



*Banzato, Guillermo*



## **Fuentes cartográficas para el estudio de la propiedad de la tierra de la provincia de Buenos Aires. Chascomús, Ranchos y Monte, 1822-1864**

**Anuario del Instituto de Historia Argentina**

*2003, no. 3, pp. 211-237*

Este documento está disponible para su consulta y descarga en [Memoria Académica](#), el repositorio institucional de la **Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación de la Universidad Nacional de La Plata**, que procura la reunión, el registro, la difusión y la preservación de la producción científico-académica editada e inédita de los miembros de su comunidad académica. Para más información, visite el sitio

[www.memoria.fahce.unlp.edu.ar](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar)

Esta iniciativa está a cargo de BIBHUMA, la Biblioteca de la Facultad, que lleva adelante las tareas de gestión y coordinación para la concreción de los objetivos planteados. Para más información, visite el sitio

[www.bibhuma.fahce.unlp.edu.ar](http://www.bibhuma.fahce.unlp.edu.ar)

*Cita sugerida:*

*Banzato, G. (2003) Fuentes cartográficas para el estudio de la propiedad de la tierra de la Provincia de Buenos Aires: Chascomús, Ranchos y Monte, 1822-1864. Anuario del Instituto de Historia Argentina (3), 25-36. En Memoria Académica. Disponible en: [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art\\_revistas/pr.3094/pr.3094.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.3094/pr.3094.pdf)*

### **Licenciamiento**

*Esta obra está bajo una licencia Atribución-No comercial-Sin obras derivadas 2.5 Argentina de Creative Commons.*

*Para ver una copia breve de esta licencia, visite*

[http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/.](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/)

*Para ver la licencia completa en código legal, visite*

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ar/legalcode.>

*O envíe una carta a Creative Commons, 559 Nathan Abbott Way, Stanford, California 94305, USA.*

# FUENTES CARTOGRÁFICAS PARA EL ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. CHASCOMÚS, RANCHOS Y MONTE, 1822-1864

Guillermo Banzato

---

*Universidad Nacional de La Plata. Centro de Estudios Histórico Rurales*

Los estudios sobre la ocupación y propiedad legal de la tierra en la provincia de Buenos Aires desarrollados en los últimos años están utilizando fuentes de diversa índole, complementando unas con otras, lo que ha permitido acumular un conjunto muy detallado de datos y aumentar los períodos de análisis a un siglo o más. Los registros gráficos han sido siempre una fuente insoslayable para especificar el espacio que se trabaja, fijar cada parcela ocupada y determinar la estructura de la propiedad.<sup>1</sup> Pero pocas veces se ha prestado atención a la exactitud de estas fuentes, optándose por utilizarlos tal como se presentan y estimando la subrepresentación, erróneamente, como tierras estatales.<sup>2</sup> Recientemente, con muchos mejores resultados, se ha optado por confeccionar un registro original para reflejar tanto las parcelas en propiedad, como la densidad en la ocupación del territorio.<sup>3</sup>

En este trabajo se reconstruye el registro gráfico de 1864 y se comparan los resultados con otros ya desarrollados para 1822, 1830 y 1850, todos en la parte correspondiente a los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte. Así, se correlacionan series completas de datos provenientes de duplicados de mensuras, solicitudes de tierras, protocolos de escribanos y testamentarias, con el fin de analizar la extensión de los campos y la tenencia de la tierra en estos partidos. De esta manera se aporta información para utilizar con mejores resultados la cartografía disponible para la época, revelando sus posibilidades expresivas en la comprensión de la ocupación y acceso a la propiedad legal de la tierra durante el siglo XIX, en ese sentido, aquí se evalúa el parcelamiento de los terrenos y el grado de concentración de la propiedad.

Debemos aclarar que sólo nos proponemos una crítica a las posibilidades expresivas de los registros gráficos, puesto que han sido utilizados para argumentar acerca del grado de subdivisión de la propiedad rural durante el siglo XIX. Por lo tanto, desde el punto de vista

---

1 Todas las citas de los registros gráficos corresponden a Archivo Histórico de Geodesia, Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.

