

ARTÍCULOS

LOS PRECIOS DE LA TIERRA EN UNA PROVINCIA ARGENTINA. CÓRDOBA 1820-1855.

Ana Inés Ferreyra
Universidad Nacional de Córdoba
aiferreyra@fibertel.com.ar

Resumen: El marco temporal de este trabajo se desarrolla en el período de las *autonomías provinciales* que se caracteriza por la falta de un poder central o nacional que aglutine las diversas jurisdicciones. En este período la provincia de Córdoba pasó por largos años de fuerte inestabilidad, en los que varió sus alianzas políticas en varias oportunidades. Una de las consecuencias más notables fue la inseguridad y en ese ámbito, la razón política se impuso sobre las garantías que establecía la ley y en consecuencia, hubo confiscaciones de bienes, valores y persecuciones políticas que crearon una situación de incertidumbre general. Esta circunstancia, restó atractivo a las inversiones por el alto riesgo a que quedaban expuestas. La venta de tierra pública en la campaña fue sensiblemente menor que la de sitios baldíos o ejidos en la zona peri-urbana y que la compra-venta de tierra entre particulares. El movimiento de venta de tierras públicas que se registró en Córdoba contrasta con el movimiento sensiblemente mayor que se produjo en otras áreas del país especialmente en Bs. As., donde la expansión ganadera demandó zonas nuevas. No obstante representó, en no pocas oportunidades, un negocio privado substancioso en el que se aprovechó la proximidad con el poder, para comprar grandes extensiones de tierras públicas a precios deprimidos y venderlas luego fraccionadas, a los precios corrientes del mercado. En cuanto a la circulación de tierra entre particulares, se produjo por lo general en los espacios de antiguos asentamiento – centro, norte y oeste – fue bastante más activo que el movimiento de traspaso de tierras públicas y con un ritmo acorde a la población del momento. Si bien hubo alguna circulación por vinculación de parentesco, el mayor movimiento entre compradores y vendedores se produjo entre personas que negociaban la tierra por otras razones de inversión y por precios que tenían que ver con las condiciones que presentaba la parcela negociada y la oferta y demanda. Nuestro objetivo principal es analizar los precios de la tierra en la zona rural, observando en lo posible la incidencia que tuvieron los conflictos políticos, las crisis económicas, la calidad y seguridad que ofrecían las parcelas negociadas. Las principales fuentes de información se obtuvieron de las operaciones de compra-venta registradas en los protocolos notariales y expedientes judiciales del período.

Palabras clave: Tierra, rural, precios, pagos, Córdoba, Argentina.

Title: PRICES OF LAND IN A PROVINCE OF ARGENTINA. CÓRDOBA 1820-1855.

Abstract: The time frame of this work takes place during *provincial autonomy*, period marked by the lack of a central or national power. In this period the Córdoba province went through many years of strong instability, with different political alliances. One of the most significant

Recibido: 13-04-2014
Aceptado: 23-04-2014

Cómo citar este artículo: FERREYRA, Ana Inés. Los precios de la tierra en una provincia argentina. Córdoba 1820-1855. *Naveg@mérica. Revista electrónica editada por la Asociación Española de Americanistas* [en línea]. 2014, n. 13. Disponible en: <<http://revistas.um.es/navegamerica>>. [Consulta: Fecha de consulta]. ISSN 1989-211X.

consequences of this situation was the insecurity in this area, the social order was imposed disregarding the guarantees established by law and therefore there were confiscations of property, values and political persecution that created a situation of general uncertainty. This state of affairs pushed away investments because of the high risk they were exposed to. The rate of public land sales in the campaign was significantly lower than that of vacant sites or *ejidos* in the peri - urban area and the sale of land between individuals. The sales movement of public land that took place in Córdoba was reduced in contrast to the significantly larger movement that took place in other areas of the country especially in Buenos Aires, where the livestock expansion demanded new areas. However, this movement represented frequently a substantial business for private owners who took advantage of their proximity to the political power to buy large tracts of public land at depressed prices and then sell them, already divided, at current market prices.

On the other hand the movement of land among particulars took place usually in the spaces of ancient settlement - central, north and west – and was considerably more active than the movement or transfer of public lands, following the growing of the population. Although there was some movement due to linking relationship, the greater movement between buyers and sellers came from people trading the land for other reasons like investment, while prices depended on the conditions of the land and the interaction between supply and demand.

Our main objective is to analyze the land prices in rural areas, focusing whenever possible on the impact that political conflicts, economic crises, and the grades of quality and security associated with the offered tracts.

Keywords: Earth, rural, prices, payments, Córdoba, Argentina.

1. Introducción

1.1. Objetivos

En este trabajo analizamos los precios de la tierra y las formas de pago en las zonas rurales de la provincia de Córdoba, durante la primera mitad del XIX. Y de acuerdo a las posibilidades que ofrecen las fuentes existentes, procuramos individualizar los principales factores que incidieron sobre las cotizaciones; esto es, calidad de las tierras, distancia a los mercados, acceso a las vías de circulación, condiciones climáticas y la repercusión que tuvieron las circunstancias políticas y económicas de la región. La base de información la obtuvimos esencialmente de las operaciones de compra-venta registradas en los protocolos notariales, tanto de tierras públicas como privadas y de tasaciones realizadas en los inventarios post-mortem.

1.2. El ambiente político y la realidad económica del período analizado

Los que han transitado este período de la historia económica argentina conocen las dificultades que existen para analizar los precios de la tierra en la primera mitad del siglo XIX. Tarea compleja no sólo porque la información que ofrecen las fuentes es limitada, imprecisa e incompleta en la mayoría de los casos sino porque se trata de un período con inestabilidad institucional y conflictividad permanente, dos cuestiones que incidieron sobre la marcha de la economía en general.

En efecto, en el territorio de lo que después se conoció como República Argentina, los comienzos no fueron ni fáciles ni claros. En 1810 la ruptura con el

poder imperial no produjo automáticamente la conformación de un orden estatal; por el contrario, implicó una larga y dificultosa trayectoria que recién pudo cristalizar en las últimas décadas del siglo XIX. Se fue construyendo a base de marchas y contramarchas, caracterizada por la improvisación y la desorientación pero también por una marcada diferencia de opiniones entre quienes llevaron a cabo el movimiento de revolucionario que puso fin a la dependencia colonial. Hubo desencuentros y enfrentamientos por largo tiempo, tensiones que se prolongaron y corrieron paralelas a la guerra por la independencia. La guerra civil enfrentó internamente a *provincianos y porteños*, a hombres del Interior con los de Buenos Aires; a federales, unitarios y confederales. A comienzos de la segunda década independiente, en ese ambiente de profundas rivalidades, cayó el orden político-administrativo de intendencias, un resabio colonial largamente resistido por todas las jurisdicciones en que se dividían las Provincias Unidas del Río de la Plata. Y como consecuencia de ese quiebre institucional que, entre otras cosas, produjo la caída del poder central, se abrió una nueva etapa en la historia argentina denominada de las autonomías provinciales. Las nuevas jurisdicciones no tuvieron un poder general que las aglutinara pero se manejaron con un sentimiento más o menos explícito de pertenencia, que varió en sus formas y de acuerdo a las circunstancias.

En este marco complejo, la jurisdicción de Córdoba pasó de cabecera de gobernación intendencia a provincia del orden federal y a semejanza de lo que ocurrió en el resto de los nuevos espacios provinciales, comenzó a manejarse con un fuerte grado de autonomía en el que el desafío mayor fue la creación de normas esenciales, capaces de organizar la cosa pública y ordenar las relaciones sociales. Con este criterio se sancionó el Reglamento Provisorio de enero de 1821, ley fundamental que a modo de Constitución, determinó los lineamientos básicos y necesarios para la organización del nuevo estado. La letra de la nueva norma fijaba las pautas institucionales, la división de poderes y sobre todo, los derechos y garantías de los individuos. Si bien el texto fue el más completo y mejor organizado de todas provincias, en la práctica el nuevo estado cordobés no tuvo la estabilidad necesaria, ni la fuerza y el poder de coacción suficiente como para garantizar los derechos y garantías que fijaba la ley.

Se abrió una época de inestabilidad política, en la que Córdoba varió sus alianzas externas en varias oportunidades y en el plano interno, se sucedieron cambios políticos y momentos de alta conflictividad, con su secuela de inseguridad, en los que la razón política se impuso sobre los derechos de propiedad y demás garantías que aseguraba la ley fundamental de la provincia, el Reglamento Provisorio de 1821. En consecuencia, se produjeron confiscaciones de bienes, valores y persecuciones políticas generando una situación de general incertidumbre que afectó tanto las relaciones sociales como a la economía en general. Tanto la hacienda pública de la provincia de Córdoba como la actividad privada quedaron sujetas a fuertes limitaciones y condicionamientos y sobre todo, ceñidos a mercados segmentados y fuertemente influenciados por los vaivenes políticos. En esta realidad, los derechos de propiedad individuales dependieron más de la habilidad de las personas para demostrarlos y sostenerlos que de la capacidad del Estado para determinarlos y garantizarlos. En este sentido, el estado provincial

recién estuvo en condiciones de asegurarlos, al menos en algunas de sus formas, en la segunda mitad del siglo.

Si bien la necesidad de organizar la propiedad inmueble se hizo sentir desde la primera mitad del siglo XIX, los organismos creados con ese fin – el Tribunal Agrario de 1837 y la *Comisión Topográfica* de 1849 – resultaron de escasa efectividad y no pudieron avanzar mucho bajo las precarias condiciones que presentaba el estado provincial, con una realidad institucional embrionaria, inestable y sin capacidad de coacción. Recién a partir de la década de 1860, cuando hubo un orden institucional más firme y hubo voluntad de ejecución, se pudo comenzar a organizar la propiedad con bases más firmes, a partir de la creación del Departamento Topográfico (DT)¹.

