterior a la vigencia de la ley.

decrecimiento en la intención de ocupar las baldías, en relación con lo sucedido en la etapa anterior. En el año 1868, se dio el punto más alto con 288.758 has. en las cuales se ubicaron 40 personas, sobre un total de 107 contratos por 786.316 has. (24,40 %) para todo el lapso.<sup>20</sup>

### 3. Ubicación de las tierras.

Después de la caída de Rosas, se produjo un retroceso de la línea de frontera; algunas estimaciones refieren la pérdida de alrededor de 1.500 leguas cuadradas de territorio que fueron abandonadas por sus tropas, sus habitantes y los estancieros que retiraron sus haciendas hacia zonas más seguras.<sup>21</sup> La norma legal protegió a los que tuvieron que dejar los campos mediante la dispensa del pago del canon atrasado y la concesión del derecho de preferencia para el arrendamiento.<sup>22</sup> Las dificultades para resguardar la frontera, y la movilidad de la misma dentro de un contexto de continuas agresiones motivó al gobierno a establecer una línea para poder implementar la ley "...desearía saber cuál es la actual línea de frontera porque hoy me parece que no la hay a punto fijo".<sup>23</sup>

Se ha podido determinar la ubicación de las tierras al interior y

---

<sup>20</sup> Para 1872 hay una denuncia de ocupación por 1003 has.

<sup>21</sup> EBÉLOT, Alfred, *Relatos de la frontera*, Buenos Aires, Solar/Hachette, 1968, p.51 "Durante los primeros años de guerra civil que siguieron a la caída de Rosas, por fuerza se dejó tranquilo a los indios, lo cual dio como primer resultado la destrucción de los establecimientos cristianos más cercanos a la frontera y la pérdida de 1500 leguas cuadradas de territorio." *Cámara de Senadores*, ob. cit. sesión del 15 de octubre de 1857, pág. 524 "Aún eso que se llama frontera, está completamente desquiciada. Los individuos han tenido que sacar sus haciendas, retirar sus establecimientos por no tener garantías en ellos..."

<sup>22</sup> MUZLERA...ob.cit, tomo I, p. 184, Art. 9 de la ley de arrendamiento.

<sup>23</sup> Cámara de Senadores,...ob.cit. sesión del 15 de octubre de 1857, p. 524.

exterior de la frontera delineada por el gobierno para hacer efectiva la aplicación de la norma legal.<sup>24</sup> Cabe recordar, que por las tenencias al interior de la frontera se debía abonar un alquiler, precio sujeto a variaciones de acuerdo a la calidad de las tierras. En cambio, las parcelas ubicadas fuera de la línea de frontera, podían ser arrendadas con dispensa de pago. Jacinto Oddone estimó que dicha línea de frontera no se podía reconstruir porque muchos de los lugares de referencia se habían perdido, en tanto que Andrés Allende, optó por trazar una línea muy difusa para señalar el exterior de la frontera. Sin embargo, ha sido posible reconstruir la demarcación oficial de la frontera con los datos catastrales<sup>25</sup> ( ver mapa ).

Al interior de la línea fronteriza se suscribieron 207 contratos

---

<sup>24</sup> MUZLERA, Joaquín , ob.cit. tomo I, pág.200 - 202.La aplicación de la ley obligó a la demarcación de la frontera por las diferencias que determinó entre las tierras ubicadas al interior y exterior de la misma. La línea divisoria se extendería desde "...aquella parte donde se extienden las últimas poblaciones continuas y que pueden ser amparadas por las tropas que la guarnecen, siendo esta por ahora al Sud la que se extiende al interior del Quequén Grande, sierra del Tandil, y el arroyo de Tapalqué, hasta encontrarse en su prolongación con el fortín Esperanza; al centro la que se extiende del Fortín Esperanza hasta el de Cruz de Guerra, y la línea de fortines exteriores que cubre al Bragado, y al Norte, desde el fortín Ituzaingó hasta Junín, y de este punto hasta las puntas del Arroyo del Medio en una línea que corre en dirección al campamento de la Loma Negra".

<sup>25</sup>.- Se utilizó el *Registro gráfico de los propietarios rurales de 1864*, para tener una visión del área ocupada en la provincia de Buenos Aires. Resulta posible ubicar a un gran número de solicitantes en el mismo mediante la utilización de linderos, accidentes geográficos y los datos sobre la ocupación previa. Además en la totalidad de los contratos protocolizados figura el partido de la Provincia en el que se suscribió la operación. Esto permite la identificación de las operaciones y la ubicación de las mismas, con la salvedad de que en la etapa en la que se encuentra vigente la ley de arrendamientos se produjeron numerosos cambios en la división política de la Provincia por la creación de nuevos partidos. La combinación de la fuente cartográfica con las limitaciones expuestas y los datos que proveen las escrituras públicas, permiten de todos modos la localización de las tierras arrendadas en las diversas zonas de la Provincia. También se ha podido marcar la línea de frontera estipulada en el decreto oficial.

por 1.145.026 has, el 22,87% del total . El interés por arrendar tierras dentro de la frontera se manifestó especialmente entre 1858-1866 , período en el que se accedió al 81,96 % de las mismas equivalente a 938.445 has. Los picos de mayor volumen de operaciones se encuentran en los años 1860 y 1863. En tanto que entre 1867-1870 se arrendaron 136.634 has (11,93%) y , en el período 1871-1876; 58.170 has.(5,08%).<sup>26</sup> (Ver cuadro 7). De las 1.145.026 has arrendadas en dicha zona 514.790 has (44,95 %) fueron transferidas una vez, de ellas 147.851 has. (28,72 %) fueron traspasadas dos veces. En tanto que 41.083 has se negociaron tres veces. En cuanto a las renovaciones de contratos de arrendamientos se efectuaron sobre 8,01% del total de dicha operatoria, es decir, por 57.031 has, porque la ley de ventas de tierras públicas al interior de la frontera sancionada en 1867 prohibió la renovación de los contratos de arrendamiento en tal zona (Ver gráfico 2).

En cambio, al exterior de la frontera se efectuaron 443 contratos por 3.861.913 has; 77,13 % del total. Entre 1858-1866 se arrendaron 1.757.278 has.( 45,50% ); en 1867-1870 : 1.489.502 has. (38,57%); en tanto que entre 1871-1876 se suscribieron operaciones por 615.133 has.(15,93%). Los años en los que se firmaron mayor cantidad de contratos con el Estado fueron 1864, 1865 y 1870 (Ver cuadro 7). De las 3.861.913 has. de tierras fronterizas arrendadas exentas temporariamente del pago de alquiler; 1.676.348 has. (43,40%) comprendidas en 248 contratos se transfirieron por lo menos una vez . Un total de 65 contratos por 409.223 has (24,41 %) se traspasó dos veces. De la cifra anterior, solo 57.797 has fue transferida en tres oportunidades y 26.026 has fueron pasibles de cuatro traspasos entre particulares. Las renovaciones de contratos de arrendamientos se efectuaron sobre 655.182 has, es decir que tal operatoria representó el 91.99 % del total de las tierras comprometidas dentro de ese trámite (Ver gráfico 2).

