

Cambios en la circulación de la tierra en un espacio de la región pampeana argentina durante la segunda mitad del siglo XIX

Luis Alberto Tognetti¹

Artículo recibido: 18 de noviembre de 2014

Aprobación final: 1 de abril de 2015

Introducción

En este artículo se analizan los cambios registrados en la circulación de la propiedad, poniendo especial énfasis en las consecuencias que tuvo la crisis de 1890² sobre la compraventa de los inmuebles y la incidencia del fraccionamiento y la colonización³ en las transformaciones del negocio con la tierra. En relación con la crisis,

¹ Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas / Centro de Estudios Históricos – Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. El autor agradece a los evaluadores anónimos por sus comentarios y sugerencias, los cuales mejoraron la versión original de este trabajo

² Se trató de una de las mayores crisis que afectó a la economía argentina del siglo XIX. Debido a su magnitud y a las consecuencias que de ella se sucedieron ha sido estudiada desde diferentes perspectivas. A los fines del presente artículo, interesa destacar uno de sus resultados, la quiebra del sistema bancario oficial. Entre otros autores se pueden consultar: Alec Ford, “La Argentina y la crisis de Baring de 1890”, en Marcos Giménez Zapiola (comp.) *El régimen oligárquico. Materiales para el estudio de la realidad argentina (hasta 1930)*. Buenos Aires, Amorrortu, 1975, pp. 116-141; Roberto Cortés Conde, *Dinero, deuda y crisis*. Buenos Aires, Sudamericana/Di Tella, 1989 y Pablo Gerchunoff, Fernando Rocchi y Gastón Rossi, *Desorden y progreso. Las crisis económicas argentinas 1870-1905*. Buenos Aires, Edhasa, 2008.

³ Si bien la colonización constituyó un fenómeno de cierta complejidad, pues abarcó el asentamiento de población extranjera, la puesta en producción de las tierras incorporadas con el avance de la frontera y la venta de parcelas; en este artículo se la aborda sólo como una forma de negocio inmobiliario, consistente en un fraccionamiento ordenado del suelo, cuya finalidad fue obtener un beneficio por medio de la negociación del suelo. En otro apartado, se ofrecen más detalles referidos al desarrollo de la colonización. Eduardo Míguez, *Las tierras de los ingleses en la Argentina 1870-1914*. Buenos Aires, Editorial de

se procura demostrar que sus efectos se sintieron más sobre la magnitud de la superficie negociada, debido a la caída del crédito, que sobre los precios de los inmuebles, aspecto al que, en general, se refirió la literatura. A su vez, al perder protagonismo el segmento de los grandes operadores, dentro del mercado inmobiliario emergió el pequeño y mediano propietario como actor protagónico. La indagación se practicó sobre un espacio de la región pampeana cordobesa, que durante el periodo abarcado se consolidó como productor de bienes agropecuarios para la exportación.

Si bien la problemática de la circulación de la propiedad ha venido ganando la atención de los historiadores, tanto de aquellos abocados a la investigación de las sociedades agrarias capitalistas, como también de los que se orientaron al estudio de sus antecesoras, el interés creciente por el mercado de la tierra no se debió solamente al papel central que los mercados de factores tienen para la economía moderna. En cierta medida, la ampliación temporal de la temática obedeció a la ruptura con una tradición teórica que, preocupada por la estructura y su inmovilidad, puso el foco en la distribución de la propiedad y desatendió su circulación.⁴

En Argentina, la gran propiedad atrajo la atención de los investigadores por largo tiempo. En ese contexto, la obra de Miguel Ángel Cárcano ocupó un lugar destacado. El autor aludido, realizó un análisis detenido de la legislación, tanto de la sancionada por el régimen colonial como de la establecida por la nación independiente, arribando a la conclusión de que normativa y naturaleza se aunaron para dar origen al latifundio.⁵ En la misma línea, pero con una perspectiva teórica diferente, Jacinto Oddone se concentró en el proceso de apropiación del suelo por parte de un número reducido de familias que lograron acaparar algo más de 4 millones de hectáreas.⁶ Al consolidarse esta interpretación, autores posteriores consideraron que la concentración de la propiedad permitió el control sobre el suelo, restringiendo su circulación.⁷

Belgrano, 1985, p.155; Ezequiel Gallo, *La pampa gringa*. Buenos Aires, Sudamericana, 1984, p.70 y Julio Djenderedjian, Sílcora Bearzotti y Juan Luis Martiren, *Historia del capitalismo agrario pampeano*. T.6, Vol. I, Buenos Aires, Teseo, 2010, p. 397.

⁴ Gérard Beaur, “El mercado de la tierra en la Francia preindustrial (siglo XVIII- inicios del siglo XIX)”, en *Investigaciones Sociales*, núm. 18, 2007, p. 586.

⁵ Miguel Ángel Cárcano, *Evolución histórica del régimen de la tierra pública, 1810-1916*. Buenos Aires, Eudeba, 1972, p.385.

⁶ Jacinto Oddone, *La burguesía terrateniente argentina*. Buenos Aires, Libera, 1967, pp. 56-63.

⁷ James Scobie, *Revolución en las pampas. Historia social del trigo argentino. 1860-1910*. Buenos Aires, Solar, 1982; Carl Taylor, *Rural life in Argentina*. Baton Rouge, Louisiana University Press, 1948.

En tanto, el mercado de la compraventa comenzó a plantearse como una problemática de análisis a fines de los años setenta del siglo pasado. Uno de los primeros en abordarla fue Cortes Conde quien sostuvo que, a partir de 1880, operó un mercado con pocas restricciones para las tierras bonaerenses. Pero, coherente a la concepción neoclásica, puso reparos a su funcionamiento antes de aquel año. Aunque no el único, el principal inconveniente provendría del efecto distorsivo que, sobre el mecanismo de asignación de recursos, provocó la venta masiva de las tierras públicas.⁸

Así, desde diferentes corrientes historiográficas, la discusión sobre el mercado de inmuebles rurales bonaerenses se orientó hacia la revisión del material empírico que permitiera dilucidar qué efecto tuvo la venta masiva de tierras fiscales sobre la compraventa. En este sentido, se privilegió el relevamiento de la documentación y su análisis por sobre la discusión de las implicancias teóricas asignadas al concepto de mercado.

En primer lugar, Hilda Sábato revisó el movimiento de las compraventas en la década de 1840 y las consecuencias derivadas de la política de ofertar amplias extensiones ganadas a las poblaciones indígenas. Si bien, consideró que esa política resultó distorsiva, su efecto fue fortalecer el carácter extensivo de la empresa pecuaria, situación que benefició a los grandes propietarios de aquella provincia.⁹

Con posterioridad, diversos autores desarrollaron otras estrategias de abordaje que privilegiaron el seguimiento de la problemática de la compraventa a través del estudio de algunos partidos bonaerenses, a lo largo del siglo XIX. Las constataciones alcanzadas demostraron que la venta de tierra pública afectó las transacciones entre particulares sin inhibirlas. Además, coincidieron en que el precio del suelo subió de manera constante desde mediados de aquella centuria; por lo cual, el efecto supuesto por Cortés Conde no se verificó en el movimiento de los precios.¹⁰

⁸ Roberto Cortes Conde, *El progreso argentino 1880-1914*. Buenos Aires, Sudamericana, 1979, pp. 150 y 160.

⁹ Hilda Sábato, *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires, la fiebre del lanar 1850-1880*. Buenos Aires, Sudamericana, 1989, p. 58.

¹⁰ Guillermo Banzato, *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*. Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, 2005; Valeria D'Agostino, “Mercados de tierras en el nuevo sur bonaerense: Arenales y Ayacucho”, en *Trabajos y Comunicaciones*, núm. 35, 2009, pp. 173-205; Guillermo Banzato, María Fernanda Barcos, Valeria D'Agostino “Problemas, métodos y abordajes teóricos en torno al mercado de la tierra. La campaña bonaerense entre los siglos XVIII y XIX”, en Guillermo Banzato (dir.) *Tierras rurales. Políticas, transacciones y mercados en Argentina, 1780-1914*. Rosario, Prohistoria, 2013, pp.19-63; Guillermo Banzato, “La periferia de ‘la gran transformación’: el mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Los casos de

Para el resto del espacio pampeano la problemática ha sido menos trabajada. Recientemente, se han producido avances para la provincia de Santa Fe, donde se constató el impacto de la colonización en la compraventa de tierras. Los principales resultados alcanzados muestran una tendencia fluctuante pero creciente de la circulación de la propiedad inmobiliaria y un movimiento de precios influido por fenómenos específicos determinados por los ritmos de la colonización.¹¹

Respecto de la región pampeana cordobesa, los estudios sobre algunos departamentos del este y sureste corroboran el aumento de la circulación de la propiedad, fundada más en el cambio del dominio que en la subdivisión. Este incremento en la transferencia de inmuebles es un indicador de cómo impactaron las mayores garantías sobre la propiedad y las facilidades acordadas a su enajenación. Ambas circunstancias consolidaron el carácter de activo líquido de la tierra –como reserva de valor–, demostrando que el desarrollo del mercado no dependió, sólo, de su capacidad productiva.¹²

1. Las tierras del sudeste provincial: de espacio de frontera a la producción de bienes exportables

A lo largo de las cuatro décadas estudiadas, de 1860 a 1900, se sucedieron un conjunto de realizaciones que impactaron sobre la movilización de la tierra correspondiente al espacio analizado. Algunas de esas concreciones tuvieron que ver con el ordenamiento legal de la propiedad, el tendido de vías férreas, el aumento poblacional y el desarrollo de la producción agropecuaria. El breve análisis que se realiza en este apartado tiene por finalidad sintetizar la transformación acelerada que experimentó esta parte del sureste cordobés que lo convirtió en el centro dinámico del territorio provincial y a la tierra en uno de los factores productivos clave.

En cuanto al ordenamiento territorial, a fines de 1860 la Legislatura provincial creó el departamento Unión con una parte de la jurisdicción que hasta ese año

Chascomús y Junín en perspectiva comparada, 1780-1912”, en *Mundo Agrario*, Vol. 12, núm. 23, 2011, recuperado a través de <http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar>.

¹¹ Juan Luis Martiren, “El impacto de la subdivisión. La formación del mercado de tierras en las colonias agrícolas del centro oeste de la provincia de Santa Fe, 1860-1880”, en Guillermo Banzato (dir.) *Tierras rurales. Políticas, transacciones...*, op. cit., pp. 96-121.

¹² Luis A. Tognetti, “Expansión territorial, privatización del dominio público y circulación de la propiedad en la frontera este, sureste y sur de Córdoba 1860-1880”, en Guillermo Banzato (dir.) *Tierras rurales. Políticas, transacciones...*, op cit., pp.123-148.

correspondió a la de Tercero Abajo, obedeciendo a una política de expansión orientada hacia el confín sureste. Con esta creación, los dirigentes cordobeses pusieron de manifiesto su intención de incorporar al dominio provincial el suelo que, el avance del ejército nacional, puso bajo el control del poder criollo, desplazando a las poblaciones aborígenes que habitaron esa zona.

