

ASOCIACION ARGENTINA DE HISTORIA ECONOMICA
UNIVERSIDAD NACIONAL DE TRES DE FEBRERO

XXI JORNADAS DE HISTORIA ECONÓMICA

Caseros (Pcia. de Buenos Aires)

23–26 de septiembre de 2008

ISBN: 978-950-34-0492-8

La compraventa y los precios de la tierra en el sureste de Córdoba 1860-1880

Mesa General N°1 Historia Agraria

Luis Tognetti

CONICET-CEH- UNC

Introducción

El estudio de la compraventa y de los precios de la tierra en el sureste cordobés entre 1860 y 1880 se relaciona con la temática de la consolidación del mercado de tierras, en la región pampeana, durante la expansión de la frontera¹.

La problemática ha sido analizada con respecto a la zona bonaerense de esa misma región². De acuerdo con las investigaciones realizadas sobre diferentes partidos de esa provincia, para mediados del siglo XIX la compraventa constituía la principal modalidad de acceso a la propiedad, aunque existían 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 suelo³. En lo que se

¹ Esta investigación se desarrolló dentro de un proyecto mayor, dirigido por Ana Inés Ferreyra “Cuestiones Agrarias. Estado, mercado de tierras, producción y estrategias de reproducción social en las provincias de Buenos Aires y Córdoba 1780-1914”, PIP N°5634/05 Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas.

² 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 si efectivamente esos supuestos se cumplieron. Roberto Cortés Conde 1979, *El progreso argentino, 1880-1914*. Buenos Aires, Sudamericana, ps159-160. Guillermo Banzato, 2005, *La expansión de la frontera bonaerense posesión y propiedad de la tierra en Chascomus, Ranchos y Monte 1780-1880*. Bernal, Universidad Nacional de Quilmes.

³ Valeria Araceli D’Agostino, 2006 “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; Guillermo Banzato, 2006 “La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense. Chascomús y

refiere a los precios los resultados muestran una tendencia alcista a partir de 1850. Es importante destacar que esa tendencia se manifestó en paralelo con el proceso de privatización de una parte significativa de la tierra pública de esa provincia⁴.

Para el espacio pampeano cordobés, el conocimiento de esos fenómenos es más limitado. De todos modos, los avances alcanzados arrojan 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 indicaban el comienzo de un período de auge de las transacciones inmobiliarias⁵.

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 nueva 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 cuestión⁶.

Uno de los interrogantes que se pretende responder en esta ponencia se refiere a si el alza de los precios mencionada en el párrafo anterior reconoce antecedentes, previos a la manifestación de aquel fenómeno productivo. Además, esta inquietud se acompaña de la siguiente cuestión, cómo se manifestó en ese proceso la privatización del suelo que se incorporó por la expansión de la frontera.

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 mismo años.

Junín, 1860-1890”, [CD] XX Jornadas de Historia Económica, Mar del Plata y Valeria Mosse, 2008, “La construcción estatal en la frontera sur. Un análisis a partir de los derechos de propiedad”, en: Ana Inés Ferreyra (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*. Córdoba, en prensa.

⁴ Guillermo Banzato, op. cit., 2005, ps. 204-205.

⁵ Marcela Ferrari y Alicia Caldarone, 1988, “Transacciones sobre tierras Públicas 1855-1880: La mesa de hacienda”. Tesis de Licenciatura, Facultad de Filosofía y Humanidades, Universidad Nacional de Córdoba. Luis Tognetti, 2006, “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.

⁶ Beatriz Moreyra, 1992, *La Producción agropecuaria en Córdoba 1880-1930*. Córdoba, Centro de Estudios Históricos “Prof. Carlos Segretti”.

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 inmuebles⁷.

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. Esta última, a su vez, se subdividió a partir de la superficie de cada uno y en relación con su posible destino económico.

El análisis desagregado apunta a identificar los distintos componentes que influyeron en los precios del suelo y que no alcanzaban a apreciarse a través de una medida de resumen como el precio medio.

