

## Mercados de tierras en el “nuevo sur” bonaerense: Arenales y Ayacucho, 1824-1904

### *Land markets in the “new South” of Buenos Aires: Arenales y Ayacucho, 1824-1904*

Valeria Araceli D'Agostino  
UER ISHIR CESAL-CONICET  
Facultad de Ciencias Humanas  
Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires  
[valedago@yahoo.com.ar](mailto:valedago@yahoo.com.ar)

#### Resumen

Este trabajo se propone caracterizar la formación y el funcionamiento de un mercado de tierras en dos partidos del “nuevo sur” bonaerense, en el transcurso del siglo XIX. El proceso de apropiación de estas tierras implicó la negociación de las mismas en diferentes instancias y a través de diversas modalidades, lo cual fue configurando un mercado de la tierra, aún antes de la consolidación de la propiedad plena sobre el suelo.

**Palabras clave:** mercado, tierras, propiedad

#### Abstract

In the present work we propose to characterize the formation and function of a land market in two counties of the “new south” of Buenos Aires province through the XIX century. The seizure process of these lands implied the negotiation at different instances and through several courses of action, which gave rise to a land market even before the full ownership of the soil had been made effective.

**Key words:** market, lands, ownership

#### Introducción(\*)

En este trabajo nos proponemos plantear una serie de consideraciones



acerca de la conformación y el funcionamiento de un mercado de tierras en dos partidos del “nuevo sur” bonaerense: Arenales y Ayacucho en el transcurso del siglo XIX. Para ello tomaremos, tanto el proceso de cesión de las tierras públicas por el estado, como las transacciones entre particulares. Debido a la extensión del período y de la problemática, y a que aspectos parciales de estos procesos ya han sido publicados, decidimos organizar este texto centrándonos en algunos elementos considerados claves en la explicación de la formación de un mercado de tierras en estos partidos. En este sentido, ¿podemos hablar de un mercado de tierras en esta zona de nueva ocupación, al sur del río Salado? ¿Desde cuándo?, ¿cuándo y cómo se inició la negociación de la tierra? ¿Quiénes intervinieron y cómo lo hicieron? ¿Cuál fue la magnitud y frecuencia de las transacciones entre particulares y de las herencias?, ¿qué impacto tuvieron sobre la estructura de tenencia y propiedad en estos partidos?

Los estudios de caso emprendidos en las últimas décadas, han contribuido a avanzar en la caracterización de los mercados inmobiliarios en la campaña bonaerense, los cuales comenzaron a conformarse desde fines de la etapa colonial. La frecuencia de las transacciones, el ámbito (familiar, local, regional) de las mismas, los volúmenes de tierras negociadas, el tamaño de las propiedades, los precios y la complementación entre oferta pública y privada, son algunos de los aspectos que han sido abordados. Ello ha permitido revertir la idea acerca de que en el contexto previo a la década de 1880, no existieron condiciones que permitieran el funcionamiento de mercados de tierras. Así es como hoy puede sostenerse que su constitución en la campaña bonaerense fue un proceso gradual, que se inició apenas comenzaron a poblarse las tierras defendidas por los fuertes de la frontera interior, y se establecían ciertas garantías de seguridad para la propiedad privada. Esto supuso la inserción paulatina de la región en la economía de mercado capitalista mundial, por ello debe tenerse en cuenta, en primer lugar, la movilidad geográfica de esa frontera, que se fue expandiendo con la presión de nuevos ocupantes, la consiguiente ampliación del consumo interno y las posibilidades de insertar la producción en el mercado internacional. Mientras los particulares se iban asentando en tierras consideradas del estado y los gobiernos otorgaban en usufructo o enajenaban esos terrenos, se conformó un mercado de tierras públicas, ya sea por transferencia de derechos o por compras. A medida que se fue ocupando el territorio, los particulares que accedieron a los títulos de propiedad pudieron ofertar sus tierras o sus estancias. Por lo tanto, no hubo que esperar, necesariamente, a que toda la tierra disponible entre el Río de la Plata y las postrimerías cordilleranas fuera efectivamente apropiada y ocupada para que se generara un verdadero mercado de tierras.(1)

Las fuentes sobre las que nos centraremos en este trabajo consisten en todos los duplicados de mensura correspondientes a los partidos de Arenales y

Ayacucho; también, los registros gráficos provinciales correspondientes a 1833, 1864, 1890 y el Atlas del Plano catastral de 1901. Asimismo, Libros de Compradores y Vendedores y expedientes de la Escribanía Mayor de Gobierno.

## **La ocupación del “nuevo sur”: la tierra pública pasa a manos privadas**

La ocupación de los territorios sobre los que se trazaron los partidos de Arenales y Ayacucho se dio a partir de la década de 1820, luego de la campaña militar del gobernador, brigadier Martín Rodríguez, en la cual se fundó el Fuerte Independencia, en 1823, en lo que hoy es Tandil. En un primer momento, el espacio del que nos ocupamos formó parte del Partido o Sección de la Independencia, hasta que, tras varias reorganizaciones, se crearon, en 1865, los partidos de Arenales y Ayacucho, los cuales hacia fines del siglo XIX se fusionaron en uno, denominado Ayacucho.

La apropiación privada de estos territorios se dio enteramente bajo el régimen de enfiteusis,(2) a diferencia de lo que había ocurrido en zonas en que la ocupación había comenzado antes de 1820 (como los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte), donde la enfiteusis sirvió para regularizar la situación de los que no tenían títulos, pero no para ampliar el área ocupada.(3) La primera denuncia de tierras en Arenales y Ayacucho fue realizada a fines de 1824 por Valentín de Ugarte y es la única operación registrada en el Libro de Mensuras Antiguas. Este enfiteuta ya tenía una población sobre el terreno. En 1825, se posaron sobre esta zona los intereses de destacados “personajes”; los terrenos “denunciados” fueron medidos por el ingeniero Felipe Senillosa durante la expedición de reconocimiento de la nueva línea de frontera, entre 1825 y 1826. Esta comisión, dirigida por el coronel Juan Manuel de Rosas, estaba integrada por el ingeniero del Departamento Topográfico, Felipe Senillosa, Juan Lavalle, el ingeniero Ambrosio Crámer, en representación de los derechos de la *Sociedad del Vulcán*, el hacendado Pedro Burgos y Juan N. Fernández.(4) Las denuncias habían sido realizadas por Juan Lavalle y Juan N. Fernández. Unos días después, otro agrimensor realizó la mensura de un terreno denunciado por Francisco Sagú y Prudencio Rosas (cuñado y hermano de J. M. de Rosas).

Para 1828, la totalidad de las 645.138 hectáreas que luego conformarían los partidos de Arenales y Ayacucho(5) habían sido denunciadas, medidas y distribuidas en dieciséis enfiteusis. Esto arroja un promedio de 40.321 hectáreas cada una (si se considera que dos enfiteutas eran titulares de dos solares, el promedio asciende a 46.081 hectáreas por enfiteuta). Las extensiones entregadas comprendían superficies muy dispares, entre 21.600 y 81.000 hectáreas y las extensiones mayores a 32.400 hectáreas (es decir, 12 leguas cuadradas) comprendían 80% de la superficie. Este promedio aparecía considerablemente

superior a los promedios provinciales: 15.147 hectáreas en 1827, ascendiendo a 17.118 hectáreas en 1836 y superior también, a los de otros partidos situados al sur del Salado, como Azul, Tandil o Dolores.(6)

Los titulares de estas enfiteusis eran Juan N. Fernández, Juan Lavalle, Francisco Sagú y Prudencio Rosas, Juan Pedro Aguirre, Laureano Rufino, José María Somalo, Francisco Tollo, Pedro José Vela, Juan Cornell, Santiago Tobal, Ambrosio Crámer, Domingo Guzmán, José Joaquín Arana y Mariano Baudrix. Al repasar sus trayectorias vemos que fueron hombres de reconocida trayectoria (fundamentalmente militar) y cercanía con el poder.(7) El contexto de las guerras de independencia americanas había incrementado las posibilidades de ascenso social y económico a través de la carrera militar. Muchos de estos personajes, combinaron la actuación militar con la política, desempeñando funciones como legisladores y diversas comisiones en instituciones como bancos y tribunales. La carrera militar también estuvo asociada al desarrollo de “profesiones” científicas, como la ingeniería o la agrimensura, tal como lo ilustran los casos de Crámer, y en parte también, Senillosa. Otros, estuvieron relacionados con el estado a partir de su actividad como proveedores, como es el caso de Pedro José Vela, o desarrollaron tempranamente actividades comerciales en la frontera, como Baudrix, propietario de un comercio en el Fuerte Independencia.

No constituye ninguna novedad afirmar que el proceso de apropiación de las tierras públicas favoreció a los sectores cercanos al poder; sin embargo, parece importante intentar explicar cuáles fueron los mecanismos de acceso a la tierra. Resulta interesante constatar que, en algunos casos, la elección del lugar en la frontera donde solicitaron la tierra, no fue del todo “casual”, sino que estuvo ligado al conocimiento previo de la zona y a la existencia de vínculos personales. Ya mencionamos que los primeros solicitantes integraron una expedición militar: cercanía con el poder, pero también, conocimiento personal y de la zona donde podían realizarse denuncias. Por otra parte, en cuatro casos, el general Eustoquio Díaz Vélez actuó como intermediario o apoderado de otros enfiteutas durante la realización de las mensuras (y es probable que también en la denuncia). El 03/05/1826 se realizó la mensura de un terreno denunciado por Juan Pedro Aguirre. En la descripción del procedimiento se menciona:

“[...] pasé al dicho parage acompañado de Dn. Eustoquio Dias velis apoderao del interesao y de Dn. Manuel Obarrios los q. en la misma fecha me encargaron de la mensura de los terrenos q. denunciaron en el mismo parage[...]”(8)

Unos meses después, se realizaron otras dos mensuras en las que también Díaz Vélez actuó como representante, esta vez de José María Somalo y Leonardo Piedrabuena, con lo cual la “red” se amplía. Este hombre fue, sin duda, uno de

los grandes protagonistas del negocio de la tierra en esta zona, totalizando, sólo en Chapaleofú (Independencia), algo más de 99.900 hectáreas. Su presencia en las tierras de frontera se inició al norte del Salado. Como coronel mayor del ejército, se había desempeñado en el frente de batalla del Alto Perú, comandando, junto a Martín Rodríguez, un ala del ejército en la batalla de Salta, en la que resultó herido. En Chascomús, donde la familia de M. Rodríguez recibió importantes donaciones como heredera de uno de los primeros milicianos fundadores de la Guardia, también Díaz Vélez fue agraciado con una donación en Rincón del Toro. En 1834, recibió más de 48.000 hectáreas en Quequén.(9)

En otros casos, el acceso a la tierra estuvo relacionado con los vínculos personales y las relaciones económicas; por mencionar un caso, los enfiteutas Manuel Zenón Duval y Pedro Duval (probablemente parientes), enfiteutas ambos en Arenales y Ayacucho, también habían sido “denunciantes” en las proximidades del arroyo Cristiano Muerto, con lo cual, la ubicación de los predios podría deberse a un desplazamiento ligado al conocimiento e información que proporcionaban las relaciones familiares y también, a una estrategia de diversificación del patrimonio de la familia en el espacio. La importancia de estos vínculos se hace más clara al observar los traspasos de derechos enfiteúticos entre particulares.

