

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

Título: “La venta de la tierra pública en las inmediaciones rurales de la ciudad de Buenos Aires. San José de Flores (1800-1862)”.

Autora: Valeria Ciliberto ♦

Introducción.

Las distintas cuestiones vinculadas al traspaso de las tierras públicas a manos particulares (en usufructo y en propiedad plena) en la campaña bonaerense del siglo XIX han suscitado el interés de diversos investigadores que, a partir de estudios de casos mayoritariamente vinculados a la dinámica de la expansión de la frontera sur, delinearon las modalidades generales del proceso. Desde una perspectiva micro, y en base a un análisis minucioso de mensuras, registros catastrales y notariales, juicios y testamentarias (entre otras fuentes), estas investigaciones precisaron la ubicación geográfica de los lotes de dominio público, las formas de su otorgamiento (enfiteusis, donaciones condicionadas e incondicionadas y premios), las estructuras de tenencia resultantes y los diversos mecanismos de transferencia asociados a la especulación y la concentración. Identificando las distintas etapas de la dinámica de acceso a la posesión y propiedad de la tierra, las peculiaridades de su modalidad en cada espacio local y la diversidad de los actores sociales involucrados, estos trabajos insertaron la problemática en los procesos sociodemográficos, económicos y político institucionales de la campaña porteña del período y cuestionaron las hipótesis más tradicionales que la ligaban exclusivamente a la conformación del latifundio ganadero ¹.

♦ Pertenencia institucional: Grupo de Investigación: “Problemas y Debates del Siglo XIX”. Centro de Estudios Históricos. Departamento de Historia. Facultad de Humanidades. Universidad Nacional de Mar del Plata. E-mail: mciliberto@mdp.edu.ar

¹ Referimos en particular a: Infesta, M. E., *La pampa criolla. Usufructo y apropiación privada de tierras públicas en Buenos Aires, 1820-1850*, Publicaciones del Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 2003. Valencia, M., *Tierras públicas, tierras privadas. Buenos Aires 1852-1876*, Universidad Nacional de La Plata, La Plata, 2003. Banzato, G., *La expansión de la frontera bonaerense*.

A partir de estos aportes, centramos nuestra investigación en el estudio de los distintos modos de acceso a la tenencia y propiedad de la tierra, en el contexto de la transferencia a manos particulares de los terrenos fiscales situados en el entorno agrario de la ciudad de Buenos Aires. En el presente trabajo analizamos específicamente la venta de los lotes de propiedad pública ubicados en el partido de San José de Flores, enajenaciones efectuadas durante el lapso comprendido entre 1828 y 1839. Nuestro objetivo es sumar al ya heterogéneo panorama general reconstruido las particularidades de un área de muy antiguo asentamiento y ocupación productiva, larga tradición de arrendamiento de tierras de “pan llevar” de antigua propiedad eclesiástica y una agricultura orientada al abasto ciudadano basada principalmente en pequeñas y medianas explotaciones de labradores arrendatarios y propietarios medianamente capitalizados.

El recorte temporal propuesto comprende desde el comienzo de la parcelación y enajenación de los terrenos del partido (dinámica que coincide con el mayor interés en la compra de tierra pública y la primera “oleada de denuncias”² junto con el aumento de conflictos judiciales por la propiedad de la tierra³) hasta la década posterior a Caseros cuando la política de tierras públicas del rosismo es puesta en cuestión. Nos centramos en particular en los años veinte con el inicio del “gran negocio de la tierra pública”, la afirmación del derecho de propiedad plena y absoluta de la tierra y la confiscación y venta de los terrenos de la Iglesia vinculadas a la Reforma Eclesiástica; y en los dos periodos de un gobierno federal que termina hallando en los pequeños y medianos propietarios de las inmediaciones de la ciudad su base social de apoyo⁴.

Nuestro análisis se sustenta en el empleo combinado de planos y registros de operaciones incluidos en libros de Arrendamiento Enfiteusis Ventas (AHGyC), los expedientes de las solicitudes de compra elevadas a la Escribanía Mayor de Gobierno

Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880, Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, 2005.

² Infesta, M. E., “Estrategias de apropiación privada de tierras nuevas en Buenos Aires en la primera mitad del siglo XIX”, en: Girbal Blacha, N. y M. Valencia (coords.), *Agro, tierra y política. Debates sobre la historia rural de Argentina y Brasil*, Editorial de la UNLP, La Plata, 1998, pp. 21-35.

³ Fradkin, R y N. Robles, “Juicios de desalojo y formas de resistencia subalterna en la campaña bonaerense durante la década de 1820”, XVIII Jornadas de Historia Económica, UNCuyo-CRICYT, Mendoza, septiembre de 2002.

⁴ Gelman, J., “Rosas, la construcción del orden y la cuestión agraria en Buenos Aires. Algunas reflexiones a partir de la crisis de 1838-41”, en: *Illes i Imperis*, 5, Tardor, Barcelona, 2001, pp. 35-52. “La rebelión de los estancieros de 1839”, en: *Entrepasados. Revista de Historia*, año XI, nro. 22, principios de 2002, pp. 113-144. Y “Unitarios y federales. Control político y construcción de identidades en Buenos Aires durante el primer gobierno de Rosas”, en: *Anuario IEHS*, 19, UNCPBA, Tandil, 2004, pp. 359-390

(AHPBA) y la información patrimonial contenida en testamentarias y fuentes de índole impositiva (AGN).

Las tierras públicas del partido.

La gracia real concedida al procurador Mateo Leal de Ayala por el gobernador Hernandarias constituye el primer indicio de la propiedad a partir de la cual se originará el pueblo y, luego, el partido de San José de Flores. Esta donación realizada en el año 1609, comprendía una fracción de tierra de 500 varas de frente por legua y media de fondo sobre el Riachuelo de los Navíos, contigua a la chacra que Ayala había adquirido por compra a Juan García Tamorejo ⁵.

Luego de varios propietarios, la parcela fue adquirida en 1776 por Don Juan Diego Flores, quien al parecer ocupaba y usufructuaba estas tierras con anterioridad a la transacción ⁶. La chacra de quinientas varas de frente sobre el Camino Real y una legua de fondo ocupaba un área geográficamente intermedia. La parte alta de la misma (donde posteriormente se ubicará el casco fundacional del pueblo) conformaba una meseta que, cruzada por los arroyos Maldonado y Cildañez, ofrecía los suelos mejor drenados para el cultivo. Hacia el sur, en cambio, la barranca que se extendía hasta la orilla del Riachuelo componía una extensa zona pantanosa de límites imprecisos, inundable por lluvias y crecidas (Bañado de Flores).

Estos terrenos, realengos de acuerdo con las Leyes de Indias, fueron sin embargo incluidos en las mercedes repartidas por Hernandarias que, teniendo como frente el Riachuelo y laterales a medio rumbo (S. E. a N. O.), fueron medidas desde la “barranquilla”. De esta manera, las tierras realengas consideradas “de pan llevar” fueron adjudicadas a nuevos propietarios quienes tampoco respetaron la reserva del bañado. Simultáneamente, una cantidad imprecisa de pobladores se asentó en el lugar

⁵ Juan García Tamorejo había recibido en donación del adelantado Torres de Vera una chacra de 300 varas de frente por media legua de fondo, el 4 de junio de 1588. Carbia, R. D., *San José de Flores (Bosquejo histórico), 1609-1906*, Bs. As., Arnoldo Moen y Hno., 1906, pp. 7-8. De esta manera Ayala poseía en propiedad unas 404,5 has.

⁶ En 1672 Francisca de Ayala hereda la propiedad, en 1708 sus legatarios (P. Cabrera de Agüero, A. Borhorgues de Cordobes, M. Borhorgues y J. Gadea) la venden a A. Fernández de Agüero. Éste la traspasa en 1728 al capital Andrés de Ávila. Luego de su fallecimiento, la esposa de Ávila la enajenó a J. D. Flores en 1776. Sin embargo, ya en 1772, Pedro Pablo Pabón menciona en su “Diario” la chacra de Juan Diego Flores (ubicada a escasas dos horas de viaje desde la ciudad). De Angelis, P., *Colección de obras y documentos relativos a la historia antigua y moderna de las Provincias del Río de la Plata*, Tomo IV, p. 564. Flores poseía además una estancia poblada en tierras realengas en Cañuelas y se dedicaba al negocio de la sal. También ocupó el cargo de Alcalde de la Santa Hermandad en 1744.

interpretándose, en este caso al pie de la letra, la disposición que las consideraba “del común”.

A principios del siglo XIX, el inicio del loteo y venta de la chacra de Juan Diego Flores y la conformación del pueblo (en terrenos donados por el hijo de éste) sobre el Camino del Oeste renovaron el proceso colonizador del área y la *mise en valeur* de estas tierras. Durante toda la primera mitad de este siglo, un sostenido incremento demográfico se conjuga con la prosperidad en el área de una agricultura orientada al abasto ciudadano basada en pequeñas y medianas explotaciones de labradores arrendatarios y de propietarios medianamente capitalizados, quienes coexisten con las grandes chacras y casas quintas que la élite porteña posee en la jurisdicción. Incluso luego, el desarrollo económico del partido descansará en el florecimiento de una agricultura comercial que en 1869 todavía aglutina a más de la mitad de los agricultores propietarios y arrendatarios de la campaña próxima y a buena parte de los trabajadores rurales dependientes ⁷.