---

<sup>26</sup> 11.771 has.se encuentran sin datar.

Además, la norma legal había dispuesto otra división en zonas, el norte y sur del río Salado, limitando la cantidad de tierra que se podía arrendar en ambos lugares; tres y seis leguas cuadradas respectivamente, hasta 1863 en que se unificó el criterio sobre el máximo en tres leguas cuadradas.<sup>27</sup>

Al Norte del río Salado se suscribieron 80 contratos por un total de 440.261 has. (8,80 %). El partido que concentró la mayor cantidad de contratos fue Rojas, siguiendo el norte de Junín que se encontraba dividido en dos partes por el río (Ver cuadro 8). Sobre el total arrendado, 241.551 has. (54,86 %) fueron transferidas una vez, de ellas 84.194 (34,85%) dos veces y el 27,42 % de éstas; 23.088 se traspasaron tres veces. En Rojas el porcentaje de la primera transferencia llegó al 55,28% y al 66,28% en la segunda, siendo los más significativos de la zona. En esta zona se renovaron contratos de arrendamientos sólo en el partido de Junín, por 21.523 has. Los ex-enfiteutas que alegaron tener derechos para convertirse en arrendatarios públicos, según lo estipulado por la ley, resultaron al norte del río Salado un 5,28 % del total de los mismos, equivalentes a 26.755 has. (ver cuadro 9)

Al sur del río Salado se suscribieron 570 contratos por 4.566.678 has. (91,20%); sobre 1.949.587 has.(42,69%) se registró una transferencia, en 472.880 (24,25 %) dos y en 75.792 (16,02%) tres. Las renovaciones de contratos se hicieron en 690.690 has. y los derechos de los ex-enfiteutas se ubicaron en 479.398 has.

En el oeste, se destacan las operaciones realizadas en 9 de Julio ubicado casi íntegramente fuera de la frontera; se arrendaron 454.301 has. Entre 1858-1866 se accedió a 180.623 has. (39,76%), en cambio para 1867-1870, el porcentaje trepó a 59,20% con 268.950 has.. Las tierras involucradas en una primera transferencia alcanzaron el 61,64%. Las renovaciones de contratos fueron poco significativas el 4,65 % equivalentes a 32.181 has. y los ex-enfiteutas no reclamaron

---

<sup>27</sup> BALBÍN, Valentin, *Sistema de medidas y pesas de la República Argentina*. Buenos Aires, Tipografía de M. Biedma, 1881. La legua cuadrada equivalía hasta 1.881 a 2.700

derechos en este partido. En Lincoln se arrendaron 330.085 has., en tanto que las tierras negociadas en primera transferencia fueron escasas, 41.843 has. (12,68%). El partido de 25 de Mayo, con sus tierras comprendidas casi íntegramente dentro de la línea de frontera, incorporó 291.236 has, en contratos suscriptos especialmente entre 1858-1866 (63%), en tanto que entre 1867-1870 las operaciones descendieron al 35,32%. Las parcelas sujetas a una transferencia llegaron al 35,57 %. Las renovaciones fueron muy escasas, en 12.216 has en cambio, los derechos esgrimidos por los ex-enfiteutas bastante significativos contenidos en 5 contratos por 81.293 has.( 16,95 %). Bragado con una parte de su territorio comprometido fuera de la línea de frontera, también registró una cantidad importante de arrendatarios en 296.019 has. En Saladillo, en tanto, fueron numerosos los reclamos producidos por los ex-enfiteutas.

En el centro de la provincia, Tapalqué estaba prácticamente dividido por la línea fronteriza; las tierras en arriendo comprendieron 237.466 has. y las traspasadas por única vez 81.188 has. (34,18 %). El partido de Azul, al interior de la frontera y en el centro de la misma, concitó el interés por 185.749 has. Las operaciones por primera transferencia llegaron al 23,43% involucrando 43.536 has. En tanto los derechos esgrimidos por los ex-enfiteutas comprendieron 32.398 has.

Hacia el sudeste de la provincia, en los partidos de Ajó, Castelli, Dolores, Mar Chiquita, Pila, Tordillo, Vecino y Monsalvo, se verificaron la menor cantidad de contratos de arrendamientos, destacándose entre ellos Pila<sup>28</sup>. Las transferencias de derechos entre particulares se efectuaron una vez sobre el 21,76% del total de la tierra arrendada - 41.098 has.- y dos veces sobre 6.667 has. En esta zona las renovaciones de contratos de arrendamientos fueron escasas, los derechos de los ex-enfiteutas se hicieron valer sobre 100.909 has (19,93 %), siendo el partido de Pila en el que más se verificaron las presentaciones de tales

---

<sup>28</sup> La suma total de has. arrendadas en estos partidos es de 188.827.

ocupantes.

En el sur, en la zona fuera de la frontera, en el partido de Tres Arroyos se concretaron mayor cantidad de operaciones de arriendo equivalente al 25,03% de la zona. El período más significativo en la suscripción de contratos fue 1858-1866 con el 42,88 %, en tanto que en 1867-1870 decreció al 22,93% aumentando para la última etapa: 1871-1876 al 34,19 %, es decir, que muchos arrendatarios solicitaron las parcelas reservadas para la traza ejidal. Sobre 1.143.258 has. se negociaron por primera vez 455.299 has. (39,82%), 186.770 (41,02%) dos veces y 26.348 has. tres veces. Las renovaciones de contratos alcanzaron un porcentaje bastante alto el 36,80% ; así en 254.236 has. el arriendo se prolongó más allá de los ocho años. En cambio, los ex-enfiteutas manifestaron tener derechos sólo en el caso de 16.199 has<sup>29</sup>. En Necochea se firmaron contratos por 494.461 has., siendo el porcentaje de renovaciones bastante significativo el 31,30 % del total de la zona. En orden de importancia en cantidad de tierra arrendada le siguieron Juárez con el 5,86 % y Bahía Blanca con el 4,06 % de la zona sur. En este partido, el porcentaje de tierras negociadas en una primera transferencia fue comparativamente el menor, 16,36%. Lobería, ubicado en el sur, pero al interior de la frontera registró 132.485 has; con una cantidad significativa de declaraciones de los ex-enfiteutas contenidos en 10 contratos por 89.500 has., en cambio, las renovaciones sólo se efectuaron sobre 10.796 has.

Los arrendatarios, como se ha visto, se ubicaron preferentemente en territorios fronterizos, ampliando la zona ocupada a partir de su asentamiento, especialmente en el sur y el oeste bonaerenses.

---

<sup>29</sup> MULHALL, M.T. y E.G., *The Handbook of the River Plate Republic*, Londres y Buenos Aires, 1869, sección C, pp. 188-189.

