

## EXPERIENCIAS INVESTIGADORAS

---

### AUGE Y DECADENCIA DE UN ESTRATEGA. EL ACCIONAR DE JUAN CANALS EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE ROSARIO 1886-1890.

Romina Garcilazo<sup>1</sup>  
Universidad Nacional de Rosario  
[romina\\_garcilazo@hotmail.com](mailto:romina_garcilazo@hotmail.com)

**Resumen:** Este trabajo intenta estudiar las estrategias económicas y relacionales de uno de los empresarios más importantes de la ciudad de Rosario hacia fines del siglo XIX, fundamentalmente en lo que respecta a su accionar en el mercado inmobiliario. Para analizar sus habilidades estrictamente comerciales se describirá en especial su participación en distintas compañías como Canals, Dam y Cia y el Banco Sindical. En paralelo se verá la conformación de la red relacional de la que se valió este español, para concretar sus más importantes negocios, tomando en particular como eje dos de los conflictos que lo tienen como protagonista, uno referente al otorgamiento de cédulas hipotecarias y el otro respecto a la obtención de crédito ilimitado, otorgado por el Banco de la Provincia de Santa Fé. Por último se intentará exponer las repercusiones de la crisis financiera de 1890, en el patrimonio económico de aquel.

**Palabras claves:** Juan Canals, mercado inmobiliario, estrategias económicas, estrategias relacionales, Banco Sindical, Canals, Dam y Cía.

**Title:** A STRATEGIT'S BOOM AND DECLINE. JUAN CANALS'S ACTIVITIES IN THE REAL STATE MARKET IN ROSARIO 1886-1890.

**Abstract:** This work tries to study the economic and relational strategies of one of the most important businessmen of Rosario city in the late XIX century fundamentally regarding his work in the real estate market. In order to analyze his strictly commercial abilities his participation in different companies like Canals, Dam y Cia and the Banco Sindical will be described particularly. Paralelly the conformation of the relational network this spanish immigrant used to concrete his most important business, will be shown using as axis two of the conflicts in which he is the protagonist: one is referred to the of mortgage certificates, and the other referred to the limitless credit granted by the Banco de la Provincia de Santa Fé. Finally the repercussions of 1890 financial crisis in his own economic patrimony will be exposed.

**Keywords:** Juan Canals, estate market, economic strategies, relational strategies, Banco Sindical, Canals, Dam y Cía.

---

<sup>1</sup>Quisiera agradecer a mis profesoras Gabriela Dalla Corte y Sandra Fernández, por la ayuda recibida en la elaboración del presente trabajo. Como así también a Laura Badaloni, por haberme aportado una valiosísima información referida al Banco Sindical.

---

Recibido: 21-11-2008

Aceptado: 23-12-2008

**Cómo citar este artículo:** GARCILAZO, Romina. Auge y decadencia de un estratega. El accionar de Juan Canals en el mercado inmobiliario de la ciudad de Rosario, 1886-1890. *Naveg@mérica. Revista electrónica de la Asociación Española de Americanistas* [en línea]. 2009, n. 2. Disponible en <<http://revistas.um.es/navegamerica>>. [Consulta: Fecha de consulta]. ISSN 1989-211X.

## 1. Introducción

Hacia fines del siglo XIX, la ciudad de Rosario, vivió un incipiente crecimiento, que fue acompañado por el accionar de diferentes grupos burgueses que proyectaron en ella, sus más ambiciosos sueños. Y Rosario le cumplió buena parte de ellos, ya que muchos eran inmigrantes, que pudieron construir sus fortunas sobre la base de las actividades que la urbe le proporcionaba, desde el comercio, la construcción, la industria, hasta la posibilidad de ocupar, con la ayuda de sus fieles camaradas, destacados lugares en el espacio público. Estos activos comerciantes se convirtieron en importantes agentes dinamizadores de las actividades económicas constituyendo la base de una burguesía que se instituirá como protagonista en la ciudad.

Muchos autores han intentado, describir sus rasgos más característicos, entre algunos de los estudios más sobresalientes deben mencionarse los trabajos de Videla, Fernández y Pons<sup>2</sup>, que en un sentido amplio intentan describir los móviles sociales, políticos y económicos de los que se valieron estos grupos para la concreción de sus actividades comerciales.

Si bien cada uno de estos trabajos han posibilitado importantes avances en el estudio de esta problemática, ninguno ha tomado como eje de análisis a Juan Canals, un importante empresario de Rosario hacia fines del siglo XIX, es por eso que me propongo tomar este caso, no sólo por la falta de estudios existentes, sino porque a partir de aquel se puede ampliar la mirada de las estrategias económicas y sociales de los burgueses de la época. Si bien otros historiadores locales, han estudiado la impronta de Canals en la ciudad de Rosario, lo han hecho analizando casi con exclusividad, su fase de constructor. Así se destacan los trabajos que se refieren a sus proyectos para el Puerto de Rosario, como el de Álvarez<sup>3</sup>, seguidos por otros estudios más recientes que han retomado aquel sesgo, aquí deben mencionarse los de Cicutti, Ponzini, Garrofé<sup>4</sup>, Ensínck<sup>5</sup> y Gschwind<sup>6</sup>. O quienes se refieren estrictamente a la edificación del Palacio de Justicia como el estudio de Álvarez antes mencionado y los posteriores trabajos de Pampinella<sup>7</sup>, aquí se enfatizan las importantes innovaciones a nivel arquitectónico, desplegadas por Canals, que denotan los ideales de modernización, que aquel tuvo para la ciudad de Rosario.

---

<sup>2</sup>FERNANDEZ Sandra, PONS Adriana, VIDELA Oscar. Las burguesías regionales. En: BONAUDO Marta (dir). *Liberalismo, Estado y Orden Burgués (1852-1880)*. Nueva Historia Argentina. Barcelona: Sudamericana, Vol IV, 1999, p 423-481.

