

ARTICULOS

Patrimonio y producción en los entornos rurales de Buenos Aires. San José de Flores, 1800-1875

Patrimony and production in the rural environments of Buenos Aires. San José de Flores, 1800-1875

Ciliberto, Valeria

Universidad Nacional de Mar del Plata

CONICET

mciliber@mdp.edu.ar

Resumen

En el presente artículo reconstruimos a partir de la información proporcionada por testamentos e inventarios post mortem las características productivas de los establecimientos frutihortícolas y cerealeros del partido de San José de Flores. Abordamos, además, el estudio de los esquemas de inversión de los propietarios y/o arrendatarios de estas unidades esbozando su perfil socioeconómico y político, deteniéndonos especialmente en aquellos que han accedido a la propiedad legal de los terrenos.

Palabras claves: Patrimonio. Tierra. Propietarios. Chacras. Quintas.

Abstract

In the present article, I aim to reconstruct the productive characteristics of the crop and grain farms in San Jose de Flores district through the analysis of the information provided by wills and testaments and postmortem inventories. In addition, I approach the study of the investment schemes of the proprietors and/or tenants of these farms in order to outline a socioeconomic and political profile, focusing on those tenants that have obtained the legal property of the lands.

Keywords: Patrimony. Land. Lands proprietors. Chacras. Quintas.

1. Introducción

Distintas investigaciones interesadas en la población y producción del espacio rural próximo a la ciudad de Buenos Aires han destacado, para la primera mitad del siglo XIX, la presencia en el área de pequeñas y medianas explotaciones de familias campesinas complementariamente articuladas en el abasto del mercado porteño con algunas grandes chacras propiedad de capitalizados hacendados (André, G. y otros, 1990; Garavaglia, 1993a; Senor, 1998; Ciliberto, 1999; Contente, 1999; Santilli, 2000).

En paralelo, los estudios centrados en las distintas modalidades de arrendamiento y mediería han avanzado en el conocimiento de la situación de estos productores en relación a la tenencia de la tierra, evidenciando no sólo la difusión en todo el "cinturón frutihortícola" de estos sistemas de



usufructo sino también su coexistencia con la pequeña propiedad y la ocupación sin título legal (Ciliberto, 2000; Fradkin, 2000; Santilli, 2001). El análisis de sucesiones e inventarios post mortem también había señalado el peso de los no propietarios entre los titulares de quintas y chacras del ejido y cercanías de Buenos Aires. De acuerdo con este trabajo, los pequeños, medianos y grandes propietarios y/o arrendatarios incluyen tanto a comerciantes devenidos empresarios agrarios como a chacareros enriquecidos y modestos labradores dueños de esclavos (Garavaglia, 1999c).

Más recientemente, se profundizó en la reconstrucción del perfil productivo del área, sumando información precisa acerca de los capitales y capitalistas radicados en las jurisdicciones contiguas a la ciudad. El estudio de la lista de tributarios de la Contribución Directa de 1839 permite definir a los partidos de las cercanías como un espacio singular en el contexto de la campaña de la expansión ganadera, al reunir un considerable capital no directamente vinculado a este proceso sino derivado de la agricultura orientada al abasto urbano, de actividades comerciales, de servicios y, en menor medida, pecuarias. El alto valor de la tierra, junto con las mejoras introducidas en los establecimientos y la existencia de ricas quintas y chacras terminan de caracterizar a "las cercanías" (Gelman y Santilli, 2006).

En síntesis, las distintas investigaciones resaltan la importancia económica de las unidades productivas de las inmediaciones rurales de la ciudad, destacando la heterogeneidad social de los sujetos involucrados en este mundo suburbano de chacras y quintas. A partir de sus aportes centramos nuestra investigación en el análisis de los procesos demográficos, productivos y sociales que, entre inicios del siglo XIX y los últimos años de la década de 1860, transformaron el espacio que se extendía entre el campo y la ciudad.

Específicamente en este artículo reconstruiremos los esquemas de inversión de los propietarios y/o arrendatarios de establecimientos frutihortícolas y cerealeros del partido de San José de Flores (y, luego, también de Belgrano), abordando las características productivas de sus unidades agrarias. También ensayaremos reconstruir el perfil socioeconómico y político de los mismos, deteniéndonos especialmente en aquellos que han accedido a la propiedad legal de los terrenos.

Lo haremos a partir del estudio de una fuente ya clásica para la historiografía rural, los inventarios post mortem realizados a fin de proceder a la división de bienes entre los herederos del o de los titulares de la sucesión. Nos ocuparemos específicamente de la composición del capital invertido en las explotaciones valuadas, considerando la incidencia sobre el mismo de los distintos rubros directamente vinculados con la producción en relación al tipo de unidad agraria y al monto global de la sucesión, siguiendo además la evolución de estas variables en el tiempo.

Para cumplir con este objetivo debimos, en virtud del prolongado proceso de depreciación del peso papel que se inicia en 1826, transformar en valores constantes los precios indicados en las tasaciones realizadas a partir de ese año convirtiendo las sumas expresadas en moneda corriente en pesos fuertes según el valor que al momento de efectuarse el trámite sucesorio tenía la onza de oro. ⁽¹⁾

Por último, trabajaremos conjuntamente los legajos testamentarios elaborados durante los primeros cuarenta años del siglo XIX por una parte y los realizados después del '50 por otra. Definimos estos dos amplios subperiodos en virtud de encontrar que la incidencia proporcional sobre el total del patrimonio productivo de los distintos rubros detallados en los inventarios se modifica significativamente recién a fines de la década de 1840. Hasta ese momento las distintas explotaciones estudiadas concentran la mayor parte de su capital de manera bastante equilibrada en tres rubros centrales: tierra, construcciones y árboles. Esta situación se invierte desde mediados de siglo en virtud de la rápida valorización de las parcelas y los consiguientes cambios en el mercado de la tierra, proceso que si bien se inicia y mantiene con distintos ritmos desde los años '30 muestra los índices de precios en valores constantes mas elevados a partir de la década de 1850 (Garavaglia, 2004).

Desde esta perspectiva temporal testamentos e inventarios post mortem articulados nos permitirán reconstruir el perfil productivo tipo de las explotaciones agrarias de las cercanías e indagar sobre el heterogéneo mundo social de los propietarios, arrendatarios y ocupantes que poblaban los entornos rurales de Buenos Aires.

2. San José de Flores: un breve repaso de su historia

Organizado en torno a las vías mercantiles que unían al puerto con el interior, el crecimiento del pueblo de San José de Flores refleja el sostenido desarrollo demográfico y productivo del área agrícola más cercana a Buenos Aires. Desde la fundación misma de la ciudad, estas tierras contiguas al ejido fueron otorgadas en mercedes y su producción destinada a asegurar el aprovisionamiento urbano. La gracia real concedida por el gobernador Hernandarias al procurador Mateo Leal de Ayala en 1609 constituye el primer indicio de la propiedad a partir de la cual se conformará el pueblo de Flores. En 1776, la chacra de quinientas varas de frente sobre el Camino Real y una legua de fondo fue adquirida por Juan Diego Flores.

A comienzos del siglo XIX, con la donación de varias hectáreas a su administrador Antonio Millán, Flores inicia la parcelación y venta de sus terrenos. Simultáneamente, a la vera del camino al norte, el poblado prosperaba como centro de concentración de la producción que desde la campaña convergía en Buenos Aires para su comercialización. Su fundación oficial se realiza en

1806, cuando Ramón Francisco Flores (hijo adoptivo de Diego y, junto con su esposa, heredero universal de sus bienes) proyecta la creación de un pueblo y encarga a Millán el trazado del mismo. Pocos años después, el Cabildo porteño convierte al pueblo de Flores en cabecera del nuevo partido (Carbia, 1906; Cunietti-Ferrando, 1991).

Desde ese momento, el área se configura como un pequeño universo de chacras y quintas cada vez más especializadas en la agricultura cerealera y, sobre todo, frutihortícola del abasto. La historia de colonización de Flores se vinculará a un paisaje productivo dominado por pequeñas y medianas explotaciones habitadas por una población joven, constantemente aumentada por una migración masculina y solitaria. A lo largo de la primera mitad del XIX, la jurisdicción verifica un importante incremento demográfico que, pese a no detenerse hasta fines de 1860, ya desde mediados de siglo se presenta como mucho menos acelerado. Este crecimiento bastante irregular se asocia por un lado con los sucesivos ajustes territoriales (la creación del pueblo de Belgrano se produce en 1855) y por otro con las cambiantes circunstancias del abasto urbano que parecen regular este desarrollo. ⁽²⁾

Cuadro 1. Población partido de San José de Flores. Crecimiento porcentual (1815-1869).

San José de Flores	Años						Crecimiento % 1815 - 1881
	1815	1836	1838	1854	1869	1881	
Habitantes	991	4323	3741	5674	6579	12211	3.9
%	7.2	-6.9	2.6	1	5.4		

Fuente: Padrones del partido de San José de Flores años 1815, 1836, 1838. Registro Estadístico del Estado de Buenos Aires (1854), Primer Censo Nacional de la República Argentina (1869) y Censo de 1881 (citado en Cunietti- Ferrando, A., *San José de Flores. Un pueblo a dos leguas de la ciudad*, Fundación Banco de Boston, 15, Bs. As., 1991, p.47). En 1855 San José de Flores pierde territorio con la formación del partido de Belgrano.

Durante el gobierno de Juan Manuel de Rosas, la continua fragmentación y venta de la suerte de chacra original aumenta el número de pequeñas y medianas quintas, mientras que varias grandes propiedades ubicadas en el norte del distrito se conservan aún indivisas (algunas pertenecientes a opositores políticos, fueron por estos años embargadas). Hacia el sur, la zona pantanosa del bajo Flores, contenía a la población más humilde del partido ocupada en los potreros de invernadas y en las "industrias" de la época: hornos de ladrillos, tambos, mataderos y graserías.

Posteriormente, la llegada de cada vez más europeos, el ferrocarril -1857-, ⁽³⁾ el tranvía (1870) y el mayor intercambio mercantil con una capital que no dejaba de crecer aceleradamente transformaron la vida de Flores. Los pobladores del partido ampliaron y diversificaron sus

actividades orientándolas cada vez más al servicio y al abasto de la ciudad de Buenos Aires. Todo ello generó una serie de cambios que se tradujeron en el mayor crecimiento del pueblo, un proceso que se intensifica durante las expansivas décadas posteriores a Caseros. Este desarrollo tiene como bases la continuidad de las actividades agrícolas y de invernada ligadas al abasto de la capital, la ampliación del sector artesanal/manufacturero y del de servicios y, por último, el inicio de un importante flujo migratorio europeo que viene a sumarse al ya típico procedente de las provincias del interior.

Los padrones de población nos muestran que los labradores, peones y estancieros de Flores que producían para alimentar a los porteños no perdieron protagonismo entre los habitantes del partido. Y que aquellos que definiríamos como "intermediarios del abasto" (carreros, abastecedores, troperos y reseros) incrementaron su número. Además, las nuevas actividades que, como el servicio doméstico o la construcción, implicaban cotidianos viajes a la ciudad lejos de provocar la migración definitiva a Buenos Aires estimularon el crecimiento del poblado, reforzando sus actividades económicas tradicionales. Podemos decir, entonces, que el Flores del último tercio del siglo XIX era tanto o más próspero que el de los inicios, y que buena parte de su pujanza descansaba todavía en la actividad de sus chacras y quintas.