Por otro lado, este proceso -que se traduce en una rápida valorización de los terrenos ⁸- tiene lugar en un área de muy antiguo asentamiento y ocupación productiva que cuenta con una larga tradición de arrendamientos de tierras agrícolas de antigua propiedad eclesiástica. Estas extensas propiedades pasan desde fines del siglo XVIII a manos del estado como bienes de Temporalidades y, a partir de la Reforma Eclesiástica de Rivadavia, como parte del patrimonio de las ordenes y demás instituciones afectadas por las incautaciones.

Hacia fines de la década de 1820, son varias las medidas específicas que se suman a la normativa general relativa a la tierra pública implementadas por el estado tendientes a determinar la ubicación exacta de estos terrenos y aclarar la situación respecto a su tenencia y usufructo. Vinculado al accionar de la Comisión de Solares de Flores, en 1829 el agrimensor Enrique Jones efectúa una “*Mensura general de los*

⁷ Ciliberto, M. V., *Aspectos sociodemográficos del crecimiento periurbano. San José de Flores (1815-1869)*, Universidad Nacional de Mar del Plata/ GIHRR, Mar del Plata, 2004.

⁸ Las tasaciones de terrenos incluidas en 61 inventarios de vecinos residentes en Flores nos permite delinear una curva de precios promedio que evidencian hasta 1819 el estancamiento del valor medio de la hectárea, seguido de un movimiento de ascenso mantenido durante una década (cuando se intensifica el loteo la hectárea pasa de una valuación promedio de 161,5 pesos fuertes a otra de 354,6 pesos fuertes) y otro de descenso entre 1830 a 1849 (136,6 pesos fuerte la hectárea) que registra dos picos de aumento simultáneos a la primera depreciación de la moneda y los bloqueos del puerto de Buenos Aires (entre 1826-29 y 1844-45). Ciliberto, M. V., “Patrimonio y producción en los entornos rurales de Buenos Aires. San José de Flores, 1800-1875”, en: *Mundo Agrario*, N° 15, segundo semestre de 2007.

terrenos del estado en San José de Flores”⁹. En ese mismo año, el Superior Gobierno, en cumplimiento del decreto de mayo de 1828, comisiona a otro profesional (Feliciano Chiclana) para “*tomar conocimiento de los terrenos de pan-llevar*” de propiedad estatal situados en los partidos de San Isidro, San José de Flores y Quilmes.

Según este agrimensor, las particularidades del proceso colonizador del espacio agrario aledaño a la ciudad explican que en toda el área periurbana, “... *solo se hallan en el DIA pertenecientes al Estado, aquellos [terrenos] cuyos derechos le han sido retrovertidos por compras o transacciones tenidas con los sucesores de los primeros agraciados [por los primeros repartos de mercedes], o bien en razón de la ocupación hecha de las temporalidades de las Instituciones Religiosas que han sido extinguidas*”¹⁰. En función de ello, y por los muchos inconvenientes que encuentra para dar cumplimiento a su tarea, Chiclana concentró sus esfuerzos en ubicar las subdivisiones de las parcelas “*de Temporalidades*” que no estaban en conocimiento de la Colecturía General. El plano de mensura de Jones y la relación de pobladores de terrenos de propiedad del estado elevado a la Comisión en agosto de 1831 constituyen la base a partir de la cual construimos nuestro propio inventario de las tierras públicas del partido.

Excluyendo de esta lista a los arrendatarios de La Chacarita, cuya situación a lo largo de este período analizaremos con detalle en el próximo apartado, ubicamos un total de 57 pobladores usufructuando las 922,20 has. de pertenencia pública registradas en la jurisdicción de Flores. En estos casos, la diversidad de las formas de tenencia parece ser la regla, algunos de ellos cuentan con población establecida y posesión reconocida mediante el pago de un canon anual (la mayor parte de las veces adeudado), mientras que otros son primeros denunciante de estos terrenos en enfiteusis o simples ocupantes sin título legal.

La heterogeneidad también es el aspecto a destacar en lo que respecta a la calidad y extensión de las parcelas pobladas, la lista incluye tierras de bañado y “*de alto*”, terrenos con mejoras introducidas por anteriores arrendatarios y baldíos sin cultivo ni cercado, áreas que van de las 0,7 a las 116 has. No obstante, la distribución

⁹ Dirección de Geodesia, Departamento de Investigaciones Históricas y Cartográficas, Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires (en adelante AHGyC), Mensura general de los terrenos del Estado en S. José de Flores practicada con intervención de la Comisión de Solares de dho pueblo por el agrimensor público Don Enrique Jones en 1829, Ub. 446-26-2.

¹⁰ AHGyC, Mensuras de Capital Federal N° 16: Duplicado de mensura de un terreno de Da. Mercedes Córdova en el “Monte Castro” (1831).

de frecuencia de las superficies de estos lotes muestra que el 56,6 % de los arrendatarios/ ocupantes de terrenos públicos poseía entre 1 y 9 has. (34 casos, que suman 179,46 has.), concentrándose el mayor número de los mismos en la franja que aglutina a los lotes de entre 6 y 7 has. (14 registros, 93,55 has.). Pero, junto a este segmento numéricamente mayoritario de pequeños productores que accede a la tierra pública identificamos un grupo muy reducido de tenedores de más de 50 hectáreas que concentran casi el 34% del total de la tierra considerada (3 personas, 307,64 has).

De esta manera, sólo en lo referido a la extensión de los terrenos, hallamos entre los poseedores de lotes de dominio público la misma polarización que encontrábamos entre los propietarios de tierras del partido. Es más, la situación de los primeros casi no difiere de la de los quinteros pequeños propietarios del distrito. En el Flores de la primera mitad del siglo XIX, el establecimiento de quinta promedio (reconstruido en base a los valores medios de los rubros tasados en 22 inventarios de quintas efectuados entre 1800 y 1849) cuenta con una extensión de casi 7 hectáreas. E, incluso entre fines de la década de 1820 e inicios de la siguiente, cuando los precios de los terrenos verifican su primer alza, los inventarios muestran una reducción de esta superficie media ¹¹.

Cuadro I: Distribución de frecuencia superficie terrenos públicos, San José de Flores 1829-1831.

Superficie en has.	Nº de casos	Superficie total	Promedio superficie
> = 5	13	30.98	2.98
5.1 - 10	22	149.35	6.79
10.1 - 15	10	124.29	12.42
15.1 - 20	2	33.55	16.77
20.1 - 25	1	20.47	20.47
25.1 - 30	3	80.73	26.91
30.1 - 40	1	134.95	33.73
40.1 - 50	1	40.21	40.21
Más de 50.1	3	307.67	102.55
Sin datos	1		
Total	60	922.20	15.37

¹¹ Agreguemos que las quintas de propietarios particulares del período concentran la mayor parte de su patrimonio productivo en edificios y árboles (32% y 22,5% respectivamente), representando el valor de la tierra el 24.2% del total del capital productivo registrado en estas explotaciones. Ciliberto, M. V., “*La campagne dans la ville. Croissance periurbaine et transformation de l’espace, Buenos Aires 1815-1870*”, Tesis de doctorado inédita, École des Hautes Études en Sciences Sociales, París, 2004.

Fuente: AHGyC, Mensura general de los terrenos del Estado en S. José de Flores practicada con intervención de la Comisión de Solares de dho pueblo por el agrimensor público Don Enrique Jones en 1829. Mensura de Capital Federal N° 16: Duplicado de mensura de un terreno de Da Mercedes Córdova en el “Monte Castro” (1831).

Tenemos además que considerar junto a estas parcelas aquellas incluidas en la suerte principal y en la de cabezadas arrendadas en La Chacarita, 91 lotes que comprendían 2364,60 has. En estas “*tierras que fueron de los jesuitas*” ubicamos establecidos 80 arrendatarios. En conjunto, entonces, las hectáreas de dominio público existentes en la jurisdicción abarcaban unas 3.286,80 has., superficie que, entre 1829 y 1831, estaba subdividida en su usufructo entre 137 arrendatarios/ pobladores.

Durante la década de 1820, cuando la venta de los terrenos de la antigua chacra de Flores se dinamiza y, en el contexto general de la campaña, se verifica un mayor interés por la compra de tierra pública con la primera “oleada de denuncias”¹², la continuidad de la cesión de la tenencia y usufructo mediante el arrendamiento y no la venta de las tierras del estado del partido parece ser la política implementada al respecto por los distintos gobiernos¹³. No obstante, los pocos registros de operaciones de compra- venta de parcelas de propiedad estatal que hemos podido localizar presentan particularidades comunes que los tornan interesantes. Se trata de 5 enajenaciones que involucran, en todos los casos, a terrenos de la Iglesia confiscados por el estado en el marco de la reforma rivadaviana, que son adquiridos por sus nuevos propietarios en “pública subasta”¹⁴.

Estas transacciones, efectuadas en 1823 y 1828 por oferentes que además adquieren otras propiedades rematadas en las inmediaciones de la ciudad, son saldadas

¹² Infesta, M. E., “Estrategias de apropiación privada de tierras nuevas en Buenos Aires en la primera mitad del siglo XIX”, op.cit.

¹³ AHGyC, Registro de arrendamientos y enfiteusis ventas 1818-1838. La fuente registra para el área periurbana durante ese período un total de 246 operaciones que comprenden la venta (111 transacciones), el arrendamiento (98 registros) y/o el otorgamiento en enfiteusis o donación (29 y 3 casos respectivamente) de más de 318.000 hectáreas en su gran mayoría reconocidas como de anterior propiedad eclesiástica (terrenos confiscados a la Catedral, a la Orden de Santo Domingo, a la de Belén y a la Compañía de Jesús). Para la década de 1820, ubicamos sólo 9 casos de ventas de bienes rurales situados en los distritos próximos a la ciudad (en contraste con las ventas en pública subasta de la mayor parte de las quintas y bienes inmuebles del ejido efectuadas por los mismos años).

