

XXI Jornadas de Historia Económica

Asociación Argentina de Historia Económica/Universidad Nacional de Tres de Febrero  
Caseros (Buenos Aires), 23 al 26 de septiembre de 2008

**Formas de acceso a la tierra y a la producción  
en el “nuevo sur” bonaerense: enfiteutas, propietarios, ocupantes, arrendatarios  
y aparceros en los partidos de Arenales y Ayacucho, siglo XIX**

Valeria Araceli D’Agostino  
CESAL/UNCPBA-CONICET\*

En este trabajo se abordan las formas de acceso y puesta en producción de las tierras del “nuevo sur” bonaerense en el siglo XIX, tomando como estudio de caso, el de los partidos de Arenales y Ayacucho. Desde hace algún tiempo desarrollo una investigación basada, centralmente, en la problemática de la propiedad de la tierra en estos partidos. El propósito en esta ocasión, es poner en relación los elementos de esta historia de la propiedad y apropiación legal de las tierras, con los de la ocupación efectiva y puesta en producción de las mismas, a través de diversas modalidades.<sup>1</sup> Para ello complementaremos el análisis de las fuentes catastrales (registros gráficos provinciales, duplicados y planos de mensura) con datos estadísticos (censos) y los provenientes de los registros de la Justicia de Paz (causas civiles y comerciales tramitadas ante el Juzgado de Paz de Ayacucho). Por razones de espacio me detendré en mayor profundidad en los aspectos relacionados con la ocupación y puesta en producción de estos territorios, ya que la problemática de la propiedad y acceso legal han sido abordados y discutidos en otros artículos y ponencias.

### **1. El acceso legal a la tierra**

Los partidos de Arenales y Ayacucho se extendían en la zona conocida en el siglo XIX como “Nuevo Sur”, al sur del río Salado. En tiempos de su ocupación, integraron el partido o sección de la Independencia, con cabecera en el fuerte de ese nombre (hoy Tandil). Esa zona había sido abierta a la ocupación tras una campaña

---

\* Dirección postal: Ugarte 1029, Tandil (c. p. 7000). Tel. 02293 45-3941. E-mail: [valedago@yahoo.com.ar](mailto:valedago@yahoo.com.ar).

<sup>1</sup> Agradezco los comentarios y sugerencias de las Dras. María Elena Infesta y Marta Valencia, en ocasión de la Defensa de mi Tesis de Doctorado.

militar del entonces gobernador provincial, brigadier Martín Rodríguez, en el año 1823. Tras varios desprendimientos y reorganizaciones distritales, en 1865 fueron creados los partidos de Arenales y Ayacucho, sobre una superficie de algo más de 650.000 has. Desde su creación, Ayacucho quedó adscripto a Arenales por carecer de Juzgado de Paz, hasta que a fines de siglo se dio la formal fusión de ambos como Ayacucho.<sup>2</sup>

La historia de la apropiación de esos territorios comenzó con la primera solicitud de tierras en enfiteusis, en el año 1824, lo cual marcó el inicio de la apropiación legal de ese espacio, concluida hacia 1828, cuando la totalidad de las 645.138 has fueron repartidas en 16 extensiones. Esto arroja un promedio de 46.081 has por enfiteuta.<sup>3</sup> Por entonces, los promedios provinciales eran de 15.147 has en 1827, ascendiendo a 17.118 has en 1836; en otros partidos al sur del Salado, como Azul, la superficie media de la enfiteusis era de 29.075 has, 27.000 has en Tandil y 11.923 has en Dolores (Lanteri, 2007, Reguera, 2006: 183 y ss., Mascioli, 2004: 95). El hecho de encontrar esos promedios, superiores a lo que se daba en zonas próximas, ocupadas en la misma época y bajo la misma legislación, pudo relacionarse con que quienes participaron en este reparto inicial, fueron personas de destacada actuación (militar y política) y proximidad con el gobierno, tales como Prudencio Rosas, Juan N. Fernández, Eustoquio Díaz Vélez y Juan Cornell, entre otros, lo cual podría haber favorecido que se otorgaran predios tan extensos.<sup>4</sup> La gran propiedad será una característica de estos partidos en el siglo XIX.

A fines de la década del '30, 441.855 has de esta superficie pasaron a manos privadas en forma plena, a través de compras al Estado o la ubicación de boletos de premios;<sup>5</sup> por entonces el promedio por propietario resultó de 23.255 has. La mayoría de estos predios había sido fraccionada al traspasarse las acciones enfiteúicas de un titular a otro, lo cual ocurrió en numerosas oportunidades, originando una sensible reducción en los promedios de tenencia. De hecho, sólo dos de los primeros propietarios estaba entre los primeros enfiteutas. Varios de estos propietarios, al igual que ocurría con los enfiteutas, eran poseedores de tierras en otros lugares de la provincia, algunos, incluso, figuran entre los mayores propietarios del período.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Para ampliar consúltense Azeves (1968) y D'Agostino (2008: cap. 4).

<sup>3</sup> En realidad, 40.321 has, pero da esa cantidad al ser dos enfiteutas titulares de dos predios.

