

## ARTÍCULOS

---

### EXPANSIÓN DE LA FRONTERA, TIERRA PÚBLICA Y CONFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN UN ESPACIO DE LA REGIÓN PAMPEANA ARGENTINA EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XIX<sup>1</sup>.

Luis A. Tognetti

CONICET – Centro de Estudios Históricos “Carlos Segreti”

[lulistognetti@hotmail.com](mailto:lulistognetti@hotmail.com)

**Resumen:** En este artículo, se propone el análisis de los efectos que sobre la conformación del mercado de tierras tuvo la expansión de la frontera y la consecuente privatización del suelo, a partir del estudio de un departamento de la provincia de Córdoba, Argentina, ubicado dentro de la región pampeana, en el período previo a la consolidación del modelo “agro exportador”. Los objetivos perseguidos con el trabajo son los siguientes: estudiar las principales políticas provinciales respecto de la tierra de la frontera; analizar el impacto que tuvo la privatización del suelo; explicar los mecanismos asociados con la intermediación inmobiliaria y revisar el problema de la conformación de la gran propiedad en el sureste provincial.

**Palabras clave:** Mercado de tierras, frontera, historia agraria, historia económica.

**Title:** EXPANSION OF THE FRONTIER, PUBLIC EARTH AND CONFORMATION OF THE REAL ESTATE MARKET IN A SPACE OF THE PAMPAN REGION ARGENTINA IN SECOND HALF OF CENTURY XIX.

**Abstract:** In this article the analysis of the effects sets out that on the conformation of the land market had the expansion of the frontier and the consequent privatization of the ground, from the study of a department of the province of Cordoba, Argentina, located within the Pampan region, prior to the consolidation of the “agro-export model”. The goal pursued with the work are the following ones: to study the main provincial policies with respect to the Earth of the frontier; to analyze the impact that had the privatization of the ground; to explain the mechanisms associated with the real estate intermediation and to review the problem of the conformation of the great property in the provincial Southeastern.

**Keywords:** Land market, frontier, agricultural history, economic history.

---

<sup>1</sup> Una versión previa se discutió en las XX Jornadas de Historia Económica, organizadas por la Asociación Argentina de Historia Económica en 2006

---

Recibido: 18-07-2009

Aceptado: 15-11-2009

**Cómo citar este artículo:** TOGNETTI, Luis A. Expansión de la frontera, tierra pública y conformación del mercado inmobiliario en un espacio del región pampeana argentina en la segunda mitad del siglo XIX. *Naveg@mérica. Revista electrónica de la Asociación Española de Americanistas* [en línea]. 2010, n. 4. Disponible en <<http://revistas.um.es/navegamerica>>. [Consulta: Fecha de consulta]. ISSN 1989-211X.

## 1. Introducción

El modelo “agro exportador” que la literatura ha definido para caracterizar el crecimiento de la economía argentina entre 1880 y 1930 consideró la tierra como uno de los factores clave. Su uso extensivo significó la explotación agrícola o ganadera de millones de hectáreas, una porción significativa de las cuales se incorporó por los desplazamientos de la frontera con el indio, llevados a cabo en las décadas de 1860 y 1870.

Los estudios referidos al período en que predominó aquel modelo constataron la rapidez con que se desarrolló la producción lanar, vacuna y del cereal. De tal modo se estableció una relación directa entre expansión territorial y productiva. Pero ¿cuál fue el efecto que produjo el desplazamiento de la frontera<sup>2</sup> en la consolidación y el funcionamiento del mercado de la tierra? Las respuestas brindadas sobre este interrogante son escasas y, fundamentalmente, aluden a las experiencias llevadas a cabo por la provincia de Buenos Aires.

En este artículo, se aborda esa cuestión poniendo el énfasis en tres aspectos. En primer lugar, se analiza la política de la provincia de Córdoba con respecto a la tierra de la frontera. Se evalúan los intereses del Estado cordobés en la materia a través del ordenamiento político del territorio y jurídico de la propiedad del suelo. En segundo lugar, se revisa el proceso de privatización de las tierras fiscales y se identifican los mecanismos que favorecieron el desarrollo de ese proceso. Por medio del análisis de éstos, se establece cuáles fueron los beneficios que reportaron y qué consecuencias tuvieron para el negocio inmobiliario. En tercer lugar, se indaga acerca de la posible relación entre la transferencia de grandes superficies al dominio privado y la concentración de la propiedad.

La delimitación del estudio al departamento<sup>3</sup> Unión -ubicado en el sureste de Córdoba, dentro de lo que se conoce como la región pampeana<sup>4</sup>- resultaba apropiada respecto de los objetivos antes mencionados. Su elección obedeció a que, en ese departamento, el Estado provincial llevó adelante sus primeras iniciativas en materia territorial, a tal punto que los relevamientos catastrales se practicaron casi en simultáneo con el desplazamiento de las líneas defensivas.

---

<sup>2</sup> El estudio de la frontera ha ocupado un lugar significativo en la historiografía norteamericana, desde su formulación por Turner hasta las corrientes más actuales, como la New Western History. En América latina la problemática comenzó a despertar un interés creciente hacia mediados del siglo XX. En particular, en Argentina, durante los años 90, los estudios rurales referidos al período tardo colonial y al siglo XIX enfocaron las problemáticas del poblamiento, la mano de obra, el acceso a la tierra, la presencia indígena, entre otras, en el contexto de la expansión de la frontera. En ese sentido, la constitución del mercado de tierras es una de las temáticas que ha resultado renovada por esta nueva perspectiva. RATTO, S., El debate sobre la frontera a partir de Turner. La New Western History, los Bordelands y el estudio de las fronteras en Latinoamérica, en *Boletín*, Instituto de Historia Argentina y Americana, Dr. Emilio Ravignani, Tercera Serie, N°24, pp.105-126, 2001. WILSON, T., DONNAN, H. (ed.) *Border identities. Nation and state at international frontiers*. Cambridge, University Press, 1998.

<sup>3</sup> El departamento es una unidad administrativa y política en la que se divide la jurisdicción provincial.

<sup>4</sup> La región pampeana abarca una superficie de 60 millones de hectáreas, 90 % de las cuales tiene condiciones aptas para el desarrollo de la ganadería y la agricultura. Su suelo está compuesto de una capa vegetal fértil con una topografía llana y libre de piedras, por lo cual presenta gran facilidad para el laboreo agrícola. La región incluye a casi toda la provincia de Buenos Aires, sur y centro de Santa Fe y Córdoba y norte y este de La Pampa.

También, la decisión de trabajar con un espacio acotado dentro de la región pampeana se corresponde con las metodologías que, en los últimos años, han aportado avances significativos en la historia agraria. En particular, esta forma de abordaje desarrollada en el estudio de algunos partidos de la provincia de Buenos Aires resultó adecuada para un mayor esclarecimiento respecto de la conformación del mercado de tierra<sup>5</sup>.

Además, una serie de circunstancias específicas influyeron en la elección del departamento Unión. En esta parte de la frontera de Córdoba, la ocupación por la población hispano criolla se intensificó a fines del siglo XVIII, proceso que se detuvo en las primeras décadas de la centuria siguiente como consecuencia de los conflictos bélicos desencadenados primero por la revolución y después, por la guerra civil. Luego, durante la segunda mitad del siglo XIX, con la reconstrucción del Estado central<sup>6</sup> y la definición de una política expansiva en términos territoriales, se sucedieron los desplazamientos de la línea defensiva hacia el sur hasta alcanzar el río Negro en 1880<sup>7</sup>.