Los resultados se obtuvieron a partir del seguimiento de los cuatro registros de protocolos notariales⁸ en los cuales se inscribían los cambios de titularidad de las propiedades, correspondientes a todos los departamentos de la provincia de Córdoba. Con el fin de realizar un relevamiento lo más completo posible, se revisaron 132 tomos, escritura por escritura, en los cuales se identificaron y ficharon 430 operaciones de traspaso del dominio de inmuebles ubicados en Unión. De ese conjunto se seleccionaron sólo 200 escrituras que reunían la información necesaria para determinar en forma precisa el precio por unidad de superficie⁹.

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

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. Luis Tognetti, 2006, op. cit., 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 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.

destino dado a esos ingresos. A través de los segundos, se determinó la identidad de los acreedores originales del Estado provincial¹⁰.

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 parcelas¹¹.

El conjunto de la documentación consultada ha permitido alcanzar un conocimiento suficiente a los fines perseguidos con esta investigación

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 tal modo 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 suelo¹².

En el caso de Córdoba, en particular, y en lo que se refiere a la extensión del departamento Unión, la política de la provincia permitió ampliarlo en 1,5 millones de has. La mitad de esa superficie 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 350.000

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.

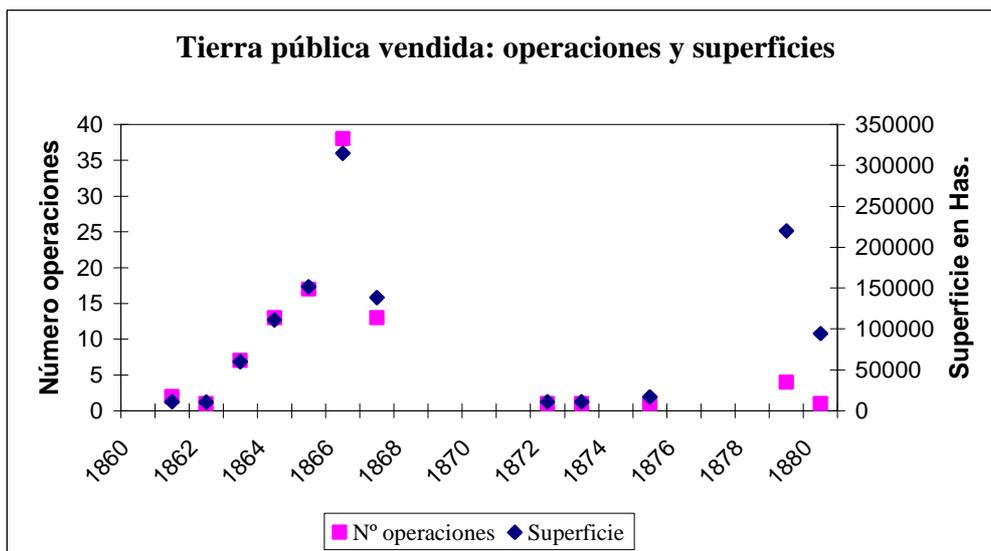
¹² En otro trabajo se analizan las políticas desplegadas por la provincia de Córdoba y los mecanismos que permitieron instaurar los derechos de propiedad en las zonas de frontera. Luis Tognetti, 2008, "La definición de los derechos de propiedad en un espacio común de la frontera de Córdoba, Santa Fe 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.

correspondieron al dominio público provincial y el resto al dominio privado, como parte de la merced de Arrascaeta¹³.

No obstante conviene señalar que por el enfrentamiento entre los intereses de la Nación y de las provincias de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires la delimitación territorial y la resolución de los alcances de la propiedad pública nacional, comenzaron a resolverse dentro del marco legal con la sanción de la ley de 1878, que autorizaba la denominada Campaña al desierto¹⁴. La situación conflictiva aludida demoró la definición de los derechos de propiedad público y privado sobre el suelo.

Es decir que una vez resuelto el diferendo aludido, el Estado cordobés dispuso de 1, 2 millones de has. En el gráfico N°1 se presenta el modo en que esa superficie fue enajenada por el fisco entre 1860 y 1880.

Gráfico N°1



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

¹³ Dicha 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 has. 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 Luis Tognetti, 2008, op. cit. , p.7.

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 marcada diferencia en la superficie transferida por operación.

En relación con esa cuestión, en el cuadro N°1 se presenta el promedio de la tierra privatizada por operación. Para la primera etapa ese promedio se ubica en un rango que va de las 8.300 a las 10.600 has. 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

| | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 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 tareas¹⁵. 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 pública¹⁶.