El partido está más de la mitad ocupado y comparativamente a salvo de los indios. Además, menciona para Tres Arroyos 16 estancias ubicadas en tierras públicas con derechos de primeros ocupantes.

#### 4. Estructura de los arrendamientos

Entre 1863 y 1866 el número de tenencias en arrendamiento creció de 155 para un territorio ocupado de 1.055.631 has. a de 347 para 2.741.761 has. (Ver cuadros 10 y 11). Entre 1870 y 1876 el número de arrendatarios fue de 614 para 4.347.567 has. y de 696 para 5.006.939 has.<sup>30</sup> (Ver cuadros 12 y 13)

El tamaño promedio de los arrendamientos fluctuó en los cuatro años elegidos, aumentó entre el primero y el segundo y declinó en el tercero y el cuarto. Los límites impuestos por la legislación a partir de 1863 de escriturar superficies que no superaran las 8.100 has. se vieron reflejados posteriormente a esa determinación legal, advirtiéndose claramente en 1870. Si tomamos los distintos cortes realizados el promedio evolucionó respectivamente de la siguiente forma: 6.811 has., 7.901 has., 7.081 has. y 7.194 has.

El análisis de los tamaños de las tenencias muestra más claramente que los promedios anuales, las modificaciones operadas en

---

<sup>30</sup> La estructura de las tenencias en arrendamiento que se fue armando en la provincia, a través del período de aplicación del sistema, se trabajó como en todos los casos, sobre la base de la información suministrada por las escrituras públicas en el total de la superficie arrendada.

Se tomaron los siguientes años: 1863; 1866; 1870 y 1876, división que se practicó teniendo en cuenta que en octubre de 1863 se dispuso por decreto la limitación de 6 a 3 leguas cuadradas el máximo que cada persona podía arrendar. Así, en 1863 la cantidad de tierra que cada solicitante podía acceder era 6 leguas cuadradas (16.200 hectáreas); en los restantes se redujo a 3 leguas cuadradas (8.100 hectáreas). En el caso de 1866 y 1870, se eligieron teniendo en cuenta las leyes de ventas promulgadas para 1867 y 1871, pensando que tales normas legales influyeron en los arrendatarios que operarían en el mercado con la finalidad de la acumulación. El último año, 1876, posterior a la venta dispuesta en 1871 muestra el final del proceso de los arrendamientos y de aquellos que quedaron vigentes a través de los "contratos de posesión" de las tierras reservadas especialmente de la venta de 1871 para la fundación de pueblos.

El procedimiento utilizado en este caso, ha sido sumar los arrendamientos pertenecientes a una misma persona, considerándola como una sola tenencia.

la distribución de la tierra entre 1863 y 1876.<sup>31</sup> Se observa en 1863 y 1866 que resalta la magnitud de la franja de arrendamientos comprendidos entre 8.101 y 16.200 has respecto de las dos primeras frecuencias (hasta 2.700 has., y hasta 8.100 has.), notándose un aumento en la correspondiente a 16.201 has. En cambio en 1870 se advierte un fortalecimiento en el rango 2.701-8.100 has. y una disminución considerable en el de 16.201 has.

La concentración de los arrendamientos no fue la característica de este proceso. En 1863 el 72,90 % de los arrendatarios ocupaban el 44,41 % de la tierra ofrecida en arriendo, en extensiones hasta las 8.100 has. y el 27,10 % de los arrendatarios el 55,59% de las tierras en extensiones mayores de 8100 has. En tanto, en 1876, el 79,45 % de las personas usufructuaron el 55,30 % de las tierras en extensiones menores a las 8100 has. y el 20,55 % de ellos controlaban el 44,70% de las superficies superiores a 8.100 has.

## 5. Conclusiones

El sistema de arrendamientos rurales vigente a partir de 1857 en Buenos Aires fue una medida transitoria entre la revisión de lo legislado por Rosas y las sucesivas ofertas de tierras en propiedad plena. Fue elegido en lugar de la enfiteusis, muy desprestigiada y, porque admitía un contrato por un período reducido que posibilitó la venta de la tierras durante la vigencia del mismo; así, colocaron la tierra en usufructo hasta tanto el mercado estuviese en condiciones de absorber en su totalidad o en partes la oferta estatal.

Por otro lado, permitió regularizar la situación de los ocupantes de las tierras de Buenos Aires sin dañar los derechos de los ex enfiteutas, exiliados, embargados y de los meros ocupantes. En diferentes artículos

---

<sup>31</sup> La distribución de frecuencias preparada con tal objetivo se ha realizado tomando como objetivo los topes máximos y mínimos fijados en la ley de arrendamientos que estipuló 16.200 has. y 8.100 hasta 1863, y 8.100 a partir de 1863 en adelante.

de la norma legal se contemplaron los casos más diversos heredados de la últimos años de la etapa rosista. Los legisladores no pensaron introducir cambios drásticos en relación con los tenedores de tierras públicas; sólo se pidió a cambio del reconocimiento del derecho a arrendar el pago del canon atrasado, en tanto que el gobierno se reservó para sí la posibilidad de poder vender las tierras durante el término del contrato cuando se restableciera una mayor demanda de las mismas con un renovado interés por acceder a la propiedad plena y un aumento de su precio.

Este sistema permitió al gobierno ordenar legalmente la caótica situación de la campaña después de más de una década de parálisis legislativa en la materia, facilitando de esa manera las posteriores ventas.

Se logró a través del arriendo ampliar y expandir el espacio ocupado en la zona de frontera. La tierra efectivamente otorgada en arrendamiento entre 1857 y 1876 fue de 5 millones de has. para una superficie ocupada en la Provincia que previamente a la vigencia de esta disposición legal era de 9 millones has. y, de esa forma acompañó la expansión del lanar con la oferta de tierras sirviendo para desagotar los campos sobrepastoreados en los momentos del boom, dado que los años de mayor demanda de las tierras se encuentran entre 1858 y 1866, especialmente los años 1864 y 1865, coincidiendo con el crecimiento del stock ovino. Las renovaciones del contrato de arrendamiento se efectuaron especialmente en las tierras ubicadas fuera de la frontera porque dicha operatoria quedó prohibida al interior de la misma a partir de 1867.

La especulación, que las sucesivas transferencias de tierras habrían posibilitado fue señalada en su momento desde los despachos oficiales. Aquí se ha visto que esta operatoria alcanzó los picos más importantes en los períodos que cercanos a las ventas de las tierras arrendadas, en 1867 y 1871, que posiblemente motivó la aceleración de las transferencias de derechos entre los particulares. Estos datos muestran, que además del mercado oficial de tierras donde el estado era el oferente, existía paralelamente un mercado secundario, en el

cual las personas negociaban sus derechos.