Además de la nueva unidad administrativa, las autoridades provinciales desarrollaron diversas acciones para asegurarse el dominio sobre los nuevos territorios. Por un lado, se adoptaron determinadas medidas en la zona de frontera para encuadrar sus pretensiones a la normativa legal vigente. En 1864, se encomendó al director del departamento Topográfico la fundación y emplazamiento del pueblo de Cruz Alta, limítrofe con Santa Fe. Para cubrir, así, con las exigencias de los actos posesorios contenidos en la ley de tierras nacionales de 1862. Por el otro, el mismo gobierno dio curso a las demandas de los titulares de derechos precarios, correspondientes a antiguas mercedes, con el objeto de dar fundamento a sus pretensiones territoriales hacia el este y sur, proyectando su jurisdicción hasta Melincué, paraje actualmente correspondiente a la provincia vecina de Santa Fe. Como resultado de estas acciones, para fines de la década de 1860, Unión alcanzó una superficie, aproximada, de 2,4 millones de hectáreas.¹³

Una vez que el Estado dispuso de un mayor control comenzó un proceso de ordenamiento de la propiedad, identificando los titulares del dominio privado y cuantificando la superficie perteneciente al fisco. Para llevar adelante este saneamiento, se suprimió el procedimiento de la denuncia vigente desde el período colonial. En su reemplazo se impuso el sistema de mensura general por departamento, a través de comisiones específicas a cargo de agrimensores contratados a tal efecto. El nuevo dispositivo puso en manos del Estado la ubicación de la tierra fiscal; por lo cual, su identificación y eventual enajenación dejó de depender del interés de los particulares. Además, el propio deslinde de los terrenos públicos constituyó una base para la confección de un catastro más fidedigno, indispensable para organizar un sistema impositivo fundado en el impuesto a la propiedad. De esta forma, entre mediados de la

¹³ Luis Alberto Tognetti, "Estado provincial, derechos de propiedad y formación del mercado de tierras a través del estudio de las transacciones inmobiliarias en la frontera sureste de Córdoba 1860-1880", en Ana Inés Ferreyra (dir.) *Cuestiones Agrarias Argentinas*. Córdoba, Brujas, 2010, pp.154 y 158.

década de 1860 y de la de 1870 se mensuraron 1,2 millones de hectáreas de propiedad pública.¹⁴

Asimismo y en función de asegurar la jurisdicción sobre el espacio ganado y, a la vez, incrementar los recursos del tesoro, la mayor parte de la tierra pública se enajenó en pocos años. Entre 1860 y 1880 se transfirieron algo más de un millón de hectáreas que generaron importantes ingresos al tesoro provincial. De esta forma, el erario pudo solventar los gastos corrientes, cancelar una parte significativa de las deudas que arrastraba de períodos anteriores y hacer efectivo su aporte de capital para la fundación del banco provincial.¹⁵

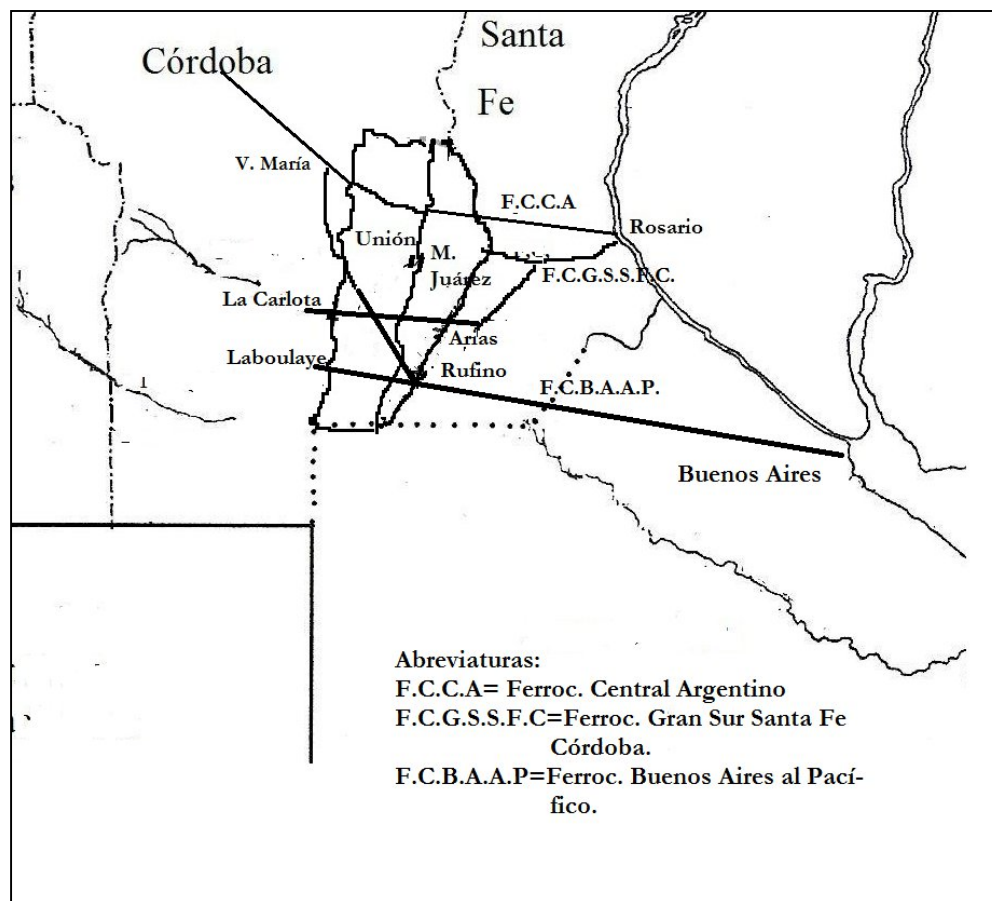
Luego, en 1888, la unidad territorial aludida fue dividida de norte a sur, correspondiendo a Unión la parte occidental, con una superficie de 1,38 millones de hectáreas y la oriental a Marcos Juárez, con 1,03 millones de hectáreas.¹⁶

¹⁴ Luis Alberto Tognetti, "Estado provincial...", op. cit., pp. 162-163.

¹⁵ Luis Alberto Tognetti, "Estado provincial...", op. cit., p. 137.

¹⁶ Manuel Rio y Luis Achaval, *Geografía de la Provincia de Córdoba*. Buenos Aires, Compañía Sudamericana de Billetes, 1905, T. II, pp. 613 y 635.

Mapa 1. Provincia de Córdoba y departamentos Unión y Marcos Juárez



Fuente: elaboración propia con datos de Manuel Río y Luis Achaval, *Geografía de la Provincia...*, op. cit., p. 614.

Como consecuencia de que hasta mediados del siglo XIX este espacio correspondió a la frontera sur, su ocupación fue inestable. Si bien, hacia fines de la década de 1860 la línea de fortines se estableció sobre el río Quinto, el número de pobladores continuó siendo bajo. Como se desprende de los datos contenidos en el Cuadro 1, la zona mostraba una densidad de un habitante cada cinco kilómetros cuadrados, aproximadamente.

Cuadro 1. Población de los departamentos Unión y Marcos Juárez entre 1869 y 1914

	1869	1895	1914
Número de habitantes	5.041	32.872	106.058

Fuente: elaboración propia con datos de Beatriz Moreyra, "Crecimiento demográfico y expansión económica en el espacio pampeano cordobés durante el moderado primario-exportador 1880-1930", *Cuaderno de Trabajo*, núm.4, Córdoba, Centro de Estudios Históricos, 1992, pp. 11, 19, y 56.

En las décadas siguientes la situación descrita cambió en forma notable. Al menos eso indica las cifras del cuadro anterior, para 1895 año en que se levantó el segundo censo nacional, el número de habitantes había crecido a una tasa del 7,4% anual. Esta expansión se mantuvo en términos similares para los años siguientes, de acuerdo con los datos que arrojó el tercer censo de 1914. El resultado obedeció al fuerte atractivo que el espacio analizado generó sobre los migrantes del resto del país y, sobre todo, del exterior. En relación con estos últimos, los datos censales son contundentes, en 1869 los foráneos representaron el 4% del total, poco más de 200 personas, en su mayoría varones. En 1895, los inmigrantes constituyeron el 35 % del total.¹⁷

La afluencia de extranjeros fue favorecida por la construcción de ramales ferroviarios que comunicaron los departamentos del sureste provincial con el puerto de Rosario sobre el río Paraná. Por cierto que, el nuevo medio de transporte, agilizó el traslado de personas pero, fundamentalmente, permitió desarrollar las producciones agropecuarias con destino al mercado mundial generando una mayor demanda de trabajo y de oportunidades económicas para los recién llegados del viejo mundo. La primera y más importante de esas líneas fue la del Central Argentino que, en 1867, unió las tierras de ambos departamentos con aquella ciudad portuaria.¹⁸ Luego, a fines de la década de 1880 y comienzos de la siguiente, tres nuevos ramales ampliaron el territorio conectado con el puerto fluvial, expandiendo la superficie en condiciones de ser explotada por los agricultores. Con respecto a estos últimos el más extenso correspondió al ferrocarril de Villa María a Rufino con 294 kilómetros; le siguió el ramal de La Carlota a Arias del Gran Sur Santa Fe y Córdoba con 100 km y, en tercer lugar, el ramal

¹⁷ Beatriz Moreyra, "Crecimiento demográfico...", op. cit., pp. 11 y 21.

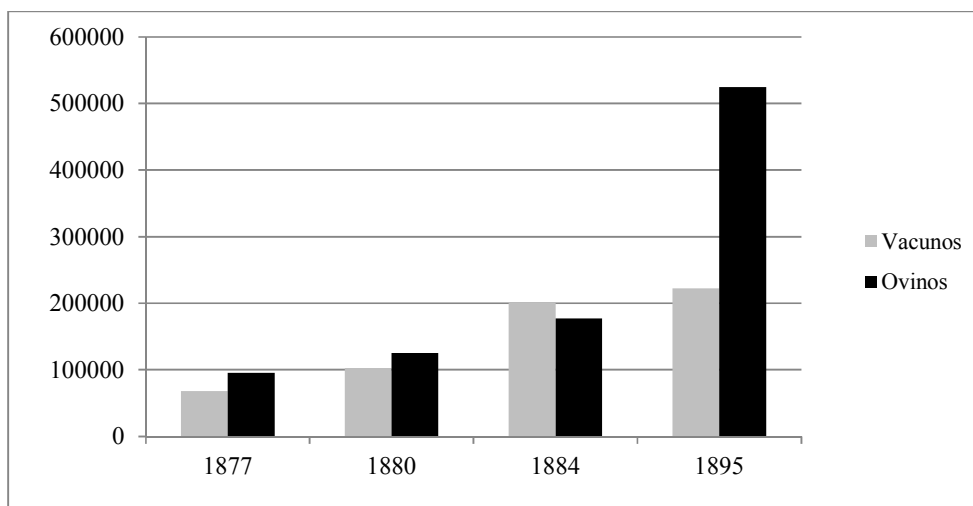
¹⁸ Eduardo Míguez, *Las tierras de los...*, op. cit., p. 113.

entre Rufino y Laboulaye del ferrocarril Buenos Aires al Pacífico con 90 kilómetros, puesto en servicio en 1887.¹⁹

En total, las vías que surcaron ambos departamentos alcanzaron una extensión de 561 kilómetros.²⁰ La cifra es significativa pues con ella se podrían haber construido cinco ramales que recorrieran los departamentos de Unión y Marcos Juárez transversalmente. Téngase en cuenta que el ancho máximo del espacio abarcado por este estudio es de 110 kilómetros. Aunque, como es posible advertir en el mapa anterior, no fue esa, en todos los casos, la disposición de los tendidos finalmente construidos.

La calidad de los suelos, el régimen de lluvias y el clima –además de la proximidad al puerto fluvial antes aludido– resultaron favorables a la implantación de forrajes, pasturas y granos y, también, a la cría y engorde de ganado vacuno y lanar. Ambas, constituyeron las principales especies del stock ganadero en el espacio analizado. Las tendencias crecientes que registra el Gráfico 1 son ilustrativas de la importancia que la ganadería tuvo para buena parte de los años abarcados por este estudio.

Gráfico 1. Stock ganadero de los departamentos Unión y Marcos Juárez



Fuente: elaboración propia con datos de Beatriz Moreyra, *La producción agropecuaria cordobesa, 1880-1930*. Córdoba, Centro de Estudios Históricos, 1992, pp. 7-12.

¹⁹ Roberto Ferrero, *La colonización agraria en Córdoba*. Córdoba, Junta Provincial de Historia de Córdoba, 1978, p. 88.

²⁰ Diego de la Fuente, Gabriel Carrasco, Alberto Martínez (dirs.) *Segundo Censo de la República Argentina, 1895*. T. II, Buenos Aires, Talleres Tipográficos de la Penitenciaría Nacional, 1898, p. 464.