¹⁵ 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 P.E. 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. Carina Brussa, Victoria Canovas, Carolina Prosdócimo, 2001, *La tierra y el mundo agrario a través de su legislación. La provincia de Córdoba en el siglo XIX*. Centro de Estudios Históricos, Córdoba, ps.52y 53.

¹⁶ Idem ps. 53-55.

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 has. fiscales 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 has. y esta modalidad estuvo asociada a una situación específica¹⁷.

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 y con la compulsa que sostuvieron los interesados por comprar esos inmuebles. 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.

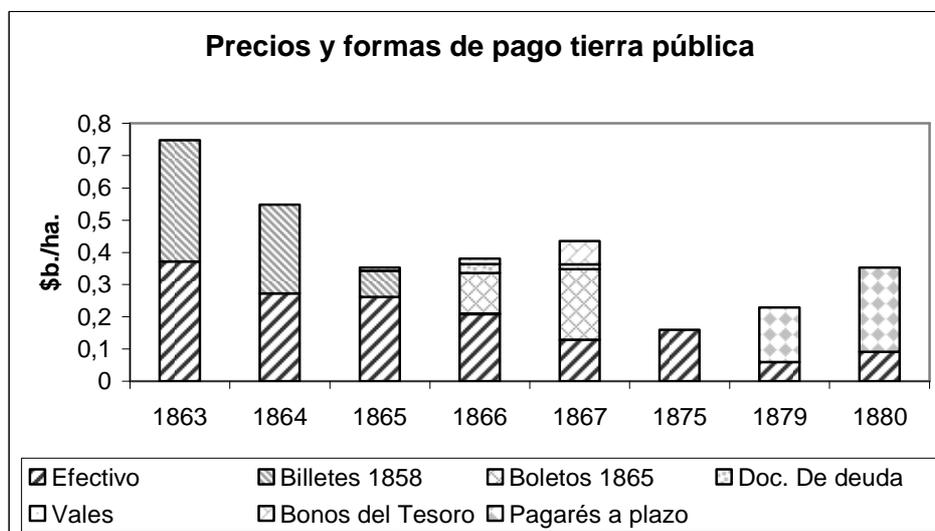
Para aquel primer año, el promedio de los valores abonados por ha. de tierra pública alcanzaba a \$b. 0,78; dos años después se ubicó por debajo de la mitad de esa cifra. En 1866 y 1867 se produjo una leve recuperación aunque asociada con otro fenómeno, según se verá más adelante. En cuanto a las superficies privatizadas, en 1863 se sacaron a remate 60.000 has., 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 has., 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 Tesoro¹⁸.

¹⁷ En efecto, tal como se ha demostrado en otro trabajo la venta directa y el remate simulado se practicó en relación a una modalidad definida como la “transacción incompleta”, empleada 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. Luis Tognetti, 2008, op. cit., p. 12.

¹⁸ 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. Luis Tognetti, 2006, op.cit., p. 19.

Gráfico N°2



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.

Si se toman los primeros dos precios del quinquenio analizado 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, se les concedió el carácter de medios de pago para la compra de tierras públicas¹⁹.

De acuerdo con los registros de los libros de Caja hasta 1865, se amortizó el 87 % de la deuda consolidada en 1858, al recibir el Tesoro esos títulos en parte de pago de los inmuebles fiscales. Como consecuencia, estos instrumentos se contrajeron de forma sensible, pues los billetes correspondientes salieron de la circulación. Este aspecto debe ser tenido en cuenta para explicar porqué 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 sobre la parte abonada con títulos.

¹⁹ *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, 1888, El Interior, ps. 129-130.

En 1866, se invirtió la tendencia y se verificó un cambio en la composición que se está analizando. En efecto, las nuevas consolidaciones realizadas a fines de 1865 y 1866²⁰ y la aceptación de los vales y de los documentos, de la deuda flotante, volvieron a expandir los medios de pagos disponibles para la compra de tierra pública. Esas medidas contribuyeron a absorber el incremento en la superficie rematada y, a la vez, sustentaron un aumento en la proporción de los papeles empleados para abonar las tierras públicas.