<sup>3</sup>ÁLVAREZ, Juan. *Historia de Rosario 1689-1939*. Rosario: Reimpresión de la obra original, 1953.

<sup>4</sup>CICUTTI Bibiana, PONZINI Bibiana, GARROFÉ Miguel. Construcción del imaginario social hacia fines del siglo XIX. La propuesta de Juan Canals para el puerto de Rosario. En: *III Jornadas de Espacio, Memoria e Identidad*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario, octubre de 2002.

<sup>5</sup>ENSINCK, Oscar Luis. *El Puerto de Rosario. Proceso Histórico*. Rosario: U.N.R. Editora, 1998.

<sup>6</sup>GSCHWIND, Juan Jorge. *El puerto de Rosario: su evolución histórica. Factores de su progreso*. Rosario: Academia Nacional de la Historia, 1953.

<sup>7</sup>PAMPINELLA, Silvia. Gala de Progreso. En: *Suplemento de Arquitectura, Diario La Capital*. Rosario: 18 de noviembre de 2006.

Es importante también destacar los aportes que ha realizado *Lanciotti*<sup>8</sup>, dedicados a describir las características del mercado inmobiliario de la ciudad de Rosario, durante el periodo 1885-1914, si bien este escrito realiza algunas consideraciones sobre la figura de Canals, no profundiza sobre ello, ya que toma para su análisis otros empresarios locales como Echesortu y Casas, José Arijón, entre algunos de los que pueden mencionarse.

Por ello, el presente trabajo partirá de muchos de los aportes que cada uno de estos estudios han posibilitado. Especialmente en lo que respecta a las caracterizaciones generales de la burguesía, a sus estrategias de acumulación, y a la impronta que la crisis de 1890 ha desplegado en el patrimonio de los mismos. Sin embargo, lo que nos proponemos estudiar estrictamente en esta oportunidad es el proceso de acumulación de Juan Canals, en el mercado inmobiliario de la ciudad de Rosario, durante la etapa 1886-1890. Se ha propuesto la siguiente periodización debido a que en esos años este catalán logró convertirse en uno de los propietarios más importantes de la urbe. El corte se estableció en el '90, porque uno de los supuestos que subyace nuestro análisis es que la crisis financiera de aquel año ha sido el punto de inflexión más sensible en la carrera de negocios de Canals.

La hipótesis general de la que se parte es que este empresario para acrecentar su patrimonio se valió de diferentes estrategias. Algunas estrictamente económicas y otras de tipo relacional. Para intentar demostrar esto, se analizarán dos nudos problemáticos que se encuentran implícitos en esta, el primero referente a sus habilidades comerciales, y el segundo se refiere a la conformación de su campo relacional, es decir a las diferentes estrategias a partir de las cuales organizó la conformación de sus redes sociales.

## **2. La ciudad de Rosario hacia fines del Siglo XIX**

Por aquellos años, la ciudad de Rosario vivió un gran esplendor, tiendas, industrias, bancos, ferrocarriles, edificaciones y asociaciones de diferente índole daban prueba de ello. Todos y cada uno de estos factores, cambiaron de manera radical la fisonomía de la urbe. Esta inminente modernización, fue de la mano, de un grupo de hombres que comenzaron a ver en ella, la posibilidad de desarrollar diferentes actividades de tipo comercial y financiera. Ellos fueron en buena medida inmigrantes e integrantes de buenas familias, que conformaron un grupo burgués dedicado a las negociaciones que la ciudad les posibilitaba.

Esta burguesía, se dedicó a una multiplicidad de acciones, como veremos en el caso de Canals: desde la industria, la construcción, las finanzas, hasta la compra-venta de terrenos inmobiliarios. También sus actividades se desplegaron en otros ámbitos como: los almacenes, las casas de comercio, las agencias de cambios y seguros.

Esta etapa, de gran prosperidad y modernización, llegaría a su fin con la denominada crisis del progreso. Así llamada por el historiador rosarino *Álvarez*, esta gran debacle financiera pondría en riesgo muchos de los logros obtenidos, por esta incipiente burguesía, como lo han afirmado otros autores, este acontecimiento

---

<sup>8</sup>LANCIOTTI, Norma. *Mercado inmobiliario de Rosario 1885-1914*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario, 2001. Tesis Doctoral.

marcaría la pérdida de sus capacidades hegemónicas.<sup>9</sup> Dentro de este contexto, debemos situar a la figura de Canals.

### 3. Juan Canals: Auge y decadencia

Hablar de este personaje, es inmiscuirse en un conjunto de conceptos, que pueden caracterizarlo: catalán, burgués, empresario, constructor, banquero. Cada una de ellos, son necesarias para imaginar y reconstruir, el retrato de un hombre de gran influencia en Rosario hacia fines del siglo XIX.

Juan Canals, nace el 5 de agosto de 1849 en Barcelona. A los 21 años de edad viaja a la Argentina, reside en Buenos Aires, y a los pocos meses se radica definitivamente en la ciudad de Rosario. Siendo muy joven, comienza sus actividades económicas, dedicándose al comercio mayorista.

Su auge como empresario se desarrolla entre los años 1886-1890, entre sus sociedades más destacadas se encuentran: la sociedad Escaloya, Canals y Cía., y la asociación comercial Canals, Dam y Cía., esta última dedicada al comercio mayorista. Además fue accionista de una Fábrica de Yerba y de la Empresa Tranways del Oeste. Dentro de la actividad bancaria, también ocupó un lugar destacado, fue fundador junto a Desiderio Rosas y Nicasio Vila del Banco Sindical, fue socio fundador del Banco Constructor Santafesino, junto a un número de empresarios consagrados al comercio inmobiliario.<sup>10</sup> También estableció estrechas relaciones con el Banco de la Provincia, que bajo la estructura de una sociedad anónima, contó con el capital privado de varios accionistas, entre los que se encontraba Canals.