<sup>4</sup> La lista de los primeros enfiteutas se completa con Valentín de Ugarte, Juan Lavalle, Francisco Saguí, Juan Pedro Aguirre, Laureano Rufino, José María Somalo, Francisco Tollo, Pedro José Vela, Santiago Tobal, Ambrosio Crámer, Domingo Guzmán, Joaquín Arana, Mariano Baudriz.

<sup>5</sup> Sobre la aplicación de estos mecanismos, pueden consultarse Infesta y Valencia (1987) e Infesta (2003).

<sup>6</sup> Estos procesos han sido abordados en forma pormenorizada en mi Tesis de Doctorado y en algunos artículos; véase D'Agostino (2008: caps. 7 y 9), también, D'Agostino (2005 y 2007).

Este proceso de privatización dejó una importante extensión, 208.490 has como propiedad del Estado, las cuales llegaron en esta condición a fines de la década del '70. Desde 1840, a nivel provincial no se dictaron nuevas leyes sobre tierras, hasta que se dio comienzo a la revisión de la legislación rosista, en 1854. Ante este vacío legal, continuó la ocupación sin títulos, originándose situaciones conflictivas al emprenderse el ordenamiento de la tenencia de tierras públicas, a fines de la década del '50.

La mayor ruptura en la historia de la apropiación de estas tierras la marcan los embargos desatados luego de la *Revolución de los Libres del Sud*. A raíz de ellos, 190.827 has, pertenecientes a 5 propietarios de estos partidos fueron tomadas por el gobierno de Rosas. Algunas familias recuperarían sus bienes en el transcurso de la década del '40 pero para otras, la situación sería más complicada y sólo después de la caída de Rosas podrían lograrlo. Luego de este gobierno, la ley de arrendamiento público constituyó un primer paso en el ordenamiento de la tenencia de las tierras públicas. La superficie arrendada en los partidos de Arenales y Ayacucho fue de 166.019 has, casi el 80% de los terrenos fiscales existentes en ese momento. El promedio por tenencia se había reducido considerablemente en relación a la tenencia de las tierras públicas en la década del '30, pasando a 6.917 has.

La mayoría de los arrendatarios eran ocupantes de los terrenos que arrendaron. Esas tierras fueron puestas en venta desde 1864: 149.841 has, además de 6.816 has correspondientes a sobrantes de mensuras, pasaron al dominio privado en esta etapa. El promedio de compra, por propietario, ascendió a 4.682 has. Entre los nuevos actores aparecieron nombres destacados a nivel provincial y nacional, como Leonardo Pereyra Iraola, Adolfo González Chávez o Mariano Saavedra, aunque también se dio la presencia de personas de largo arraigo en los partidos, como ocurría con los arrendatarios. Estas ventas cerraron el capítulo de la tierra pública.

En el transcurso de estos años ocurrieron importantes modificaciones en la estructura de tenencia, originadas en el proceso natural de aumento vegetativo de la población y particiones por ventas y herencias. Por un lado, el fraccionamiento y venta de las propiedades posibilitó la aparición de nuevas cohortes de propietarios, a la vez que otros patrimonios se transmitían de generación en generación, manteniéndose al interior de las familias.<sup>7</sup> Hacia 1864, la propiedad de la tierra continuaba muy concentrada: los propietarios de extensiones superiores a 40.000 has poseían el 28% de

---

<sup>7</sup> Véase D'Agostino (2006 y 2008: cap. 9).

la superficie de ambos partidos, en tanto que los propietarios ubicados en los rangos más pequeños, de 1.501 a 2.000 has y de 2.001 a 2.500 has, no llegaban al 1% de la superficie total. Aún así, el número de poseedores de extensiones consideradas medianas (hasta 8.100 has) se había incrementado: mientras a fines de la década del '30 eran el 17,6% de los propietarios y controlaban apenas el 5,2% de la tierra, en 1864 constituían el 53% de los individuos y poseían el 22% de la superficie.

Las transformaciones continuaron y hacia 1890 ya encontramos propietarios de entre 100 y 500 hectáreas, aunque la tierra que llegaron a poseer no superaba 2% de la superficie de ambos partidos. En tanto, el número de propietarios medianos se había incrementado y representaba ahora más del 88% de los individuos, controlando alrededor del 52% de la tierra; a la vez que habían desaparecido los propietarios con más de 20.000 has (a excepción de uno que poseía más de 40.000 has). Finalmente, los propietarios situados en el rango de entre 5.001 y 10.000 has totalizaban 27% del territorio. Este rango de propietarios también poseía la mayor superficie (23%), una década después, en 1901. Por entonces la novedad era la aparición de propietarios de extensiones menores a las 100 has, aunque sólo ocupaban un área de 188 has. También había aumentado el número de propietarios que poseían entre 500 y 1.000 has.<sup>8</sup>

El crecimiento de la pequeña y mediana propiedad fue muy paulatino y se basó, fundamentalmente, en la desaparición de propiedades de entre 20.000 y 40.000 has. Las más grandes propiedades, aunque presentan una reducción entre 1864 y 1890, lograron mantenerse. Todos estos cambios se relacionan con la dinámica de funcionamiento de un mercado de tierras pero también, con la orientación productiva y el uso de las tierras. Nos ocuparemos de estos aspectos en los puntos que siguen.

