

## Introducción

Guillermo Banzato  
Centro de Historia Argentina y Americana  
Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales (UNLP-CONICET)  
Universidad Nacional de La Plata

La apropiación privada de la tierra en Argentina se llevó a cabo desde el período colonial y durante todo el proceso de independencia y organización estatal expulsando a los pueblos aborígenes.<sup>1</sup> El tema tiene una larga tradición en la historiografía y continúa formando parte de las indagaciones de los historiadores, toda vez que el presente nos convoca en las actuales discusiones sobre la intervención del Estado en la regulación de los impuestos a la producción agraria<sup>2</sup>, la extranjerización del suelo,<sup>3</sup> o la aparentemente imparable sojización del territorio, arrasando nuevamente con la población campesina en el norte del país.<sup>4</sup>

En este contexto nació este libro, a partir de la entusiasta propuesta que Rodolfo Richard-Jorba nos hiciera para preparar la mesa sobre Mercados de Tierras Rural en las *II Jornadas Interdisciplinarias de Investigaciones Regionales. Enfoques para la Historia*, que se realizaron en Mendoza en septiembre de 2011. Con el mismo empeño aceptamos el desafío, proponiendo desde la convocatoria una discusión profunda y más prolongada de los textos que nos permitiera publicarlos en formato libro. De modo que trabajamos conjuntamente con los expositores con el fin de llegar a las Jornadas con argumentos suficientemente avanzados como para que la discusión aportara a los detalles y posibles comparaciones que obligaran a una relectura o avance sobre determinada fuente. En una relatoría breve organizamos los núcleos temáticos comunes distinguiendo las diferencias regionales, luego el importante esfuerzo de lecturas cruzadas entre los autores nos permitió redefinir

---

1 Agradezco las atentas lecturas de María Elena Infesta y Fernanda Barcos.

2 Dos agudos análisis fueron escritos apenas finalizado el conflicto con el campo en 2008: SARTELLI, Eduardo *Patrones en la ruta*, Ediciones RyR, Buenos Aires, 2008 y BARSKY, Osvaldo y DÁVILA, Mabel *La rebelión del campo*, Sudamericana, Buenos Aires, 2008. Con mayor distancia de los hechos, HORA, Roy "La crisis del campo del otoño de 2008", en *Desarrollo Económico*, vol. 50, n° 197, 2010, pp. 81-111; BALSÁ, Javier y LÓPEZ CASTRO, Natalia "Transformaciones socioproductivas, actores sociales y modelos de desarrollo rural en disputa. Reflexiones en torno al conflicto agrario reciente en la Región Pampeana", en MUZLERA, José, POGGI, Marina y CARRERAS DOALLO, Ximena (compiladores) *Aportes, sujetos y miradas del conflicto agrario argentino (1910-2010)*, CICCUS-Agencia-CEAR, Buenos Aires, pp. 141-162.

3 Para comprender que la compleja trama de las inversiones extranjeras en tierras tiene raíces profundas en la historia argentina véanse dos estudios ya clásicos: MIGUEZ, Eduardo José *Las tierras de los ingleses en la Argentina. 1870-1914*, Buenos Aires, Editorial de Belgrano, 1985 y BARBERÍA, Elsa Mabel *Los dueños de la tierra en la Patagonia Austral, 1880-1920*, Río Gallegos, Universidad Nacional de la Patagonia Austral, 1995.

4 Las permanentes denuncias del Movimiento de Campesinos de Santiago del Estero en: <http://mocasvc.blogspot.com.ar/>, sus raíces históricas en cuanto a la propiedad de la tierra en el capítulo de María Cecilia Rossi en este libro.

el alcance del libro pues el debate y la puesta a punto de los textos nos obligó a ampliar los objetivos.

