

## **La conformación del mercado, la evolución de los precios y los efectos de la privatización de la tierra pública durante la expansión de la frontera en el sureste cordobés**

### ***The formation of the market, price trends and the effects of privatization of public land during the expansion of the frontier in southeastern Cordoba***

Luis A. Tognetti

Centro de Estudios Históricos “Prof. Carlos Segreti”

Universidad Nacional de Córdoba

CONICET

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

### **Resumen**

En este artículo se analizan la conformación del mercado y los precios de la tierra del departamento Unión de la provincia de Córdoba, entre 1860 y 1880. Por una parte, se revisan los instrumentos desplegados por el Estado para llevar adelante la privatización del suelo y cómo se manifestaron en los valores de la tierra pública, la evolución que mostraron durante el período abarcado y la relación que tuvieron con las condiciones de venta de esos inmuebles.

Por la otra, el seguimiento se practica sobre las tierras negociadas entre los particulares. Un primer nivel de análisis corresponde al precio medio anual. A través de este indicador se busca identificar las principales tendencias que mostró a lo largo de los años indagados. Luego, se profundiza el estudio mediante la descomposición del conjunto de los inmuebles en dos categorías: estancias y terrenos. Estos últimos, a su vez,



se subdividieron en tres grupos de acuerdo con la superficie de cada uno y en relación con su posible destino económico.

**Palabras claves:** Mercado de la tierra, frontera, historia agraria, historia económica

## Abstract

This article discusses how the land market and prices developed in the *Departamento Unión* (Union District) in the province of Córdoba between 1860 and 1880. On the one hand, we describe the instruments used by the State to privatise the land and the consequences of this on public land value, the evolution of said value during the period and the impact this had on the sale conditions of real estate. On the other, we follow the trading of these properties among private buyers. In the first place, we analyse the average annual price. This indicator helps identify the main market trends in the period under study. In the second place, we further this study by breaking down the real state into two categories: estancias (farms) and plots of land. The latter are, in turn, subdivided into three groups depending on their size and probable economic use.

**Key words:** Land market, frontier, agricultural history, economic history

## Introducción(\*)

La conformación del mercado de la tierra constituye una temática central para los historiadores de la economía argentina del siglo XIX. Hasta el presente el abordaje de la problemática ha sido llevado adelante, principalmente, por quienes se han abocado al estudio de la provincia de Buenos Aires. Aunque desde diferentes concepciones teóricas, todos coincidieron que para la segunda mitad de la centuria el mercado inmobiliario se encontraba en pleno funcionamiento. La principal discrepancia gira en torno a si éste operaba aún cuando se llevaba a cabo la privatización de la tierra ganada en la frontera o si lo hacía cuando ese proceso había concluido.(1)

Dos indicadores se emplearon para confirmar la existencia del mercado, la evolución de las compraventas y de los precios. En lo que se refiere a las primeras, las investigaciones realizadas sobre diferentes partidos de la provincia mencionada constataron que constituía la principal modalidad de acceso a la propiedad; aunque existieron variaciones en cuanto a la intensidad de este fenómeno y a los fundamentos sobre los que se asentaron la oferta y la demanda por el suelo. En lo que se refiere a los precios los resultados muestran una tendencia alcista a partir de 1850 para los partidos ubicados al norte del río Salado.(2)

Para el espacio cordobés, la temática se encuentra menos desarrollada. Los avances sobre la cuestión indican que una importante superficie de tierra fiscal fue privatizada a partir de la década de 1860 y que este proceso fue acompañado

por un incremento en las operaciones de compraventa entre los particulares. Ambos fenómenos ponían de manifiesto el comienzo de un período de auge de las transacciones inmobiliarias.(3)

Respecto de los precios de la tierra correspondiente a la región pampeana cordobesa, el conocimiento disponible aporta datos para los primeros años del siglo XX. A comienzos de esta centuria el valor del suelo experimentó un fuerte aumento, que ha sido explicado en función de la “revolución” agrícola, que tuvo lugar en esa época en los campos de la zona en cuestión.(4)

Uno de los objetivos específicos perseguido con este trabajo es determinar si el aumento en los precios de la tierra, mencionado en el párrafo anterior, reconoce antecedentes en la segunda mitad del siglo XIX, que indique la existencia de una tendencia de mayor amplitud; tal como la historiografía ha constatado para la provincia de Buenos Aires.

El otro objetivo a alcanzar se relaciona con las consecuencias que la política de privatización del suelo, seguida por el Estado cordobés, tuvo sobre el precio. Es decir, el efecto que ejerció sobre el precio el aumento de la tierra disponible en la misma zona. Si bien, para el caso bonaerense las investigaciones realizadas indican que el aumento de la superficie bajo el control de los particulares no afectó la tendencia ascendente. Estos resultados se alcanzaron a través del estudio de los precios correspondientes a los partidos que no formaban parte de un espacio de frontera. Por este motivo, saber lo que ocurrió en el caso propuesto permitirá conocer un aspecto aún no indagado del proceso de conformación de este mercado.

Asimismo, constatar cómo se desarrollaron ambos, precios y privatización del suelo, resultaba importante para los supuestos teóricos sostenidos en este artículo. En la perspectiva adoptada el papel del Estado es clave para la constitución del mercado de la tierra.(5) En primer lugar porque a través de las leyes, que instauraron y garantizaron la propiedad del suelo, se incrementó la liquidez de la tierra, vale decir se fortaleció su carácter de activo.(6) En segundo lugar, el sector público fue un protagonista fundamental en el desenvolvimiento del mercado en cuanto propietario de las amplias superficies incorporadas en la frontera.

En cuanto al caso escogido presenta varios aspectos que lo hacen especialmente relevante. En primer lugar, porque a diferencia de la mayoría de los casos analizados por la literatura, se trata de una zona de antigua ocupación pero que continuaba siendo fronteriza para la segunda mitad del siglo XIX y, por este motivo, pudo ampliar considerablemente su extensión. En segundo lugar, porque en esa zona el Estado cordobés ejecutó sus primeras iniciativas en la materia y es posible observar cómo varió su política y los objetivos perseguidos a lo largo de los veinte años analizados. Además, por tratarse de un espacio en disputa con la Nación y las provincias de Buenos Aires y Santa Fe se sucedieron

situaciones de alta conflictividad que llevaron al gobierno provincial a elaborar estrategias específicas y, a su vez, porque los mismos litigios impactaron sobre los precios.

Para avanzar sobre esos aspectos se analizan los valores correspondientes a la tierra del departamento Unión ubicado en el sudeste de la provincia de Córdoba. Es importante señalar que entre 1860 y 1880 se incorporaron al departamento una superficie aproximada de 1,5 millones de hectáreas, la cual fue transferida al dominio privado en el transcurso de esos mismos años.

Por una parte, se revisan los precios de la tierra pública, para establecer qué movimientos experimentaron a lo largo del período abarcado. Asimismo, se busca determinar la relación de esos cambios con las condiciones de venta y las formas de pago de esos inmuebles.(7)

Por la otra, el seguimiento se practica sobre los inmuebles negociados entre los particulares. Un primer nivel de análisis corresponde al valor medio anual. A través de este indicador se busca identificar las principales tendencias que mostró el precio a lo largo de los años indagados.

Luego, se profundiza el estudio mediante la descomposición del conjunto de los inmuebles en dos categorías: estancias y terrenos. Estos últimos, a su vez, se subdividieron a partir de la superficie de cada uno y en relación con su posible destino económico.

El análisis desagregado apunta a identificar algunos fenómenos que por su ponderación no se apreciaron a través del promedio, pero que estuvieron presentes en los precios del suelo.

Dado que para el período abarcado no existe información estadística, se realizó un relevamiento de los datos disponibles en los cuatro registros de protocolos notariales correspondientes a la provincia de Córdoba; donde se inscribían los cambios de titularidad de las propiedades.(8) En total se revisaron 132 tomos, en los cuales se identificaron y ficharon 430 operaciones de traspaso del dominio de inmuebles. De ese conjunto se seleccionaron sólo 200 escrituras que reunían la información necesaria para determinar en forma precisa el precio por unidad de superficie.(9)

Además se consultaron los libros de Caja del gobierno desde 1862 hasta 1880 y los de Consolidación de deuda pública. Por medio de los primeros, se estableció la proporción de los instrumentos de pago empleados en las operaciones de compras de tierras fiscales y el destino dado a esos ingresos. A través de los segundos, se determinó la identidad de los acreedores originales del Estado provincial.(10)

Asimismo, en diferentes oportunidades se recurrió a la información contenida en los juicios sucesorios y a las mensuras administrativas y judiciales para precisar algunos datos referidos al origen y ubicación de las parcelas.(11)

## **Expansión de la frontera, privatización del suelo y precios de la tierra pública en Unión**

La consolidación del Estado central, en 1862, favoreció la expansión de la frontera sobre los territorios en disputa con las comunidades indígenas. De modo tal que, entre aquel año y 1880, la línea defensiva se desplazó desde zonas próximas a Río Cuarto, La Carlota, Las Tunas y Melincué hasta el curso del río Negro.