¹⁴ AHGyC, Registro de Arrendamiento y Enfiteusis Ventas, 1818-1838. AGN Receptoría General de Rentas, Sala III, Entradas Marítimas (1822-1823) y Documentos del Manual (1824-1830). Venta de propiedades, AGN, Sala X, 25-7-1 (a) (1827-1852). AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, Legajo 138, expediente 11118. Ley sobre la rescisión de ventas de fincas del Estado y forma para enajenar los bienes de las Temporalidades, 9 de agosto de 1816. Muzlera, J., *Tierras Publicas. Recopilación de Leyes, Decretos y resoluciones de la Provincia de Buenos Aires sobre tierras publicas, desde 1810 a 1895*, Editor Isidro Sola Sanz, La Plata, s/f, p. 8.

al contado en pesos y en bonos al 4 y al 6% ¹⁵. Se trata entonces de tenedores de billetes de la deuda pública consolidada que encuentran en estas subastas la ventajosa oportunidad de invertir títulos públicos (ya depreciados) en la compra de las valorizadas chacras y quintas antes arrendadas por las ordenes religiosas. En una sola oportunidad el comprador es un antiguo arrendatario poblador del terreno, probable beneficiario del decreto de diciembre de 1827 que otorgaba preferencia para la compra a los poseedores que “*hubiesen hecho mejoras*” ¹⁶.

La suerte conocida por “de las Huérfanas” o chacra de “Los Remedios” es adquirida en pública almoneda en 1828 por Clemente Miranda, quien desde 1823 la explotaba en sociedad con Domingo Olivera en calidad de arrendatarios de la Hermandad de la Santa Caridad de Jesús. La suma total del pago efectuado por Miranda alcanzó los 13.396 pesos, suma considerable pero muy inferior a las registradas en las tasaciones de terrenos de particulares del mismo período. Una vez concretada la transacción, Olivera (en posesión de la chacra desde el momento mismo de la compra) extendió los límites de la misma solicitando en enfiteusis las tierras de bañado contiguas a la misma “*con arreglo al superior decreto de 15 de mayo de 1828*” ¹⁷. Consolidada de esta manera la propiedad, al fallecimiento de su titular (en 1866), los Remedios contaba con una superficie de 269,15 has – sin incluir las 36 cuadras cuadradas de bañado, dos potreros y una chacra anexa de más pequeñas dimensiones (19 cuadras cuadradas)-, siendo una de las explotaciones más extensas y capitalizadas de Flores ¹⁸.

¹⁵ Los montos totales de billetes emitidos alcanzaron los dos millones de pesos en el caso de los bonos al 4% (deudas adquiridas con anterioridad a 1810) y los tres millones en los bonos al 6% (las posteriores al '10 incluidos los préstamos a interés). Halperin Donghi, T., *Guerra y finanzas en los orígenes del estado argentino (1791-1850)*, Editorial de Belgrano, Bs. As., 1982. Y Garavaglia, J. C., “*Dette public et structure de la fiscalité au Río de la Plata (1810-1860)*”, en: Andreau, J., Béaur, G. y Grenier, J. Y. (eds.), *La dette publique dans l'histoire*, CHEFF, París, 2006.

¹⁶ Decreto N° 62 Sobre venta de terrenos de pan llevar y fincas urbanas de propiedad pública. 5 de diciembre de 1827. Muzlera, J., *Tierras Publicas. Recopilación de Leyes, Decretos y resoluciones de la Provincia de Buenos Aires sobre tierras publicas, desde 1810 a 1895*, op.cit., p. 75.

¹⁷ De acuerdo con el mismo, los sobrantes se ofrecían preferentemente a los propietarios o enfiteutas linderos. Muzlera, J., *Tierras Publicas. Recopilación de Leyes, Decretos y resoluciones de la Provincia de Buenos Aires sobre tierras publicas, desde 1810 a 1895*, Op.cit, pp. 80-81. En relación a la ley de enfiteusis de 1828 y las disposiciones acerca de las tierras de pan llevar: Infesta, M. E., *La pampa criolla. Usufructo y apropiación privada de tierras públicas en Buenos Aires, 1820-1850* op.cit., pp. 44-46.

¹⁸ AGN, Sucesión de Domingo Olivera, Suc. 7295 (Año 1866). AHGyC, Mensuras de Capital Federal N° 12: Duplicado de diligencia de mensura del Bañado de la chacra “Remedios” en el antiguo Partido de San José de Flores (1857).

Las solicitudes de enfiteusis de tierras del bañado elevadas a la Comisión de Solares de Flores en virtud de la normativa que regulaba su implementación, constituyen prácticamente los únicos datos vinculados a las tierras públicas de la jurisdicción que registra la *Escribanía Mayor de Gobierno* para la década de 1820. De hecho, de las 10 denuncias de terrenos en enfiteusis verificadas, la mitad corresponden a pobladores del bañado (cuyos lotes suman casi 80 has.) mientras que las restantes pertenecen a ocupantes de las inmediaciones del mismo ¹⁹.

De acuerdo con la “*Relación de los terrenos de propiedad del Estado, de la clase de Chacras ó de pan llevar*” realizada en 1831 por Chiclana, 23 “poseedores” ocupaban las tierras bajas ubicadas entre las Barracas y el Riachuelo, usufructuando en el 65,2% de los casos superficies menores a las 21 has. (15 casos, con entre 2,12 y 20,46 has.) ²⁰. A pesar de la escasa calidad de los terrenos del bañado para el cultivo, a la fecha de la relación lo “*edificado, cercado y plantado*” en estos lotes ha sido objeto de varios traspasos entre distintos titulares, quienes adquieren con estas compras derechos de posesión sobre la tierra. En efecto, sólo dos de los denunciados se presentan como herederos de los antiguos poseedores, tratándose el resto de nuevos ocupantes que, en ciertos casos, al momento de efectuada la medición todavía no cuentan con “*población, zanjeo, ni cultivo*”. Igualmente, todas las solicitudes de enfiteusis son aprobadas por la Comisión de Solares de Flores, previa presentación de los testigos de rigor.

De esta manera, acordes con la reglamentación de la nueva ley de enfiteusis para tierras de agricultura de 1828, las denuncias aceptadas en 1829 permitieron a algunos de los ocupantes de tierras públicas del partido de reciente asentamiento regularizar su situación, mientras que a varios otros, pobladores de antigua y reconocida posesión, les posibilitaron extender la superficie arrendada. Para todos ellos, la enfiteusis significó el paso previo a la propiedad: diez años más tarde, “*bajo la influencia de las benignas disposiciones de V. E.*” Juan Manuel de Rosas, nuevos y viejos pobladores apelaban a su condición de buenos federales y, además, enfiteutas para solicitar la compra de los terrenos que usufructuaban. Y, al igual que sus vecinos

¹⁹ AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, Legajos y expedientes: 149-11955; 145-11674; 138-11090; 148-11873; 138-11118; 140-11408 y 11433; 152-12094; 148-11906; 71-5462.

²⁰ AHGyC, Mensuras de Capital Federal N° 16, op.cit

arrendatarios de la Chacarita, entre 1836 y 1838 todos ellos se convirtieron en propietarios ²¹.

En paralelo, otros ocupantes de tierras públicas de la jurisdicción (no denunciados) adquieren los lotes que usufructuaban en virtud de los decretos ratificados por el Superior Gobierno en el año 1836. También se trata en su mayoría de arrendatarios anteriores poseedores de las suertes enajenadas, aunque se distinguen de los precedentes por el hecho de acceder mediante estas ventas a la propiedad de más de una parcela. Así, pese a que la subdivisión de las 271,28 enajenadas reproduce la distribución de frecuencia que presentamos en el cuadro I, el promedio de superficie de estos terrenos alcanza las 45,21 has., repartiéndose los mismos entre 6 compradores (incluidos los pobladores de las suertes de mayor tamaño relevadas). Por otra parte, esta característica se acentúa en el caso de los compradores que no registran asentamiento previo en el partido, sólo dos personas que adquieren casi un tercio de las hectáreas consideradas (76,15 has.) ²².

La Chacarita del Colegio.

Antigua propiedad de la Compañía de Jesús, las primeras referencias de la *chacarilla de los jesuitas* las hallamos en la mensura ordenada en 1608 por el Cabildo de Buenos Aires, donde se ubica a dos leguas al oeste de la “ciudad” los terrenos cedidos por el gobernador Hernando Arias de Saavedra a los religiosos de San Ignacio de Loyola. Originalmente conformada por diez de las veintidós primeras suertes otorgadas en merced por Juan de Garay ²³, la Compañía fue adquiriendo entre 1614 y 1746 mediante nuevas donaciones y compras las prolongaciones o cabezadas de esos terrenos. De esta manera la chacra, cuya producción se destinaba a proveer de alimentos a sacerdotes y pupilos del entonces Colegio de San Ignacio, contaba con una extensión aproximada de 1.642 hectáreas – superficie que no incluye las calles internas

²¹ AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, Legajos y expedientes, ibídem cita 11. AHGyC, Registro de Arrendamiento y Enfiteusis Ventas, 1818-1838. Mensuras de Capital Federal N° 13: Correa, Antonio. Sobre el Río Matanza y terrenos de la Municipalidad de Flores (1874).