Por último, el territorio incluido en esta unidad administrativa era el paso obligado del tráfico mercantil que desde el litoral se dirigía hacia el Interior<sup>8</sup> y Cuyo<sup>9</sup>. El vínculo que desde tiempos coloniales mantuvo el sureste de Córdoba con los intereses portuarios se reforzó con el tendido del Ferrocarril Central Argentino, que, hacia fines de la década del 60, lo conectó con la ciudad de Rosario, sobre el río Paraná<sup>10</sup>.

## **2. Estudios previos referidos a las problemáticas de la privatización del suelo y del mercado de tierras**

Las temáticas acerca de la privatización del suelo y de la conformación del mercado de tierras se encuentran muy vinculadas. Sin embargo, son escasos los estudios que las han abordado conjuntamente. La carencia apuntada en la producción historiográfica es más acusada para la segunda mitad del siglo XIX, período en el cual ambos procesos se intensificaron.

Respecto de la tierra pública, el trabajo de Miguel Ángel Cárcano *Evolución*

---

<sup>5</sup> Entre otros trabajos, se refieren a la temática SAGUIER, E. *Mercado inmobiliario y estructura social. El Río de la Plata en el siglo XVIII*, Buenos Aires, Centro Editor de América Latina, 1993; CANEDO, M. *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos 1600- 1860*. Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata/GIHR, 2000 y 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.

<sup>6</sup> Derrocado Rosas, en 1852, las provincias decidieron organizar la Nación bajo un régimen republicano y federal. Las diferencias con las elites bonaerenses se exacerbaban al punto de llegar a la secesión de esta provincia de la Confederación Argentina. Luego de la batalla de Pavón – ocurrida en 1861- , la reincorporación de Buenos Aires dio comienzo a un proceso de consolidación del Estado nacional.

<sup>7</sup> A través de estos movimientos, se incorporaron 30 millones de hectáreas, aproximadamente, correspondientes a la región pampeana.

<sup>8</sup> Se considera el Interior a las provincias de Córdoba, Santiago del Estero, Tucumán, Salta, Jujuy, Catamarca y La Rioja.

<sup>9</sup> Conformado por las provincias de San Juan, Mendoza y San Luis.

<sup>10</sup> GOODWIN, P. The Central Argentine Railway and the economic development of Argentina, 1854-1881, *Hispanic American Historical Review*, vol. 57, nº4 1977, pp. 613-631, p.626.

*histórica del régimen de la tierra pública 1810-1910*<sup>11</sup> constituyó uno de los primeros estudios en abarcar la legislación que, tanto a nivel nacional como provincial, se dictó con el fin de regular el traspaso del suelo al dominio privado. Devenido con el tiempo en un libro clásico en la materia, constituyó el punto de partida para otros autores que indagaron con mayor detenimiento ese proceso en algunas provincias. Así, Marta Valencia ha realizado un seguimiento pormenorizado del período de ordenamiento territorial, llevado adelante por la provincia de Buenos Aires a la caída de Rosas, y de la enajenación posterior del patrimonio público<sup>12</sup>.

También, quienes estudiaron la misma problemática para la provincia de Córdoba tomaron como referencia el estudio de Cárcano, citado más arriba. Aníbal Arcondo, en distintos trabajos, reafirmó las definiciones que aquél hizo respecto de la política de tierras de la provincia aludida, en cuanto a su objetivo eminentemente fiscal y al desorden con el que fue llevada adelante. Además, sostuvo que la forma en que se enajenó el suelo público favoreció la conformación del latifundio en la región pampeana cordobesa<sup>13</sup>.

En forma complementaria, Marcela Ferrari y Alicia Caldarone registraron la superficie enajenada por la provincia entre 1855 y 1880. Sobre un total de 4 millones de hectáreas, constataron que el 85% pasó a manos privadas por medio de la venta en remate público. Cabe aclarar que, del conjunto de la tierra pública privatizada en todo el territorio provincial, el 27% se ubicaba en el departamento Unión. En línea con las afirmaciones de Cárcano y Arcondo en cuanto al carácter fiscalista de la política de tierras, destacaron los ingresos que el erario percibió tanto en dinero como en títulos de la deuda provincial<sup>14</sup>. Sin embargo, no ofrecieron cifras acerca de la magnitud de los ingresos ni de la deuda amortizada por medio de esas operaciones. Tampoco brindaron una explicación acerca de los beneficios que obtuvieron los compradores al emplear aquellos títulos.

Pero, ¿qué relación hubo entre la cantidad de tierras transferida al dominio privado y el desarrollo del mercado inmobiliario durante la segunda mitad del siglo XIX? Uno de los primeros en ofrecer una respuesta a este interrogante fue Roberto Cortés Conde. En el texto *El progreso argentino*, planteó que la expansión de la frontera estimuló su operatoria pero, en lo inmediato, afectó su funcionamiento, porque el volumen de los inmuebles fiscales privatizados – para los cuales el Estado estableció un precio de antemano- influyó en los precios del conjunto de los bienes raíces. Y, en ese sentido, sostenía que para que el mercado operara sin distorsiones se requerían tres condiciones: cierre de la frontera; privatización del suelo y expansión de la red ferroviaria<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> CÁRCANO, M.A., *Evolución histórica del régimen de la tierra pública 1810-1916*. Buenos Aires, Eudeba, 1972.

<sup>12</sup> VALENCIA, M. *Tierras Públicas tierras privadas. Buenos Aires 1852-1876*. La Plata, Editorial de la Universidad Nacional de La Plata, 2005, pp. 52-55 y 103-107.

<sup>13</sup> ARCONDO, A. Tierra y política de tierras en Córdoba, separata de la *Revista de Economía y Estadística*, año XII, Nº 3 y 4, 1971, pp. 15-44 y *En el reino de Ceres. La expansión agraria en Córdoba 1870/1916*, Universidad Nacional de Córdoba, Instituto de Economía y Finanzas, 1996.

<sup>14</sup> FERRARI, M.; CALDARONE, A. Transacciones sobre tierras públicas 1855-1880. La Mesa de Hacienda. Tesis de licenciatura, inédita, Córdoba, Universidad Nacional de Córdoba, 1988, pp. 212, 213.

<sup>15</sup> CORTÉS CONDE, R. *El progreso argentino 1880-1914*. Buenos Aires, Sudamericana, 1979, p. 152.

Con posterioridad la problemática fue retomada por Cortés Conde y por otros autores que se interesaron por el crecimiento del sector agropecuario durante el siglo XIX. Hilda Sábato, al analizar la expansión del lanar ocurrida a partir de la década de 1840, consideró el intenso movimiento de compraventas como la manifestación del mercado de tierras. Y, respecto de las consecuencias que sobre éste tuvo la incorporación de las tierras de la frontera, si bien juzgó que la política de enajenación del patrimonio público lo afectó, reconoció que esa modalidad favoreció a los grandes propietarios, fortaleciendo el carácter extensivo de la empresa pecuaria bonaerense<sup>16</sup>.

Por su parte, el mismo Cortés Conde replanteó su visión sobre el problema de la expansión de la frontera y el funcionamiento del mercado, por lo menos para las dos décadas previas a 1880, cuando se produjo la incorporación masiva de nuevas tierras. En su reinterpretación, esta circunstancia afectó a los precios porque esos territorios sólo eran aptos para la producción vacuna; cuyos rendimientos eran menores a los de la ganadería ovina y, por cierto, muy inferiores a los de la agricultura. De modo que, por un largo período, el mercado les asignó un precio más bajo<sup>17</sup>.