Las cifras correspondientes a los años representados en el gráfico ponen de manifiesto importantes tasas de crecimiento anual. Así, mientras los lanares lo hicieron al 10%, los vacunos registraron un aumento más moderado del 6,7%. De todos modos, estos guarismos cambian, significativamente, si se comparan los valores correspondientes a los años 1877 y 1884. En este periodo los bovinos crecieron a razón del 14% anual, en tanto los ovinos se expandieron al 8%, describiendo un patrón de manejo del ganado típico del Río de la Plata. Los vacunos criollos ingresaron en los campos para comer y pisar el pasto duro para que, luego, pudiera crecer pasto tierno que consumirían las ovejas.²¹ Es importante tener presente que para 1870 los derivados de bovinos y ovinos, el cuero en el primer caso y la lana en el segundo, aportaron el 98 % del valor de las ventas externas argentinas. En tanto, para 1895 todavía constituían el 71% del total.²² Para tener una idea de la importancia que la actividad ganadera mantenía para este último año conviene señalar que las exportaciones medidas en pesos oro se duplicaron con respecto a los valores de comienzos de la década de 1870.²³

Los inicios de la actividad pecuaria fueron acompañados de una agricultura comercial incipiente. Si bien la práctica agrícola estuvo presente desde el establecimiento de las poblaciones en la zona; a partir de mediados de los años ochenta adquirió una magnitud considerable aunque muy lejos de la importancia que alcanzó al iniciarse el nuevo siglo. En los primeros años de consolidación de la actividad predominaron los cultivos de maíz y alfalfa.²⁴

Pero el despegue agrícola del sudeste provincial y, en particular, de los departamentos de Unión y Marcos Juárez, se concretó a mediados de la década de 1890 y estuvo liderado por la producción de trigo. El Gráfico 2 sintetiza la expansión del área cultivada con este cereal que pasó de 148.000 hectáreas, en 1895, a 350.000 a comienzos del siglo XX.

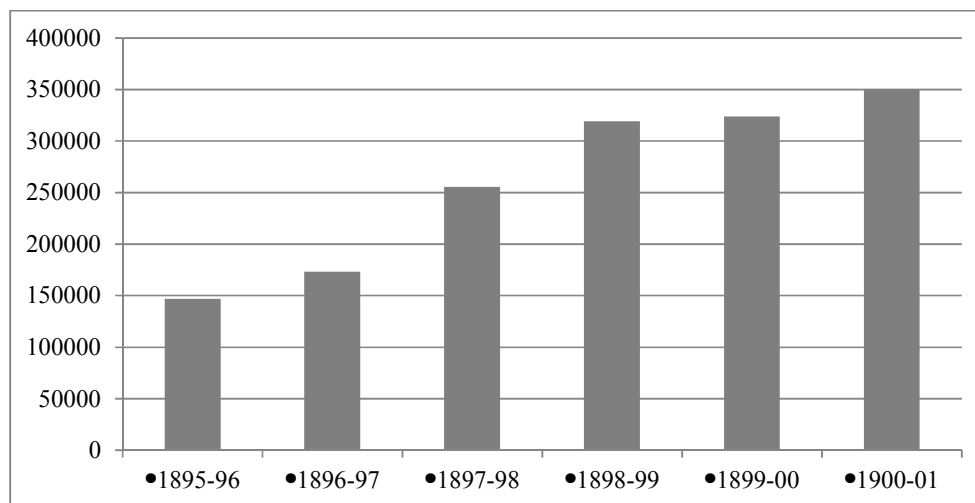
Gráfico 2. Superficie sembrada con trigo en Unión y Marcos Juárez (en hectáreas)

²¹ Roberto Cortes Conde, *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*. Buenos Aires, Sudamericana/Universidad de San Andrés, p.56.

²² Osvaldo Barsky y Julio Djenderedjian, *Historia del capitalismo agrario pampeano. T. 1. La expansión ganadera hasta 1895*. Buenos Aires, Siglo XXI, p. 251.

²³ Carlos Díaz Alejandro, *Ensayos sobre la historia económica argentina*. Buenos Aires, Amorrortu, 1983, p.19.

²⁴ Beatriz Moreyra, *La producción agropecuaria...*, op. cit., p. 52.



Fuente: elaboración propia con datos tomados de Beatriz Moreyra "Historia de la ganadería y la agricultura de Córdoba 1880-1930", tesis de Doctorado en Historia, Universidad Católica de Córdoba, 1986, t. IV, p. 2.

El crecimiento de la superficie implantada con el cereal, entre los años extremos abarcados por el gráfico, alcanzó al 138 %, fundado en una tasa anual del 15%. Y en cuanto al aporte, que ambos departamentos realizaron a la producción nacional, para 1901 contribuyeron con 254.000 toneladas, representando una proporción del 12%.²⁵ Pero, si se establece la participación de ambos en la producción triguera provincial, su magnitud es más significativa aún pues alcanzó el 63%, poniendo de manifiesto el temprano predominio de la zona en estudio en el cultivo del trigo.²⁶

Es en el contexto descrito en el que se pretende revisar las formas que adquirió la compra venta de inmuebles, partiendo de una primera aproximación sobre dos aspectos básicos, el número de operaciones y las superficies que cambiaron de titularidad.

2. Revisión cuantitativa de la circulación inmobiliaria entre 1860 y 1901

2.1. Las operaciones de compraventa

²⁵ James Scobie, *Revolución en las pampas...*, op. cit., p. 211.

²⁶ Beatriz Moreyra, *La producción agropecuaria...*, op. cit., p. 62.

El seguimiento del conjunto de las operaciones de traspaso del dominio presenta la dificultad de que no existen estadísticas para el período trabajado. La oficina correspondiente comenzó a producir información referida a la compraventa de inmuebles a partir del siglo XX, con el fin de brindar datos confiables a las dependencias oficiales dedicadas al cobro de la contribución directa que recaía sobre los inmuebles.²⁷

Por el motivo referido, el estudio del movimiento de las compraventas se realizó mediante el relevamiento de las escrituras registradas en los protocolos notariales. Con esta finalidad se revisaron los tomos correspondientes a 17 registros de escribanos, todos depositados en el Archivo Histórico Provincial de Córdoba (en adelante AHPC). Asimismo y a los fines de ilustrar al lector, en cuanto al universo de operaciones abarcado con esta fuente, conviene mencionar que la legislación en la materia obligó a los titulares del dominio a protocolizar en los registros locales las escrituras labradas en otras provincias, si los inmuebles se ubicaban en Córdoba. Además, cuando se trató de este tipo de operaciones y para el cómputo del año, se consideró el correspondiente a la escritura y no a la protocolización.

El relevamiento practicado permitió identificar un total de 3.042 transacciones, por medio de las cuales cambiaron de titularidad las tierras de Unión y Marcos Juárez. De esa cantidad, 2.736 correspondieron a las ventas. Es decir el 89,9% de las operaciones relevadas. Esta alta proporción indica que el acceso a la propiedad se alcanzó mediante una transacción monetaria y, por lo tanto, que la circulación de la tierra estuvo determinada por las formas que la caracterizaron.

Pero ¿cuán significativa es la cifra relevada para las compraventas? Como no existen datos compilados, acerca del conjunto de operaciones para toda la región pampeana o para la provincia de Córdoba, se recurrirá a la comparación con la información disponible, que es parcial. Respecto de otros espacios de la misma región, un estudio practicado sobre las tierras de las colonias ubicadas en Santa Fe, provincia vecina a la de Córdoba y contigua a los departamentos bajo análisis, arroja un total de 3.723 operaciones para el periodo de 1860 a 1880.²⁸ Este número ubica en un lugar

²⁷La Dirección General de Estadística de la Provincia de Córdoba en su serie *Anuario Estadístico* publicó información sobre el movimiento de compraventa desde 1902.

²⁸ Juan Luis Martiren, "El impacto de la subdivisión...", op. cit., p. 95.

menos preponderante a los valores obtenidos en esta investigación. Sin embargo, convendría tener en cuenta que la realidad santafesina discrepaba de la cordobesa, debido a que el desarrollo de la colonización agraria y la llegada de una fuerte corriente inmigratoria se sucedieron con dos décadas de antelación.

En cambio, si la misma comparación se realiza con el partido de Junín²⁹, ubicado al noroeste de la provincia de Buenos Aires, cercano a la zona de análisis, se constata que entre 1860 y 1890 se produjeron 253 compraventas.³⁰ Es importante mencionar que el partido bonaerense aludido correspondía a un espacio de frontera, cuyas tierras ganaron en seguridad con el desplazamiento de las defensas de 1869, al igual de lo ocurrido con Unión y Marcos Juárez, en Córdoba. De todos modos, existieron diferencias importantes que revelan las limitaciones de este esfuerzo comparativo. Por un lado, la superficie del partido bonaerense es varias veces menor. Por el otro, la población representaba un tercio de la correspondiente a los departamentos cordobeses.

La confrontación con los datos de los otros espacios provinciales indicaría que, en cuanto al número de operaciones, la cifra observada, sin ser de las más importantes, era relevante para el nivel alcanzado por el movimiento de la propiedad inmueble en la región pampeana.

Si a las cifras anteriores se las evalúa dentro del contexto provincial, se puede percibir el fuerte aumento experimentado por las transacciones a lo largo del siglo XIX. En efecto, de acuerdo con los resultados de un estudio practicado para la primera mitad de la centuria, entre 1820 y 1850 el mismo tipo de operaciones alcanzó a superar las 300, para Córdoba en su totalidad.³¹ Es decir que, en la segunda parte del siglo y sólo para el espacio abarcado, las compraventas crecieron nueve veces, poniendo en evidencia la expansión registrada por la circulación de la propiedad, especialmente en el sureste cordobés, donde la inserción en la dinámica agro exportadora tuvo mayor impacto.

En el Gráfico 3 se presenta la evolución que experimentaron las operaciones analizadas a lo largo del periodo indagado. De su lectura se puede apreciar la tendencia

²⁹ Unidad político- administrativa en que se dividió al territorio de la provincia de Buenos Aires.

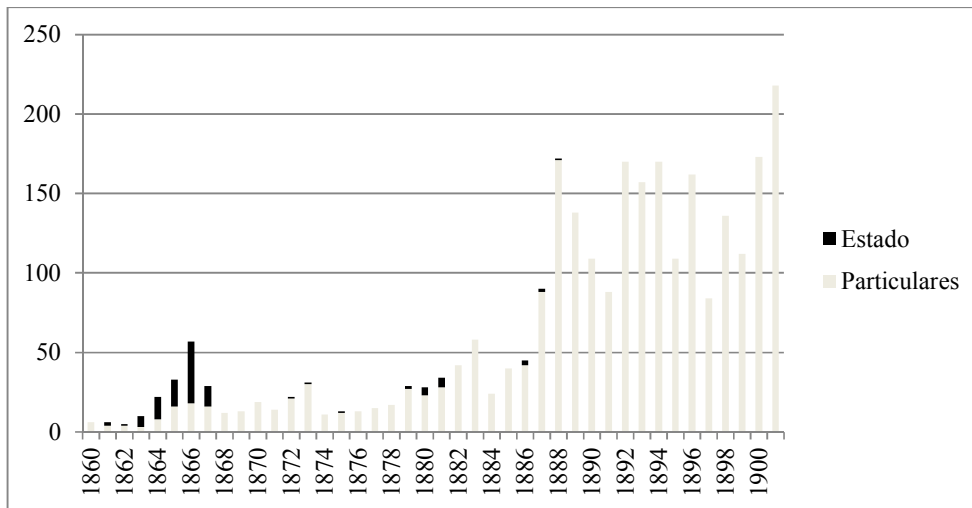
³⁰ Guillermo Banzato, “La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense, Chascomús y Junín, 1860-1890”, en *Trabajos y Comunicaciones*, 2da. Época, núm. 35, 2009, [pp. 255-276], p. 264.

³¹ Ana Inés Ferreyra, “Estado y mercado de tierras en Córdoba, 1820-1855”, en Beatriz Moreyra, *Estado, mercado y sociedad*. Córdoba, Centro de Estudios Históricos, 2000, p. 60.

ascendente que las caracterizó. Así, en los años sesenta sólo en tres oportunidades se verifican menos de 10. En la década siguiente, en todos los casos se observan magnitudes superiores a la decena. Pero es a partir de los años ochenta que el número de transacciones aumenta significativamente.

Asimismo, es posible advertir la presencia de ciclos cortos de alza de dos o tres años de duración, con picos en 1866, 1870, 1873, 1879, 1883 y 1888. En los años siguientes estas fluctuaciones no tienen la misma regularidad. En el último decenio del siglo, los registros se ubican por encima de la centena, a excepción de 1891 y 1896. Es importante resaltar que desde 1888 el fenómeno referido tiende a consolidarse. Así, la suma de todos los valores registrados hasta el final de la serie asciende a 1.998 transacciones, el 73% de todas las compraventas, tendencia que se afirma en los dos últimos años, cuando la suma de ambos alcanza a 391 operaciones el 14% del total. El aumento señalado constituye la evidencia de un cambio en la circulación inmobiliaria cuya caracterización más completa requiere del análisis de otros aspectos relacionados, como se verá en los próximos apartados.