La falta de circulante fue otro problema de la economía provincial que venía de arrastre de épocas coloniales y se profundizó con la disolución del gobierno central. A finales de la década de 1820 se complicó aun más con los inconvenientes comerciales que ocasionaron los desacuerdos políticos con el gobierno de Buenos Aires y la circulación de moneda falsa tucumana. Y como la escasez de circulante se prolongaba sin atisbo de solución, el gobierno se vio obligado a admitir moneda cortada con tal que no fuera de cobre o metal falso. En busca de algún alivio, entre 1839 y 1843 se comenzó a acuñar moneda en la provincia, a través de particulares, por valores bajos de $\frac{1}{2}$ real y 1 real. Pero los conflictos políticos no le permitieron al gobierno un control apropiado y las acuñaciones tuvieron distinto peso y ley. Recién en 1844, cuando se logró algún tiempo de paz, el gobierno de Manuel López retomó el proyecto de crear una Casa de la Moneda en las que se acuñaron monedas del mismo valor que las anteriores. No obstante su buena calidad, la moneda cordobesa no logró mayor aceptación en otras provincias².

1.2. Los inconvenientes que presenta la información disponible

La mayor dificultad que presentan las fuentes – ya se trate de actas notariales, boletos de compraventas, tasaciones en expedientes judiciales o registros impositivos - son las imprecisiones y ausencias notorias referidas a la superficie negociada, calidad y mejoras existentes. Otro tanto ocurre con la ubicación precisa de la propiedad vendida, existencia de ganado y pastoreos, fuentes de agua, vías de circulación, condiciones del suelo, etc. En el caso de las tierras negociadas entre particulares, se pone más el acento en determinar los linderos que en precisar la superficie negociada y en el caso de las tierras públicas, el empeño está puesto en determinar que no pertenecen a nadie y en caso de estar ocupadas, que sólo se trata de meros *ocupantes de hecho* o *agregados*, sin títulos que demuestren que les pertenece. Más aún, cuando especifican que se trata de una estancia o establecimientos de molienda, hornos de cal o ladrillos, que generalmente se vendían con una buena cantidad de tierras, no sólo no se especifica la superficie del

¹ FERREYRA, A. I. La organización de la propiedad en la provincia de Córdoba: de la etapa de las autonomías provinciales al estado nacional. Argentina, siglo XIX. *ALEH*. 2011, n. 35, pp. 179-207.

² SEGRETI, C.S.A. *Moneda y política en la primera mitad del siglo XIX. (Contribución al estudio de la moneda argentina)*. Tucumán: Fundación Banco Comercial del Norte, 1975.

bien comercializado, sino que no se detalla cuánto corresponde a las instalaciones específicas y cuánto a las tierras. Por esta razón, advertimos que nuestro trabajo tendrá ciertas limitaciones y desequilibrios al respecto y muchas de las tendencias y elaboraciones que presentamos – como precios medios- son aproximaciones elaboradas de acuerdo a lo que la información de las fuentes nos permitió.

Por lo que hemos señalado anteriormente, nos vimos obligados a desechar muchas de las operaciones que se realizaron por la falta de algunos de los datos mencionados, sobre todo los referidos a la superficie. Aunque para considerar la cantidad de operaciones realizadas fueron incluidas todas las transacciones que pudimos localizar. Por esa razón también, estuvimos compelidos a acortar el período de estudio y desechar la primera década independiente, que en un principio nos habíamos propuesto incluir, porque en ese período son aún más imprecisos los datos de las operaciones. Mientras que en la medida en que se avanza hacia mediados de siglo, aparecen algo más precisas las medidas de superficie, lo mismo que algunos detalles sobre el tipo de tierras que se está negociando; no obstante, no ocurre lo mismo en la totalidad de las operaciones. Es probable que esta falta de exactitud en el momento de consignar la superficie se deba en cierta medida a la falta de un control específico del estado. Como hemos apuntado, hasta mediados del siglo XIX el estado prácticamente dejó a la iniciativa privada la tarea de mensurar las tierras y no ejerció mayor control sobre el ejercicio de las profesionales que las llevaban a cabo. Recién en 1849 se creó *Comisión Topográfica* citada, que tuvo como objetivo controlar las mensuras y realizar un control sobre la capacidad de los agrimensores y el estado de sus instrumentos. Por primera vez, el estado tomó a su cargo exclusivo la autorización no sólo de las mensuras, sino de los sujetos que la realizaban, de sus “saberes” y aptitudes y de los instrumentos con que realizan las mensuras. Si bien la institución no tuvo mayor fortaleza y no arregló los problemas de fondo, se mantuvo tras la caída del gobierno rosista de Manuel López, en 1852 y luego fue sustituida por el DT a que hemos hecho referencia. De modo que hasta aquélla fecha es probable que las medidas de superficie que se podían consignar en un documento de compra-venta u otro tipo de contrato, no tuvieran el alcance y el valor que obtuvieron en épocas posteriores, cuando las mensuras estaban controladas y registradas por el estado. Lo que significó en otro orden de cosas, la garantía de los derechos de propiedad por parte del estado provincial³.

Una cuestión no menos importante que revelan las fuentes es la variedad de formas de acceso y tenencia de la tierra. Por un lado, se observa la supervivencia de antiguas formas coloniales de tenencia – esto es, mercedes y capellanías- y por el otro, la existencia de diversos mecanismos de transferencia de la tierra pública heredados de la colonia, que complicaron aún más la cuestión de la propiedad y

³ Recordemos al respecto, que hasta la sanción del Código Civil -aprobado en 1869 y puesto en vigencia desde 1871- los derechos de propiedad en gran parte se regían por los principios de las antiguas leyes españolas. No obstante que el reglamento provisorio de 1821, primero y la Constitución nacional y provincial después, declaraban el derecho a la propiedad. Tanto en el texto de las antiguas leyes españolas desde Las Siete Partidas hasta la Novísima Recopilación, como las Leyes de Indias, se exigía para confirmar la propiedad, título y posesión, principio que luego adoptó el Código Civil.

generaron numerosos litigios de difícil resolución. El estado provincial continuó aprobando las solicitudes de *confirmación de mercedes* que juzgó conveniente, en buena parte movido por el interés fiscal pero también, por la presión que ejercieron algunos solicitantes ligados a los círculos de decisión. Estas confirmaciones se tramitaron cuando los beneficiarios de una merced, o los que afirmaban serlo, no se habían acogido en tiempo y forma a los términos establecidos por la Real Instrucción de 1754, en cuyo caso, debían ajustarse a ciertas condiciones mínimas como era demostrar continuidad en la ocupación y haber pagado los impuestos respectivos⁴. En realidad, el estado reconoció viejos títulos de propiedad sin tener en cuenta el tiempo transcurrido y lo poco precisos que pudieran resultar dichas habilitaciones. No ocurrió lo mismo con otras formas sociales de propiedad como las de las tierras comunes de los pueblos de indios.

1.3. Categorías históricas usadas con mayor frecuencia

Emplearemos las categorías históricas que aparecen con mayor frecuencia en las fuentes consultadas; la expresión *suerte de tierras*, por lo general alude a tierras de menor extensión, aproximadamente $\frac{1}{2}$ legua² - aproximadamente 1350 ha-. En cambio, la palabra *tierras* aparece cuando se trata de una extensión algo mayor y por lo general, sin edificaciones o mejoras importantes. La expresión *estancia* parece referirse más que a la extensión de la unidad, al hecho de que la superficie transferida tiene ciertas mejoras como edificaciones, huertas, cementeras, hornos, molinos, que no siempre se especifican con claridad. Es decir, alude a un complejo rural en producción.

Por último, los precios que figuran en el texto se refieren a pesos plata de a 8 reales y se expresan con la letra p. para pesos y r. para reales. La legua cuadrada, l² en la época comprende 2701 hectáreas – ha.- aproximadamente.

1.4. Estado de avance del conocimiento

En Argentina, el problema de la tierra ocupó siempre un lugar central en las preocupaciones de los historiadores de las zonas rurales pero sus mayores esfuerzos estuvieron puestos en cuestiones referidas al acceso, tenencia y distribución más que en los precios. Tendencia que es más notable para el siglo XVIII y gran parte del XIX, un período al que siempre se supuso con abundancia de tierras, escaso movimiento de circulación y precios bajos y relativamente estables. La tendencia fue cambiando paulatinamente y en los últimos años, el valor de la tierra en el período señalado ha suscitado un renovado interés, bajo la influencia de investigaciones más específicas, especialmente las que se refieren a la provincia de

⁴ En 1823, Narciso Moyano, funcionario del gobierno de Juan Bautista Bustos y luego representante del congreso provincial, tramitó exitosamente la solicitud de *confirmación de propiedad de una merced* otorgada a su padre en el siglo XVIII, cuyos títulos no habían sido presentados según lo dispuesto por la real instrucción de 1754. Otro tanto ocurrió con Tomás Vázquez quien solicitó, en febrero de 1828, *confirmación de una merced* hecha a sus ascendientes siglo y medio atrás. El gobierno accedió a dicha solicitud, previo pago de los impuestos que hemos señalado. Archivo Histórico de Córdoba, en adelante AHPC, *Hacienda, 1823, Libro Comprobante de Hacienda*, comp. n. 260; año 1828, *Libro Comprobante de Hacienda*, comp. n. 121.

Buenos Aires⁵.

Para la provincia de Córdoba, el tema de los precios de la tierra no ha sido suficientemente considerado, sobre todo en el período que nos ocupa. Algunos trabajos se relacionan en alguna medida con el tema pero centran su preocupación en el movimiento de compraventa de la propiedad rural en Córdoba⁶.