Sin embargo, el incremento de los valores nominales del suelo se alcanzó a costa de una menor proporción de dinero efectivo, resultado que afectó la solvencia del sector público. El Estado recaudaba menos dinero por la transferencia de un recurso patrimonial, restringiendo la posibilidad de hacer frente a los desequilibrios del presupuesto.

En ese contexto el gobierno adoptó diversas medidas que en lo referente a la venta de inmuebles rurales implicó la reorientación de las nuevas operaciones hacia el mercado porteño. Durante la primera mitad de la década del 70, la tierra pública de los departamentos de Río IV y San Justo se sacó a remate en Buenos Aires. Como consecuencia se produjo un cambio en cuanto a la composición en los instrumentos de pago aceptados para comprar tierras²¹. 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 Arrascaeta²², ya se habían definido las nuevas condiciones bajo las cuales se desarrolló 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. Esta posibilidad se introdujo por medio del pagaré garantido, instrumento negociable en las entidades bancarias, requisito que restringió esa facilidad a quienes accedían al sistema institucional de crédito.

La disminución de los instrumentos de pago aceptados para la compra de tierras públicas, se puso de manifiesto en un valor medio de la ha. menor a los registrados durante la década del 60. No obstante, el ascenso observado en el gráfico N°2 para los años 1879 y 1880 se

²⁰ Idem ant. ps. 330,331 y 336.

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.

asentó, fundamentalmente, en una intensificación del uso del crédito y como contrapartida en un descenso de los pagos en dinero. Sin embargo, ese resultado no afectó a la solvencia del erario ya que para esa época disponía de un banco provincial y de varias sucursales de otras entidades financieras para descontar los documentos²³.

Habría que agregar que los valores analizados 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 títulos²⁴.

Los precios de la tierra transferida entre particulares

Se siguió en forma separada el comportamiento de los precios de la tierra negociada entre los particulares de las de origen público, debido, sobre todo, a los diferentes medios de pagos empleados en una y otra operatoria. Las transacciones entre los privados sólo se pactaron en dinero y en la mayoría de los casos en efectivo.

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 esos componentes presente en los valores de los inmuebles era el correspondiente a las mejoras. En principio éstas se expresaban 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, en los precios podían manifestarse otros aspectos vinculados a los posibles usos o destinos dados a los inmuebles rurales. 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.

Por último, los precios de las tierras negociadas entre particulares también experimentaron variaciones como consecuencia de la privatización de los inmuebles públicos. En el

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

²⁴ Luis Tognetti, 2008, op. cit. p. 13.

apartado anterior se ofrecieron las cifras correspondientes a la superficie transferida por el fisco en las décadas del 60 y 70. El proceso de traspaso al dominio privado aumentó la transacción de los derechos de propiedad en el mercado.

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 luego 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%.

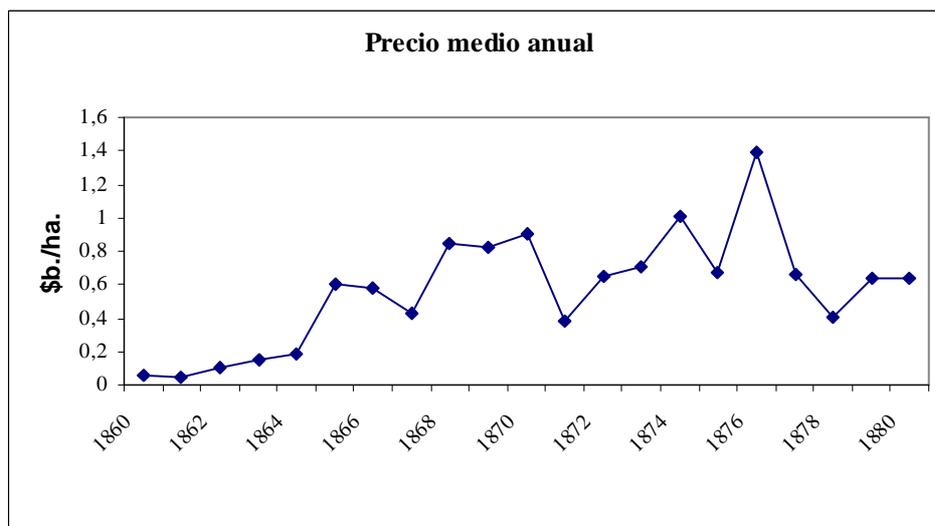
Esa tendencia general presenta dos fases diferentes. La primera se extendió hasta 1870 y está caracterizada por un signo positivo, con una oscilación 1867. En esta fase el precio de la ha. de tierra registró un crecimiento de 1400%, al pasar de \$b. 0,059, en 1860 a \$b. 0,9 en 1870, resultando de ello una tasa anual del 28%. El comportamiento descrito por el precio medio explicaría, además de los factores mencionados en otro apartado, 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 has. transferidas en 1865, 47.200 correspondieron a tierras adquiridas al Estado en los años inmediatos anteriores²⁵.