2 CARRETERO, Andrés. "Contribución al conocimiento de la propiedad rural en la Provincia de Buenos Aires para 1830", en: *Boletín del Instituto de Historia Argentina "Dr. Emilio Ravignani"*, 1970, 12 (22-23) pp. 246-292; SABATO, Hilda. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*, Buenos Aires, Sudamericana, 1989.

3 CANEDO, Mariana. *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos, 1600-1860*, Mar del Plata, UNMdeP/GIHR, 2000.

técnico, nos basaremos en las formas y las medidas de las parcelas que aparecen en el registro gráfico de 1864 y dibujaremos aquellos campos que faltan o volveremos a diseñar los que estén mal indicados. En cuanto a las medidas de los terrenos usaremos, siempre, la hectárea y no dibujaremos aparte las ventas de sobrantes, sino que siempre estarán subsumidas en cada parcela.<sup>4</sup> Además, no hay dos mediciones para una misma parcela que coincidan entre sí pues, debido al tiempo transcurrido entre ellas, los adelantos en la tecnología utilizada permitieron que a medida que avanzaba el siglo la exactitud fuera mayor.<sup>5</sup>

¿Porqué podemos nosotros, con las mismas mensuras que disponían los técnicos del siglo XIX, modificar la cartografía? En primer lugar porque contamos con mayor cantidad de fuentes, pues sumamos los protocolos de escribanos y las sucesiones; en segundo lugar, porque nuestro interés es dar una visión más dinámica del proceso de ocupación y transferencia de dominio del suelo. Si el Departamento Topográfico debía trabajar con las mensuras que se iban realizando, debemos suponer que para el registro gráfico se utilizaron, obviamente, las que tenían hasta ese momento. Pero esto no fue así, además de demostrar que en unos pocos casos no detallaron todo el material de que disponían, incluiremos las subdivisiones que se hacían según las fechas de las testamentarias y los datos de compra-ventas. Estas dos operaciones de traspaso de dominio no siempre se correspondían con una mensura inmediata sino que éstas podían llevar unos años en realizarse; pero como nos interesa saber quiénes estaban ocupando esos campos, incluimos en 1864 mensuras de años posteriores, porque el traspaso de dominio es anterior o muy anterior a la fecha de la mensura. Esto es, para dibujar los campos tomaremos, en primer lugar, las fechas de las compra-ventas o las de aprobación de las cuentas de partición de las sucesiones, según el caso. En cuanto a las últimas, como cabe la posibilidad de un usufructo compartido o la administración conjunta debido a la minoría de edad de los hijos que quedaban a cargo de las viudas, si tenemos datos fehacientes acerca de estas circunstancias, haremos la subdivisión según la fecha de la mensura. De igual manera procederemos cuando no haya más datos que el trabajo del agrimensor, para la subdivisión asumiremos la fecha de la medición de terreno.

En cuanto a los límites entre los partidos, hemos adoptado los que están marcados en el

---

4 Los sobrantes consisten en "el excedente sobre la superficie asignada por título, dentro de mojones existentes", comenzaron a medirse especialmente después de la década de 1850. Cfr. ESTEBAN, Francisco. *El Departamento Topográfico de la Provincia de Buenos Aires. La Plata*, 1962. (edición del autor).

5 Ya en 1828 el ingeniero francés Narciso Parchappe comentaba con asombro y cierto fastidio que en la pampa se medía a caballo y al galope, con la sola ayuda de un brújula, por lo que "es fácil advertir todos los inconvenientes derivados de tal manera de medir y los resultados de operaciones tan groseras, si bien resulta una aproximación a la verdad ..." Publicado originalmente en D'ORBIGNY, Alcide *Voyage dans l'Amérique Méridionale*, Paris, Pitois-Levrault, 1835 y reproducido en GRAU, Carlos A. *El fuerte 25 de Mayo en Cruz de Guerra*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 1949, pp. 332-414.