Sin embargo, progresivamente Flores deja de ser un pueblo de campaña para convertirse en suburbio de la capital: el 3 de enero de 1883 es declarado ciudad, para finalmente ser oficialmente anexado junto con Belgrano a la Capital Federal el 14 de febrero de 1888. A partir de esa fecha, su historia se confunde con la de los "cien barrios porteños".

3. Los inventarios de bienes y las unidades productivas

Nuestro estudio se sustenta en el análisis de los bienes patrimoniales inventariados en ocasión de la conformación de cincuenta y nueve legajos sucesorios tramitados durante el período comprendido entre los años 1800 y 1875. Trabajamos con una muestra de ochenta inventarios de establecimientos agrarios, todos ellos ubicados en el área que administrativamente formaba parte del partido de San José de Flores y, desde mediados del siglo XIX, también del de Belgrano. En esta ocasión, nos detendremos específicamente en el análisis de la composición del capital directamente ligado a la producción, aunque también ensayaremos trazar el perfil socioeconómico de los titulares (propietarios y arrendatarios) de las explotaciones estudiadas considerando el conjunto de sus posesiones.

El valor total de los acervos testamentarios de estos titulares y, sobre todo, los distintos tipos de propiedades incluidos entre sus bienes, son el primer indicio de la heterogeneidad social de estos actores y de las múltiples estrategias de inversión implementadas por los mismos. El cuadro de la

distribución de frecuencia de los montos totales inventariados resume esta diversidad mostrando, junto a la pervivencia a lo largo de todo el lapso temporal considerado de un segmento de titulares medianamente capitalizados, el crecimiento paralelo del grupo integrado por los más ricos propietarios rurales (Cuadro 2).

Los datos correspondientes a los años 1800-1849 ubican a casi el 69% de los casos en la franja de capitales menores de 5.001 pesos fuertes -22 testamentarias- (valores expresados en moneda constante). Durante toda la primera mitad del XIX, estas modestas fortunas reflejan la inversión de algunos pulperos y comerciantes (tres casos con menos de un tercio de su patrimonio inventariado en el área), pero sobre todo comprenden a pequeños y medianos productores para quienes los montos registrados representan la casi totalidad de su capital (diecinueve casos que sumados llegan a aglutinar el 38.1% total de bienes valuados -83.906,5 pesos fuertes-). Mayoritariamente concentrados en el segmento que reúne a los patrimonios de entre 2.001 y 4.000 pesos fuertes (11 casos), el capital promedio inventariado para el conjunto de los mismos resalta el carácter medio de los quinteros y chacareros que integran este sector.

Entre estos labradores de medianos recursos y los grandes comerciantes y/o prósperos pulperos con intereses rurales encontramos un reducido grupo de individuos titulares de fortunas de entre 5.001 y 10.000 pesos fuertes con el grueso de sus haberes invertidos en establecimientos agrarios (principalmente casas quintas). Más homogéneo en cuanto a capitales medios -pocos poseen patrimonios inferiores a los 7.000 pesos fuertes-, estos productores capitalizados suelen tener además propiedades en la ciudad o en otros partidos de la campaña porteña, circunstancia que les permite acumular casi el 16% de la riqueza contenida en las treinta y dos sucesiones estudiadas. Sin embargo, si excluimos a los patrimonios vinculados a la actividad mercantil en los que los bienes periurbanos constituyen un porcentaje muy pequeño de sus inversiones, estas seis testamentarias poseen casi el 30% del patrimonio total (34.665,7 pesos fuertes sobre 118.572,3) suma equivalente a más del 40% del capital total de los pequeños y medianos labradores.

Cuadro 2. Distribución de frecuencia del monto total de los inventarios (expresado en pesos fuertes).

1800-1849					
Capital (Pesos fuertes)	Inventarios Nro.	%	Suma capital	Capital promedio	% capital en Flores
Menos de 1.000	3	9.3	1.999,5	666,5	97.8
1.000 a 5.000	19	59.4	81.906,5	4.310,7	73

5.001 a 10.000	6	18.7	34.665,7	5.777,6	80.6
10.001 a 20.000	2	6.2	28.938,5	14.469,3	66.8
Mas de 30.000	2	6.2	72.655,7	36.328,1	1.4
Total	32	100	220.166,5	6.880,2	
1850-1875					
Capital (Pesos fuertes)	Inventarios Nro.	%	Suma capital	Capital promedio	% capital en Flores
Menos de 1.000	1	3.7	543,6	543,6	100
1.001 a 5.000	5	18.5	9.204,6	1.841,1	92.6
5.001 a 10.000	5	18.5	40.758,1	8.151,6	42.4
10.001 a 20.000	3	11.1	36.611,1	12.203,7	80
20.001 a 50.000	4	14.8	145.016	36.254	74
Mas de 50.000	9	33.3	6.946.859	771.873,2	7.3
Total	27	100	7.178.992,6	265.888,6	

Fuente: 59 inventarios.

El panorama que reconstruimos a partir de los inventarios agrupados en el segundo momento estudiado, evidencia que los patrimonios de entre 5.001 y 20.000 pesos fuertes engloban al 29.6% de los casos analizados, alcanzando el capital promedio del grupo los 9.700 pesos fuertes. Los titulares de patrimonios inferiores a esa suma no han desaparecido, pero la proporción controlada por los mismos sobre el total de los bienes registrados sí se ha reducido considerablemente. Ahora, este segmento de capitales comprende exclusivamente a pequeños propietarios de casas y terrenos -único bien legado en todos los casos-, cuyo valor adicionado apenas alcanza a representar el 0,1% de la suma del capital total (9.748,5 pesos fuertes).

La contracara de esta situación es el incremento del número y de la fortuna de los más acaudalados. Considerados en su conjunto, aquellos que poseen una suma superior a los 50.000

pesos fuertes representan al 15,2% de los casos estudiados, alcanzando sus fortunas un promedio cercano al millón de pesos (media ampliamente superada en los casos de Simón Pereyra y Juan Nepomuceno Terrero). Todos ellos son empresarios rurales de peso, con importantes inversiones en establecimientos ubicados en más de un partido de la provincia (mayormente estancias en el sur), en buena parte comprados al estado -habiendo pasado antes por la enfiteusis- que, además, concentran una porción significativa de la riqueza familiar en propiedades urbanas (en particular casas de alquiler), créditos mercantiles y acciones de las más diversas compañías. Las principales características de los empresarios agrarios porteños del período parecen estar presentes en este grupo de notables que, por otra parte, no tiene residencia permanente en el área. ⁽⁴⁾

Sus propiedades en Flores (casas quintas explotadas por arrendatarios y/o encargados) sólo representan un porcentaje pequeño -ínfimo en algunos casos- del total de sus haberes, aunque se cuentan entre las unidades productivas más capitalizadas de todo el entorno agrario de la ciudad. En efecto, algunos poseen verdaderos establecimientos "modelo" que, basados en tecnologías de avanzada para la época, optimizan el rendimiento agrícola, impulsan nuevas actividades (como la elaboración de manteca) o directamente combinan la vocación ganadera prioritaria de sus dueños con la producción frutihortícola orientada al mercado propia de la zona. Otros, incluso, se cuentan entre las familias que constituirán el núcleo de la "vanguardia ganadera" que, en base a la experiencia pionera del lanar y una racionalidad empresarial fundada en la "polifuncionalidad" de inversiones, llevará adelante el refinamiento del vacuno en Buenos Aires entre 1856 y 1900 (Sábato, 1989; Sesto, 2005).

Tal es el caso de Domingo Olivera, destacado miembro de la Sociedad Rural Argentina, propietario de una de las más extensas chacra de Flores también dedicada a la cría y engorde de ovinos (establecimiento que apenas representa el 8% del total de sus bienes), tan interesado en el "progreso" rural como su vecino Don Diego White. El inventario de la chacra que éste último posee en el partido de Belgrano también enumera modernas "máquinas de hierro" para segar y rastrillar que, coexistiendo con el ganado vacuno, funcionalmente se articulan en un esquema de lo más diversificado de inversión. Porque el conjunto de bienes comprendidos en su testamentaria incluye a todos y cada uno de los rubros mencionados unas líneas más arriba: estancias de lanares en Chivilcoy (con nueve puestos, chacra y almacén), panadería y molino en el mismo partido, campos en Las Flores, casas en la ciudad de Buenos Aires y hasta una isla en el Carapachay. ⁽⁵⁾ Estos dos ejemplos bastan para demostrar que, en este período, los propietarios más ricos de Flores y Belgrano son los rentistas urbanos y los ganaderos del sur, tratándose la mayoría de las veces de las mismas personas.

Notemos, por otra parte, que los nueve inventarios generales de bienes que integran el grupo de patrimonios mayores a los 50.000 pesos fuertes fueron efectuados después de la década de 1840. Antes de esa fecha, únicamente las sucesiones de Pedro Botet y Pedro Moreno comprenden acervos patrimoniales comparables aunque la composición de los mismos es a todas luces distinta. Veamos, la concentración de más del 90% del capital del primero en fincas urbanas de alquiler y casas de barracas situadas en las cercanías del Riachuelo, junto con sus exiguas inversiones en propiedades rurales (1,1%) y el largo inventario de documentos a cobrar en pesos plata (moneda no devaluada del comercio interregional) a nombre de distintos "*vecinos de Mendoza*" parecen indicar que una reciente prosperidad mercantil es el origen de las riquezas que legaba a su familia este catalán fallecido en Barcelona hacia 1836. ⁽⁶⁾

El comercio, en este caso vinculado a la explotación de pulperías en la ciudad, también es la actividad principal de Pedro Moreno, sin embargo sus estrategias de inversión parecen ser otras. Así lo demuestran los inventarios de bienes realizados durante el trámite de su sucesión al incluir junto a la casa de su morada

"...otra contigua, barrio de San Nicolás: la chacra y aperos de ella con lo edificado en el terreno arrendado perteneciente al Colegio, en donde hay una pulpería qe. la maneja en conchavo Dn Fran.co Molina, y otra en las inmediaciones de Gaona a medias con Dn. Jose Caneyro: una estanzuela en la Laguna del Durazno Partido de Morón: los esclavos Pedro, María y Rosa, con todo los demás que se reconozca de mi propiedad". ⁽⁷⁾

Advertimos cómo la chacra arrendada en Flores (valuada en 14.161 pesos fuertes) se articula funcionalmente en un esquema de negocios rural/urbano bastante común en la época.