Como consecuencia, las provincias cuyas jurisdicciones se extendían hasta la zona fronteriza desplegaron diversas medidas para expandir su territorio, aprovechando las imprecisiones del marco legal, respecto a los límites y a la propiedad fiscal del suelo. La primera ley que sancionó el Congreso para diferenciar la propiedad pública nacional de la provincial estableció un criterio. Éste sostenía que correspondían al ámbito federal las tierras ubicadas más allá de las posesiones provinciales, actuales o pasadas. Pero la definición dada por la legislación no resolvió el problema de fondo. En efecto, cada provincia con fronteras abiertas podía disponer de esos territorios aduciendo su posesión y esto generaría conflictos con la Nación y las otras provincias.(12)

En particular, el Estado cordobés definió, al menos, dos estrategias para asegurar sus pretensiones territoriales en su confín sureste, por medio de las cuales extendió su territorio en 1,5 millones de ha.(13) La primera se ajustaba, en líneas generales, a lo establecido por el marco legal vigente, sustentado en el principio de la posesión. Con esa finalidad llevó adelante varias medidas entre las cuales se destacan la fundación de un pueblo, la expropiación de la tierra correspondiente a sus antiguos dueños y la entrega de parcelas a los pobladores, hasta ese momento ocupantes sin títulos. Esas acciones apuntaban en dos direcciones. Una era que la población, existente con anterioridad, conformaba a partir de ese momento una comunidad creada por el Estado. La otra, que al entregar tierras para el laboreo no sólo para casa habitación, se quería demostrar el interés por ejercer una ocupación permanente.

La segunda estrategia se comenzó a desplegar cuando los nuevos avances de la línea defensiva se realizaron sobre territorios en los que no existían antecedentes que sirvieran de fundamento para sustentar la posesión. Esta nueva modalidad tuvo, en principio, un carácter defensivo, porque apuntaba a impedir el avance hacia el oeste de Santa Fe y Buenos Aires. Su desarrollo se llevó a cabo por medio de lo que se puede denominar como una 'transacción incompleta', porque los derechos transferidos adolecían de defectos. La superficie y el valor de la operación eran imprecisos. De todos modos, la finalidad perseguida con ese tipo de transferencia era clara, al generar los títulos de propiedad sobre parte de las tierras en disputa, las

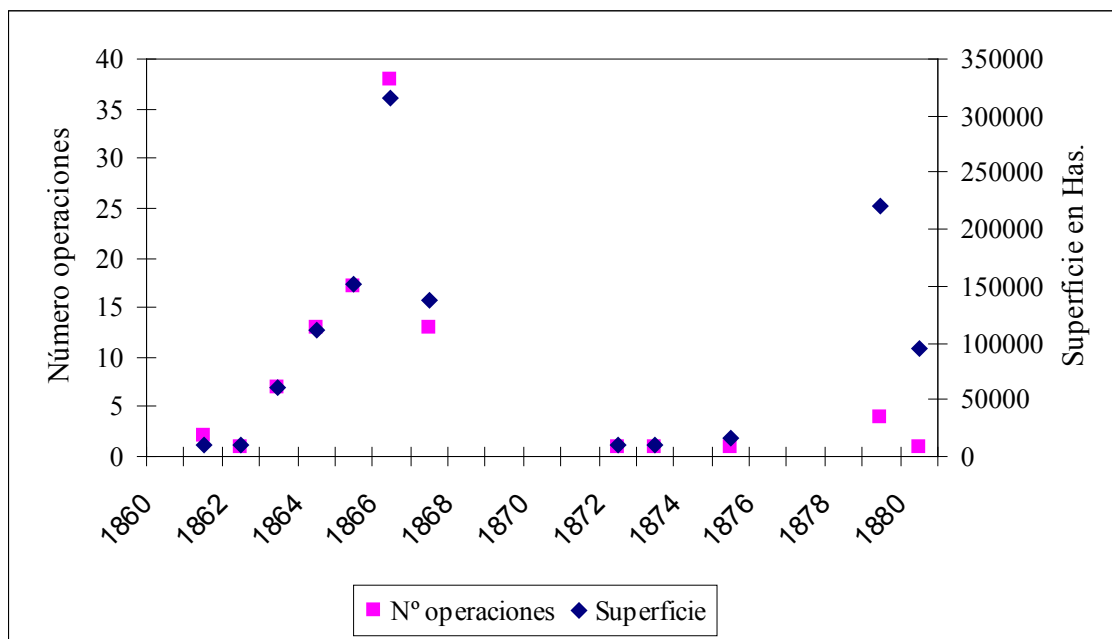
otras provincias no podían aducir jurisdicción al oeste de ese espacio.(14)

No obstante conviene señalar que el enfrentamiento por los intereses contrapuestos de la Nación y de las provincias de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires comenzó a resolverse dentro del marco legal con la sanción de la ley de 1878, que autorizaba la denominada Campaña al desierto. Aunque la mayoría de los artículos de esa ley se refería al procedimiento para financiar la acción bélica, en uno de ellos se plasmó la solución al problema de límites entre los territorios nacionales y los provinciales. A partir de los conocimientos topográficos alcanzados en los años previos a la sanción de la normativa, se trazó una línea divisoria que se encontraba mucho más allá de cualquier antecedente que pudieran reivindicar las provincias, luego comenzaba la jurisdicción federal.

Aunque esta solución significó la renuncia por parte de la Nación a una porción significativa del territorio anexado, sirvió para poner fin a la disputa que desde 1862 mantenía con los Estados provinciales. De todos modos, conviene aclarar que al no fijar los límites entre estos últimos sus diferencias subsistieron.(15)

Es decir que, aún sin una resolución definitiva del diferendo aludido, el Estado cordobés ejerció el dominio sobre 1,2 millones de ha. En el gráfico N°1 se presentan las cifras correspondientes a la enajenación de esa superficie, realizada entre 1860 y 1880.

### Gráfico N°1. Tierra pública vendida: operaciones y superficies



Fuente: Elaboración propia con datos tomados de Protocolos Notariales Registro 2 y del Archivo de Mensura Judiciales, Mensuras Administrativas del departamento Unión

A partir del análisis de los datos reunidos es posible distinguir dos períodos. El primero corresponde al lustro comprendido entre 1863 y 1867 y el segundo a los años finales de la década del 70. El aspecto más contrastante que denotan las series corresponde a la diferencia en la superficie transferida por operación. En relación con esa cuestión, en el cuadro N°1 se presenta el promedio anual de la tierra privatizada por operación. Para la primera etapa ese valor se ubica en un rango que va de las 8.300 a las 10.600 ha. En tanto en el otro período, no sólo se incrementa sensiblemente la superficie sino que el rango de valores presenta una amplitud mucho mayor.

### **Cuadro N°1. Promedio anual de la tierra transferida por operación**

Años	1863	1864	1865	1866	1867	1875	1879	1880
Hectáreas	8.570	8.553	8.911	8.281	10.646	17.136	54.900	94.248

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de A.H.P.C. Hacienda Libros de Caja T° 694, 1863; T°702, 1864 y 1865; T°716, 1866; T°723, 1867; T°830, 1878; T° 859, 1879 y T° 879, 1880.

Los datos expuestos reafirman la existencia de dos momentos en el proceso de privatización del suelo, en los cuales se manifestaron variaciones en las decisiones adoptadas desde el sector público y sus consecuencias para los potenciales compradores de esos bienes. Esos cambios también se expresaron en los precios de las tierras públicas. Pero antes de revisar cómo se comportaron es fundamental tener presente dos aspectos: las condiciones que establecía la ley para la venta de los inmuebles públicos y las formas de pago admitidas.