Los datos sobre la ocupación contenidos en las escrituras públicas permitieron constatar que previamente a la sanción de la ley, entre 1830 y 1853 la tierra pedida en usufructo se hallaba ocupada en parte, siendo 1840 el año en el que se registraron más declaraciones de posesión; posteriormente a la sanción de la ley, fue 1863 el año en el que se detectó, por esta vía, mayor interés por acceder a la tierra. Se determinó que los ex-enfiteutas manifestaron sus derechos sobre 500.000 has. y tales operaciones se efectuaron ante el Estado inmediatamente de sancionada la ley, permitiendo regularizar los derechos de los antiguos ocupantes, cerrándose de este modo otra etapa en la reparación de los perjudicados por la política rosista.

En cuanto a la localización de las tierras arrendadas, la mayor cantidad de peticiones se formalizó para tierras situadas fuera de la frontera trazada especialmente por el gobierno a los efectos de la aplicación de la ley.

Al norte del río Salado, se efectuaron contratos por un 9 % del total es decir que la mayor cantidad de tierras pedidas en usufructo se situaron al sur de tal río; en donde se concentraron la mayor cantidad de operaciones. El negocio de las transferencias fue, proporcionalmente, más importante para las tenencias ubicadas al norte del río Salado dado que las tierras involucradas en esta operatoria llegaron al 55 % de total de la zona indicada, en tanto que en el sur alcanzaron el 43 %. de la misma. En tanto, se traspasaron tierras en similares cantidades al interior y exterior de la frontera ( 45% y 43% respectivamente). Es posible que las operaciones tanto en una como en otra zona permitieran obtener mejores ganancias de acuerdo con la ubicación de las tierras.

La norma legal previó la concentración de tierras en pocas manos, así fijó en sus clausulas que ninguna persona o sociedad podía obtener en arrendamiento más de 8.100 has al interior del río Salado y de 16.200 has. al exterior del mismo. En 1863, efectuó una corrección, fijó el máximo a arrendar en 8.100 has. La estructura de las tenencias en arriendo que se delineó en el transcurso de la aplicación del sistema

en Buenos Aires mostró una declinación del promedio del tamaño. Las normas impuestas en respecto del límite de 8.100 has. se advirtieron con nitidez en el corte realizado en 1870 con predominio neto del rango 2.701-8.100 has. La concentración tampoco fue una de las consecuencias de la ley de arrendamientos denunciada por Jacinto Oddone.

**Cuadro 1**

<b>ARRENDAMIENTOS DE TIERRAS PUBLICAS 1858-1876</b>		
<b>TOTAL DE HECTAREAS ESCRITURADAS</b>		
Fecha operación	Número de registros	Hectáreas
1858	2	9,448
1859	23	135,850
1860	37	238,087
1861	18	149,499
1862	25	255,435
1863	43	270,043
1864	64	731,463
1865	62	560,625
1866	42	345,273
1867	71	477,531
1868	42	271,955
1869	43	337,653
1870	79	538,997
1871	12	64,353
1872	8	69,216
1873	13	60,118
1874	11	94,820
1875	35	261,026
1876	16	123,770
<b>SUBTOTAL</b>	<b>646</b>	<b>4,995,162</b>
<b>SIN FECHA</b>	<b>4</b>	<b>11,777</b>
<b>TOTAL</b>	<b>650</b>	<b>5,006,939</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

**FUENTE:** Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Protocolos nº 21 a 53.

**Cuadro 2**

<b>RENOVACIONES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS.</b>		
<b>1867-1876</b>		
Fecha operación	Número de registros	Hectáreas
1867	2	16,261
1868	18	103,876
1869	32	214,194
1870	36	228,070
1871	14	81,754
1872	1	5,458
1873	1	6,209
1874	1	10,799
1875		
1876	7	45,592
<b>TOTAL</b>	<b>112</b>	<b>712,213</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

*FUENTE: Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Protocolos 21 a 53.*

**Cuadro 3**

<b>PRIMERA TRANSFERENCIA ENTRE PARTICULARES</b>		
<b>Fecha operación</b>	<b>Número de registros</b>	<b>Hectáreas</b>
1859	4	24,309
1860	3	13,747
1861	5	22,075
1862	7	49,846
1863	15	85,024
1864	24	139,052
1865	14	131,151
1866	19	109,419
1867	33	195,359
1868	24	113,328
1869	29	166,843
1870	38	211,258
1871	16	78,300
1872	63	417,406
1873	35	230,430
1874	2	12,598
1875	12	54,799
1876	8	43,008
<b>SUBTOTAL</b>	<b>351</b>	<b>2,097,952</b>
<b>SIN FECHA</b>	<b>14</b>	<b>93,186</b>
<b>TOTAL</b>	<b>365</b>	<b>2,191,138</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

*FUENTES: Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Protocolos 21 a 53.*

Cuadro 4

SEGUNDA TRANSFERENCIA ENTRE PARTICULARES		
Fecha operación	Número de registros	Hectáreas
1859	1	16,199
1860		
1861	1	1,349
1862	1	5,398
1863	2	8,690
1864	4	13,496
1865	7	30,705
1866	4	28,041
1867	6	29,985
1868	3	18,223
1869	11	66,359
1870	6	28,157
1871	6	28,677
1872	21	152,691
1873	11	61,519
1874	4	28,344
1875	2	3,328
1876	2	13,498
<b>SUBTOTAL</b>	<b>92</b>	<b>534,659</b>
<b>SIN FECHA</b>	<b>3</b>	<b>22,415</b>
<b>TOTAL</b>	<b>95</b>	<b>557,074</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

FUENTES: Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.  
 Protocolos 21 a 53.

**Cuadro 5**

<b>TERCERA TRANSFERENCIA ENTRE PARTICULARES</b>		
<b>Fecha operación</b>	<b>Número de registros</b>	<b>Hectáreas</b>
1859		
1860		
1861		
1862		
1863		
1864	1	6,667
1865		
1866	3	10,797
1867	2	8,772
1868		
1869	2	11,036
1870	5	25,578
1871	2	5,398
1872	2	5,046
1873	3	16,813
1874	1	8,099
1875		
1876		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>21</b>	<b>98,206</b>
<b>SIN FECHA</b>	<b>1</b>	<b>674</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>98,880</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