²² AHGyC, Mensura general de los terrenos del Estado en S. José de Flores practicada con intervención de la Comisión de Solares de dho pueblo por el agrimensor público Don Enrique Jones en 1829, op.cit

²³ El Padrón de Repartimientos de Tierras hecho por Garay otorgaba estas suertes a: Pedro Luis, Pedro Fernández, Pedro Franco, Alonso Gómez, Esteban Alegre, Pedro de Isara, Juan Fernández de Zarate, Baltasar de Carvajal, Antonio Bernardez y José Salas. Una historia detallada de la hacienda durante el período colonial y primeras décadas del siglo XIX en: Del Pino, D. A., *La Chacarita de los Colegiales*, Cuadernos de Buenos Aires XXXVIII, Bs. As, 1971. Y Ottonello, H., “La Chacarita de los Colegiales y la quinta de los vascos”, Estudio incluido en la edición homenaje al centenario del Colegio Nacional de Buenos Aires de Cané, M., *Juvenilla*, Editorial Huemul S.A., Bs. As., 1963, pp. 15-26

de doce varas de ancho, aunque sí considera las cabezadas cuya propiedad cuestionada por los linderos dio lugar a largos juicios contenciosos-²⁴.

Al momento de la expulsión de la orden, el perfil productivo de la chacra refleja la lógica económica propia de los establecimientos rurales jesuíticos: integración de múltiples actividades orientada al autoabastecimiento y al mercado, importante dotación de mano de obra esclava combinada con el recurso a diversas formas de trabajo contratado²⁵ y amplia difusión del arrendamiento en semillas que, asociado a la producción cerealera directa, potenciaba la inserción mercantil de la hacienda²⁶. Administrada por la Junta de Temporalidades desde el alejamiento de los ignacianos, en 1784 La Chacarita - ya desagregada del complejo productivo de la orden en la campaña rioplatense- pasa a depender del recientemente fundado Real Colegio de San Carlos²⁷. Con la ruptura del vínculo colonial, su gestión y propiedad será retrovertida al estado, para volver a manos del Colegio Seminario recién después de la caída de Juan Manuel de Rosas.

Desde fines del siglo XVIII, la lógica económica de las distintas administraciones privilegió el arriendo de los lotes por sobre la producción directa, incrementado el número de arrendatarios, aumentando la renta promedio ingresada por los mismos e incluyendo a otros que pagaban un canon en plata. En este esquema, para los años 1798-1806, la suma de los ingresos derivados de las venta de las fanegas de trigo y los pagos en plata percibidos por arriendos alcanzaban a cubrir más del 50% de los gastos totales de la chacra²⁸. Ya en el siglo XIX, la política del gobierno porteño respecto a La Chacarita continuó propiciando el afincamiento de nuevos arrendatarios y

²⁴ Parte de los antecedentes catastrales de la propiedad se resumen en la medición de la tierra reclamada por la Municipalidad de San Martín practicada en el año 1890 por el Departamento de Ingenieros de la Nación. AHGyC, Mensuras de Capital Federal Nro. 82 (Año 1894), Duplicado de la diligencia de mensura de los terrenos de propiedad de la Municipalidad (General San Martín).

²⁵ Perri, G., *Libres y esclavos: las modalidades del trabajo rural a fines del período colonial, ejido y campaña. El caso de la chacra y estancia del Real Colegio de San Carlos*, Tesis de Licenciatura, Universidad Nacional de Luján, 1999. Y “La Chacarita de los Colegiales. Trabajo y producción en Buenos Aires a fines de la colonia”, en: *Cuadernos de Trabajo*, UNLu, Departamento de Ciencias Sociales, Luján, 1998, pp. 59- 139.

²⁶ Fradkin, R. O., “Producción y arrendamiento en Buenos Aires del siglo XVIII: la Hacienda de La Chacarita (1779-84)”, en: Fradkin, R. O. (comp.), *La historia agraria del Río de la Plata colonial. Los establecimientos productivos (II)*, CEAL, Bs. As., 1993, pp. 124-208. Y del mismo autor: “La campaña de Buenos Aires: los arrendamientos a mediados del siglo XVIII”, en: *Colonial Latin American Historical Review*, vol 7, n° 3, 1998, pp. 265-292.

²⁷ El Colegio Nacional de Buenos Aires, creado por Bartolomé Mitre en 1863, como heredero de estas instituciones percibirá los arrendamientos de La Chacarita hasta inicios de la década de 1890 aproximadamente.

²⁸ Fradkin, R. O., “Producción y arrendamiento en Buenos Aires del siglo XVIII: la Hacienda de La Chacarita (1779-84)”, op.cit Y Perri, G., “La Chacarita de los Colegiales. Trabajo y producción en Buenos Aires a fines de la colonia”, op.cit

asegurando la permanencia de los ya instalados, priorizando en caso de conflicto su “antigua y pacífica posesión” o indirectamente favoreciéndolos al rescindir por ley las ventas de los bienes de las temporalidades efectuadas *durante el período de la revolución con lesión enormísima* para el estado y pautar de allí en más su posible enajenación sólo mediante la almoneda pública ²⁹.

A lo largo de la década de 1820 distintas solicitudes de mensura elevadas por el Departamento Topográfico, sumadas al decreto de octubre de 1829 que dispuso la división en suertes de quintas (de 500 varas de frente y 1000 varas de fondo) de los terrenos pertenecientes a La Chacarita y su posterior arriendo reflejan el interés oficial por incrementar las rentas producidas por estas suertes sin perder su propiedad ³⁰. A fines de 1822 es acordado con 35 nuevos arrendatarios el traspaso de los derechos de usufructo de 1174,58 has medidas en las suertes de cabezadas por el agrimensor Narciso Parchappe siete años después. Además, al término de 1829 los poseedores no propietarios que se establecen en los terrenos del Colegio como resultado del mencionado decreto llegan a ocupar en las suertes principales una superficie estimada en 1.190 hectáreas.

De este modo, los 80 arrendatarios que según las anotaciones de Parchappe para fines de 1829 poblaban las 91 parcelas de La Chacarita ocupaban el 62,6% de las 3774,88 hectáreas adjudicadas a la propiedad (2364,60 has.). Poco de la superficie restante quedaba de hecho libre, apenas 44 hectáreas registradas como “campo desocupado” se agregaban al área de edificios, montes y huerta (165,08 has.) y a las 1.201,19 hectáreas reservadas para la ubicación del proyectado pueblo Chorroarin (en total, 1410,28 has.) ³¹. Debemos aclarar que la mensura general practicada por Parchappe ese mismo año, al otorgar a las cabezadas un fondo de legua y media,

²⁹ Ley sobre la rescisión de ventas de fincas del Estado y forma para enajenar los bienes de las Temporalidades, 9 de agosto de 1816, op.cit

³⁰ Decreto ordenando la división en suertes de quintas los terrenos de La Chacarita y su arrendamiento, 19 de octubre de 1829. Muzlera, J., *Tierras Publicas. Recopilación de Leyes, Decretos y resoluciones de la Provincia de Buenos Aires sobre tierras publicas, desde 1810 a 1895*, op.cit, p. 91.

³¹ AHGyC, Plano de los terrenos de la Chacarita de los Colegiales. Nro. 1 Suerte Principal, contiene el índice de las Suertes y la nómina de los individuos establecidos en 1829, Ub. 882-30-4 y Copia del Plano de terrenos en la Chacarita, Suertes de Cabezadas. Consigna las ventas hechas hasta 1836, Ub. 906-30-4. Durante el gobierno de Rivadavia se decidió crear en los terrenos sin arrendar de La Chacarita un pueblo (denominado Chorroarin en homenaje al sacerdote y profesor del Colegio de San Carlos) destinado a albergar a las familias germanas que por gestión del comerciante alemán Carlos Heine arribaron a Buenos Aires. El proyecto naufragó al perder apoyo oficial luego de la caída del poder central. En 1833 un nuevo intento de radicar agricultores europeos en la zona, esta vez de las Islas Canarias, también fracasó. De acuerdo con el informe elevado por P. Pico al Departamento Topográfico en 1855, parte de estos terrenos fueron enajenados a Juan Farias. AHPBA, Cuerpo 13, Leg13-1-17-9 bis, Comisión de solares y quintas del Pueblo de Chorroarin, 19 de abril de 1827.

extendía el área que por decreto debía subdividirse para su arriendo incluyendo “*mucho más terreno de lo que legalmente le pertenecía a la Chacarita*”, operación por la que en su opinión (obviamente discutida por los linderos) “... *no se hacia otra cosa que juntar un terreno que legítimamente pertenecía al Estado de la Provincia de Buenos Aires, desde que él no reconocía otro dueño a título de dominio ...*” ³².

Las condiciones generales de tenencia y usufructo de estos terrenos, teóricamente ajustadas a una normativa común, registran en La Chacarita algunas particularidades. De acuerdo con las listas de arrendatarios entregadas en noviembre de 1829 por el Presbítero Pedro Fernández, administrador saliente, a Anselmo Farias, nuevo encargado del establecimiento, los cánones continúan combinando la entrega de semillas con los pagos efectuados en dinero. Sobre los 70 inquilinos relevados por Fernández, la proporción de aquellos que pagan con fanegas de trigo alcanza al 48,5%, es decir, no han reducido su número en relación a los datos precisados para fines del siglo XVIII, aunque ahora se concentran casi exclusivamente en las tierras pertenecientes a las suertes de cabezadas (19 de los 36 poseedores registrados en el plano de Parchappe). El total de fanegas percibidas en este concepto asciende a las 158, incluyéndose pagos que van de las 1,5 a las 17 fanegas que comprometen el arriendo de 33 lotes de los cuales conocemos la superficie de sólo 24 (719,36 has., 650,59 has. de cabezadas). En contraste, los terrenos cuyos arrendamientos son abonados en pesos se ubican todos en la suerte principal de la chacra, comprendiendo la lista a 26 de los 45 arrendatarios incluidos en la mensura de 1829 e involucrando la renta producida por 660,42 has. (sin datos sobre superficie: 10 casos) ³³.