La ley de tierras de 1862 definió nuevos procedimientos para la transferencia de la tierra y para el registro de los terrenos en general. En lo que respecta a los inmuebles fiscales agilizó su identificación y mensura, al conferir al Estado ambas tareas.(16) Es importante destacar que la legislación sólo admitía la subasta pública como método para la enajenación de los inmuebles. Además, destinaba el 50% de los recursos generados por venta para el Tesoro, como recurso ordinario, y el resto para cancelar la deuda pública.(17) Es decir que estos ingresos tuvieron dos fines principales: financiar el funcionamiento de la administración y amortizar la deuda contraída por ejercicios anteriores.

En cuanto a las regulaciones definidas por el marco normativo, el primer aspecto a considerar corresponde al método seguido para transferir al dominio privado las 1,2 millones de ha del departamento Unión. En este sentido, el remate fue el procedimiento por el cual se enajenó el 98% de aquella superficie. Sólo en un caso se constató la venta directa de 20.000 ha y esta modalidad estuvo asociada a una situación específica.(18)

Acorde a la modalidad identificada, se puede sostener que el precio de

venta de los inmuebles fiscales estuvo en relación con la superficie puesta en remate por el Estado cordobés. Aseveración corroborada en forma parcial por las cifras de los gráficos N°1 y N°2, donde se observa que en el primer período identificado, el quinquenio de 1863 a 1867, el valor nominal de los inmuebles mostró una relación inversa a la superficie privatizada.

Para aquel primer año, el promedio de los valores abonados por ha de tierra pública alcanzaba a \$b. 0,78; dos años después se ubicó por debajo de la mitad de esa cifra. En 1866 y 1867 se produjo una leve recuperación aunque asociada con otro fenómeno, según se verá más adelante. En cuanto a las superficies privatizadas, en 1863 se sacaron a remate 60.000 ha, cifra que se duplicó al año siguiente. Para 1865, si bien se volvió incrementar la cantidad de tierra enajenada por el fisco, ese aumento fue más moderado, rondando el 36%. Pero al año siguiente, se transfirieron al dominio privado 314.000 ha, experimentándose al mismo tiempo una mejora en el promedio de los precios nominales.

Sin duda que esa leve recomposición indicaba que el fenómeno analizado no se asoció sólo a la superficie puesta a disposición de los compradores, sino, también, a los medios de pagos aceptados por el Tesoro. Es importante tener presente que el Estado cordobés admitía para el pago de los inmuebles públicos los títulos de la deuda provincial, por su valor nominal. Debido a que esos papeles se negociaban con fuertes descuentos, adquirirlos de los tenedores originales para luego canalizarlos en la compra de aquellos bienes resultó un negocio redituable. En general, se ha podido constatar, a través de trabajos anteriores, que quienes se mostraron más activos en la adquisición de la tierra pública no figuraban en los listados de acreedores del fisco, al momento de realizarse el proceso de consolidación de la deuda flotante. Además, hay que mencionar que los resultados de esas transacciones se realizaban mediante la reventa al contado de esos inmuebles. La intermediación que generó este tipo de especulaciones contribuyó, a su vez, a darle un mayor dinamismo al mercado inmobiliario.(19)

Si se toman los primeros dos precios del quinquenio analizado, que muestra el gráfico N°2, se advierte que el 50% se abonó con billetes de la deuda pública. Respecto de estos papeles conviene señalar que por medio de ellos se consolidaron deudas producidas durante los ejercicios de 1854, 1855 y 1856. En total se emitieron billetes por un valor de \$b. 62.500, monto que incluyó una compensación del 10% a sus tenedores. Asimismo, la legislación correspondiente les otorgó capacidad de pago para la compra de tierras públicas.(20)

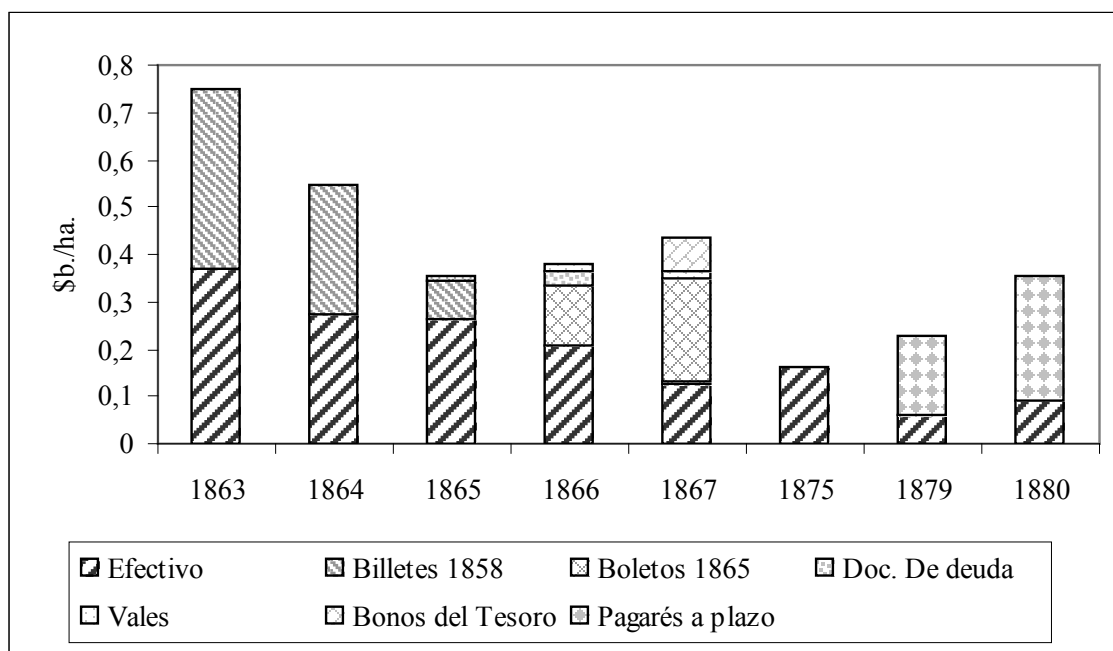
Hasta 1865, mediante las operaciones de venta de inmuebles fiscales se amortizó el 87% de la deuda consolidada en 1858, según se desprende de los registros de los libros de Caja. Como consecuencia, el stock de papeles de la



deuda disminuyó de forma sensible, pues los billetes correspondientes salieron de la circulación. Este aspecto debe ser tenido en cuenta para explicar por qué en 1865 se registró el valor promedio más bajo de la tierra pública para todo el quinquenio. La razón por la cual hay que considerarlo como una de las causas posibles se advierte al desglosar los instrumentos percibidos por Tesorería. Así se comprueba que el descenso se produjo, fundamentalmente, sobre la parte abonada con títulos.

En 1866, se observa un cambio en la tendencia declinante del precio de la tierra pública. Esa variación estuvo asociada a una modificación en la composición de los medios de pago que tuvo sus consecuencias para la política de privatización del suelo.

### Gráfico N°2. Precios y formas de pago de la tierra pública



Fuente: elaboración propia con datos obtenidos en A.H.P.C. Libros de Caja T° 694, 1863; T°702, 1864 y 1865; T°716, 1866 y T°723, 1867; T°830, 1878; T° 859, 1879 y T° 879, 1880.

Por una parte, la proporción de efectivo continuó descendiendo, por lo tanto, el aumento del valor nominal se sustentó en un incremento en la cantidad de papeles de la deuda. De esta manera, resultó afectada la solvencia del sector público. El Estado recaudaba menos dinero por la transferencia de un recurso patrimonial, restringiendo sus posibilidades de enfrentar los desequilibrios del presupuesto.

Por la otra, las consolidaciones de deuda verificadas entre 1865 y 1866, sumado a la aceptación de los vales y documentos, expandieron los medios de pago para comprar tierras fiscales. Esas medidas ayudaron a absorber el aumento consta-

tado en las superficies rematadas pero erosionaron los beneficios que obtuvo el erario con la modalidad analizada.

En el contexto descrito el gobierno adoptó medidas con el objeto de incrementar la recaudación en dinero. Una de ellas fue realizar los remates en Buenos Aires, donde los títulos de la deuda cordobesa no circulaban y, además, eran superiores los capitales volcados a la especulación inmobiliaria. Durante la primera mitad de la década del 70, la tierra pública de los departamentos de Río IV y San Justo se remató en el mercado porteño. Además, el desplazamiento hacia aquella ciudad trajo consigo la incorporación de un nuevo instrumento, el documento garantido, y como consecuencia un cambio en cuanto a la composición en los instrumentos de pago aceptados para comprar tierras.<sup>(21)</sup> Cuando en el segundo lustro de la misma década se volvieron a rematar en Córdoba inmuebles correspondientes al departamento Unión, ubicadas al sur de la merced de Arrascaeta,<sup>(22)</sup> ya se habían definido las nuevas condiciones bajo las cuales se completó la privatización del suelo.