**FUENTE:** Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. *Protocolos 21 a 53.*

**CUADRO 6**

**OCUPACION PREVIA DE LAS TIERRAS ARRENDADAS 1830-1872**

Ex-enfiteutas						
Fecha posesión	Número de registros	Hectáreas	Número de registros	Hectáreas	Número de registros	Hectáreas
1830	2	5,326			2	5,326
1831						
1832	1	225			1	225
1833	1	16,199			1	16,199
1834	5	37,151			5	37,151
1835						
1836	3	33,742			3	33,742
1837	2	32,398			2	32,398
1838	1	8,099			1	8,099
1839	1	12,793			1	12,793
1840	36	224,528	6	33,751	42	258,279
1841						
1842	2	10,662			2	10,662
1843						
1844						
1845	1	4,464			1	4,464
1846	3	7,657	1	16,199	4	23,856
1847	2	13,390			2	13,390
1848						
1849						
1850			1	2,043	1	2,043
1851			1	2,023	1	2,023
1852						
1853			1	945	1	945
1854						
1855						
1856						
1857			1	2,043	1	2,043
1858			13	120,393	13	120,393
1859			8	81,761	8	81,761
1860			30	253,607	30	253,607
1861			9	70,864	9	70,864
1862			40	381,125	40	381,125
1863			55	507,013	55	507,013
1864			49	332,419	49	332,419
1865			18	132,365	18	132,365
1866			14	91,520	14	91,520
1867			32	238,613	32	238,613
1868			40	288,758	40	288,758
1869			21	158,561	21	158,561
1870			14	100,384	14	100,384
1871						
1872			1	1,003	1	1,003
<b>SUBTOTAL</b>	<b>60</b>	<b>406,634</b>	<b>355</b>	<b>2,815,390</b>	<b>415</b>	<b>3,222,024</b>
<b>SIN FECHA</b>	<b>15</b>	<b>99,519</b>	<b>220</b>	<b>1,685,396</b>	<b>235</b>	<b>1,784,915</b>
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>506,153</b>	<b>575</b>	<b>4,500,786</b>	<b>650</b>	<b>5,006,939</b>

FUENTE: Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Protocolos 21 a 53.

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

**Cuadro 7**

<b>TRANSACCIONES AL INTERIOR Y EXTERIOR DE LA FRONTERA</b>				
	<b>Exterior</b>		<b>Interior</b>	
<b>Fecha</b>	<b>Número de registros</b>	<b>Hectáreas</b>	<b>Número de registros</b>	<b>Hectáreas</b>
1858	2	9,448		
1859	3	26,995	20	108,855
1860	1	253	36	237,834
1861	18	149,499		
1862	12	193,310	13	62,125
1863	8	100,853	35	169,190
1864	42	599,183	22	132,280
1865	51	531,566	11	29,059
1866	36	305,118	6	40,155
1867	58	402,901	13	74,630
1868	34	236,082	8	35,873
1869	41	330,905	2	6,748
1870	72	519,614	7	19,383
1871	11	63,679	1	674
1872	6	53,018	2	16,198
1873	10	53,430	3	6,688
1874	10	84,014	1	10,806
1875	34	258,720	1	2,306
1876	14	102,272	2	21,498
<b>SUBTOTAL</b>	<b>443</b>	<b>3,861,913</b>	<b>203</b>	<b>1,133,249</b>
<b>SIN FECHA</b>	<b>4</b>	<b>11,777</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>443</b>	<b>3,861,913</b>	<b>207</b>	<b>1,145,026</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

**FUENTES:** *Escritanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Protocolos 21 a 53.*

**Cuadro 8**

TRANSACCIONES AL NORTE Y EL SUR DEL SALADO				
Norte del Salado			Sur del Salado	
Partidos	Registros	Hectáreas	Partidos	Registros Hectáreas
CAÑUELAS	1	111	AJO	3 11,023
CARMEN DE ARECO	1	2,553	ALVEAR	1 8,100
CHACABUCO	3	16,197	ARENALES	1 10,799
CHASCOMUS	1	945	AYACUCHO	1 10,699
CHIVILCOY	1	8,099	AZUL	16 185,749
ENSENADA	1	688	BAHIA BLANCA	21 185,643
JUNIN NORTE	22	135,678	BALCARCE	2 11,809
LAS CONCHAS	1	1,230	BRAGADO	37 296,019
LOBOS	1	8,099	CASTELLI	1 2,699
LUJAN	1	253	DOLORES	5 28,810
MERCEDES	1	1,256	JUAREZ	31 267,780
PERGAMINO	15	53,783	JUNIN SUR	7 89,093
ROJAS	27	187,073	LAS FLORES	7 31,083
SALTO	3	16,197	LINCOLN	43 330,085
SAN A. DE GILES	1	8,099	LOBERIA	19 132,485
			MAR CHIQUITA	1 2,699
			MONSALVO	5 13,843
			NECOCHEA	57 494,461
			NUEVE DE JULIO	61 454,301
			PATAGONES	1 16,199
			PILA	20 77,007
			RAUCH	1 1,487
			SALADILLO	12 120,030
			TANDIL	7 60,069
			TAPALQUE	26 237,466
			TORDILLO	8 37,023
			TRES ARROYOS	127 1,143,258
			VECINO	3 15,723
			25 DE MAYO	46 291,236
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>440,261</b>	<b>TOTAL</b>	<b>570 4,566,678</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

FUENTES: Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Protocolos 21 a 53.

**Cuadro 9**

<b>UBICACION DE EX-ENFITEUTAS AL NORTE Y SUR DEL SALADO 1830-1847</b>					
<b>Norte del Salado</b>			<b>Sur del Salado</b>		
<b>Partidos</b>	<b>Registros</b>	<b>Hectáreas</b>	<b>Partidos</b>	<b>Registros</b>	<b>Hectáreas</b>
CARMEN DE ARECO	1	2,553	AJO	3	11,023
CHASCOMUS	1	945	AZUL	2	32,398
CHIVILCOY	1	8,099	DOLORES	4	12,585
LAS CONCHAS	1	1,230	LAS FLORES	1	8,997
MERCEDES	1	1,256	LOBERIA	10	89,500
PERGAMINO	1	5,399	MONSALVO	4	11,185
ROJAS	2	7,273	NECOCHEA	4	55,617
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>26,755</b>	PILA	10	44,994
			SALADILLO	6	67,488
			TANDIL	3	26,997
			TORDILLO	1	5,399
			TRES ARROYOS	1	16,199
			VECINO	3	15,723
			VEINT. DE MAYO	15	81,293
			<b>TOTAL</b>	<b>67</b>	<b>479,398</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

*FUENTES: Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Protocolos 21 a 53.*

**Cuadro 10**

ARRENDAMIENTOS. 1863					
Tamaño Tenencia	Número Personas	% Personas	Cantidad Has	% Has	Promedio
1 - 2,700	53	34.19	95,351	9.03	
2,701 - 8,100	60	38.71	373,449	35.38	
8,101 - 16,200	39	25.16	519,171	49.18	
16,201 y más	3	1.94	67,660	6.41	
<b>TOTAL</b>	<b>155</b>	<b>100</b>	<b>1,055,631</b>	<b>100</b>	<b>6,811</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

**Cuadro 11**

ARRENDAMIENTOS. 1866					
Tamaño Tenencia	Número Personas	% Personas	Cantidad Has	% Has	Promedio
1 - 2,700	90	25.94	179,090	6.53	
2,701 - 8,100	148	42.65	924,434	33.72	
8,101 - 16,200	94	27.09	1,299,440	47.39	
16,201 y más	15	4.32	338,797	12.36	
<b>TOTAL</b>	<b>347</b>	<b>100</b>	<b>2,741,761</b>	<b>100</b>	<b>7,901</b>

FUENTES: Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Protocolos 21 a 53.