Como constructor, se destacó por ser uno de los pioneros en el adoquinamiento y en la pavimentación de la ciudad de Rosario, para ello estableció estrechas negociaciones con la municipalidad. Sus construcciones más importantes fueron la edificación del ex Palacio de Justicia (actual Facultad de Derecho Universidad Nacional de Rosario), el Puerto de la ciudad de Rosario, la creación de su propia residencia denominada Palacio Canals, y la Villa Hortensia de la Familia Puccio.

A pesar de la incesante cantidad de actividades que este burgués realizó en la ciudad de Rosario y que le permitieron acumular una importante fortuna, la crisis que se desarrolla durante 1890, puso en riesgo su patrimonio. Todos los autores consultados<sup>11</sup>, afirman que Canals, nunca logró recuperarse de esta. Finalmente, muere en Buenos Aires, en el año 1901 y de su riqueza nada quedaba.

---

<sup>9</sup>FERNÁNDEZ Sandra, PONS Adriana y VIDELA Oscar. Una burguesía local dentro de un espacio regional, Rosario, 1880-1912. Un intento de caracterización. En: BONAUDO, Marta y CAMPI, Daniel (coords.). *Élites, cuestión regional y Estado Nacional. Argentina y América Latina, primeras décadas del XX*. Tucumán: Instituto de Estudios Socio-Económicos. Universidad Nacional de Tucumán, segundo semestre de 1999/ primer semestre de 2000, vol I, p. 233-249.

<sup>10</sup>Ver LANCIOTTI, Norma. Mercado inmobiliario de Rosario 1885-1914,...., op. cit.

<sup>11</sup>LANCIOTTI, Norma. El mercado..., op..., cit. Pág. 208; PAMPINELLA, Silvia Gala de Progreso..., op..., cit.- CICUTTI Bibiana, PONZINI Bibiana, GARRROFÉ Miguel. Construcción del imaginario social hacia fines del siglo XIX..., op..., cit.

#### 4. Canals, Dam y Cía.: Sociedad Comercial

Esta compañía, fue creada el 3 de enero de 1887, sus integrantes fueron: Juan Canals, José Dam y José Preto. Canals, para la conformación de la misma, disuelve su anterior sociedad, llamada Ezcaloya, Canals y Cía., haciéndose cargo del activo y del pasivo, que esta le había dejado. La presente firma, era una sociedad colectiva que estaba dedicada a comercializar productos de almacén al por mayor. Si bien no se cuenta con demasiada información sobre ésta, se la conoce en la época por la venta de coñac y otros productos.

La sociedad, se inicia con un capital de 150 mil pesos nacionales, que se dividen de la siguiente manera: 100 mil corresponden a Canals, y los señores Preto y Dam, cuentan con la suma de 25 mil pesos cada uno. Por ser el socio mayoritario, recaería sobre Canals la dirección de la misma. Las ganancias obtenidas en la compañía serían divididas, de la siguiente forma: "...el 38% para Juan Canals, el 28% para José Dam, el otro 28% para José Preto, el 6% restante, lo reservarían para los fines que se creen convenientes. Si hubiera pérdidas, ellas serían sufridas en la misma proporción..."<sup>12</sup>.

A demás de estas ocupaciones, la sociedad mencionada tendría un importante rol en el proceso de acumulación de Canals, en lo que se refiere a la compra venta de terrenos urbanos. En 1890, la sociedad se disolvió, en este momento el "activo se integraba por \$mn 80.730,81 en acciones de la Fábrica de yerba La Industrial Paraguaya y \$mn 642.212,5 en la cuenta del socio Juan Canals"<sup>13</sup>.

#### 5. El Banco Sindical del Rosario

El Banco Sindical, se inauguró en mayo de 1889, sus creadores fueron importantes comerciantes, empresarios y terratenientes de la época. Entre sus fundadores se encuentran, hombres de negocios, que tendrían otras vinculaciones comerciales con Canals y que conformaban la elite empresaria de la época ellos son: "Emilio E. Ortiz, Federico Lozano, Nicasio Vila, Gregorio Machain, Carlos W Biyth, Juan M. Ortiz, Doctor Desiderio Rosas, Juan Canals, Lastenes Colombres, Don Manuel Beretervide, David Peña, Luis A. Vila, Juan Tenosa, Carlos C. Ortiz y otros..."<sup>14</sup>.

En general los integrantes del Sindical, pertenecieron a las diferentes compañías, en las que Canals participó entre ellos se encuentran: Emilio Ortiz (fue uno de los exponente del Centro Comercial de Rosario, en 1884, junto a un grupo de comerciantes locales, luego esta entidad recibiría el nombre de Bolsa de Comercio de Rosario.<sup>15</sup> Posteriormente, en 1910, fue presidente de esta, hasta 1912- Además se destacó como accionista de la Sociedad Anónima Puerto de Rosario de Santa Fé.), Nicasio Vila (conformó la Sociedad para la construcción del Puerto de Rosario, fue el director de la empresa Tranways del Oeste, en la que Canals era accionista.),

---

<sup>12</sup> Archivo Torriglia (De aquí en adelante A. T). Sociedad Canals, Dam y Cía. Caja 25. Expediente 856.

<sup>13</sup>LANCIOTTI, Norma,..., op...., cit. p 209.

<sup>14</sup>Otra institución del crédito. Diario La Capital. Rosario: 16 de mayo de 1889.

<sup>15</sup>Ver VIDELA, Oscar. La Bolsa de Comercio como representación y lugar de poder en la Argentina finisecular (1884-1890). En: *Anuario de la Escuela de Historia*. Rosario: 1996, p 250-251.