Si bien la subasta pública continuó como el procedimiento para la transmisión de la propiedad, el número de adquirentes se redujo a pesar de la extensión en los plazos de pago. El beneficio que introdujo la aceptación del pagaré garantido —instrumento negociable en las entidades bancarias— sólo pudo ser aprovechado por quienes accedieron al sistema institucional de crédito.

Las medidas señaladas redefinieron la política de privatización de la tierra que en forma sintética se la puede caracterizar por una reducción en la amplitud de los medios de pago, baja de los precios y pérdida del dinamismo que mostraron las operaciones en la década del 60. El nuevo ciclo expansivo, que se insinúa en los años 1879 y 1880, se asentó, fundamentalmente, en una intensificación del uso del crédito y en un descenso de los pagos en dinero. Este resultado no afectó a la solvencia del erario ya que para esa época disponía de un banco semioficial y de varias sucursales de otras entidades financieras para descontar los documentos.<sup>(23)</sup>

Habría que agregar que los precios resultaron influidos también por la disputa que la Nación y las provincias de Córdoba, Buenos Aires y Santa Fe mantuvieron por el dominio del suelo y las consecuencias derivadas de ese enfrentamiento. En particular, el precio de los inmuebles ubicados en la zona de mayor conflicto incluyó un descuento por cobertura de los costos derivados de los litigios judiciales por superposición de títulos.

En otra parte de este apartado se indicó que Córdoba recurrió a la 'transacción incompleta' como una modalidad destinada a resguardar sus pretensiones territoriales en su confín sureste. Sin embargo, esa práctica, que en sus comienzos tuvo un carácter defensivo, se intensificó cuando la ley de 1878 reconoció como territorios provinciales una parte significativa del suelo, anexa-

do por los avances de la frontera de 1869 y de 1876, pero sin definir los límites entre los Estados beneficiarios. La exacerbación de aquella práctica incrementó la cantidad de títulos superpuestos que habían emitido cada una de las provincias. Como consecuencia de esta situación, la resolución sobre la propiedad privada pasó a depender del poder judicial.(24)

## **Los precios de la tierra transferida entre particulares**

El análisis de los precios de la tierra del dominio privado permitió conocer cómo se expresaron las cantidades ofrecidas y demandadas y, también, la influencia que ejercieron otros componentes. Uno de ellos corresponde a las mejoras. En principio éstas se manifestaban en los precios de las estancias. Por lo tanto, al trabajar con este tipo de unidades productivas se trató de discriminar la proporción correspondiente a las instalaciones de la valuación del suelo. Además, se estableció qué variaciones experimentaron en los años indagados.

También, los precios podían reflejar los posibles usos o destinos dados a los inmuebles rurales. En esa dirección las valuaciones se vincularon con los rendimientos esperados, según se tratara de tierras dedicadas a la explotación agrícola o ganadera o a la intermediación resultante del negocio inmobiliario.

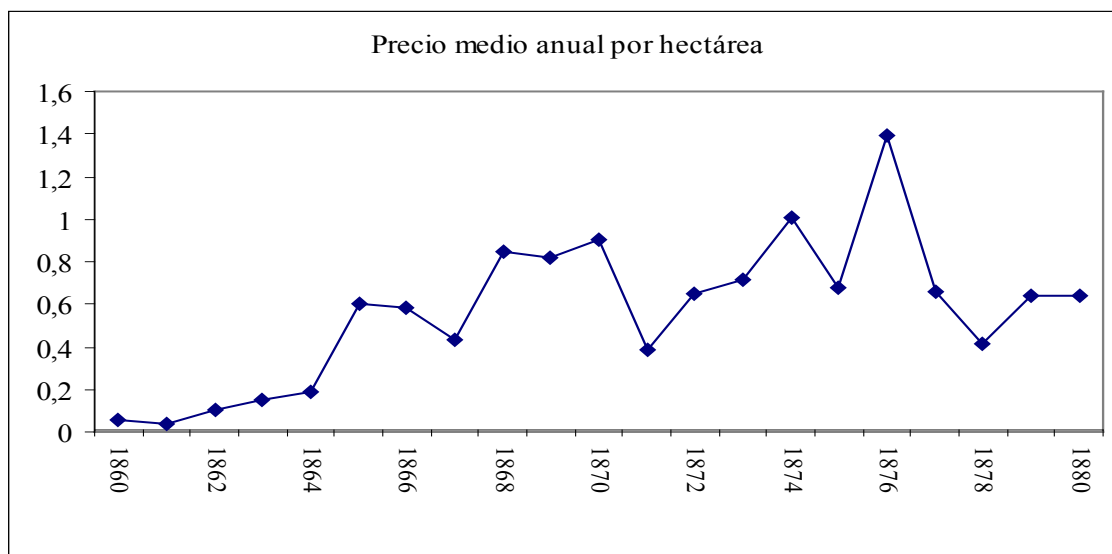
En primer lugar, se presentan los resultados correspondientes al precio medio de la ha y luego se procede a un análisis desagregado, distinguiendo las estancias de los terrenos y a éstos de acuerdo a su superficie.

### *El precio medio anual de la hectárea entre 1860 y 1880*

En cuanto a la evolución del precio de la hectárea de tierra en el departamento Unión se elaboró una primera medición a través del precio medio anual expuesto en el gráfico N°3. En él se aprecia que el valor de la tierra experimentó un aumento cercano al 980%, al pasar de un precio medio inferior a los \$b. 0,06, en 1860, a \$b. 0,63 por ha, en 1880, lo que representaba una tasa de crecimiento anual de 12%.

Esa tendencia general presentados fases diferentes. La primera se extendió hasta 1870 y está caracterizada por un signo positivo, con una oscilación en 1867. En esta fase el precio de la tierra registró un crecimiento de 1400%, al pasar de \$b. 0,059, en 1860 a \$b. 0,9 en 1870, resultando de ello una tasa anual del 28%. El comportamiento descrito por el precio medio explicaría el interés creciente por la propiedad raíz, que se ha verificado en la demanda por la tierra pública y en el aumento en la superficie transferida entre los particulares. Asimismo, la tendencia ascendente de los precios ayudó a desarrollar el negocio inmobiliario basado en la intermediación. Un dato relacionado a esto, es que de las 100.000 ha transferidas en 1865, 47.200 correspondieron a tierras adquiridas al Estado en los años inmediatos anteriores(25).

### Gráfico N°3. Precio medio anual por hectárea



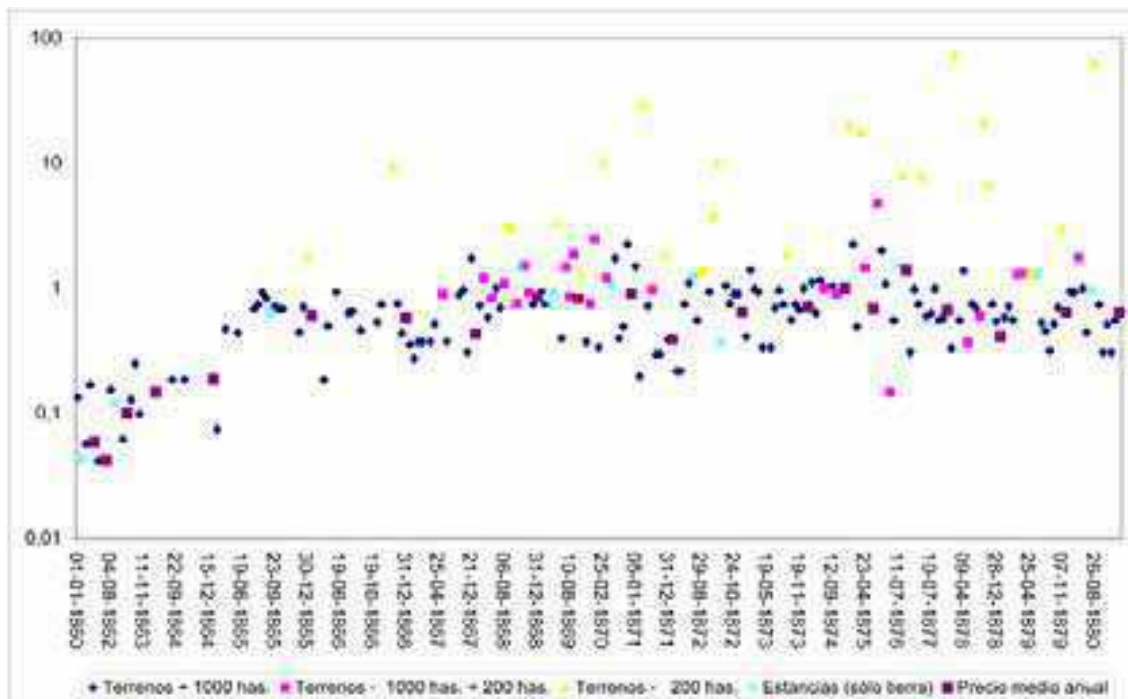
Fuente: Elaboración propia con datos de A.H.P.C. Registros 1, 2, 3 y 4.