Más específico pero sobre un período posterior a nuestro estudio son los trabajos de Tognetti sobre las tierras nuevas del este y sur provincial⁷. Falta aún un trabajo que se ocupe específicamente del valor de la tierra en las convulsionadas décadas de la primera mitad del siglo XIX. Somos concientes que las dificultades señaladas anteriormente imponen limitaciones y desequilibrios al análisis pero creemos que es necesario comenzar a trabajarlos.

2. Las tierras públicas

Para comprender mejor los valores a los que nos vamos a referir, es necesario que hagamos referencia al proceso de ocupación territorial, a la tierra desocupada o “sin dueños” y a los niveles de demanda de la misma. El proceso de ocupación de la tierra en esta provincia del “Interior” fue bastante diferente del que se dio en otros espacios del país, esencialmente en el litoral y dentro de éste, en el espacio bonaerense. La actividad ganadera en el espacio cordobés, importante desde épocas coloniales porque produjo tempranamente saldos exportables crecientes de cueros, sebo y lanas hacia el puerto de Buenos Aires y de ganado en pie hacia el norte y hacia las provincias del oeste y a Chile, se mantuvo hasta la segunda mitad siglo XIX dentro de las amplias zonas de viejo asentamiento del centro, norte y oeste provincial. Por lo tanto, no existió una demanda sostenida de tierras nuevas. En

⁵ Entre otros: MIGUEZ, E. J. *Las tierras de los ingleses en la Argentina (1870-1914)*. Buenos Aires: Editorial Belgrano, 1985; SABATO, H. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar. 1850-1890*. Buenos Aires: Sudamericana, 1989; GARAVAGLIA, J. C. La propiedad de la tierra en la región pampeana bonaerense: algunos aspectos de su evolución histórica (1730-1863). En: FRADKIN, R. y GARAVAGLIA J. C. (eds.). *En busca del tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865*. Buenos Aires: Prometeo Libros, 2004; BANZATO, G. *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, pp. 232-262; BANZATO, G. La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense. Chascomús y Junín, 1860-1890. En: *Trabajos y comunicaciones*. 2009, v. 35. La Plata: Universidad nacional de La Plata, pp. 255-277; D' AGOSTINO, V. *Expansión de la frontera y ocupación del “nuevo sur”: los partidíos de Arenales y Ayacucho. (Provincia de Buenos Aires, 1820-1900)*. Buenos Aires: Prometeo Libros, 2012.

⁶ CALDARONE, A. y FERRARI, M. *Transacciones sobre tierras públicas en la provincia de Córdoba. La mesa de Hacienda, 1855-1880*. Córdoba, 1988, inédito; ROMANO, S. *Transacciones sobre propiedades rurales. Córdoba 1830-1855. Cuaderno del Colegio de Agrimensores de la Provincia de Córdoba*. Córdoba, 1989.

⁷ TOGNETTI, L. Estado provincial, derechos de propiedad y formación del mercado de tierras a través del estudio de las transacciones inmobiliarias en la frontera sureste de Córdoba, 1860-1880. En: FERREYRA, A. I. (dir.). *Cuestiones Agrarias Argentinas*. Córdoba: Ed. Brujas, 2010, pp.147-178; TOGNETTI, L. Mercado y precios de la tierra durante la expansión de la fronteras en el sureste cordobés. *Trabajos y Comunicaciones*. UNLP, 2008.

consecuencia, hasta los primeros años de la década de 1860, la provincia de Córdoba se mantuvo más o menos dentro de la misma zona de ocupación y recién a partir a de esa fecha se advierte una modificación significativa de sus fronteras.

Por lo tanto es de prever que la demanda de tierras públicas haya sido bastante baja. En primer lugar, se requerían tierras públicas para ampliar una propiedad que ya estaba en producción; por esta razón en muchas de las *denuncias* de tierras baldías, los solicitantes las denominaban tierras de “sobras”, próximas a sus propiedades, que por otra parte en la mayoría de los casos ya las venían “ocupando de hecho”. Para otros, en cambio, la compra de tierras públicas constituía una forma de comenzar a conformar una unidad de producción⁸. Y no pocos aprovecharon los bajos precios a que se vendían las tierras fiscales y su vinculación con los círculos de gobierno para adquirir extensiones considerables que luego fraccionaban y revendían a valores superiores⁹.

La compra de tierras públicas se realizaba a través de lo que se denominaba *denuncia* y que consistía en una nota que se dirigía al gobierno donde se “denunciaba” la existencia de una tierra “vacías o sin dueños” por lo tanto, pública- y se tramitaba a través del fiscal de tierras al que correspondía verificar que no tenían dueños, establecer el valor de las mismas y llevar a cabo la operación de transmisión. Si se trataba de tierras más o menos próximas a la ciudad o centro poblado de cierta importancia, el fiscal debía preparar un remate y abrir la oferta al público; si en cambio, las tierras estaban alejadas, la cuestión se arreglaban a través de una solicitud de *moderada composición*.

No hubo una promoción expresa por parte del estado para vender tierras fiscales y lo poco que se vendió en la mayoría de las veces fue empleado como ingreso extraordinario para proveer las reducidas finanzas provinciales. Y como ocurrió en otras regiones del país, las tierras públicas fueron empleadas por el estado provincial como moneda para pagar diversos compromisos, como el caso de los sueldos devengados a las tropas que guarnecían las fronteras; un ejemplo de esto sería el caso de B. Maure que acabamos de describir en la nota anterior. En cuanto a la forma de pago, podía ser abonada en cuotas, con un interés anual del 5 %, beneficio usual en las operaciones crediticias de la época. Pero más allá de uno u otro destino que se le diera a la transferencia de tierras públicas, el monto de lo

⁸ Como en el caso de Nicolás Pinto que compra tierra pública en 1797, 1802, 1832 y 1843. La primera compra la hace en la zona de la frontera este, en Río III Abajo, *Las Barrancas*, 18.907 ha. que años más tarde vende fraccionada. El resto las compra en el departamento Tulumba, por un total de 17.961 ha, con las que formó una estancia, *Candelaria*, con dos importantes puestos *Las Palomas* y *Del vuelto del Monte*.

⁹ Por citar sólo algunos casos: Benito Zabalía -rico comerciante y productor de harinas, además de representante en la legislatura- en 1827 compra al estado en el departamento Anejos, 3253 ha, en 35 pesos y las vende 10 años después, a 1000 pesos. Indalecio Gómez, también comerciante y funcionario de la Hacienda, en 1828 compró 13.505 ha en 60 p., en el norte del departamento de Punilla y 2 años más tarde las vendió en 500 p., sin mejoras. Otros, como Benito Maure – representante en la legislatura- en 1829 adquirió, 13.505 ha en las cercanías del fuerte Jagüeles, departamento Río Cuarto en zonas de frontera y las abonó con lo que le adeudaba el estado. Años más tarde las vendió al mismo estado, que las compró para entregarlas a los pobladores de frontera que estuvieran establecidos, con el fin de fomentar el establecimiento de población.

recaudado nunca fue realmente significativo si se lo compara con lo que se recaudaba en concepto de impuestos aduaneros sobre la exportación y sobre todo, la importación de mercaderías al territorio provincial.

También las tierras públicas fueron distribuidas o arrendadas a bajo precio, con el objeto de fijar la población en las fronteras, sobre todo alrededor de los fuertes de avanzada con el objeto de formar una barrera de contención para detener el avance de los aborígenes y mantenerlos alejados de las tierras de mayor producción y de los caminos por donde circulaba el comercio que producía las mayores recaudaciones impositivas. Con este propósito, en los años 1830, 1837, 1842, 1854 y 1855 se dictaron una serie de disposiciones que autorizaban al ejecutivo a expropiar tierras en las proximidades de los fuertes de avanzada en las fronteras del noreste, este y sur. Como consecuencia, en no pocas oportunidades, el estado compró tierras que había vendido en años anteriores.

Existe una diferencia importante entre el movimiento de venta de tierras pública y el de compra-venta entre particulares, como se puede observar en el gráfico siguiente en donde la mayor cantidad corresponde al movimiento de tierras privadas.

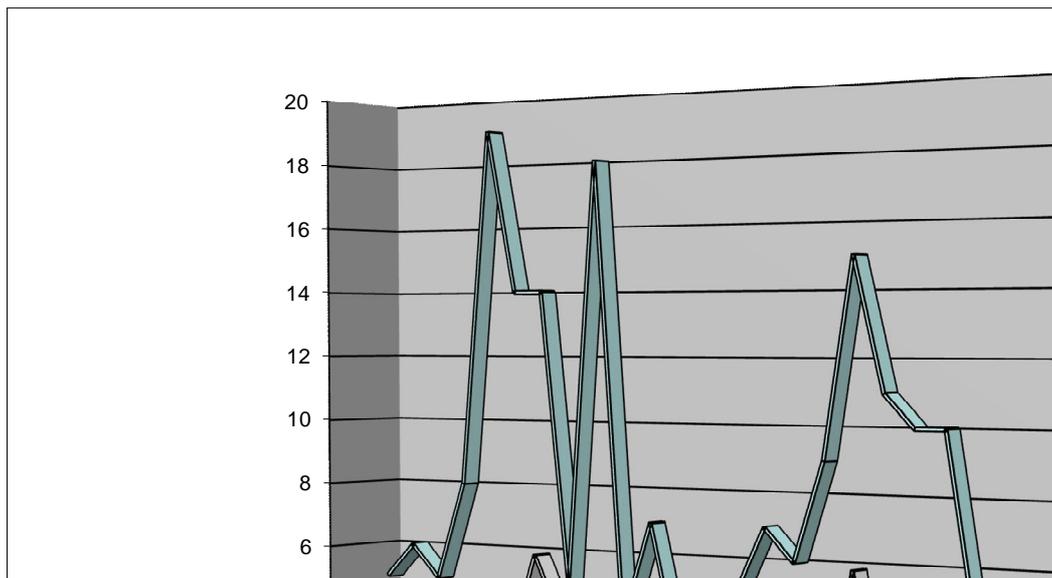


Gráfico n. 1: Transacciones de tierras públicas y privadas en la campaña. **Fuente:** Elaborado con datos obtenidos en AHPC, Registros Notariales N° 1-2-3-4, 1820-1855; Hacienda, Libro Mayor y manual, 1820-1855

La marcada disminución de las ventas de tierras públicas que se observa entre los años 1827 y 1832 se debe a dos circunstancias políticas. Hacia fines de 1827 la provincia se integró nuevamente al pacto general y designó diputados a la Convención de Santa Fe; en consonancia con la nueva orientación política y con lo que ocurría en Buenos Aires con las tierras fiscales, sancionó una ley en noviembre por la cual las tierras públicas provinciales quedaban afectadas a la garantía de la

deuda nacional¹⁰. La medida tuvo vigencia teórica hasta 1829, en que las alianzas políticas volvieron a cambiar; desde ese año la provincia se enfrentó con el círculo político porteño y conformó la Liga del Interior con la mayor parte de las otras provincias. Como consecuencia se produjo el enfrentamiento con el bloque del litoral que duró hasta 1831.