Otras investigaciones, elaboradas a partir de nueva evidencia empírica, aportaron más elementos para el análisis de las condiciones en las que se ofertaron las tierras públicas y sus efectos sobre la compraventa de tierras privadas. Marta Valencia demostró que la provincia de Buenos Aires utilizó el arriendo para retener una parte de las superficies por enajenar hasta tanto el mercado estuviera en condiciones de absorber esa oferta<sup>18</sup>. En tanto, Guillermo Banzato fijó su atención en las consecuencias que acarreó la privatización del suelo sobre el mercado. Así, sostuvo que, aunque la transferencia de los inmuebles fiscales condicionó las operaciones realizadas con los de origen privado, no llegó a inhibirlas. Y más importante aun, probó que los precios del suelo subieron en forma constante desde mediados del siglo XIX y en paralelo a la expansión de la frontera<sup>19</sup>.

En relación con el espacio tratado en este artículo –la región pampeana cordobesa-, los estudios son más escasos en número y limitados en cuanto al abordaje de ambas problemáticas. Aparte de las contribuciones de Arcondo y Ferrari y Caldarone, Beatriz Moreyra puso de manifiesto el dinamismo que adquirió la compraventa de inmuebles como consecuencia de la colonización agrícola<sup>20</sup>. Sin embargo, su estudio abarca el período posterior a la expansión de la frontera, razón por la cual no aporta información acerca de la influencia que aquella tuvo en la conformación del mercado inmobiliario de la región<sup>21</sup>.

---

<sup>16</sup> SÁBATO, H. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires, la fiebre del lanar 1850-1880*. Buenos Aires, Sudamericana, 1989, p.58.

<sup>17</sup> CORTÉS CONDE, R. *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*. Buenos Aires, Sudamericana/Universidad de San Andrés, 1997, p. 53.

<sup>18</sup> VALENCIA, M, Los derechos adquiridos y las nuevas ocupaciones en la frontera bonaerense. El sistema de arriendo público, 1857-1876. En: AMARAL, S. VALENCIA, M. *Argentina: el país nuevo. Problemas de historia económica*. La Plata, Editorial Universidad Nacional de La Plata, 1999, p. 154.

<sup>19</sup> BANZATO, G. *La expansión*, 2005, pp. 152, y 203-205.

<sup>20</sup> Se denomina 'colonización' a una modalidad muy difundida en las provincias de Santa Fe y Córdoba, por medio de la cual el propietario de una gran extensión procedía a fraccionarla en parcelas de 25 a 100 has., las que transfería en propiedad o arriendo a un productor agrícola.

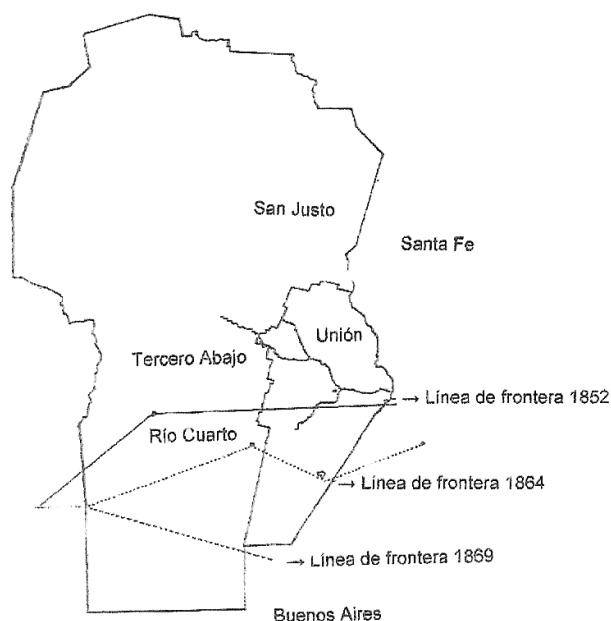
<sup>21</sup> MOREYRA, B. *La producción agropecuaria cordobesa, 1880-1930*. Córdoba, Centro de Estudios

### 3. El departamento Unión y la frontera sureste de Córdoba entre 1860 y 1880

La decisión de la elite gobernante local de desarrollar una política más activa en la zona de frontera se puso de manifiesto a través de medidas adoptadas en el nivel administrativo. Entre las primeras disposiciones tomadas en la materia, se destaca la creación de dos departamentos nuevos: San Justo, con jurisdicción sobre las tierras septentrionales, y Unión, sobre los territorios meridionales de la frontera oriental de Córdoba.

Respecto de la última jurisdicción mencionada, el instrumento legal que le dio origen no estableció con precisión sus límites. Y, de hecho, éstos acompañaron los desplazamientos de las defensas contra el indio. Hacia 1875 alcanzó su máxima extensión cuando por resolución provincial se incorporó el suelo ganado por el avance que las tropas nacionales realizaron a fines de la década del 60.

Ubicado en el sureste provincial, el departamento Unión limitaba al Norte con el de San Justo; al Oeste, con los de Tercero Abajo y Río Cuarto; por el Sur, con Buenos Aires y por el Este, con Santa Fe. Por la composición del suelo y las condiciones climáticas, sus tierras integran la denominada región pampeana, aptas tanto para la explotación pecuaria como agrícola. Y en cuanto a su extensión, abarcaba una superficie de 2,4 millones de hectáreas<sup>22</sup>.



**Mapa 1:** La provincia de Córdoba, el departamento Unión y la frontera.

El Gobierno cordobés persiguió tres objetivos inmediatos en su confín sureste.

---

Históricos, 1992, p.152.

<sup>22</sup>Para hacerse una idea de las dimensiones que representaba el departamento Unión en el contexto provincial hay que tener presente que Córdoba posee una superficie de 17 millones de hectáreas. RÍO, M.; ACHÁVAL, L. *Geografía de la Provincia de Córdoba*. Vol. II, Buenos Aires, Compañía Sudamericana de Billetes de Bancos 1905, pp. 613 y 615.

En primer lugar, se proponía expandir el territorio provincial sobre los espacios ganados por el avance de las tropas nacionales<sup>23</sup>. En segundo lugar, apuntaba a establecer la propiedad fiscal provincial sobre el suelo. Y tercero, procuraba agilizar el trazado de los planos que demandaba la empresa constructora del Ferrocarril Central Argentino, que uniría la capital cordobesa con el puerto de Rosario<sup>24</sup>.

La cantidad y la naturaleza de las actividades por desarrollar impulsaron a la organización de una de las dependencias más importantes en la esfera pública provincial de la segunda mitad del siglo XIX: el Departamento Topográfico. La nueva repartición tendría a su cargo la confección del catastro provincial, el registro de la propiedad inmueble y el archivo de las mensuras judiciales y administrativas<sup>25</sup>.

El esfuerzo que el gobierno cordobés desplegó en torno al ordenamiento territorial tenía una finalidad precisa: identificar como propiedad pública provincial la mayor parte de la tierra incorporada en la frontera. La magnitud de sus pretensiones equivalía al 50 % de toda la extensión del departamento Unión. Pero, cabe preguntarse cuál era el destino que el Estado le daría a ese patrimonio inmobiliario.

#### 4. La privatización de la tierra pública

Desde comienzos de los años 60 y hasta fines de los 70, el Estado vendió 1,2 millones de hectáreas, sólo en el departamento Unión. La magnitud de la tierra pública enajenada evidenciaba uno de los principales objetivos perseguidos por el fisco con su política en la frontera. En este sentido, la definición de un marco regulatorio apropiado fue clave. La modificación fundamental correspondió a la sanción de la ley de tierras de 1862, que facultó al Estado para llevar adelante la identificación de los inmuebles fiscales<sup>26</sup>. También reformuló los procedimientos para la enajenación del suelo y para el registro de la propiedad raíz. Además, limitó al 50% del valor de remate, el monto que se podía abonar con títulos de la deuda provincial. El resto se cancelaba con dinero en efectivo de libre disponibilidad por parte del Tesoro<sup>27</sup>.