El problema de la disponibilidad de fuentes en cada provincia no sólo da cuenta del recorrido histórico de la construcción de las burocracias provinciales, sino que se transforma en el límite de lo posible para el trabajo del historiador y condiciona los desarrollos desiguales de las historiografías. Para Buenos Aires contamos con trámites de tierras y mensuras, protocolos de escribanos, testamentarias, fuentes editadas estatales, periódicos y fondos documentales de empresas inmobiliarias, al tiempo que la profusa producción sobre el tema nos ha permitido presentar una imagen de las operaciones y hectáreas, todavía incompleta pero con un importante grado de representación, mientras que sobre los precios sólo contamos con una serie para Chascomús y Junín y el microespacio de los ejidos todavía está casi inexplorado, salvo el caso de Mercedes.<sup>5</sup> Djenderedjian ha trabajado con testamentarias (sufriendo el problema de la falta de un archivo debidamente catalogado de modo que su muestra está sesgada hacia los casos del occidente entrerriano) y fichas del segundo censo nacional para los departamentos de Victoria, sobre el Paraná, y Concepción del Uruguay en el oriente provincial, sin embargo el capítulo expresa también la ímproba tarea de reconstrucción de la historia económica y social de Entre Ríos en la que se ha destacado, junto a Roberto Schmit. Los trabajos de Martirén sobre las colonias de Santa Fe, Tognetti sobre el sur cordobés y Cantarelli en torno al valle de Uco mendocino, también han utilizado los protocolos notariales, de modo que ya podemos empezar a pensar el movimiento de los precios de tierra en perspectiva comparada. Fandos y Teruel le sacaron jugo hasta a la última letra de los expedientes de solicitudes de escrituración en la Quebrada de Humahuaca, entre la más pobre documentación jujeña y Rossi apeló a las mensuras de tierras del antiguo Matará, en el este de Santiago del Estero, una provincia donde los archivos han sido diezmados por la desidia de años y el más reciente fuego de la bronca popular.<sup>6</sup>

La cruda realidad del problemático resguardo de fuentes en los archivos provinciales y su impacto en las historiografías se impuso al optimista objetivo inicial, de modo que esta compilación continúa aportando evidencias para una historia de la privatización de la tierra durante el siglo XIX,<sup>7</sup> analizando las políticas de los gobiernos y sus resultados, como paso previo e ineludible para

5 En nuestro trabajo damos cuenta de las que utilizamos en nuestras investigaciones, tanto como de las que han recopilado nuestros colegas.

6 Véase DARGOLTZ, Raúl *El santiagueño. Crónica de una pueblada argentina*, Ediciones RyR, Buenos Aires, 2011, cap. VII.

7 Hicimos una puesta al día en BLANCO, Graciela y BANZATO, Guillermo *La cuestión de la tierra pública en la Argentina. A noventa años de la obra de Miguel Ángel Cárcano*, Prohistoria, Rosario, 2009. Para el caso de Mendoza, además del capítulo de Cantarelli, remitimos a RICHARD-JORBA, Rodolfo A. "La especialización vitícola y el desarrollo del mercado de tierras agrícolas en la Provincia de Mendoza (Argentina), 1870-1910", en

afrontar investigaciones más específicas sobre su impacto en las economías regionales y nacional. Adicionalmente, incluye el estudio de la conformación de los mercados hasta el comienzo del boom exportador y primer cierre de la frontera sur en 1880, en aquellos espacios en que se han podido construir series de operaciones y precios. Los trabajos están centrados en las variaciones en las pautas de distribución de la riqueza inmobiliaria rural (Djenderedjian), el empuje liberal y las permanencias de antiguas prácticas (Fandos - Teruel), la emergencia de los mercados de tierras (Tognetti, Martirén, Banzato-Barcos-D'Agostino). En el trabajo sobre Buenos Aires hacemos un recorrido por los abordajes teóricos sobre el tema de los mercados desde los textos pioneros apoyados en la teoría económica clásica hasta los más nuevos que abrevaron en Polanyi, Levi y el neo institucionalismo. Asimismo, el capítulo de Djenderedjian da cuenta de los avances logrados en las discusiones en torno la distribución de la riqueza.<sup>8</sup>

Estos enfoques se entrecruzan en varios temas en torno a la compleja trama de la apropiación del territorio aborígen por la corona española y su continuidad jurídica en los gobiernos independientes, su lenta pero inexorable privatización y las permanencias de antiguas prácticas de ocupación y uso hasta bien entrado el siglo XX.