Colombres Lastenes (integrante del Centro comercial de Rosario, luego cuando la entidad cambia de denominación, pasa a ser vocal suplente de la primera comisión directiva, de la entonces llamada Bolsa de Comercio.)<sup>16</sup>, Carlos Blyth (formó parte de la Sociedad Anónima Puerto de Rosario de Santa Fé.), Manuel Beretervide (integrante de la Sociedad que Canals constituyó para la construcción del Puerto de Rosario.), José Dam (principal socio comercial de Canals, formó parte de la compañía Canals, Dam y Cía., de los proyectos para la construcción del palacio de justicia y del puerto de Rosario) y Poncio Pons (constituyó la Sociedad Anónima Puerto de Rosario de Santa Fé).

## 6. El mercado inmobiliario de la ciudad de Rosario hacia fines del siglo XIX

Como se ha visto en líneas anteriores, la ciudad vivió por aquellos años una etapa de gran prosperidad, este ferviente crecimiento, se vio acompañado, por el aumento del valor de los terrenos urbanos, y por la conformación de un mercado de tierras. Los grupos burgueses tuvieron una importante participación en este sector, estos hombres fueron tanto comerciantes nativos como inmigrantes, que vieron en este mercado una oportunidad rentable, para acrecentar sus ganancias.

Las causas que explican el auge de la compra-venta de propiedades, respondió a diversos orígenes. Durante el período 1886-1890, se registra una importante alza del precio de la tierra, debido a: la afluencia de grandes masas de inmigrantes, a la llegada de capitales, a la construcción de líneas férreas, al desarrollo económico, a la constitución de una infraestructura urbana, y a la expansión del sistema de cédulas hipotecarias, que posibilitó la obtención de crédito a bajo costo para los propietarios. Pero también este aumento del valor de las posesiones, se registró por la incipiente especulación.

Generalmente los terrenos se adquirieron a través del otorgamiento de hipotecas sobre bienes raíces. Como lo afirma *Lanciotti*<sup>17</sup>, este circuito se desarrolló en dos áreas diferentes. Una primera denominada institucional, controlada por bancos y compañías financieras (el Banco Nacional, el Banco Provincial de Santa Fé, el Banco Territorial y Agrícola de Santa Fé, entre algunos de los que pueden nombrarse). Y una segunda llamada informal, que estaba conformada por comerciantes, financistas, especuladores y rentistas.

Si se analiza, el perfil de los actores que ejecutaron dichas transacciones, se arrojan los siguientes resultados: en primer lugar puede decirse que la mayoría eran comerciantes e industriales, a estos le seguían operadores inmobiliarios que realizaban otras actividades, y en menor medida empresarios dedicados exclusivamente al comercio inmobiliario.<sup>18</sup>

En relación a la crisis de 1890, y su repercusión en los agentes inmobiliarios, la época estudiada se caracterizó por una importante modernización, esta expansión, fue posibilitada por el Estado, mediante el préstamo externo. Este empréstito trajo

---

<sup>16</sup>Ver Videla Oscar..., op..., cit.

<sup>17</sup>LANCIOTTI, Norma .Tesis Doctoral Mercado inmobiliario de Rosario 1885-1914..., op..., cit.

<sup>18</sup>Estos datos fueron extraídos de un análisis comparativo, expuestos en el trabajo de LANCIOTTI, Norma. Mercado inmobiliario de Rosario 1885-1914..., op..., cit. p 89-90.

como consecuencia una gran inversión financiera, ya que el gobierno impulsó la emisión de papal moneda, mediante la denominada Ley de Bancos Garantidos (1887), por la cual se estableció, que cualquier entidad bancaria, podía emitir billetes, siempre que se comprará igual cantidad de bonos-oro por el valor emitido. Como resultado de ello, las provincias se vieron inundadas con la apertura de una gran cantidad de casas financieras. El objetivo principal de esta medida fue que el país proveyera de más circulante, para acrecentar y estimular las actividades industriales y comerciales, y atraer mayores cantidades de oro. Pero los hechos fueron bastante diferentes, los directores y gerentes de las compañías se consagraron a encauzar estas sumas de metálico, hacia los negocios especulativos como la compra y venta de terrenos.

Ahora bien, ¿cuáles fueron las consecuencias de la crisis en el ámbito inmobiliario? La crisis produjo, la caída estrepitosa del valor de la tierra, y la necesidad de que los bancos exijan a sus deudores, el pago del dinero otorgado. Como lo ha afirmado *Lanciotti*, los principales afectados fueron: los inversores que habían utilizado cédulas hipotecarias, aquellos que estaban relacionados con el área de la construcción de obras públicas, los que no pudieron vender sus tierras en los momentos previos a la crisis, y quienes contrajeron sus deudas convertibles en peso oro. Siguiendo el razonamiento de la misma autora, ella afirma que los empresarios que pudieron sobrevivir a esta debacle, fueron principalmente aquellos que apostaron a la diversificación.<sup>19</sup>

## **7. Juan Canals y el mercado inmobiliario en la ciudad de Rosario 1886-1890**

Durante el período estudiado, Canals obtuvo una importante cantidad de inmuebles en la ciudad, entre algunos de los terrenos que pueden mencionarse se encuentran los siguientes: Boulevard Oroño entre Córdoba y Santa Fé, Independencia entre Pellegrini y Cochabamba, Moreno entre 9 de julio y 3 de febrero, Montevideo y España. Debe decirse que muchas de las propiedades las obtiene mediante la compra, aunque también recurre al crédito hipotecario y a la permuta.