Volcar las ganancias originadas en la explotación de establecimientos comerciales en la compra de propiedades en la ciudad y en las cercanías rurales, fue también la opción privilegiada por los titulares de capitales mayores a los 10.000 pesos fuertes. Entre ellos, un caso se acerca al anterior por tratarse de otro mercader que no posee en propiedad tierras en la campaña, aunque si varias casas en la ciudad. De acuerdo con la cuenta de partición de bienes, la viuda y los cuatro hijos del portugués Joaquín Matos reciben un caudal testamentario que integra lo invertido en una casa quinta instalada en tierras del estado (2% del total) al capital líquido y las deudas por cobrar de una pulpería urbana que conforma el grueso de su fortuna. ⁽⁸⁾

Las barracas en la periferia de la ciudad, los efectos de pulperías y las cuentas de alquileres de casas se mezclan con las quintas y terrenos, ubicados nunca mas allá de Flores, en los testamentos e inventarios de los propietarios más acaudalados del área quienes prolongan

durante toda la primera mitad del siglo XIX el esquema típico de inversión de la elite tardocolonial (Socolow, 1991; Gelman, 1996). ⁽⁹⁾ Como vemos en el cuadro 1, el peso proporcional de este grupo en el conjunto de casos considerados para el lapso 1800-1849 es menor en comparación con los porcentajes registrados en el segundo momento analizado, e incluso las diferencias en cuanto al monto total de sus fortunas y las del resto es más reducida que la apuntada para después de 1850 (a juzgar por los capitales promedio de las cohortes anteriores). Es que no sólo la composición de los grandes patrimonios se modifica de un período a otro sino que también se amplía la escala de inversiones y se concentra la riqueza de una manera sin precedentes. Basta con señalar que los cuatro titulares de patrimonios mayores de 10.000 pesos fuertes que encontramos en el área antes de la mitad de siglo controlan el 46% del capital total inventariado mientras que las trece testamentarias cuyos patrimonios superan los 20.000 pesos fuertes realizadas en las décadas posteriores poseen el 98,8% del total de bienes valuados en los veintisiete legajos considerados (101.594,5 y 7.091.875 pesos fuertes respectivamente).

Aparte de las disímiles trayectorias individuales que resume la serie de inventarios post mortem que utilizamos como fuente documental, las variaciones esbozadas en la composición y en los montos totales de los conjuntos patrimoniales estudiados reflejan los cambios que, a nivel de funcionamiento y continuidad, afectaron a las explotaciones agrarias del área durante este período. En efecto, el paisaje productivo que podemos delinear a partir del análisis del capital exclusivamente invertido en la producción también varía considerablemente de un subperíodo a otro.

Los totales registrados en las tasaciones de quintas, casas quintas, chacras y terrenos (nuestras unidades de análisis de ahora en adelante) nos permiten evaluar en parte estas transformaciones. Durante la primera mitad del siglo, el patrimonio productivo -es decir la suma del valor de los bienes directamente vinculados con la producción- registrado en las cuarenta y dos unidades consideradas asciende a los 115.061,5 pesos fuertes. Desigualmente distribuido, las casas quintas se presentan como los establecimientos más capitalizados aglutinando el 45,2% de ese total, seguidas por las veintidós quintas cuyos capitales adicionados alcanzan a comprender al 38,2% del patrimonio productivo. De esta manera, a lo largo de las primeras cuatro décadas del siglo las unidades valuadas en montos de hasta 5.000 pesos fuertes comprenden a más de la mitad del patrimonio productivo registrado en nuestra muestra de inventarios (62.137,2 pesos fuertes). Las quintas se presentan como los establecimientos más numerosos en este segmento, concentrando el 62m3% de ese capital (38.744,7 pesos fuertes).

En los veinticinco años posteriores, el capital inventariado en las treinta y ocho unidades agrarias estudiadas se sextuplica y se concentra en dos tipos específicos de explotaciones: las casas

quintas, que ahora acaparan la mitad de los 781.579,5 pesos fuertes que constituyen el valor total de los bienes productivos, y las chacras que reúnen el 35,8% del mismo (17 unidades). De acuerdo con la distribución de frecuencia de los montos expresados en las tasaciones (cuadro 3), antes de 1850 únicamente cuatro explotaciones superan los 5.000 pesos fuertes mientras que las unidades valuadas en menos de esa suma constituyen más de la mitad de los casos incluidos en el periodo 1850-1875, pero son en su mayoría terrenos baldíos generalmente destinados al pastoreo - potreros- (16 casos de los 18 considerados).

Después de 1850, el segmento que aglutina a las propiedades tasadas por debajo de los 5.000 pesos fuertes registra menos del 4% del capital volcado a la producción agraria, 29.249,2 pesos fuertes que hallamos mayormente invertido en terrenos (67,3%). Y son justamente las quintas las que pierden mayor representatividad, comprendiendo apenas el 7% del total incluido en la franja de patrimonios productivos inferiores a esa suma. De este modo, a medida que avanzamos en el siglo XIX, el control sobre los bienes productivos por parte de los pequeños productores independientes tiende a reducirse. Desde fines de la década del '40 podemos catalogar estrictamente como tales sólo a unos pocos propietarios de no muy extensas parcelas, dueños además de algunos edificios, animales e instrumentos de labranza. Porque, en realidad, las restantes explotaciones que ubicamos en la cohorte de modestos capitales pertenecen a propietarios de establecimientos altamente capitalizados que también poseen en el área otras unidades de más reducidas dimensiones y menor inversión productiva.

Cuadro 3. Distribución de frecuencia del patrimonio productivo inventariado (expresado en pesos fuertes).

1800-1849				
Capital (Pesos fuertes)	Unidades Nro. %		Suma capital	Capital promedio
Quintas				
Menos de 1.000	7	31.8	3.090	441,4
1.000 a 5.000	14	63.6	35.654,7	2.546,7
Más de 5.000	1	4.5	5.163,5	5.163,5
Total	22	100	43.908,3	1.995,3
Casas quinta				
Menos de 1.000	1	9	396	396
1.000 a 5.000	8	72.7	17.990,5	2.249
5.001-10000	1	9	5.169,7	5.169,7
Más de 20.000	1	9	28.429,7	28.429,7
Total	11	100	51.986,3	4.726

Chacras				
Menos de 1.000	2	50	1.299	649,5
1.000 a 5.000	1	25	2.005,2	2.005,2
Más de 10.000	1	25	14.161	14.161
Total	4	100	17.465,2	4.366,3
Terrenos				
Menos de 1.000	4	80	442,5	110,5
1000 a 2000	1	20	1.258,7	1.258,7
Total	5	100	1.701,5	340,5
1850- 1875				
Capital (Pesos fuertes)	Unidades Nro.	%	Suma capital	Capital promedio
Quintas				
Menos de 1.000	1	16.6	45,5	45,5
1.000 a 5.000	1	16.6	2.082,7	2.082,7
5.001 a 10.000	3	50	25.539,2	8.513
Más de 50.000	1	16.6	58.996	58.996
Total	6	100	86.663,5	14.444,1
Casas quintas				
1.000 a 5.000	2	20	7.431,6	3.715,7
5.001 a 10.000	2	20	14.902,1	7451
40.001 a 50.000	3	30	129.284,1	43.094,7
Más de 50.000	3	30	235.800,6	78.600,2
Total	10	100	387.418,6	38.741,7
Chacras				
5.001 a 10.000	3	43	10.028,7	3343,1
20.001 a 40.000	3	43	92.124,3	30708,1
Más de 50.000	1	14	177.914,6	177914,6
Total	7	100	280.068	40009,7
Terrenos				
Menos de 1.000	2	13.3	636,2	318,1
1.000 a 5.000	12	80	19.052,7	1.587,7
Más de 5.000	1	6.6	7.740	7.740
Total	15	100	27.429,1	1.828,6

Fuente: 59 inventarios.

Se trata de un proceso contextualmente relacionado con los avances en la consolidación del derecho pleno de propiedad, la venta de las tierras públicas - terrenos hasta el momento arrendados por el estado- y las transformaciones contractuales de los arrendamientos entre particulares principalmente. De hecho, la presencia de pequeños productores disminuye en nuestra muestra de inventarios al mismo tiempo en que los elevados precios de la tierra convierten a ésta en el rubro de mayor incidencia sobre el total del patrimonio productivo.

A lo largo de la primera mitad del siglo XIX, el conjunto de unidades agrarias consideradas aglutina el 41,2% de su valor en construcciones, constituyendo la inversión en árboles el segundo rubro en importancia con casi el 21% del capital total y los terrenos el tercero, representando el 17,3% del mismo. Las valuaciones realizadas después de 1850, en cambio, concentran en tierra y edificios más del 90% del monto total registrado en los distintos establecimientos considerados (333.085,7 y 379.707,1 pesos fuertes respectivamente). Por supuesto que, para este momento, trabajamos únicamente con inventarios de titulares dueños de las parcelas que ocupan sus explotaciones. La valorización de los terrenos, como vimos muy acelerada desde mediados del siglo, sumada a las características propias de las fuentes empleadas suponen la desaparición de los legajos testamentarios de los labradores arrendatarios que encontrábamos en las primeras décadas analizadas.

4. El perfil tipo de los establecimientos productivos: rubros inventariados y valores promedio

En este apartado analizaremos la composición del capital invertido en estas explotaciones construyendo, a partir de los valores medios de cada uno de los rubros inventariados, los perfiles tipo de las distintas unidades agrarias estudiadas. Evidentemente los "establecimientos promedio" que graficamos en cada caso diluyen la multiplicidad de situaciones y estrategias productivas que esbozamos previamente. Sin embargo, establecer y comparar las características generales de estas explotaciones en cada momento estudiado nos permitirá identificar los principales cambios en las posibilidades y opciones de inversión de sus titulares a lo largo de todo el período y ensayar algunas explicaciones al respecto.

Comencemos por las quintas, los establecimientos más numerosos en el área. La imagen que de la quinta promedio de la primera mitad del siglo XIX podemos delinear no se aleja demasiado de las descripciones que de ellas nos dejaron los viajeros europeos que se aventuraban a la campaña cercana. Casas y corrales, construidos sobre una extensión de casi siete hectáreas, rodeados de cercos de pita y acacias, con plantíos de toda clase de frutas, montes de leña y retazos de alfalfa, estos establecimientos concentran la mayor parte de su patrimonio productivo en edificios (32%), tierra (24,2%) y árboles (22,5%). Indudablemente buena parte de las ganancias

de las quintas derivaba de la venta de forrajes y leña, de hecho ambos rubros alcanzan a representar el 5,3% del valor de los bienes valuados superando la inversión realizada en el cercado y zanjeo (3,2%) y en la compra de esclavos (3%). Los pocos animales inventariados incluyen, además de los bueyes necesarios para el arado, algún caballo de servicio y varias vacas que apenas comprenden el 1,4% del capital total.

Los inventarios de quintas realizados entre 1850 y 1875 que conforman nuestra muestra informan con menos detalle sobre la composición del patrimonio tasado no sólo por su limitado número (contamos únicamente con seis sucesiones) sino también, y sobre todo, por los escasos rubros considerados por los peritos al momento de efectuar las valuaciones. Solamente podemos acotar que, en relación a la quinta tipo de las décadas anteriores, estas unidades duplican su superficie (registrando unas 13,4 hectáreas promedio) y mejoran sus edificios principales tanto en comodidad como en calidad de materiales. En consecuencia, el alto valor del terreno y la importante inversión realizada en construcciones aglutinan el 88,4% del capital total inventariado (64.370,1 y 11.330,5 pesos fuertes respectivamente), porcentaje que asciende al 98,6% si incluimos también los casos en que ambos rubros son tasados conjuntamente.

Parecidas transformaciones encontramos entre las casas quintas, desde fines de la década del '40 los bienes relacionados con la producción agraria prácticamente desaparecen de los inventarios de estos establecimientos aparentemente convertidos en residencias de campo con huertas para el consumo doméstico. No hallamos en las tasaciones referencias a sembradíos ni útiles de labranza, y los únicos animales que encontramos inventariados son "*bueyes para los carros*" y "*vacas lecheras con crías para el uso de la casa*" (0,1%). De todos modos, estas unidades implican grandes inversiones -el capital promedio de las mismas es de 38.741,7 pesos fuertes- que se concentran principalmente en edificios (rubro que constituyen el 82% de su valor) y en la tierra (parcelas de aproximadamente 15 hectáreas cuyo valor representa el 14% del capital total inventariado).