A mediados de 1830 otro decreto disponía el arriendo, por un término de ocho años y con un canon anual de diez pesos por cuadra cuadrada, de las suertes de chacra que quedasen baldías en La Chacarita “*con la extensión que aparece en los planos*”. Según el administrador se trataba de 12 lotes que, respetando las superficies consignadas en el plano de 1829, equivalían a poco más de 228 cuadras cuadradas (385 has. aproximadamente) ³⁴. Debemos señalar al respecto que, a diferencia de los

³² AHGyC, Mensuras de Capital Federal, Nro. 82, Duplicado de la diligencia de mensura de los terrenos de propiedad de la Municipalidad (General San Martín), (Año 1894).

³³ AHPBA, Cuerpo 13, Leg: 13-1-17-9 bis, Razón de los arrendatarios de la Chacarita que pagan semillas y Razón de los arrendatarios de la Chacarita que pagan en dinero, 1830.

³⁴ AHPBA, Cuerpo 13, Leg: 13-2-11-13, Contratas de arrendamiento. Decreto Nro. 73 Ordenando se den en arrendamiento los terrenos que resulten baldíos en la Chacarita de los Colegiales, 30 de junio de 1830. Muzlera, J., *Tierras Publicas. Recopilación de Leyes, Decretos y resoluciones de la Provincia de Buenos Aires sobre tierras publicas, desde 1810 a 1895*, op.cit., p. 92.

contratos privados pactados desde 1830 habitualmente en libras esterlinas u oro, estos arrendamientos de tierras del estado sufren una significativa rebaja como consecuencia de la pérdida de valor de la moneda de pago, cuya depreciación se acentúa justamente a mediados de la década de 1820. En consecuencia, desde 1826 en adelante, se verifica una menor morosidad en los pagos y un incremento en las cancelaciones de deudas por varios años de canon (gravadas en algunos casos con multas tan elevadas como las sumas comprometidas)³⁵.

De esta manera, en un contexto de transformaciones productivas en el que los arrendamientos agrícolas se relacionan con nuevos modos de inversión y acción empresarial, hallamos que los pobladores de La Chacarita regularizan cánones fijados en pesos devaluados y en cómodas formas de pago (flexibilizadas en la práctica por las limitaciones de un estado propietario todavía obligado a respetar ciertos derechos consuetudinarios), beneficiándose además de la estabilidad derivada de una tenencia prolongada en el tiempo³⁶. En estas condiciones algunos de los labradores afincados durante esta década iniciaron un proceso de capitalización que los convirtió primero en propietarios de esclavos y, luego, en dueños de tierras. En efecto, independientemente del tipo de lote consignado, estos arrendamientos suelen incluir a varios titulares de más de una parcela, algunos de ellos también inquilinos de otras tierras públicas situadas en las cercanías de Buenos Aires e, incluso, a propietarios de quintas y casas quintas en Flores.

Por otra parte, la prosperidad conseguida gracias al desarrollo de una intensiva agricultura mercantil fue respaldada, en varios de estos casos, por concesiones económicas derivadas de los servicios prestados al gobierno en esta época convulsionada por la crisis interna del partido federal y la oposición unitaria. En 1831, el gobierno *“teniendo presente el estado calamitoso en que se halla la campaña y*

³⁵ AHGyC, Registro de Arrendamiento y Enfiteusis Ventas, 1818-1838.

³⁶ Los cambios en las condiciones contractuales de los arrendamientos y compañías agrícolas verificados desde 1820 convierten a las chacras y quintas suburbanas en ámbito de inversión del capital comercial y parte de una “economía empresarial a pequeña escala”. Fradkin, R. O., “Los contratos rurales y la transformación de la campaña de Buenos Aires durante la expansión ganadera (1820- 1840)”, en: Garavaglia, J. C. y R. O. Fradkin (eds.), *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia 1750-1865*, Prometeo Libros, Bs. As., pp. 195-233. El mismo autor estudia la importancia de la tradición jesuita en la configuración de las prácticas y relaciones asociadas al arrendamiento de tierras: “Según la costumbre del pays”: costumbre y arriendo en Buenos Aires durante el siglo XVIII”, en: *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. Emilio Ravignani*, Tercera Serie, Nro. 11, 1er semestre de 1995, pp. 39-64. Por otra parte, Fradkin y Robles en su análisis de la litigiosidad judicial rural de la década de 1820 relacionan la referida estabilidad de los arrendatarios establecidos en tierras pertenecientes a la Iglesia y luego al Estado con la implementación de estrategias de resistencia colectiva. Fradkin, R. y N. Robles, “Juicios de desalojo y formas de resistencia subalterna en la campaña bonaerense durante la década de 1820”, op.cit.

deseando manifestar su protección a algunos de los individuos establecidos en los terrenos de la Chacarita de los Colegiales que han hecho pérdidas de consideración en la desgraciada guerra del año pasado de 1829”, exoneraba del pago por 8 años (desde el 1 de julio de ese mismo año) a 51 de estos poseedores. En algunos casos, las contratas de los “exceptuados del pago” especificaban su obligación de “*poner en beneficio del terreno una cuadra de monte cada año*”, considerándose esta como cualquier otra mejora realizada en el lote de exclusiva propiedad del arrendatario ³⁷.

A lo largo de la primera mitad de la década de 1830, el gobernador amplió las atribuciones del administrador Farias facultándolo a extender la duración de los contratos, previa verificación del número de cuadras asignadas a cada ocupantes, certificando en caso de venta o donación de las acciones el no traspaso del beneficio de excepción del canon, asegurar la recaudación de los arrendamientos adeudados y dirimir cuestiones de límites “*sin que pasen a instancias judiciales*”. Sus acciones y las “gracias concedidas” reflejan que el objetivo del gobierno respecto a la Chacarita continuaba sin modificaciones: “*conservar íntegramente la propiedad de los terrenos*”, verificando incluso que ninguna instancia administrativa apruebe solicitudes de compra de estos lotes y hasta anulando enajenaciones ya efectuadas ³⁸.

Sin embargo, cuando la administración rosista modifica su política de tierras públicas agobiada por la necesidad de amortizar la deuda, los virtuales derechos derivados de las gracias otorgadas y, sobre todo, de la antigüedad de arrendamiento de estos labradores federales no dejaron de ser reconocidos. De hecho, buena parte de estos arrendatarios se convierten en propietarios en 1835 cuando Rosas ordena la venta de las propiedades de Temporalidades alegando que éstas “*absorben lo poco que producen en los gastos de su conservación*”, y muchos más acceden a la propiedad un año después gracias a la ley que dispone enajenar 1.500 leguas de las dadas en enfiteusis y “*demás baldías que pertenecen al Estado*” ³⁹.

³⁷ Decreto Nro. 1.186. Arrendatarios de la Chacarita. Se exonera el pago del arrendamiento a los que se expresan, 24 de diciembre de 1831. *Leyes y decretos promulgados en la provincia de Buenos Aires desde 1810 a 1876*, Recopilados y concordados por el Dr. Aurelio Prado y Rojas, Imprenta del Mercurio, Bs. As., 1878. Tomo IV, p. 45. AHPBA, Cuerpo 13, Leg.: 13-1-17-9 bis y 13-2-11-13.

³⁸ AHPBA, Cuerpo 13, Legajo 13-2-11-13 (Año 1834).

³⁹ Durante el lapso 1836/1843 el gobierno porteño vende 1.263,349 leguas cuadradas de las 4.646,3 concedidas en enfiteusis entre 1823 y 1840. La mayor parte de los compradores eran enfiteutas. Infesta, M. E., “La enfiteusis en Buenos Aires (1820-1850)”, en: Bonaudo, M. y A. R. Pucciarelli (comps.), *La problemática agraria. Nuevas aproximaciones 1*, CEAL, Bs. As., 1993, pp. 93-120. E Infesta, M. E., *La pampa criolla*, Op. cit., p. 121-123. El *Registro de arrendamientos y enfiteusis ventas 1818- 1838* precisa para la campaña cercana 29 otorgamientos de tierras en enfiteusis concentradas en los partidos de Matanza y Morón (las de mayor extensión) y el resto en Flores, San Isidro y el Bañado del río Las

“Aprovechando las paternas disposiciones de V. E. hacia la clase labradora y patriota”. Las ventas de La Chacarita.

De las 94 operaciones de venta de tierras públicas situadas en los entornos rurales de la ciudad detalladas en el *Registro de arrendamientos y enfiteusis ventas* entre los años 1835 y 1839, 62 corresponden a parcelas ubicadas en La Chacarita del Colegio (1.631,81 has. sobre un total de 18.402,25). La mayor parte de estas transacciones fueron realizadas entre los meses de septiembre y octubre de 1836, inmediatamente después de la ley que autorizaba las enajenaciones de los terrenos del estado. Entre los compradores registrados hallamos tanto a antiguos arrendatarios eclesiásticos y pobladores instalados durante los años '20 y '30 como a poseedores por compra de derechos y a distinguidos federales eximidos del canon, quienes, en su gran mayoría, adquieren lotes de entre 30 y 40 hectáreas pagando por ellos un promedio de alrededor de 45 pesos fuertes.