Registro Gráfico de 1864 y fueron establecidos por el Reglamento del 24 de febrero de 1865,<sup>6</sup> por lo tanto, difiere del que anteriormente usamos para confeccionar el registro gráfico de 1850, que a los efectos comparativos aquí deberemos reformar, especialmente en la zona del Espartillar.<sup>7</sup>

### **El registro gráfico de 1864 “corregido”.**

Según el plano original, en 1864 había dibujadas 270 parcelas que representaban 687.550 hectáreas para los tres partidos, un promedio de 2.546 has. por parcela, con nuestras correcciones las parcelas ascienden a 382 por lo que el promedio se reduce a 1.800 has. (ver tabla 1). Del total original de 270 predios, en 140 casos (51,9%) no hubo que hacer modificaciones pues estaba correcto el dibujo y el nombre del titular (b). Los técnicos del Departamento de Geodesia ubicaron bien otros 26 campos (9,6%), pero para la fecha en que estamos trabajando habían cambiado de titular, ya sea porque se habían vendido o porque había pasado a sus herederos (n). Un tercer grupo está integrado por propiedades que fueron dibujadas separadas aunque pertenecían al mismo dueño. Como las hemos unificado, de 30 originales (11,1%) pasamos a 14 (u). Los casos más complejos se presentaron en aquellos predios que no figuraban en el registro gráfico (por ejemplo el de la familia Girado), o no tenían las subdivisiones correspondientes. Procedimos a dibujar según nuestros datos complementarios provenientes de testamentarias y protocolos de escribanos, utilizando las mensuras posteriores de estos campos para dar mayor exactitud a la representación, de manera que 74 parcelas originales (27,4%) se subdividieron en 202 en el registro gráfico corregido (m) (ver tabla 2 y registro gráfico).

Cuando se compara la evolución del conjunto de las parcelas en cada partido, desde el que corresponde al año 1822, luego el de 1830, el de 1850 y finalmente éste de 1864, se observa un temprano parcelamiento del territorio, registrándose un aumento del 45% entre 1822 y 1830. Entre 1830 y 1850 volvió a incrementarse en la misma proporción (un 43%), pero fue en el tercer período cuando se agudizó este proceso, adicionándose un 65% más de parcelas. En cuanto a la intensidad del movimiento, fue más acentuado en el primer y el tercer período que en el de la época de Rosas, si comparamos el tiempo transcurrido entre ellos (ocho, veinte y catorce años, respectivamente). Además, se destacan importantes diferencias entre los partidos. En Chascomús la cantidad de parcelas aumentó más del 50% durante el primer período y repitió en el segundo la misma proporción, pero se desaceleró después de 1850, cuando se acrecentó sólo un 14%. En Ranchos también se incrementó la

---

6 PRADO Y ROJAS, Aurelio. *Leyes y decretos promulgados en la Provincia de Buenos Aires desde 1810 a 1876*, Buenos Aires, Imprenta del Mercurio, 1878, tomo V, pp. 412-465.

7 BANZATO, Guillermo. “Análisis y comentario de fuentes para el estudio de la propiedad de la tierra en los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte, 1779-1850”, en *Trabajos y comunicaciones*, nº 25, segunda época, pp. 151-178.

cantidad de parcelas en forma similar a Chascomús durante los dos primeros períodos (un 48,7 % entre 1822 y 1830, elevándose a más del 50% hacia 1850), pero, por el contrario, aceleró la subdivisión en el tercero, duplicando la cantidad de campos. Finalmente Monte presenta un comportamiento totalmente diferente con muy leves variaciones entre 1822 y 1830; contrariamente a los otros dos, el período rosista fue de concentración, aunque escasa; en los catorce años siguientes este partido también presentó un aumento notorio del parcelamiento, incrementando un 200% la cantidad de predios, aunque el total siempre estuvo muy por debajo de Chascomús y Ranchos (ver gráfico 1).