Identificamos las variables que condicionan el desarrollo diferenciado de las distintas provincias, que muy bien trata Djenderedjian para el litoral, por lo que aquí podremos, siguiendo algunos de sus tópicos, ampliar el foco. La primera condición deviene de la particular conformación del territorio, pues hasta donde quiso y pudo ocupar el mundo hispánico quedaron espacios "cerrados", dejando "fronteras abiertas" que paulatinamente se fueron empujando hacia el oeste y sur en la línea Buenos Aires - Mendoza, hacia el este desde Salta y Jujuy a Santiago del Estero y Córdoba, hacia el oeste y norte desde Santa Fe. En este libro se exploran, entre los primeros, la forzada privatización durante la segunda parte del siglo XIX de las tierras ya ocupadas de antaño en Entre Ríos y Jujuy. Entre los segundos, la conformación del mercado de tierras en Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, Mendoza y Santiago del Estero. Otra variable fundamental es la construcción de un régimen de propiedad fundiaria, que en todos los casos fue un proceso largo, sumamente complejo en tanto las formas de ocupación se multiplicaban como lo muestran los casos de Buenos Aires, Entre Ríos y Jujuy, plagado de normas que otorgaban la propiedad o el derecho de usufructo modificándose una y otra vez. Relacionado con éste está el problema de la calidad institucional, pues el sostenimiento de los

---

*Anuario IEHS*, n° 19, 2004, pp. 443-471.

8 Para el Buenos Aires de la primera mitad del siglo XIX, este tema está profundamente trabajado en GELMAN, Jorge y SANTILLI, Daniel *De Rivadavia a Rosas. Desigualdad y crecimiento económico*, Universidad de Belgrano-Siglo Veintiuno Editores, Buenos Aires, 2006 y más recientemente una visión que integra a otras regiones, acompañada de un estado del arte que pone a estos estudios en el contexto internacional en GELMAN, Jorge *El mapa de la desigualdad*, Prohistoria, Rosario, 2011.

gobiernos dependía tanto de los acuerdos y rupturas entre las elites locales como del origen de los fondos para crear y mantener una burocracia más o menos estable, pero siempre creciente.<sup>9</sup> En ese sentido, echar mano de las tierras conquistadas para paliar la escasez de los erarios provinciales fue una estrategia que dio más beneficios indirectos que incrementos concretos en las cuentas, pero dejó como resultado un complejo *corpus* legal que nunca terminaba de ordenar las múltiples formas de la ocupación del suelo. Entre los particulares modos de entender la *res pública*, en Jujuy nos encontramos con una oficina de tierras en manos de una familia durante más de treinta años, con capacidad de decisión e intervención en los asuntos de tierras. Santiago del Estero cerrará su oficina topográfica en 1881 y recién a mediados de la década siguiente se ordenará en la provincia la conformación de un catastro para la contribución directa, en plena época de entrega masiva de tierras. Entre Ríos, con una historia de ocupación territorial compleja, no podrá organizar su catastro hasta la década de 1870.<sup>10</sup>

En cuanto a las tierras públicas, en el trabajo sobre Buenos Aires se realiza una compilación posibilitada por una historiografía rica en análisis desde la moderada composición colonial hasta las sucesivas ventas de fines del siglo XIX, pasando por el usufructo. En tanto en Entre Ríos el proceso de consolidación de la propiedad fue más corto y más traumático, sobre tierra ya apropiada. En Córdoba se destacan los instrumentos legales, la utilización fiscal de la tierra pública y defensa de intereses territoriales, al tiempo que se detalla la oferta estatal y los negocios privados con la tierra pública y se argumenta cómo ésta impulsó la demanda del mercado privado. El caso de Jujuy se diferencia por la diversidad en la apropiación, desde la enfiteusis a la ocupación de hecho, el

---

9 Luego de los trabajos de BURGÍN, Miron *Aspectos económicos del federalismo argentino*, Solar, Buenos Aires, 1987 (primera edición en 1960) y HALPERÍN DONGHI, Tulio *Guerra y finanzas en los orígenes del Estado argentino (1791-1850)*, Editorial de Belgrano, Buenos Aires, 1982, hace unos años se retomó el tema de la fiscalidad. Hicimos una puesta al día en AMARAL, Samuel y BANZATO, Guillermo "Fiscalidad y cambio institucional en la transición de la monarquía a la república, 1780-1860", *Jornada Académica: Temas de Historia Económica*, Buenos Aires, 25 de noviembre de 2009. Véase también GARAVAGLIA, Juan Carlos "Algunos aspectos preliminares acerca de la 'transición fiscal'", en *Illes e imperis*, n° 13, 2010, pp. 147-180.