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,

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, etc.

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 no obedeció a la privatización de tierra pública ni a la salida de los operadores inmobiliarios. 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 hasta 1875 y sobre todo 1879. En tanto las superficies operadas anualmente se mantuvieron por debajo de las 100.000 has., excepto en 1873, cuando aumentó esa magnitud en coincidencia con la recuperación del valor medio de la tierra.

Gráfico N°3



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

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 otros aspectos que se expresaron en 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. 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(ver al final)

Las estancias

El análisis de los precios de las estancias apuntaba, en primer lugar, a discriminar 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 700²⁶ hasta 200.000 has. La amplitud entre ambas pone de manifiesto que, para la época tratada y en el departamento Unión, aquella denominación se asignaba al predio que contaba con las instalaciones mencionadas arriba.

Con respecto a las mejoras, en sí mismas, y a la posibilidad de establecer qué proporción representaron del valor de los inmuebles, las fuentes presentan limitaciones. En algunas ocasiones porque se establece un valor para 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 has., abarcando un tercio de la aludida merced. Su titular Victoriano Ordóñez adquirió la tierra a los sucesores de Arrascaete en la década del 50²⁷. Años después el mismo predio albergaba instalaciones significativas, cuya valuación superaba ampliamente la del suelo. En efecto, el inventario y tasación de bienes practicados

²⁶ De acuerdo con la información obtenida del juicio sucesorio de Camilo Leon, su estancia San Eusebio contaba con una superficie de 672 has. Además entre los bienes inventariados figuraban otros inmuebles rurales, que en total conformaban una superficie de 8600 has. 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., etc.

²⁷ A.H.P.C Reg. 2, a. 1880, I. 55, f°213 vto.

en 1865, al morir Ordóñez, establecía que las mejoras, compuestas de casas, quintas, cercos de zanja y corrales importaban \$b. 8.000. En tanto, el terreno en el que se situaba la estancia se valuó en \$b. 3.000²⁸. En términos proporcionales, las inversiones representaban el 73% y la tierra el 27%²⁹.

Más tarde, los sucesores de Ordóñez vendieron fracciones del campo, sin incluir el casco de la estancia. En total se identificaron 11 transferencias realizadas por los herederos, abarcando una superficie de 102.000 has. 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 que se acaba de expresar concuerda con la tendencia verificada por el precio medio y debió modificar la proporción representada por aquel y por las mejoras en la valuación de las estancias, en general, y no sólo del caso planteado. Para confirmar esto, se ofrecen otros ejemplos. El primero corresponde al establecimiento Buena Vista, próximo al poblado que más tarde se denominó Bell Ville. Las 7.011 has, que conformaban la unidad productiva, fueron adquiridas por su titular en distintas operaciones³¹. En 1869, la estancia se transfirió en \$b. 7.172, de los cuales \$b. 5.172 correspondían a la tierra y el resto, \$b. 2.000, a las mejoras³². Esos valores reflejaban la preponderancia que adquirió la tierra en la composición patrimonial de las unidades analizadas.

El segundo ejemplo se refiere a la estancia San Eusebio, con una superficie de 672 has. 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, dando como resultado una composición del 51% para la primera y 49% para las segundas. Sin embargo, en este caso en particular influyó la dimensión del terreno donde se levantaron

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, la proporción de ésta respecto al valor de la tierra es de 10 veces. Cfr. Idem ant.

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., etc.

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 has. por las que abonó \$b. 468. El cálculo correspondiente arroja un valor de \$b. 0,18 la ha., sumamente bajo para los precios de la época. La causa de esa situación se encuentra en que se adhirió a los beneficios que otorgaba la ley del 25 de noviembre de 1864, respecto de los sobrantes de tierras fiscales. Cfr. A.H.P.C. Reg.2, a.1866, I.18, f°284 y Brussa, Canovas, Prosdocimo, 2001, op. cit., p. 82.