Gráfico 3. Operaciones de venta de inmuebles rurales en Unión y Marcos Juárez 1860-1901



Fuente: elaboración propia con datos de la Tabla 1 del Anexo

Para completarla revisión de esta variable se hará una referencia breve a las operaciones realizadas por el Estado provincial. En total se computaron 115 transacciones, el 5% del universo estudiado. La proporción es baja si se recuerda la

magnitud de la superficie privatizada por el fisco, algo más de un millón de hectáreas. De todos modos, se pueden hacer dos apreciaciones al respecto. Primero, que, en cuanto al número, la mayoría de las transferencias realizadas por el gobierno se concretaron en el quinquenio 1863–1867, años en los cuales se produjo el mayor traspaso de tierras al dominio privado. Segundo, que cada operación se hizo por superficies importantes. Es decir, la política pública en la materia no tuvo un componente redistributivo significativo.

2.2. La superficie transferida

A lo largo del periodo indagado cambiaron de titularidad 7,4 millones de hectáreas; de las cuales, 7,15 millones se enajenaron por medio de la compraventa. De tal modo que el 96% de la tierra circuló por medio de este tipo de transacción, ratificando la preponderancia que tuvo en los cambios de la propiedad. En términos generales, se puede afirmar que la superficie negociada se aproximó a una rotación del dominio equivalente a tres veces la extensión de ambos departamentos. Estas cifras son contundentes respecto de la dimensión que alcanzó la circulación inmobiliaria en el espacio abarcado.

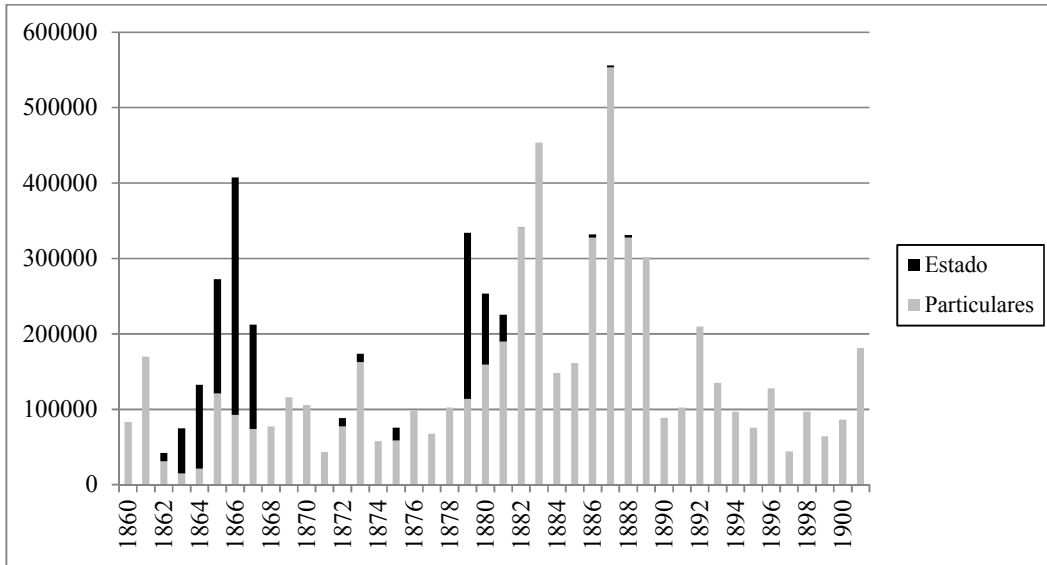
Pero a diferencia de lo constatado con las operaciones, las superficies negociadas no muestran una tendencia ascendente para todo el periodo. La lectura del Gráfico 4 permite constatar esta afirmación. En él se advierte que desde el comienzo de la serie hasta 1887 la cantidad aumenta en forma notoria, al pasar de 83.000 hectáreas, en el primer año, a 553.000 para el segundo, excepto en 1884 y 1885. En este bienio, se produjo un descenso pronunciado luego del pico de 1883, respondiendo a una breve crisis que llevó a suspensión de la convertibilidad de la moneda.³²

Además, se puede advertir la magnitud de la tierra pública enajenada durante los años sesenta, revelando el protagonismo del Estado en un periodo de intensa negociación del suelo. En cuanto a los años con mayor superficie transferida, sobresalen 1866; 1879; 1883 y 1887. Desde el punto de vista de la cantidad vendida, la década del

³² Roberto Cortés Conde, *Dinero, deuda...*, op. cit., p. 148.

1880 fue el periodo de mayor importancia para el negocio inmobiliario. En el decenio aludido cambiaron de titularidad tres millones de hectáreas, el 42% del total.

Gráfico 4. Superficies transferidas por compraventas en Unión y Marcos Juárez entre 1860 y 1901



Fuente: elaboración propia con datos de la Tabla 2 del Anexo.

De 1888 en adelante, el aspecto más destacado que ofrece el gráfico es la tendencia declinante en la superficie anual negociada. Es decir que en este año el cambio constatado con las operaciones se puso de manifiesto, también, en relación con la extensión vendida, pero en sentido inverso.

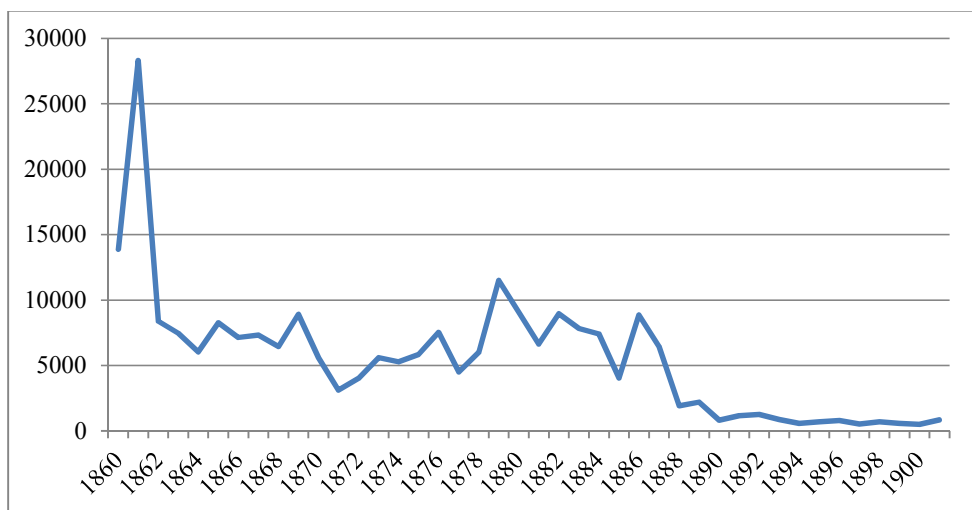
2.3. El promedio anual de las superficies por operación

El fenómeno que se ha venido caracterizando en los apartados anteriores, se aprecia mejor al interrelacionar las dos variables. Los promedios resultantes para los distintos años se presentan en el Gráfico 5. Al revisar su contenido se advierte que entre mediados de la década de 1860 y el año 1887 la medición observada fluctuó dentro del rango de 5.000 a 10.000 hectáreas. Asimismo es posible destacar, en los primeros años de la década de 1870, un descenso pronunciado de la variable que –como se adelantó en otro trabajo- obedeció a un proceso incipiente de fraccionamiento.³³ En 1879 el valor

³³ Luis Alberto Tognetti, “Expansión territorial, privatización...”, op. cit., p.138.

medio correspondiente mostró un repunte, superando el límite de las 10.000 hectáreas. Esta variación se originó en la venta de tierras públicas, a través de una operación de magnitud poco usual; por la cual, el gobierno transfirió 220.000 hectáreas. Si se la excluyera del cálculo, el promedio resultante se ubicaría en 4.200 hectáreas.

Gráfico 5. Promedio anual de superficie por operación (en hectáreas)



Fuente: elaboración propia con datos de las Tablas 1 y 2 del Anexo

A partir de 1888 y hasta el final de la serie se puede apreciar que la superficie por operación fluctúa dentro de un nuevo rango que oscila entre 500 y 2.000 hectáreas. El significativo descenso de los valores mínimos y máximos entre los cuales se ubicó la medida analizada se debió, en parte, a una fragmentación más intensa y duradera que la ocurrida a comienzos de la década de 1870.

Para tener una idea de la magnitud de ese fenómeno conviene revisar algunas cifras. Por un lado, la sumatoria de las operaciones correspondientes a los últimos 14 años indagados alcanzó a 1.998, el 73% del total. Mientras la superficie negociada en ese mismo lapso fue de 1,94 millones, sólo el 27% de toda la superficie transferida. El fraccionamiento constatado se debió al aumento de la demanda de pequeños y medianos propietarios, surgidos de la confluencia del flujo migratorio y la integración del espacio en estudio a la producción de bienes primarios para la exportación.

De todos modos, para comprender en su totalidad las causas presentes en los cambios de las superficies medias que se pusieron de manifiesto en la circulación inmobiliaria es necesario ampliar el análisis a otros fenómenos.

2.4. Tierra negociada, crédito y crisis del sistema bancario oficial

Uno de los aspectos que surge del seguimiento practicado en el apartado anterior es que, hasta fines de la década del ochenta, los operadores con superficies de 5.000 o más hectáreas le dieron la tónica al mercado inmobiliario. La participación de este segmento fue determinante en la circulación de la propiedad por lo menos hasta 1889, año en el cual se negociaron poco más de 300.0000 hectáreas; luego, las superficies decayeron hasta un piso de casi 45.000 en 1897.

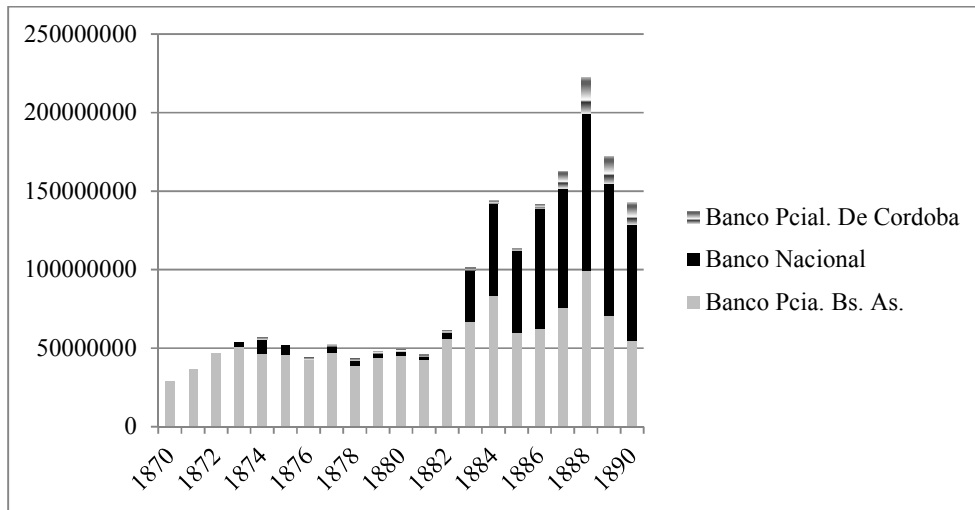
Sin duda, la tendencia señalada evidenció que, aparte del mayor protagonismo adquirido por los demandantes de parcelas menores, quienes lo hicieron en escalas superiores o salieron del mercado por circunstancias ajenas a la circulación misma, pues no se impusieron restricciones de ninguna clase, o ajustaron sus operaciones a dimensiones por debajo de las 5.000 hectáreas. La hipótesis que se ha manejado para interpretar el fenómeno en el espacio pampeano, en general, y no sólo para el abarcado por este estudio, es que como consecuencia de la crisis financiera de 1890 se produjo un escenario de iliquidez que provocó una aguda caída de la compraventa de inmuebles.³⁴

En ese sentido, se supuso que mientras el sistema bancario oficial expandió el crédito se incrementó la compra con fines especulativos. Aunque, en general, se ha puesto el énfasis en el impacto que ese comportamiento pudo tener sobre el precio de la tierra³⁵ -aspecto abordado en otro apartado- hasta el momento no se hizo referencia a la conexión con las superficies negociadas. El problema que existe para analizar la intensidad de la relación entre una y otra variable, es la falta de cuantificación respecto del total de la tierra enajenada en las provincias pampeanas. En cambio, esta limitación no se presenta respecto de las cifras correspondientes a las carteras de las entidades bancarias oficiales de la época. En el Gráfico 6, se ha reunido la información correspondiente a los bancos de la Provincia de Buenos Aires, Nacional y Provincial de Córdoba.