La creación del Departamento Topográfico, mencionado en el apartado anterior, junto con la reforma del marco legal permitieron intensificar el proceso de privatización del suelo y, de esa manera, mejorar las cuentas públicas. Los recursos

---

<sup>23</sup> Las provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba lograron expandir sus territorios por medio de la ocupación de hecho y aprovechando la imprecisión de la legislación vigente, que otorgaba a la Nación la propiedad del suelo. Un análisis detallado se ofrece en TOGNETTI, L. Los derechos de propiedad en la frontera de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires a fines del siglo XIX, *Anuario*, N°7, 2008, en prensa.

<sup>24</sup> Las expectativas que la elite local depositó en la concreción del ramal se fundaban en la creencia de que el nuevo medio de transporte ampliaría los beneficios del sector mercantil y lo consolidaría como el redistribuidor de todo el comercio del interior argentino.

<sup>25</sup> BRUSSA, C.; CANOVAS, V.; PROSDOCIMO, C. *La tierra y el mundo agrario a través de la legislación. La provincia de Córdoba en el siglo XIX*. Córdoba, Centro de Estudios Históricos, 2001, p 58.

<sup>26</sup> A diferencia de la legislación que regía desde 1858, la nueva ley definía con mayor precisión qué tierras eran fiscales. Además, dejaba sin efecto la denuncia de tierras, al facultar al P.E. para vender en pública subasta los lotes previamente deslindados y amojonados y con sus planos respectivos. Asimismo, duplicaba el precio base y autorizaba la venta en otras plazas, bajo ciertas condiciones. BRUSSA, CANOVAS, PROSDOCIMO, *La tierra*, 2001, pp. 52 y 53

<sup>27</sup> La legislación anterior admitía el pago con títulos de la deuda hasta un 100%. *Ibid.*, pp. 53-55.

obtenidos por esta vía atenuaron el déficit con el que operaba regularmente la administración, pues aquella ley autorizaba al ejecutivo a incorporar hasta un 50% de esos fondos, como recurso ordinario. En cuanto a los ingresos generados con esas operaciones, los libros de Caja, correspondientes al período analizado, registran un monto en dinero superior a los \$b<sup>28</sup>. 150.000 y otra cantidad similar como amortización de deuda<sup>29</sup>. La importancia de la cifra se comprende si se tiene en cuenta que el gasto promedio anual de la Provincia, para la década de los sesenta, rondaba los \$b. 200.000<sup>30</sup>.

La recaudación que obtuvo Córdoba por la venta de sus tierras en Unión se debió no sólo a la superficie enajenada sino, también, al valor que logró colocarlas. Los terrenos en cuestión se enajenaron por encima del mínimo establecido por la ley de \$b. 0,11 por hectárea<sup>31</sup>. En las distintas operaciones revisadas los valores fluctuaron entre los \$b.0,30 y \$b. 0,80. Este resultado obedeció, además, a los medios de pago que aceptó la Tesorería para cancelar los compromisos que los particulares contrajeron al adquirir las tierras. Como se mencionó, la ley que regulaba estas operaciones admitía el uso de los papeles de la deuda hasta un 50%. En el cuadro N°1, se muestran los ingresos de Tesorería y la amortización de la deuda que se logró con las ventas de tierras del departamento Unión hasta 1868. En él se aprecia que un poco más de la mitad se recaudó en efectivo y el resto, en distintos tipos de títulos de deuda consolidada o flotante.

	Efectivo	Billetes 1858	Boletos 04-11-65	Vales	Dtos. de deuda	Bonos del Tesoro 66
\$b.	151452,64	62417,80	59330,33	6135,65	6945,00	7624,84
en %	51,53	21,24	20,19	2,09	2,36	2,59

**Cuadro 1:** Composición de los ingresos percibidos por ventas de tierras públicas.

**Fuente:** Elaboración propia con datos de AHPC, Hacienda, Libros de Caja T° 694, 1863; T°702, 1864 y 1865; T°716, 1866 y T°723, 1867.

Sin embargo, si se repasan las cifras anuales, vertidas en el cuadro N°2, se constata una situación un tanto diferente. Los datos reunidos permiten destacar que la proporción de dinero y de títulos de deuda varió, fundamentalmente, en dos años. Aunque, sólo en 1867 se produjo una distribución que no se ajustaba a la legislación vigente, tema que se abordará más adelante. En 1865, la mayor participación del efectivo indicaba que los billetes de deuda del 58 habían sido casi completamente amortizados y que los adquirentes de tierras públicas habían tenido que abonar sus compras con una mayor parte en dinero.

La situación descrita cambió al año siguiente, cuando se consolidó una parte importante de la deuda flotante de los ejercicios anteriores. Además, se aceptaron documentos de la deuda no consolidada, procedimiento que no se había constatado hasta ese momento. Así al aumento de los ingresos en dinero lo acompañó un crecimiento mucho mayor en la amortización de la deuda durante 1866.

<sup>28</sup> El peso boliviano (\$b.) era una moneda de plata cuyo uso se generalizó en Córdoba y el interior argentino, durante buena parte del siglo XIX.

<sup>29</sup> Archivo Histórico Provincial de Córdoba (en adelante AHPC), Hacienda, Libros de Caja N° 694, 702, 716 y 723.

<sup>30</sup> FERRARI; CALDARONE, "Transacciones", 1988, p. 179.

<sup>31</sup> El artículo 7° de la ley del 03/10/1862 establecía un precio mínimo de \$b. 300 la legua cuadrada. Unidad de superficie equivalente a 2706 has. BRUSSA, CÁNOVAS, PROSDOCIMO, *La tierra*, 2001, p.53.



	1863	1864	1865	1866	1867
En dinero \$b.	15.484	34.246	25.521	62.484	13.716
En títulos \$b.	15.165	33.335	9.495	60.000	35.819
En dinero %	50,5	50,6	72,8	51	27,6
En títulos %	49,5	49,4	27,2	49	72,4

**Fuente:** elaboración propia con datos de AHPC, Hacienda, Libros de Caja T° 694, 1863; T°702, 1864 y 1865; T°716, 1866 y T°723, 1867.

**Cuadro 2:** Ingresos generados anualmente por venta de inmuebles públicos

La variación en la proporción de los instrumentos percibidos por el erario por venta de inmuebles en 1867 obedeció a una interpretación que se hizo a partir de la emisión de un nuevo título de deuda, denominado 'Bonos del Tesoro'. Estos papeles serían recibidos por su valor nominal hasta un 20 % en pago de tierras públicas. Así se adicionó al 50 % que establecieron las leyes de consolidación anteriores para alcanzar un total del 70% en títulos. De esta manera, se desnaturalizó una de las finalidades hacia las que apuntaba el nuevo marco regulatorio. Es decir, obtener dinero para financiar al sector público provincial. Pero lo más importante era que ponía de manifiesto las condiciones en las que se desarrolló el negocio con la tierra, aspecto que se aborda en otro apartado.

Entre 1868 y 1871, se produjo una paralización de las operaciones que se vienen analizando, pues, como consecuencia de las superficies transferidas al dominio privado, en los años anteriores, no quedaban terrenos fiscales para enajenar. Esta afirmación no significa que no hubiera tierras en condiciones de ser declaradas públicas. Por el contrario, existían aun dentro de la frontera. Pero para identificarlas se necesitaba de un relevamiento lento y costoso. A lo que habría que agregarle los conflictos que se desencadenarían con los particulares que las ocupaban.