³² A.H.P.C. Reg.1, a. 1869, I.201, f°202.

las edificaciones³³. Asimismo, la tasación del suelo indicaba un valor de \$b. 0,89 .a ha., consistente con la apreciación registrada para la tierra en general

La información reunida corrobora el importante incremento del valor del suelo que se inició hacia mediados de la década del 60. El fenómeno fue tan marcado que modificó la composición que hasta ese momento caracterizó la valuación de las estancias.

Los terrenos

Terrenos de 1000 o más hectáreas

En este subgrupo se incluyen propiedades de 1.008 hasta 129.000 has. 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 inversiones 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 has. a un valor de \$b. 0,058 cada una. En 1873 vendió 5.400 has. en dos fracciones, a \$b. 0,96 en un caso y a \$b. 0,739 la ha., en el otro³⁴. En otras oportunidades las ventas se realizaron en bloque. Carlos Bouquet compró, en 1861, 10.000 has. a \$b. 450 y las vendió en 1873 en \$b. 9.937³⁵. 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 variaciones del precio medio anual, éstas reflejaban, principalmente, los cambios ocurridos con los precios de los terrenos de más de 1.000 has., 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 el precio medio anual.

³³ Es importante señalar que en el mismo sucesorio se inventariaron otras parcelas, como se señaló en la nota 121. Entre todas conformaban una superficie de 8600 has. 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 N°1, 1878, Leg. 565, Exp. 1.

³⁴ A.H.P.C. Reg.4, a. 1860, I.195, f°232; Reg. 2, a. 1873, I. 32, f°1228vto.; I. 33, f°1553.

³⁵ A.H.P.C. Reg. 2, a. 1866, I.18, f°20 vto.; Reg.2, a. 1873, I.30, f°187vto.

Un dato para destacar, corresponde a la nacionalidad de los adquirentes de terrenos con estas dimensiones. Entre los compradores de tierras del departamento destacaban los de origen británico, por la superficie que adquirieron en conjunto. El interés que mostraron por estos inmuebles se expresó también en el precio que estuvieron dispuestos a pagar por acceder a la propiedad. Así en las primeras operaciones abonaron hasta un 73% más, en promedio, que los otros compradores. Luego, esa diferencia tendió a disminuir manteniéndose en un 20%. La variación se produjo por dos circunstancias. Los compradores británicos tendieron a ofrecer un precio menor. En tanto, los de otras nacionalidades pagaron precios mayores para acceder a la propiedad raíz.³⁶

Los terrenos menores a 1.000 has. y mayores a 200 has.

Si bien la compraventa de parcelas incluidas en este subgrupo fue secundaria en función de la superficie total negociada hay algunos datos que interesan destacar. Del seguimiento realizado se pudo establecer que entre 1868 y 1871 se intensificaron las operaciones con estos terrenos, aún así nunca representaron más del 5% de la tierra transferida. Pero en relación con los precios es para destacar que en promedio el valor de la hectárea de esas parcelas se ubicó por encima del precio medio anual. La diferencia podía variar entre un 30 y un 70%, dependiendo del año que se tome.

Ahora bien ese resultado se debió, sólo en parte, a un proceso de fraccionamiento de grandes parcelas. También reconocía otro tipo de causas, en las que se ponían de manifiesto la recomposición de los predios. Por ejemplo, Pedro Araya conformó una propiedad de 5.000 has. durante la década del 60 a través de la compra de lotes colindantes. La primera fracción de 1340 has. la compró a comienzos de aquella década. Luego de adquirir otras parcelas contiguas, en 1868, debió pagar \$b. 1,20 la ha., de una fracción de 670 has., un 43% superior al precio medio correspondiente a ese año, que además fue uno de los más altos del período comprendido³⁷.

Algo similar se detectó con algunas operaciones realizadas por Francisco Tau, aunque en relación con una dimensión menor que la anterior. Tau adquirió a través de cinco

³⁶ A.H.P.C. Reg. 2, a. 1865, I.17, f°287vto., f°327; a.1866, I.18, f°251, Reg. 1, a. 1865, I.198, f°228; a.1866, I.199, f°128 vto.; 403 vto.; a.1867, I.200, f°12; Reg. 3, a. 1866, I.22, f°443; a.1879, I.50, f°252, etc.