10 En ese sentido el contraste con Buenos Aires es fuerte, puesto que allí el avance fronterizo y la fundación de pueblos se realizó apoyada en una compleja trama de saberes especializados y construcción de una agencia estatal que se ocupó de asegurar los derechos de propiedad privada y compilar la información que necesitaba el estado. D'AGOSTINO, Valeria "Los orígenes de la agrimensura como profesión: su relación con el Estado y el régimen de propiedad de la tierra (Provincia de Buenos Aires, primera mitad del siglo XIX)", en GIRBAL-BLACHA, Noemí M. y MENDONÇA, Sonia Regina *Cuestiones agrarias en Argentina y Brasil*, Prometeo, Buenos Aires, 2007, pp. 271-288; GAUTREAU, Pierre y GARAVAGLIA, Juan Carlos "Inventando un nuevo saber estatal sobre el territorio: la definición de prácticas, comportamientos y agentes en las instituciones topográficas de Buenos Aires, 1824-1864", en GARAVAGLIA, Juan Carlos y GAUTREAU, Pierre *Mensurar la tierra, controlar el territorio. América Latina, siglos XVIII-XIX*, Prohistoria, Rosario, 2011, pp. 63-96; CANEDO, Mariana "Mucho más que una cuestión de medidas. Las comisiones para el arreglo de los pueblos del Estado de Buenos Aires. Pergamino, Arrecifes, San Pedro, 1854-1856", en GARAVAGLIA, Juan Carlos y GAUTREAU, Pierre, *Mensurar la tierra...* Cit., pp. 259-293.

problema de los baldíos, los remates y la reversión de la propiedad al fisco.<sup>11</sup> En cuanto a Santiago del Estero, podemos apreciar mecanismos comunes, sobre todo con Córdoba, en las estrategias de endeudamiento y utilización de la tierra pública por el Estado provincial. La geografía se impone para dar especificidad a Mendoza donde se destaca el riego como condición necesaria de la producción y a partir de allí la entrega de tierras públicas.

En el proceso de ocupación y privatización del suelo los trabajos que aquí presentamos analizan las estrategias de los sujetos y de los gobiernos. Entre los primeros podemos señalar las múltiples acciones de los antiguos ocupantes ante los cambios institucionales en Entre Ríos, donde resistieron a la conformación de un catastro tanto como al cobro de arrendamientos de tierras públicas; en Buenos Aires, donde fueron asentándose en los nuevos territorios adaptándose a las diferentes formas del acceso a la propiedad o en Jujuy, tratando de sostener las tierras en las que producían desde antaño. Por otro lado entre quienes se incorporaban al negocio rural es notable la gran diversidad de opciones, desde los migrantes y notables locales que compraban tierras en los ejidos, los inmigrantes en las colonias santafesinas y los pueblos, a los grandes terratenientes que tenían por horizonte el mapa entero del país y vemos expresado en el caso de Santiago del Estero, Córdoba e igualmente en Mendoza, donde jugaron un papel fundamental los agentes que poseían la tierra, tenían acceso a información precisa, y loteaban, además de la participación de políticos sumados a capitalistas de nivel nacional en el proceso. Estos grandes empresarios fueron desarrollando diferentes modalidades de negocios para adaptarse a la vinculación con el mercado de mano de obra y producción como los ganaderos santafesinos que retuvieron sus tierras de pastoreo hasta tanto el negocio de las colonias se hiciera menos arriesgado o los más poderosos inversores con asiento en Buenos Aires a quienes uno imagina poniendo el dedo en los precarios mapas de la época para indicar que su próxima compra estaría en el monte santiagueño, en la Patagonia o en la ampliación de la producción agroganadera en el sur de Córdoba.<sup>12</sup>

Los gobiernos provinciales intentaron diferentes estrategias para ordenar sus cuentas y definir sus límites avanzando sobre los territorios aborígenes. La voracidad fiscal no se satisfizo ni con la venta, ni con la entrega de la tierra en usufructo, pero fue generando las condiciones para el

---

11 Si para quienes estudiamos el caso bonaerense nos parecía compleja la profusa y repetitiva legislación y las tramas entre los actores de la campaña, era porque ignorábamos lo que sabemos ahora sobre Jujuy, gracias a los trabajos de Cecilia Fandos y Ana Teruel.