### **Los negocios con la tierra pública en el “nuevo sur”: los traspasos de acciones enfiteúticas**

Desde 1827 fueron reglamentadas las transferencias de acciones enfiteúticas entre particulares; según datos generales para toda la provincia, los terrenos fueron transferidos hasta un máximo de cuatro veces y más del 60% de la tierra fue negociada en el período, superando las transferencias entre particulares a las del estado desde 1829. Al sur del Salado se registró el mayor número de traspasos.(10) La cuestión de los traspasos de las acciones enfiteúticas y de su carácter especulativo fue analizada por M. E. Infesta (1993 y 2003), quien ha demostrado la importancia de este mecanismo, así como su frecuencia. Aún restan analizarse las transacciones que dieron lugar a esos traspasos, para tener más datos sobre este aspecto de la especulación. J. C. Garavaglia(11) ha afirmado que las concesiones de enfiteusis solían ser traspasadas entre particulares mediante el pago de una suma que equivalía al 20% del valor de la parcela en cuestión, pero no ha mencionado casos concretos. Entre los innumerables traspasos que se registraron en Arenales y Ayacucho, pudimos encontrar el precio pagado en un sólo caso. En 1838, en la ciudad de Dolores, Francisco Cueli transfirió a Fernando Barrientos, 1 legua de campo por 6.000 \$.(12) El canon establecido desde 1828, tras varias reformas a la ley de enfiteusis, correspondía a un 2% de la valuación de la tierra, que para las del sur del Salado era de 2.000 pesos la hectárea.(13) Entonces, suponiendo que Cueli hubiera pagado todos los años desde la concesión de la enfiteusis, en

1833, los 40 pesos por año que correspondían (lo cual no podemos afirmar ya que, como se sabe, la recaudación del canon enfiteutico fue muy dificultosa), hasta 1838 habría desembolsado 200 pesos y obtenido 6.000. Esta suma está muy por encima del 20% de la valuación que señalaba Garavaglia, claro que al haber transcurrido algunos años de ocupación y estar las tierras ya ocupadas (desde 1836 varias personas apellidadas Barrientos residían en la zona), las mismas pudieron adquirir mayor valor.

Hasta 1840 hemos identificado 38 traspasos de acciones enfiteuticas en Arenales y Ayacucho, concentrándose el mayor número (11 casos) en el año 1834. Durante ese año también se dio la negociación del mayor volumen de tierras, 234.741 hectáreas. En algunos casos, se realizaron hasta cinco transferencias de la totalidad, o de parte de la extensión. Estas negociaciones implicaron 1.008.648 hectáreas, lo cual confirma la importancia del mecanismo y también el carácter especulativo en muchos casos; de hecho, sólo dos de los primeros enfiteutas se convertirán en propietarios en la década de 1830.

Algunos de los traspasos presentan características interesantes: ya se mencionó que el general Eustaquio Díaz Vélez actuó como apoderado de Juan Pedro Aguirre en la mensura de un terreno lindero a una enfiteutis suya. Poco después, Aguirre transfirió ese terreno al propio E. Díaz Vélez. Similar fue el caso de Pedro José Vela y Juan Cornell, quienes obtuvieron dos terrenos en enfiteutis, tras una denuncia conjunta. En 1833, Cornell se desprendió de esas tierras, transfiriéndolas a Vela.(14) También el caso de Juan N. Fernández, que transfirió a Felipe Senillosa uno de los terrenos obtenidos y que éste le había mensurado, durante la expedición de 1825 a la frontera. Según referiría luego el mismo Senillosa, ambos estaban ligados por una “estrecha amistad”. Esta afirmación la hacía en 1834 cuando, consultado acerca de las mensuras realizadas en esa oportunidad, respondió:

“El que firma se halla en el deber de manifestar al Departam<sup>to</sup>. Topogr<sup>co</sup>. que además de las relaciones de estrecha amistad que lo ligan á los SS. Miró y Fernández la presente cuestión puede estar relacionada con la ubicación de los terrenos del que suscribe [...]”(15)

Estos traspasos se dieron a partir de los vínculos entre estas personas, lo cual permitió que accedieran a la tierra algunos que no habían participado inicialmente del negocio en esta zona, o que acrecentaran sus posesiones quienes ya poseían otros terrenos en este lugar o en otros parajes. Existieron, además, transferencias reiteradas entre las mismas personas. Veamos un caso interesante para ilustrar: el enfiteuta Manuel Zenón Duval había transferido a José Antonio Castaño un terreno en 1834 quien:

“[...] habiendo conbenido de nuevo en que la misma acción pase otra vez al vendedor Duval, por no serme necesario conservarla en mi poder, y siendo necesario que yo haga una transferencia en forma p<sup>a</sup>. que aquel la posea legalmente [...]”.(16)

Es decir, la enfiteusis pasó nuevamente a manos de M. Duval. Este tipo de práctica, sumada a la incertidumbre sobre los límites y extensión de los predios, debido a las características de los primeros procedimientos de mensura, ocasionó confusiones y errores por parte de las autoridades. En 1837, M. Duval reclamaba por el pago del canon enfiteútico y mencionaba que cuando obtuvo el traspaso de Castaño, él quedó comprometido a pagar el canon, pero como la transferencia no se registró, Castaño aparecía como deudor y él como responsable, a pesar de haber pagado. De hecho, cuando más tarde solicitó comprar ese terreno, el Fiscal del Gobierno provincial alegó que no estaba claro de cuál enfiteusis se trataba. Se preguntaba, también, si dado que la “transferencia clandestina o secreta” no se había aprobado, qué derecho podía reclamar Duval, quien por su parte, alegaba que había “confiado” en que la situación estaría aprobada por el gobierno. Este caso nos muestra que la ocupación podía darse en forma independiente a la entrega y regularización de los títulos por parte del estado.

Otra característica interesante de estos traspasos fue que algunos se efectuaron entre familiares. En un contexto en que los canales públicos y formales de circulación de la información eran escasos o prácticamente inexistentes, las relaciones personales y familiares permitieron, justamente, el acceso a la información y a través de ella, a la tierra. En otros casos, los traspasos evidencian que se trató de sociedades para la compra de la tierra, que, a través de estas operaciones repartían las tierras entre los socios.

### **La tierra pública se privatiza: ventas, premios y donaciones**

En la década de 1830, aunque se mantuvo vigente la enfiteusis, la apropiación plena se produjo mediante donaciones condicionadas, ventas y donaciones incondicionadas, como premios por acciones militares, fidelidades políticas o simples donaciones en las que no se especificaban los motivos. El aumento de los intereses sobre la tierra y el mayor control del estado sobre ésta, hizo que cada vez más “la propiedad se convirtiera en condición de apropiación”.(17)

A partir de las ventas, iniciadas en 1836, fueron escrituradas en toda la provincia 3.411.042 hectáreas de tierras públicas, en 311 operaciones. Esas ventas representaron el 50% de las tierras enfiteúticas; el 93% de los beneficiarios de estas operaciones fueron enfiteutas. En tanto, el promedio provincial por compra fue de 12.582 hectáreas. Al sur del río Salado fueron vendidas 2.144.148 hectáreas.(18)

Si observamos lo que ocurría en un partido de “reciente” ocupación, al sur del Salado, como Dolores, vemos que allí estas ventas abarcaron algo más del 80% de la tierra otorgada bajo el régimen de enfiteusis, con un promedio de 11.253 hectáreas, muy cercano al de las enfiteusis.(19) En Arenales y Ayacucho, las ventas se concretaron entre fines de 1836 y 1839; a través de 18 operaciones, pasaron al dominio privado 346.873 hectáreas, es decir 53,45% de las tierras que se hallaban bajo el régimen de enfiteusis.(20)

Los promedios por extensión vendida resultaron considerablemente inferiores a los de las primeras entregas en enfiteusis: 19.270 hectáreas por operación (20.364 hectáreas si descontamos la compra de un sobrante). Los propietarios de extensiones superiores a 32.400 hectáreas (12 leguas cuadradas) poseían más de la mitad de la tierra en propiedad en ese momento; si se les suman los propietarios de más de 21.600 hectáreas (8 leguas cuadradas), encontramos que este grupo de grandes propietarios controlaba casi el 75% de la tierra (Cuadro 1). Estas cifras encubren una situación más compleja, en la que, a la vez que se formaban grandes propiedades (las ventas más importantes son por 43.200 hectáreas), hacían su aparición otras, considerablemente menores (8.100 hectáreas). La mayoría de los compradores no figura entre los primeros quince enfiteutas: sólo dos compraron: Juan N. Fernández y Laureano Rufino.

### **Cuadro 1. Superficies vendidas en Arenales y Ayacucho, 1836-1839**

<b>Magnitudes (en has.)</b>	<b>Nº de propietarios</b>	<b>Superficie (en has.)</b>	<b>% de la superf comprada</b>	<b>Promedio / propietario</b>
0-10.799	7	59.292	17,09	8.470
10.800-21.599	2	28.489	8,21	14.244
21.600-32.399	3	72.792	20,99	24.264
Más de 32.400	5	186.300	53,71	37.260
<b>Totales</b>	<b>17</b>	<b>346.873</b>	<b>100</b>	<b>20.404</b>

Fuente: AHG, PA, DM; AHP, EMG, PA.

De las más de cuarenta personas que tuvieron derechos enfiteúticos entre 1825 y 1833,(21) sólo cinco compraron la tierra a partir de 1836. En los demás casos, los compradores fueron quienes obtuvieron sus derechos por traspasos de otros enfiteutas. Una situación similar ocurrió en el partido de Tandil, donde de los dieciséis primeros enfiteutas, sólo dos fueron compradores. Podríamos afirmar, como menciona A. Reguera para ese caso, que mientras entre los enfiteutas del primer reparto predominó una finalidad especulativa, entre aquellos que conservaron la tierra y los que la obtuvieron por transferencia, habría existido una finalidad productiva, la cual se evidencia en el interés por obtener la pro-

propiedad de la misma.(22) M. E. Infesta ha destacado el hecho de que cuando los terrenos salieron a la venta, la mayoría de los compradores estaba ya en posesión de los mismos, con lo cual puede suponerse que la acumulación de los medios de pago pudo realizarse con el producto del trabajo en dichas tierras.(23) Esto lo podemos corroborar para nuestro caso, ya que todos los compradores eran enfiteutas de los terrenos que compraron.

Entre los compradores de las mayores extensiones (más de 21.600 hectáreas) predominaron los enfiteutas originarios y beneficiarios de un traspaso (en un sólo caso hubo tres traspasos). En cambio, entre los compradores de propiedades menores se dio el mayor número de traspasos previos a la compra, lo cual nos lleva a afirmar que las sucesivas transferencias posibilitaron la fragmentación de las extensiones originales y que cuando las tierras salieron a la venta, lo hicieron en extensiones menores a las de la década del '20. Esto permite relativizar la afirmación acerca de que los sucesivos traspasos fueron un medio para lograr la concentración de las tierras en enfiteusis, como ha sucedido en otros casos.

Entre los compradores encontramos a Pedro José Vela, Juan N. Fernández, Felipe Senillosa, José Francisco Girado, José A. Castaño, Elías Girado, Benigno Gómez, Laureano Rufino, Exequiel León Vega, Félix de Álzaga, Santiago Bullinos, José Ricardo Gómez, Fermín Ferreyra, Esteban Puddicomb, Felipe y Eusebio Míguens, Domingo Huertas y Bartolo Pereyra. Fernández, Rufino, Vela y Senillosa figuran entre los enfiteutas más antiguos de la zona, aunque los últimos no fueron los primeros poseedores de los terrenos que compraron.

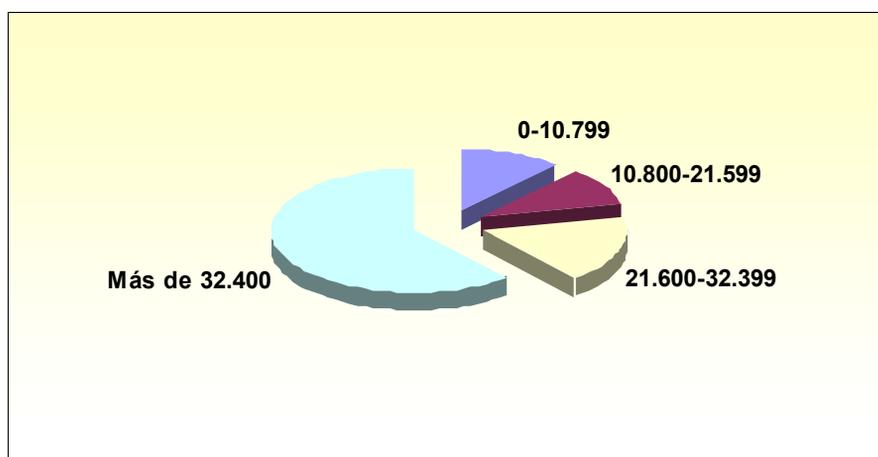
Al menos la mitad de estos propietarios tuvo posesiones en otros lugares de la provincia, en tierras de “antiguo” y “nuevo” asentamiento, lo cual pone en evidencia la estrategia de aprovechar las oportunidades abiertas con el corrimiento de la frontera y la oferta de nuevas tierras. En los demás casos, podemos suponer una orientación y arraigo de carácter más “local”, aunque habría que continuar la indagación en este sentido.