Lo que se observa en las fuentes analizadas es que, muchas de las propiedades las adquiere con la Sociedad Canals, Dam y Cía, en donde su socio, José Dam aparece muchas veces como su apoderado. Y en otros casos Canals se convierte en apoderado de otros señores, que a la vez mantienen relaciones comerciales con José Dam. Puede decirse que esta corporación: Canals, Dam y Cía es el soporte comercial, por el cual Canals, participa en la compra-venta de terrenos urbanos. Sin embargo, las ganancias obtenidas por esta, no responden únicamente a la especulación de tierras, sino que se complementan con el resto de las actividades que la misma firma realiza. Entre las que se pueden destacar, la importante cantidad de obras para el mejoramiento de la ciudad, que le sirvió a la sociedad comercial para revalorizar los propios terrenos que esta obtuvo<sup>20</sup>. Además, aumentó el valor de los mismos por medio del adoquinado que realizó y también debido a la construcción de edificios en lugares donde la compañía tenía importantes propiedades como es el caso de las zonas adyacentes al edificio del ex Palacio de Justicia.

---

<sup>19</sup>LANCIOTTI, Norma. El mercado inmobiliario de Rosario 1885-1914..., op..., cit, p 203 y 208.

<sup>20</sup>Nueve manzanas tapiadas. Diario La Capital. Rosario: 10 de noviembre de 1887.

Otras de las habilidades económicas desplegadas por esta asociación, se refiere a la utilización de cédulas hipotecarias. Como lo ha afirmado *Lanciotti*<sup>21</sup>, esta era una práctica frecuente llevada a cabo por los empresarios de la época, debido a la alta rentabilidad que dejaba la compra de terrenos, que eran hipotecados para la financiación de nuevas inversiones de tierras.

La sociedad Canals, Dam y Cía., le permitió a Canals obtener grandes fortunas. Sin embargo a fines de la década de 1880, quien va a tener un rol protagónico en este ámbito va a ser otra de sus sociedades: el Banco Sindical. A partir de esta entidad, Canals ve la oportunidad de acrecentar sus ganancias. Se sirve de esta para invertir en terrenos urbanos, y para continuar con las obras proyectadas para la ciudad de Rosario. Mediante este organismo obtiene crédito ilimitado por parte del Banco de Santa Fé. A partir del Sindical, Canals se involucra en el negocio de la especulación, mediante la venta de sus propiedades al banco. Compra terrenos, e inmediatamente, los vende a esta compañía.<sup>22</sup>

De todo lo expuesto con anterioridad, puede decirse que estas dos asociaciones comerciales le sirven a Canals de trampolín para adquirir grandes extensiones de tierras que de otra manera le serían inaccesibles. Mediante la acción de sus apoderados y de sus socios comerciales, Canals aumenta la adquisición de terrenos, a la vez que las sociedades le ocasionan la posibilidad de disminuir el riesgo de sus negocios.

El tipo de asociación preferida por este catalán es la denominada Sociedad Colectiva, como es el caso de Canals, Dam y Cía. Como lo ha explicitado *Fernández*<sup>23</sup>, este tipo de sociedad era la elegida por una gran parte de los empresarios de la época, esta implicaba un grado de responsabilidad mayor por parte de cada uno de sus integrantes, en donde los propietarios eran gerentes, directos beneficiarios y garantes de las deudas contraídas por la firma.<sup>24</sup> Al elegirse este tipo de compañía, por parte de nuestro empresario en cuestión, se desprende que este grado de compromiso, no le es del todo beneficioso, ya que como socio principal, adquiere importantes ganancias por el total de la compra-venta de terrenos inmobiliarios, pero también acarrea el mayor peso en lo que corresponde a las deudas contraídas por la misma.

## **8. Juan Canals y la construcción de su campo relacional**

Para completar el universo de tácticas desplegadas por Canals, deberemos analizar, las vinculaciones sociales y políticas, de las que se valió para llevar a cabo sus transacciones. Entre las personas con las que realizó la compra-venta de terrenos urbanos, puede decirse en términos generales, que responden al círculo de

---

<sup>21</sup>LANCIOTTI, Norma. El mercado inmobiliario de Rosario 1885-1914..., op..., cit, p 72.

<sup>22</sup>Ver A.T. Copiadores de Cartas 1836. Manzana 243 y 245, p 91.

<sup>23</sup>FERNÁNDEZ, Sandra. La Casa comercial- La casa industrial. Familia y empresa en Rosario 1880-1912. En: *Anuario de Estudios Bolivarianos*, nº 7/8, Caracas: ED. Instituto de Investigaciones Históricas, Universidad Simón Bolívar, 1998.

<sup>24</sup>Es interesante destacar, que para el denominado Banco Sindical, no se cuenta con la bibliografía suficiente como para establecer a que tipo de sociedad pertenecía.

sus sociedades comerciales. A partir de las escrituras de ventas analizadas, vemos que los individuos con las que ejecuta dichas operaciones<sup>25</sup> pertenecen al mundo de sus negocios. En la mayoría de los casos elige a los empresarios que forman parte de sus casas comerciales. Como es el caso de: Poncio Pons, Juan José Benegas, José Dam, Carlos Treacher, Emilio Ortiz, Ricardo Parera, entre algunos de los que pueden mencionarse. Esta lista pone en evidencia el rol jugado por las sociedades comerciales a las que Canals perteneció, ya que a partir de ellas, va conformado una importante red relacional de la cual se va a valer para desarrollar sus acciones. Cada uno de los individuos que formaron parte de aquellas, van a ser eslabones de una gran cadena, orientada hacia la compra-venta de terrenos inmobiliarios.