Gráfico 6. Evolución de la cartera del Banco Provincia de Buenos Aires, Nacional y Provincial de Córdoba (en \$oro)

³⁴ Eduardo Míguez, *Las tierras de los...*, op. cit., p. 159.

³⁵ Roberto Cortes Conde, *El progreso...*, op. cit., p. 170.



Fuente: elaboración propia con datos de Roberto Cortés Conde, *Dinero, deuda...*, op. cit., Apéndice I, Estadísticas Monetarias; Luis Alberto Tognetti, "La banca comercial en la segunda mitad del siglo XIX", en *Travesía*, Núm. 3-4, 1999, p.43

El aspecto más destacado que muestra el gráfico anterior es la expansión notable del crédito desde el comienzo de la década de 1880 hasta 1888 y, luego, su brusca contracción. Aunque resulta tentador establecer una relación directa con el comportamiento observado por la superficie negociada, tal como se la presenta en el gráfico 4, hay diferencias importantes. Claramente, la caída en la negociación con inmuebles se produjo antes que la del crédito. En efecto, este último aumentó un 37% entre 1887 y 1888, mientras las superficies experimentaron una baja del 60%. Es posible que, como sostiene Cortés Conde, quienes absorbieron ese aumento lo canalizaran hacia activos más líquidos, como el oro u otros instrumentos de cambio sobre el exterior, ante las expectativas de una tasa mayor de devaluación del dinero doméstico.³⁶

Finalmente, la crisis que estalló en 1890 se manifestó a nivel bancario mediante una fuga de los depósitos que obligó a las autoridades a declarar la moratoria de los pagos en 1891 y, luego, a liquidar los bancos oficiales.³⁷ La reconstrucción del sistema bancario se prolongó a lo largo de los últimos años del siglo, y el volumen del crédito disponible tardó en recuperarse. En este sentido, la situación financiera operó como un límite sobre las operaciones con inmuebles de 5.000 hectáreas o más. Aunque, con la

³⁶ Roberto Cortés Conde, *Dinero, deuda...*, op. cit., p. 232.

³⁷ Roberto Cortés Conde, *Dinero, deuda...*, op. cit., p. 243.

información reunida, no se puede demostrar que la restricción crediticia alcance para explicar por sí sola la totalidad del cambio constatado en la circulación de la propiedad.

2.5. El fraccionamiento y la colonización: otra dimensión del negocio con la tierra

En el primer apartado se mencionaron algunos aspectos claves que impulsaron la demanda por el suelo del espacio en estudio. Entre ellos se aludieron el ordenamiento territorial, la construcción ferroviaria, el aumento poblacional y el crecimiento de las producciones orientadas a la exportación. Si bien estos factores crearon un contexto favorable para el surgimiento de nuevos actores interesados en la propiedad inmueble, en sí mismos no fueron suficientes. Se requería, además, la decisión de los propietarios - que habían adquirido del Estado o de otros individuos parcelas cuyas dimensiones variaron de 8.000 a 10.000 hectáreas- de dividir esos inmuebles en fracciones menores para que aquella demanda pudiera ser atendida.

Aunque no es posible determinar una fecha precisa en la que comenzó el proceso en estudio, la evidencia disponible sitúa las primeras operaciones a fines de la década de 1860 de manera incipiente y esporádica. Si bien, reducirlas causas de este fenómeno a la obtención de una ganancia puede dejar a un lado otras motivaciones; los casos disponibles demuestran que la venta fraccionada se llevó a cabo por precios unitarios superiores a los percibidos por los inmuebles de mayores dimensiones. Las diferencias señaladas variaron entre el 40% y el 200%, dependiendo de diversas circunstancias como el origen del comprador, la ubicación del inmueble y la calidad de los títulos que garantizaron la propiedad.³⁸ De todos modos, el número de transferencias fue reducido, poniendo de manifiesto las limitaciones que todavía restringían el surgimiento de una operatoria especializada como ésta.

Recién en el segundo lustro de la década de 1880 el parcelamiento adquirió una dimensión significativa, bajo la forma de la colonización. Las manifestaciones más tempranas de la modalidad referida tuvieron lugar en Santa Fe y Entre Ríos durante la década de 1850. Si bien las primeras iniciativas respondieron a una finalidad estratégica,

³⁸ AHPC, Protocolos Notariales, Registro 2, Año 1873, f.1228, f. 1553, f. 1829; Año 1874, f. 454; Año 1875, f. 752; Registro 3, Año 1869, f. 1259; Año 1870, f. 1771, f. 1777; Año 1871, f. 1493, f.1608; Año 1872, f. 339, f.341, f. 888, f. 913 y 926; Año 1873, f. 364.

en el segundo lustro del mismo decenio la colonización cambió, orientándose hacia la producción de subsistencia.³⁹

La matriz autocentrada –que comenzaron a definir las colonias santafesinas– buscó resolverla necesidad de estabilizar las familias europeas recientemente arribadas al país y, a la vez, enfrentar la ausencia de medios de comunicación para transportar alguna producción comercializable. Sin embargo, fue la guerra del Paraguay, y la demanda de los ejércitos afectados al conflicto, la circunstancia que abrió tal posibilidad.⁴⁰

A partir de aquel y de otros estímulos, las colonias santafesinas iniciaron un proceso de especialización productiva creciente y una expansión sobre nuevas tierras distantes del núcleo original, ubicado hacia el oeste de la ciudad capital. En este proceso de difusión territorial, la construcción del ferrocarril entre Rosario y Córdoba, llevada a cabo por la empresa Central Argentino, fue clave para el desarrollo de un segundo núcleo que, apoyado en ese medio de transporte, amplificó el fenómeno hacia el occidente santafesino, hasta los departamentos limítrofes de la provincia de Córdoba. Y si bien, en un comienzo, fue la compañía de tierras del mismo ferrocarril la que fundó las primeras colonias, luego se sumaron empresarios de la ciudad de Rosario.⁴¹

El impulso tomado por la colonización dio lugar, entre otros, a dos grandes negocios el inmobiliario y el agrícola. Básicamente, el primero consistió en subdividir el terreno en parcelas de 25 a 169 hectáreas; cuya venta podía financiarse a 3 o 4 años de plazo. Pero recién con la cancelación de la deuda se procedió a escriturar la transferencia del dominio.⁴²

³⁹ Julio Djenderedjian, “Expansión agrícola y colonización en Entre Ríos, 1850-1890”, en *Desarrollo Económico*, vol. 47, núm. 188, 2008, [pp. 577-606], 581; “La colonización agrícola en Argentina, 1850-1900. Problemas y desafíos de un complejo proceso de cambio productivo en Santa Fe y Entre Ríos” en *América Latina en la Historia Económica*, núm. 39, 2008, [pp. 129-157], pp. 138-139.

⁴⁰ Juan Luis Martiren, “La mies madura. Colonización agrícola y crecimiento económico en Santa Fe durante segunda mitad del siglo XIX”, Tesis doctoral, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, 2013, pp. 80-81.

⁴¹ Juan Luis Martiren, “La mies...”, op. cit., p. 84.

⁴² Un tratamiento más detallado se encuentra en Eduardo Míguez, *Las tierras de los...*, op. cit., p. 155; Ezequiel Gallo, *La pampa...*, op. cit., p. 70 y Julio Djenderedjian, Sílcora Bearzotti y Juan Luis Martiren, *Historia del capitalismo...*, op. cit., p. 397.

En cuanto a la modalidad analizada, en el Cuadro 2 se presenta la información referida a su desarrollo en el sureste cordobés. Las primeras colonias⁴³ se emplazaron a comienzos de la década del 80, pero el mayor impulso se produjo con posterioridad. Entre 1887 y 1892 se constituyó el 65% de los emprendimientos, por una superficie cercana al 70% de toda la tierra comprendida bajo esta forma del negocio inmobiliario. Respecto de la extensión abarcada por las colonias en conjunto, 960.000 hectáreas, la misma constituyó el 40% del territorio de ambos departamentos. Este dato ilustra la preponderancia que alcanzó en este espacio.

⁴³ Conviene advertir que la iniciativa privada fue promovida por el propio Estado provincial mediante una legislación que generó incentivos mediante la reducción impositiva. Carina Brussa, Victoria Cánovas, Carolina Prosdócimo, *La tierra y el mundo agrario a través de su legislación. La provincia de Córdoba en el siglo XIX*. Córdoba, Centro de Estudios Históricos, 2001, pp. 170-172.

Cuadro 2. Colonias fundadas por año y superficie en los departamentos Unión y Marcos Juárez

Año	N° de Colonias	Superficie (en ha.)	Año	N° de Colonias	Superficie (en ha.)
1880	1	3.720	1891	4	25.841
1881	0	0	1892	31	270.282
1882	2	7.788	1893	9	104.564
1883	1	24.350	1894	9	76.612
1884	1	13.000	1895	4	27.024
1885	3	30.400	1896	0	0
1886	2	17.853	1897	0	0
1887	8	137.196	1898	1	8.900
1888	4	18.613	1899	0	0
1889	6	66.956	1900	1	4.271
1890	12	123.977	Totales	99	961.347

Fuente: elaboración propia con datos tomados de Julio Djenderedjian, Silcora Bearzotti y Juan Luis Martiren, *Historia del capitalismo...*, op. cit., pp. 1064-1076.

De todos modos, conviene mencionar que algunas de esas propiedades no fueron subdivididas ni puestas a la venta en fracciones menores, aun cuando se las denominara colonias. Esta circunstancia puso de manifiesto que, durante la década de 1890, el negocio con la tierra cambió, combinando otras modalidades como el arriendo en dinero o como porcentaje de la producción.⁴⁴

Con respecto al impacto de la colonización sobre la circulación de la propiedad inmueble es fundamental conocer el número de operaciones que abarcó y la superficie que se negoció a través de ella. Al realizar esta cuantificación se separó del recuento aquellas mediante las cuales se transfirió la propiedad en bloque o una parte considerable de la superficie original del inmueble. Por esta razón, no se incluyeron las transacciones por más de 1.200 hectáreas, entendiéndose que si las parcelas alcanzaron una extensión de 25 a 169 hectáreas, quien adquiriera entre 48 y 7 concesiones no era

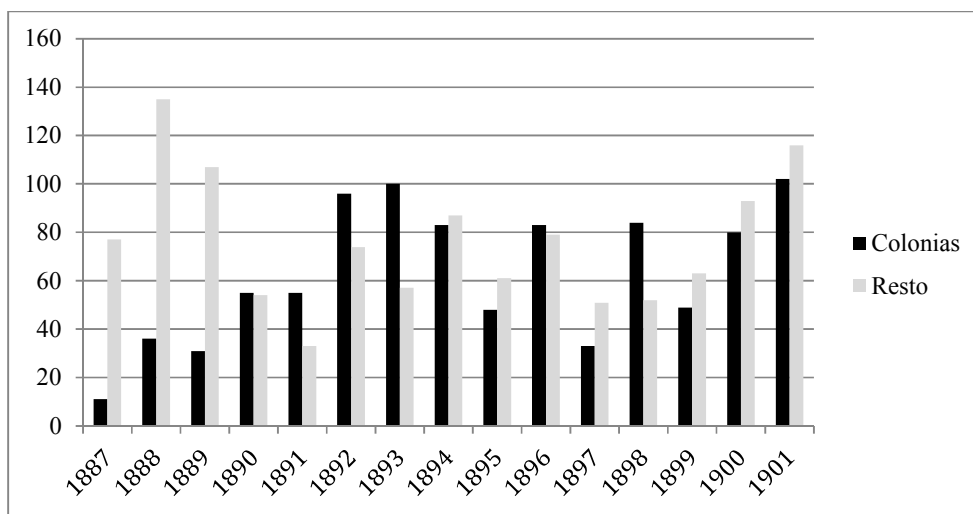
⁴⁴ Por ejemplo, Lincoln Araya arrendó su colonia Lincoln de 5.200 hectáreas por \$m/n 9.600 anuales. A su vez, Antonio Pareja titular de la colonia General Paz arrendaba fracciones a colonos a cambio de percibir el 12% de la cosecha. AHPC, Protocolos Notariales, Registro 3, Año 1896, f. 1435; Registro 15, 1895, f. 20.

un colono en sentido estricto. Pero, además, la operación misma no encaja con la definición de fraccionamiento correspondiente a la problemática indagada.