12 Para estos casos de propiedad territorialmente diversificada véase BLANCO, Graciela *Tierra, ganado y empresas en Neuquén. Poder público e inversiones privadas, 1880-1970*, Tesis de doctorado, Universidad Nacional de La Plata, 2002; REGUERA, Andrea *Patrón de estancias*, Eudeba, Buenos Aires, 2006 y BANZATO, Guillermo y ROSSI, María Cecilia "El mercado de tierras en las fronteras interiores argentinas. La expansión territorial de Buenos Aires y Santiago del Estero en la segunda mitad del siglo XIX", en *América Latina en la Historia Económica*, n° 34, 2010, pp. 7-34.

asentamiento de población y el surgimiento de pueblos en la campaña que fueron conformando los mercados de tierras y de consumo a partir de los cuales también crecía el comercio, posibilitando nuevas formas de exacción fiscal. El pionero trabajo de Miguel Ángel Cárcano ya había puesto la atención sobre la entrega de tierras para usar el producto en los apuros financieros de las provincias, Tulio Halperín Donghi lo demostró en el escaso peso que la venta de tierras tuvo en las arcas de la provincia de Buenos Aires. En este libro Tognetti hace una minuciosa descripción de las formas de pago y los ingresos en el tesoro cordobés.<sup>13</sup>

La colonización agrícola es todo un tema en sí mismo, puesto que puede analizarse tanto desde el ángulo de políticas estatales como desde los sujetos. Si la historiografía argentina es rica en producciones para las provincias de Santa Fe y Buenos Aires,<sup>14</sup> Martirén revisa aquí el impacto de los primeros años del proceso colonizador en el mercado de tierras en la primera y Djendedjian desarrolla los límites de los intentos entrerrianos por colonizar espacios que ya no eran los mejores para la agricultura.

Finalmente, este libro se ocupa también de la constitución de los mercados de tierras, y elegimos el plural para expresar lo más cabalmente posible un proceso complejo, que se iba desplegando a medida que nuevas regiones incorporaban al influjo comercial y productivo que alimentaba la vinculación con los mercados internacionales a través de los puertos del litoral, pero también, en una escala nada desdeñable, a través de la cordillera hacia el Pacífico, al menos hasta que el cierre de las fronteras en los años '30 del siglo pasado lo permitieron.<sup>15</sup> La diversidad de alternativas nos invita a ser cautos sobre la integración de un único mercado de tierras, ni siquiera en la esfera provincial o regional. La cuestión de la conformación de los mercados de tierras se presenta en este libro a partir de tres centros de atención: la compraventa expresada en operaciones y hectáreas, el comportamiento de los precios y el análisis en torno al alcance del mercado.

13 CARCANO, Miguel Ángel *Evolución histórica del régimen de la tierra pública, 1810-1916*, La Facultad, Buenos Aires, 1925; HALPERIN DONGHI, Tulio *Guerra y finanzas en los orígenes del Estado Argentino, (1791-1850)*, Editorial de Belgrano, Buenos Aires, 1982.

14 Para el caso santafesino sigue siendo texto de referencia la obra pionera de GALLO, Ezequiel *La pampa gringa*, Edhasa, Buenos Aires, 2004 (primera edición 1983). Para Buenos Aires, los estudios de BEJARANO, Manuel "Inmigración y estructuras tradicionales en Buenos Aires (1854-1930)", en DI TELLA, Torcuato y HALPERIN DONGHI, Tulio *Los fragmentos del poder*, Jorge Álvarez, Buenos Aires, 1969, pp. 75-149; GIRBAL, Noemí M. *Los centros agrícolas en la provincia de Buenos Aires*, Fundación para la educación, la ciencia y la cultura, Buenos Aires, 1980 y SESTO, Carmen "Implementación de la política estatal ganadera en la provincia de Buenos Aires. Ley de Centros Agrícolas (1987)", en *Investigaciones y ensayos*, n° 32-33, 1982, pp. 387-429, habían dado cuenta de un proceso totalmente diferente, y últimamente DJENDEREDJIAN, Julio *La agricultura pampeana en la primera mitad del siglo XIX*, Universidad de Belgrano - Siglo Veintiuno Editores, Buenos Aires, 2008, cap. IV describió muy bien la colonización de la primera mitad del siglo XIX. Sobre el conjunto del espacio pampeano es ineludible DJENDEREDJIAN, Julio; BEARZOTTI, Sílcora y MARTIRÉN, Juan Luis *Expansión agrícola y colonización en la segunda mitad del siglo XIX*, Universidad de Belgrano - Teseo, Buenos Aires, 2010.