### 8.1. El escándalo de las cédulas hipotecarias

Este hecho que va a narrarse, es un claro ejemplo de las vinculaciones personales de Canals, y de los mecanismos de los que se valió para acrecentar sus ganancias. Aquí ocupa un lugar central los integrantes de la sociedad Canals, Dam y Cía. Comencemos primeramente por la narración de los acontecimientos: se trata de la hipoteca de un terreno, en los suburbios de la ciudad de Rosario, el mismo cubre una superficie de 54,930 mts, en la que figuran como propietarios de los mismos, José Perrone y Pretos. Sobre aquellas propiedades el Banco Hipotecario Nacional, dio ½ millón de pesos en cédulas. El problema se desata, debido a los medios utilizados para adquirir tal beneficio. Ya que se comprueba que las propiedades en cuestión no valen el monto estipulado, debido a que la ley 63 del Banco Hipotecario Nacional establece que "...no se conceda en ningún caso en préstamo mayor suma que la mitad del valor de los bienes ofrecidos en hipoteca..."<sup>26</sup>. Y aquí está el desafío, de que mecanismos valerse para obtener este anticipo, varios fueron los pasos. El primero la especulación, de ese modo se logró aumentar de manera considerable el precio de los terrenos. El paso siguiente fue lograr el préstamo por el precio de medio millón, pero nuevamente aquí se encuentra un obstáculo, ya que el banco no puede facilitar a una idéntica persona o sociedad, un monto mayor a 250,000 pesos. Para saltar este impedimento los empresarios idean otra solución: dividir el terreno en dos partes iguales<sup>27</sup>.

Una vez tejida toda esta artimaña, los señores Preto y Perrone se presentan para solicitar al directorio central del banco ubicado en la ciudad de Buenos Aires. Tomado el pedido, se procede a la tasación de los terrenos y finalmente se concede el empréstito. Veamos como actuaron los tasadores en este caso: "Llega al Rosario el expediente hasta entonces exclusivamente en Buenos Aires. El agente del Banco del Rosario se apresura a hacer verificar la tasación como se ordenaba en la casa matriz y procede en el mismo día pero prescindiendo del consejo de la administración, contra los principios expresados en la ley (Art. 8, inc 3º)... Con la nota respectiva se llama a los tasadores Treacher y Grandoli, distribuyendo entre ellos la tarea de la tasación".<sup>28</sup> El segundo no permite que la tasación se haga a un precio fabulosa, según lo pedido por la casa central de Buenos Aires y por la correspondiente sucursal en la ciudad de Rosario. Ante esa negativa, esta es realizada por el Señor Treacher, que respetando las órdenes establecidas por sus

---

<sup>25</sup>A.T. Caja 25. Expediente 854.

<sup>26</sup>Como se manejan las cédulas hipotecarias. Diario El Municipio. Rosario: 1 de octubre de 1887.

<sup>27</sup>Como se manejan ...op...,cit.

<sup>28</sup>Como se manejan..., op..., cit.

superiores, regula los terrenos de los suburbios de la ciudad de Rosario a razón de 12 pesos el metro cuadrado. Este ejemplo nos sirve para ver y entender un poco más, las estrategias desplegadas por Canals y sus socios, para transferir terrenos mediante el sindicato que el representa, mediante el establecimiento de un valor ficticio y fabuloso de las propiedades.

## **8.2. Juan Canals, el Banco Sindical y el otorgamiento de créditos**

Este caso que aquí se presenta, forma parte de los grandes escándalos que tienen como protagonista a Canals y a sus compatriotas del Banco Sindical. El conflicto se vuelve visible en los años posteriores a la creación del Sindical y tiene como marco referencial, la denominada Misión de Pillado, por la cual se van a poner de manifiesto la penosa situación en la que se encontraba el Banco Provincial de Santa Fé, producto de la malversación de sus fondos, de la corrupción ejercida por las autoridades de la misma y por el incipiente préstamo otorgado, por su presidente, Señor Palacios, a sus amigos comerciantes, colegas y empresarios destacados de la región que se valían de diferentes dispositivos para extraer de esta institución el crédito necesario para la puesta en marcha de sus más ambiciosos proyectos comerciales.

Según la información que nos proporcionan los diarios, puede decirse que este catalán, para obtener el crédito necesario para llevar a cabo sus negocios recurrió primeramente a la ya conocida especulación. La extensión de sus redes relacionales, le permiten además obtener una importante cantidad de crédito para la concreción de sus negocios.” Don Juan Canals no habría alcanzado a deber 16.000.000 de nacionales, si sus comanditarios anónimos no hubieran sido personas de influencias dominantes en el gobierno y quienes eran los socios de Canals? Juárez, Gálvez, Wilde y el mismo Leiva deben saberlo....Y esos mismos señores deben saber también de que medios eficaces se servía el empresario monstruo para conseguir crédito ilimitado en los bancos oficiales y obtener privilegios monstruosos y concesiones leoninas.<sup>29</sup>

Sin duda estas vinculaciones son las que le permitieron llevar a cabo los empréstitos más importantes para la concreción de sus negocios. Ahora lo que uno podría preguntarse es ¿Por qué Canals es uno de los hombres elegidos para tal beneficio? ¿Qué los unía a sus fieles camaradas bancarios? Lo que evidentemente se desprende de esta pregunta es que sus buenas amistades se encontraban formando parte de sus sociedades, ahí esta la gran viveza de este catalán, poder y saber relacionarse con las personas, que poseían el manejo y la decisión de los fondos públicos. Justamente su profesión de constructor le da el prestigio necesario para justificar que los capitales obtenidos, son para el beneficio de todos los habitantes de la ciudad. Y a partir de la puesta en marcha de sus obras más importantes como la construcción del Puerto, y la del ex Palacio de Justicia, va tejiendo estas relaciones con el gobierno nacional, provincial y municipal. Parece que aparte de los socios que se han explicitados como integrantes de sus asociaciones comerciales, también hay otros que aparecerán en sus negocios encubiertos como Juárez, Gálvez, Wilde, Leiva.

---

<sup>29</sup>El Banco Sindical. Diario El Municipio. Rosario: 30 de agosto de 1894.

Para concluir, puede decirse que según lo muestran los dos conflictos expuestos, se manifiesta que Canals, es un ser interdependiente<sup>30</sup>, que se vale de sus diferentes vinculaciones, para poder llevar a cabo sus negocios. Las redes relacionales que va tejiendo durante su primera etapa de constructor, son utilizadas por este catalán para enfrentar sus futuros negocios como la Sociedad Canals, Dam y Cía. y el denominado Banco Sindical.