Pero mientras duró el acercamiento, la restricción sobre enajenación de tierras fiscales no fue tan rígida porque hemos observado que en 1828 al menos 3 ventas de tierras públicas por remate. El aumento de las ventas de tierras fiscales se produjo en los años de mayores conflictos, cuando el estado está más ávido de recursos, como se puede observar en el gráfico 1, en los años 1839 a 1841 que corresponden al levantamiento de las provincias del norte y a la revolución provincial de 1840- ; a los años 1845 a 1846 – bloqueo y conflicto con Santa Fe- y finalmente a 1852, el levantamiento contra Rosas. Como contrapartida, se restringen las compraventas entre particulares por la sencilla razón que nadie quiere exponer capitales hasta que pasen los conflictos.

2.1. Los precios de las tierras públicas

En las tablas 1 y 2 se puede observar que la mayor superficie de tierras públicas se vendió en sólo 3 operaciones, en el departamento de Río Cuarto, en el extremo sur de la provincia, en zona de frontera con el aborigen y donde los límites eran inciertos e inseguros. Allí la frontera apenas sobrepasaba el curso del río Cuarto, resguardada por una débil línea de fuertes diseminados en un gran vacío. Más adentro, en zona más segura, corría el camino real a Chile en cuyo entorno se concretaron las ventas más importantes. Al final del trabajo incluimos un mapa con la división administrativa de la época con el fin de que se pueda observar donde están situados los diversos espacios que estamos analizando.

Una de las ventas de tierras se hizo en la zona próxima al fuerte Jagüeles, al citado Benito Maure a quien años más tarde el estado vuelve a comprarle las mismas tierras que le vendió, con el objetivo de entregarlas a quien fuera a poblar la zona¹¹. En sólo 3 operaciones se vendieron 31 leguas² - aprox. 83.731 ha. - , a un precio medio de 27 pesos la legua.²

| Departamento | Monto | l ² vendidas | ha. vendidas | Por l ² | Por ha. |
|--------------|--------|-------------------------|--------------|--------------------|-----------|
| Punilla | 672,5p | 14 ½ | 39.164,5 | 46,3 p. | 0,01717 p |
| Pocho | 113 p | 9, ¼ | 24.984 | 12,2 p. | 0,00452 p |
| San Javier | 181 p | 9,75 | 26.334,75 | 18,5 p. | 0,00687 p |
| Calamuchita | | s / registro | - | - | - |
| Tulumba | 517 p | 12,15 | 32.817,15 | 42,5 p | 0,01575 p |
| Ischilin | 45 p | 3 ½ | 8.103 | 15 p | 0,00555 p |
| Río Seco | 284 p | 19 | 51.319 | 13,1 p | 0,00480 p |
| Anejos | 335 p | 5, ¼ | 14.057 | 64,4 p | 0,02383 p |

¹⁰ Archivo de la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Córdoba, *Diario de sesiones*, 1826-1827, Córdoba, 1870, t. II, pp. 461-469.

¹¹ La operación de B. Maure citada en nota 4.

| | | | | | |
|---------------------------|-------|----|---------|--------|-----------|
| Río 2º Abajo | 455 p | 11 | 29.710 | 41,3 p | 0,01531 p |
| Santa Rosa de Río Primero | 117 p | 14 | 37813,5 | 8,3 p | 0,00309 p |
| Río 3º Abajo | 224 p | 5 | 13.505 | 45 p | 0,01658 p |
| Río 4º | 845 p | 31 | 83.737 | 27,2 p | 0,01009 p |

Tabla n. 1: Precios medios de la tierra pública vendida, por departamento. **Fuente:** Idem al gráfico n. 1. Referencia: p.: pesos plata de a 8 reales; r. reales; l²: legua cuadrada, aprox. 2701 ha.

En cuanto a la cantidad de tierras públicas privatizadas, siguen en el orden las ventas efectuadas en los departamentos de Río Seco, Punilla y Santa Rosa del Río Primero. El departamento de Río Seco, donde se vendieron 19 l², no cuenta con grandes posibilidades para la agricultura ni para la ganadería, con notoria falta de aguadas y pasturas naturales, la actividad se concentró en torno a los brazos en que se divide el antiguo camino real que vinculaba a Córdoba con las provincias del norte – Tucumán, Salta y Jujuy- y el Alto Perú. Las ventas fueron pocas – sólo 2- pero importantes en cuanto a la cantidad de leguas vendidas; una de las ventas de 14 l², en 1833, a muy bajo precio – 2 p.4 r la l² - y la otra, en 1838, por menor cantidad -1,5 l²- pero muy bien ubicadas con respecto al camino real y a un precio bastante más alto, a 50 pesos la l².

El departamento de Punilla, donde se vendieron 14 l², constituía uno de los espacios con mayor actividad productiva por lo tanto, los precios que se comercializaron fueron bastante más altos en comparación con los de la jurisdicción de Río Seco. En Punilla, el precio de la legua² difiere según la calidad de las tierras vendidas. Los precios más altos – entre 100 a 60 pesos plata la l² - corresponden a tierras de pastoreo, con aguadas generalmente, ocupadas de hecho por el comprador. Otras operaciones de precios medios deben su valor, en gran parte, porque están situadas sobre una vía de acceso importante, como es el camino a la Rioja que comunica directamente con Chile¹². En tanto, que los más bajos – entre 15 a 16 pesos la l², corresponden a la parte norte, seca y salitrosa.

El departamento de Santa Rosa del Río Primero, donde también se vendieron 14 l², es un espacio con grandes diferencias geográficas y la mayor superficie de tierras vendidas – 13½ l² - se realizó en 1834, en una zona que hasta el momento no había sido ocupada, a muy bajo precio, 4 pesos la l². En cambio la segunda venta, de menor superficie - ½ l²- , el precio fue considerablemente mayor – a razón de 120 pesos la l², porque se trataba de tierras ocupadas *de hecho* por el comprador y puestas en producción.

Los mayores precios de las tierras públicas se dieron en la zona del centro de la provincia, fundamentalmente en el departamento Anejos, cuyo precio medio fue de 64,4 p. por l²; en el interior de este espacio estaba emplazada la ciudad capital de la provincia. Se trata de una zona de viejo asentamiento español, densamente poblada, con grandes e importantes unidades productivas – denominadas estancias- y una zona muy fraccionada junto al río primero, con grandes molineras de granos en las zonas cercanas a la ciudad. La proximidad con la ciudad capital sin duda influyó

¹² Es el caso de las tierras vendidas en 1830, en el Balde de Nabor a 60 pesos la l².

sobre los precios en que se comercializaron las tierras. Un ejemplo es el caso de las tierras fiscales vendidas en Anisacate, muy próximas a la ciudad de Córdoba que se vendieron a 84 pesos la l².

En el departamento de Río Tercero Abajo, el precio medio por l² fue de 45 pesos, una cifra relativamente alta si se la compara con otras zonas de fronteras agresivas como las que existían en este espacio. Pero aquí, la mayor superficie se vendió en las zonas seguras, que lindan con el río Tercero y próximas al camino real, en estos lugares el precio medio giró entre 40 y 50 pesos plata. En cambio, por las tierras más alejadas y próximas a la frontera se pagó 30 pesos la l², como en el caso de las superficies vendidas en Hormigueros, Bandurrias y Montes.

En el oeste, en el departamento de San Javier, el precio medio pagado por l² de tierra pública fue de 18p 5 r. No obstante, en 1853, el fiscal de tierras refiriéndose a las tierras de *Pampa del Rosario* que acababa de tasar expresaba que...”si bien las tierras en la zona se tasan a 40 pesos la l², las referidas tierras se valúan a menos por ser de pocos pastos y poca agua...”¹³. Por su parte, en Pocho, la cotización fue más baja aún porque todas las ventas se hicieron en zonas de poca pastura y mucha sierra.