15 BANDIERI, Susana "Neuquén en debate: acerca de la continuidad o ruptura del espacio mercantil andino", *Anuario del IEHS*, n° 14, 1999, pp. 535-563.

Sobre el primer punto, en Buenos Aires hemos encontrado que en la campaña y en los ejidos los negocios se expresan en forma diferente. Las estancias y campos, con demandantes y oferentes tanto locales como externos, tienen un movimiento fluctuante y en descenso en las hectáreas, mientras que las operaciones también son fluctuantes pero en alza, de modo que el conjunto nos permite evidenciar que el mercado y el ciclo de vida fueron fragmentando las extensiones originales. En cambio en los ejidos las transferencias de derechos aumentaron en un mercado con características locales, pues la mayor parte de las operaciones se hicieron entre ejidatarios aunque se incorporaron a este sector inmigrantes. En Santa Fe también los movimientos fluctuaron, pero con un descenso tanto en operaciones como en hectáreas hacia el final del período, también aquí seguramente necesitamos un lapso de tiempo más amplio para ver el comportamiento del mercado, pero esta constatación es suficiente para identificar los límites de las operaciones. Aquí parece que la oferta de tierra que entra al mercado satura una demanda todavía poco activa debido a que se encontraba con los límites geográficos de trabajar tierra sin la posibilidad de trasladar rápidamente la producción. Sin dudas, en este aspecto, nuevos trabajos que avancen sobre la época de la extensión de las vías férreas completarán estos estudios. En el sur cordobés los comportamientos fueron similares al caso bonaerense pero con menos diferencia entre operaciones y hectáreas. Hay menos fragmentaciones y más cambio de titulares sobre los mismos campos, aquí el argumento de la tierra como activo líquido explica bien la cuestión de las ventas de corto plazo.

En cuanto a los precios, en el trabajo sobre Buenos Aires al comparar la tasación fija de la tierra pública con precios de transacciones privadas, éstos siempre estuvieron más altos, mostrando las alternativas en los diferentes mercados. La tendencia de largo plazo es al alza en la campaña, con mayor dispersión en los ejidos. En Entre Ríos se ve el mismo fenómeno, pero a partir de un indicador indirecto como es el aumento del porcentaje de la tierra en el total del capital de los patrimonios rurales. En Santa Fe los precios tienen un primer ciclo de alza y otro de baja, para una explicación de fondo necesitaríamos tomar un período más largo, no obstante, la competencia de las otras colonias y el estancamiento en la demanda debido a lo incierto del negocio durante los primeros años son dos factores a tener en cuenta. En Mendoza los precios tuvieron un aumento en el corto plazo, pero sin mejoras. En el caso de Córdoba, los precios en los departamentos del sur subieron durante el período, con variaciones locales a tener en cuenta, pues la tierra en Río Cuarto era más cara que en Unión y no hubo tantas fluctuaciones.

En cuanto al funcionamiento de la oferta y la demanda de tierras, nos preguntamos si podemos hablar de mercado o de mercados. En Buenos Aires hemos demostrado que la conformación de