La baja sensible que experimentó el precio medio en el año 1871 indicaba el comienzo de una nueva fase, caracterizada por una mayor variabilidad, en la cual se aprecian más oscilaciones. Si se compara el precio medio obtenido para 1870 con el de 1880, se constata un descenso del 29%, con una tasa de contracción del 3% anual. Si en cambio, se toma el valor correspondiente a 1871 el resultado es diferente, obteniéndose una variación positiva del 64%, expresando un crecimiento anual del 5%. Si bien es importante la diferencia, cualquiera de las dos que se tome contrasta significativamente con los resultados correspondientes a la década del sesenta. Ya sea que se considere al período como de baja o de estancamiento en los precios, la información disponible indicaría que la tendencia no se puede relacionar con la privatización de tierra pública. Por lo menos es lo que se desprende de revisar el gráfico N°2, donde se aprecia que no se transfirieron terrenos fiscales de consideración sino hasta 1879. En tanto las superficies operadas anualmente se mantuvieron por debajo de las 100.000 ha, excepto en 1873, cuando aumentó esa magnitud en coincidencia con la recuperación del valor medio de la tierra.

La medición elaborada para seguir la evolución experimentada por los precios de la tierra ha sido útil para caracterizar el comportamiento de esa variable para los casos de inmuebles de grandes dimensiones de 1.000 o más hectáreas. Pero es deficiente para registrar el comportamiento de los precios de las parcelas con una superficie inferior, cuyos valores estaban relacionados al fraccionamiento y a la agricultura y que han sido detectados en la documentación consultada a partir de 1868. Ambos fenómenos se aprecian en el gráfico N°4, que registra los precios de venta de la tierra. Precisamente, el repaso por las diferentes categorías

de inmuebles aludidos permitirá revisar algunas cuestiones significativas que no se manifestaron en el análisis anterior.

### Gráfico N°4. Precios de venta de la tierra



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

#### *Las estancias*

El análisis de los precios de las estancias apuntaba, en primer lugar, adiscriminar la parte correspondiente al valor del suelo de las mejoras y, en segundo lugar, determinar cómo varió con el tiempo esa proporción. En las distintas operaciones registradas los inmuebles denominados como estancias, contaban, entre otras, con las siguientes instalaciones: casa habitación, corrales y chacras. Y en lo que se refiere al suelo existieron variaciones importantes en las superficies de los distintos establecimientos, que iban desde 700(26) hasta 200.000 ha. La amplitud entre ambas extensiones indicaría que para la época estudiada aquella denominación no se asociaba con el tamaño sino con el predio que contaba con las instalaciones mencionadas.

Con respecto a las mejoras, en sí mismas, y a la posibilidad de establecer qué proporción representaron del valor de los inmuebles, la información que ofrecen las fuentes es limitada. En algunas ocasiones porque se establece el importe correspondiente a la tierra y para las mejoras se hace una tasación separada que no se incluyó en el título. En otras, porque el precio englobaba a ambas sin discriminar cuanto se abonaba por una y cuanto por las otras.

Uno de los casos sobre el que se dispone de mayor información corresponde al de la estancia Buena Esperanza. Ubicada al este de La Carlota, dentro de las tierras conocidas en la época como merced de Arrascaeta, la unidad productiva contaba con una superficie aproximada de 200.000 ha, abarcando un tercio de dicha merced(27). Hacia mediados de la década del 60 la estancia contaba con instalaciones significativas, cuya valuación superaba ampliamente la del suelo. En efecto, el inventario y tasación de bienes practicados a la muerte de su titular, establecía que las mejoras, compuestas de casas, quintas, cercos de zanja y corrales importaban \$b. 8.000. En tanto, el terreno se valuó en \$b. 3.000(28). En términos proporcionales, las inversiones representaban el 73% y la tierra el 27%(29).

Más tarde, los sucesores vendieron fracciones del campo, sin incluir el casco de la estancia. En total se identificaron 11 transferencias, abarcando una superficie de 102.000 ha. Los derechos se enajenaron por un monto de \$b. 20.959. Es decir que la hectárea se apreció en más del 1000%, si se toma el valor de ésta al practicarse la sucesión, \$b. 0,015, y se la compara con el precio promedio de las ventas realizadas, de \$b. 0,205%(30).

La variación expresada en el párrafo anterior es similar a la tendencia verificada al analizar la evolución del precio medio y debió modificarla proporción correspondiente al suelo y a las mejoras en la composición de los valores de las estancias, en general, y no sólo del caso planteado. Para reafirmar esta idea, se ofrecen otros ejemplos. El primero corresponde al establecimiento Buena Vista, próximo al poblado que más tarde se denominó Bell Ville. Las 7.011 ha, que conformaban la unidad productiva, fueron adquiridas por su titular en distintas operaciones(31). En 1869, la estancia se transfirió por \$b. 7.172, de los cuales \$b. 5.172 correspondían a la tierra y el resto, \$b. 2.000, a las mejoras(32). Esos valores reflejaban la preponderancia que, hacia fines de la década del 60, adquirió la tierra en la composición patrimonial de las unidades analizadas.

El tercer ejemplo se refiere a la estancia San Eusebio, con una superficie de 672 ha. La tasación practicada en el sucesorio, en 1875, arrojaba que la tierra se valuó en \$b. 600 y las instalaciones, compuestas de casa habitación, 3 ranchos y una chacra, en \$b. 583. Vale decir que la primera representaba el 51% y, las segundas, el 49% (33).

Aunque en principio las proporciones entre uno y otro componente, en el último caso referido, discrepan con las de los anteriores, corroboran la tendencia a una mayor participación del suelo dentro del valor de las estancias, ya que como se puede apreciar se trata de una extensión mucho menor. Vale la pena reiterar que este resultado obedeció al marcado incremento que experimentó el precio de la tierra en los años investigados.

## Los terrenos

### *La gran propiedad: los inmueblesdemás 1000 hectáreas*

En este subgrupo se incluyen propiedades de 1.008 hasta 129.000 ha. En principio, los terrenos con estas dimensiones resultaban aptos para la explotación pecuaria, de bovinos y ovinos, aunque también admitían otras combinaciones posibles. En este sentido, los inmuebles con esas extensiones se prestaban para especulaciones de otro tipo como el fraccionamiento o la venta en bloque.

Para ilustrar los resultados que se podían alcanzar por medio de estas operaciones se ofrecen algunos ejemplos. En 1860, Fenelón Zuviría adquirió 18.000 ha a un valor de \$b. 0,058 cada una. En 1873 vendió 5.400 en dos fracciones, a \$b. 0,96 en un caso y a \$b. 0,739 la ha, en el otro(34). En otras oportunidades las ventas se realizaron en bloque. Carlos Bouquet compró, en 1861, 10.000 ha a \$b. 450 y las vendió en 1873 en \$b. 9.937(35). Por cierto que no todos lograron esas diferencias, pues en ellas influyeron varias circunstancias como la calidad de las tierras, su ubicación y las condiciones económicas generales. Pero sin duda que los beneficios tan abultados se fundaron en una tendencia general al alza.

Como se planteó al revisar las variaciones del precio medio anual, éstas reflejaban, principalmente, los cambios ocurridos con los precios de los terrenos de más de 1.000 ha, sobre todo hasta 1867, pues antes de ese año no se registraron operaciones con inmuebles de superficies menores. Es por ello que en general, se aplican a este subgrupo las mismas consideraciones realizadas al analizar la medida de resumen aludida.