La compra de boletos de premios en tierras fue otra de las estrategias utilizadas para acceder a la propiedad, que se complementó con la compra directa al estado, o la compra de otros derechos posesorios (originados en el período anterior a la enfiteusis).(24) Aunque estas modalidades no tuvieron un gran impacto en el total de las adquisiciones (totalizaron 93.555 hectáreas), en los casos en que se dieron, constituyeron un importante mecanismo en la formación de esos patrimonios. Alguien que los utilizó fue el general Félix de Álzaga, quien logró “ubicar” la propiedad de 21.600 hectáreas (originadas en dos premios), en una de las enfiteusis que poseía en estos partidos; luego realizó una compra al estado por algo más de 27.000 hectáreas y finalmente obtuvo el reconocimiento de la compra de una donación, tras larga disputa.

Al sumar estas superficies a las tierras adquiridas por compras, los

propietarios resultaron 18, con un promedio de 24.468 hectáreas cada uno, resultando la superficie que pasó a manos privadas, 440.428 hectáreas. Pero además, la superficie que abarcaban las propiedades mayores a 32.400 hectáreas (véase Gráfico 1) se incrementó, en relación al momento de las ventas, llegando a ocupar el 61% de la tierra en propiedad. Si se le agregan las superficies mayores a 21.600 hectáreas, entonces alcanzan el 78% del área, distribuida en propiedades mayores a las 8 leguas cuadradas.

### Gráfico 1. Distribución de las propiedades formadas hacia 1840, según superficie



Fuente: *Ibidem* Cuadro 1.

Suspendidas las ventas en 1840, un importante volumen de tierras, 208.490 hectáreas, permaneció en el dominio público. Ello debido a la existencia de dificultades (económicas y políticas –embargos posteriores a 1839–) y en algunos casos, tal vez, falta de interés, para lograr la propiedad. A pesar del vacío legal, ya que desde esa fecha no se sancionaron leyes sobre tierras, esos terrenos fiscales continuaron siendo ocupados y negociados entre particulares.(25)

### La venta de las últimas tierras públicas

La ley de Arrendamiento Público de 1857, seguida de las de venta de 1864, 1867 y 1871, buscaron regularizar la tenencia de las tierras públicas y también, los títulos de propiedad otorgados en los años del rosismo. Entre 1857 y 1876, en toda la provincia se concretaron 650 contratos de arrendamiento, por un total de 5.006.939 hectáreas; al interior de la línea fronteriza, se suscribieron contratos por 1.145.026 hectáreas, es decir 23% del total. En los partidos de Arenales y Ayacucho, las solicitudes de tierras públicas en arrendamiento se iniciaron en 1858 y se extendieron hasta 1860. Veinticinco terrenos fueron concedidos bajo esta modalidad.(26)

La superficie arrendada en estos partidos fue 166.019 hectáreas,(27) esto

implicó el 25,58% del territorio de ambos partidos, y el 79,37% de los terrenos públicos existentes en aquel momento. El promedio de tenencia fueron 6.917 hectáreas; la concesión más pequeña era de 1.728 hectáreas, mientras que las más extensas eran tres arrendamientos de 16.200 hectáreas cada uno.

Las extensiones mayores a 10.800 hectáreas (más de 4 leguas cuadradas) comprendieron el 65% de la superficie arrendada, siendo ocho los arrendatarios en esta condición. Todos los demás, o sea 16 casos, poseían una superficie considerablemente menor, el 35% restante (véase Cuadro 2), lo cual sugiere una marcada heterogeneidad entre esos arrendatarios de tierras públicas.

## Cuadro 2. Distribución de las superficies arrendadas según extensión, 1858-1876

Magnitudes (en has.)	Nº de casos	Superficie (en has.)	% de la superf. arrendada	Promedio / propietario
0-2.699	3	5.778	3,48	1.926
2.700-5.399	10	34.691	20,9	3.469
5.400-8.099	3	17.550	10,57	5.850
8.100-10.799	0	0	0	0
Más de 10.800	8	108.000	65,05	13.500
<b>Totales</b>	<b>24*</b>	<b>166.019</b>	<b>100</b>	<b>6.917</b>

Fuente: *Ibidem* Cuadro 1.

\*En un caso no conocemos la superficie.

En todos los casos, de acuerdo a lo que se ha podido reconstruir a partir de los planos de mensura y antecedentes de las solicitudes, los arrendatarios eran pobladores de las tierras que arrendaron. Del desarrollo de los numerosos litigios que se ocasionaron sobre esas tierras a fines de la década de 1850, se desprende que no estaba claro, aún para los propios pobladores, quién era el “titular” de la tierra, apareciendo con frecuencia confusiones en torno a “dueños aparentes”. Ello era producto de la ausencia de legislación en los años posteriores a 1840 y también, de la inactividad en que había caído el Departamento Topográfico. La presencia de poblaciones próximas entre sí, designadas con el mismo apellido, evidencia la instalación sobre esas tierras públicas de familias o individuos emparentados, siguiendo un patrón de asentamiento familiar. No todos esos individuos lograron el acceso legal a esas tierras ya que varias solicitudes de arrendamiento no fueron concedidas. ¿Cuál fue el impacto de las ventas sobre la situación de estos arrendatarios y ocupantes de tierras públicas?

Estando en vigencia el arrendamiento público, se decidió la venta de las tierras fiscales, comenzando un acelerado proceso de traspaso a manos privadas,

al tiempo que se recuperaban territorios que habían quedado expuestos a los ataques indígenas luego de 1852.(28) En Arenales y Ayacucho se concretaron cuarenta y cinco (45) ventas, por una superficie de 156.707 hectáreas; de ellas, 6.816 hectáreas correspondían a sobrantes de mensuras detectados en terrenos de propiedad privada. Las restantes 149.841 hectáreas representaban el 71,87% de los terrenos públicos y el 22,81% de la superficie de ambos partidos (véase Cuadro 3).(29) El impacto de esta legislación varió en los distintos partidos de la provincia, de acuerdo a las características del proceso de apropiación transcurrido en las décadas previas. La importante extensión de tierras fiscales en Arenales y Ayacucho, llevó a que se realizaran numerosas operaciones en estos años.

### Cuadro 3. Tierras públicas vendidas en Arenales y Ayacucho, 1862-1881

Magnitudes (en has.)	Nº de casos	Superficie (en has.)	% de la superf. vendida	Promedio / propietario
0-2.699	15	22.449	14,98	1.496
2.700-5.399	8	29.625	19,77	3.703
5.400-8.099	2	12.150	8,11	6.075
8.100-10.799	2	19.978	13,33	9.989
Más de 10.800	5	65.639	43,81	13.127
<b>Totales</b>	<b>32</b>	<b>149.841</b>	<b>100</b>	<b>4.682</b>

Fuente: *Ibidem* Cuadro 1.

El promedio para estas ventas fue de 4.682 hectáreas, menor al de los terrenos arrendados. Entre los arrendatarios, aquellos que poseyeron los terrenos más grandes (mayores a 10.800 hectáreas), eran la mitad de casos, en tanto que entre los compradores, este sector constituyó una pequeña parte (5 de 32 compradores). Pero cuando observamos la superficie que controlaban, vemos que los mayores arrendatarios poseían el 65% del área arrendada, mientras que entre los compradores, aunque su número era considerablemente más reducido, ocuparon más del 40% de la superficie cedida bajo esa modalidad. Esto nos muestra que, en esta instancia, la polarización fue mayor: menos personas terminaron apropiándose de más tierras.

¿Quiénes fueron los compradores de tierras públicas en esta etapa? ¿Se formó un nuevo sector de propietarios, o las ventas favorecieron a quienes ya lo eran, permitiendo una mayor concentración de este recurso? Los compradores de sobrantes fueron, en todos los casos, los propietarios de los terrenos donde fueron localizados. Entre los demás encontramos: 8 (ocho) arrendatarios, más 3 (tres) beneficiarios de traspasos de arrendatarios; seis (6) subarrendatarios; 7

(siete) pobladores; 3 (tres) herederos de enfiteutas y 2 (dos) beneficiarios de otro tipo de traspasos. Sólo en 3 (tres) casos ignoramos la condición del comprador con respecto a la tierra comprada. En casi la totalidad de los casos, la venta de tierras públicas favoreció a quienes las ocupaban y explotaban o tenían derechos sobre las mismas, aunque hubo algunos en que los compradores no fueron aquellos a los que se había autorizado a comprar los terrenos, ya que hubo nuevos traspasos antes de la compra. Algunos de estos compradores eran personas de reconocida actuación, como Jorge Atucha (hacendado, diputado y senador de la Legislatura porteña) o Mariano Saavedra (concejal, convencional, diputado y senador de la Legislatura de Buenos Aires; miembro del Congreso Nacional y Presidente del Banco de la Provincia de Buenos Aires, además de gobernador de Buenos Aires), entre otros.

Al comparar estas ventas con las realizadas tres décadas antes, cuyo promedio era de 20.364 hectáreas, la diferencia resulta considerable. La explicación de esta situación debe tener en cuenta el proceso de valorización de la tierra, relacionado con el alejamiento de la frontera y la consiguiente reducción del peligro indígena, y también con su puesta en producción, ya que la presencia del ganado contribuyó a hacer más aptas las tierras para las actividades ganaderas. Además, debe considerarse el asentamiento e incremento de la población, lo cual generó una mayor demanda y también, la existencia de un nuevo contexto productivo, que hizo viable explotaciones rentables en extensiones más reducidas.

## **La negociación de las tierras entre particulares**

### *La división de las primeras posesiones*

Desde los comienzos de la ocupación, las tierras fueron negociadas por los particulares, dando lugar a la aparición de nuevas propiedades y propietarios, a la vez que se daba un proceso natural de aumento vegetativo y recambio generacional. ¿Cómo actuaron sobre la propiedad de la tierra, los mecanismos de compraventas y herencias? ¿Pervivieron aquellas grandes propiedades, formadas en las décadas de 1820 y 1830?

En esta parte hemos tomado como referencia cuatro momentos precisos en la historia de la propiedad en estos partidos, marcados por los Registros Gráficos de 1833, 1864, 1890 y el Plano Catastral de 1901.<sup>(30)</sup> El número de propiedades/enfiteusis pasó de 16 en 1833, a 69 treinta y un años después (1864), a 230 para 1890, momento en que se da el aumento más marcado y a 258 en 1901. Entre la primera y segunda fecha se cuadruplicó la cifra, triplicándose entre las dos últimas. En el vecino partido de Tandil, la división de las propiedades tuvo un ritmo más pausado: de 16 extensiones al comienzo, se originaron 35 propiedades en 1864, y 93 en 1890. Esto sobre una superficie menor, lo que provocó que el promedio de tenencia hacia fines del siglo fuera de 4.728 hectáreas en Tandil,

frente a las 3.147 hectáreas en Arenales y Ayacucho, invirtiendo la situación que se había dado a comienzos del proceso de apropiación.(31)

En un primer intento de explicación podría suponerse que la existencia de tierra pública en Arenales y Ayacucho, durante la segunda mitad del siglo XIX, favoreció la formación de propiedades de más reducidas dimensiones, a partir de una tenencia fraccionada y la posterior posibilidad de compra al estado. Sin embargo, como acabamos de ver, los promedios de estas compras fueron de 4.600 hectáreas, superior a las mencionadas 3.147 hectáreas. Siendo estas tierras de menor calidad que las de Tandil, es posible que haya habido un menor interés por mantener las propiedades indivisas y que aquellos que tenían tierras en otros partidos, pudieran haber optado por vender éstas. Pero son sólo hipótesis. Trayectorias individuales y familiares, estrategias diversas de explotación e inversión rural se conjugaron, dando por resultado un variado panorama de propiedades y propietarios.