El desplazamiento de las líneas de defensa resultaba una modalidad menos onerosa porque los gastos de movilización del ejército eran sufragados por el ejecutivo nacional. Y, además, menos traumática respecto del equilibrio de poder dentro de la esfera provincial, ya que un posible cuestionamiento de los títulos precarios de los ocupantes del suelo fiscal los enfrentaría con el gobierno.

La movilización del ejército contra las tribus aborígenes se produjo hacia fines de la década de los sesenta y a comienzos de la siguiente. Esta situación permitió al Estado cordobés incorporar amplias superficies como tierra pública<sup>32</sup>. Es decir, desde comienzos de los 70 se disponía de un importante patrimonio inmobiliario para enajenar pero para su transferencia al dominio privado había que superar dos restricciones: una, de origen jurídico; la otra, económica. En cuanto a la primera, correspondía a la legitimidad de los títulos expedidos sobre un territorio en disputa con otras jurisdicciones. Esta situación afectó fundamentalmente a las tierras ubicadas en el sur del departamento Unión pues colindaban con las provincias de

<sup>32</sup> El desplazamiento de la frontera con el indígena hasta las márgenes del río Quinto, ocurrido hacia 1869, amplió el territorio bajo el dominio pleno del Estado argentino en 5 millones de hectáreas todas correspondientes a la región pampeana. Si bien la legislación vigente otorgaba la propiedad a la Nación, las provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba las incorporaron a sus jurisdicciones, aprovechando las imprecisiones del marco legal. En particular, Córdoba se benefició con 2,5 millones de hectáreas

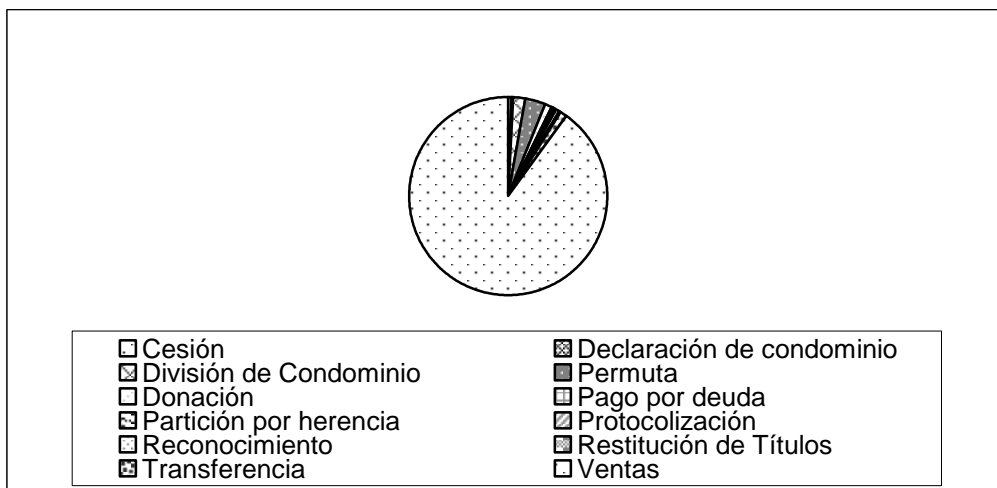
Santa Fe y Buenos Aires, que también las reclamaban para sí.

El segundo problema correspondió a los instrumentos de pago que la legislación vigente admitía para abonar las tierras. Dado que el erario necesitaba de dinero para afrontar los gastos de funcionamiento y, además, emprender nuevos proyectos<sup>33</sup>, debía evitar que los compradores utilizaran los papeles de su deuda, que a finales de los 60 representaban el 70 % de los ingresos obtenidos por esta vía. Una de las primeras medidas adoptadas para enfrentar esa situación fue rematar la tierra en la ciudad de Buenos Aires, donde los títulos de la deuda cordobesa no circulaban y era superior el flujo de capitales volcados a la especulación inmobiliaria. Como una medida complementaria a la anterior, se aceptaron documentos garantidos a plazos no mayores de un año. Estos instrumentos de crédito, ampliamente difundidos en la ciudad portuaria, podían descontarse en los bancos locales. Es decir que, si el Estado no obtenía efectivo de manera directa, lo haría por medio de aquellas instituciones.

Resueltas parcialmente ambas cuestiones hacia la segunda mitad de la década de los 70, el erario transfirió al dominio privado las tierras disponibles en el extremo sur del departamento Unión. Veremos, a continuación qué efecto tuvo sobre el conjunto de las transacciones inmobiliarias la privatización del suelo público y, en particular, cómo afectó a las compraventas entre los particulares.

## 5. Las operaciones con inmuebles en el departamento Unión

Entre 1860 y 1880, se registraron 328 operaciones con inmuebles rurales. Ese total incluye tanto las transacciones practicadas por los particulares entre sí, como las realizadas por el Estado provincial. El gráfico N°1 permite apreciar el predominio de las compraventas, que - en conjunto - representaron un total de 301. Le siguieron las divisiones de condominio, las transferencias y las donaciones, aunque las tres modalidades aludidas no alcanzaban a 20 operaciones.



**Fuente:** Elaboración propia con datos de AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3 y 4.

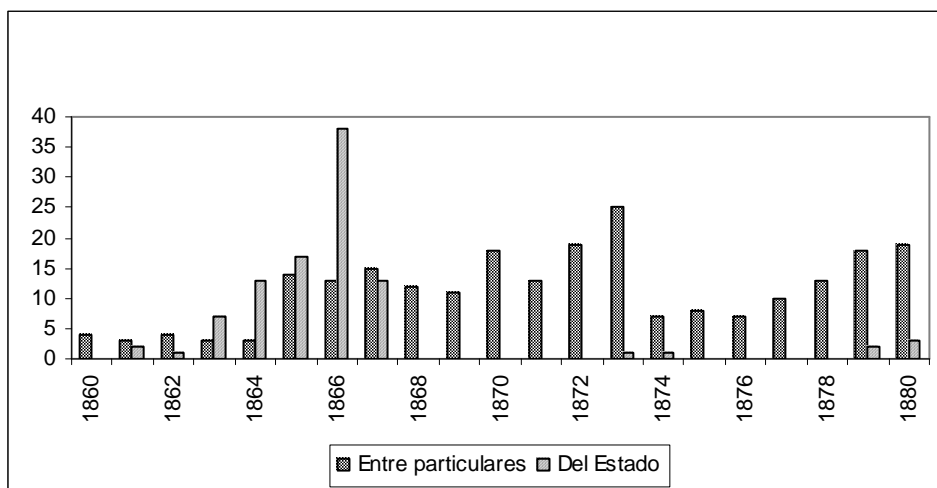
**Gráfico 1:** Cantidad de Operaciones por tipo

<sup>33</sup> En 1873, el gobierno asumió el compromiso de aportar el 50 % del capital del Banco Provincial de Córdoba, por un monto de \$b. 600.000, cifra que parcialmente esperaba completar mediante la venta de tierras públicas. TOGNETTI, L. La banca comercial en la segunda mitad del siglo XIX. Córdoba 1860-1890, *Travesía*, N°3-4, Vol. I, 2003, p.35.

Si se centra la atención sólo sobre las compraventas realizadas cada año, información reunida en el gráfico N°2, se advierten otros detalles. A comienzos de los 60, el número de esas operaciones es bajo, no llegan a cinco por año. Recién a partir de 1863, se percibe un impulso debido a las ventas que comenzó a realizar el Estado. Y a partir de 1865, ese crecimiento se asienta cada vez más en las transacciones entre particulares.