Dentro de esa caracterización general, un dato para destacar corresponde a la importante participación que tuvieron los compradores de tierras de nacionalidad británica. Los propietarios de ese origen adquirieron en conjunto una superficie cercana a las 400.000 ha. El interés que mostraron por la tierra de Unión se puso de manifiesto, además, en el precio que pagaron por los inmuebles. En promedio abonaron valores que fluctuaron de 73% a 20%, por encima de los precios que pagaron otros compradores. La acción que ejercieron sobre el mercado fue tan importante que obligaron al conjunto de demandantes a abonar precios más llevados para acceder a la propiedad raíz(36).

### *El fraccionamiento y los terrenos menores a 1.000 y mayores a 200 hectáreas*

Si bien la compraventa de parcelas incluidas en este subgrupo fue secundaria en función de la superficie total negociada, ya que no representaron más del 5%, algunos datos son de interés. A través del seguimiento realizado se pudo establecer que entre 1868 y 1871 se intensificaron las operaciones con estos terrenos. Y en relación con los precios sobresale el valor de la hectárea

que se ubicó por encima del precio medio anual. El incremento excedió el 30%, llegando a un máximo de 70%.

Esa variación positiva se relacionó, en parte, al negocio realizado con el fraccionamiento de unidades de mayor tamaño. Pero también manifestaba los costos crecientes que tuvieron que afrontar quienes recompusieron sus predios. Por ejemplo, Pedro Araya conformó una propiedad de 5.000 ha durante la década del 60 a través de la compra de lotes colindantes. Luego de adquirir varias parcelas contiguas, en 1868, debió pagar \$b. 1,20 la ha por una fracción de 670. Ese valor superaba en un 43% al precio medio correspondiente a ese año, uno de los más altos del período estudiado(37).

Una situación parecida se constató por medio de las operaciones realizadas por Francisco Tau para conformar una propiedad de 1.850 ha. De las cinco transacciones registradas se destaca una en la cual pagó el doble del precio medio anual(38).

Los ejemplos brindados ilustran acerca de la variedad de fenómenos que influyeron en el precio de la tierra que excedían al juego de la oferta y demanda, las calidades o la ubicación, pesaron además el fraccionamiento y la recomposición de predios.

#### *Las explotaciones agrícolas y los terrenos menores a 200 hectáreas*

El conjunto compuesto por los terrenos incluidos en esta categoría abarcaba parcelas de dimensiones que variaron significativamente. La fracción mayor contaba con 178 ha y la más chica con 4 ha. De un total de 23 unidades identificadas, 10 tenían 30 o menos hectáreas. En tanto 14 de aquellas se ubicaban próximas a la población de Bell Ville. La concentración en torno a esa localidad podría significar que la empresa agrícola estuviera supeditada a la cercanía con la estación ferroviaria, que desde 1868 operaba en ese pueblo.

Otro dato que fortalece la suposición que los lotes con estas superficies se los destinaba a actividades distintas a la pecuaria o al de la inversión inmobiliaria era el valor al que se los negociaba. En efecto, mientras el precio medio anual más elevado de toda la serie correspondió al de 1876, con \$b. 1,39 la ha, dentro del conjunto que se está analizando el precio más bajo registrado fue de \$b. 1,29 y el más alto de \$b. 75, para la misma unidad de superficie. Dentro de esta amplitud conviene mencionar que de un total de 25 precios 12 se ubicaron por encima de los \$b. 6 la ha(39).

Otros datos abonan la hipótesis de que las tierras con estas dimensiones se destinaban, al menos en parte, a una práctica agrícola cuyos mayores rendimientos permitieron sostener esos precios. En cuatro operaciones los inmuebles fueron denominados como chacras, y sus dimensiones variaban de 30 a 170 ha(40). Además en una de ellas se especificaba que la propiedad transferida



incluía alfalfares y potreros. A lo que habría que agregar que se transfirieron bueyes caballos e instrumentos agrícolas por un valor de \$b. 3.200. La chacra en cuestión tenía una superficie de 168 ha, por las que se pagaron \$b. 3.000, es decir un precio unitario de \$b. 17,85(41). Al mencionar los montos abonados tanto por la tierra como por los instrumentos de labor se quiere hacer notar que se trataba de cifras significativas. Es decir que, para el período abarcado, la práctica agrícola en la parcela propia era una actividad que requería de un patrimonio importante.

Finalmente, también se constataron situaciones especiales que influyeron en el valor de los predios menores a 200 ha pero que no se relacionaban con la producción agrícola. Prueba de ello es la operación realizada por el mismo Pedro Araya mencionado en el apartado anterior. Como se recordará logró conformar una unidad de 5.000 ha por la compra de varias fracciones. Al interior de ese inmueble se encontraba una parcela de 67 ha que Araya compró en 1879 pagando \$b.3 por ha(42), conviene tener presente que para ese año el precio medio anual se ubicaba en \$b. 0,47.

## Conclusiones

El estudio practicado con los precios de las tierras del departamento Unión ha permitido comprobar, parcialmente, que el aumento, que la literatura referida a la región pampeana cordobesa registra para los primeros años del siglo XX, se inscribe en una tendencia ascendente de mayor amplitud, cuyos comienzos remontan a los años sesenta del siglo anterior. Esta constatación concuerda con los resultados que arrojan las investigaciones para la parte bonaerense, aunque en este último caso ese movimiento se inició en la década de 1850.

El resultado alcanzado es parcial en términos espaciales y temporales. En efecto, la serie de precios elaborada abarca sólo una parte de la región pampeana cordobesa; aún faltan datos que ilustren acerca del comportamiento de esa variable para otros espacios de esa región en la misma provincia. Y en términos temporales, tampoco se dispone de información seriada para las últimas dos décadas decimonónicas. Aunque algunos antecedentes aislados permiten suponer que aquella tendencia se mantuvo, sobre todo, durante la década del 80(42).

En cuanto al efecto que tuvo la privatización de la tierra pública sobre la evolución seguida por los precios en la misma zona, los datos reunidos indican que no los afectó. Esta situación se verificó al punto que el propio Estado cordobés logró colocar una parte considerable de sus inmuebles ubicados en Unión a un precio nominal elevado, beneficiándose, en parte, de la fuerte demanda por el suelo que se puso de manifiesto, principalmente, durante los 60.

Pero en ese resultado también influyó otro factor. Como se ha podido demostrar uno de los mecanismos que permitió obtener mejores precios en la venta de la tierra pública fue la aceptación de los títulos de la deuda provincial.

Este otro aspecto de la política seguida en la materia permitió a los compradores de esos inmuebles obtener un beneficio extraordinario mediante la intermediación con aquellos papeles.

En otro sentido, la misma política pública ayudó a consolidar la operatoria de la compraventa y, con ella, al mercado inmobiliario en conformación. Por un lado, el mecanismo antes aludido potenció las operaciones como resultado de la intermediación que se requería para realizar el beneficio obtenido por el pago con títulos de deuda. Por el otro, la transferencia masiva de inmuebles fiscales expandió la superficie bajo la propiedad privada.

En cuanto a los precios de la tierra pública se ha podido mostrar la relación que tuvieron con las fluctuaciones en los medios de pago y de crédito. En los años 60, cuando se aceptaron títulos de deuda, los precios nominales variaron en forma positiva con el stock de esos papeles. Durante el decenio siguiente la misma relación se estableció pero con el crédito.

Con respecto a los precios de la tierra negociada entre particulares, dentro de la tendencia alcista ya mencionada, se distinguieron dos fases. La primera hasta 1870, inclusive, se caracterizó por un fuerte crecimiento en los valores inmuebles. Es importante señalar que en ese resultado influyó la participación de compradores extranjeros, en particular de los ingleses.

En la segunda fase, hasta 1880, se aprecia una mayor inestabilidad y una tendencia al estancamiento y descenso de precios. Un dato que resulta relevante, por los objetivos propuestos con este trabajo, es que tales fluctuaciones se manifestaron en un período en el que casi no aumentó la tierra disponible por privatizaciones. Y para reafirmar esto conviene destacar que el Estado recién volvió a enajenar inmuebles hacia fines del período analizado, acompañando un nuevo ciclo expansivo.