## **Las transmisiones por compraventa, herencia y otras modalidades**

### *Las compraventas*

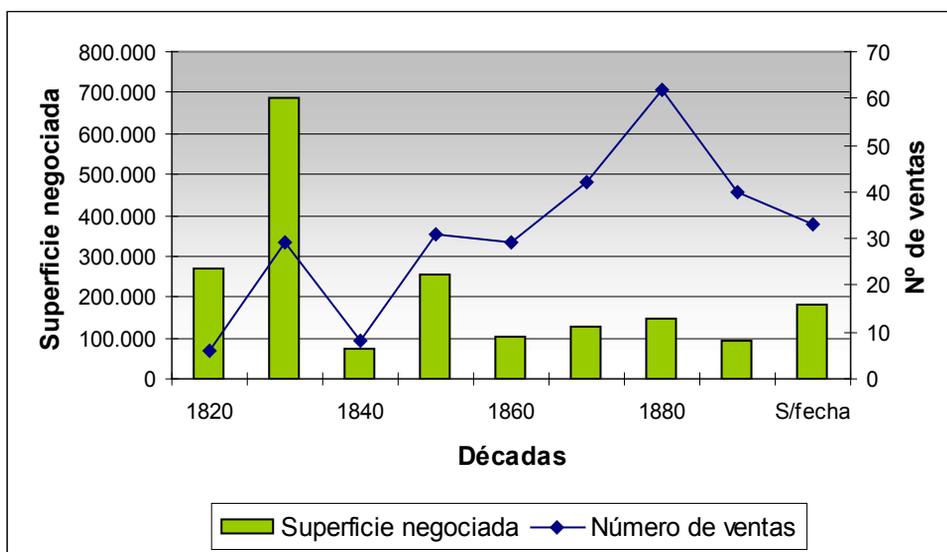
En los ochenta años que estudiamos se registraron 280 operaciones de compraventa, las cuales implicaron la negociación de 1.936.298 hectáreas (véase Gráfico 2). El promedio por operación fue de 6.915 hectáreas, siendo la década del '20 la que presentó el mayor: 44.662 hectáreas,(32) descendiendo a algo más de la mitad en la década siguiente: 23.623 hectáreas. Sin embargo, durante esta última se dio la negociación del mayor volumen de tierras en todo el período: 685.070 hectáreas, es decir, 35% del total. Estos volúmenes de tierras, así como los promedios, se explican por lo extensas de las primeras enfiteusis que comenzaron a ser negociadas. En el año 1834 se dio el mayor número de compraventas, 29 de las 35 concretadas en estas dos primeras décadas; este dato es coincidente con lo que ocurría a nivel provincial. M. E. Infesta lo ha atribuido a la paz que imperó luego de la Campaña de 1833, también, a la mejora en las condiciones climáticas, luego de la sequía que afectó el campo por varios años y a los rumores de venta de las tierras enfiteúticas, desde 1831.(33)

El fraccionamiento posterior se ve reflejado en las cantidades de las décadas siguientes, a partir de entonces, los promedios se fueron reduciendo hasta las 2.660 hectáreas a fines de siglo.(34) Después de mediados de siglo, se mantuvo el volumen de tierras negociadas por décadas, a la vez que aumentaba el número de operaciones. Estas llegaron al máximo registrado en la década de 1880, para descender luego en la siguiente.(35)

Algunas de las compraventas presentan características interesantes, por ejemplo, cláusulas de retroventa: en diciembre de 1893, Severa Rodríguez vendió a Salustiano Moure 2.700 hectáreas, con la condición de que podría recuperarlas

en 518 días, por el valor de 11.151 \$ m/c. Posteriormente, este “derecho” pasó a Angel Leanes (no sabemos cómo), que fue quien realizó el pago de 14.392 \$ m/c, comprometiéndose a “[...] entregar sin remuneración alguna á favor de la cedente escritura de propiedad de cuatrocientas cuadras del mismo campo una vez retrotraído y medido judicialmente”.(36) Moure, al parecer, obtuvo una ganancia al vender el derecho a Leanes por algo más de lo que había pagado; éste, por su parte, compró un derecho a 2.700 hectáreas, sin embargo se comprometió a entregar 238 hectáreas (400 cuadras). Posiblemente haya mediado esta última transacción, el pago de una deuda o hipoteca de Severa Rodríguez; además, aunque no podemos establecer con claridad el parentesco entre estas personas, las familias Rodríguez, Leanes y Arroyo estaban emparentadas en varias de sus ramas.

**Gráfico 2. Volúmenes negociados en compraventas por década, 1824-1904**



Fuente: *Ibidem* Cuadro 1.

En otros casos, las transacciones se dieron en forma inmediata una de otra, lo cual, además de la existencia de convenios previos, nos muestra también la posible especulación con estas operaciones: Eugenio Armengaud y Luis Satgé vendieron a Pedro A. Costa, en febrero de 1893, unas 17.935 hectáreas que habían comprado en 1885. Costa, por su parte, las vendió en mayo de ese mismo año a la sociedad integrada por Antonio Carboni, Antonio Marcó del Pont y Luis Satgé (quien aparece nuevamente); ese mismo día, estos las vendieron a Juan B. Repetto, en manos de quien sí permanecieron.(37) El hecho de que en estas operaciones participaran sociedades, y que ambas fueran integradas por Satgé, refuerza la hipótesis del carácter especulativo de las mismas o también, la existencia de testaferros.

Veintitrés de las 280 operaciones de compraventa involucraron a familiares, es decir, un porcentaje nada comparable a lo que muestra M. Canedo para Los Arroyos, donde este tipo de transacciones habrían constituido una forma de conservar la tierra al interior de las familias. Podemos suponer que los lazos de parentesco reducirían los costos de transacción, al mediar estas operaciones el conocimiento personal y la confianza; ante la situación de vender parte o la totalidad de la propiedad, es posible que se prefiriera hacerlo a un familiar... aunque también pudo darse la situación inversa.

Este tipo de operaciones pudo constituir una forma de evitar la partición de los bienes de una familia, al practicarse las sucesiones. En 1860 fue adjudicado a Jorge, Pedro y Claudio Álvarez, el campo de su padre, Mariano Álvarez, compuesto de 5.400 hectáreas. Ante la situación de vender, Jorge Álvarez optó por hacerlo a Carmen Vera de Álvarez y Justo Álvarez, herederos de su hermano Claudio. Las ventas al interior de la familia no terminaron, ya que, en 1869, estos vendieron a Pedro Álvarez, una de las fracciones que poseían; sólo después de 1879 continuaron las ventas (ahora sí a personas de fuera de la familia).(38) Este caso es interesante porque permite ilustrar que este tipo de práctica no sólo se realizaba para conservar grandes patrimonios.

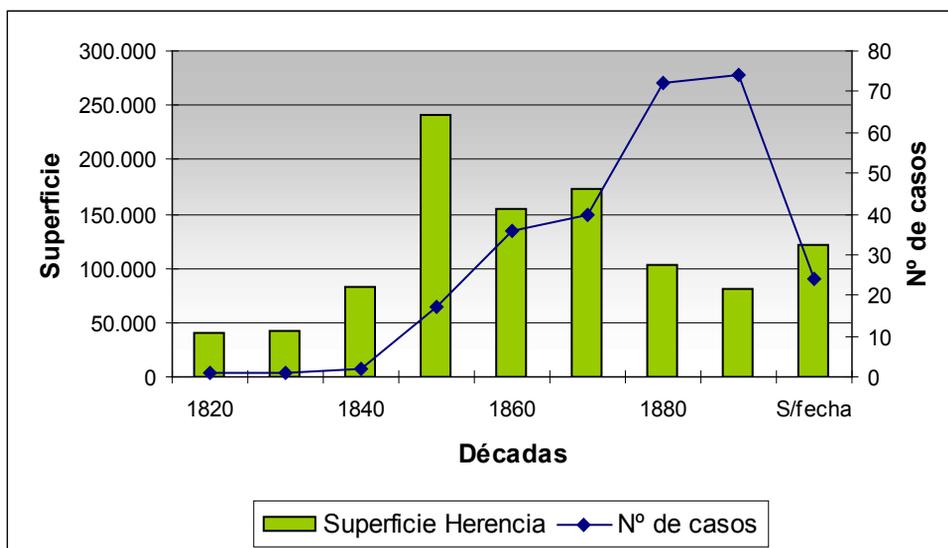
En otros casos, las operaciones entre familiares tuvieron la forma de recompensas, cesiones, intercambios o donaciones de bienes y también conformaciones o disoluciones de sociedades que culminaron con la adjudicación de los bienes a un integrante de la misma (muchas veces miembro de la familia). En total fueron 30 transacciones que cobraron la forma de cesiones, intercambios o ventas entre miembros de sociedades, e implicaron 283.100 hectáreas. Las cesiones se dieron, principalmente, al momento de conformarse el patrimonio de una testamentaría, por ejemplo, el caso de los hermanos Arroyo. Al morir Inocencio Arroyo, dejó establecido en su testamento, el otorgamiento a Juan Arroyo de “[...] dos leguas de campo en ‘La Laguna’ donde está poblando en recompensa del tiempo que me ha acompañado...”.(39) Este tipo de operaciones pone de manifiesto formas de asociación entre parientes para la puesta en producción de los terrenos, la cual podía implicar la cesión o venta posterior de parte de la propiedad al socio. A veces se trató de estrategias entre los herederos de una testamentaría para repartir de una forma conveniente, el patrimonio heredado y también, podía ser una estrategia para favorecer a algún miembro de la familia: en 1897, al realizarse la testamentaría de Ignacio Ramos Otero, siete herederos y su viuda cedieron sus derechos a 3.257 hectáreas a Ignacio S. Ramos Otero, ya que éste era “incapaz”.(40)

## **La herencia: transmisión y conservación de los patrimonios**

En cuanto al impacto de la herencia, se realizaron 267 operaciones,(41) totalizando un área de 1.039.200 hectáreas (Gráfico 3). Con el transcurso de las

décadas se produjo un aumento en el número de operaciones que pasó de 29, en la década del '30, a 74 en la de 1890. En forma paralela, hubo una reducción de los volúmenes transferidos por esta modalidad, pasando de 241.193 hectáreas en la década del '50 a 80.646 hectáreas hacia fines de siglo. Ello se reflejó en la reducción de los promedios por operación: de 14.187 a 1.089 hectáreas entre las décadas del '50 y la del '90.

### Gráfico 3. Volúmenes de tierras transmitidas por herencia, por décadas, 1824-1904



Fuente: *Ibidem* Cuadro 1.

Este mecanismo comenzó a tener peso a partir de la década del '50, desde entonces creció hasta la década del '80 y se mantuvo en la siguiente. El mayor volumen de tierras transmitido en la década del '50, coincidente con el aumento en el número de casos, nos está marcando el final de los ciclos de vida de los primeros grandes propietarios.