En contraste, el perfil promedio de la casa quinta de la primera mitad del XIX es el de una explotación predominantemente volcada a la agricultura comercial. Sus inventarios registran una media de 1.700 árboles de todo tipo ocupando buena parte de sus 31 hectáreas, el empleo de más de cuatro bueyes por unidad, la presencia de vacas con sus crías al pie y la propiedad de varias carretas. Se trata de una producción diversificada que combina los forrajes y la leña con el maíz, las hortalizas y las frutas de estación, evidentemente lo suficientemente rentable como sustentar la compra de al menos un esclavo. La mayor parte de su patrimonio productivo se reparte entre construcciones (55,8%), terreno (15,7%) y árboles (12,7%), aunque también es

importante el capital registrado en forrajes/leña y la inversión en mano de obra esclava (4,5% en ambos casos).

De acuerdo con los datos de nuestra muestra, a lo largo de todo el período considerado únicamente las chacras amplían la producción y refuerzan su orientación mercantil al punto de constituirse, ya en la segunda mitad de siglo, en los establecimientos agrarios de mayor capitalización que encontramos en el área. La chacra promedio que reconstruimos para las primeras cuatro décadas estudiadas presenta varias particularidades que sabemos resultado de las estrategias propias de los productores arrendatarios, titulares de casi todas las testamentarias estudiadas. No obstante, si tenemos en cuenta el bajo porcentaje de propietarios registrados en las chacras de las cercanías durante el período inmediatamente anterior al analizado, ⁽¹⁰⁾ el carácter de arrendatarios de los mismos y, en consecuencia, sus opciones de inversión nos permitirían representar la situación de buena parte de los chacareros del área.

En función, entonces, de la situación de arrendatarios de sus titulares estas explotaciones concentran, siempre en relación a las restantes unidades consideradas, mayor proporción de su patrimonio en lo que las tasaciones denominan "*capital semoviente*": esclavos y animales alcanzan a representar el 18% del valor total de los bienes inventariados. La chacra de nuestra muestra cuenta con más de dos esclavos por unidad, importante inversión que implica un promedio de 191,5 pesos fuertes y que aglutina el 11% del monto general de las valuaciones. En tanto que los ochenta animales, entre bueyes, vacas y caballos, que encontramos como media comprenden el 7% del capital total (1.215,5 pesos fuertes invertidos casi en un 70% en bueyes para la labranza y el transporte). Aún así, y pese a la falta de propiedad de los terrenos, los árboles aglutinan el 41% del patrimonio tasado mientras que el segundo rubro en importancia lo constituyen los corrales, ranchos e incluso casas que estos capitalizados y, evidentemente, estables arrendatarios de tierras en su mayoría públicas poseen en las parcelas que ocupan (23,5%).

Registrando un capital promedio superior a los 40.000 pesos fuertes, la chacra tipo de los años posteriores a 1850 presenta un perfil distinto resultado de cambios asociados al incremento del valor de los terrenos y su incidencia sobre el patrimonio total (aspecto que en los casos anteriores no evaluamos) y a ciertas reorientaciones a nivel de la producción. En primer lugar, el hecho de comprender la tierra cerca del 70% del capital total de estos establecimientos reduce el peso proporcional de las inversiones en construcciones y en árboles, los rubros que le siguen en importancia (18 y 8,3% respectivamente). Sin embargo, la chacra promedio de la segunda mitad del XIX -cuya extensión media alcanza las 188,4 hectáreas- cuenta con graneros, corrales y

caballerizas, cuartos para peones y casas para arrendatarios, además de los valiosos edificios principales, residencia temporaria de sus propietarios. Por otra parte, los más de 24.000 árboles frutales inventariados por unidad, montes que ahora incluyen "*frutos de selección*" a los que se suman nuevos cultivos como las frutillas, junto con las 5,8 cuadras de alfalfares promedio parecen suficientes como para definir la vocación ahora exclusivamente agrícola y comercial de este tipo de explotaciones. Incluso la producción lechera, importante en las chacras del primer período, pierde espacio en este contexto si tenemos en cuenta que los animales representan apenas el 1% del capital total, comprendiendo los vacunos (casi todos "*ganado al corte*") la mitad de ese porcentaje.

Por último consideraremos brevemente las propiedades catalogadas en los inventarios como terrenos puesto que, durante los primeros cincuenta años analizados, la composición del capital invertido en los mismos parece definirlos como explotaciones vinculadas a la cría y/o engorde de ganado vacuno y ovino. Más allá del obvio predominio del rubro tierra, las vacas lecheras con sus crías, los caballos y algunas cortas majadas de ovejas constituyen la única inversión de relativa importancia que encontramos en ellos (cerca del 14% del monto total de las tasaciones). Desde fines de la década del '40, en cambio, hallamos que sólo se suman al valor del terreno algunos ranchos con cocina y unos pocos árboles que juntos no alcanzan a representar el 7% del monto total de las tasaciones. Generalmente propiedad de dueños de quintas o chacras, algunas de las veces contiguas a las mismas, suponemos que sirven como potreros o constituyen espacios sólo temporalmente mantenidos en barbecho.

El cuadro productivamente homogéneo que analíticamente construimos a partir de los establecimientos tipo, puede en parte matizarse sumando al mismo las distintas frecuencias de aparición en los inventarios de los rubros cuyos valores totales resumimos en promedios para casa caso. Desde esta perspectiva notamos que, de inicios de siglo hasta fines de los años '40 los rubros construcciones, terreno, árboles, cercos y zanjas figuran en más del 70% del conjunto de inventarios considerados. De acuerdo con ello, treinta y dos de las cuarenta y dos unidades analizadas cuentan con algún tipo de edificio y en el 71,4% de los casos se valúan mejoras realizadas en las explotaciones -montes o cercado y zanjeo- (30 unidades), independientemente de la propiedad de la tierra. Vale la aclaración dado que más de un tercio de las tasaciones no incluye la valuación del terreno (aspecto que vinculamos al arrendamiento o a la simple ocupación sin derecho legal del mismo), pero la mayoría justiprecia plantíos, cercos (cuya ampliación y/o mantenimiento era generalmente estipulado en los contratos de arriendo) (Fradkin, 1995 y 2004) y otros bienes vinculados con la producción.

El último aspecto que nos interesa destacar para este primer subperíodo nos vuelve a remitir a las posibilidades concretas de acumulación de estos labradores, expresada en este caso por el acceso a la fuerza de trabajo esclava. El 40,5% de los inventarios estudiados registra al menos un esclavo en propiedad, inversión que representa un promedio general cercano a los 152 pesos fuertes y que, como adelantábamos, es particularmente alto en el caso de las chacras (con dos esclavos por unidad y un capital medio en el rubro superior a los 190 pesos fuertes). Se trata de una inversión relativamente importante que, la mayor parte de las veces, aparece como opción privilegiada por titulares de patrimonios productivos inferiores a los 5.000 pesos fuertes, medianos productores que en más de un caso no poseen la propiedad de la tierra que trabajan (doce de diecisiete inventarios considerados).

Sabemos que, dado las características de la fuente consultada, estos pequeños y medianos labradores arrendatarios desaparecen de la muestra de testamentarias realizadas entre 1850 y 1875. La distribución de frecuencia de aparición en los inventarios de los bienes vinculados con la producción que construimos para estas décadas, además de reducir la cantidad de rubros considerados, incluye exclusivamente tasaciones de unidades cuyos titulares son propietarios del terreno ocupado (38 casos). Las construcciones y los árboles continúan siendo los rubros de mayor presencia en los inventarios, las primeras figuran en el 63,1% del total de las valuaciones analizadas y los montes frutales en poco más de la mitad de las mismas (24 y 20 unidades respectivamente). Pero, mientras que todas las casas quintas y las chacras cuentan con varios edificios y plantíos de considerables dimensiones, entre las quintas encontramos casas u otras edificaciones en apenas la mitad de las tasaciones, y las arboledas, antes numerosas, aparecen en sólo dos de los seis inventarios de este tipo de unidades considerados.

De este modo, en relación a la primera mitad de siglo construcciones y árboles disminuyen su frecuencia de aparición en los inventarios para concentrarse en las explotaciones que registran las mayores inversiones productivas del área. También los cercos y zanjas son ahora menos habituales en los inventarios, posiblemente debido a la reducción de su valor en relación al conjunto de bienes valuados o al hecho de no ser tan necesarios en un contexto en el que los límites de las propiedades teóricamente no son tan frecuentemente cuestionados. Las cercas exteriores, para finales del período en muchos de los casos alambradas, aparecen registradas en el 37% de las tasaciones, la mayoría de ellas pertenecientes a establecimientos de chacras (6 de los 14 casos considerados).

Por otro lado, menos de la mitad de las chacras dispone de los instrumentos necesarios para la labranza y únicamente en dos casos podemos vincular su número y características a una producción agrícola considerable en cuanto a escala e inversión. Justamente son estas dos

grandes chacras las que suman a las herramientas tradicionales varias "*máquinas*" de origen americano para "*desgranar maíz*", prensas de hierro para "*enfardar pasto*" y "*cuchillas para cortar trigos y pastos*" entre otras, cuyos elevados precios indican por sí solos la rentabilidad de este tipo de agricultura orientada al abasto urbano e inserta en un esquema más amplio de inversiones agrarias. ⁽¹¹⁾

Vinculado a este último aspecto encontramos en la chacra de Olivera, junto a las herramientas mencionadas, otras específicamente utilizadas en la cría de ovinos (tijeras inglesas de esquila, maquinas de tatuar ovejas, etc.), animales que no figuran en ningún inventario del área pero que sí son numerosos en sus estancias del sur de la provincia. De la misma manera, hallamos en el establecimiento de White un toro inglés, varias vacas de la misma procedencia y una cantidad importante de vacunos al corte que constituyen una inversión considerable (que alcanza a representar el 76% del valor en vacunos registrado en todas las unidades estudiadas -1.464 pesos fuertes sobre un total de 1.927,2-) y que sólo podemos relacionar con sus actividades ganaderas en otros partidos bonaerenses -dado que, como decíamos, las pocas vacas que encontramos en las restantes explotaciones son lecheras para uso doméstico-.

En realidad, a diferencia de lo que encontramos para la primera mitad de siglo, la presencia de animales en los inventarios no es tan usual: además de las cinco unidades que poseen bueyes, encontramos vacunos y equinos en apenas otras cuatro tasaciones (13,1 y 10,5% del total respectivamente). De este modo, el particular perfil productivo de estas grandes chacras se asocia, en esta segunda mitad de siglo, a su funcional inserción dentro de los esquemas más amplios de inversión de una elite que hizo de la tierra y de la producción rural la base de su preponderancia económica (Hora, 2002).