Al desaparecer la oferta de tierras públicas, en 1868, si bien decaen las compraventas en conjunto, las realizadas entre particulares se ubican por sobre la decena hasta 1874, con excepción de lo acontecido en 1869. Los años 74, 75 y 76 muestran una tendencia declinante, a pesar de que el Estado volvió a enajenar tierras. En ese resultado, está influyendo, también, un cambio en la modalidad seguida por el gobierno para transferirlas a manos privadas.

No obstante la tendencia declinante, hacia los años finales del período estudiado, se nota una reactivación fundada sobre las transacciones entre particulares. Esta circunstancia reafirma el efecto que tuvo la nueva política de privatizaciones, que se fijó como objetivo cambiar la composición de los ingresos. La prioridad dada al efectivo y a los instrumentos de crédito bancario trajo como consecuencia una mayor concentración de las operaciones.



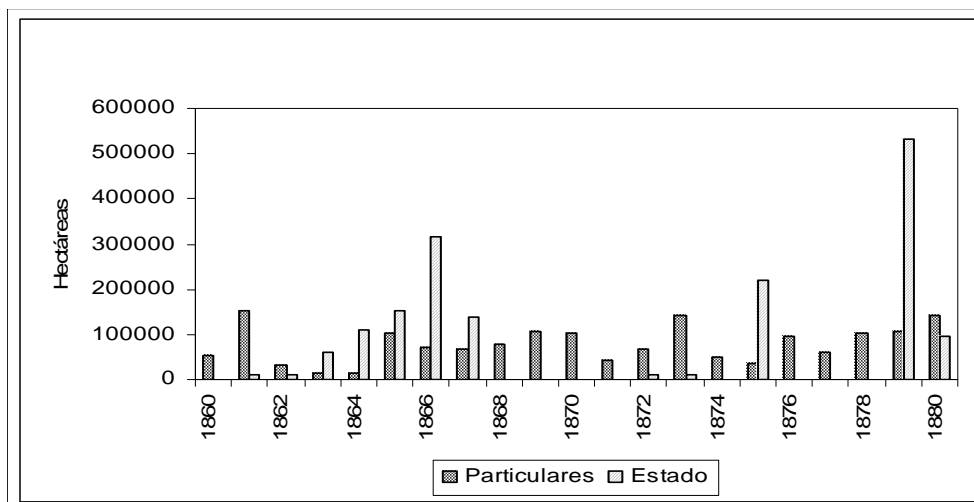
**Gráfico 2:** Las operaciones de compraventa entre 1860 y 1880.

**Fuente:** Elaboración propia con datos obtenidos de Ferrari y Caldarone, "Transacciones", 1988. y AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3 y 4.

La consolidación de la compraventa para acceder a la tenencia de la tierra es un aspecto significativo, pero no es suficiente para ofrecer una imagen sobre su importancia relativa. Sin duda, para alcanzar una apreciación más consistente es necesario establecer la superficie transferida por esta modalidad.

En primer lugar, hay que señalar que, a través de las distintas operaciones realizadas entre 1860 y 1880, cambiaron de titularidad 2.612.165 hectáreas, el 93% de esa superficie se transfirió por medio de la compraventa, cuya distribución anual se presenta en el gráfico N°3. En el trienio de 1865 a 1867, se traspasaron 758.775 hectáreas y, ese período, coincidió el aumento de la superficie con el del número de operaciones. En la década siguiente, se aprecian algunos cambios significativos que

se originaron, fundamentalmente, en las modificaciones que introdujo el Estado en el proceso de transferencia de la tierra pública.



**Gráfico 3:** Tierra transferida por compraventa entre particulares y por el Estado  
**Fuente:** Elaboración propia con datos obtenidos de Ferrari; Caldarone, "Transacciones", 1988. y AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3 y 4.

## 6. Los oferentes particulares de tierras

Entre 1860 y 1880, aumentaron las propiedades que los particulares pudieron ofrecer en venta, como consecuencia de la transferencia de inmuebles fiscales al dominio privado y de la regularización de los títulos de propiedad de quienes accedieron a las tierras del departamento Unión en la década de los 50 o en años anteriores. Las compraventas entre particulares involucraron una superficie de 1.300.000 hectáreas. De ese total, 934.000 se pusieron a la venta por un grupo de personas que no llegaban al medio centenar, entre los que contaban varios miembros de una misma familia<sup>34</sup>.

Sobre ese grupo, es posible distinguir aquellos cuyos títulos de propiedad se habían originado con anterioridad a 1860, que para algunos casos, los antecedentes se remontaban a fines del siglo XVIII<sup>35</sup>. Estos propietarios enajenaron 200.000 hectáreas y, a excepción de tres estancias, la mayor parte de esa superficie correspondió a la denominación de terrenos o campos de pastoreo<sup>36</sup>.

Respecto de los inmuebles negociados, cuyos títulos se generaron por las privatizaciones que el Estado realizó después de 1860, sus propietarios los ofertaron impulsados por el negocio gestado en torno a la tierra de aquel origen. Durante los años 60, el margen que producía la intermediación inmobiliaria se asoció a la proporción de papeles de la deuda provincial empleados para pagarle al fisco y se realizaba al transferir los derechos por dinero en efectivo, pues entre particulares no

<sup>34</sup> AHPC, Protocolos Notariales, Registro 1, año 1860, f. 228 vto; año 1867, f. 66 vto. 68 vto. , año 1871, f. 428; Registro 2, año 1862, f. 98 vto, año 1865; f. 287 vto., 291, 327, año 1866; f. 251, año 1867; f. 143; Registro 3, año 1867, f. 442 vto.

<sup>35</sup> AHPC, Protocolos Notariales, Registro 1, año 1865 f. 228; Registro 2, año 1868, f. 133.

<sup>36</sup> Luis Bustos vendió las estancias 'Los Tasis' y 'Troncos y Totorillas'. En tanto Hilarión Funes e Hijos transfirieron la estancia San Jerónimo. AHPC, Registro1, año 1860, f. 228 vto; Registro 2, año 1862, f. 98; Registro 4, año 1868, f. 209.

se aceptaron otras formas de pago.

Al presentarse los resultados arrojados por la privatización del suelo, se mostró que el Tesoro provincial amortizó, entre 1863 y 1867 \$b. 150.000 de la deuda consolidada. Asimismo, se observó la aceptación de documentos de deuda flotante y una tendencia declinante en la proporción percibida en efectivo. Ambos aspectos obedecieron a una mayor intensidad de los mecanismos sobre los que se asentaba la intermediación inmobiliaria. El análisis de la operatoria realizada por uno de los negociantes en tierras más identificado con esa modalidad permitirá apreciar mejor sus características básicas.

Se trata del caso de Santiago Gowland quien participó en forma activa en la compraventa de inmuebles en Córdoba. Entre 1863 y 1866, adquirió 70.000 hectáreas de origen fiscal, abonando en total \$b. 45.914,8, de los cuales 53% canceló con dinero, 36% con billetes de la deuda de 1858 y 11% con boletos de la deuda de 1865<sup>37</sup>. Para 1867 retenía la titularidad sobre 20.000 hectáreas. La venta de las otras 50.000 le generó un ingreso de \$b. 35.800 en dinero efectivo<sup>38</sup>. Una evaluación sencilla muestra que, al comprar, pagó un valor promedio de \$b. 0,64 y, al vender, cobró un precio promedio de \$b. 0,71 la hectárea, diferencia apenas superior al 10%. Un resultado modesto si se tiene en cuenta que la tasa anual del dinero a préstamo rondaba ese porcentaje.