Como se puede observar en la Tabla N° 2, en el departamento de Río Segundo los mayores precios se registraron en las ventas de tierras fiscales próximas a la posta de Laguna Larga, sobre el camino real que va de Buenos Aires al norte – a 92 pesos la l²- y sobre el camino del Quebracho Herrado, que va al litoral por Santa Fe, a 36 pesos la l². Los precios menores fueron los cotizados en las zonas más desprotegidas, a razón de 4 pesos la l².

| Año | Operación | Comprador | Ubicación | Superficie | Precio total | Precio por l ² | Precio por ha. |
|------|-----------|----------------------|--|--|--------------|---------------------------|----------------|
| 1820 | r t b | Pbro. Isasa | Cachiyuyo- D. Punilla | 2 l ² = 5402 ha. | 211p 7r | 105 p 7 ½ r | 0,0390596 p |
| | r t b | Celedonio Gutiérrez | Pampayasta - D. Río 3º Arriba | 1 l ² = 2701 ha. | 40p | 40 p. | 0,0148093 p ó |
| | d t y mc | Juan Cruz González | Las Bateas, D. Punilla (t. salitrosas y secas) | 2 l ² = 5402 ha. | 32 p. | 16 p. | 0,0059237p |
| | d t | Evaristo Castellanos | La Aguada, D, San Javier | 6 l ² = 16206 ha. | 60 p. | 10 p. | 0,0037023 p |
| | d t | Lázaro Abaca | Laguna Honda, D Anejos | 1 l ² | 50 p | 50 p | 0,0185116 p |
| 1822 | remate | E. Calderon | El Monte, D Pocho | ½ l. x ½ l: 0,25 l ² = 675 ha | 25 p. | 100 p. | 0,0370233 p. |
| | remate | E. Castellano | La Aguadita San Javier | 2 l ² = 5402 ha. | 60 p. | 30 p. | 0,0111069 |
| 1824 | r t b | V. Torres | D Punilla | 3 l ² = 8103 ha. | 222,5 | 74,166666p. 74p 1 r | 0,0274589 p. |
| 1825 | r t b | M. A. Díaz | Puesto Martínez – Anisacate, D. Anejos (sin aguadas) | 3 l ² = 8103 ha. | 250 p (p/d) | 83,3333 p 83 p 2 r | 0,0308527 p. |
| 1826 | r t b | J. G. Vera | Pampa grande –Pocho | 2 l ² = 5402 ha | 30p. | 15 p | 0,0055534 p |
| | r t b | A. Allende | Paso de Las Toscas Punilla | 1 l ² = 2701 ha. | 31 p. | 31 p | 0,0114772 p |

¹³ AHPC, Esc. 2, leg. 149, año 1853, tomo 2, exp. 31.

| | | | | | | | |
|------|--------|---------------------|---|---|----------------------|-------------------------|-------------|
| | r t b | N. Sánchez | Hormigueros, D Río III Abajo (frontera) | 1 P ² = 2701 ha | 31 p. | 31 p | 0,0114772 p |
| 1827 | r t b | José Leal | Quebrachales, D Ischilín | 3 P ² = 8103 ha | 45 p. | 15 | 0,0055534 p |
| | r t b | M. Saravia | La Dormida- Tulumba | 4 P ² | 163 (pc) | 40,75 40 p 6 r | 0,015087 p |
| | r t b | B. M. Zabala | Dto. Anejos | 1925 c ² = 1,20 P ² = 3253,2 ha. | 35 p. | 29, 05908 p 29 p ½ r | 0,0107592 p |
| | r t b | J. Fernández | Isletillas. D. Segundo Abajo | 4 P ² = 10804 ha | 16 p | 4 p | 0,0014809 p |
| 1828 | r t b | A. Acosta | Monte Tigre. Río IV | 5 l x 4 l = 20 P ² = 54020 | 44p. p/d | 2p 1¼ r | 0,0008145 p |
| | r t b | P. Villarroel | Costa del río ,Río III Abajo | ½ l x 2 l = 1 P ² | 48 p. | 48 p | 0,0177711 p |
| | r t b | Domingo I. Gómez | San Francisco, Punilla | 4 P ² = 10804 ha | 60 p. | 15 p | 0,0055534 p |
| 1829 | r t b | Benito Maure p/d | Orcobí- Río IV, zona de frontera, próximo al fuerte Jaguales, t. llanas , sin monte, con 2 aguadas, expuesto a invasiones | 5 l ² = 13505 ha | 401 p./d | 80p 2 r | 0,0296927 p |
| 1830 | r t b | José Villada | Balde Nabor, D. Punilla | 1 l x 1 ½ l = 1 ½ P ² = 4051,5 ha | 90p. | 60 p | 0,0222139 p |
| 1832 | m c | Nicolás Pinto | Pozo de las Palomas, t. contiguas a su E. Candelaria. D Tulumba | 1 ½ x 1 ½ = 2 ¼ = 6077,25 ha | 67p4 r ¹⁴ | 30p | 0,0110905 p |
| 1833 | remate | José R. Montenegro | El Espinillo- D Río Seco | 4 l x 3, ½ l = 14 P ² s/ aguadas = 37814 ha | 34,4 p. | 2,4571428 p 2 p 3 r | 0,0009097 p |
| 1834 | r t | José Cabanillas | Anita Pozo, D S. Rosa del río Primero | 4½ l x 3 l = 13 ½ P ² =36463,5 ha. | 57 p. | 4,222222 4p 1 r | 0,0015632 p |
| 1835 | r t | Pedro Endrek | Las Toscas. D Punilla | 1 l ² = 2701 ha | 26 p. | 26 p | 0,009626 p |
| 1836 | d t | N. Pinto | "sobras" de t. contiguas a su E Candelaria, D Tulumba | 2 l x 80 c = 0,4 P ² = 1080,4 ha | 12 p | 30 p | 0,0111069 p |
| 1838 | r t b | Tomasa Luque | D R. Segundo Abajo | 3 l x ½ l = 1,5 P ² = 4051,5 ha | 77p. | 51,33333 p 51 p 2 ½ | 0,0190053 p |
| | mc | Cipriano Arguello | D Tulumba | 4 ½ P ² = 12154,5 ha | 250 p | 55.5 p; 55p 4 r | 0,0205685 p |
| | mc | Juan Lesta | Loma Blanca, D Río Seco (t. cercanas al camino real) | 5 P ² = 13505 ha | 250 p | 50 p | 0,0185116 p |
| | mc | Cte. José Patiño | Bajo Hondo, D Pocho | 4 P ² = 10804 ha | 38 p | 9,5 p; 9 p. 4 r | 0,0035172 p |
| 1839 | remate | José Manuel Márquez | Lagunas Negras, Sta. Rosa (t. que ya ocupa) | 1x ½ P ² = ½ P ² | 60 p. | 120 p | 0,0444279 p |
| 1843 | mc | Nicolás | t al norte de su E | ½ P ² = | 25 p | 50 p | 0,018511 p |

¹⁴ A la muerte de N. Pinto, en 1862, estas tierras son tasadas en 900 p. Otro tanto ocurre con las que compró en 1802, 2l² por las abonó 58p., en dicha suc. son tasadas en 1340 p.; estas tierras de Pinto se valorizan porque construyó una acequia de 8 leguas desde el arroyo Totoral, lo que le permitió tener importantes cementseras y huertas con riego.

| | | | | | | | |
|------|--------|---------------------------|--|--|-------------------|--|--|
| | | Pinto | Candelaria, D Tulumba | 1350 ha | | | |
| 1844 | d t | Pedro Echegaray | D Pocho | 3 l ² = 8103 ha | 20 p | 6,666p ; 6p 5 r | 0,0024682 p |
| 1845 | remate | Cte. Pedro Oyarzábal | Montes. 3º Abajo | 2 l ² = 5402 ha | 105p/d. | 52,5; 52p 4r | 0,019 4372 p |
| 1853 | m c | Macario Torres | Laguna de Labois prox. al Río IV, D Río IV | 20 l x 20 l = 400 l ² | No se la conceden | Según el fiscal de tierras porque "es demasiada extensión" | Demasiada para una sola persona, que no la podrá atender |
| | remate | Román Montiel | Pampa del Rosado, D. S. Javier. El fiscal de tierras expresa... "en esta zona las t. se tasan a 40 p la l ² pero éstas se tasan más bajo porque son de poco pasto y poca agua..." | 1 ¼ l ² = 4726,75 ha | 61 p. | 35 p | 0,0129581 p |
| | remate | Francisco de Paula Moreno | Laguna Larga, D Río II Abajo | 2 l x 2 l = 4 l ² = 10.804 ha | 370 p. | 92,5 ; 92 p 4 r | 0,0342465 p |
| 1854 | m c | Prato Ordóñez | Tierras cerca de La Carlota, zona de frontera protegida, D Río IV | 3 l x 2 l = 6 l ² = 16206 ha | 400p | 66 p 5 r | 0,0246822 |
| | m c | María Antonia Colazo | Posta del Desgraciado, camino real para el Rosario, D Río II | 1,5 l ² = 4051,5 ha | 55 | 36p 5 r | 0,0135752 p |

Tabla n. 2: Precios de la tierra pública 1820-1855 (denuncia, remate de tierras baldías, moderada composición)¹⁵. **Fuente:** Datos obtenidos en AHPC, Registros Notariales 1-2-3-4; Hacienda, Libros Manual, 1820 a 1855; Libros de Comprobantes de Hacienda, 1820-1855; Gobierno, 1830, t. 115, f. 368., Esc. 1, 2, 3, y 4. Referencia: l: legua; l²: legua cuadrada; r t b: remate tierra baldía; d t: denuncia de tierras baldías; m c: moderada composición; p: pesos plata de 8 reales.; p/d: por cuenta de sus devengados; pc: pago en cuotas; D: departamento, división administrativa.

3. El movimiento de compraventa de tierras entre particulares

En general, el movimiento de compraventa siguió el ritmo de las coyunturas políticas. Así los primeros años de la década de 1820 no fueron de gran movimiento ya que la crisis económica que venía de arrastre desde régimen intendencial, más las complicaciones políticas que se presentaban en el recientemente creado estado provincial, volvieron cautelosos a los inversionistas¹⁶. Hacia 1824, cuando la crisis económica dio indicios de estar superándose, las compras-ventas de tierras privadas entraron en una etapa muy activa hasta 1827¹⁷. En este año, aparece nuevamente la inestabilidad política. El mercado de compra-venta entra luego en un proceso de contracción nuevamente influenciado por la inestabilidad política que provocan

¹⁵ Desde 1820 hasta 1854 el comprador recibía el título o escritura luego de abonar los siguientes impuestos sobre el valor del bien adquirido: el 5% de *media annata*; el 2% de *dispensa de títulos* y el 10 % de servicio profesional.