A su vez, el estudio desagregado de los precios permitió fortalecer las principales conclusiones de este trabajo y arribar a otras de carácter provisorio. Con respecto a las primeras, el seguimiento de los valores de las estancias puso de manifiesto, una vez más, el efecto que la variación del precio del suelo tuvo en la composición de aquellos. Esa variación fue de tal magnitud que en pocos años se invirtió la proporción que hasta ese momento otorgaba una mayor participación a las instalaciones.

Respecto de las conclusiones provisorias, una constatación que sedesprende de la información reunida es que la consolidación de los derechos de propiedad y del mercado en la negociación de esos derechos, en un contexto de alza del precio del suelo, obligó a quienes tuvieron que recomponer el tamaño de sus predios a abonar importes más elevados por fracciones, cuyas dimensiones eran poco significativas. En este sentido, aun cuando los grupos propietarios resultaron muy beneficiados por el incremento de sus patrimonios, como con-

secuencia del aumento en el precio de la tierra, las mayores garantías sobre la propiedad los obligó a enfrentar costos crecientes al momento de recomponer sus propias explotaciones.

Otra conclusión todavía de carácter provisionales que, en el período abarcado, la agricultura comercial estaba acotada a un área restringida, las proximidades de una estación ferroviaria. Por ese motivo, no influía todavía en el promedio; a pesar de que las tierras, destinadas a la agricultura de aquel tipo, cotizaban a precios varias veces superiores a las destinadas a otras actividades.

## Notas

(1) Conviene recordar que fue Cortés Conde quien sostuvo que a partir de 1880 las tierras de la provincia de Buenos Aires se negociaron en un mercado bastante activo, donde los precios resultaban de la acción combinada de la oferta y la demanda. Sin embargo, él mismo planteó que con anterioridad a aquel año la operatoria inmobiliaria resultó afectada por la intervención estatal. Los volúmenes de tierras fiscales transferidas al dominio privado, cuyos precios eran fijados por el gobierno, terminaron por influir en los de todas las tierras. Con posterioridad, nuevas investigaciones revisaron esos supuestos. Cortés Conde, Roberto. *El progreso argentino, 1880-1914*, Buenos Aires, Sudamericana, 1979, pp. 159-160; Banzato, Guillermo. *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomus, Ranchos y Monte 1780-1880*, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, 2005; D'Agostino, Valeria Araceli. "Mercados de tierras en el "nuevo sur": los partidos de Arenales y Ayacucho entre 1824 y 1885", [CD] *XX Jornadas de Historia Económica, Mar del Plata*, 2006; Banzato, Guillermo. "La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense. Chascomús y Junín, 1860-1890", [CD] *XX Jornadas de Historia Económica, Mar del Plata*, 2006 y Mosse, Valeria. "La construcción estatal en la frontera sur. Un análisis a partir de los derechos de propiedad", en: Ferreyra, Ana Inés (dir.) *Cuestiones agrarias argentinas. Estado, mercado de tierras, formación de patrimonios y estrategias de producción en las provincias de Buenos Aires y Córdoba, 1780-1914*, Centro de Estudios Históricos, Córdoba, en prensa.

(2) A esa conclusión arribó Hilda Sabato a partir de datos fragmentarios. Con posterioridad, Guillermo Banzato la corroboró a partir del comportamiento experimentado por el conjunto de los precios correspondientes a los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte. Sabato, Hilda. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850 -1890*. Buenos Aires, Sudamericana, 1989, pp. 62-63; Banzato, Guillermo, *La expansión de la frontera bonaerense... Op. Cit.*, 2005, pp. 204-205.

(3) Ferrari, Marcela y Caldarone, Alicia. "Transacciones sobre tierras Públicas 1855-1880: La mesa de hacienda", Tesis de Licenciatura, Facultad de Filosofía y Humanidades, Universidad Nacional de Córdoba, 1988. Tognetti, Luis. "La formación del mercado de tierras. Las transacciones inmobiliarias rurales en la frontera sureste de Córdoba 1860- 1880", [CD] *XX Jornadas de Historia Económica*, Mar del Plata, 2006.

(4) Moreyra, Beatriz. *La producción agropecuaria en Córdoba 1880-1930*, Córdoba, Centro de Estudios Históricos "Prof. Carlos Segretti", 1992.

(5) Siguiendo a Polanyi, Reydon y Plata sostuvieron que las leyes sobre tierras dictadas por las ex colonias portuguesas y españolas hacia mediados del siglo XIX fueron fundamentales para la formación del mercado de la tierra. Reydon, Bastiaan; Plata, Ludwig. "La intervención en el mercado de tierras: posibilidades y limitaciones", en Reydon, Bastiaan; Ramos, Pedro (org.) *Mercado y políticas de tierras*, San Pablo, UNICAMP/Instituto de Economía, 1996, pp. 25-72, p. 30.

(6) De acuerdo con los autores citados, las garantías dada a la propiedad fortalecieron el

carácter de activo de de la tierra e hicieron viable la existencia del mercado secundario. Reydon, Bastiaan; Plata, Ludwig. “La intervención...” *Op. Cit.* p. 31.

(7) En un trabajo previo se determinó las consecuencias que tuvo para el fisco y para los intermediarios inmobiliarios el uso de los títulos de deuda pública para pagar la compra de tierras. Tognetti, Luis. “La formación del mercado de tierras...” *Op. Cit.*, 2006, p. 21.

(8) La serie se encuentra en el Archivo Histórico de la Provincia de Córdoba (en adelante A.H.P.C.).

(9) Respecto a las unidades de medida empleadas, para expresar la superficie se tomó la hectárea (en adelante ha) y para cuantificar el valor se empleó el peso boliviano (en adelante \$b.). Ésta era una moneda de plata de amplia circulación por el interior argentino. De hecho, la mayoría de las transacciones registradas se realizaron con esa moneda. El Estado cordobés la reconocía al cambio de \$b. 20 por \$f. 16.

(10) Tanto los libros de Caja como los de Consolidación de deuda forman parte de la serie de Hacienda y se encuentran en el A.H.P.C.

(11) Los juicios sucesorios se siguieron a través de la serie de Escribanías, también ubicadas en el A.H.P.C. En tanto las mensuras administrativas y judiciales se consultaron en el Archivo de Mensuras de la Dirección Provincial de Catastro.

(12) En otro trabajo se analizan las políticas desplegadas por la provincia de Córdoba y los mecanismos que permitieron instaurar los derechos de propiedad en las zonas de frontera. Tognetti, Luis. “La definición de los derechos de propiedad en un espacio común de la frontera de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires a fines del siglo XIX”, en: *Actas de las V Jornadas de investigación y debate ‘Trabajo, propiedad y tecnología en el mundo rural argentino’ Homenaje al Profesor Miguel Murmis*”, Soporte CD-ROM, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, 2008.

(13) La mitad de la superficie mencionada en el texto se incorporó con la consolidación de la línea de La Carlota a Melincué en 1864. Luego con el desplazamiento de las defensas hasta el río Quinto, en 1869, se agregaron las 700.000 restantes. Sin embargo de estas últimas, sólo 400.000 correspondieron al dominio público provincial y el resto al dominio privado, como parte de la merced de Arrascaeta. Esta concesión fue realizada por la corona española al general Miguel de Arrascaeta en 1766 por sus servicios en la frontera. La merced abarcaba una franja de terreno al este de La Carlota y hasta las proximidades de Melincué. Sus dimensiones eran de 50 kilómetros de norte a sur por 140 de este a oeste, conformando una superficie de 700.000 ha. Los descendientes del concesionario original transfirieron sus derechos a distintos inversores quienes iniciaron los trámites para la mensura judicial de esos terrenos, con la finalidad de perfeccionar los títulos de propiedad. Asimismo, el fallo arbitral de la Corte Suprema de Justicia sobre los límites jurisdiccionales entre Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires dejó la mitad de la extensión de dicha merced dentro de la primera provincia y el resto dentro de la segunda. Archivo de Mensuras Judiciales (en adelante A.M.J.) Mensuras Judiciales aprobadas, departamento Unión, N°34, 1874, Merced de Arrascaeta.

(14) En efecto, la ley aludida estableció como límites de los territorios nacionales, al norte el paralelo de 35° y al este el meridiano de grado 5°, respectote la ciudad de Buenos Aires. Las tierras ubicadas al norte y al este de esa demarcación eran provincias, sin especificar qué parte correspondía a cada una. Tognetti, Luis. “La definición de los derechos...” *Op. Cit.*, pp. 8-9.

(15) *Ibidem* pp. 11-12.