## 9. La crisis de 1890 en el patrimonio económico de Canals

Establecida ya las causas de esta debacle financiera, se percibe rápidamente que la repercusión de aquella fue un elemento disruptor en el mundo de los negocios de Canals. Su suerte económica se ajusta a la periodización que diferentes autores<sup>31</sup> han establecido para caracterizar, los disímiles momentos de esplendor y decadencia de la burguesía rosarina. Siendo los años 80, la época de auge y de prosperidad en donde estos sectores verán la gloria de sus negocios, y de su reconocimiento social y político. El fin de aquel período, se localiza en 1890 en donde "...la burguesía local verá perder buena parte de sus posibilidades hegemónicas en la región..."<sup>32</sup>.

Específicamente en el caso de Canals, podría decirse que la dificultad para paliar este momento se debió a diversas procedencias. Recuperando el planteo de *Lanciotti*, primeramente, corresponde tener en cuenta los abultados compromisos económicos que este empresario debió afrontar en la construcción de obras públicas, como el caso de la edificación del Ex Palacio de Justicia y del proyecto para el Puerto de Rosario, que lo sorprenderán en la mitad de la concreción de los mismos. En lo que respecta estrictamente a su funcionamiento en el mercado inmobiliario, como causas primordiales deben enumerarse, la utilización de cédulas hipotecarias, que a raíz de la devaluación monetaria y de la caída del mercado de tierras, le ocasionó la imposibilidad de cumplir con el pago de aquellas. Es así que muchas entidades absorben sus bienes, como el Banco de Londres del Río de la Plata.<sup>33</sup> Además se vio perjudicado por la incesante compra de propiedades urbanas que no pudo vender en momentos cercanos a la crisis.<sup>34</sup> A parte de cada una de estas causas, debe añadirse la necesidad de devolver la inminente cantidad de dinero que le fue prestado por el Banco Provincial de Santa Fé, y que debido a las acciones llevadas a cabo por el Presidente Carlos Pellegrini y por la Misión Pillado, salen a la luz.

---

<sup>30</sup>Este término de interdependencia, lo he incluido porque me parece sumamente apropiado para explicitar la red relacional en la que Canals se encontraba inmerso, pero lo he tomado del trabajo de FERNÁNDEZ, Sandra denominado "La Casa comercial- La casa industrial. Familia y empresa en Rosario, 1880-1912...op...., cit.

<sup>31</sup>FERNÁNDEZ Sandra, PONS Adriana y VIDELA Oscar. Una burguesía local dentro de un espacio regional, Rosario, 1880-1912. Un intento de caracterización..., op....., cit.

<sup>32</sup>FERNÁNDEZ Sandra, PONS Adriana y VIDELA Oscar Una burguesía local dentro de un espacio regional, Rosario, 1880-1912. Un intento de caracterización..., op....., cit, p 241.

<sup>33</sup> A.T. Caja 29. Expediente 928.

<sup>34</sup> A.T. Copiadores de cartas 1836. Manzanas 733,806, p 92, 93,94.

## 10. Consideraciones finales

Estudiar las estrategias económicas y sociales que posibilitaron el proceso de acumulación de Juan Canals en el mercado inmobiliario de la ciudad de Rosario, durante el período 1886-1890, ha sido el tema de investigación de este estudio.

La hipótesis que ha subyacido en todas estas páginas ha sido que Canals se ha servido de estrategias puramente económicas, pero también relacionales para acrecentar su patrimonio. De aquí se han desprendido los dos nudos problemáticos que se encuentran insertos en este supuesto. El primero referente a sus estrategias comerciales y el segundo enfatizó en la construcción de su red relacional. Inicialmente se analizó el primer eje problemático. Para ello se estudió las formas de compra y venta de los terrenos, y llegamos a la conclusión que muchos de ellos fueron adquiridos mediante el crédito hipotecario, pues a través de ello, Canals, pudo obtener un importante préstamo en dinero. También se ha destacado la importante acción de sus apoderados, los cuales mediante la compra y venta de terrenos en un período corto de tiempo, le permitieron a este empresario multiplicar la adquisición de sus propiedades. Una vez que las vuelve a vender, mediante la acción de aquellos, puede aumentar de manera contundente sus ganancias. Generalmente sus apoderados fueron personas que pertenecieron a sus sociedades comerciales.

A medida que se avanzó en el análisis de las fuentes, se vio como este catalán se sirvió de aquellas asociaciones, en un primer momento Canals, Dam y Cía. Y posteriormente el Banco Sindical, para recurrir a la especulación y desplegar diferentes estrategias para acrecentar sus bienes mediante la acción de sus apoderados. Estas fueron un trampolín para acrecentar una y otra vez sus ganancias, debido a la ya mencionada especulación, a la acción de sus apoderados, a la revaloración de los terrenos mediante la pavimentación y el adoquinado que la sociedad Canals, Dam y Cía. realizaba, y la obtención de las concesiones leoninas que le otorgaban sus bancos amigos.

Nuestro segundo eje de análisis fue la conformación del campo relacional de Canals. Así primeramente advertimos como los agentes inmobiliarios, que eran los compradores o vendedores de sus terrenos, en su mayoría eran quienes formaban parte de sus compañías comerciales (Banco Sindical, Transways del Oeste, Sociedad Anónima del Puerto de Rosario de Santa Fé, Canals, Dam y Cía., y la Bolsa de Comercio de Rosario.)

Luego desarrollamos dos de los conflictos que dibujan las estrategias de Canals en la conformación de su campo relacional: El primero involucra a la Sociedad Canals, Dam y Cía. y el Banco Hipotecario Nacional, pues a partir de este se ve como mediante la complicidad de las autoridades de dicha entidad y de sus amigos entre ellos Benegas y Treacher, logran tasar terrenos a precios extraordinarios y aumentar el valor de las cédulas hipotecarias. Este caso denota la importancia de sus vinculaciones comerciales con la ciudad de Buenos Aires, fundamental para poder concretar dicha artimaña.