### **Extensión de las propiedades y tenencia de la tierra.**

Para analizar la estructura de las tenencias en el área estudiada se ordenaron los datos por propietario, verificando que no hubiera repeticiones de nombres, luego se asignó a cada persona la cantidad de tierra que obtuvo en el período, sumando las parcelas como si fueran una. A continuación se utilizaron los cortes temporales ya realizados para 1822, 1830 y 1850, a los fines comparativos.<sup>8</sup>

Tomando los tres partidos en conjunto, el promedio de extensión de los predios se redujo de 6.542,7 has. a 5.117,1 entre el 1822 y 1830, bajó a 3.731 para 1850 y continuó con la misma tendencia en el período siguiente llegando a 1.868,3 has. La comparación entre estos datos y las conclusiones a las que arriba Hilda Sábato indica que la subdivisión territorial habría estado presente desde los inicios del boom lanero. Esta autora estimó la media de las propiedades en 6.657 para 1836 y consideró que el parcelamiento producto de ventas y herencias fue notorio entre 1864 y 1890, donde la media se redujo de 2.771 a 1.375 has.<sup>9</sup> Ajustando el enfoque se verifica que la proporción de propietarios de superficies menores a 5.000 has. fue alta desde 1822, aumentando constantemente hasta el 80% en 1850 y alcanzando un 91% en 1864. Dentro de este grupo crecieron sin solución de continuidad aquellos propietarios que tenían menos de 1.000 has. En cuanto a las estancias de mayores dimensiones, se acuerda con Hilda Sábato, pues los dos grupos que poseen mayores extensiones, abarcaron más del 60% de la tierra por lo menos hasta 1850 y no bajaban del 50% en 1864 (ver tabla 3.a).

Un análisis detallado por partido permite apreciar diferenciaciones locales importantes. Chascomús presenta resultados similares a los de toda la zona estudiada. Los grupos que poseían menos de 5.000 has. pasaron del 68 al 78%, aunque los grandes propietarios abarcaban más del 60% de la superficie del partido. Los promedios fueron reduciéndose

---

8 Cfr. INFESTA, María Elena. "Usufructo y apropiación de tierras públicas. Buenos Aires, 1820-1850", tesis de doctorado, UNLP. Por razones de espacio aquí no se incluyen las tablas correspondientes a los registros gráficos de 1822, 1830 y 1850, para lo cual remitimos a Banzato, Guillermo, *op. cit.*

9 En el estado actual de esta investigación no es posible realizar un análisis agrupando las propiedades de los miembros de una familia tal como lo hace Hilda Sábato.

desde 6.928,4 para el primer corte, a 5.517,2 para el segundo, 3.687,3 para 1850 y 2.792,2 para 1864. En Ranchos tuvieron menores dimensiones aún (4.726,9, 3.300,5, 2.443,8 y 872,1 respectivamente) y fue mayor la incidencia de los pequeños propietarios que no alcanzaban las 1.000 has, quienes pasaron de un 10,5% en 1822 a un 76,6% en 1864, mientras que ya no quedaban grandes propietarios de más de 10.000 has. También es notorio el cambio en Monte, donde el promedio se había mantenido elevado (más de 9.000 has.) entre 1822 y 1850, con un grupo reducido de poseedores de más de 5.000 has. quienes superaban el 40 % abarcando más del 80 % de la tierra. En los catorce años siguientes el promedio del partido se redujo a 2.524,6 has, aunque los grandes propietarios que bajaron a un 12,3%, todavía conservaban un 62,4% de la tierra (ver tablas 3.b, c y d).

## **Conclusiones**

Este trabajo aporta información para utilizar con mejores resultados la cartografía disponible para la época en estudio y revela sus posibilidades expresivas en la comprensión de la ocupación y el acceso a propiedad legal de la tierra en los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte entre 1822 y 1864. El estudio combinado de los duplicados de mensuras, protocolos de escribanos y sucesiones permitió determinar que casi un 50% del registro gráfico de 1864 adolece de algún tipo de error, los más leves consisten en consignar equivocadamente el propietario de una parcela o dibujar separadas parcelas que deben aparecer juntas pues pertenecían a un mismo propietario; de mayor importancia resultan aquellos en los que no se han consignado algunos predios o no se han reflejado las subdivisiones correspondientes.