5. El rubro "tierra" en los inventarios de bienes: pequeños productores propietarios, comerciantes arrendatarios y empresarios agrarios

Una economía agraria en expansión que incorpora nuevos espacios para la producción, una ciudad que crece densificando su núcleo urbano y extendiéndose hacia los suburbios rurales, la consolidación de un marco político-institucional que afianza la propiedad plena de los terrenos, la venta de la tierra pública, la creciente parcelación en las áreas de más antiguo asentamiento (producto de la herencia y de las operaciones de compraventa), la llegada del ferrocarril primero y del tramway luego, son muchos los factores que convierten a la tierra en el recurso productivo de mayor valorización a lo largo del período estudiado. ⁽¹²⁾

Como vimos, desde aproximadamente fines de la década de 1840 las tasaciones de bienes incluidas en los trámites sucesorios -pese a no registrar "precios de mercado"- reflejan estos

cambios tanto en los valores apuntados por los peritos valuadores como en las extensiones mensuradas y en las distintas formas de acceder al recurso desplegadas por los titulares. La muestra de inventarios estudiada nos permite reconstruir curvas de precios que, pese a las importantes lagunas derivadas de los años sin registros, ⁽¹³⁾ revelan las tendencias generales ya apuntadas por otros estudios citados: estancamiento del valor promedio de la hectárea hasta el año 1819, seguido de un movimiento de ascenso mantenido durante una década (cuando la hectárea pasa de una valuación promedio de 161,5 pesos fuertes a otra de 354,6 pesos fuertes) y otro de descenso bien marcado que se extiende de 1830 a 1849 (136,6 pesos fuerte la hectárea) y que muestra dos picos de aumento simultáneos a la primera depreciación de la moneda y los bloqueos del puerto de Buenos Aires (entre 1826-29 y 1844-45). Durante los veinte años y algo más que restan entre mediados de siglo y el fin del periodo estudiado, el incremento del valor de los terrenos registrado es tan marcado que el precio promedio de la hectárea alcanza en Flores y Belgrano los 1.526,2 pesos fuertes llegando incluso a sobrepasar los 4.000 pesos fuertes entre los años 1858/61 y 1869/71.

Por las características de las fuentes analizadas no sorprende constatar que el 76,2% de los inventarios estudiados corresponde a propietarios de terrenos. Sin embargo, este mismo dato nos permite inferir el peso del arrendamiento y/o la simple ocupación de la tierra productiva del área al menos durante buena parte de la primera mitad del período considerado.

Comencemos con aquellos titulares que certifican la propiedad de la tierra. Además del perfil que de los mismos ya reconstruimos a partir del análisis del caudal patrimonial legado y de las características promedio de sus establecimientos, las tasaciones nos permiten conocer sus restantes inversiones. Hasta mediados de siglo, podemos distinguir entre estos propietarios a los dueños de quintas y casas quintas sin otras inversiones de consideración de aquellos que, concentrando menos de la mitad de sus patrimonios en los establecimientos frutihortícolas de Flores, priorizan la adquisición de inmuebles urbanos (17 y 15 casos respectivamente).

Se trata en el primero de los casos de productores directos (algunos incluso arriendan parte de sus terrenos) que, en conjunto, poseen el 57% del total de hectáreas inventariadas en las testamentarias estudiadas (190,28 ha, cuyo valor representa igual porcentaje sobre el total inventariado en el rubro: 10.357,6 pesos fuertes). Los segundos se destacan por aglutinar más de un tercio de su capital en fincas urbanas (usualmente casas alquiladas y barracas), aunque en algunos casos también poseen chacras y casas quintas en otras jurisdicciones cercanas a la ciudad o son dueños de pulperías. Sus propiedades en Flores (quintas principalmente) son generalmente de reducidas dimensiones (entre 1 y 20 has.).

Para los años posteriores a 1850 verificamos la continuidad de los medianos propietarios junto con los cambios que ya adelantábamos para el segmento de mayor fortuna. Pese a que la ausencia de registros desdibuja su peso relativo (aspecto que abordaremos más adelante con otras fuentes), los dueños de parcelas con el grueso del capital en sus establecimientos agrarios controlan 1.017,01 hectáreas en terrenos de 67,8 hectáreas promedio (15 casos). Pero ahora, sólo la mitad de los propietarios con la mayor parte de sus capitales radicados en otras áreas y actividades rurales (6 casos, los únicos con datos al respecto) posee el 30% del conjunto de hectáreas inventariadas, contando con extensiones de hasta 270 hectáreas (71,12 ha . promedio). Como decíamos, estancias, fincas urbanas y acciones (y/o dinero en efectivo) -en ese orden de prioridades - constituyen sus principales opciones de inversión.

A ello debemos sumar que entre las sucesiones realizadas luego de 1850, se incrementa el número de dueños de más de una explotación al punto de constatar que sólo siete titulares poseen en conjunto veintiún propiedades. En su mayoría propietarios de casas quinta y de uno o más terrenos, el valor de sus tierras representa casi el 67% del total registrado en ese rubro para el conjunto de unidades analizadas (221.987,5 pesos fuertes), mientras que las construcciones y árboles inventariados en sus propiedades comprenden el 81% y 71% respectivamente del valor de esos bienes (307.102,5 y 27.439,2 pesos fuertes). Si diferenciamos estos montos generales de acuerdo con el tipo de unidades productivas tenidas en propiedad, encontramos que el interés de este grupo se centra en la compra de chacras (dos propietarios que controlan el 79% de los bienes valuados en las mismas) y, sobre todo, de casas quintas entre las que tres titulares poseen el 84% del patrimonio productivo justipreciado en las diez tasaciones consideradas.

Evidentemente no se trata de un grupo homogéneo en cuanto a riqueza y estrategias de inversión, aunque todos son titulares de acervos patrimoniales superiores a los 10.000 pesos fuertes. Entre ellos se destaca un núcleo conformado por cuatro propietarios cuyos bienes generales sobrepasan holgadamente los 50.000 pesos fuertes. El patrimonio total registrado en los legajos testamentarios de esta élite económica equivale al 77,5% del monto registrado en las veintisiete sucesiones analizadas para el período (5.565.741,1 pesos fuertes) y el valor de sus explotaciones en Flores y en Belgrano comprenden el 64,3% del patrimonio productivo inventariado en el área (502.841,6 pesos fuertes) -pese a que únicamente en un solo caso estas unidades agrarias constituyen parte importante de sus haberes-.

Comparando la composición del capital invertido en sus establecimientos con los montos registrados en el resto de las unidades advertimos que dominan en los rubros que podemos relacionar con una agricultura de corte mercantil orientada al abasto urbano: no sólo concentran

más de la mitad de la inversión en tierra y cerca del 78% de la realizada en construcciones (169.131,2 y 295.478,2 pesos fuertes), sino que también poseen el 69% del monto total en árboles (26.566,1 pesos fuertes), casi el 90% del registrado en útiles de campo (991,2 pesos fuertes) y la totalidad de bueyes y carretas incluidos en las valuaciones.

El valor de las cuatro casas quinta que Juan Nepomuceno Terrero y Juana Rábago de Terrero poseían en San José de Flores aglutinan más de la mitad del patrimonio productivo controlado por este grupo. Siguiendo una practica aparentemente habitual entre las familias porteñas acaudalas, estas propiedades periurbanas fueron adjudicadas indivisas a los herederos, de modo que no contamos con sus inventarios detallados sino con una valuación general de las construcciones y plantíos en ellas existentes. Representando menos del 7% de los bienes legados, estas explotaciones concentran el 71,6% del capital invertido en casas quintas y más de un tercio del patrimonio productivo inventariado en el conjunto de las unidades consideradas (277.566, 5 pesos fuertes).⁽¹⁴⁾

Las propiedades que Domingo Olivera posee en San José de Flores tampoco constituyen más del 10% de su capital total. Aún así la Chacra de los Remedios, la explotación anexa de más reducidas dimensiones y los dos potreros -ocupados por pastores arrendatarios- incluidos en el cuerpo de bienes de su testamentaria y tasados en una cifra superior a los 39.800 pesos fuertes componen el patrimonio productivo más importante del partido.⁽¹⁵⁾ Como ya nos adelantaba el análisis de la distribución de frecuencia de aparición en los inventarios de los bienes vinculados con la producción, las chacras de Olivera muestran un perfil en varios aspectos distinto al tipo promedio que presentamos para estas unidades. A diferencia del resto de las chacras de Flores, y a pesar de contar las mismas con una extensión cercana a las 300 hectáreas, el valor de los terrenos apenas supera el tercio del capital total inventariado (14.394,6 pesos fuertes). En relación al establecimiento tipo, la inversión se reparte más equilibradamente entre edificios (sobre todo graneros y depósitos: 35,1%), árboles (18,2%) y forrajes (6%).

La estrategia de inversión en el área que la testamentaria de Diego White nos permite reconstruir difiere de las presentadas hasta el momento. Con un caudal patrimonial aún mayor que el anterior, las chacras de su propiedad ubicadas en el partido de Belgrano comprenden el 36,4% del patrimonio productivo del grupo de titulares de fortunas superiores a los 50.000 pesos fuertes que venimos analizando y cerca del 28% de su capital personal.

Podríamos decir que tanto su establecimiento principal como la chacra contigua, de apenas 1,25 hectáreas, reproducen con pocas variantes el modelo promedio de las chacras de la zona, aunque el capital registrado en cada uno de los rubros inventariados se triplica en casi todos los casos. De

esta manera, la tierra -47 hectáreas en total- concentra el 83,1% del valor general calculado en las tasaciones (152.000 pesos fuertes), las construcciones el 9% (16.193,5) y los árboles un exiguo 4% (7.326,7). Por otra parte, ya sabemos que reúne todo el patrimonio registrado en vacunos y equinos en este tipo de unidades así como también casi la mitad del registrado en bueyes (2.676 y 192 pesos fuertes respectivamente). Y, para completar el perfil comercial de estos establecimientos, agregamos que el valor de la leña inventariada en ellos comprende el 29% del monto total del rubro y las siete carretas tasadas el 79% del registrado en esos bienes en el conjunto de chacras consideradas (351,1 y 381,2 pesos fuertes).⁽¹⁶⁾

También identificamos a titulares de varios terrenos y/o unidades entre las sucesiones correspondientes a las primeras cuatro décadas del siglo XIX. Se trata de ocho casos que conforman un grupo más homogéneo en cuanto a escala de inversión en relación a los presentados anteriormente. En realidad, si ensayamos comparar sus características con las que marcábamos para la elite de propietarios de la segunda mitad del siglo solo podemos marcar contrastes. En primer lugar, no figuran entre ellos los vecinos más acaudalados de Flores: el total de sus fortunas apenas alcanza a representar un tercio de los patrimonios generales inventariados en las treinta y dos testamentarias consideradas (72.867,5 pesos fuertes). Y, si exceptuamos de la lista a Pedro Botet (único titular de un acervo patrimonial superior a los 10.000 pesos fuertes), esa proporción se reduce exactamente a la mitad (33.264 pesos fuertes).

Segundo, si bien algunos son dueños de fincas urbanas e incluso pulperos medianamente capitalizados, el valor de sus explotaciones comprende en casi todos los casos más de la mitad de sus bienes aunque representan menos del 24% del capital productivo registrado en la muestra estudiada (27.074,5 pesos fuertes). Por otra parte, este grupo no involucra exclusivamente a propietarios de tierras sino que, además, incluye a dos productores que usufructúan la tierra en calidad de arrendatarios.