Siguiendo los criterios enunciados en el párrafo anterior, se computaron 949 ventas, el 35% de todas las abarcadas con este estudio. Pero si se restringe el cómputo a los años en los cuales el fraccionamiento fue relevante, entre 1888 y 1901, se contabilizan 935 para todas las colonias consideradas. Recuérdese que la sumatoria del conjunto de operaciones del periodo en cuestión alcanzó a 1.998. Es decir que las primeras representaron el 47% de todo este universo. Tanto este porcentaje como el anterior confirman la preponderancia de la colonización dentro del negocio inmobiliario.

Sin embargo, la proporción aludida no fue constante a lo largo de los años en los que se manifestó el fenómeno objeto de interés. La lectura del Gráfico 7 corrobora la expresión anterior. Asimismo, es posible afirmar que no se detecta una tendencia definida.

Gráfico 7. Operaciones de venta correspondientes a colonias y al resto de los inmuebles



Fuente: elaboración propia con datos de AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 12, 15, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31 y 33.

En cambio, llama la atención la concentración de operaciones en los años 1892, 1893 y 1894. Entre los tres suman 334 transferencias o el 30% del total. Aunque no es

seguro que la fecha del registro de la operación coincidiera con la del traspaso real del dominio, porque, cuando se financió la compra, la escrituración se produjo al cancelarse la deuda. Por esta razón, es posible que un número importante de las escrituras corresponda, en realidad, a cancelaciones de ventas anteriores y no a operaciones realizadas en el año registral. Sin embargo, esta situación sólo afectaría a la distribución anual y no así a la constatación anterior –en cuanto a la preponderancia adquirida por la venta fraccionada- pues los plazos de financiamiento no superaron los cuatro años.

Pero, sea que se tratara de nuevas ventas o de las cancelaciones de las deudas originadas en estas últimas, ambos casos indican que quienes las concretaron dispusieron de los recursos necesarios para poder hacerlo. En este sentido, en los tres años se observa una actividad que no concuerda con un contexto dominado por el desenlace de la crisis de 1890; en el cual, la quiebra de la banca oficial y la contracción resultante en la oferta de crédito produjeron las condiciones para una moratoria generalizada. Además, conviene tener en cuenta que los términos internacionales del intercambio fueron negativos hasta 1896, imponiendo menores precios a los productos agropecuarios ¿cómo se explica, entonces, el aumento en la escrituración?⁴⁵

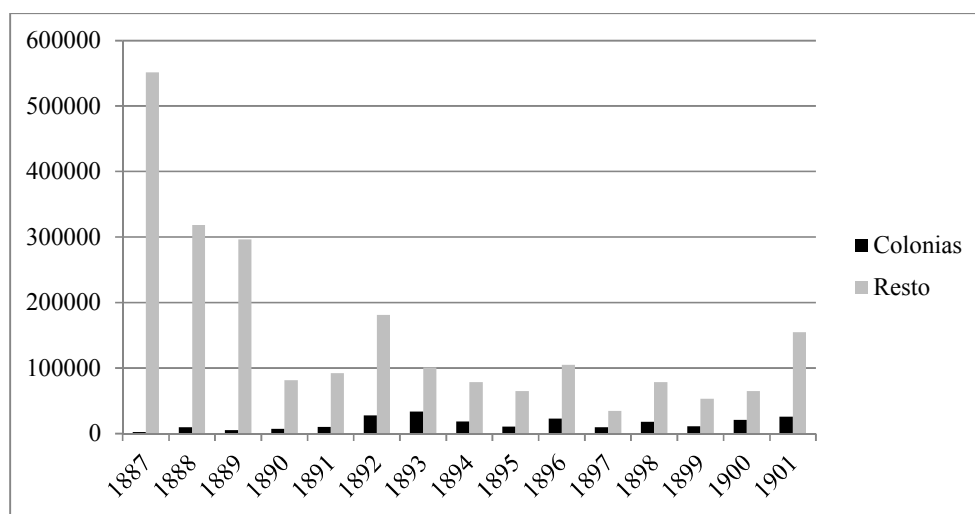
Es posible que en ese resultado se manifestaran las consecuencias de aquella crisis. Por un lado, que la depreciación del dinero doméstico mejoró la rentabilidad a los productores de bienes primarios, aun cuando sus precios estuvieron deprimidos en el mercado mundial⁴⁶. Por el otro, que el ahorro surgido de estas actividades se destinó a cancelar la deuda por la compra de una parcela o a la adquisición de una nueva, en lugar de canalizarla hacia las pocas entidades bancarias que sobrevivieron a la debacle, cuya confiabilidad, por otra parte, era escasa o nula. En este sentido, la tierra, además, actuó como un activo líquido, es decir, como reserva de valor.

⁴⁵ De acuerdo con los cálculos efectuados por Gerchunoff, Rocchi y Rossi la pérdida en los términos del intercambio hasta 1894 rondó el 35%. Pablo Gerchunoff, Fernando Rocchi y Gastón Rossi, *Desorden y progreso...*, op. cit., p. 261.

⁴⁶ Esta explicación ha sido tomada de Gerchunoff, Rocchi y Rossi, aunque ellos la utilizaron para dar cuenta de otro fenómeno. Pablo Gerchunoff, Fernando Rocchi y Gastón Rossi, *Desorden y progreso...*, op. cit., p. 262. Asimismo, Kaerger – contemporáneo a los hechos analizados – señaló que la devaluación del papel benefició al colono que adquirió tierra en pesos papel y a pagar en cuotas anuales; pues utilizó una parte menor del oro obtenido por su trigo para cancelar la deuda. Karl Kaerger, *La agricultura y la colonización en Hispanoamérica. Los Estados del Plata*. Buenos Aires, Academia Nacional de la Historia, 2004, pp. 101-102.

Pero, ¿cuál fue la participación de la colonización respecto de las superficies transferidas en el negocio inmobiliario? Los datos reunidos permiten contabilizar un total de 235.000 hectáreas vendidas bajo aquella modalidad, sólo el 3,2 % de toda la tierra enajenada entre 1860 y 1901. En cambio, si se computan, únicamente, desde 1888 en adelante la proporción aumenta al 10%. Aun así su impacto es reducido. Considerada en forma anual y comparada con el resto de la superficie, tal como lo muestra el Gráfico 8, su incidencia es muy baja y ratifica la observación anterior.

Gráfico 8. Superficies transferidas correspondientes a colonias y al resto de los inmuebles



Fuente: elaboración propia con datos de AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3, 4,6, 8, 9, 12, 15, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31 y 33.

Es decir que, si la irrupción de la colonización y la falta de crédito bancario modificaron las condiciones de la circulación inmobiliaria, la limitada superficie que se movilizó no tuvo mayores consecuencias sobre la propiedad inmueble y, por lo tanto, tampoco pudo alterar la distribución concentrada del dominio propia de la región pampeana.

El otro aspecto para destacar es que aun cuando la extensión negociada tiende a incrementarse a comienzos del siglo XX, la porción que corresponde a las parcelas de colonias lo hace con menor intensidad, poniendo de manifiesto que la modalidad indagada perdió la preponderancia que tuvo a comienzos de la década del 90.

3. Los precios de la tierra en Unión y Marcos Juárez y su tratamiento

Para llevar a cabo el seguimiento sobre los precios se consideró por separado los que correspondieron a las ventas entre particulares de las pactadas con los inmuebles del sector público. Esta decisión se tomó porque la tierra pública se podía pagar con títulos de la deuda provincial que estaban sobrevaluados; razón por la cual sus magnitudes no eran comparables con las otras. Asimismo, sobre el primer conjunto se realizó un análisis específico de los precios correspondientes a las fracciones de las colonias.

Es importante aclarar que a lo largo del periodo de estudio se sucedieron diversos signos monetarios. Entre 1860 y 1880, predominó el uso del peso boliviano, moneda metálica compuesta de plata que circuló por todo el interior argentino y, en buena parte, del litoral⁴⁷. Además, se utilizó el peso fuerte y la moneda corriente, esta última de carácter fiduciaria utilizada fundamentalmente en Buenos Aires.

Luego, a partir de la década de 1880, se generalizó el peso moneda nacional (\$m/n.), que si bien se estableció con una paridad fija con el oro; ésta se abandonó en los momentos críticos del balance de pagos. Cuando ocurría esta circunstancia se suspendía la conversión y con ella la moneda se depreciaba, manifestándose a través del premio del oro. Pero la mayoría de las operaciones de compraventa de inmuebles se realizaron en pesos moneda nacional.

Debido a la variedad de situaciones referidas, se decidió utilizar el peso oro (\$oro) para el análisis de esta variable. En tanto, para hacer las conversiones de las distintas unidades se utilizó la información suministrada por Álvarez.⁴⁸

En todos los casos, se consideraron las operaciones que sólo expresaron el valor del suelo. Cuando se aclaraba que además incluía otros componentes, como galpones, viviendas, alambrados, entre otros, no se los incluyó.

Para constatar cuál fue la evolución seguida por los precios se elaboró un promedio anual.⁴⁹ Si bien al utilizar una medida de resumen se pierde la relación con un

⁴⁷ Aun cuando se trató de una moneda metálica su cotización frente al oro fue variando con una tendencia declinante que se agudizó a comienzos de la década de 1880, cuando el gobierno nacional alineó el peso moneda nacional (\$m/n.) al régimen del patrón oro. Lamentablemente, no existen series precisas que registren los valores anuales de esa tendencia pero algunos ejemplos dan cuenta de ello. El gobierno cordobés lo cotizaba a razón de \$m/n. 0,82, en 1872. Dos años más tarde, lo hacía a \$m/n. 0,78. Y, en 1882, el gobierno nacional estableció la paridad en \$m/n. 0,72. AHPC, Libro de Caja, N° 774, 1872; Libro de Caja, N° 793, 1874, Juan Álvarez, *Temas de Historia Económica Argentina*. Buenos Aires, Junta de Historia y Numismática, 1929, p. 118.

⁴⁸ Juan Álvarez, *Temas de Historia...*, op. cit., pp. 115-118.

precio efectivo, la misma presenta la ventaja de que es posible verificar la tendencia seguida por los valores del suelo a lo largo del período estudiado.

3.1. El comportamiento de los precios pagados entre los particulares

El procesamiento de la información disponible ha permitido comprobar el aumento sostenido que experimentó el precio de la tierra a lo largo del período indagado. Si en 1860 la hectárea se negoció a cinco centavos de peso oro, en 1901 se lo hizo a \$oro 7,13. Medida entre uno y otro extremo, la serie registra un incremento de 14.200 %, con una tasa de crecimiento anual del orden del 12,8%.

Ese resultado concuerda con los que se han alcanzado en otros trabajos, referidos a la región pampeana cordobesa, y convalida que el alza constatada correspondió a un ciclo iniciado en los años sesenta del siglo XIX y se extendió hasta las primeras décadas de la centuria siguiente.⁵⁰

Asimismo, la tendencia registrada en el Gráfico 9 es similar a la que la literatura ha establecido para el caso pampeano bonaerense. Por lo menos, hasta fines de la década de 1880, en los dos espacios se verifica un ascenso sostenido de los precios, más acusado para los años finales del decenio aludido.⁵¹

Luego las series existentes discrepan. En Córdoba, los precios valuados en oro descendieron en los primeros años de la década de 1890, para ascender nuevamente hasta comienzos del siglo siguiente, llegando, en 1900, a superar el valor máximo del siglo anterior correspondiente a 1889. Sin embargo, es conveniente destacar que, en valores nominales en pesos moneda nacional, sólo mostraron una baja importante en 1898, cuando se perforó el piso de \$m/n. 15. Distinto fue el recorrido de los precios en Buenos Aires, pues bajaron tanto en oro como en \$m/n hasta 1896 y después subieron.