La comparación con el trabajo anteriormente realizado posibilitó confirmar que hubo un importante parcelamiento de los terrenos, que precede en casi dos décadas al que la bibliografía especializada fechaba entre 1864 y 1890. Los pequeños propietarios aumentan constantemente, aunque no en la misma proporción que el territorio que ocupan, si bien éste también se extiende. Las grandes propiedades, especialmente las de más de 5.000 has todavía abarcan más del 50% de la tierra y están concentradas en un 9% de las personas y sin embargo los promedios de las tenencias se acercan a los valores que la bibliografía habían ubicado en el período posterior, durante el boom lanero.

Finalmente, se observa un comportamiento diferenciado en la misma zona, donde el partido de extensión más reducida, Monte, presenta una mayor concentración de la propiedad, mientras que Ranchos, vecino a este y de similares dimensiones tiene la más alta proporción de pequeños propietarios y un promedio de hectáreas por parcela sensiblemente inferior con valores que se asimilan a los de todo el norte del Salado para quince años después. En Chascomús conviven los propietarios más grandes de toda la zona con un alto número de pequeños propietarios.

Tabla 1		
Registro Gráfico de 1864		
Cantidad de parcelas		
Partido	Original	Corregido
Chascomús	111	137
Ranchos	104	178
Monte	55	67
Total	270	382

Tabla 2					
Registro Gráfico de 1864 corregido					
Cantidad de parcelas					
Partidos	(b)	(n)	(u)	(m)	Total
Chascomús	54	14	8	61	137
Ranchos	59	7	2	110	178
Monte	27	5	4	31	67
Total	140	26	14	202	382

Tabla 3.a.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
Chascomús, Ranchos y Monte, 1864					
Tamaño en has.	Propietarios	%	Hectáreas	%	Promedio
1 - 1000	216	58,7	84.200,4	12,2	
1001 - 2500	79	21,5	125.014,9	18,2	
2501 - 5000	40	10,9	124.541,0	18,1	
5001 - 10000	22	6,0	162.476,7	23,6	
10001 y mas	11	3,0	191.317,1	27,8	
Total	368	100,0	687.550,2	100,0	1.868,3

Tabla 3.b.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
Chascomús, 1864					
Tamaño en has.	Propietarios	%	Hectáreas	%	Promedio
1 - 1000	54	40,0	23.398,1	6,2	
1001 - 2500	39	28,9	63.194,1	16,8	
2501 - 5000	21	15,6	67.186,4	17,8	
5001 - 10000	13	9,6	91.087,6	24,2	
10001 y mas	8	5,9	132.081,3	35,0	
Total	135	100,0	376.947,6	100,0	2.792,2

Tabla 3.c.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
Ranchos, 1864					
Tamaño en has.	Propietarios	%	Hectáreas	%	Promedio
1 - 1000	129	76,8	43.152,1	29,5	
1001 - 2500	22	13,1	36.543,2	24,9	
2501 - 5000	13	7,7	38.643,5	26,4	
5001 - 10000	4	2,4	28.166,3	19,2	
10001 y mas					
Total	168	100,0	146.505,1	100,0	872,1

Tabla 3.d.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
Monte, 1864					
Tamaño en has.	Propietarios	%	Hectáreas	%	Promedio
1 - 1000	33	50,8	17.650,2	10,8	
1001 - 2500	18	27,7	25.277,6	15,4	
2501 - 5000	6	9,2	18.711,1	11,4	
5001 - 10000	5	7,7	43.222,8	26,3	
10001 y mas	3	4,6	59.235,8	36,1	
Total	65	100,0	164.097,4	100,0	2.524,6