Durante el quinquenio comprendidos entre 1834 y 1839 ingresaron a la Escribanía Mayor de Gobierno 67 solicitudes de compra de parcelas situadas en La Chacarita, peticiones elevadas en su mayor parte por los pobladores que las arrendaban. Oficialmente aprobadas en su totalidad, constatamos la concreción de 56 de estas enajenaciones en los últimos meses del año 1836. Por intermedio de estas transacciones se traspasaron a particulares un total de 1.715,17 hectáreas repartidas en 42 lotes situados en la suerte principal de la propiedad y 5 en sus cabezadas⁴⁰.

Decíamos que los compradores de los 67 lotes en que fueron subdivididas las suertes originales tienen en común el ser reconocidos federales; sin embargo sus meritos y responsabilidades frente a la administración rosista eran diversos y, aparentemente, este fue un aspecto tenido en cuenta al momento de “negociar” las condiciones de venta. Para los 35 “*viejos pobladores de La Chacarita*” convertidos en propietarios, la “*antigua posesión*” derivada de arrendamientos extendidos en el

Conchas. En La Chacarita ubicamos un único enfiteuta, posterior comprador (años 1823/30). En estos casos el canon, que no registra variación durante todo el período, es menor a los pagados en concepto de arrendamiento.

⁴⁰ AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, Legajos y expedientes: 1, 20-22-24; 2, 47; 26, 1001; 83, 6552; 138, 11081-11088; 139, 11156; 140, 11401-11405; 141, 11419-11422-11430-11434-11457-11459-11461; 142, 11505-11508; 143, 11552-11563-11581-11583-11583-11589; 144, 11623-11624-11636-11645-11646-11649; 145, 11679-11712-11897; 146, 11755-11761-11776; 147, 11808-11821-11837-11843-11849; 148, 11876-11881-11884-11890-11907; 151, 12038; 152, 12077-12087-12093-12095-12098-12100-12103-12111; 54, 12203-12217-12218-12221-12223-12229-12230-12232. (Años: 1834-1839).

tiempo por entre 10 y 50 años fue la principal justificación de la preferencia para la compra. El mismo argumento encontramos en las peticiones presentadas por hijos y viudas de anteriores ocupantes (6 casos) quienes, presentándose como herederos del derecho al usufructo de las parcelas en cuestión, manifiestamente asumen la continuidad del arrendamiento adjudicándose las atribuciones a ésta vinculadas.

No obstante, pocos son los demandantes que no ensayan asegurar la compra reforzando estos derechos consuetudinarios originados en practicas y costumbres de arrendamientos compartidas con la revisión de sus antecedentes y virtudes federales. Algunos lo hacen al presentarse como “*agraciados por el gobierno*” con la excepción del canon de los arrendamientos, otros declarando el haber accedido a los mismos como “*premio*” por servicios militares o por “*fidelidad*” política a la causa federal (30 individuos), mientras que en ciertos casos esta condición es simplemente asimilada a las buenas costumbres, la laboriosidad y la vida familiar. Y en tres casos la filiación es más que directa, se trata de los alcaldes federales del partido ⁴¹.

Contrariamente a lo afirmado en los fallos judiciales posteriores a Caseros, el ser reconocido como “buen federal” en ninguna de estas ventas implicó la dispensa del pago de los precios fijados, aunque si se tradujo en rebajas de consideración y, sobre todo, en la flexibilización de los modos de cancelación de los mismos. La única donación de tierras de La Chacarita que podemos documentar es la otorgada a Anselmo Farias, administrador de la propiedad y “*anciano honrado federal*”, quien en 1836 recibe 51 cuerdas cuadradas y 2 centésimos de otra (poco más de 86 has.) “*en justa remuneración de sus servicios, con la sola condición de proseguir adelante siempre haciendo iguales servicios en el mencionado negocio pacifico de indios amigos*” ⁴².

Además del administrador y de los antiguos vecinos pobladores, entre los nuevos propietarios encontramos a 8 arrendatarios que manifiestan poseer los terrenos

⁴¹ AGN, Juzgado de Paz San José de Flores, Sala X, 21-1-6 “Relación de los Alcaldes y Tenientes de esta sección, con expresión de sus nombres, nota de opinión; lugar de su residencia, fortuna, edad y patria”, (Años 1831-1840).

⁴² AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, Legajo 142, exp. 11505 (Anselmo Farias, año 1836). Durante este período los edificios principales de La Chacarita de los Colegiales sirvieron de alojamiento a los caciques y chasques “amigos y aliados” que participaban en el “negocio pacifico”. El censo de 1836 registra a Farias junto a los “indios y tropas de la Chacarita” (38 “negros y pardos” y 3 militares) indígenas que, de acuerdo con las apreciaciones del padre Verdugo, pertenecían a las familias de los caciques Caniyan y Guayaquil. La génesis, particularidades y evolución del “negocio pacifico de indios” en: Ratto, S., “Indios amigos e indios aliados. Orígenes del “Negocio Pacifico” en la Provincia de Buenos Aires (1829-1832)”, en: *Cuadernos del Instituto Ravignani*, 5, Instituto de Historia Argentina y Americana ‘Dr. Emilio Ravignani’, UBA, Buenos Aires, 1994, pp. 5-34 y “El ‘negocio pacifico de los indios’: la frontera bonaerense durante el gobierno de Rosas”, en: *Siglo XIX. Revista de Historia*, segunda época, N° 15, 1994, pp. 25-47. El informe elevado por el padre Verdugo al Principal de la Compañía es citado en Del Pino, D. A., *La Chacarita de los Colegiales*, Op. cit, p. 37.

objetos de la petición por compra efectuada a beneficiarios de arriendos agraciados con la dispensa del canon (pese a que el traspaso de estas concesiones había sido expresamente vedado por el gobierno). Las transferencias de tenencias fueron en todos estos casos pactadas con los primeros titulares, individuos afincados en el lugar en virtud del decreto de 1830. Y si bien las ventas fueron aprobadas, ninguna de las transacciones mediadas por este tipo de traspaso -a las que se suma una cesión del usufructo por embargo de acreedores- obtiene rebajas en el precio o facilidades en los pagos, formalizándose éstos siempre al contado.

Un enfiteuta por petición directa y otro por adquisición de acciones completan nuestro cuadro de compradores. A diferencia de los viejos y nuevos arrendamientos -origen de la posesión en los otros casos presentados- la enfiteusis otorgaba a estos peticionantes el dominio útil y no el mero derecho de uso sobre los lotes ocupados; probablemente esta particularidad y el status de las personas involucradas (ambos reconocidos militares federales) expliquen el que estas compras no sean solicitadas al Gobernador “*como una gracia*”⁴³. Sin embargo, estas diferencias en las formas de tenencia y usufructo de la tierra no se vinculan con variaciones en la extensión de las parcelas adquiridas.

En realidad, las superficies de los terrenos registrados en estas ventas no siempre se ajustan a las teóricamente otorgadas en arriendo y/o enfiteusis según las mensuras del gobierno. De hecho, si bien encontramos que la mayor parte de la tierra enajenada fue subdividida en parcelas de entre 30 y 40 hectáreas respetando el loteo oficial (34 terrenos), el promedio general de los lotes vendidos (25,60 has) revela que casi la mitad de las fracciones otorgadas poseía una superficie menor a las 500 varas de frente y 1.000 de fondo previstas por el decreto de 1829 para la instalación de las poblaciones de arrendatarios (32 casos con superficies inferiores a las 26 has, total: 380,95 has.). El cuadro II muestra que el 75,4% de las tierras transferidas fue adjudicada en pequeñas y medianas parcelas no mayores a las 40 has (60 lotes, total: 1292,64 has.). En tanto que únicamente seis operaciones comprenden terrenos de mayores dimensiones, tratándose en tres de estos casos de arrendatarios que adquieren más de una suerte con entre 50 y 120 hectáreas (total: 422,53 has.).

⁴³ AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, Legajo 154, exp. 12.229. (Ángel Pacheco, año 1836) y Legajo 152, exp. 12.077 (Román Quevedo por compra al General Olazábal, año 1836).

Cuadro II: Distribución de frecuencia superficie terrenos enajenados, La Chacarita 1834-1839.

Superficie en has.	Nº de casos	Superficie total	Promedio superficie
> = 5	5	12.63	2.52
5.1 - 10	6	45.47	7.57
10.1 - 15	13	165.08	12.72
15.1 - 20	5	87.5	17.5
20.1 - 25	2	44.78	22.39
25.1 - 30	6	165.6	27.6
30.1 - 35	15	482.98	32.26
35.1 - 40	8	288.6	36.07
40.1 - 50	3	140.07	46.69
50.1 - 100	2	160.84	80.42
Más de 100	1	121.62	121.62
Sin datos	1		
Total	67	1715.17	25.69

Fuente: AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, íbidem cita 35.

Estos “grandes” adquirientes son invariablemente arrendatarios que han comprado a los antiguos titulares “*todo lo poblado en tierras del Estado*” y que, en este contexto, aparentemente suman la propiedad de las parcelas como parte de una inversión relacionada con el desarrollo de una agricultura de corte empresarial. De hecho, algunos de sus nombres y apellidos se repiten en el *Registro de arrendamiento y enfiteusis ventas* como compradores de terrenos, quintas y casas quintas ubicadas en Flores o en los cuarteles rurales del ejido, propiedades que -según los inventarios post mortem de sus bienes- se insertan en un esquema patrimonial más amplio que incluye, además del arriendo y la compra de tierras periurbanas, la posesión de inmuebles en la ciudad⁴⁴.