³⁷ A.H.P.C. Reg. 1, a.1867, I. 200, f°218, Reg. 2, a. 1874, I.35, f°532, Reg. 3, a. 1867, I. 23, f° 408, 545, a. 1868, I.24, f° 90vto., a. 1873, I.37, f°273vto., a.1874, I.40, f°748.

operaciones 1.850 has., en fracciones colindantes, entre 1868 y 1870. En una de las últimas operaciones pagó la hectárea el doble del precio medio anual³⁸.

Los ejemplos mencionados ponen de manifiesto que los precios de la tierra no sólo expresaban la oferta y la demanda, las calidades, la ubicación o coyunturas económicas sino, también, situaciones específicas como las acaecidas en la recomposición de predios.

Los terrenos de menos de 200 has.

Dentro del conjunto de los terrenos con una superficie menor a 200 has., se reunieron parcelas cuyas dimensiones variaron significativamente. La fracción mayor contaba con 178 has. y la más chica con 4 has. 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 referencia podría ser significativa en el sentido de que la empresa agrícola dependiera de la cercanía con el ferrocarril, pues tanto por el clima como por el suelo todo el departamento era apto para esa actividad.

Sin embargo, ni por el número de transacciones ni por la superficie involucrada las operaciones de terrenos con este tamaño tuvieron incidencia en el precio medio anual. De todos modos, el valor abonado por ellos reforzaba la idea de que se los destinaba a actividades distintas a la pecuaria o al de la inversión inmobiliaria. En efecto, mientras el precio medio anual más elevado correspondió al de 1876, con un valor de \$b. 1,39 la ha., para la categoría de los terrenos de menos de 200 has. el precio por ha. más bajo registrado fue de \$b. 1,29 y el más alto de \$b. 75. Dentro de esta amplitud conviene mencionar que de un total de 25 precios registrados 12 se ubicaron por encima de los \$b. 6 la ha.³⁹

Otros datos refuerzan la suposición 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 has.⁴⁰ Además en una de ellas se especificaba que la propiedad transferida incluía alfalfares y potreros. Asimismo, en la misma operación se vendieron por separado bueyes caballos e instrumentos agrícolas por un valor de \$b. 3.200.

³⁸ A.H.P.C. Reg. 4, a.1868, I.24, f°198, Reg. 3, a.1869, I. 27, f°696, a. 1870, I.29, f°55,98vto., 282.

³⁹ A.H.P.C. Reg. 4, a. 1866, I. 23, f°163, a.1868, I.24, f°194, 196, Reg. 3,a. 1871, I.32, f°495vto, I.34, f°1608, a.1872, I.36, f°731vto., a.1878, I.49, f°784vto., etc.

⁴⁰ A.H.P.C. Reg.2, a. 1875, I. 38, f°453, a. 1876, I. 45, f° 951, Reg. 3, a. 1877, I. 46, f° 504, Reg. 4, a. 1875, I.33, f°183vto.

La chacra en cuestión tenía una superficie de 168 has., por las que se pagaron \$b. 3.000, es decir \$b. 17,85 la ha.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 quienes se decidieron por este tipo de inversiones dispusieron de un patrimonio significativo.

Finalmente, como en la categoría anterior también existieron situaciones especiales que influyeron en el valor de los predios. Prueba de ello es la operación realizada por el mismo Pedro Araya mencionado antes. Como se recordará era titular de un campo de 5.000 has. que adquirió en varias fracciones. Al interior de ese inmueble se encontraba una pequeña parcela de 67 has. que Araya compró en 1879 pagando \$b.3 por ha.⁴², conviene tener presente que el precio medio anual se ubicaba en \$b. 0,47 para ese año.

Conclusiones

El análisis realizado sobre los precios de la tierra del departamento Unión permitió comprobar un proceso de alza anterior al verificado a comienzos del siglo XX. Dentro de ese período se distinguieron dos fases. La primera, hasta 1870 inclusive, está caracterizada por un fuerte crecimiento en el valor de la propiedad raíz. Con respecto a este fenómeno la información reunida ha permitido determinar la influencia generada por la participación de compradores de origen británico en la consolidación de la tendencia descrita.