El impacto de las prácticas sucesorias fue diverso en los distintos grupos familiares. G. Bèaur destaca cómo, ante las mismas condiciones, las familias no actúan de forma idéntica. Cada una formulará elecciones al interior del “abanico de posibles”, cada una sacará lecciones de la experiencia pasada y arbitrará sobre un futuro no dominable; coacciones y libertades dejan un margen de maniobra en el que un conjunto de variables (prácticas jurídicas, necesidades económicas y demográficas, determinaciones sociales, coacciones familiares), influirán la toma de decisiones.(42) En este sentido, las formas en que se realizaba la partición de bienes estaba vinculada con la extensión de las propiedades, la existencia de otros bienes además de la tierra, el número de hijos (y no menos importante, la presencia de hombres y mujeres), y las formas de gestión de la explotación,

previas a la muerte de los padres. Asimismo, es necesario considerar el valor de la tierra en cada momento: en Los Arroyos, en la primera mitad del siglo XIX, ésta representaba un porcentaje “reducido” en los inventarios, alrededor del 13% entre 1750 y 1815, ascendiendo a 21% en los años siguientes hasta 1852 y llegando a representar el 60% de los patrimonios en el período siguiente. El valor material y simbólico de la tierra como bien a transmitir cambió, conjuntamente con su valoración, a partir de la segunda mitad del siglo XIX.(43)

Las estrategias destinadas a evitar la partición de los patrimonios eran varias: la compra de las parcelas por uno de los herederos, el retraso de la testamentaría y mantenimiento del usufructo compartido, el reemplazo del terreno adjudicado por su valor en moneda u otros bienes. También, la habilitación de los hijos, estrategia que tenía por objetivo instruirlos en los negocios rurales, propiciar su desempeño económico individual y entregar, en forma de adelanto, parte de la herencia en vida del padre.(44)

Muchos de los grandes propietarios del período tuvieron propiedades en distintos partidos de la provincia, e incluso fuera de ella. Al realizarse las particiones hereditarias, estas familias podían optar por entregar a cada heredero un establecimiento completo. Un caso en que se combinaron varias estrategias fue el de la familia de José Antonio Castaño.(45) Llegado a estas tierras en el año 1833, a través de tres traspasos de acciones enfiteúticas y de la compra al estado, logró formar una importante propiedad, con centro en las estancias *Hinojal* y *La Barrancosa*. Al mismo tiempo, adquiría *La Pastora*, en Tandil. Al morir, en 1865, su patrimonio fue dividido entre su esposa, Ramona Vázquez de Castaño, y sus seis hijos. En unos “apuntes de su última voluntad” había expresado su intención de mejorar a sus hijos varones, otorgándoles 50.000 \$ m/c a cada uno y disponía otros legados a otros miembros de la familia, a la vez que manifestaba su deseo de que su hijo Narciso continuara como administrador de la casa.

Sus bienes estaban integrados por chacras y fincas urbanas en Quilmes, Lomas de Zamora y Buenos Aires, valuadas en 200.000 \$ m/c y campos. En Ayacucho, la estancia *Hinojal* y dependencias (incluía la estancia *La Barrancosa*), totalizaba 41.850 hectáreas, valuadas en 5.611.734 \$ m/c. En Tandil, la estancia *La Pastora*, compuesta por 17.550 hectáreas estaba valuada en 1.271.480 \$ m/c.

Esas propiedades se adjudicaron de la siguiente forma:

•Campos del *Hinojal*:

Correspondieron a la viuda, Ramona Vázquez de Castaño, 12.150 hectáreas; a sus hijos José Narciso, José Braulio y José Ruperto, 8.100 hectáreas a cada uno, en tanto a Nicanora de Newton, 5.400 hectáreas.

•Campos de *La Pastora*:

Correspondieron a la viuda, 8.100 hectáreas y a Albina de Vázquez, 9.450 hectáreas.

Otra hija, Pastora de Molina conformó su hijuela exclusivamente con bienes urbanos.

Pronto se produjeron algunos cambios, ya que murieron dos de los herederos, José Narciso y José Ruperto Castaño, a quienes heredó su madre, totalizando entonces 28.350 hectáreas en *Hinojal*. Además, canjeó a su hija Albina, 5.400 hectáreas en *Hinojal* y otros bienes, por toda la tierra en *La Pastora*. Tras estos intercambios, las propiedades quedaron de la siguiente manera:

•Campos del *Hinojal*:

Ramona Vázquez de Castaño: 22.950 hectáreas; José Braulio: 8.100 hectáreas; Nicanora de Newton y Albina de Vázquez: 5.400 hectáreas cada una.

En cuanto a los campos de *La Pastora*, tras estas operaciones, esa propiedad de 17.750 hectáreas, quedó indivisa en poder de Ramona Vázquez de Castaño.

Este reparto de bienes duró poco tiempo, ya que la viuda de Castaño falleció dos años después que su esposo. Al tramitarse su testamentaría, surgió que, por convenio con su hijo José Braulio, le había donado 4.050 hectáreas. Es muy probable que este hijo se ocupara de la gestión de los bienes rurales, incluso desde antes de la muerte del padre. En la tramitación de esta sucesión surgieron desacuerdos y los herederos tuvieron que recurrir a jueces arbitradores para solucionarlos “amistosamente”. Entonces, se resolvió que, en reconocimiento a “varias renunciaciones” hechas por José Braulio, debían adjudicársele esas 4.050 hectáreas. El resto se repartió en partes iguales entre él, Albina de Vázquez, Nicanora de Newton y Pastora de Molina, correspondiéndole a cada heredero, 4.850 hectáreas.(46) Quedaron distribuidos:

•Campos del *Hinojal*:

José Braulio: 17.004 hectáreas; Nicanora de Newton y Albina de Vázquez: 10.254 hectáreas cada una y Pastora de Molina: 4.855 hectáreas.

•Campos de *La Pastora*:

José Braulio, Nicanora de Newton, Albina de Vázquez y Pastora de Molina: 4.337 hectáreas cada uno.

En esta oportunidad, nuevamente se realizaron compras e intercambios de bienes entre los herederos. José Braulio Castaño compró (o canjeó por casas en Buenos Aires), parte de las tierras otorgadas a sus coherederas. En los campos de *Hinojal*, compró la hijuela de Pastora de Molina, quedando distribuidas de la siguiente forma:

•Campos del *Hinojal*:

José Braulio: 21.855 hectáreas; Nicanora de Newton: 10.254 hectáreas; Albina de Vázquez: 5.400 hectáreas.

José Braulio realizó otras operaciones con sus hermanas, comprándoles la parte en la estancia *La Pastora*, por lo cual quedó como propietario de más de 13.000 hectáreas. Al ser el único hijo varón que sobrevivió, parecía lógico que conservara la propiedad de las tierras, más aún considerando su participación en la gestión y administración de los bienes rurales de la familia.

Seguiremos la transmisión de la tierra en la rama del heredero principal. Éste falleció en Ayacucho, en 1890. Estaba casado con Anastacia Ramos y tenía siete hijos, seis de los cuales eran menores: Pastor era el único mayor de edad; además, tenía cuatro hijos naturales, de apellido Castaño y Altamirano. Entre los bienes inventariados se encuentran algunas fincas en el pueblo de Ayacucho, dos casas en Buenos Aires y una finca en Necochea.

Antes de la culminación del juicio sucesorio, falleció una de las hijas, convirtiéndose su madre en su única heredera; además, Aniseta Castaño y Altamirano (una de las hijas naturales de José Braulio Castaño), vendió su parte; los compradores, la sociedad *Luis Boussom y Hno.*, a la vez, la vendió a la viuda de José Braulio. Por su parte, Pastor adquirió los derechos de los otros coherederos como hijos naturales de su padre, vendiéndolos, a su vez, a su madre. Aunque

“No ha sido para la Sra. una operación de provecho pecuniario estas adquisiciones como resulta del precio pagado, sino que su mente fue evitar la subdivisión de los bienes y las adjudicaciones a los que forman parte de la familia legítima”.(47)

El objetivo era claro: conservar la tierra para la familia. Los bienes se adjudicaron así:

•Estancia *Hinojal*:

Correspondieron a la viuda, Anastasia Ramos de Castaño: 11.080 hectáreas; a Regina de Badino, Pastor, Benedicto y Ramona Castaño: 2.725 hectáreas a cada uno.

•*La Pastora*:

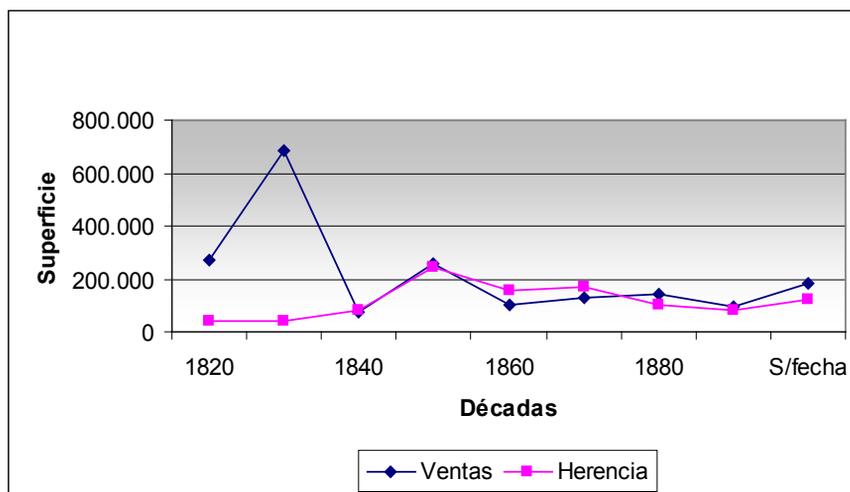
A Ángel Castaño: 7.802 hectáreas; a los herederos de Rudecinda Altamirano y Castaño: 1.800 hectáreas.

Después de cincuenta y siete años de presencia en la zona, la familia de José Antonio Castaño, lograba conservar parte de la extensa propiedad que éste había formado. Las ventas o intercambios de bienes entre los herederos habían sido una de las formas de evitar la venta a personas de “fuera” de la familia, excluyendo también a los hijos naturales. Este mecanismo fue usado tanto por las viudas, que eran las mayores herederas, así como por el único hijo varón sobreviviente en las dos épocas de la familia. En otras familias, en cambio, la imposibilidad de compensar a alguno de los herederos con otros bienes, sumada

a un importante número de hijos, ocasionó una marcada fragmentación de las propiedades. En 1885, por tomar un caso, la posesión de Luciana V. de Pereyra, de 2.834 hectáreas, aparecía fraccionada entre sus herederos en 10 nuevas posesiones de 283 hectáreas cada una.

Al comparar el impacto de ambas modalidades (Gráfico 4), lo primero que surge es que el mecanismo de compraventa estuvo actuando desde antes que la herencia e implicó un mayor volumen de tierras: 1.936.298 hectáreas, frente a 1.039.200 hectáreas. Este predominio de las compraventas coincide con lo que ocurría en los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte, donde predominaron en cantidad de tierra negociada, pero también en número.(48) En nuestro caso, en realidad, si bien hubo un predominio también en número, no fue marcado: 280 operaciones para el caso de las compraventas, frente a 267 para las herencias. En ambas modalidades se dio una muy marcada reducción de los promedios por operación hacia fines de siglo, aunque en el caso de la herencia fue mucho más marcado: 2.660 hectáreas en el caso de las compraventas, frente a 1.089 hectáreas para las segundas.

#### Gráfico 4. Compraventas y herencia en Arenales y Ayacucho, 1824-1904



Fuente: *Ibidem* Cuadro 1.

Al observar las curvas de ambas modalidades vemos que presentan un comportamiento similar a partir de la década de 1840: esto nos muestra que el predominio en el volumen de tierras involucrado en las compraventas, se debió al impacto de los traspasos de enfiteusis. ¿Cómo actuaron estos mecanismos sobre la estructura de tenencia?

#### Tenencia de la tierra: fragmentación y concentración

Hacia fines de la década del '30, el promedio de tenencia de las tierras

en propiedad era de 24.468 hectáreas, 78% de la superficie se hallaba distribuida en propiedades de más de 8 leguas cuadradas (21.600 hectáreas). Este promedio era ciertamente menor al de los predios otorgados en enfiteusis: 46.081 hectáreas por enfiteuta. En 1864 se había reducido a 11.323 hectáreas por propietario, pasando a 3.147 hectáreas en 1890 y a 2.796 hectáreas en 1901.