El seguimiento más detenido de otras operaciones de Gowland permite apreciar algunos contrastes. Por ejemplo, en octubre de 1866 compró la suerte<sup>39</sup> n°80 por \$b. 5.017; la mitad, en dinero y el resto, en boletos de la deuda de 1865.

A los 21 días, la vendió en \$b. 5.939 en efectivo. Pero este excelente resultado no se había producido en operaciones anteriores. En noviembre de 1863, adquirió la suerte n°3 por un valor de \$b. 5.300, que abonó la mitad en dinero y, la diferencia, en billetes de la deuda de 1858. Casi al año había vendido la parcela en tres fracciones y había obtenido por ellas 226 onzas de oro sellado que al cambio de la época alcanzaba a \$b. 4.600<sup>40</sup>. Es decir que, si se compara con el valor nominal de compra, sufrió un quebranto significativo. El mismo resultado se constató para otras intermediaciones realizadas con las parcelas n°5 y 7.

Las operaciones referidas en el párrafo anterior se sucedieron de tal modo que los quebrantos precedieron a las ganancias. Cómo interpretar, entonces, el perseverar en una actividad cuyos primeros resultados fueron desalentadores. Una posible explicación es que, como acreedor del Estado, aceptó canjear sus títulos por tierra, ya que estimaba que las posibilidades de transformar a ésta en dinero eran superiores a las de aquéllos. De hecho, y al margen de las pérdidas o los beneficios alcanzados en los dos casos analizados, lo cierto es que en un tiempo relativamente corto pudo enajenar las parcelas y obtener el efectivo. En tanto, los billetes de deuda

---

<sup>37</sup> AHPC, Protocolos Notariales, Registro 2, año 1863, f. 84 y 86, año 1864, f. 1y 48, año 1866, f. 99 vto., 242 vto. y 275; Hacienda, Libros de Caja, año 1863, t° 694; año 1864, t°702; 1865, t° 716.

<sup>38</sup> AHPC, Protocolos Notariales, Registro 2, año 1865, f. 287 vto., 291, 327; año 1866, f. 251.

<sup>39</sup> Denominación que recibía la parcela mensurada por el Estado, cuya superficie variaba entre la s 3.000 y las 11.000 hectáreas.

<sup>40</sup> Al tipo de cambio oficial representaba unos \$b.4520. AHPC, Protocolos Notariales, Registro 2, año 1865, f. 327.

de 1858, con los que abonó el 50% de la suerte nº3, varios años después de su emisión no habían sido rescatados por la Provincia y dada la mala situación financiera por la que atravesaba, difícilmente lo hiciera en el corto plazo.

Se sumaba a lo anterior que los billetes aludidos no reconocían interés alguno a sus tenedores. Entonces ¿para qué retenerlos? Sin embargo, la validez de esa interpretación dependía de comprobar que quienes los emplearon para la compra de tierras eran los acreedores originales del sector público. Pero, al revisar los libros de consolidación de la deuda en los que se registró el canje de los documentos reconocidos por los billetes de 1858 o los boletos de 1865, se constató que ni Gowland ni la mayoría de quienes los utilizaron para comprar tierra figuraban como acreedores<sup>41</sup>.

Frente a esa verificación se fortaleció el supuesto de que la utilización de los títulos de deuda se fundaba en la diferencia entre el valor de mercado y el nominal, interpretación que cuenta a su favor con el hecho de que el Gobierno tomaba aquellos papeles a este último valor. Además, para uno de los títulos provinciales se ha podido saber el descuento que se les practicaba al momento de cambiarlos<sup>42</sup>. Pero es difícil precisar a cuánto pudo ascender la diferencia aludida en los demás papeles, pues dependía del quebranto que estuvieran dispuestos a aceptar los acreedores para desprenderse de sus derechos contra el Estado.

Durante la década de los 70 el negocio de la intermediación inmobiliaria se asentó sobre nuevas condiciones que se sintetizan, básicamente, en la subvaluación de las tierras públicas y en la incorporación de los instrumentos de crédito. Vale decir que el Estado cordobés aceptó precios más bajos por sus inmuebles a cambio de restringir los medios de pago. Si bien la aceptación del pagaré garantido no le aseguró al erario un flujo de dinero más elevado, le permitió acceder a los circuitos institucionales de crédito. Como contrapartida, el negocio inmobiliario perdió parte del dinamismo que lo había caracterizado en la década anterior.

## **7. Los demandantes de la tierra**

La negociación creciente de los títulos de las tierras del departamento Unión amplió las posibilidades de acceder a la propiedad por compra. A lo largo de los años estudiados, el seguimiento de las distintas transacciones permitió identificar a un conjunto de 116 titulares, entre personas físicas y jurídicas, que retuvieron derechos correspondientes a una superficie de 1.500.000 hectáreas. Es decir, por medio de esa operación, se consolidó la propiedad privada sobre el 60%, aproximadamente, de la superficie del departamento. Este dato indica la preponderancia de las prácticas de un mercado incipiente.

El cuadro N°3 presenta la forma en que, hacia 1880, se encontraban distribuidas las tierras adquiridas durante el período analizado. El 55 %, 66 personas o firmas comerciales retuvieron el 19% de aquella superficie, en parcelas menores a 10.000 hectáreas. En tanto, en el intervalo siguiente, los propietarios de superficies mayores

---

<sup>41</sup> AHPC, Hacienda, Libro de la deuda pública, año 1859, tº 662; Deuda Pública Clasificada y Liquidada, año 1864, tº 700; año 1865, tº 710 y 711.

<sup>42</sup> Se tienen datos precisos para los Bonos del Tesoro de 1866, que se negociaban en plaza con un 20% de descuento. AHPC, Hacienda, Libro Caja, año 1867, tº723.

a 10.000 y menores de 20.000 hectáreas conformaban un grupo de 35, el 30 % de todos los propietarios y controlaban en conjunto derechos sobre 454.128 hectáreas, que representaba el 30 % de la superficie mencionada al comienzo del apartado.

Otro dato muy significativo que arroja aquel cuadro es que cinco propietarios eran titulares del 28% de toda la superficie comprada. De ellos, dos controlaban las 270.000 hectáreas que la provincia enajenó en la década del 70. Los otros tres representaban derechos por 163.704 hectáreas. Ninguno de ellos adquirió, en forma directa ni por intermediarios, tierras de origen fiscal. Sólo en un caso, se comprobó que sus propiedades se conformaron con tierras transferidas al dominio privado durante los años de 1860<sup>43</sup>. Estas cifras permiten dudar de que la causa de la formación del latifundio moderno en la región pampeana cordobesa resultara sólo de la política pública en la materia. En todo caso, en lo que corresponde al departamento Unión, la gran propiedad se conformó tanto por la política de ventas de las tierras fiscales como por las operaciones realizadas entre los particulares.

Hectáreas	Titulares	%	Superficie en Ha.	%
0- 9.999	66	55,50	296.865	19,50
10.000-19.999	35	29,50	454.128	30,00
20.000-29.999	11	9,00	271.384	17,50
30.000-39.999	2	1,70	71.979	4,70
40.000-49.999	1	0,80	46.678	3,00
Más de 50.000	4	3,50	387.634	25,30
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>100,00</b>	<b>1.528.668</b>	<b>100,00</b>

**Cuadro 3:** Distribución de la propiedad en Unión hacia 1880.

**Fuente:** elaboración propia con datos de A.H.P.C. Registros 1, 2, 3 4.

Dejando a un lado la distribución del cuadro anterior y si se reúnen los derechos sobre parcelas menores a 11.000 hectáreas, se conforma un conjunto de 86 propietarios, es decir 72% del total, titulares sobre 511.566 hectáreas o el 33% de la superficie en propiedad por medio de la compra. De esos 86 inmuebles, 11 eran inferiores a 2.000 hectáreas, es decir que las 77 restantes se encontraban dentro de las dimensiones requeridas para una explotación de tipo pecuaria<sup>44</sup>.