En la segunda fase, hasta 1880, se aprecia una marcada inestabilidad y una tendencia al estancamiento y descenso de precios, debido a la presencia de factores exógenos. Esta afirmación se justifica porque no hubo en el período ni aumento de tierras disponibles por privatización ni salida de los operadores inmobiliarios.

En efecto, el seguimiento practicado sobre las transferencias de tierras públicas al dominio privado mostró que la mayor oferta de inmuebles fiscales acompañó la demanda por la tierra que se manifestó plenamente durante la segunda mitad de la década del 60. En este sentido el aumento en la oferta consolidó la operatorio del mercado inmobiliario.

En cuanto al decenio siguiente, la superficie de tierras rematadas se incrementó hacia los años finales, cuando comenzó a insinuarse un relanzamiento de las operaciones.

⁴¹ A.H.P.C. Reg. 4, a. 1875, I.33, f°183 vto.

⁴² A.H.P.C. Reg. 3, a. 1879, I.51, f°664 vto.

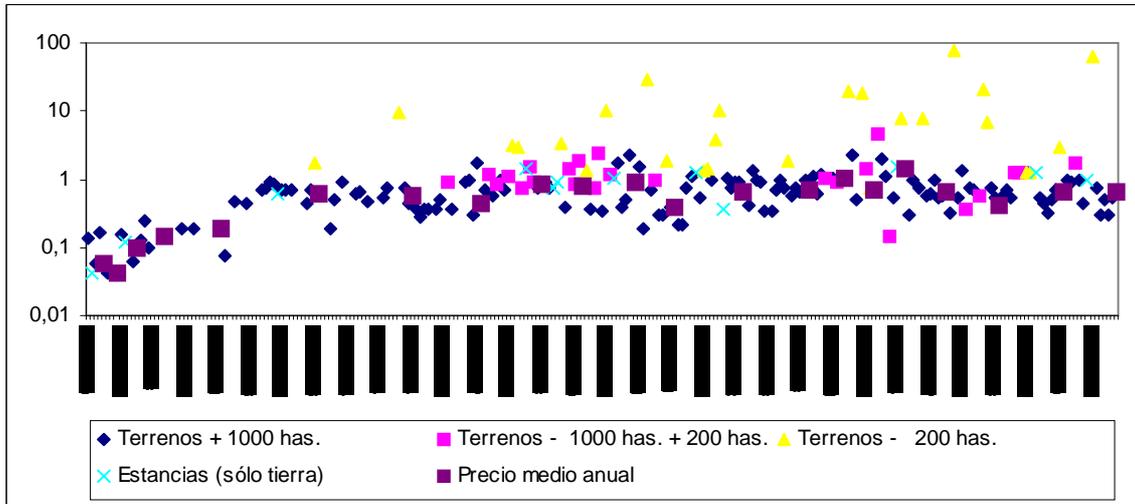
Respecto de los precios de la tierra pública sus variaciones obedecieron al aumento en la superficie privatizada y a las fluctuaciones de los medios de pago y del crédito. Durante el auge de la década del 60, cuando se aceptaron títulos de deuda, los precios nominales fluctuaron positivamente con el stock de esos papeles. Durante la del 70, cuando se cambiaron aquellos por los documentos a plazo, los precios de la tierra variaron en relación al crédito.

El seguimiento sobre los valores de las estancias reafirmó la importancia que tuvo la variación correspondiente al suelo. Ésta fue de tal magnitud que se expresó en un cambio en la composición resultante entre instalaciones y tierra.

También la investigación ha permitido detectar otros componentes que influyeron en el comportamiento de los precios. Uno de ellos ha sido relacionado a la recomposición de predios. En este sentido, la consolidación de los derechos de propiedad y el predominio del mercado en la negociación de esos derechos significaron, para quienes necesitaron recomponer sus parcelas, abonar precios superiores al promedio.

Finalmente, el seguimiento de los precios ha permitido detectar la agricultura comercial incipiente, localizada en torno al poblado de Bell Ville. La restricción a un área determinada de esta actividad explica porqué, dentro del período analizado, no influyó sobre el precio medio de la tierra de Unión.

Gráfico N°4



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