Sin embargo, la mayor parte de los arrendatarios compradores de La Chacarita se vinculan a la pequeña y mediana producción, aunque la rentabilidad de la agricultura intensiva de pequeña escala también nos permite encontrar junto a los muchos modestos labradores devenidos propietarios gracias a la ley de 1836, a varios

⁴⁴ AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, Legajo 151, expediente 12.038 (Juan Bautista Ruiz, año 1836), Legajo 152, expediente 12.103 (Roque Repeto, año 1836). AHGyC, Registro de arrendamientos y enfiteusis ventas 1818- 1838, Ventas: Roque Repeto, años 1835, 1836 y 1849. AGN, Sucesión de Roque Repeto, Suc. 7805 (Año 1849).

capitalizados agricultores ex titulares de más de un establecimiento y a algunos otros antiguos pobladores dueños además de chacras y/o quintas en las inmediaciones ⁴⁵.

La diversidad de situaciones patrimoniales registrada entre estos nuevos propietarios no impide sin embargo considerar a los pequeños productores como los principales beneficiarios de la venta de las tierras de La Chacarita. Ellos fueron los más favorecidos por el fraccionamiento extremo de las parcelas, las bajas tasaciones de las mismas y, sobre todo, las amplias modalidades de pago aprobadas por el gobierno. A lo largo de los cinco años considerados, la Tesorería provincial percibió por la enajenación de estos terrenos la suma total de 3.725,2 pesos fuertes. En ninguna de las 67 transacciones estudiadas el precio de la hectárea superó los 4,7 pesos fuertes, fluctuando el valor de la cuadra cuadrada entre los 20 y 50 pesos moneda corriente según el año de la venta y las características del lote transferido (algunos con frentes de 100 varas). Decíamos que la tierra periurbana se valoriza aceleradamente recién a fines de la década de 1840 luego de un período de estancamiento de precios que precisamente coincide con el momento de realización de estas operaciones. No obstante, los valores fijados en estas ventas son mucho menores a los registrados en los inventarios de bienes incluidos en las sucesiones realizadas por estos años, aunque son sólo moderadamente bajos si los consideramos en el contexto de caída de precios asociado al incremento de la oferta estatal de tierras de la segunda mitad de la década del '30 ⁴⁶.

Durante el quinquenio estudiado no se verifican cambios en el valor atribuido a la hectárea, sin embargo los montos de las ventas registran importantes variaciones que no sólo resultan de las obvias diferencias de extensión y características de los terrenos enajenados sino que principalmente se vinculan con las rebajas concedidas por el gobierno a los demandantes en virtud de su historial político y su situación económica (reducciones que en algunos casos alcanzan el 50% de los sumas fijadas). Asimismo, muchos de estos compradores consiguieron disminuir sustancialmente el ya de por sí

⁴⁵ Sucesión de Domingo Barreiro, Suc. 3926 (Año 1831); Joaquín Matos, Suc. 6794 (Año 1837); Bernabé Bojorje, Suc. 3942 (Año 1849); Lucas Amarillo, Suc. 3507 (Año 1850); Manuel De la Sota, Suc. 8179 (Año 1858) y Domingo Romero, Suc. 7854 (Año 1866).

⁴⁶ El precio de venta establecido por la ley de 1836 consiste para "los campos al interior del Salado" en 5.000 pesos moneda corriente la legua cuadrada (en ese año, 706,2 pesos fuertes), es decir 3,1 pesos fuertes la cuadra cuadrada. Los bajos precios oficiales son regla en los traspasos de tierra pública a particulares efectuados en el marco de las leyes de 1836 y 1838 tanto al norte como al sur del Salado. Infesta, M. E., *La pampa criolla. Usufructo y apropiación privada de tierras públicas en Buenos Aires, 1820-1850*, op. cit, p. 126-131.

bajo precio de las parcelas presentando distintas propuestas de pago diferido que, en todos los casos, recibieron la aquiescencia oficial.

El cuadro III resume las diversas alternativas de pago registradas en las solicitudes de venta, junto a los totales en hectáreas y montos en pesos fuertes comprendidos en cada una de las opciones. Entre los 54 casos que precisan la modalidad de liquidación, no hallamos evidencia de pagos efectuados en metálico, la mayoría de las operaciones se concreta en moneda corriente (49 registros al contado o en cuotas), en tres oportunidades en boletos de la deuda clasificada y en un sólo caso combinando el pago al contado en pesos con la entrega de una letra de crédito. Un peso papel que acelera su depreciación en el lapso 1836/1840, cuando se verifica el mayor número de ventas, y un mercado en el que los billetes de tesorería cotizan a menos de su valor nominal hacen más que evidentes los beneficios derivados de estas formas de pago ⁴⁷.

El 31,7% de las hectáreas vendidas se pagaron en moneda corriente al contado, las superficies de las parcelas involucradas en estas 27 operaciones van de 1 a 82 hectáreas contando casi la mitad de los terrenos con una extensión menor a las 21 hectáreas promedio (13 lotes, 143,21 has.). Los precios más frecuentemente registrados en estas ventas oscilan entre los 25 y 65 pesos fuertes, montos que además de situarse por debajo del precio promedio de la hectárea señalado son aprobados en la mayoría de los casos como “*libres de gastos de escritura y papel sellado*”, tramites que corren a cuenta y cargo del gobierno. Como adelantábamos, optaron por este medio de pago todos los poseedores de arrendamiento por compra a titulares directos y aquellos que realizaron más de una transacción, aunque también fue utilizado por algunos de los pobladores de los más pequeños lotes.

Cuadro III: Modalidades de pago, ventas suertes principales y cabezadas, la Chacarita 1834-1839.

Año	Ventas Nro.	Formas de pago				
		Contado m/c Has. Pesos	A plazos m/c Has. Pesos	Boletos de deuda Has. Pesos	Contado letra Has. Pesos	Sin datos Has. Pesos

⁴⁷ En 1834 el peso metálico vale 6,96 pesos papel moneda corriente mientras que para 1840 esa relación es de 1/22. Álvarez, J., *Temas de historia económica argentina*, El Ateneo, Bs. As., 1929, pp.99-100. Por otra parte, el precio de los bonos recién alcanza paridad en septiembre de 1846, pudiéndose colocar con intereses en diciembre de ese año. Burgin, M., *Aspectos económicos del federalismo argentino*, Ediciones Solar, Bs. As., 1987 (4ta reimpression), p. 265.

1834	1					31,13	72,4				
1836	57	459,63	940,2	708,87	1811,6	40,36	221,7			278,8	168,6
1837	4	35	73					33	65	14,61	287,7
1838	1	49,77	43								
1839	2									20,3	41
Sin datos	2									43,7	
Total	67	544,4	1056,2	708,87	1811,6	71,49	294,3	33	65	357,41	497,5

Fuente: AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, íbidem cita 35.

Los boletos de deuda clasificada fueron utilizados por tres compradores para abonar el 4,2% del total de tierra transferida mediante estas operaciones. Estas ventas también verificadas al contado suponen sin embargo, en relación a las pactadas en moneda corriente, un significativo aumento del valor adjudicado a la hectárea (promedio: 4,1 pesos fuertes). En oposición, el único traspaso en el que el pago compromete un documento privado de crédito no presenta variación respecto a los precios medios valuándose el lote de 33 hectáreas en 500 pesos moneda corriente (65 pesos fuertes).

El pago a cuotas en moneda corriente constituye la forma concertada en 22 de las 57 ventas realizadas en 1836 (33% del total de transacciones analizadas). De plazos variables, generalmente relacionados con los resultados de la cosecha, el monto de las cuotas no es tampoco fijado con antelación abonándose *“cualquier cantidad que anticipadamente [el comprador] quiera entregar ... este año si Dios nos favorece con la cosecha y el entrante si no”*. El gobierno autorizó la venta mediante el pago diferido del 41,3% de las 1.715,17 hectáreas transferidas a particulares durante el período estudiado, representando lo abonado el 58% de las entradas registradas en este concepto. La extensión media de los terrenos así adquiridos es de 25,87 hectáreas, aunque 12 lotes cuentan con entre 30 y 40 hectáreas -la superficie fijada para los arrendamientos del año '29-. Efectivamente, la mitad de estos nuevos propietarios son labradores establecidos por el decreto de ese año y, luego, agraciados con la dispensa del canon tratándose en el resto de los casos de *“antiguos poseedores”*, pobladores afincados en el lugar entre 15 y 50 años antes de la compra o sus descendientes (únicamente tres casos sin datos escapan a esta caracterización).

El pago en cuotas implementado por estos compradores no constituye una modalidad excepcional en el marco de las alternativas de las ventas de tierras públicas del período 1836/1839, ciertamente ninguna de las formas presentadas lo son ⁴⁸. Sin embargo, las ventas de La Chacarita efectuadas durante el gobierno de Rosas parecen recortarse del resto al consolidar la pequeña y mediana propiedad de la tierra en el partido de Flores, a partir del reconocimiento de los antiguos y nuevos derechos de sus pobladores. Desde 1840 no se verificaron nuevas enajenaciones de terrenos pertenecientes a La Chacarita, las cuentas de administración de la finca recién registran datos sobre los lotes de dominio todavía estatal en 1850, cuando el hijo de Farias (quien había asumido las tareas de su padre al fallecimiento de éste) presenta el balance de la situación al respecto. Aclarando que no puede dar relación exacta de todas las ventas efectivamente realizadas (sólo informa de las solicitudes en trámite), calcula la superficie de propiedad estatal en 480,83 has. (el 65,5% de las mismas ubicadas en las cabezadas). Se trata de 21 suertes, de 4 de las cuales no se conoce dueño mientras que las restantes son ocupadas por 19 arrendatarios ⁴⁹. De ellos, tres figuran en nuestra lista de compradores de 1836.