El segundo de los escándalos que involucra al Banco Sindical y al Banco de la Provincia de Santa Fé, tiene como marco referencial la denominada Misión Pillado, y debela los mecanismos llevados a cabo por Canals y su empresa para obtener créditos ilimitados. Lo que cada uno de estos casos ha manifestado es la viveza de este empresario para relacionarse con los hombres que manejaban los fondos públicos. En este último caso cuenta con el aval de Eloy Palacios, fiador de su proyecto para el Puerto de Rosario y de políticos influyentes como: Leiva, Gálvez, entre otros.

Así se ha expuesto como estas estrategias se convierten en un complemento perfecto que le posibilitan acumular una buena cantidad de terrenos urbanos en la ciudad de Rosario. Pero un hecho marcaría negativamente la vida de Canals: la crisis de 1890. Inicio de su bancarrota. Para poder explicar las causas de estas hemos retomado los planteos de *Lanciotti*.

Espero que este primer intento por comprender a la figura de Canals y su proceso de acumulación, pueda ser el disparador de futuros estudios, que nos permitan matizar aún más el accionar de la burguesía en el Rosario de fines del siglo XIX.

## 11. Bibliografía

ABAD DE SANTILLÁN, Diego. *Gran Enciclopedia de Santa Fe*. Buenos Aires: Ediar Sociedad Anónima, 1957, tomo 1.

ÁLVAREZ, Juan. *Historia de Rosario 1689-1939*. Rosario: Reimpresión de la obra original, 1953.

CARRASCO, Gabriel. *Descripción geográfica y estadística de la provincia de Santa Fé*. Buenos Aires: 1886.

CICUTTI, Bibiana; PONZINI, Bibiana y GARROFÉ Miguel. Construcción del imaginario social hacia fines del siglo XIX. La propuesta de Juan Canals para el puerto de Rosario. En: *III Jornadas de Espacio, Memoria e Identidad*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario, octubre de 2002.

DALLA CORTE, Gabriela. *Lealtades firmes. Redes sociales y empresas: la Carlos Casado S. A entre la Argentina y el Chaco Paraguayo (1860-1940)*. Madrid: CSIC, 2009 [en prensa].

DE MARCO, Miguel Ángel (h) .Un resonado caso en la historia del Banco de Santa Fe. Premios al silencio. En: *El diario La Capital*. Rosario: 28 de noviembre de 1997.

ENSINCK, Oscar Luis. *El Puerto de Rosario. Proceso Histórico*. Rosario: U.N.R. Editora, 1998.

FERNÁNDEZ, A. R. *Prontuario informativo*. Rosario: 1896.

FERNÁNDEZ, Sandra. La Casa comercial- La casa industrial. Familia y empresa en Rosario 1880-1912. En: *Anuario de Estudios Bolivarianos*, nº 7/8, Caracas: ED. Instituto de Investigaciones Históricas, Universidad Simón Bolívar, 1998.

---; PONS, Adriana y VIDELA, Oscar. Las burguesías regionales. En: BONAUDO Marta (dir): *Liberalismo, Estado y Orden Burgués (1852-1880)*. Nueva Historia Argentina. Barcelona: Sudamericana, 1999, vol. IV, p. 423-481.

---; PONS, Adriana y VIDELA, Oscar. Una burguesía local dentro de un espacio regional, Rosario, 1880-1912. Un intento de caracterización. En: BONAUDO, Marta y CAMPI, Daniel (coords.). *Élites, cuestión regional y Estado Nacional. Argentina y América Latina, primeras décadas del XX*. Tucumán: Instituto de Estudios Socio-Económicos. Universidad Nacional de Tucumán, segundo semestre de 1999/ primer semestre de 2000, vol I, p 233-249.

GSCHWIND, Juan Jorge. *El puerto de Rosario: su evolución histórica. Factores de su progreso*. Rosario: Academia Nacional de la Historia, 1953.

LANCIOTTI, Norma. *Mercado inmobiliario de Rosario 1885-1914*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario, 2001. Tesis Doctoral.

---. Tras el liderazgo del sector inmobiliario. Recursos sociales y estrategias económicas de los empresarios españoles en Rosario (1875-1925). En: BERNASCONI, Alicia y FRID, Carina (ed.). *De Europa a las América. Dirigentes y liderazgos (1880-1960)*. Buenos Aires: Editorial Biblos, junio de 2006, Colección Argentina Plural, p 190-197.

MARICHAL, Carlos. *Historia de la deuda externa en América Latina*. Madrid: Alianza 1988, cap. 5, p 147-161.

PAMPINELLA, Silvia. Gala de Progreso. En: *Suplemento de Arquitectura, Diario La Capital*. Rosario: 18 de noviembre de 2006.

PANETIERI, José, *La crisis de 1890. Documentos vivos de nuestro pasado. Historia Testimonial Argentina*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina, 1984.

VIDELA, Oscar. La Bolsa de Comercio como representación y lugar de poder en la Argentina finisecular (1884-1890). En: *Anuario de la Escuela de Historia*. Rosario: 1996 p 250-251.

---. *La Burguesía rosarina ante las transformaciones y límites del mundo agroexportador. Corporaciones y regulaciones del mercado entre fines del siglo XIX y los comienzos del XX. La Bolsa de Comercio de Rosario*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario, Facultad de Humanidades y Artes, Escuela de Graduados. Tesis doctoral.

--- y FERNÁNDEZ Sandra. La evolución económica rosarina durante el desarrollo agroexportador. En: FALCÓN Ricardo y STANLEY Myriam. *La Historia de Rosario. Economía y Sociedad*. Buenos Aires: Homo Sapiens, tomo 1, 2001, p72.