mercados con lógicas diferenciales confluyen a un mercado integrado, claro que nos favorece la mirada de largo plazo. En Entre Ríos Djenderedjian nos muestra las condiciones de posibilidad de los mercados de tierras y la conformación de un mercado supralocal. En Santa Fe la conceptualización de Martirén parte de la constatación de un mercado dual o bifronte con grandes estancias y tierras de colonización agrícola. El sur de Córdoba y Santiago del Estero son dos ejemplos de mercados locales con participación externa, nos preguntamos si estamos ante mercados locales que han sido copados por grandes inversores o podríamos referirnos ya a algunos espacios que requieren grandes capitales que sólo están en Buenos Aires y que van invirtiendo especulativamente en un mercado que, en esta perspectiva, se constituye en nacional, si sumamos Santiago del Estero, sur de Córdoba, La Pampa y Patagonia. Mientras más nos alejamos de los espacios regionales mejor vinculados a la exportación transatlántica, la presión sobre la tierra sólo responde a factores locales menos dinámicos, como es el caso de Jujuy, una provincia de antiguas prácticas de ocupación toleradas por el estado, donde las transacciones se formalizan entre personas del lugar y hay ocupación de larga data, de modo que no podríamos hablar estrictamente de mercado, todavía.

Así, vemos que las transacciones con derechos de uso han sido comunes a diferentes configuraciones territoriales, pero con similares contextos normativos, pues presentamos ejemplos para Buenos Aires<sup>16</sup> a mediados de siglo y Jujuy en la última parte. En la misma expansión fronteriza bonaerense podemos distinguir mercados de tierras de campos y estancias tanto como mercados de quintas y chacras de ejidos con comportamientos y actores diferentes. En Santa Fe se analizan mercados bifrontes, pues mientras las tierras de pastoreo se mantuvieron fuera del negocio de colonización tuvieron un ritmo diferente al de las últimas. Finalmente, la convergencia hacia un mercado provincial y luego, en alguna medida, nacional de tierras que se describe para Entre Ríos se replica en Buenos Aires, Córdoba, Mendoza y Santiago del Estero<sup>17</sup>

Claro que, además del ritmo de transacciones, el origen de los sujetos que intervienen y las hectáreas negociadas, para analizar en profundidad el mercado de tierras hay que contar con series de precios de largo plazo. Aquí, el primer problema que se nos presenta para poder hacer alguna comparación es que hasta 1881 en buena parte de las provincias los pesos plata bolivianos siguieron

16 En Buenos Aires, ya lo habían demostrado INFESTA, María Elena *La pampa criolla*, Editorial de la Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, 2007 y VALENCIA, Marta *Tierras públicas-tierras privadas, Buenos Aires, 1857-1876*, Editorial de la Universidad Nacional de La Plata - Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 2005, aquí nos ocupamos de los terrenos de ejidos.

17 Otros trabajos han demostrado que en este caso podría agregarse las tierras patagónicas, también vinculadas con los capitales provenientes de Chile, por ejemplo: BANDIERI, Susana y BLANCO, Graciela "Política de tierras en los Territorios Nacionales: entre la norma y la práctica", en BLANCO, Graciela y BANZATO, Guillermo *La cuestión...* Cit., pp. 163-199; BARBERÍA, Elsa Mabel *Los dueños...* Cit.

vigentes.<sup>18</sup> Y no contamos, todavía, con tablas confiables que nos permitan realizar comparaciones al detalle de los precios de la tierra.

Compilando datos todavía fragmentarios es posible hacer algunas comparaciones sobre el precio de la tierra pública, siempre teniendo en cuenta la especificidad de los contextos provinciales. Para Córdoba, contamos con información sobre el Departamento Unión, en la zona que se expandía hacia el sur. Allí los precios fluctuaron mucho porque la provincia no los fijó por ley como hizo Buenos Aires, sino que vendió casi toda la superficie en remate, de modo que, en 1863 estaban en 0,62 pesos fuertes la hectárea, descendiendo hasta 1865 a menos de 0,32, luego repuntaron durante los dos años siguientes, pero para 1875 habían descendido a la mitad y en 1880 volvieron a elevarse hasta los valores de 1865. Las razones de estos ciclos están dadas por la cantidad de tierra ofertada y por la incidencia de los medios de pago que regulaba el gobierno ya que al admitir títulos de la deuda provincial al valor nominal, permitía a los tenedores hacer interesantes diferencias con los descuentos tanto como con el mayor precio de la venta posterior entre particulares.<sup>19</sup> Para el año 1866 también contamos con precios en Santa Fe a 0,39 pesos fuertes la hectárea y en Entre Ríos a 1,21.<sup>20</sup> La provincia de Buenos Aires estableció por ley diferenciaciones regionales con montos cada vez más baratos según se alejaban del puerto, los que oscilaron entre 3 y 6 pesos fuertes en la década de 1860, 0,75 y 5,90 en la siguiente. En 1883 los precios se dispararon hasta niveles altísimos (148 pesos fuertes en las tierras de antiguo asentamiento y 22 en la frontera), que fueron bajando paulatinamente hacia el final de la década, pero con un piso todavía muy alto comparado con los períodos anteriores (110 y 16 respectivamente).<sup>21</sup>