Otro aspecto sobre el cual se indagó, hasta donde las fuentes consultadas lo permitieron, fue el referido a la nacionalidad de esos compradores. Los datos al respecto se brindan en el cuadro N°4. Conviene aclarar antes que la categoría 'Otros' incluye a todos aquellos cuya procedencia no se aludía en los documentos consultados.

<sup>43</sup> AHPC, Protocolos Notariales, Registro 2, año 1879, f. 1002; Registro 3, año 1879, f. 376 vto., f. 89 y Registro 4, año 1880, f. 849.

<sup>44</sup> Otros autores para la provincia de Buenos Aires han calculado en 2.000 hectáreas la superficie mínima para una explotación de aquel tipo. MASCIOLI, A. Caminos de acceso al usufructo y propiedad legal de la tierra en la frontera bonaerense: 1798-1860, *Quinto Sol*, N°6, 2002, pp.69-109, p.94.

Nacionalidades	Número	%	Superficie en Ha.	%
Alemanes	2	1,70	49.519	3,20
Belgas	2	1,70	270.600	17,70
Británicos	44	37,00	397.707	26,00
Franceses	4	3,40	36.880	2,40
Holandeses	1	0,80	9.471	0,60
Italianos	3	2,50	37.884	2,50
Suizos	1	0,80	18.671	1,20
Otros	62	52,10	707.936	46,40
Total	119	100,00	1.528.668	100,00

**Cuadro 4:** Distribución de la propiedad por nacionalidad

**Fuente:** elaboración propia con datos de AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3 y 4.

De la información reunida se destaca que, al menos, el 48% de los compradores reconocía una nacionalidad distinta de la argentina. Ese conjunto de propietarios poseía, por lo menos, el 53% de la tierra adquirida en el período estudiado.

Si la atención se concentra en los grupos cuyas nacionalidades han sido precisadas, se destacan los británicos. Los 44 propietarios de ese origen representaban el 37% del total y eran titulares por derechos sobre 397.707 hectáreas, es decir el 26% de la superficie comprada. Dentro del grupo de 44 propietarios de origen británico, 37 eran titulares de parcelas con superficies inferiores a las 11.000 hectáreas. Y, de éstos, 20 poseían menos de 5.000.

Por lo general, se ha asociado la inmigración de aquel origen con la expansión del ovino. Aunque no hay estudios que ofrezcan datos acerca del destino que dieron a sus tierras, Míguez sugiere que estos inversores se orientaron a la producción ovina. Sobre la base del relato de un protagonista directo, Richard Seymour, ofrece algunos detalles de las características básicas de las explotaciones desarrolladas por estos emprendedores. En general, se trataba de individuos que habían arribado de Gran Bretaña con algún patrimonio o que lo habían obtenido luego de algunos años de trabajo en el Río de la Plata y que lo destinaban a la compra de tierras en la frontera. La predisposición a trasladarse a zonas más inseguras se justificaba por el menor precio al que se podían adquirir los inmuebles y, así, disponer de un excedente para la adquisición de animales y para financiar las instalaciones indispensables<sup>45</sup>.

Finalmente, cabe mencionar la importante participación de intereses belgas en la compra de tierras. Sólo dos titulares concentraron el 18% de la superficie negociada. Pero, acerca del destino dado a esos inmuebles, se sabe menos aún que para el caso de los británicos.

## 8. Conclusiones

La política de tierras desarrollada en la frontera sureste por el Estado provincial, a partir de 1860, tuvo como objetivo inmediato la expansión territorial. La incorporación del suelo bajo el dominio público provincial proveyó al sector público de un patrimonio inmobiliario, con el cual obtener recursos para sufragar los gastos

<sup>45</sup> MÍGUEZ, E.J. *Las tierras de los ingleses en la Argentina 1870-1914*. Buenos Aires, Editorial de Belgrano, 1985, pp. 25-29.



corrientes del erario y para amortizar buena parte de la deuda contraída durante los años 50 y la primera mitad de los 60.

La privatización de la tierra pública estimuló las prácticas de un mercado inmobiliario incipiente. Por un lado, aumentó el volumen de tierras disponibles para la compraventa. La aceptación por parte del fisco de los títulos de deuda a su valor nominal potenció las operaciones, al incentivar la intermediación fundada en los beneficios resultantes de las diferencias entre el valor real y el nominal de aquellos papeles. Durante la década de los 70 se perdió, en parte, ese dinamismo por las nuevas condiciones impuestas por el fisco. Como consecuencia, el negocio con la tierra se concentró en torno de quienes tuvieron acceso al crédito institucional.

Por otro, la negociación creciente de los derechos sobre los inmuebles resultó favorecida por las medidas que adoptó el Estado para sanear los títulos de propiedad. Entre esas medidas, se destacan: la sanción de un marco regulador apropiado; la creación de una oficina abocada específicamente al control de la propiedad raíz y la promoción del deslinde de las tierras del departamento Unión con el fin de ubicar las de origen fiscal.

Respecto de los fondos provenientes de la privatización del suelo, se estableció con precisión la magnitud obtenida por esa vía y hacia dónde se canalizaron los recursos. Asimismo, se ha determinado cómo variaban las condiciones impuestas por el fisco en la venta de tierras según cambiaban las finalidades perseguidas. Así, mientras en los 60 se priorizaron los ingresos extraordinarios y la amortización de la deuda, durante los 70, el objetivo fue conseguir recursos para capitalizar la entidad crediticia provincial. Este aspecto es importante, además, porque explica la variedad de medios de pago utilizados en la compra de inmuebles públicos.

En cuanto a la formación del latifundio, conviene llamar la atención de que la gran propiedad tuvo su origen sólo parcialmente en la política pública; su gestación también provino de la compraventa entre particulares. En efecto, el seguimiento de estas transacciones permitió detectar que quienes adquirieron los inmuebles fiscales, en parte, los destinaron a la intermediación.

El desarrollo del mercado inmobiliario se fundó en un interés creciente por la posesión de la tierra que se expresó tanto en la compra como en la retención de la propiedad. En este sentido, la especulación originada en la intermediación con los títulos de deuda provincial se sostuvo en la demanda por los inmuebles. La participación que tuvieron los extranjeros en la adquisición de tierras del departamento Unión es un claro indicador, en esa dirección. Pero, además, es otra prueba de la existencia de un mercado que operaba sin restricciones al ingreso.

Con respecto a las distorsiones que la privatización del suelo habría producido sobre el funcionamiento del mercado -en cuanto al nivel de los precios de la tierra-, la información reunida indica que las tierras fiscales se vendieron a precios superiores a los fijados por la ley. Por lo menos, para el caso de Córdoba, la utilización del remate permitió que los valores de los inmuebles fiscales se ajustaran por el juego entre oferta y demanda. Esta constatación pone en evidencia la pluralidad de políticas desplegadas por los distintos Estados para llevar adelante este proceso. Asimismo, la tendencia ascendente que mostraron los precios de la

tierra pública en los momentos de mayor intensidad del proceso de privatización hace dudar del supuesto de que el mercado resultó afectado durante la expansión de la frontera.