En 1864, las propiedades más reducidas estaban entre 1.501 y 2.000 hectáreas, se trataba en realidad de una sola, de 1.728 hectáreas perteneciente a José Ramón Fernández, (quien curiosamente pronto reuniría 9.000 hectáreas). En tanto, la mayor cantidad de propiedades, 22, se hallaba entre las 5.001 y 10.000 hectáreas, seguidas por las de 2.501 a 5.000 hectáreas; existían además 4 propiedades con superficies mayores a 40.000 hectáreas. Puesto en otros términos, 40 de los 58 propietarios en 1864, superaban las 5.000 hectáreas (véase Cuadro 4). Cuando observamos la superficie que correspondía a cada extensión, vemos que las que mayor territorio ocupaban eran las propiedades con más de 40.000 hectáreas, las cuales alcanzaban el 28% de la tierra, luego, las comprendidas entre 5.000 y 10.000 hectáreas (25,4%). Cuatro propietarios reunían casi el 30% de la tierra, estos eran: José A. Castaño, Carolina Álzaga de Lezama y las sucesiones de Laureano Rufino y Díaz Vélez, todos herederos de los primeros propietarios. Finalmente, las propiedades menores, entre 1.500 y 2.500 hectáreas no llegaban a reunir 1% de la tierra.

En la misma época, en otro partido al sur del río Salado como Dolores, el porcentaje de individuos que poseían hasta 8.099 hectáreas (propietarios considerados medianos) alcanzaba el 88,5% de los propietarios, en tanto que la tierra que controlaban era el 38,6% del total. El 11,5% de los individuos restantes, tenía en sus manos el 61,4% de la superficie restante. El número de pequeños y medianos poseedores se había incrementado, al tiempo que lo hacía la cantidad de tierras que controlaban.(49) En Arenales y Ayacucho también el número de poseedores de extensiones medianas (hasta 8.100 hectáreas, puesto en los mismos términos para facilitar la comparación), había aumentado: a fines de la década del '30 era el 17,6% de los propietarios y controlaban apenas el 5,2% de la tierra, en 1864 constituían el 53% de los individuos y poseían el 22% de la superficie. Como en la etapa anterior, la concentración continuaba siendo mayor en estos partidos de más reciente poblamiento.

Hacia 1890 habían hecho su aparición los propietarios de entre 100 y 500 hectáreas: eran 38 casos que comprendían superficies desde 174 hectáreas, aunque ocupaban una extensión muy reducida, 12.498 hectáreas (menos del 2% de la superficie total). El mayor número de propietarios eran los comprendidos en el rango entre 501 y 1.000 hectáreas, que totalizaban 46 casos y luego 39 propietarios entre 2.501 y 5.000 hectáreas. En esta época habían desaparecido los propietarios con más de 20.000 hectáreas, a excepción de uno que poseía más

de 40.000 hectáreas. Pero la mayor superficie la detentaban los propietarios de entre 5.001 y 10.000 hectáreas (27% de la superficie de ambos partidos) y luego los que se encontraban entre 2.500 y 5.000 hectáreas (21,8%). La única propiedad que superaba las 40.000 hectáreas tenía más de 64.000 hectáreas y representaba casi el 10% de la superficie, ésta era propiedad de Leonardo Pereyra Iraola. El número de propietarios pequeños y medianos se había incrementado y representaba ahora el 88,62% de los individuos, controlando el 52,89% de la tierra.

### Cuadro 4. Distribución de las extensiones en Arenales y Ayacucho, 1864, 1890 y 1901

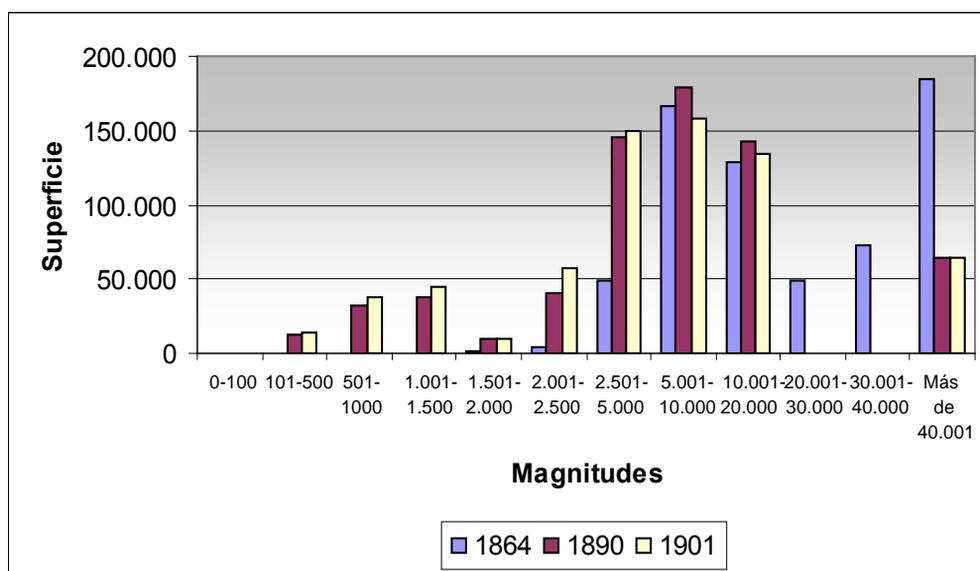
Escala de magnitud	1864			1890			1901		
	Nº de propietarios	Superficie ocupada	%	Nº de propietarios	Superficie ocupada	%	Nº de propietarios	Superficie ocupada	%
0-100	0	0	0	0	0	0,0	5	188	0,0
101-500	0	0	0	36	12.498	1,9	40	13.656	2,0
501-1000	0	0	0	46	32.241	4,9	54	37.415	5,6
1.001-1.500	0	0	0	30	37.382	5,6	36	44.938	6,7
1.501-2.000	1	1.728	0,3	5	9.160	1,4	5	9.461	1,4
2.001-2.500	2	4.050	0,6	19	40.477	6,1	26	57.223	8,6
2.501-5.000	15	48.931	7,5	39	145.098	21,8	41	149.106	22,3
5.001-10.000	22	166.707	25,4	24	179.440	27,0	21	158.187	23,7
10.001-20.000	10	129.274	19,7	11	143.326	21,6	10	133.722	20,0
20.001-30.000	2	48.937	7,5	0	0	0,0	0	0	0,0
30.001-40.000	2	72.765	11,1	0	0	0,0	0	0	0,0
Más de 40.001	4	184.383	28,1	1	64.530	9,7	1	64.530	9,7
<b>Totales</b>	<b>58</b>	<b>656.775</b>	<b>100</b>	<b>211</b>	<b>664.152</b>	<b>100</b>	<b>239</b>	<b>668.426</b>	<b>100</b>

Fuente: Registros Gráficos Pciales. (1864 y 1890) y Plano Catastral (1901).

Veamos qué ocurría en el último momento analizado. Hacia 1901 habían hecho su aparición las propiedades menores a 100 hectáreas: se trataba de 5 pequeñas propiedades que en conjunto comprendían una superficie de 188 hectáreas. Además, el número de las comprendidas en los dos rangos siguientes (entre 100 y 500 hectáreas y entre 500 y 1.000 hectáreas), había aumentado levemente. En los demás rangos, el número de propietarios se había mantenido aproximadamente igual. En cuanto a las superficies ocupadas, nuevamente los propietarios que poseían la mayor superficie del total (22, 3%) eran los que tenían entre 2.501 y 5.000 hectáreas. El único propietario de más de 40.000 hectáreas poseía 10% del territorio. Finalmente, las propiedades hasta 5.000 hectáreas ocupaban casi el 50% de la tierra.

En los tres momentos analizados, las mayores propiedades tenían su origen en la década de 1830, lo cual confirma la importancia de la enfiteusis en la formación de la gran propiedad en el siglo XIX. Si comparamos lo que ocurría en los tres momentos (Gráfico 4), veremos que, en tanto en el primer año, la mayor superficie era ocupada por los propietarios que poseían más de 40.000 hectáreas, en el segundo, ésta estaba en manos de los que tenían entre 5.000 y 10.000 hectáreas (que también habían sido un sector importante en el momento previo). Esta situación se mantuvo hacia 1901, aunque su predominio se repartió con los propietarios del rango menor, de entre 2.500 y 5.000 hectáreas. Para estas dos últimas fechas, la presencia de los más grandes propietarios había disminuido, aunque se mantenía.

**Gráfico 4. Estructura de la propiedad en Arenales y Ayacucho, 1864, 1890 y 1901**



Fuente: *Ibidem* Gráfico 3.

El crecimiento de la pequeña y mediana propiedad fue muy paulatino y se basó, fundamentalmente, en la desaparición de un sector de propiedades en rangos de entre 20.000 y 40.000 hectáreas. Las más grandes propiedades, aunque presentan una reducción entre el primero y segundo momento, luego se mantienen. Finalmente, las propiedades de hasta 500 hectáreas hacen su aparición ya en 1864, aunque su aumento va a ser muy lento; las menores a 100 hectáreas, aparecidas recién hacia 1901, no alcanzan a ser representadas en el gráfico.

El funcionamiento de este mercado de tierras provocó parcelamiento y reconcentración de la propiedad, en forma simultánea. En 1862,(50) Nicolás Coronell compró al estado un terreno que arrendaba, compuesto de 16.200 hectáreas, un año después vendió 5.400 hectáreas a Julio B. Vignal y en 1866, 2.025 hectáreas a Juan Sánders. Éste, por su parte, se las vendió diez años después a su hermano, quien unos meses más tarde, vendió 675 hectáreas a Gerardo Preckel.

Vignal, por su parte, vendió su propiedad a Bruce y Skinner, quienes la vendieron nuevamente, antes de 1885, a Marcelino Suárez. Del resto del terreno, N. Coronell vendió a: Eugenio Becerra 2.025 hectáreas, Domingo Loret 900 hectáreas, Ignacio Unanué 2.025 hectáreas y Félix Cabo 2.025 hectáreas (quien las transfirió a José Bugallo). Coronell conservó para sí alrededor de 1.800 hectáreas.(51) En veinte años se concretó una docena de operaciones sobre estas tierras, cuyo resultado fue un importante fraccionamiento.

Un proceso inverso lo protagonizó José Ramón Fernández: en 1871 compró al estado un terreno de propiedad pública compuesto de 2.835 hectáreas, antes ya había comprado otro lote de 1.728 hectáreas, lindero con éste. Al año siguiente compró a Anastasia García de Díaz un campo de 2.700 hectáreas y a otro particular 2.025 hectáreas; en 1892 compró otras 592 hectáreas a Tiburcio Bargas. Tras estas operaciones, concentró 9.880 hectáreas.(52) Al menos desde 1858, tenemos constancias de que este español era propietario de una pulpería en la zona en que compró las tierras. Esta actividad, asociada, probablemente, a la explotación ganadera, posibilitó la acumulación del capital necesario para acceder a la propiedad de la tierra, a la vez que su situación de dueño de una pulpería lo mantuvo informado de qué tierras podían comprarse.

Otra de las formas de estas compras sucesivas fueron las realizadas a herederos de una misma testamentaria, reuniendo, de esta manera, la extensión inicial o gran parte de ella.

La realización de actividades en la zona, como la administración de estancias, el desarrollo del comercio o el arrendamiento de campos, permitieron a algunos productores acumular el capital necesario para acceder a la propiedad de la tierra. Como plantea A. Reguera, era aquel el “momento posible” y por ello los casos de ascenso social y económico que se dieron entonces, no se repetirán.(53)

## **Balance: un análisis del funcionamiento de los mercados de tierra en los partidos de Arenales y Ayacucho, 1824-1904**

El avance de las investigaciones referidas al mercado de tierras en el Río de la Plata, permite despejar las dudas sobre su existencia; resta, sin embargo, continuar ahondando en las formas y mecanismos de su funcionamiento en las diferentes regiones.