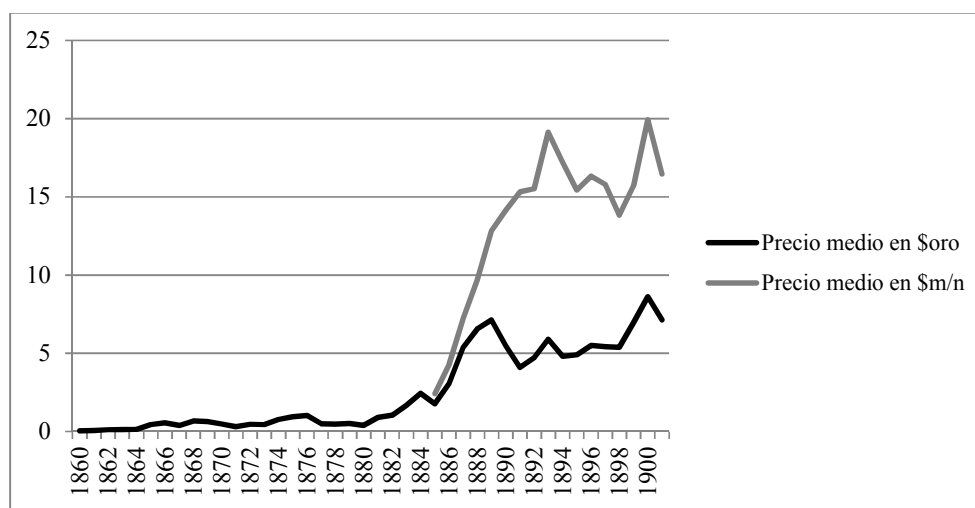
⁴⁹ Para el cálculo del precio medio anual se utilizó la siguiente fórmula ($\sum p_i / \sum h_i$), donde p_i corresponde a cada precio pagado y h_i a las hectáreas correspondientes a cada operación.

⁵⁰ Luis A. Tognetti, “La conformación del mercado, la evolución de los precios y los efectos de la privatización de la tierra pública durante la expansión de la frontera en el sureste cordobés”, en *Trabajos y Comunicaciones*, 2º Época, N° 35, 2009, p. 243; Beatriz Moreyra, *La producción agropecuaria...*, op. cit., pp. 164-166.

⁵¹ Guillermo Banzato, “La formación...”, op. cit., p.269; Roberto Cortés Conde, *El progreso...*, op. cit., p. 164.

La referencia a la evolución seguida por los precios nominales es importante porque ayuda a dimensionar el impacto que tuvo la variación de la tasa de depreciación del dinero doméstico sobre el precio del suelo.

Gráfico 9. Precio medio de la tierra en \$oro y \$m/n por hectárea



Fuente: elaboración propia con datos de la Tabla 3 del Anexo

Pero, ya sea valuada en oro o en papel, el aspecto más importante es que en el largo plazo la tierra del sureste cordobés experimentó un fuerte aumento en su precio. El vigor y la continuidad de esta tendencia no resultan explicables sólo bajo el supuesto de la especulación, argumento utilizado preferentemente para dar cuenta de ese resultado. Si bien es cierto que, hacia la segunda mitad de los años ochenta, el ritmo de crecimiento de los precios se aceleró⁵²; los datos reunidos muestran que esta mayor intensidad se inscribió en un proceso de largo aliento que no concuerda con la brevedad que caracteriza a la especulación.

A partir de los conocimientos alcanzados, resulta más apropiado pensar en un patrón de comportamiento de los precios de la tierra en la región pampeana, caracterizado por ciclos cortos de fuerte aumento –promotores de las maniobras especulativas– seguidos por periodos de estancamiento en los valores. En este sentido, al desagregar el crecimiento del precio medio se observa una disparidad de las tasas

⁵² Aníbal Arcondo, “Tierra y política de tierras en Córdoba”, en *Revista de Economía y Estadística*, núms. 3-4, 1969, p. 36.

entre uno y otro decenio. Así, durante la década de 1860 se ubicó en torno al 28%; en la siguiente, se aproximó al 1%. A su vez, durante los años ochenta la tasa rondó el 33% y en el último decenio se redujo al 2,4%. Un análisis más puntual arroja que entre 1864 y 1866 los precios aumentaron tres veces y media. En tanto, de 1886 a 1889, lo hicieron poco más de dos veces. Estas cifras demuestran, además, que el segundo quinquenio de la década de 1880 no fue el período de mayor intensidad en el incremento de los precios, como se ha tendido a considerar.

Situar el efecto de la especulación en su medida, permite referirse a otros fundamentos del ascenso de los precios, como, por ejemplo, que el área bajo estudio se convirtió en un espacio de producción de bienes exportables. Recuérdese que en el primer apartado se expusieron las variaciones del stock ganadero de ambos departamentos, con la finalidad de demostrar el crecimiento que registraron las actividades agropecuarias. Pero un aspecto al que no se hizo referencia fue el correspondiente a la mestización del vacuno y de los ovinos. Este cambio en la composición de los rodeos respondió a un proceso de largo alcance –del cual aquí se hará una breve referencia- y expresó la mayor integración de la producción local con el centro dinámico de la economía agroexportadora.

Respecto del ganado bovino, predominó la crucea con Durham con el propósito de aumentar los rendimientos en carne de los animales criollos.⁵³ La participación de aquella dentro del stock de ganado mestizo o puro cordobés superó el 80 %. Para algunos autores, la preferencia por ese animal obedeció a la rapidez con que produjo cambios en el proceso de mestizaje. A su vez, señalaron que prosperó muy bien en los alfalfares y en los pastos naturales de buena calidad; pero degeneró en los campos pobres.⁵⁴

En cuanto al número de animales y su calidad, para 1895 toda la provincia contaba con 1,9 millones de vacunos; mientras los departamentos de Unión y Marcos Juárez reunieron 222.000 cabezas, de las cuales, más del 30% correspondieron a animales mestizados. En los años siguientes, se consolidó esta tendencia y aumentó la participación de la ganadería bovina de este espacio en el contexto provincial. Así, de

⁵³ Carmen Sesto, *Historia del capitalismo agrario pampeano. La vanguardia ganadera bonaerense, 1856-1900*. Buenos Aires, Siglo XXI, 2005, p.165.

⁵⁴ Manuel Río y Luis Achaval, *Geografía de la Provincia...*, op. cit., p. 257.

las 2,6 millones de cabezas existentes a comienzos del siglo XX, casi 600.000 correspondieron a los dos departamentos del sureste. Pero un aspecto que estas cifras no reflejan en toda su magnitud es que cerca de 25.000 animales eran puros por cruzamiento; dato que ilustra acerca de la verdadera transformación que estaba viviendo la ganadería en la zona de estudio.⁵⁵

Respecto de los ovinos, el cruzamiento fue más intenso durante el último decenio del siglo XIX, aunque con posterioridad perdió presencia en este espacio, pues se produjo un desplazamiento hacia los departamentos del sur provincial. En cuanto a la mejora genética, para 1895, el 50% de los rebaños se compuso de ejemplares mejorados, predominando la mezcla con la raza Lincoln; cuya finalidad fue sumar a la lana la producción de carnes.⁵⁶ También, la tendencia declinante del ovino se relacionó con una problemática de la propia producción ganadera. Las ovejas deterioraron en un menor tiempo los alfalfares y esta circunstancia pesó sobre los estancieros al momento de inclinarse por el bovino mestizado.⁵⁷

Estas modificaciones cualitativas del rodeo tuvieron sus efectos sobre la tierra y su precio, porque el cambio en la genética animal para la producción de carnes demandó de pasturas artificiales y su implantación valorizó el suelo. ¿Cuánto se podía encarecer la tierra con alfalfa? De acuerdo con los datos disponibles, en 1901, la hectárea cotizaba a \$m/n 80, en \$oro 34,5. Casi cinco veces más que el precio medio de ese año. En el mayor importe influyó otra de las inversiones requerida por la ganadería refinada: el alambrado. Conviene mencionar que su introducción encareció, también, las parcelas con pastos naturales. En efecto, la hectárea con esa sola mejora cotizaba a \$m/n 20, en \$oro 8,62⁵⁸, también, superior al promedio.

Si los precios respondieron de esa manera a la ocupación ganadera ¿qué ocurrió con las tierras destinadas a la agricultura?

3.1.1 Los precios de la tierra en las colonias

⁵⁵ Beatriz Moreyra, *La producción agropecuaria...*, op. cit., p. 21.

⁵⁶ Beatriz Moreyra, *La producción agropecuaria...*, op. cit., pp.13-18.

⁵⁷ Beatriz Moreyra, *La producción agropecuaria...*, op. cit., p.18.

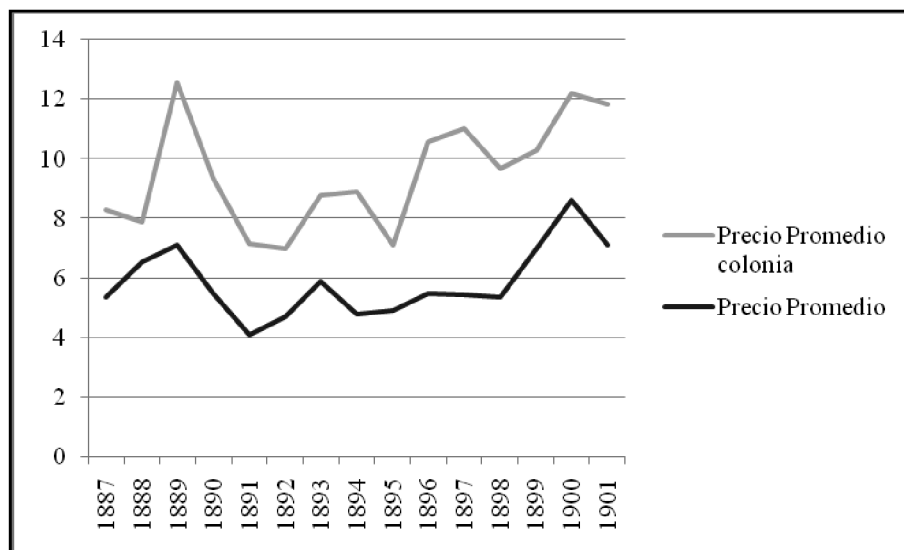
⁵⁸ AHPC, Protocolos Notariales, Registro 30, Año 1901, f. 55, 68, 116.

La comparación de los precios medios correspondientes a las parcelas de las colonias respecto de los demás inmuebles, tal como se los presenta en el gráfico 10, revela que las primeras se ubicaron por encima del promedio general. Esa diferencia podía ser muy significativa, como ocurrió en 1897 que superó el 100% o achicarse hasta el 20% como sucedió en 1888.

Asimismo, es posible observar algunos fenómenos similares a los identificados para el conjunto de los precios. Como se constató con éstos, en 1889 se alcanzó el valor máximo, medido en \$oro, sólo superado en 1900. El dato significativo es que aquel aumento ocurrió cuando la colonización no estaba en pleno auge; por lo cual, ese comportamiento pudo expresar las expectativas surgidas de un contexto demasiado optimista.

De todos modos, si se toma en cuenta la evolución experimentada por el precio en \$m/n, éste se mantuvo en ascenso hasta 1894. En tanto el descenso registrado para la serie valuada en \$oro reflejó el impacto de la tasa de depreciación del dinero doméstico. Esta constatación reafirma la idea expresada en un apartado anterior de que el aumento de las operaciones, entre 1891 y 1894, se fundó en la mejora de los ingresos de los productores de bienes exportables y obedeció a una de las consecuencias de la crisis, la devaluación de la moneda local.

Gráfico 10. Precio promedio de la hectárea de las colonias y de los demás inmuebles (en \$oro)



Fuente: elaboración propia con datos de AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 12, 15, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31 y 33y Juan Álvarez, *Temas de Historia...*, pp. 115-118.

En cuanto a la recuperación observada en los valores del suelo, correspondiente a los últimos años de la serie, es concordante con otro fenómeno. De acuerdo con las cifras presentadas en el primer apartado, la superficie implantada con trigo registró una tendencia similar para esos años. El aumento en la producción de granos al incrementar la renta influyó en la mejora de los precios y consolidó el espacio abarcado por este estudio como proveedor de bienes para el mercado mundial.