¹⁶ Entre 1820 y 1823 hubo poco movimiento – 22 operaciones- y si bien varias fueron importantes como en el caso de las ventas de las estancias *Siquimán*, *Santa Gertrudis* y *Alta Gracia*, las escrituras expresan sólo el valor total de la unidad, sin detallar lo que corresponde a tierras y a mejoras; ni menos aún especificar en qué consisten estas últimas.

¹⁷ El año 1824 es el más activo de todo el período, con 19 operaciones por un total de 11.000, aunque sólo 5 expresan la superficie que negocian; en 1825, 12 operaciones por 19.800 pesos, de éstas sólo 10 manifiestan las medidas y en 1826, 14 operaciones por 10.000 pesos, pero sólo 10 expresan su superficie. (AHPC, Reg. 2, leg.11, Reg. 3, 17, Reg. 4, leg. 14). Como se puede observar, gran parte de las operaciones no tienen especificada la superficie.

sucesivamente la revolución de diciembre de 1828, la inestabilidad interna que se produjo con el gobierno de José María Paz, el enfrentamiento con el bloque del litoral y la sublevación de Castillo en 1834. De modo que la contracción de las transacciones dura prácticamente hasta 1836, en que vuelve a adquirir alguna actividad. Pero si bien el número de transacciones no es elevado, hubo algunas operaciones de relieve. Un actor destacado en este tipo de operaciones fue José María Fragueiro, fuerte comerciante de Córdoba con importantes conexiones en Buenos Aires, es uno de los primeros comerciantes que comienza a hacer fuertes inversiones en inmuebles rurales; con anterioridad, la mayor parte de los comerciantes habían preferido arrendar campos antes que comprarlos. Rompiendo esta tendencia, Fragueiro en 1825 compra la estancia de *San Javier* de 6 l², en Río Cuarto y al año siguiente, compra la estancia *San Roque* de 3 l² y en noviembre de 1827, junto a su socio y pariente, Manuel de la Lastra, venden a Green y Hodgson, a comerciantes de Buenos Aires, tres estancias en el departamento de Río Cuarto, *San Javier*, y *Español Muerto y Bañado*¹⁸.

En 1838, el bloqueo al puerto de Buenos Aires por un lado y la sequía junto a plaga de langosta que afectaron todo el territorio trajeron consigo una retracción económica a la que en los años siguientes, se agregaron las complicaciones políticas que fueron recayendo sobre la provincia desde 1839 hasta 1844.

Llama la atención que desde finales de la década del 30 se intensifican las compras de tierras con molinos, la mayoría de estas inversiones fueron hechas por fuertes comerciantes con tiendas instaladas en la ciudad, relacionados al comercio de las harinas. Esto coincide en primer lugar, con las restricciones impuestas por el bloqueo francés al ingreso de harinas importadas de EEUU y la mayoría de las operaciones se hacen en la zona de Anejos y Punilla, precisamente, zonas que muestran un aumento considerable en la producción de trigo¹⁹. En segundo lugar, las provincias cuyanas que también proveían de harina a Córdoba, en especial Mendoza, disminuyó la provisión para centrarse en la provisión del mercado chileno como consecuencia del Convenio Particular con Chile de 1835 que, aunque no agradó a Rosas, debió admitirlo presionado por la circunstancia de bloqueo.

¹⁸ AHPC, Reg. 1, leg. 185, Reg.3, leg. 17). Fragueyro no figura más en ninguna operación al menos hasta el año 1855 en que termina su exilio. Como se sabe, desde 1829 había integrado el gobierno de José María Paz, como ministro general de hacienda y accionista de la Compañía Proveedora del Ejército pero cuando el proyecto de Paz se desmorona, en 1831, debió emigrar de la provincia.

¹⁹ En 1838, Norberto Zabalías compra en La Tablada, Suburbios, dos molinos; Juan Roqué que ya había comprado en 1833 dos molinos en Suburbios oeste, sobre el río, por 4000 pesos, en 1838 compra dos fracciones de tierras linderas con la propiedad que adquirió anteriormente en Suburbios oeste, por 310 pesos, en 1840 compra los molinos de Ibarbals, en Suburbios este, a 2600 pesos y en 1845 compra el molino de Funes, en 1665 pesos, en los Suburbios este; en 1841, Luis Roenlandtz compra la estancia de San Antonio con un molino, en Punilla, pero fallece en 1848 y como la propiedad estaba grabada con un censo a favor del convento de Santa Catalina y no había sido redimido, su viuda debe entregarlo al convento y éste lo vende a José Alcáin, otro fuerte comerciante; en 1842, Fernando de Allende y Pedro C Torres compran un molino cada uno en la zona de Suburbios; en 1845, Miguel Duarte compra la estancia de Molinos de Hormaheche con dos molinos por 2500 pesos. AHPC, reg. 2, leg.13, en 1849, Juan de la Cruz Ferreyra compra una estancia con molino, en Punilla, José y Eduardo Ramírez de Orellana compran tierras en torno a un molino. AHPC, Reg. 1, leg. 188; Reg. 4, leg. 16 y 17; Reg. 2, leg. 13.

Estos factores contribuyeron para que, a partir de la década del 40, la provincia de Córdoba experimentara un aumento en la producción de harinas que le permitió salir del autoabastecimiento e incursionar con los excedentes, por la exportación hacia las demás provincias. Pero en términos generales, este aumento de la actividad agrícola se cubrió con las mismas zonas de cultivos existentes sin demandar nuevas tierras.

El movimiento de circulación de la tierra se recupera algo sin alcanzar los niveles anteriores hacia los años 1844 y 1845. Pero nuevamente la crisis recurrente provoca una contracción en el mercado inmobiliario. Esta vez, por el efecto combinado de la invasión de Juan Pablo López a Santa Fe que provocó una movilización general y tornó inseguros los departamentos del este y la recesión que provocó el nuevo bloqueo anglo-francés al puerto de Buenos Aires que repercutió sobre el comercio cordobés, a lo que se suma una prolongada sequía que afectó gran parte del territorio provincial en los años 1845 a 1848, en especial, sobre los departamentos del este²⁰. No se registran operaciones hasta los meses finales del año 1848 y las compra-ventas recién se recuperan después de la caída del gobierno de Manuel López, en abril de 1852 y para 1853 presentan niveles similares a los de la década del 20.

3.1. Los precios de las tierras negociadas

El análisis de los precios de las compraventas de tierras entre particulares presenta numerosas dificultades; en primer lugar, y como hemos señalado, la falta de información sobre la existencia o no de mejoras y en caso de haberlas, la imprecisión sobre el nivel y calidad de las mismas, como ocurre con las tierras negociadas bajo la denominación de *estancias*. Otra gran dificultad que dificulta trabajar con precios medios o con otro tipo de sistematización es la falta de precisión en cuanto a la superficie negociada en cada operación. Por todos estos inconvenientes nos limitaremos a explicar las características más notables que se pueden observar con los datos que manejamos y solamente adelantar algunas tendencias con el material que hemos podido aprovechar.

En el gráfico que sigue, n. 2, podemos observar la cantidad de operaciones de compraventa, por departamento.

²⁰ AHPC, Gobierno 1848, t. 211. *Mensajes de los gobernadores a la legislatura*, t. 1: 1828-1847, Centro de Estudios Históricos, Córdoba, 1980, p. 155.

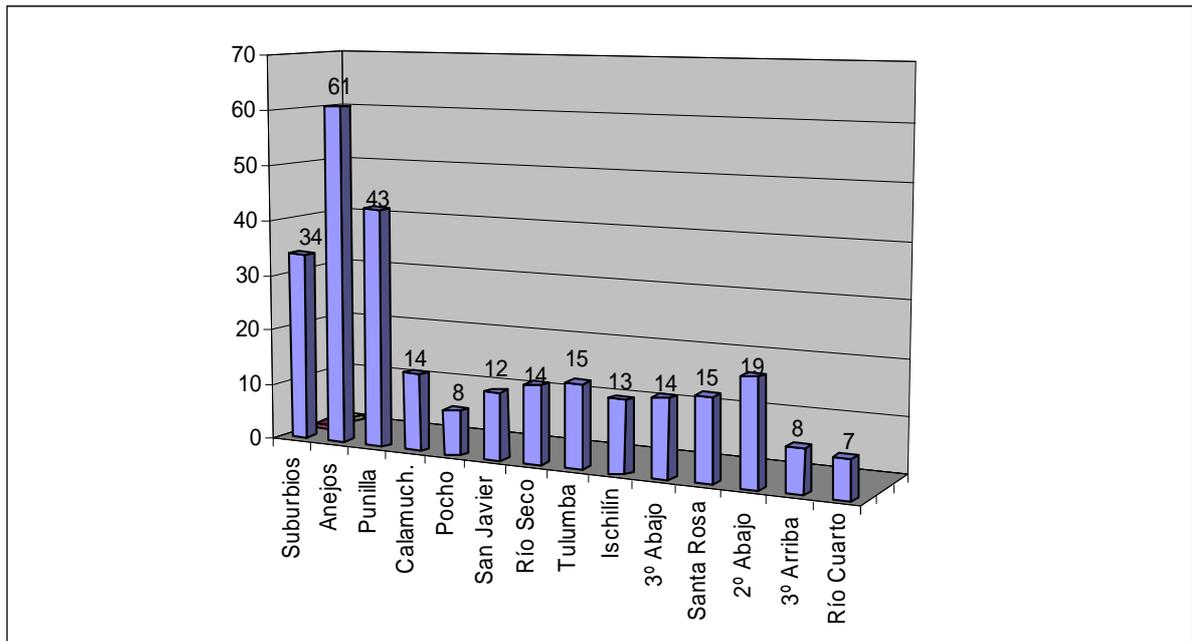


Gráfico n. 2: Operaciones de compraventas entre particulares, por departamento. **Fuente:** Idem a gráfico n. 1.