(16) A diferencia de la legislación que regía en la materia desde 1858, la nueva normativa definió con mayor precisión qué tierras eran fiscales. Además, dejaba sin efecto la denuncia de tierras, al facultar al Poder Ejecutivo para vender en pública subasta los lotes previamente deslindados y amojonados y con sus planos respectivos. Asimismo, duplicó el precio base y autorizó la venta en otras plazas, bajo ciertas condiciones. Brussa, Carina; Canovas, Victoria; Prosdócimo, Carolina. *La tierra y el mundo agrario a través de su legislación. La provincia de Córdoba en el siglo XIX*, Córdoba, Centro de Estudios Históricos, 2001, pp. 52 y 53.

(17) Brussa, Carina; Canovas, Victoria; Prosdócimo, Carolina. *La tierra y el mundo... Op. Cit.*, pp. 53-55.

(18) La venta directa y el remate simulado se practicaron en relación a una modalidad definida como la “transacción incompleta”. Esta modalidad fue puesta en práctica por la provincia de Córdoba para defender sus intereses territoriales frente a los de la Nación y de las provincias de Buenos Aires y Santa Fe, según se lo mencionó en otra parte del texto. Tognetti, Luis. “La definición de los derechos...”, *Op. Cit.*, p. 12.

(19) En otro trabajo se constató el mecanismo que vinculó el negocio de la tierra con la amortización de la deuda pública. Básicamente, ese mecanismo se asentaba en la diferencia entre el valor de mercado de los títulos y el valor nominal al que los recibió el erario. A esa conclusión se arribó a partir de corroborar el valor de mercado de algunos de los papeles de la deuda y de la constatación de que quienes los utilizaron para la compra de inmuebles no eran los acreedores originales del fisco. Tognetti, Luis. “La formación del mercado de tierras...” *Op. Cit.*, p. 19.

(20) *Compilación de leyes, decretos, acuerdos de la Excelentísima Cámara de Justicia y demás disposiciones de carácter público dictadas en la Provincia de Córdoba desde 1810 a 1870*. Tomo Segundo, Córdoba, El Interior, 1888, pp. 129-130.

(21) Las tierras se vendían en efectivo y se aceptaban pagarés a plazo negociables en las entidades bancarias. Este es un aspecto importante, pues las nuevas entidades financieras asentadas en el Río de la Plata expandieron la oferta de crédito y ayudaron a financiar operaciones de este tipo.

(22) Estas tierras se incorporaron al dominio público con el avance de la frontera de 1869. Sin embargo, la indefinición en que permanecieron respecto a si pertenecían al dominio público provincial o nacional demoró su traspaso a manos privadas.

(23) A.H.P.C., Hacienda, Libros de Caja T°830, 1878; T° 859, 1879 y T° 879, 1880.

(24) La ley de 1878 mencionada varias veces, además de delimitar los territorios nacionales de los provinciales, reconoció los derechos adquiridos por los particulares. De modo, que no sólo legalizó la ocupación que hicieron las provincias sino, también, las ventas que practicaron con anterioridad a su aprobación. Tognetti, Luis. “La definición de los derechos...”, *Op. Cit.*, 2008, p. 14.

(25) A.H.P.C. R. 1, I. 198, a.1865, f°191 vto. y 228R. 2, I.17, a.1865, f° 227vto., 262, 287 vto., 291, 327, 335.

(26) De acuerdo con la información obtenida del juicio sucesorio de Camilo Leon, su estancia San Eusebio contaba con una superficie de 672 ha. Además entre los bienes inventariados figuraban otros inmuebles rurales, que en total conformaban una superficie de 8600 ha. Excepto la primera propiedad, a las demás se las denominaba suertes o campos. Y la principal diferencia consistía en que sólo la primera contaba con casa-habitación, corrales, etc. A.H.P.C. Escribanía N°1, 1878, Leg. 565, exp. N°1; Escribanía N°2, 1865, Leg. 164, Exp. 24; Reg.1, a. 1860, I. 195, f°228 vto., a. 1869, I.201, f°202 y 323, a. 1872, I.209, f°582, I.210, f° 966 vto.

(27) Su titular Victoriano Ordóñez adquirió la tierra a los sucesores de Arrascaeta en la década del 50. A.H.P.C Reg. 2, a. 1880, I. 55, f°213 vto.

(28) A.H.P.C. Escribanía N°2, 1865, leg. 164, exp. 24.

(29) Si la comparación se realiza con la inversión en hacienda vacuna y lanar, ésta respecto al valor de la tierra es 10 veces superior. *Ibidem*.

(30) A.H.P.C. Reg.3, a. 1869, I. 28, f° 1259vto; a. 1872, I. 36, f°913 vto., 888vto y 926; a. 1873, I. 37, f° 564 vto.; Reg. 2, a. 1873, I.30, f°59 vto., a.1879, I.53, f°43y 548vto.

(31) De las compras practicadas por su titular, Salustiano Carranza, sólo se tienen los datos correspondientes a la adquisición al fisco, en 1866, de 2.600 ha por las que abonó \$b. 468. El cálculo arroja un valor de \$b. 0,18 la ha., sumamente bajo para los precios de la época. La razón por la cual pudo adquirirlas por una cifra tan modesta se debió a los beneficios que otorgaba la ley del 25 de noviembre de 1864, respecto de los sobrantes de tierras fiscales. A.H.P.C. Reg.2, a.1866, I.18, f°284 y

Brussa, Canovas, Prosdocimo. *La tierra y el mundo agrario...* Op. Cit., 2001, p. 82.

(32) A.H.P.C. Reg.1, a. 1869, I.201, fº202.

(33) Es importante señalar que en el mismo sucesorio se inventariaron otras parcelas, como se mencionó en la nota 25. Entre todas conformaban una superficie de 8600 ha y debieron formar parte de la explotación pecuaria que llevaba adelante León. Si se computara el valor de esa superficie la composición resultante indicaría que el suelo representaba el 92% y las mejoras sólo el 8%. A.H.P.C. Escribanía Nº1, 1878, Leg. 565, Exp. 1.

(33) A.H.P.C. Reg.4, a. 1860, I.195, fº232; Reg. 2, a. 1873, I. 32, fº1228vto.; I. 33, fº1553.

(34) A.H.P.C. Reg. 2, a. 1866, I.18, fº20 vto.; Reg.2, a. 1873, I.30, fº187vto.

(35) A.H.P.C. Reg. 2, a. 1865, I.17, fº287vto., fº327; a.1866, I.18, fº251, Reg. 1, a. 1865, I.198, fº228; a.1866, I.199, fº128 vto.; 403 vto.; a.1867, I.200, fº12; Reg. 3, a. 1866, I.22, fº443; a.1879, I.50, fº252.

(36) A.H.P.C. Reg. 1, a.1867, I. 200, fº218, Reg. 2, a. 1874, I.35, fº532, Reg. 3, a. 1867, I. 23, fº 408, 545, a. 1868, I.24, fº 90vto., a. 1873, I.37, fº273vto., a.1874, I.40, fº748.

(37) A.H.P.C. Reg. 4, a.1868, I.24, fº198, Reg. 3, a.1869, I. 27, fº696, a. 1870, I.29, fº55,98vto., 282.

(38) A.H.P.C. Reg. 4, a. 1866, I. 23, fº163, a.1868, I.24, fº194, 196, Reg. 3, a. 1871, I.32, fº495vto, I.34, fº1608, a.1872, I.36, fº731vto., a.1878, I.49, fº784vto.

(39) A.H.P.C. Reg.2, a. 1875, I. 38, fº453, a. 1876, I. 45, fº 951, Reg. 3, a. 1877, I. 46, fº 504, Reg. 4, a. 1875, I.33, fº183vto.

(40) A.H.P.C. Reg. 4, a. 1875, I.33, fº183 vto.

(41) A.H.P.C. Reg. 3, a. 1879, I.51, fº664 vto.

(42) Aníbal Arcondo se refiere al fuerte incremento en los precios que experimentaron los inmuebles rurales en la década del 80, en general, y destaca, especialmente, el aumento de aquellos que se ubicaban en la región pampeana cordobesa. Sin embargo, para sostener sus afirmaciones ofrece ejemplos de casos y no series. Arcondo, Aníbal, *En el reino de Ceres. La expansión agraria en Córdoba 1870 – 1914*. Córdoba, Universidad Nacional de Córdoba, 1999, p. 40.