M. Aymard ha planteado, para el contexto europeo, la utilidad de pensar los “mercados” de la tierra en plural, siendo que en un mismo espacio pueden estar funcionando diversos mercados, con sus distintas formas y mediaciones, comunicados entre sí pero cada uno con sus propias reglas. Una primera distinción la constituye el tamaño de las propiedades negociadas, pero también, la condición jurídica de las tierras y los derechos de compradores y vendedores, las relaciones que median la compraventa, las formas de pago, el precio, etc.(54) Pensar en estos términos el mercado de tierras en la frontera bonaerense nos permitió avanzar en las diversas formas y lógicas de acceso al mercado en los diferentes momentos. En este sentido, una primera diferenciación que es preciso marcar en este contexto, es la existencia de una oferta pública y una privada de tierras, lo cual permitiría pensar dos mercados, con sus diversas lógicas de funcionamiento y acceso, aunque complementarios. Esta distinción nos parece interesante porque no sólo marca dos etapas: una primera, la de la enfiteusis y ventas de la década del '30, seguida por otra caracterizada por la operatoria privada, sino que, en el caso de los partidos que analizamos, el mercado público continuará funcionando, a la par que se configura uno privado, dada la permanencia de terrenos públicos. Mercado implica diferenciación social, concurrencia desigual de los actores, por lo tanto es necesario considerar, quiénes son los actores que concurren al mercado, en qué condiciones lo hacen, cuál es el factor clave de la diferenciación. Y aquí aparece la cuestión de la información. La información esencial en el mercado es el precio, pero también información sobre los derechos que se negocian, sobre los compradores y vendedores, etc. Al plantear como central el acceso a la información aparece la cuestión de diferenciados canales de circulación de la misma, lo cual crea una “asimetría de la información”, pues no todos los actores poseen el mismo bagaje informativo (divergencia), tienen igual acceso a la información (desigualdad) y la utilizan de la misma manera (manipulación). Por lo tanto, es necesario diferenciar la información en tres niveles: institucional-público, convencional-semi-público/semi-privado e individual-privado. El primer nivel es el propio de las publicaciones oficiales. El segundo nivel lo encontramos en la prensa (diarios y periódicos), publicaciones y guías regionales. En ellos la información aparece con carácter simplificado, pues hay un cierto número de intermediarios, lo que obliga convencionalmente a los agentes a ponerse de acuerdo sobre los nomencladores comerciales, a fin de formar una opinión común. Y

el tercero lo encontramos depositado en las redes de comerciantes, estancieros, administradores, diferenciando niveles de acciones y de organización geográfica y medios de intervención y explotación de la información.(55)

En Arenales y Ayacucho el mercado de tierras públicas comienza a funcionar en 1824, con las primeras cesiones a particulares. Como ya mostramos, estas primeras entregas beneficiaron, en general, a militares, políticos y comerciantes relacionados con el estado y también, a hombres que desarrollaban actividades (militares, científicas, comerciales) en la frontera, muchos de los cuales comparten la caracterización anterior. Aquí aparecen como centrales, las formas de obtención de la información, y es evidente que estos personajes se hallarían en una situación privilegiada al respecto. Información sobre los lugares: conocimiento de los nuevos territorios de frontera, características de los terrenos, accesibilidad a los mercados, posibilidades de especulación con los precios pagados al estado y cobrados en futuras transacciones, etc. En este sentido, es importante recordar la participación de los agrimensores Felipe Senillosa y Ambrosio Crámer y de los miembros de la expedición de 1825 en las primeras denuncias de tierras. De la misma forma podemos ver la participación de Eustoquio Díaz Vélez, quien se había trasladado a la zona, actuando como apoderado de otros enfiteutas.

También información acerca del sistema legal de entrega de los nuevos territorios y sobre las posibilidades de negociar los derechos obtenidos: la negociación de “acciones enfiteúicas” en esta zona fue muy intensa, presentándose hasta cinco traspasos hasta el momento en que los predios pasaron a manos privadas en forma plena, lo cual indica una negociación mayor que en otros puntos de la provincia. No es la propiedad lo que se transmite en estas primeras transacciones, sino el derecho a explotarlas y usufructuarlas; por ello es importante el conocimiento, por parte de los participantes, de los derechos que el vendedor puede ceder al momento de efectuarse la transacción. Lo que se transmite es un derecho de uso, aunque en algunos casos se den ventas fraudulentas, al desconocer alguna de las partes, la condición de las tierras objeto de las transacciones; a pesar de esta incertidumbre, los terrenos fueron igualmente negociados. Es posible que quienes buscaran mayor seguridad y resguardo de sus derechos, se volcaran a las operaciones en las zonas de más antiguo asentamiento. Finalmente, varios enfiteutas lograron la propiedad mediante la ubicación de boletos de premios adquiridos a sus beneficiarios: nuevamente aparece como central el conocimiento acerca del funcionamiento legal del sistema.

Además de la intensidad de los traspasos, fue interesante constatar que involucraron frecuentemente a personas vinculadas entre sí (por lazos comerciales, personales o familiares). La disposición de información, en un contexto en que no existieron canales públicos de circulación de la misma, resultó fundamental; en este sentido, vínculos personales y proximidad con el poder parecen haber sido claves.

Finalmente, hay que destacar la considerable extensión de tierras involucradas en las operaciones en este “mercado de tierras públicas”: en la década del ‘20 el promedio por operación fue de 44.662 hectáreas y 23.623 hectáreas en la del ‘30. Este mercado se fue ampliando por la división de las primeras enfiteusis y la aparición de nuevos nombres. A partir del inicio de las ventas de los terrenos públicos, en 1836, lo que empezó a venderse y comprarse fue la propiedad de la tierra y no ya un derecho de uso, aunque el mercado de terrenos públicos continuó funcionando, ya que, recordemos, 208.490 hectáreas permanecieron como fiscales. Las transacciones de estos últimos terrenos del estado fueron configurando una intrincada trama de derechos, alentada por el vacío legal. Un rasgo característico de la ocupación de esas tierras fue un patrón de asentamiento familiar y la superposición de tenencias, sumados al fraccionamiento de la tierra, respecto a la situación de los terrenos públicos en las dos décadas previas.

Después de 1836, sólo dos de los primeros enfiteutas accedieron a la propiedad, ¿estos hombres pudieron anticipar la transformación de la condición legal de la tierra, y especular con el momento en que el estado la cedería en forma definitiva?... Para otros, la posesión de terrenos en la frontera pudo haber sido un buen negocio, beneficiándose con los traspasos. El mercado privado comenzó a operar sobre la estructura de la tenencia de diversas formas; por un lado, el fraccionamiento y venta de las propiedades posibilitó la aparición de nuevas cohortes de propietarios, a la vez que otros patrimonios se transmitían de generación en generación, manteniéndose en el interior de las familias. ¿Quiénes eran los nuevos propietarios? ¿Cómo accedieron a la propiedad de la tierra en esta zona? Algunos ya eran propietarios en otras zonas de la provincia, lo que permite ver un movimiento que acompañó el corrimiento de la frontera. En algunos casos, explotaban las tierras que luego comprarían, por lo cual es posible suponer que formas de contratación como el arrendamiento, mediería u otras, pudieron ser un primer paso hacia la propiedad. La existencia de operaciones entre parientes, muestra que no había un predominio absoluto de transacciones impersonales y que el conocimiento personal, el parentesco, la vecindad o la asociación comercial, pudieron ser variables fundamentales al momento de vender o comprar tierras. También podía tratarse de estrategias para conservar la tierra en las familias, como han mostrado otros estudios y sugieren nuestros datos.

Algunas transacciones pudieron basarse en la anticipación que vendedores y compradores hicieron acerca de la transformación de la condición legal de las tierras. Esto, particularmente, en el contexto de cambio de la enfiteusis a la propiedad plena, pero también en años posteriores; veámoslo a través de un ejemplo: en 1851, Carolinade Álzaga vendió a Hermenegildo Godoy un “terreno de estancia”. Estas tierras formaban parte de una extensión mayor, originada en una donación de 12 leguas cuadradas que se pretendía ubicar sobre estos campos

y que estaba en disputa con el gobierno. Según el convenio de venta realizado con Godoy

“[...] si por un evento que no lo esperan no llegase á obtener el título de que hace mérito, ella y sus herederos queda obligada a comprar otro terreno con boletos de premio ó de cualquiera otra manera para dejarlos en perfecta posesión de terreno, cuya acción ahora vende”.(56)

A pesar de existir esta posibilidad, Godoy había poblado una estancia en ese campo; trece años después obtuvo las escrituras.

Ha faltado examinar un aspecto: los precios de la tierra. Ello se debe a que la información proporcionada por las fuentes no es suficiente para construir series y con ello ampliar la respuesta a la cuestión de cómo se formaron los precios en aquel contexto. Sabemos que la referencia al mercado involucra el precio como elemento de orientación y de relación entre oferentes y demandantes.(57) ¿Cómo varió de acuerdo a si se trataba de potreros, estancias, chacras, etc.? ¿Era el mismo precio el pagado por familiares que por personas de fuera del círculo familiar? Son algunos de los interrogantes que quedan pendientes por el momento.

¿Existió un mercado de tierras en este contexto? La respuesta es afirmativa si no asociamos la idea de mercado a la de éste en un marco plenamente capitalista. Los “mercados” que estuvieron funcionando en este espacio implicaron diversos canales y formas de acceso a la propiedad y uso de la tierra. La existencia de transacciones personalizadas en los primeros años, parece haber dado paso a operaciones “mercantilizadas”, y a la aparición de nuevos propietarios. Sin embargo, los negocios entre familiares, aquellos mediados por el conocimiento personal, o surgidos a partir de una relación comercial previa, no desaparecieron.

Finalmente, ¿mercados o mercado de tierras? la distinción resulta valiosa desde un punto de vista metodológico, ya que orienta a pensar los diferentes canales de acceso al mercado, diversos y desiguales y con ello, llama la atención acerca de la desigualdad de los actores que participan en el mismo. Desigualdad que se relaciona, fundamentalmente, con la disposición de información. Asimismo, permite plantear las variadas formas de las transacciones, especialmente, en un contexto que no es plenamente capitalista y la diversidad de tamaño y condición legal de las tierras negociadas. Sin embargo, hemos visto cómo estas diversas formas se combinaron y complementaron, originando *un activo y complejo mercado de tierras*, donde la oferta pública y la privada fueron complementarias y donde existieron diferentes alternativas para acceder a la tierra, claro que era preciso disponer, obviamente, del capital y de la información, proporcionada por las relaciones y los vínculos (personales y comerciales).

## Notas

(\*) Este artículo forma parte de la investigación desarrollada en el marco de mi Tesis Doctoral. Una versión preliminar fue presentada en las *XX Jornadas de Historia Económica*, realizadas en la UNMdP en octubre de 2006. Agradezco los comentarios y sugerencias a aquella versión a los Dres. Guillermo Banzato, Jorge Gelman, Helen Osório y Andrea Reguera.

(1) Banzato, Guillermo. “La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense. Chascomús y Junín, 1860-1890”, *XX Jornadas de Historia Económica*, AAHE-UNMdP, 18 a 20 de octubre de 2006, pp. 1 y 10.

(2) Acerca de las características y aplicación de este sistema puede consultarse Infesta, María Elena. “La enfiteusis en Buenos Aires, 1820-1850”, en: Bonaudo, Marta y Pucciarelli, Alfredo (comp). *La problemática agraria. Nuevas aproximaciones*, Buenos Aires, CEAL, 1993.

(3) Banzato, Guillermo. “La expansión territorial bonaerense, 1780-1880. Aportes de la historia local”, *Anuario del Centro de Estudios Históricos “Prof. Carlos S. A. Segreti”*, n° 1, 2001.