**Cuadro 12**

ARRENDAMIENTOS. 1870					
Tamaño Terencia	Número Personas	% Personas	Cantidad Has	% Has	Promedio
1 - 2,700	146	23.78	291,565	6.71	
2,701 - 8,100	345	56.19	2,326,667	53.52	
8,101 - 16,200	109	17.75	1,414,786	32.54	
16,201 y más	14	2.28	314,549	7.24	
<b>TOTAL</b>	<b>614</b>	<b>100</b>	<b>4,347,567</b>	<b>100</b>	<b>7,081</b>

**Cuadro 13**

ARRENDAMIENTOS. 1876					
Tamaño Terencia	Número Personas	% Personas	Cantidad Has	% Has	Promedio
1 - 2,700	193	27.73	366,888	7.33	
2,701 - 8,100	360	51.72	2,401,814	47.97	
8,101 - 16,200	116	16.67	1,487,996	29.72	
16,201 y más	27	3.88	750,241	14.98	
<b>TOTAL</b>	<b>696</b>	<b>100</b>	<b>5,006,939</b>	<b>100</b>	<b>7,194</b>

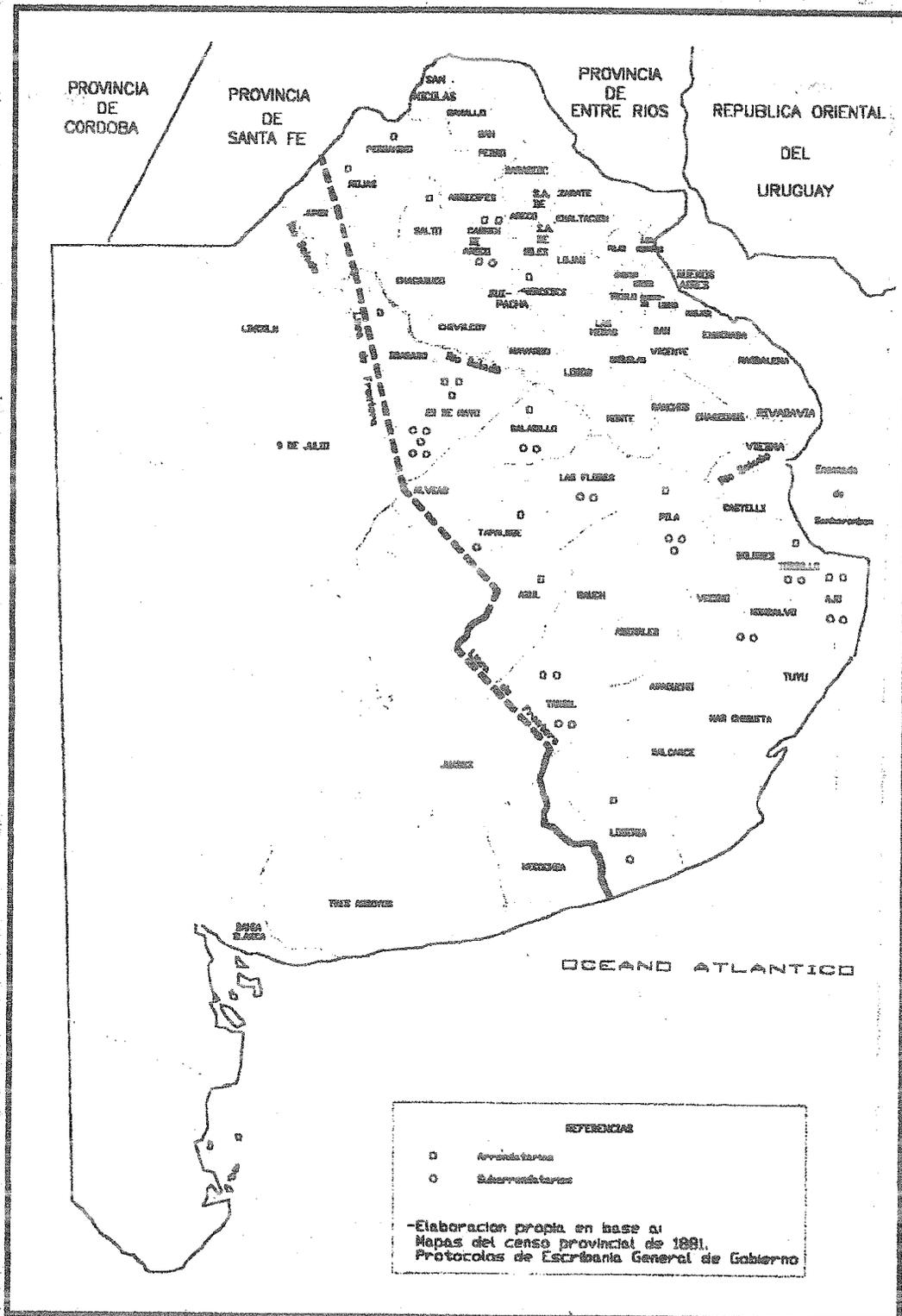
FUENTES: Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Protocolos 21 a 53.