De acuerdo con el valor adjudicado a los distintos rubros incluidos en las tasaciones de las unidades consideradas, estos propietarios y arrendatarios de más de una explotación controlan el 41% del capital registrado en terrenos y el 28,3% del inventariado en montes de árboles frutales y demás plantíos (8.189,5 y 6.726,3 pesos fuertes respectivamente). Concentran también una parte importante del valor tasado en las mejoras realizadas en esas propiedades, tales como los cercamientos externos y cavado de zanjas para desagüe (39% del total) y la construcción de pozos de agua (43,8%). Su participación todavía es mayor en aquellos rubros que vinculábamos con la producción forrajera y con la cría/engorde de ganado, puesto que poseen casi la mitad del monto total en pesos fuertes registrado en leña y alfalfa y cerca del 44% del valuado en cabezas de vacunos -inventariados solamente en las quintas- (1.416,2 y 261 pesos fuertes).

Los quinteros están sobrerrepresentados en este segmento, encontramos que seis propietarios de nueve establecimientos (titulares de dos y hasta de tres unidades) alcanzan a aglutinar el 47% del total del patrimonio productivo registrado en estas explotaciones (20.559,7 pesos fuertes). Al igual que la quinta promedio del período, el grueso de su capital se concentra equilibradamente en construcciones (31%), árboles (27,5%) y tierra (27,4%). Asimismo, estos quinteros poseen cerca del 70% del valor inventariado en forrajes/leña, algo más del 63% del total correspondiente a vacunos, equinos y bueyes y, obviamente, la mayor parte del capital invertido en carretas de carga (1.140,3, 406,3 y 76 pesos fuertes respectivamente).

El mismo esquema general de inversión muestran los inventarios de los siete propietarios de varias casas quinta. El valor en pesos fuertes de la tierra de estas explotaciones (218 hectáreas) equivale al 40,8% del capital registrado en este rubro en las cuarenta y dos unidades consideradas. Al mismo tiempo, concentran el 59,5% del capital invertido en construcciones y el 42% del total contabilizado en esclavos -siempre en relación al conjunto de unidades analizadas-. Y esto último a pesar de que únicamente tres de ellos disponen de mano de obra forzada, cuatro esclavos por unidad que representarían una inversión de entre 700 y 930 pesos fuertes. Recordemos, además, que los montos totales de sus inventarios de bienes los ubican por encima de los patrimonios medios y que, salvo dos excepciones, sus establecimientos rurales constituyen su principal riqueza. Incluso, algunos de ellos muy recientemente habían accedido a la propiedad de los terrenos que antes ocupaban como arrendatarios, gracias a la política de venta de la tierra pública del rosismo (Ciliberto, 2005).

Por lo demás, la composición de algunos de los patrimonios analizados muestra la articulación del arriendo y la propiedad legal de la tierra como parte de las opciones de capitalización de algunos productores. La generalización del arrendamiento desde los inicios mismos del renovado proceso de ocupación productiva del hinterland próximo a la ciudad ha sido demostrada ya por distintos estudios. (Fradkin, 2000, Garavaglia, 1993a) Para San José de Flores, hemos constatado la continuidad de este mecanismo de acceso al usufructo hasta bien entrado el siglo XIX. Podemos dimensionar su importancia señalando que, entre los años 1818 y 1838, figuran pagando canon al estado por arrendamiento de tierras de la jurisdicción 43 de los 96 titulares contabilizados en toda el área inmediata a la capital. En Flores, además, hallamos a los arrendatarios de mayor continuidad, tratándose en algunos casos de acaudalados vecinos propietarios (como Domingo Olivera) o de empresarios vinculados al abasto urbano (como Francisco Maderna). Y recordemos que este *Registro* no incluye a los inquilinos de parcelas de particulares, bastante numerosos también a juzgar por la cantidad de propietarios de quintas no residentes en el partido que hallamos en los censos del período. ⁽¹⁷⁾

Evidentemente, el peso proporcional de los productores agrarios arrendatarios es mucho más relevante que el que podemos adjudicar a los ocho casos encontrados en nuestra muestra de legajos testamentarios. Vale aclarar que incluimos en este grupo a los inventarios en los que figura la condición de arrendatarios de sus titulares y a las dos únicas sucesiones en las que no se registra tasación de los terrenos ocupados (indicio seguro de propiedad).

De estos últimos poco podemos decir, desconocemos el status jurídico de la tierra que usufructuaban aunque sabemos que la quinta de Manuel Rodríguez Borba producía casi exclusivamente forrajes y leña, rubros que junto a las carretas y los bueyes comprendían casi todo su exiguo capital productivo (431 pesos fuertes). La chacra de Juan José Lanoy, en cambio, representa poco más de la mitad de su patrimonio total (2.005,2 pesos fuertes). La misma muestra el perfil de un establecimiento capitalizado que concentra la mayor parte de su inversión en cuatro esclavos (44,4%), edificios (28%), carretas y trigo (5 y 3%), todos de un valor superior al promedio registrado en este tipo de unidades agrarias. Se trata así de dos situaciones bien diferentes, por un lado un modesto productor sin más bienes que su quinta y, por otro, un próspero chacarero dueño, además, de casas y terrenos en la ciudad. ⁽¹⁸⁾

También entre los arrendatarios de chacras, quintas y casas quintas podemos distinguir a los productores con el grueso de su capital volcado en los establecimientos arrendados de los comerciantes con inversiones rurales. Estos últimos son tres pulperos que, además de lo tasado en las explotaciones arrendadas de Flores y en sus tiendas, poseen varias fincas urbanas. Ya conocemos a los más capitalizados de ellos, Pedro Moreno y Joaquín Matos.

No obstante las diferencias en la escala de inversión de unos y otros, las unidades explotadas por arrendatarios concentran la mayor parte de su capital en dos rubros centrales: árboles y construcciones (69%), seguidos por forrajes y leña (12), esclavos (5%) y, por último, bueyes y carretas (5% y 2,2% respectivamente). De este modo los arrendatarios controlan el 18,4% del patrimonio productivo inventariado en las cuarenta y dos unidades analizadas (21.198,3 pesos fuertes), aunque su participación en los distintos bienes varía.

Si consideramos el valor en pesos de estos rubros, advertimos que la inversión de los productores no propietarios de tierras es particularmente alta en el conjunto de los bienes directamente relacionados con la producción. Estos seis arrendatarios poseen el 34% del total del capital en árboles junto al 40% del registrado en forrajes, leña y carretas en las 42 unidades analizadas (8.050,2 y 2.470,7 pesos fuertes respectivamente). Su participación todavía es mayor en el rubro animales, los 85 bueyes y 200 vacunos (principalmente vacas de vientre y novillos) valuados en casi 1.000 pesos fuertes que encontramos en sus explotaciones representan el 47% del monto total contabilizado en ganado (2.135,3 pesos fuertes).

El valor en pesos fuertes de los siete esclavos comprados por arrendatarios apenas representa el 19,4% del capital inventariado en el rubro (1.076,6), sin embargo encontramos que la mitad de esta inversión la realizan los arrendatarios con patrimonios productivos menores a los 2.400 pesos fuertes -segmento en el que únicamente cinco de veintiún productores propietarios poseen esclavos-. En concreto, hallamos que el capital productivo promedio de los arrendatarios exclusivamente dedicados a la labranza es casi equivalente al patrimonio medio de los pequeños y medianos quinteros propietarios (1.679,5 pesos fuertes).

Al parecer para los pulperos convertidos en chacareros arrendar tierras al estado fue una opción de capitalización tanto o más segura que la compra mientras que para los más modestos labradores fue un camino que les permitió ampliar las posibilidades de acumular un cierto patrimonio y, en algunos casos, acceder a la propiedad. Por otra parte, los pocos ejemplos presentados muestran que, al menos durante la primera mitad del siglo XIX, las distancias en cuanto fortunas y capital invertido en la producción entre pequeños productores propietarios y quinteros o chacareros arrendatarios era muy corta, incluso inexistente en ciertos casos. Recién cuando la propiedad de la tierra se convierte en condición básica de la producción, los pequeños agricultores arrendatarios prácticamente desaparecen de nuestra muestra de inventarios.

6. Algunas consideraciones finales

El estudio de los bienes registrados en las testamentarias de propietarios y arrendatarios de chacras y quintas de Flores nos ha permitido conocer las múltiples situaciones patrimoniales presentes en este tipo de actividad agraria. Sabemos que trabajamos con segmentos de fortunas analíticamente contruidos que obviamente no equiparamos con grupos sociales concretos. Sin embargo, suponemos que las variadas dotaciones patrimoniales descritas potenciaron/limitaron la viabilidad de las estrategias de los actores considerados mostrando cómo, a lo largo del período estudiado, la mayor participación de las élites locales en la producción rural del hinterland próximo no fue incompatible con la continuidad de la pequeña y mediana explotación campesina (persistencia que, obviamente, no implica la ausencia de cambios en el perfil de la misma).

En San José de Flores, este segmento de "pequeños y medianos" incluye tanto a titulares de reducidas quintas como a prósperos productores con el grueso de su patrimonio invertido en uno o varios establecimientos agrícolas y a comerciantes urbanos devenidos chacareros arrendatarios estables y capitalizados. Los exiguos bienes de los primeros parecen indicar que estos quinteros obligadamente complementaron la labranza con el trabajo en otras explotaciones, el aprovechamiento de recursos todavía comunales (como por ejemplo montes de leña y/o terrenos de bañados) u otras varias actividades. En cambio, la composición del capital productivo valuado en los otros casos señala que la especialización en una agricultura comercial centrada en el

cultivo de frutas, hortalizas y forrajes combinada además con la producción lechera, permitió a estos labradores maximizar las oportunidades de acceso privilegiado al mercado (convirtiéndose, incluso, en proveedores de los más grandes productores) e iniciar un proceso de acumulación que los convirtió en propietarios de tierras, de esclavos y de fincas urbanas - aunque en más de una oportunidad el arrendamiento y no la compra de los terrenos continuó siendo la opción de capitalización preferida-.

En líneas generales, el cuadro que reconstruimos a partir de los inventarios condice con el paisaje productivo y social que muestran los censos y padrones de población. Una primera mitad de siglo caracterizada por el predominio numérico de unidades familiares de labradores y criadores, muchos de ellos arrendatarios, basadas en el uso intensivo de la mano de obra doméstica coexistiendo con algunos establecimientos verdaderamente capitalizados que recurren al trabajo de peones y a la compra de esclavos. Y una segunda mitad en la que el significativo crecimiento demográfico se potencia con la migración ultramarina y la producción se ensambla sobre las grandes explotaciones de propietarios ausentistas, los medianos establecimientos y las pequeñas propiedades de familias pluriactivas (en la mayoría de los casos todavía centralmente ocupadas en la agricultura y en la cría/engorde de ganado vacuno y lanar).

Los inventarios de los años posteriores a 1850 muestran una serie de novedades que podemos resumir en tres puntos: una considerable concentración de la riqueza, seguida de un notable incremento en la escala de los negocios y del consecuente monopolio de la producción agraria por parte de una nueva élite de empresarios que profundiza su relación con lo rural sin abandonar del todo sus inversiones urbanas. Decíamos que este es el resultado de una serie de transformaciones visibles recién a partir de fines de la década de 1840, cambios relacionados con el proceso de valorización de los terrenos (acentuado desde la llegada del ferrocarril -1857-), la consolidación del derecho de propiedad privada y la venta de las tierras públicas así como también con las modificaciones en las pautas de los contratos de arrendamiento y del trabajo rural.

Asimismo, el paisaje productivo esbozado a partir de los inventarios de bienes de las explotaciones agrarias y los distintos grupos económicos que identificamos de acuerdo con la composición de sus patrimonios coinciden con el perfil económico del área reconstruido por Jorge Gelman y Daniel Santilli en su estudio sobre la composición y distribución de la riqueza de la campaña porteña de fines de la década de 1830 (Gelman y Santilli, 2006).