Como vemos las zonas más requeridas son las zonas del centro de la provincia, que en su conjunto concentran el 34 % de las operaciones realizadas. Comprende, la zona que rodea a la ciudad – denominada Suburbios, con el 12,5 % de las operaciones y comprende zona de quintas, molinos y hornos de cal y ladrillos- y el departamento Anejos, que ocupa el centro de la provincia y donde se concentra el grueso de las operaciones, el 22 %. Las zonas más requeridas en este departamento son las más cercanas a la ciudad capital, como Calera, San Antonio, Saldán, Mendiolaza, Caroya, Anisacate y Alta Gracia. Allí están las zonas de viejo asentamiento español, sobre todo las que terminan en la costa de los ríos 1° y 2°, donde la tierra ha sido muy fraccionada. Las estancias de esa zona, especialmente en la pedanía Cosme que limita con el río, tienen menor superficie que las grandes estancias del vecino departamento de Punilla. Lo que está indicando que las zonas de más temprana ocupación y más cercanas a la ciudad capital se valorizaron más y se subdividieron con mayor frecuencia. Son también las zonas más seguras, bien comunicadas y con fácil acceso al mercado local.

A continuación, en la tabla 3 se puede observar una aproximación a los valores medios operados. En dicho registro sólo pudimos considerar las transacciones en que se negocian tierras aparentemente sin mejoras, denominadas *suerte de tierras*, *tierras* o *fracción de tierras* de estancia en las que se consigna la superficie. Debimos desechar otras operaciones, generalmente de compra-ventas de estancias, porque no especifican los distintos componentes negociados de modo que resulta imposible separar el valor que corresponde a la tierra del precio que se adjudica a las mejoras – edificios, molinos, cercos, sembrados- que tiene la propiedad comercializada. Como se puede observar en tabla de referencia, el departamento Anejos concentra no sólo el mayor movimiento de circulación de la tierra sino

también los precios medios más altos. En su mayor parte son tierras fértiles, de pastoreo y sobre todo, seguras en su mayor parte. Recordemos que algo similar ocurría con los precios de las tierras públicas, en esta zona habían alcanzado los mayores niveles.

| Departamento | Monto | l ² vendidas | ha. vendidas | Precio medio por l ² | Precio ha. |
|--------------------|--------|-------------------------|--------------|---------------------------------|------------|
| Anejos | 9075 p | 22,55 | 60907 | 402,4 p | 0,148996p |
| Punilla | 2250 p | 11 | 29711 | 204 p | 0,0757295 |
| Río 2º Abajo | 1665 p | 7,25 | 19582,25 | 229 p | 0,085023 p |
| Santa Rosa (R. 1º) | 550 | 2,75 | 7427 | 200 p | 0,074054 p |
| Río Tercero Abajo | 1200 | 5,25 | 14180,25 | 228,5 p | 0,084624 p |
| Tulumba | 1344 p | 9 | 24309 | 149 p | 0,05516 p |
| Ischilín | 350 | 1,75 | 4726 | 200 | 0,07405 p |
| Río Seco | 300 | 1,5 | 4050 | 200 p | 0,07474 p |

Tabla n. 3: Precios medios de las tierras sin mejoras negociadas entre particulares, por departamento. **Fuente:** Idem a tabla n. 2.

El precio medio en el departamento de Punilla, 204 pesos la l², esta un poco deprimido debido a que al menos dos operaciones se realizaron a muy bajos precios porque se trataba de tierras secas y salitrosas del norte del departamento. De todas maneras, las operaciones de tierras “sin mejoras” fueron pocas ya que en su mayor parte se comercializaron unidades productivas mayores, estancias con mejoras considerables en las cuales no se especifican los valores por separado. No obstante se puede observar que las tierras ubicadas en zonas con mejores condiciones naturales fueron valuadas por encima de la media citada. En las de pampas de alturas, con buenas aguadas y pasturas naturales, aptas para la cría de ganado mayor, especialmente mulas, las tierras se vendieron entre 200 a 300 pesos la l², en tanto la de los valles fértiles, entre 400 a 500 pesos²¹.

La mayor parte de las tierras comercializadas tanto en el departamento Río II Abajo como en Río Tercero Abajo son próximas al camino de postas, de ahí que el precio medio es alto. Las de Río Segundo aumenta el valor, entre otros factores, porque la mayoría lindan con río del mismo nombre. En el caso de Río Tercero casi no hay operaciones en la zona de frontera, alejadas del camino real. Por lo tanto, la mayoría de las tierras comercializadas están ubicadas en zonas seguras, sobre el camino real.

En el departamento de Ischilín, un espacio que tiene una amplia zona de tierras salitrosas y pobre en espejos de agua, las pocas operaciones que se realizaron tienen como aliciente la proximidad con el camino de posta a Catamarca, una importante vía de comunicación con el oeste y con Chile.

En el departamento de Río Seco, se produce algo semejante al caso anterior, las operaciones que se realizan son de tierras que lindan o están próximas a las rutas

²¹ En 1835, se venden tierras de altura en Zamba Corral, próximas a la pampa de Olaen, a 258 pesos la l², en 1845 en la misma zona a 300 pesos y en 1854, unas tierras de pastoreo en La Cumbre a 200 pesos. En tanto que en los valles fértiles de San Roque a 500 pesos y en Cachiuyo a 400 pesos; estas últimas tierras, 12 años antes, habían sido compradas al Estado por 105 pesos la l².

en que se divide en esa zona la carrera al norte. El precio medio es de 200 pesos pero existen variaciones que responden a la mayor o menor proximidad con el camino real²².

Las operaciones de tierras que se registran en Tulumba muestran el precio medio más bajo, 149 pesos plata la l². Este precio medio tan deprimido se debe a que la mayor cantidad de tierras se vendieron en una zona salitrosa y con escasa agua – en una sola operación se vendieron 7 l², aprox. 18907 ha, razón por la cual el precio fue muy bajo, 64 p 2 r la l². El resto se vendió en lugares con mejores recursos y próximas al camino real a un precio medio de 400 pesos la l², lo que constituye un muy buen precio comparable con los precios que se obtuvieron en las mejores zonas del centro de la provincia.

Como dijimos en el comienzo de este artículo, el objetivo esencial de este trabajo ha sido analizar los precios de la tierra en la provincia de Córdoba. Hacer una comparación de los mismos con los precios que se cotizan en otras provincias exige, sin dudas, otro tipo de análisis. Existen no sólo diferencias en el tipo de tierras que se comercializan sino en las monedas con se utilizan en las transacciones. Sólo por dar un ejemplo, mientras la provincia de Buenos Aires tiene una economía inflacionaria y se maneja con emisión de papel moneda desde la década de 1820, las provincias del Interior eran ajenas a todo esto, no aceptaban el papel moneda y se manejan con moneda metálica no siempre del mismo peso y valor. Es más, usaban la moneda metálica boliviana pero también emitían su propia moneda en la medida de sus posibilidades, sobre todo aquéllas que tenían plata para acuñar como Catamarca, Tucumán y Córdoba.

Por lo tanto y sólo a modo de referencia muy general haremos alusión a lo que se ha observado para la provincia de Buenos Aires. Es preciso señalar que se trata de dos realidades muy diferentes no sólo por las monedas en que se comercializan sino que se trata de distintos tipos de tierras, lo que hace que tengan distintos valores. Las tierras que se van ocupando y entran en el circuito comercial en la provincia de Buenos Aires generalmente son tierras de llanura, con aguadas y pasturas naturales, muy distintas a las cordobesas. El movimiento de circulación de la tierra en la provincia mediterráneas se dio preferentemente sobre las áreas de viejo asentamiento, en los valles serranos con buenas pasturas naturales, en las pampas de altura, en las tierras semiáridas del norte y del oeste y en una pequeña porción de los espacios centrales con algunas sabanas. Las llanuras fértiles del sur y del este provincial estaban por esta época y prácticamente hasta la década de 1860 mayormente fuera del dominio del blanco.

En Buenos Aires las ventas de tierras entre particulares van en ascenso a lo largo de la década de 1820, sobre todo en 1826 cuando por efecto de la guerra con el Brasil, el puerto queda bloqueado, la actividad comercial disminuye y los comerciantes invierten sus activos en tierras ante la imposibilidad de operar por el

²² En una de las operaciones se negociaron tierras situadas a la vera del camino real al norte, en este caso se pago 489 pesos la l². En tanto las que sólo están próximas como las tierras vendidas en 1834 en Campo Alegre y Nispo y en 1846, el precio es de 200 y 204 pesos la l² respectivamente.

puerto. La demanda de tierras provoca un aumento en los precios. Pero hacia 1830 la demanda comienza a descender por efectos de la guerra con la Liga del Interior y recién el ritmo de compraventa se recupera hacia 1842²³. Esto quiere decir que las coyunturas de inestabilidad política incidieron en el movimiento de circulación de la tierra en ambas provincias.

4. Conclusiones

El bajo nivel de ventas de tierras públicas se debió a que la mayor disponibilidad estaba esencialmente en las zonas del sur y este de la provincia, poco seguras y mal comunicadas, por cuya razón no generaban gran demanda.

Por otro lado, la actividad agrícola ganadero aunque importante y con algunos momentos de mayor desarrollo, no generó demanda de nuevas tierras. El aumento respectivo se logró intensificando la actividad en las mismas áreas de antigua ocupación del norte, oeste y centro provincial que en su mayor parte, eran zonas seguras y bien comunicadas. Por allí pasaban las rutas principales que comunicaban el litoral con Chile y Bolivia. Además, el tipo de demanda sólo fue en cuanto a volumen y no a calidad, por lo tanto no hubo requerimientos de mejores tierras y pasturas. También afectaron sensiblemente las coyunturas políticas y económicas por la que atravesó la provincia en el período estudiado.