## Mapa 2

### Ventas de Tierras Públicas Ley 1864

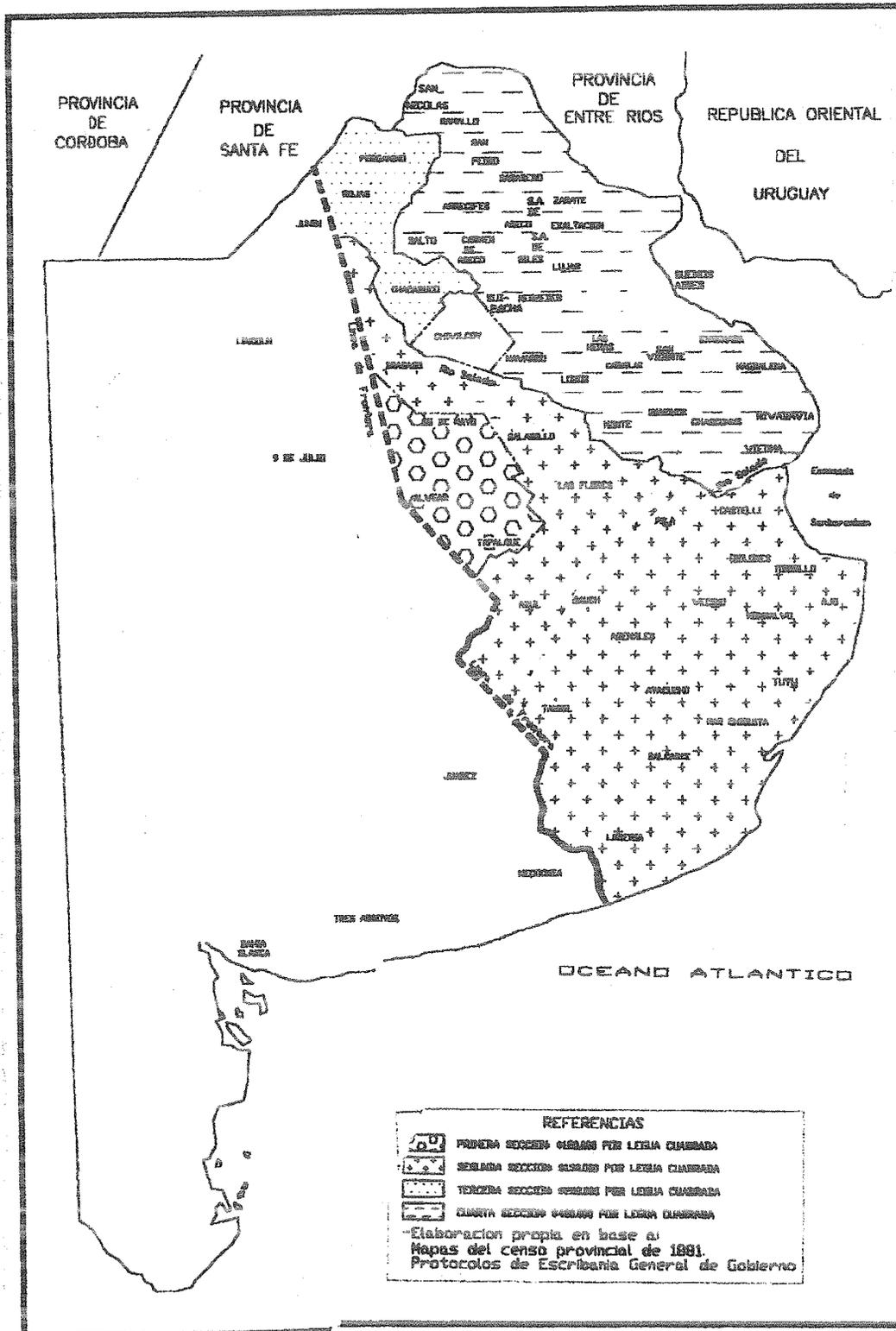
### Transacciones en cada Partido



Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

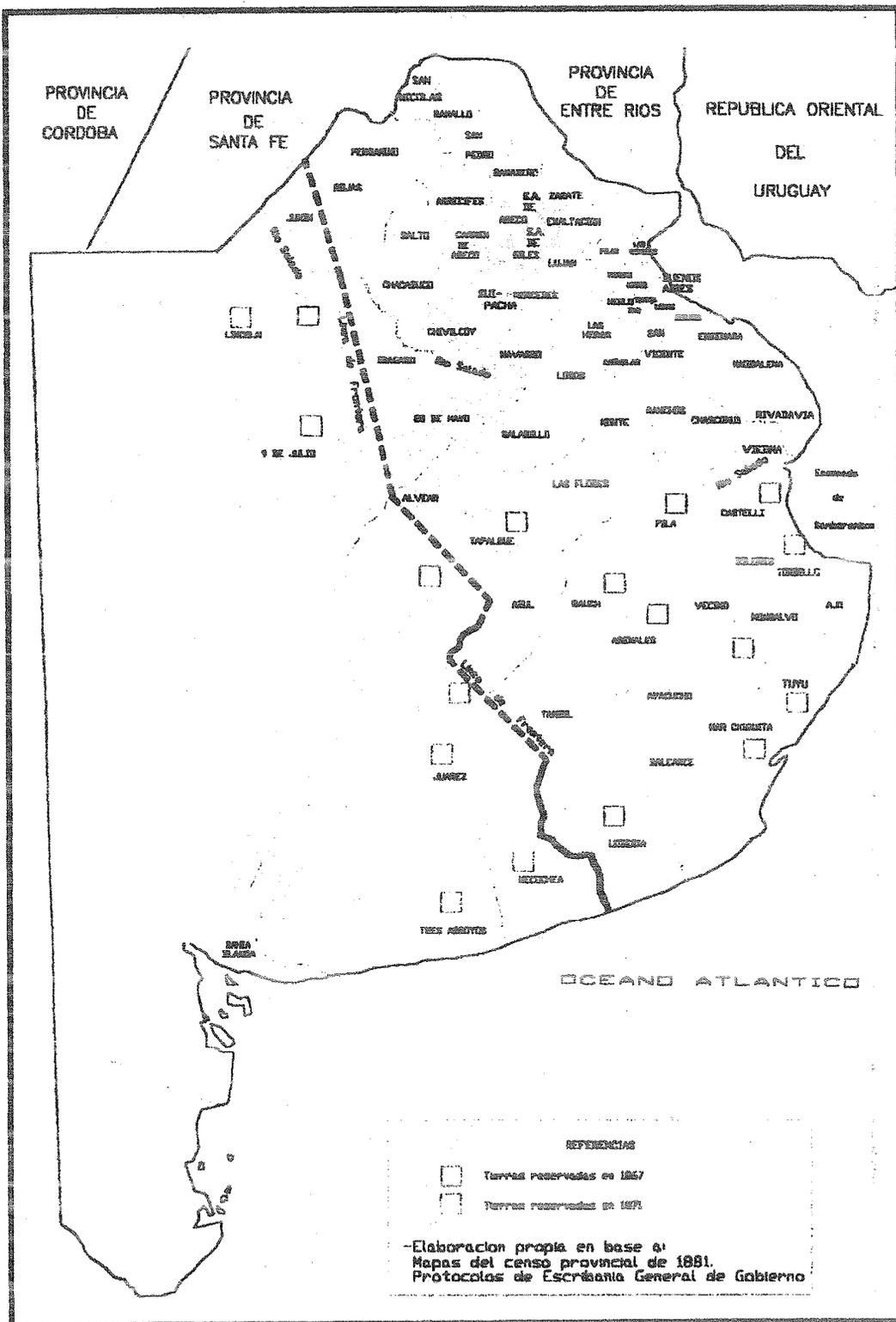
Mapa 3  
Ventas de Tierras Públicas Ley 1867  
División en secciones según precio