Esto nos permite apreciar que, aunque todavía no se habían asegurado las fronteras, los pocos campos que quedaban en las zonas de antigua ocupación inmediatas al puerto se cotizaban mucho más alto, les seguían las de Entre Ríos, la provincia que tenía que recomponer derechos de ocupación, y finalmente los precios de las fronteras abiertas resultaban mucho más accesibles.

---

18 ÁLVAREZ, Juan *Temas de historia económica argentina*, El Ateneo, Buenos Aires, 1929; CORTÉS CONDE, Roberto "Finanzas públicas, moneda y bancos (1810-1899)", en *ACADEMIA NACIONAL DE LA HISTORIA Nueva historia de la Nación Argentina*, Planeta, Buenos Aires, 2003, pp. 463-505.

19 TOGNETTI, Luis "La conformación del mercado, la evolución de los precios y los efectos de la privatización de la tierra pública durante la expansión de la frontera en el sureste cordobés", en *Trabajos y Comunicaciones*, n° 35, 2009, pp. 233-254, gráfico 2. Hemos convertido a razón de 1,25b = 1 peso fuerte según se indica en el capítulo de Tognetti en este libro, nota 20.

20 La información sobre Entre Ríos en el capítulo de Djenderedjian en este libro, nota 38 (hemos convertido 3.150 pesos oro por legua a razón de 1 legua = 2700 has y luego 1,16 pesos oro la ha = 1,21 \$F según la tabla publicada por SABATO, Hilda *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires. La fiebre lanar, 1850-1890*, Sudamericana, Buenos Aires, 1989, p. 254). Para Santa Fe, Djenderedjian informa que costaban 1.000 la legua, se realizó la misma operación obteniéndose 0,37 pesos oro la ha = 0,39 \$F.

21 VALENCIA, Marta *Tierras...* Cit.; BANZATO, Guillermo "La periferia de 'la gran transformación': El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Los casos de Chascomús y Junín en perspectiva comparada, 1780-1912", en *Mundo Agrario*, vol. 12, n° 23, 2011, tabla 12.

Téngase en cuenta que los bajos precios de la frontera tenían como contrapartida la lejanía a los puertos, el ferrocarril llegaría años después, la presencia indígena, escasez de mano de obra en espacios sin poblar. En los inicios del proceso más importante de incorporación de tierras tomadas a los indígenas, los precios de la tierra pública en Buenos Aires tuvieron escasas oscilaciones, manteniéndose por debajo de los 10\$F. En tanto tuvieron un leve repunte en Córdoba, pero recordemos, los de la primera estaban fijados por ley, los de la segunda se remataban al mejor postor. En Buenos Aires se nota claramente los problemas de la moneda y de especulación en tierras con la fuerte suba a partir de 1883.

Esta compilación es una nueva aproximación a un tema que todavía promete aportes sustantivos a la historia económica. El peso de las instituciones en la conformación de los mercados de tierras, las fluctuaciones de la moneda y su impacto en las transacciones, la llegada del ferrocarril y la presión del aumento de población en los ejidos, son algunos de los abordajes posibles para nuevas investigaciones.

Finalmente, queremos agradecer a Rodolfo Richard Jorba y en su nombre a todo el equipo mendocino por su generosa invitación a unas jornadas que hicieron gala de una organización impecable. A Carmen Sesto por haber animado con agudos comentarios y muy útiles sugerencias nuestra mesa de Mercados de Tierras Rural. A Roberto Schmit por su paciente labor en la lectura de los trabajos y elaboración de las conclusiones. A los autores que participaron entusiastas del proyecto, discutiendo y trabajando sus textos. Y al equipo editorial de Prohistoria, por aceptar una vez más nuestras propuestas.