De acuerdo con la Contribución Directa de ese año, detalladamente analizada por los autores, las jurisdicciones próximas a la ciudad se caracterizan por la gran cantidad de propietarios y el marcado predominio entre ellos de pequeños y medianos; el elevado precio de la tierra y el

consecuente uso intensivo de la misma (inferido a partir de la relevancia del rubro "otros bienes": edificaciones, cercos y árboles-), especialmente entre los capitalistas de los partidos de quintas y chacras (Flores y San Isidro). Igualmente, las categorías de contribuyentes establecidas a partir de los montos declarados (pobres, medianos, ricos, poderosos y elite) concuerdan con los sectores que identificamos en las testamentarias: pequeños propietarios de escaso patrimonio, medianos relativamente capitalizados y una élite de intereses rurales/urbanos.

El *Registro Catastral de la Provincia de Buenos Aires* (1863) ⁽¹⁹⁾ completa el cuadro elaborado para la década posterior a 1850, permitiéndonos dimensionar el peso de la pequeña y mediana propiedad en el conjunto del área. De acuerdo con este registro, en las diez jurisdicciones contiguas a la ciudad hallamos ese año 2.336 contribuyentes con capitales promedio apenas superiores a los 3.500 pesos fuertes (monto equivalente según los inventarios a un patrimonio compuesto por una quinta de reducidas dimensiones). Según el Departamento Topográfico para ese momento el 91% de las tierras de estos distritos era de propiedad privada, de modo que la extensión media de las propiedades afectadas al impuesto apenas alcanzaba las 0,04 leguas cuadradas (108 hectáreas).

En este contexto, las jurisdicciones de Flores y Belgrano (de reciente separación administrativa) se destacan por concentrar en sus escasas 8 leguas cuadradas al 34% del total de contribuyentes censados: 787 propietarios de bienes raíces valuados en promedio por debajo de los 2.400 pesos fuertes. Se trata verdaderamente de pequeños y medianos propietarios rurales que, en más de un 70%, registran capitales inferiores a los 5.000 pesos fuertes (35,5% del total de casos contabilizados en toda el área cercana a Buenos Aires). Estos 695 titulares de bienes son en conjunto propietarios de 4.219,46 hectáreas, terrenos que representan casi el 51,4% de la tierra privada de ambas jurisdicciones. ⁽²⁰⁾

Las distribuciones de frecuencia de la extensión de chacras, quintas y casas quintas (las unidades que tributan el grueso de lo recaudado en estas jurisdicciones) terminan por confirmar el carácter medio de estas explotaciones, registrando al 66% de las mismas en las franjas inferiores a las 270.000 varas cuadradas (poco más de 20 has). Al mismo tiempo, el catastro confirma el proceso paralelo a la supervivencia de la mediana propiedad que identificábamos a partir de nuestra muestra de sucesiones testamentarias: la existencia de unas pocas grandes chacras aún indivisas.

Agrupados, los trece establecimientos cuya extensión supera las 100 hectáreas ocupan poco más de un tercio de las 8.200,81 hectáreas de dominio privado registrada en ambas jurisdicciones (2.513,86 has. específicamente). Por sus titulares, nuevamente debemos vincular el perfil

productivo de estas grandes propiedades con los diversificados esquemas de inversión de una elite económica dueña de estancias en el sur y de explotaciones agrarias en las cercanías. Aunque también identificamos entre estos tributarios a un segmento más reducido y menos capitalizado de propietarios que distribuye el grueso de su patrimonio en tierras únicamente en chacras y quintas situadas en los distintos partidos aledaños a la ciudad.

De todos modos, el número y gravitación de los pequeños y medianos propietarios contrarresta el peso de estos grandes. Y ello como resultado de un proceso en el que se entrelazan la historia de colonización del área (los tiempos, formas de ocupación y puesta en valor de estas tierras) con la instrumentación, a lo largo de todo el período estudiado, de distintas políticas estatales asociadas a la venta de terrenos públicos. El origen de las grandes chacras así parece confirmarlo, en la década de 1820 uno de los mecanismo de acceso a la propiedad privilegiado por sus titulares fue la compra en pública subasta de antiguos bienes eclesiásticos confiscados por la reforma rivadaviana. Este es el caso de las chacras más extensas de Flores, la perteneciente a Francisco Antonio Letamendi ("Las Angustias", que había formado parte del patrimonio de la Compañía de Jesús) y la de Domingo Olivera ("Los Remedios", antes en posesión del convento de San Miguel).⁽²¹⁾

Luego, las compras se vincularán con la ley de venta de tierras de 1836 y los repartos del gobierno de Juan Manuel de Rosas. Los grandes propietarios de chacras son ahora destacados jueces de paz al servicio de la causa federal, tales como Martín Farías (1829-1831), el propio Juan N. Terreno (1832) y Vicente Zabala (1841-1845) (Cutolo, 1985; Carbia, 1906; Mayochi, 1992). Estas ventas y adjudicaciones son, entonces, la contracara de la política rosista que, respetando los derechos de "antigua posesión", convertía en propietarios a los pequeños y medianos productores arrendatarios de La Chacarita.

Después de Caseros, momento de revisión de la política de tierras del rosismo (Infesta y Valencia, 1991), los "grandes chacareros propietarios" vinculados al nuevo gobierno porteño asumirán los cargos pueblerinos. En Flores, Domingo Olivera será por un breve período Juez de Paz, mientras que en Belgrano Diego White actuará en la Comisión encargada de distribuir los solares del pueblo recién creado. Así, política y propiedad se mezclan a lo largo de un período en el que nuevos y viejos propietarios, representantes formales e informales de los poderes locales, servirán de apoyo e intermediación a los cambiantes proyectos políticos de un estado en construcción.

Notas

(1) Tomamos las tablas de cotizaciones anuales de Álvarez, 1929. Sabemos, sin embargo, que esta operación amplifica la diferencia entre el valor de los billetes y el del metálico, creando una impresión de inflación mayor que la real.

(2) Debemos considerar la temprana apertura del mercado porteño a las exportaciones de trigo y harinas extranjeras (de los Estados Unidos y de Chile, principalmente); y el hecho de que la ciudad comienza a ser abastecida por la producción agrícola de áreas espacialmente más alejadas. La evolución demográfica del área en Ciliberto, 2004.

(3) La inauguración en 1857 de la primera línea de ferrocarril y la posterior llegada del tranvía de Billingham (1871) mejoró substancialmente los contactos con Buenos Aires. El Ferrocarril del Oeste fue construido durante el gobierno de Pastor Obligado e inaugurado por Valentín Alsina. "La Porteña" cruzaba la actual plaza Lavalle, llegaba a la antigua estación Once de Septiembre y continuaba hasta la de Almagro. Desde allí, y hasta pasar el Caballito donde comenzaba a verse las quintas de Flores, no existía ningún poblado. La línea finalizaba su recorrido de 10 kilómetros en La Floresta. Hacia 1870 ya se habían construido cinco estaciones en el partido (Almagro, Caballito, Flores, la Floresta y Liniers) (Bilbao, 1902; Schvarzer y Gómez, 2006).

(4) El proceso de formación y consolidación de la elite porteña del siglo XIX ha sido objeto de numerosos estudios de Tulio Halperín Dongui, en particular los de 1972 y 1992. Para un periodo posterior cfr. Hora, 2002. Las estrategias de inversión de los hacendados bonaerenses para este período son analizados por Garavaglia (1999b) y por Jorge Gelman y Daniel Santilli en varios trabajos realizados a partir del análisis de la Contribución Directa, remitimos en particular a la síntesis de los mismos presentada en Gelman y Santilli, 2006.

(5) Sucesión de Domingo Olivera, Archivo General de la Nación (en adelante AGN), Suc. 7295 (Año 1866) y de Diego White, AGN, Suc. 8764 (Año 1872).

(6) Sucesión de Pedro Botet, AGN, Suc. 3937 (Año 1844). Se trata del suegro de Felipe Senillosa.

(7) Sucesión de Pedro Moreno, AGN, Suc. 6784 (Año 1824).

(8) Sucesión de Joaquín Matos, AGN, Suc. 6794 (Año 1837).

(9) Sin embargo, notamos que en relación al esquema de fines del siglo XVIII, para algunos de los casos estudiados una mayor incidencia del rubro "propiedades urbanas" -aspecto coincidente con lo observado en los patrones de inversión de otros grandes comerciantes del período y probablemente vinculado al incremento de la renta urbana -. La referencia en Hora, 2005 y Garavaglia, 1999b.

(10) Durante el período 1750-1815, apenas algo más de la mitad de los chacareros del partido de San Isidro (área de antigua tradición cerealera) son propietarios de la tierra, tratándose el resto de ocupantes arrendatarios -algunos de ellos dueños de esclavos, árboles y construcciones-. Garavaglia, Juan Carlos, 1993a y b.

(11) Nos referimos al establecimiento que Domingo Olivera poseía en el partido de San José de Flores y al de Diego White situado en la jurisdicción vecina de Belgrano, propietarios que presentábamos como "modelos" de empresario rural de la segunda mitad del siglo XIX.

(12) En los últimos años nuevas investigaciones han renovado el estudio de la evolución histórica de la propiedad de la tierra en la campaña porteña del período, concentrándose en su mayoría en el estudio de los mecanismos de conformación y consolidación de la propiedad en las tierras nuevas del sur bonaerense. Un estado de la cuestión completo al respecto en Banzato, 2005. Restringiendo nuestra mirada únicamente a los espacios contiguos a la ciudad destacamos los trabajos de Garavaglia (1999c) y aquellos análisis que, ocupados en el desarrollo sociodemográfico y productivo de las distintas jurisdicciones periurbanas, refieren tangencial o directamente al tema Fradkin, 1999; Contente, 1999; Ciliberto, 2000; Santilli, 2001.

(13) La cantidad de años sin registro de tasaciones de terrenos (1802-03, 1806, 1811, 1814, 1816, 1818-22, 1824, 1827, 1829-31, 1833-35, 1838-39, 1841, 1843, 1845-46, 1848-49, 1861, 1863, 1865-66, 1868) nos obliga a ser prudentes y matizar posibles conclusiones al respecto. Sin embargo, distintos testimonios señalan el alza de los precios de la tierra en Flores luego de 1850 caracterizándola como "prodigiosa". Y vinculan este fenómeno al negocio especulativo ligado al trazado de la línea del Ferrocarril del Oeste y, luego, al establecimiento del Tramway de Billingham. Hutchinson, 1865, citado en Scalabrini Ortiz, 1975, pp. 35-36, y *El Nacional* (1870), citado en Cunietti-Ferrando, 1991:27.

(14) Sucesión de Juan Nepomuceno Terrero y Juana Rábago de Terrero, Suc. 8497 (Año 1850). La partición de bienes distribuye entre los seis hijos del matrimonio varias fincas en Buenos Aires y en los pueblos de Monte y Chivilcoy; barracas en la ciudad puerto; créditos, acciones en el Camino de Flores y dinero en efectivo; estancias (San Genaro y Los Cerrillos), campos y ganado. Además, se especifican las propiedades que quedan sin subdividir: seis leguas de campo en el Establecimiento San Genaro, los terrenos de la casa quinta de Flores ("desde el ferrocarril hasta su fondo") y otra casa en la ciudad de Montevideo. Juan Nepomuceno Terreno ocupa el quinto lugar en el ranking de contribuyentes con patrimonios superiores a los \$320.000 elaborado por Gelman y Santilli (2006) en base a la Contribución Directa del año 1839, registrando un capital de \$989.500. Forma parte del segmento económico que diversifica sus bienes radicando la parte más importante de su capital en la campaña, pero poseyendo también bienes en la ciudad.