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • N° 25



Mapa 4

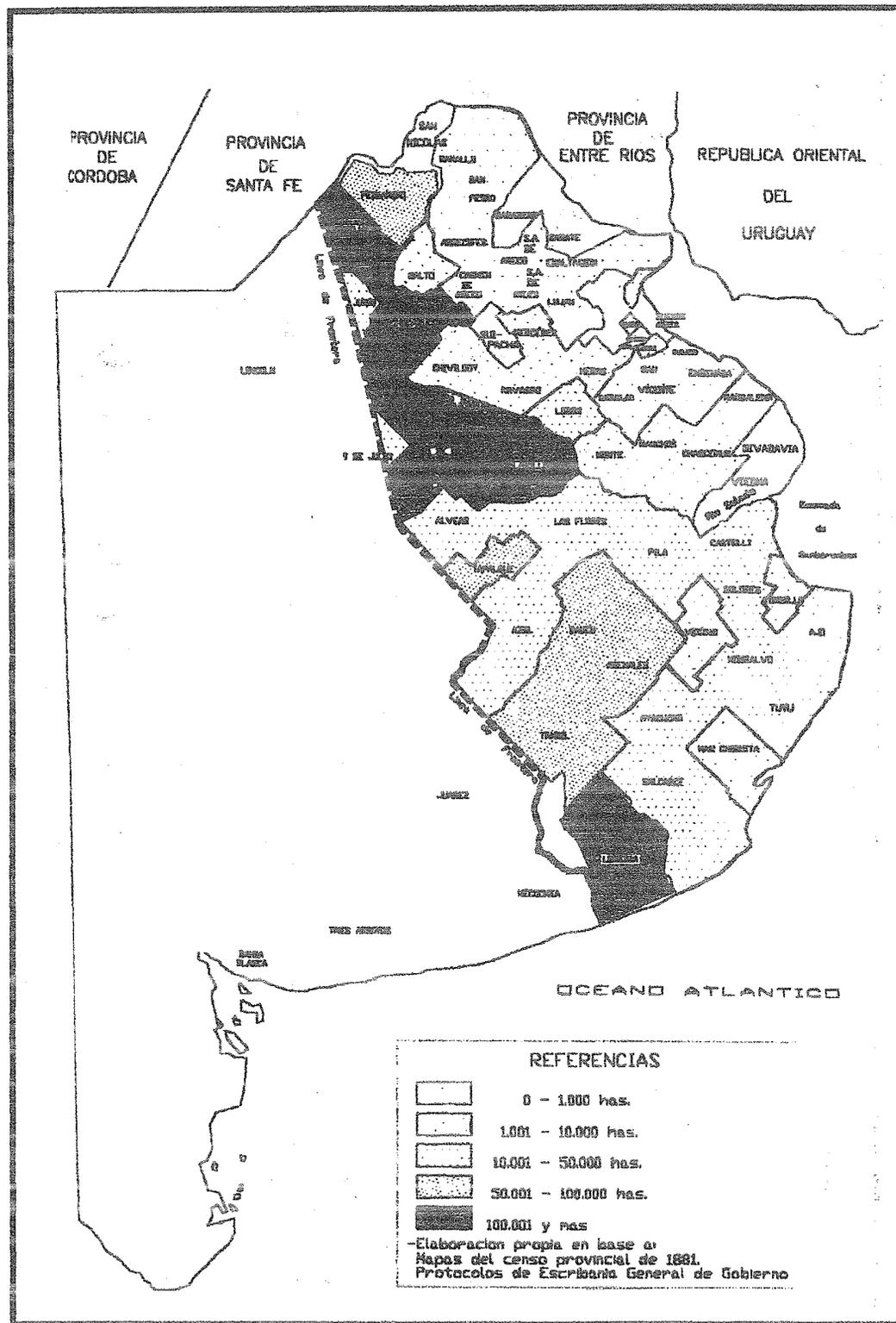
Tierras reservadas de la venta en 1867 y 1871



Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

**Mapa 5**  
**Ventas de Tierras Públicas Ley 1867**  
**Transacciones al interior de la frontera**

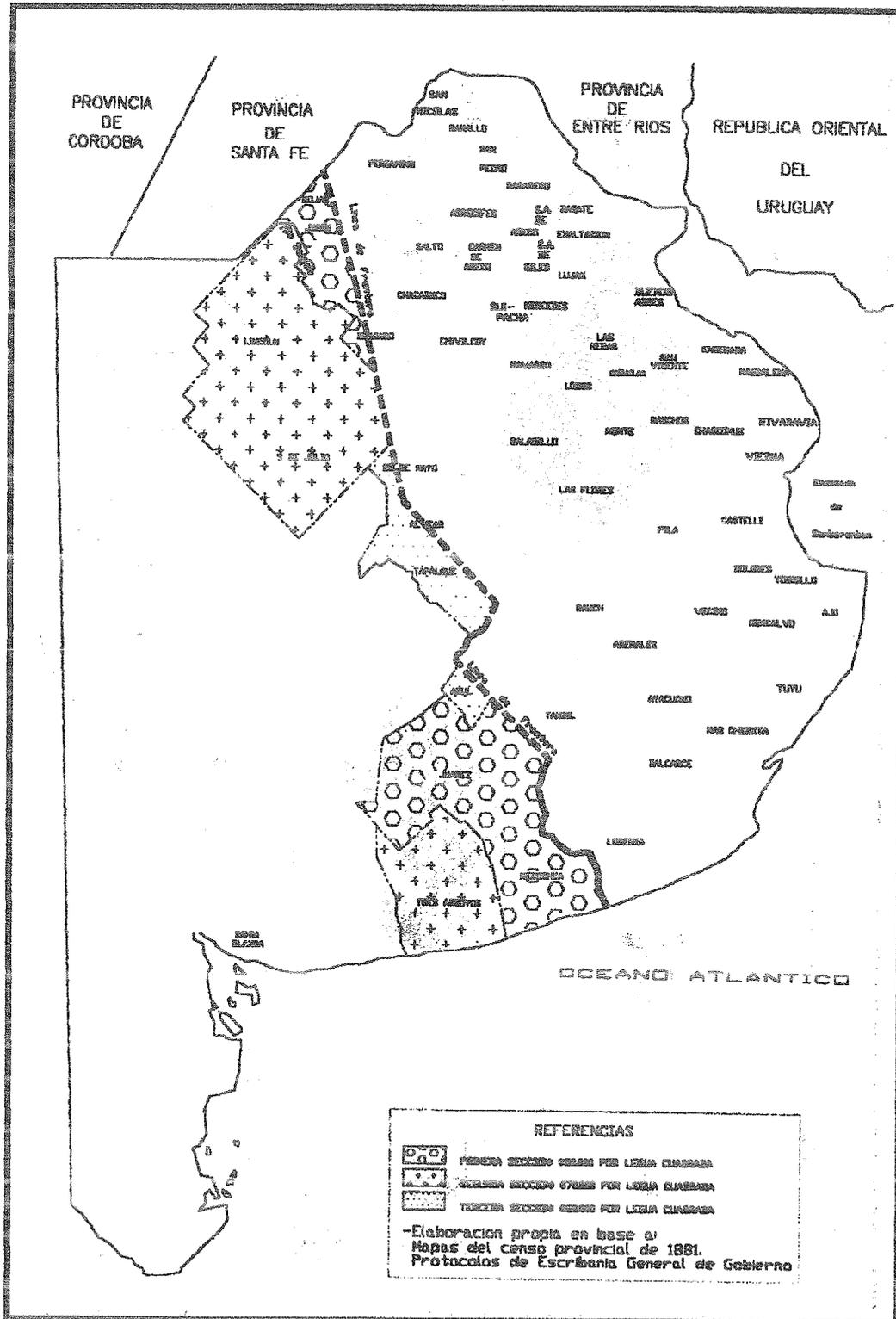
Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25



### Mapa 6

### Ventas de Tierras Públicas Ley 1871

### División en secciones según precio



Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

**Mapa 7**  
**Venta de Tierras Públicas Ley 1871**  
**Transacciones al exterior de la frontera**

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