La venta de tierra fiscales en la campaña fue sensiblemente menor al movimiento de compraventas entre particulares y ambos contrastan con el movimiento sensiblemente mayor que se produjo en otras áreas del país por la misma época, como en la provincia de Buenos Aires, donde hubo una expansión ganadera sostenida que demandó zonas nuevas.

Como se ha visto en los casos que ponderamos, en varias oportunidades la compra de tierras públicas representó un negocio bastante substancial. Por lo general ocurría que, aprovechando ciertas conexiones con el poder, se compraban al estado grandes extensiones de tierras a precios deprimidos y luego se vendían fraccionadas a mayores precios. Otro, como el caso descrito de Nicolás Pinto, para conformar grandes patrimonios. Por su parte, el estado utilizó la venta de tierras fiscales como recurso financiero, para fomento de la población y para pago de sus deudas.

La diferencia entre los precios abonados por las tierras públicas y las que se comercializaron entre particulares es considerable; las primeras fueron notablemente más baratas. Si bien las ventas de tierras fiscales fueron escasas en general, en algunas regiones del sur y este provincial, menos seguras y con fronteras agresivas, se enajenaron grandes superficies.

Las ventas entre particulares se dieron con preferencia en las zonas más seguras del centro y norte provincial y es precisamente allí donde los precios fueron

²³ GARAVAGLIA, J.C. La propiedad de la tierra en la región pampeana bonaerense. Op. cit.

mayores.

En cuanto a las formas de pago, el crédito fue el instrumento usado con mayor frecuencia y en general, proveído por diversos sectores del clero. Muchas operaciones entre particulares recurrieron a censos de los conventos a un interés fijo, anual, bastante más bajo de lo que se cotizaba en el comercio. Las operaciones al contado fueron pocas y si bien es cierto que en repetidas oportunidades el circulante fue escaso, también incidió la disponibilidad de créditos a largo plazo con interés fijo y relativamente barato como el que ofrecían los monasterios. De esa forma se podía reservar el activo para otras actividades de giro más corto como el comercio.

Por último, los precios estuvieron en directa relación con la calidad de las tierras negociadas y en este sentido, pesaron la existencia de aguadas, la proximidad a las vías de comunicación y sobre todo, las condiciones de seguridad que presentaban.

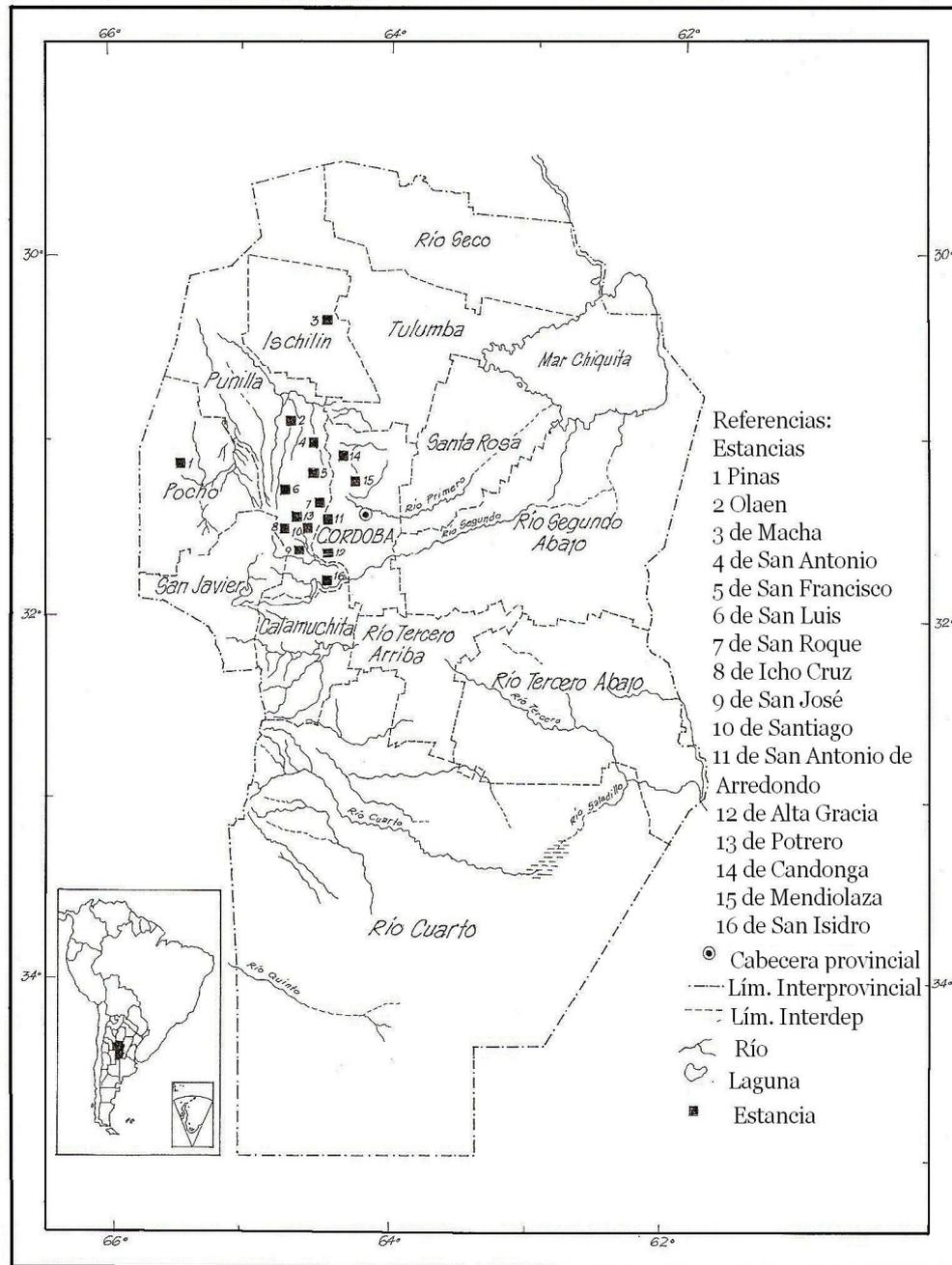


Figura 1: Mapa de la provincia de Córdoba con la división administrativa de la época.

5. Bibliografía

- BANZATO, G. *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, pp. 232-262.
- BANZATO, G. La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense. Chascomús y Junín, 1860-1890. En: *Trabajos y comunicaciones*. 2009, v. 35. La Plata: Universidad nacional de La Plata, pp. 255-277.
- CALDARONE, A. y FERRARI, M. *Transacciones sobre tierras públicas en la provincia de Córdoba. La mesa de Hacienda, 1855-1880*. Córdoba, 1988, inédito.
- D' AGOSTINO, V. *Expansión de la frontera y ocupación del "nuevo sur": los partidos de Arenales y Ayacucho. (Provincia de Buenos Aires, 1820-1900)*. Buenos Aires: Prometeo Libros, 2012.
- FERREYRA, A. I. Las finanzas públicas de la provincia de Córdoba, entre 1820 y 1855. En: *Investigaciones y Ensayos*. N. 49. Buenos Aires: Academia Nacional de la Historia, pp. 225-249.
- FERREYRA, A. I. Estado y Mercado de tierras en Córdoba, 1820-1855. En: AAVV. *Estado, mercado y sociedad. Córdoba, 1820-1950*. Tomo I. Córdoba: Centro de Estudios Históricos Centro de Estudios Históricos Profesor Carlos Segreti, 2000, pp. 33 a 90.
- FERREYRA, A. I. Estado y política de tierras en Córdoba, 1810-1852. En: LÁZZARO, Silvia B. (coord.). *Estado y cuestiones agrarias en Argentina y Brasil: políticas, impactos y procesos de transformación*. La Plata: Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, 2000, pp. 111-146.
- FERREYRA, A. I. Un mercado de tierra incipiente en la provincia de Córdoba. Argentina, 1780–1855. En: *XIV Congreso de Historia Agraria* [en línea]. Badajoz: Asociación Española de Historia Agraria-Universidad de Badajoz, 2013. Disponible en <<http://www.seha.info/2013/sesiones.asp>>.
- FERREYRA, A. I. La organización de la propiedad en la provincia de Córdoba: de la etapa de las autonomías provinciales al estado nacional. Argentina, siglo XIX. *ALEH*. 2011, n. 35, pp. 179-207.
- GARAVAGLIA, J. C. La propiedad de la tierra en la región pampeana bonaerense: algunos aspectos de su evolución histórica (1730-1863). En: FRADKIN, R. y GARAVAGLIA, J. C. (eds.). *En busca del tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865*. Buenos Aires: Prometeo

Libros, 2004.

MIGUEZ, E. J. *Las tierras de los ingleses en la Argentina (1870-1914)*. Buenos Aires: Editorial Belgrano, 1985.

ROMANO, S. Transacciones sobre propiedades rurales. Córdoba 1830-1855. *Cuaderno del Colegio de Agrimensores de la Provincia de Córdoba*. Córdoba, 1989.

SABATO, H. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar. 1850-1890*. Buenos Aires: Sudamericana, 1989.

SEGRETI, C.S.A. *Moneda y política en la primera mitad del siglo XIX. (Contribución al estudio de la moneda argentina)*. Tucumán: Fundación Banco Comercial del Norte, 1975.

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

TOGNETTI, L. Mercado y precios de la tierra durante la expansión de la fronteras en el sureste cordobés. *Trabajos y Comunicaciones*. UNLP, 2008.