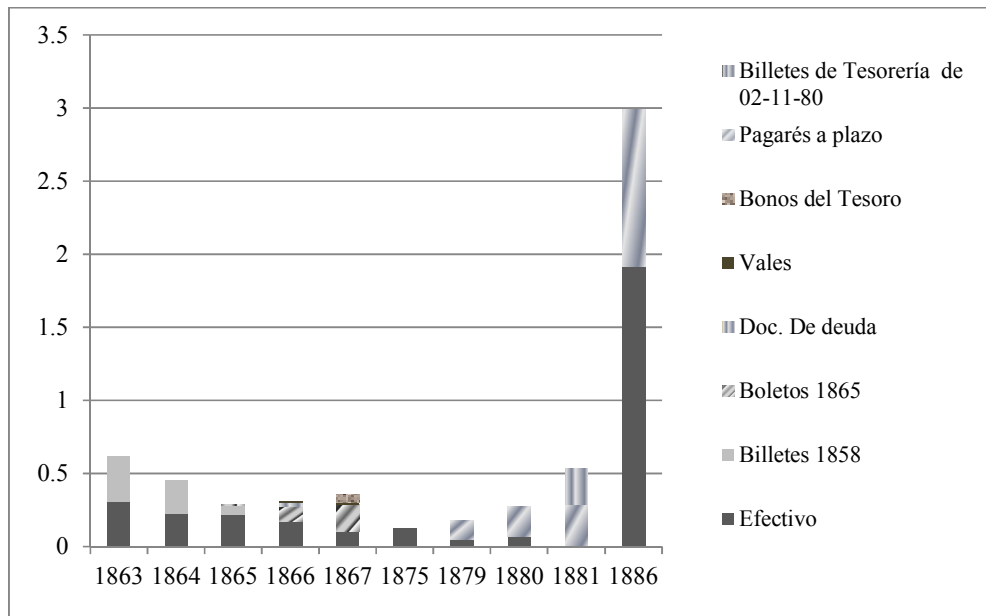
3.2 Los precios de los inmuebles fiscales

Como se adelantó al comienzo del apartado dedicado al estudio de los precios, los valores a los que se negociaron las tierras de origen fiscal resultaron influidos por diversos factores y no sólo por las superficies que el Estado puso a la venta. De aquellos, uno de los más importantes correspondió a los medios de pago admitidos para adquirir estos inmuebles, los cuales fueron sobrevaluados. Conviene recordar que por esta razón se los estudió separados de los importes pactados entre particulares.

Además del dinero, el tesoro aceptó los títulos de deuda provincial por su valor nominal, muy por encima del precio al que se los negociaba entre los particulares, circunstancia que hizo más atractiva la compra de estos inmuebles.

La diversidad de medios de pago y la proporción percibida por el fisco en los distintos años se puede observar en el Gráfico 11. Asimismo, es posible afirmar que, durante la década de 1860, los precios estuvieron relacionados positivamente con el stock de deuda.

Gráfico 11. Precio promedio de la hectárea vendida por el Estado (en \$ oro)



Fuente: elaboración propia con datos de AHPC, Protocolos Notariales, Registro 2.

De esta manera, resultó afectada la solvencia del sector público. El Estado recaudaba menos dinero por la transferencia de un recurso patrimonial, restringiendo sus posibilidades de enfrentar los desequilibrios del presupuesto.⁵⁹

En los primeros años de la década de 1870 el gobierno modificó su política de oferta de tierras. Una de las primeras innovaciones consistió en rematar sus inmuebles

⁵⁹ Conviene señalar que como consecuencia de la nacionalización de las aduanas provinciales, ocurrida con la sanción de la constitución, en 1853, el Estado cordobés sufrió un déficit crónica en sus cuentas. Esta situación se reflejó en la magnitud de la deuda pública consolidada que, para 1865, rondaba el 75 % del presupuesto anual. Si bien, las autoridades de la época intentaron organizar un nuevo sistema rentístico, fundado en el impuesto a la propiedad, la falta de un catastro certero volvió ineficaz la iniciativa. Luis Alberto Tognetti; “Estado provincial...”, op. cit, pp. 162- 165.

en Buenos Aires. Esa decisión respondió, al menos a dos circunstancias. En esta ciudad los títulos de la deuda cordobesa no circularon y los capitales volcados a la compraventa de inmuebles fueron superiores. Asimismo, el desplazamiento de las operaciones a la ciudad aludida introdujo el documento garantido como un nuevo instrumento utilizado para comprar bienes públicos.⁶⁰

Pero en relación con la problemática tratada en este apartado, lo más significativo corresponde a los precios percibidos por el Estado. En este sentido, los montos se mantuvieron por debajo de los negociados entre los particulares. Para los años ochenta, en cambio, las escasas transacciones realizadas por el sector público- en buena medida debido a que el stock de tierra fiscal se agotó- muestran precios más próximos a los valores promedios revisados con anterioridad.

Conclusión

A lo largo de la segunda mitad del siglo XIX, la circulación inmobiliaria alcanzó su máxima intensidad, revelando la existencia de un mercado activo y dinámico. Asimismo, en el movimiento de la propiedad se identificaron formas específicas como el fraccionamiento y la colonización, indicadoras de que el negocio con los inmuebles se especializó y de que la mercantilización de la tierra se profundizó.

Si bien durante los primeros 30 años estudiados el movimiento de la tierra estuvo caracterizado por la compraventa de grandes parcelas (5.000 o más hectáreas), esta particularidad se originó con anterioridad al auge del crédito bancario. En los años sesenta fue la política pública y los incentivos y facilidades acordados a través de los medios de pago, los que provocaron ese resultado. Recién a mediados y fines de los años setenta se incorporó el documento garantido, instrumento que, al poder descontarse en los bancos oficiales, vinculó el negocio inmobiliario con el financiamiento de estos últimos. Aunque el efecto expansivo del crédito se notó con más claridad durante la

⁶⁰ Para comprender el impacto de esta modificación conviene tener en cuenta que, en 1879, el fisco transfirió en una sola operación 220.000 hectáreas, cuyo importe se abonó con pagarés en un 75%, a un plazo de 4, 8 y 12 meses. Estos documentos fueron descontados por el gobierno en el Banco Provincial de Córdoba. AHPC, Protocolos Notariales, Registro 2, Año 1879, f.578 y Hacienda, Libro de Caja, núm. 859, f. 178.

década de 1880. Luego, con la crisis y su contracción, el promedio de las superficies negociadas bajó.

De todos modos, el crédito solo no explica los cambios ocurridos en la circulación. También influyó la colonización. Primero en forma limitada y con mayor intensidad a comienzos de la década de 1890. En este estudio, se asoció su auge a otra de las consecuencias de aquella crisis. El aumento en la tasa de depreciación de la moneda local mejoró la rentabilidad de los productores de bienes exportables, en un contexto de precios internacionales deprimidos. Cuando la tasa descendió, la colonización redujo su preponderancia. Pero, esta situación no fue el resultado exclusivo de esa circunstancia. En efecto, desde mediados de aquella década la demanda por la tierra se canalizó, además, por medio del arriendo, en dinero o como porcentaje de la cosecha. Sin embargo, es necesario indagar con más detenimiento su verdadera dimensión para establecer cuán significativas resultaron estas modalidades de acceso al suelo.

Las superficies que circularon por medio de la colonización fueron, relativamente, bajas; por lo tanto, su impacto sobre la distribución de la propiedad resultó poco significativo. Aun así, esta constatación no es suficiente porque no da cuenta de cómo se repartió la tierra entre los que compraron las parcelas. Tampoco se conoce quiénes accedieron al dominio. Es decir, si se trató sólo de colonos o si, además, participaron otros actores del medio rural interesados en la propiedad inmueble.

El análisis de los precios permitió verificar el aumento sostenido a lo largo del periodo estudiado. Esta constatación le resta preponderancia a la idea de que tal resultado obedeció a las maniobras especulativas. Éstas existieron pero no pueden dar cuenta por sí solas de una tendencia que perduró por 40 años. El material empírico reunido permitió identificar un patrón de comportamiento caracterizado por ciclos cortos de fuertes aumentos, sucedidos por periodos de estancamiento. Este patrón promovió la participación de quienes buscaron aprovechar aquellos ciclos para obtener un beneficio extra y de este modo pudieron influir en un alza más pronunciada. Pero la continuidad a largo plazo de la tendencia señalada revela una transformación estructural, por la cual se consolidaron las condiciones para la producción de lanas, carnes y cereales para el mercado internacional.

Anexo

Tabla 1. Operaciones de compraventa 1860-1901

	1860	1861	1862	1863	1864	1865	1866	1867	1868	1869
Particulares	6	4	4	3	8	16	18	16	12	13
Estado		2	1	7	14	17	39	13		
	1870	1871	1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879
	19	14	21	30	11	12	13	15	17	27
			1	1		1				2
	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889
		28	42	58	24	40	42	88	171	138
		6					3	2	1	
	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899
			170	157	170	109	162	84	136	112
										173
										218

Fuente: elaboración propia con datos obtenidos en AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3, 4,6, 8, 9, 12, 15, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31 y 33.

Tabla 2. Superficies transferidas por compraventa 1860- 1901 (en hectáreas).

	1860	1861	1862	1863	1864	1865	1866	1867	1868	1869
Particulares	83.321	169.870	31.326	14.744	21.392	121.144	92.617	74.061	77.537	116.011
Estado			10.548	59.989	111.202	151.498	314.709	138.409		
	1870	1871	1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879
	105.875	43.790	77.340	162.924	58.097	58.940	98.043	67.576	102.415	113.920
			10.824	10.824		17.136				219.857
	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890
	189.783	340.250	454.014	148.380	161.211	327.771	553.754	327.938	301.808	88.497
	35.791	189				3.959	2.394	3.213		102.489
	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
	209.693	134.942	96.978	75.759	127.607	44.459	97.046	64.219	86.123	181.011

Fuente: elaboración propia con datos obtenidos en AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3, 4,6, 8, 9, 12, 15, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31 y 33.

Tabla 3. Precios medios por hectárea en \$oro y \$m/n 1860-1901

	1860	1861	1862	1863	1864	1865	1866	1867	1868	1869
Pesos oro	0,05	0,06	0,11	0,12	0,14	0,44	0,56	0,38	0,68	0,63
Pesos moneda nacional										
	1870	1871	1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1880
	0,48	0,32	0,46	0,44	0,77	0,95	1,02	0,50	0,48	0,39
	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890
	0,90	1,03	1,67	2,45	1,78	3,07	5,37	6,56	7,13	5,49
					2,43	4,27	7,25	9,71	12,83	14,15
	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900
	4,10	4,72	5,90	4,80	4,90	5,50	5,43	5,38	6,99	8,62
	15,33	15,52	19,14	17,21	15,44	16,33	15,80	13,83	15,72	19,92
										1901
										16,45

Fuente: elaboración propia con datos obtenidos en AHPC, Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3, 4,6, 8, 9, 12, 15, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31 y 33 y Juan Álvarez, *Temas de Historia...*, pp. 115-118.

Cambios en la circulación de la tierra en un espacio de la región pampeana argentina durante la segunda mitad del siglo XIX

Resumen

En el artículo se analizan los cambios que se advierten en la circulación de la propiedad como consecuencia de la crisis de 1890 y la irrupción de la colonización agraria. A partir de la revisión cuantitativa del número de operaciones, las superficies y los precios se identifican las modificaciones ocurridas en el negocio inmobiliario. Las principales conclusiones del trabajo destacan el efecto que tuvo la desaparición del crédito sobre la demanda del suelo, la aparición del colono propietario, como actor en el mercado de la tierra, y el comportamiento de los precios en el largo plazo.

Palabras clave: Provincia de Córdoba - Siglo XIX, segunda mitad - mercado de tierra - colonización agraria - crisis.

Changes in land acquisition and ownership in a specific area of the Argentinean Pampa in the late XIX Century

Abstract

This article analyzes land acquisition and ownership changes brought about by the 1890 crisis and the onset of the agrarian colonization. These changes were identified by assessing the number of transactions made, the size of the areas purchased and the prices paid. The main conclusions drawn from this analysis show the effects of the lack of access to loan on land demand, the emergence of land-owning settlers and their participation in the land market, and the long-term behavior of land prices.

Keywords: Córdoba province - 19th. Century, second half - land market - agrarian colonization - crisis.