(4) “Diario de la Comisión nombrada para establecer la nueva línea de frontera al sur de Buenos Aires, bajo la dirección del señor coronel Don Juan Manuel de Rosas, con las observaciones astronómicas practicadas por el señor Senillosa, miembro de la Comisión”, *Colección Pedro de Angelis*, Plus Ultra, 1972, vol. A, tomo VIII.

(5) Esta superficie resulta de la suma de las enfiteusis medidas hasta 1828. En posteriores mensuras aparecieron “sobrantes” de terrenos y algunos errores, por lo cual la superficie total se fue ajustando.

(6) Esta superficie resulta de la suma de las enfiteusis medidas hasta 1828. En posteriores mensuras aparecieron “sobrantes” de terrenos y algunos errores, por lo cual la superficie total se fue ajustando.

(7) Un primer acercamiento a esta problemática en D’Agostino, Valeria y Zubiaurre, Pablo. *Desde la tierra. Un aporte a la historia rural del partido de Ayacucho*, Buenos Aires, Grella Artes, 2003, cap. 3 y D’Agostino, Valeria. “Estado y propiedad de la tierra. Instituciones, derechos, leyes y actores sociales. El caso de los partidos de Arenales y Ayacucho (Provincia de Buenos Aires, Argentina) 1824-1904”, Tesis Doctoral, Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, 2008, cap. 7 (inérita).

(8) Archivo Histórico de Geodesia (AHG), Partido de Ayacucho (PA), Duplicado de Mensura (DM) N° 108.

(9) Infesta, María Elena. “Aportes para el estudio del poblamiento de la frontera del Salado”, *Estudios sobre la Provincia de Buenos Aires*, La Plata, Archivo Histórico Ricardo Levene, 1989 y Banzato, Guillermo. *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte*, 1780-1880, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, 2005, cap. V.

(10) Infesta, María Elena. “La enfiteusis en Buenos Aires...” *Op. Cit.*, p. 104.

(11) Garavaglia, Juan Carlos. “La propiedad de la tierra en la región pampeana bonaerense: algunos aspectos de su evolución histórica (1730-1863)”, en: Fradkin, Raúl y Garavaglia, Juan Carlos. *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia 1750-1865*, Buenos Aires, Prometeo, 2004, p. 76.

(12) Archivo Histórico Provincial (AHP), Escribanía Mayor de Gobierno (EMG), Leg. 336, Expte. N° 22492/0. 1859.

(13) Banzato, Guillermo. *Ocupación y acceso a la propiedad legal de la tierra en la región nordeste del río Salado: Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*, Tesis Doctoral, Universidad Nacional de La Plata, 2002, p. 85.

(14) AHG, PA, DM N° 17, 51, 103, 109 y 113.

(15) AHG, PA, DM N° 6 [El subrayado es nuestro].

(16) AHP, EMG, Leg.149, Expte. N° 11972/0. 1834.

(17) Sabato, Hilda. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires. La fiebre del lanar, 1850-1890*, Buenos Aires, Sudamericana, 1989, p. 65.

(18) Infesta, María Elena. *La Pampa criolla. Usufructo y apropiación privada de tierras públicas en Buenos Aires, 1820-1850*, La Plata, Archivo Histórico Provincial, 2003, p. 122 y ss. e Infesta, María Elena. "La enfiteusis en Buenos Aires,..." *Op. Cit.*

(19) Mascioli, Alejandra. *Productores y propietarios al sur del Salado (1798-1860)*. Mar del Plata: GIHRR-UNMdelp, 2004, p. 114 y ss.

(20) Se considera una superficie de 648.918 hectáreas ya que a la superficie inicial se sumaron 3.780 hectáreas resultantes de sobrantes detectados en la década del '30.

(21) Tomamos este año de referencia porque para esa fecha contamos con un Registro Gráfico Provincial donde se identifican los enfiteutas y las enfiteusis.

(22) Reguera, Andrea. "Vínculos personales en los negocios con la tierra. Empresas y empresarios en la frontera sur bonaerense del siglo XIX", en Jumar, Fernando (ed). *Empresarios y Empresas en la Historia Argentina*, Buenos Aires, UADE, 2002.

(23) Infesta, María Elena. "La venta de la tierra pública en Buenos Aires, 1836-1843", *Estudios e Investigaciones*, número 40.

(24) Para una puesta al día sobre el funcionamiento de estos mecanismos véase Infesta, María Elena y Valencia, Marta. "Tierras. Premios y donaciones, Buenos Aires, 1830-1860", *Anuario IEHS*, número 2, 1987. En otros trabajos hemos desarrollado más extensamente el tema véase D'Agostino, Valeria, "Enfiteutas, propietarios, agregados y ocupantes en el 'nuevo sur': los partidos de Arenales y Ayacucho (1823-1860)", *Dossier "Acceso y tenencia de la tierra en Argentina, 1780-1960"*, *Mundo Agrario*, número 14, 2007.

(25) Hemos abordado los litigios entre ocupantes en ese espacio en D'Agostino, Valeria. "Litigios en torno al acceso a la tierra en el 'nuevo sur'. Arenales y Ayacucho, 1824-1885", *Anuario del Centro de Estudios Históricos "Prof. Carlos S. A. Segreti"*, número 7, 2007.

(26) M. Valencia, que ha abordado el tema a partir del análisis de las escrituras de arrendamiento emitidas por el estado provincial, observa que en Arenales y Ayacucho se registraron dos operaciones por 10.799 hectáreas y 10.699 hectáreas. Esto nos estaría mostrando que la mayoría de los arrendatarios no completaron los requisitos formales del proceso. Véase Valencia, Marta. "Los derechos adquiridos y las nuevas ocupaciones en la frontera bonaerense: el sistema de arriendo público, 1857-1876", en Amaral, Samuel y Valencia, Marta. (comp). *Argentina: el país nuevo. Problemas de historia económica, 1800-1914*, La Plata, EDUNLP, 2000, p. 146.

(27) En esa superficie se incluyen algunos terrenos que fueron otorgados en arrendamiento más de una vez; la superficie de ambos partidos se calcula en 648.918 hectáreas para esta fecha. Hemos tratado este tema más extensamente en D'Agostino, Valeria. "Las tierras públicas en el sudeste bonaerense: los partidos de Arenales y Ayacucho, 1850-1880", *Mundo Agrario*, número 11, 2005. Aparecen algunas ligeras diferencias en los resultados publicados en aquella oportunidad, debido a la localización posterior de algunos casos.

(28) Para el tema de las leyes de venta de tierras públicas de la segunda mitad del siglo XIX véase Valencia, Marta. *Tierras públicas, tierras privadas. Buenos Aires 1852-1876*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires-EDUNLP, 2005, cap. 3.

(29) Aparte de las tierras vendidas, otras 21.600 hectáreas fueron reservadas para los ejidos de Arenales y Ayacucho y más de 45.000 hectáreas fueron reconocidas en propiedad a ex enfiteutas. La superficie de ambos partidos se calcula en 656.775 hectáreas hacia 1864.

(30) Como ha sido destacado por quienes han trabajado con estas fuentes, presentan una serie de dificultades, básicamente el subregistro de algunas propiedades, la omisión de los nombres de algunos propietarios, etc. Sin embargo, estas dificultades han sido salvadas a partir de cruzar y complementar la información con otras fuentes, como los duplicados de mensura y los Libros de

Compradores y Vendedores. Lamentablemente, no contamos para el período que estudiamos, con Guías de Propietarios, como la que existe para Tandil para 1909. Finalmente, vale aclarar que en esta parte hemos tomado en forma global, tierras públicas y privadas.

(31) Reguera, Andrea. *Patrón de estancias*, Buenos Aires, Eudeba, 2006, p. 186.

(32) Sólo en 9 casos no se pudieron establecer las superficies vendidas. En otros muchos fueron deducidas a partir de la reconstrucción de las operaciones previas y posteriores y del trabajo con los planos. En cuanto a las fechas, no pudieron ser precisadas en 33 oportunidades; la mayoría de estos casos corresponde a operaciones ocurridas luego de 1840 y también algunos traspasos de enfiteusis. Es por ello que al sumar los traspasos de las dos primeras décadas, el resultado no es el mismo que el hallado cuando se contabilizaron las transacciones con enfiteusis debido a que algunos de esos traspasos quedaron clasificados “Sin fecha” en los cálculos de esta parte.

(33) Infesta, María Elena. “La enfiteusis en Buenos Aires...” *Op. Cit.*

(34) Por razones de espacio y para facilitar la lectura, no hemos incluido los cuadros correspondientes, tan sólo los gráficos.

(35) La década de 1890 presenta una reducción considerable en relación a la anterior, a modo de hipótesis pensamos que esto pudo deberse al impacto de la crisis económica de 1890, aunque también es posible que se deba a la falta de registro ya que, aunque la documentación del Archivo Histórico de la Dirección de Geodesia llega hasta el año 1920, en la mayoría de los casos ya aparecen interrupciones hacia fines del siglo XIX.

(36) AHG, PA, DM N° 145.

(37) AHG, PA, DM N° 86.

(38) AHG, PA, DM N° 13.

(39) AHG, PA, DM N° 124.

(40) AHG, PA, DM N° 151.

(41) En los casos en que la sucesión terminó con la adjudicación y división de los bienes entre los herederos, hemos contabilizado cada una de estas operaciones por separado; en cambio, cuando no ocurrió división, contabilizamos una sola operación, a nombre de la testamentaria.

(42) Bèaur, Gerard. “La transmission des explotations: logiques et stratégies. Quelques réflexions sur un processus obscur”, *Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée*, ME-FRIN, tomo 110, 1998.

(43) Zeberio, Blanca. “Tierra, familia y herencia en la Pampa Argentina. Continuidades y rupturas en la reproducción del patrimonio (siglos XIX y XX)”, *Quinto Sol*, número 6.

(44) Canedo, Mariana. *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos, 1600-1860*, Mar del Plata, GIHRR-UNMdEP, 2000, pp. 123 y ss.; Banzato, Guillermo. *La expansión de la frontera bonaerense... Op. Cit.* cap. IV.

(45) Para reconstruir este caso nos hemos basado en AHG, PA, DM N° 72 y 82 y Archivo General de la Nación (AGN), Sala VII, Sucesiones N° 4.957, 1866 y N° 5.215, 1890.

(46) A la extensión de la viuda se le habían sumado 500 hectáreas de un sobrante.

(47) AGN, Sala VII, Sucesión N° 5.215. 1890.

(48) *Ibidem.*

(49) Mascioli, Alejandra. *Productores y propietarios al sur del Salado... Op. Cit.*, p. 154.

(50) Es probable que haya un error en la fuente, debido a que las ventas se iniciaron en 1864.

(51) AHG, PA, DM N° 7, 19, 28, 57 y 61.

(52) AHG, PA, DM N° 16, 17 y 44.

(53) Reguera, Andrea. “Familia, formación de patrimonios y transmisión de la tierra en Argentina. Los Santamarina en Tandil (1840-1930)”, en: Gelman, Jorge, Garavaglia, Juan Carlos y Zeberio, Blanca (comps.), *Expansión capitalista y transformaciones regionales. Relaciones sociales y empresas agrarias en la Argentina del siglo XIX*, Buenos Aires, IEHS-La Colmena, 1999.

(54) Aymard, Maurice. Seminario de Doctorado “El Mediterráneo en las ciencias sociales: un estudio de caso. Economía de corte e información”, Tandil, FCH/UNCPBA, segundo semestre de 2002.

(55) Reguera, Andrea. *Seminario de Doctorado “Historia Social de la Propiedad de la Tierra en el siglo XIX. Riqueza, poder y desigualdad social”*, Tandil, FCH/UNCPBA, primer semestre de 2002b.

(56) AHG, PA, DM N° 105.

(57) Arcondo, Aníbal. “La noción de mercado en Economía y su utilización en Historia”, en: Grosso, Juan Carlos y Silva Riquer, Jorge, *Mercados e Historia*, México, Instituto Mora, 1994, p. 20.