(15) Sucesión de Domingo Olivera, AGN Suc. 7295 (Año 1866).

(16) Sucesión de Diego White, AGN Suc. 8764 (Año 1872).

(17) *Registro de arrendamientos y enfiteusis ventas 1818-1838*, Archivo Histórico de Geodesia y Catastro (AHGyC). La fuente registra para el área contigua a la ciudad un total de 246 operaciones que comprenden la venta (111 transacciones), el arrendamiento (98 registros) y/o el otorgamiento en enfiteusis o donación (29 y 3 casos respectivamente) de más de 318.000 hectáreas en su gran mayoría reconocidas como de anterior propiedad eclesiástica (terrenos confiscados a la Catedral, a la Orden de Santo Domingo, a la de Belén y a la Compañía de Jesús). Ciliberto, 2004.

(18) Sucesión de Manuel Rodríguez Borba, AGN Suc.7784 (Año 1822) y de Juan José Lanoy, AGN Suc. 6499 (Año 1823).

(19) La ley del 29 de abril de 1861 elevó el monto de la contribución al "3 por mil sobre el valor de la propiedad raíz en todo el territorio de la Provincia". El decreto de enero de 1863 delegó en las municipalidades o juzgados de paz de los partidos de campaña (asociados con dos vecinos) la regulación de los capitales imponibles y se reglamentó la apertura de un registro las propiedades. En el caso de los distritos geográficamente cercanos a la ciudad, el mencionado decreto aclara que también se valuarán las fincas rurales, Decreto Reglamentando la Ley de Contribución Directa para la Campaña, *Contribución Directa. Registro Catastral de la Provincia de Buenos Aires. Con exclusión de la Capital*, Publicación Oficial, Bs. As., 1863. Consideramos para nuestros cálculos los datos registrados para las jurisdicciones de San Fernando, Conchas, San Isidro, Flores, Belgrano, Matanza, Morón, Barracas al Sud, Lomas de Zamora y Quilmes.

(20) El área en leguas cuadradas atribuida a cada distrito por el Departamento Topográfico es un dato frecuentemente corregido por los Jueces de Paz, ya sea para justificar recaudaciones más bajas de las previstas o para destacar el incremento de las mismas en virtud de un mayor número de propiedades gravadas. A estas imprecisiones debemos sumar las omisiones derivadas del carácter impositivo de la fuente y el hecho de que el *Registro* únicamente considera la propiedad legal sujeta a contribución y no otras formas de tenencia y explotación de la tierra.

(21) La chacra "Los Remedios" formaba parte de los bienes confiscados al convento de San Miguel en el marco de la reforma de Rivadavia, Olivera adquiere la propiedad en remate público en el año 1828. Anteriormente explotaba estas mismas tierras en sociedad con Clemente Miranda, como arrendatarios del mencionado centro religioso.

Bibliografía

ÁLVAREZ, Juan. 1929. *Temas de historia económica argentina*. Buenos Aires: El Ateneo.

ANDRÉ, G.; et al. 1990. "Morón, una sociedad de campesinos". Tesis de Licenciatura. UNCPBA.

BANZATO, Guillermo. 2005. *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte. 1780-1880*. Bernal: Universidad Nacional de Quilmes.

BILBAO, Manuel. 1902. *Buenos Aires. Desde su fundación hasta nuestros días. Especialmente el período comprendido en los siglos XVIII y XIX*. Buenos Aires: Imprenta de Juan A. Alsina.

CARBIA, Rómulo. 1906. *San José de Flores (1609-1906)*. Buenos Aires: Molien y Hno.

CILIBERTO, Valeria. 1999. "Los agricultores de Flores 1815-1838. Labradores 'ricos' y labradores 'pobres' en torno a la ciudad". En: FRADKIN, Raúl, Mariana CANEDO; José MATEO (comps.). *Tierra, población y relaciones sociales en la campaña bonaerense (1700-1850)*. Mar del Plata: UNMDP.

CILIBERTO, Valeria. 2000. "La agricultura a las puertas de la ciudad: arrendatarios, pequeños propietarios y grandes chacareros". *Quinto Sol. Revista de Historia Regional*. Año 4. Número 4.

CILIBERTO, Valeria. 2004. *Aspectos sociodemográficos del crecimiento periurbano. San José de Flores (1815-1869)*. Mar del Plata: UNMDP/GIHR.

CILIBERTO, Valeria. 2005. "Entre el campo y la ciudad: población y producción en los entornos agrarios de Buenos Aires". *Nuevo Mundo. Mundos Nuevos*. Número 5.

CONTENTE, Claudia. 1999. "Actividades agrícolas y ciclo de vida: el caso de La Matanza a principios del siglo XIX". En: FRADKIN, Raúl, Mariana CANEDO; José MATEO (comps.) 1999. *Tierra, población y relaciones sociales en la campaña bonaerense (1700-1850)*. Mar del Plata: UNMDP.

CUNIETTI-FERRANDO, Arnaldo. 1991. *San José de Flores. Un pueblo a dos leguas de la ciudad*. Buenos Aires: Cuadernos del Aguila/Fundación Banco de Boston.

CUTOLO, Vicente. 1985. *Nuevo Diccionario Biográfico Argentino (1750-1930)*. Buenos Aires: Elche.

FRADKIN, Raúl. 1995. "Según la costumbre de pays": costumbre y arriendo en Buenos Aires durante el siglo XVIII". *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. E. Ravignani*. Número 11.

FRADKIN, Raúl. 1999. "Las quintas y el arrendamiento en Buenos Aires (siglo XVIII y XIX)". En: FRADKIN, Raúl; Mariana CANEDO; José MATEO (comps.). *Tierra, población y relaciones sociales en la campaña bonaerense (1700-1850)*. Mar del Plata: UNMDP.

FRADKIN, Raúl. 2004. "Los contratos rurales y la transformación de la campaña de Buenos Aires durante la expansión ganadera (1820 y 1840)". En: FRADKIN, Raúl; Juan Carlos GARAVAGLIA (eds.). *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia 1750-1865*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

GARAVAGLIA, Juan Carlos. 1993a. "Las chacras y quintas de Buenos Aires. Ejido y campaña". En: MANDRINI, Raúl; Andrea REGUERA (eds.). *Huellas en la tierra*. Tandil: IEHS.

GARAVAGLIA, Juan Carlos. 1993b. "Los labradores de San Isidro, siglos XVIII-XIX". *Desarrollo Económico*. Volumen 32. Número 128.

GARAVAGLIA, Juan Carlos. 1995. "Precios de los productos rurales y precios de la tierra en la campaña de Buenos Aires, 1750- 1826". *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. E. Ravignani*. Número 11.

GARAVAGLIA, Juan Carlos. 1999a. *Pastores y labradores de Buenos Aires. Una historia agraria de la campaña bonaerense 1700-1830*. Buenos Aires: de la Flor.

GARAVAGLIA, Juan Carlos. 1999b. "Patrones de inversión y 'elite económica dominante': los empresarios rurales en la pampa bonaerense a mediados del siglo XIX". En: GELMAN, Jorge, Juan Carlos GARAVAGLIA; Blanca ZEBERIO (comps.). *Expansión capitalista y transformaciones regionales. Relaciones sociales y empresas agrarias en la Argentina del siglo XIX*. Buenos Aires: La Colmena y Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

GARAVAGLIA, Juan Carlos. 1999c. "Un siglo de estancias en la campaña de Buenos Aires: 1751 a 1853". *Hispanic American Historical Review*. Volumen 79. Número 4.

GARAVAGLIA, Juan Carlos. 2004. "La economía rural de la campaña de Buenos Aires vista a través de sus precios: 1756- 1852". En: FRADKIN, Raúl; Juan Carlos GARAVAGLIA (eds.). *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia 1750-1865*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

GELMAN, Jorge. 1996. *De mercachifle a gran comerciante: los caminos del ascenso en el Río de la Plata. España: UNIARA.*

GELMAN, Jorge; Daniel SANTILLI. 2006. *Historia del capitalismo agrario pampeano: de Rivadavia a Rosas: desigualdad y crecimiento económico.* Buenos Aires: Siglo XXI Editores Argentina.

GELMAN, Jorge; Juan Carlos GARAVAGLIA; Blanca ZEBERIO (comps.). 1999. *Expansión capitalista y transformaciones regionales. Relaciones sociales y empresas agrarias en la Argentina del siglo XIX.* Buenos Aires: La Colmena y Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

HALPERÍN DONGHI, Tulio. 1972. *Revolución y guerra. Formación de una elite dirigente en la Argentina criolla.* Buenos Aires: Siglo XXI.

HALPERÍN DONGHI, Tulio. 1992. "Clase terrateniente y poder político en Buenos Aires (1820-1930)". *Cuadernos de Historia Regional.* Volumen 5. Número 15. Segundo semestre.

HORA, Roy. 2002. *Los terratenientes de la pampa argentina. Una historia social y política 1860-1945.* Argentina: Siglo XXI de Argentina Editores.

HORA, Roy. 2005. "Del comercio a la tierra y más allá: los negocios de Juan José y Nicolás de Anchorena (1810-1856)". *Desarrollo Económico.* Volumen 44. Número 176.

HUTCHINSON, T. J. 1865. *Buenos Ayres and Argentine Gleanings: with extracts from a diary of Salado Exploitation in 1862 an 1863.* Londres: Stanford.

INFESTA, María Elena; Marta VALENCIA. 1992. "Los criterios legales en la revisión de la política rosista de tierras públicas. Buenos Ares 1852- 1864". *Investigaciones y Ensayos.* Número 41.

MAYOCHI, E. 1992. *Belgrano -1855 - Del pueblo al barrio-1992.* Buenos Aires: Fundación Banco de Boston.

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

SANTILLI, Daniel. 2000. "Población y relaciones en la inmediata campaña de Buenos Aires. Un estudio de caso: Quilmes 1815- 1840". *Anuario IEHS.* Número 15.

SANTILLI, Daniel. 2001. "Propiedad y producción en tiempos de Rosas - Quilmes 1837" . *Quinto Sol. Revista de Historia Regional.* Año 5. Número 5.

SCALABRINI ORTIZ, Raúl. 1975. *Historia de los ferrocarriles argentinos*. Buenos Aires: Plus Ultra.

SEÑOR, Selva. 1998. "Trabajo, familia y migraciones. San Fernando 1815". *Anuario IEHS*. Número 13.

SESTO, Carmen. 2005. *Historia del capitalismo agrario pampeano, tomo 2: La vanguardia ganadera bonaerense, 1856-1900*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores Argentina.

SOCOLOW, Susan. 1991. *Los mercaderes del Buenos Aires virreinal: familia y comercio*. Buenos Aires: de la Flor.

SCHVARZER, Jorge; Teresita GÓMEZ. 2006. *La primera gran empresa de los argentinos. El Ferrocarril del Oeste (1854-1862)*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Fecha de recibido: 11 de abril de 2007.

Fecha de publicado: 31 de diciembre de 2007.