Después de Caseros, la política de tierras públicas del rosismo es puesta en cuestión por las acciones “reparadores” de un gobierno que tiende a interpretar a la misma exclusivamente como “premios y donaciones”. En este nuevo contexto, el decreto de 1855 dispone el arrendamiento de los terrenos públicos situados en la ciudad y los suburbios “*poseídos por individuos que no tienen títulos ni derecho alguno*” y la ley de 1858 denuncia la existencia en la Chacarita de 67 cuadradas concedidas por Rosas como simples donaciones ⁵⁰. En 1859 se ordenaron desalojos y solo dos años después oficialmente se opusieron “*vicios de nulidad insalvable a todas las enajenaciones hechas por el Gobierno de Rosas de terrenos de la Chacarita*”, fundamentándose éstos

⁴⁸ De acuerdo con Infesta, el 80% de las 227,751 leguas cuadradas de tierra pública vendida en la zona norte del río Salado entre 1836 y 1852 fueron abonadas en pesos moneda corriente (contado o cuotas), el 12% en billetes de Tesorería y el 7% en ganados. Infesta, M. E., *La pampa criolla. Usufructo y apropiación privada de tierras públicas en Buenos Aires, 1820-1850*, op.cit., p. 127 (Tabla 14).

⁴⁹ AHPBA, Cuerpo 13, Leg 13, ex. 1-17-9 bis.

⁵⁰ Decreto sobre denuncia de terrenos y fincas de propiedad pública que estén poseídos sin título en la ciudad y suburbios, 6 de noviembre de 1855. La ley del 12 de octubre de 1858 anula las donaciones por servicios especiales y los premios a la fidelidad de efectuados entre el 8 de diciembre de 1829 y el 3 de febrero de 1852, mientras que el decreto reglamentario de esa ley obliga a los poseedores de tierras propiedad del Estado entre diciembre de 1829 y febrero de 1852 a presentar los títulos a fin de revalidarlos. *Colección de Leyes y Decretos vigentes sobre tierras públicas Promulgadas desde 1830 hasta julio de 1862*, Imprenta Argentina de El Nacional, Bs. As., 1862. Infesta, M. E. y M. Valencia, “Tierra, premios y donaciones Buenos Aires: 1830-1860”, en: *Anuario IEHS*, 2, Universidad Nacional del Centro de Buenos Aires, Tandil, 1987, pp. 177 –213. Valencia, M., *Tierras públicas, tierras privadas. Buenos Aires 1852-1876*, Universidad Nacional de La Plata, La Plata, 2003.

en “la falta de facultad de aquel gobierno para enajenar terrenos que no solo eran baldíos sino consagrados al grande objeto de la educación” y en el precio de venta de los mismos que, en opinión del funcionario actuante, “no solo merece el dictado de lesión enorme sino también de donación graciosa”. Vinculadas al reconocimientos de servicios prestados a la Federación, las ventas eran consideradas contrarias a “los intereses y la moral pública”⁵¹.

Algunas consideraciones finales.

De renovada ocupación productiva a inicios del siglo XIX, el partido de San José de Flores se configura como un pequeño universo de chacras y quintas cuyo crecimiento se consolida, hasta bien entrada la década de 1860, gracias a la prosperidad de una agricultura fruti-hortícola y cerealera orientada al abasto del mercado urbano. Área agrícola de antiguo asentamiento, alejada de la frontera, la dinámica de traspaso a manos particulares de los lotes de dominio público de la jurisdicción muestra sin embargo como la misma no queda al margen de las diversas disposiciones sobre la tierra estatal implementadas a partir de las necesidades político-económicas de un estado en construcción.

En el presente trabajo ubicamos las parcelas fiscales existentes en Flores, precisando el número de pobladores que las usufructuaban, periodizamos las operaciones de compra-venta de estos lotes y tipificamos los mecanismos de venta y traspaso de dominio, sus modalidades y medios de pago. Para la década de 1820 constatamos, junto a la continuidad y generalización de la cesión del usufructo vía el arrendamiento, la enajenación -en pública subasta- de algunas de las grandes chacras del partido confiscadas en el marco de la reforma rivadaviana. En estos casos encontrábamos que, al igual que las ventas de las quintas del ejido de propiedad de las ordenes afectadas, estos remates (financiados en su mayoría con billetes de la deuda pública) beneficiaron principalmente a un segmento muy reducido de comerciantes acreedores del estado y miembros de la élite económica cercanos al gobierno. Como ejemplo de ello puntualizamos la venta de la chacra “Los Remedios”, antigua

⁵¹ AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, Legajo 83, expediente 6.552 (en trámite desde 1836). El marco político-jurídico de estas interpretaciones en: Infesta, M. E. y M. Valencia, “Los criterios legales en la revisión de la política rosista de tierras públicas. Buenos Aires 1852-1864”, en: *Investigaciones y Ensayos*, Bs. As., N° 41, 1992, pp. 407-421. Valencia, M., *Tierras públicas, tierras privadas. Buenos Aires 1852-1876*, op.cit, pp. 31-64.

propiedad del convento de San Miguel adquirida por Domingo Olivera, acaudalado vecino propietario de actuación relevante en la política local después de Caseros.

Simultáneamente, verificamos la denuncia en enfiteusis de un buen número de los terrenos de bañado arrendados por el estado. La ley de 1828 otorgó a muchos de los poseedores de estos lotes el instrumento adecuado para legalizar su situación y extender la superficie ocupada, significando para algunos el primer paso a la propiedad. Sin embargo, si bien comprobamos la venta durante los años 1836-1838 de las parcelas previamente denunciadas, hallamos que las tierras bajas de la jurisdicción en su mayor parte continúan siendo de propiedad fiscal hasta, al menos, fines de la década de 1870⁵². Además, las condiciones de tenencia y venta de estas parcelas diferencian la situación de sus pobladores de la de los establecidos en La Chacarita del Colegio, beneficiados en razón de sus virtudes federales, primero, con dispensas del canon y, luego, con facilidades de pago en la compra de los terrenos.

Las ventas de las suertes de La Chacarita sirvieron a los objetivos inmediatos de un gobierno enfrentado a crisis internas y conflictos internacionales al favorecer a los pequeños y medianos productores, base del consenso federal en la campaña. Pensamos que estas enajenaciones, así como el resto de las transacciones identificadas, muestran cómo las ventas de las tierras públicas del partido efectuadas durante el gobierno de Rosas contribuyeron a consolidar la pequeña y mediana propiedad en el área. Lo hicieron a partir del reconocimiento de tácitos derechos vinculados a la antigua posesión reforzados, en este contexto, por meritorios antecedentes de servicios a la Federación. Por supuesto que ello no impidió que otras ventas y repartos, justificados con idénticos argumentos, convirtieran en propietarios de mayores extensiones a los jueces de paz más distinguidos del rosismo (Martín Farías, Juan N. Terrero y Vicente Zabala)⁵³. Buena parte de los cuestionamientos impuestos luego por el Rector del Colegio al conjunto de las ventas derivarán de los modos de realización de estas últimas enajenaciones. Sin embargo, las disposiciones sobre tierras públicas posteriores a la caída de Rosas terminarán admitiendo sin lesiones los derechos de los compradores de 1836 (con la única excepción de la donación concedida a Anselmo Farías).

⁵² AHGyC, Plano del Partido de San José de Flores, Año 187, Felipe Arana. Ub. 439-26-1. Y Plano del territorio cedido a la Nación (Partidos de Belgrano y San José de Flores), para ensanche de la Capital Federal, ley de 27 de septiembre de 1887. Ub. 929-30.4.

⁵³ Cutolo, V., *Nuevo Diccionario Biográfico Argentino (1750-1930)*, Bs. As., Ed. Elche, 1985. Carbia, R., *San José de Flores (1609-1906)*, op.cit Mayochi, E., *Belgrano -1855 - Del pueblo al barrio-1992.*, Bs. As., Fundación Banco de Boston, 18, 1992. .

Resta sumar a esta primera aproximación las transacciones que involucran a las tierras de propiedad particular del partido. Teniendo en cuenta la rápida valorización de la hectárea en las cercanías de la ciudad durante el período estudiado, analizar la conformación del mercado inmobiliario privado (vinculado al público, más desde los años 1820) seguramente ampliará nuestra comprensión del proceso estudiado⁵⁴.

Croquis I: Reconstrucción propia basada en AHGyC, Mensura general de los terrenos del Estado en S. José de Flores practicada con intervención de la Comisión de Solares de dho pueblo por el agrimensor público Don Enrique Jones en 1829. Mensura de Capital Federal N° 16: Duplicado de mensura de un terreno de Da Mercedes Córdova en el “Monte Castro” (1831). Plano de los terrenos de la Chacarita de los Colegiales. Nro. 1 Suerte Principal, contiene el índice de las Suertes y la nómina de los individuos establecidos en 1829 y Copia del Plano de terrenos en la Chacarita, Suertes de Cabezas. Consigna las ventas hechas hasta 1836.

⁵⁴ Lamentablemente, no contamos con la serie de mensuras y duplicados de mensuras que constituye la base documental de la mayor parte de los estudios de caso sobre el tema. Para Flores estas fuentes fueron extraviadas en el traslado de los documentos oficiales desde repositorios provinciales a otros nacionales al momento de realizarse la anexión de la jurisdicción al territorio de la Capital Federal.