## **2. La ocupación y puesta en producción**

En los comienzos de su ocupación, los territorios de Arenales y Ayacucho constituyeron una zona de circulación comercial entre distintos centros poblados y espacios rurales que precedieron en el tiempo a la fundación del pueblo de Ayacucho y a la demarcación político-jurídica de ambos partidos. A partir de estas circunstancias, se inició la ocupación y puesta en producción de estas tierras, integrándose a unos circuitos comerciales que las atravesaban e integraban. Por su situación y acceso a los mercados, y el tiempo de su ocupación, el primer destino de estos territorios fue la ganadería

---

<sup>8</sup> Lo anterior ha sido elaborado en base a los *Registros Gráficos Provinciales* (1864 y 1890), *Atlas Chapeaurouge* (1901) y Duplicados de Mensura de los partidos de Arenales y Ayacucho.

vacuna. Abordar la cuestión de la producción en estos territorios en los primeros tiempos de ocupación es una tarea difícil, debido a la escasez de datos, no así para la segunda mitad del siglo XIX. Por ello, es necesario partir de los elementos que surgen de investigaciones sobre zonas próximas en la misma época, o que aportan datos generales sobre el “Nuevo Sur”.

De acuerdo al análisis de unos censos practicados en los años 1836 y 1837, con el objetivo de poner orden en el cobro de la Contribución Directa, J. Gelman (1996) nos informa que hacia mediados de la década del ‘30, más del 20% de las explotaciones ganaderas en Fuerte Independencia poseía de 1.000 a 1.999 animales; casi otro 20% contaba con 500 a 999; y alrededor del 60% poseía entre 100 y 499 vacunos. No aparecían establecimientos que tuvieran entre 2.000 y 4.999 animales. En cuanto al tipo de ganado, vemos que menos del 40% de los establecimientos en Independencia contenía ovinos. Según cálculos de J. C. Garavaglia (1999: 131) realizados sobre partidos al norte del río Salado, es decir, con una ocupación considerablemente más antigua que los del sur, un establecimiento considerado “típico”, de alrededor de 2.500 has, podía albergar aproximadamente 1.600 animales. Podríamos suponer, entonces, que la mayoría de las explotaciones (no las propiedades) en Independencia, eran considerablemente más reducidas que esta extensión.<sup>9</sup>

Los primeros datos que podemos utilizar con cierta seguridad, corresponden a 1866 y fueron relevados por el Juez de Paz de Arenales; desde entonces disponemos de mayor información. Aún así, la disparidad de datos y categorías empleadas, así como el tipo de registros dificulta la comparación entre las distintas fechas. Las informaciones disponibles han sido sistematizadas en el cuadro que aparece a continuación.

Desde la década del ‘60 los ovinos superaron en número a los vacunos, sin embargo, era este último ganado el que concentraba un mayor valor, 75% de la riqueza ganadera de ambos partidos. Hacia 1881 había aumentado considerablemente el *stock* ganadero, lo cual refleja el tiempo de ocupación y los progresos técnicos y organizativos logrados. Los ovinos superaban en número, también en este momento, a las otras

---

<sup>9</sup> A pesar de la utilidad de estos datos, es necesario proceder con atención y tener en cuenta que la fuente que utiliza Gelman presenta un subregistro importante (como él mismo lo menciona), fundamentalmente en las explotaciones mayores. Es evidente que los enfiteutas habrán procurado ocultar información, debido a la finalidad impositiva del censo; por otra parte, hay que avanzar en torno a qué tipo de explotaciones se trataba, y bajo qué modalidades se realizaba la producción. Asimismo, es preciso contemplar el tiempo de ocupación, debido a que en los territorios del “Nuevo Sur”, la ganadería tenía menos años que en las zonas situadas más al norte, por lo cual, los cálculos sobre la productividad del suelo y tasa de ocupación, también variarán.

especies y representaban, ahora claramente, el mayor valor: 78%. Podríamos agregar que por entonces, sólo 376 has se dedicaban a los cultivos.

Año	Existencias de ganado			
	Ovino	Vacuno	Equinos	Total
1866	1.416.360	466.004	73.000	1.955.364
1881	2.940.419	56.475		3.050.629
1888	2.541.138	24.722	3.954	2.569.814
1905	2.007.325	226.316	48.681	2.282.322
1908	1.571.035	284.168	51.510	1.906.713

Fuente: Elaboración propia en base a *Estadística del Juez de paz de Arenales y Ayacucho* (1866), *Censo Demográfico, Agrícola, Industrial y Comercial de la Provincia de Buenos Aires* (1881), *Censo Agrícola pecuario de la Provincia de Buenos Aires* (1888), *Diario El Porvenir*, 24/09/1908, Ayacucho.

El número de lanares prácticamente se mantuvo hacia 1888; en esa fecha, más del 90% eran mestizos, lo que muestra el proceso de mejoramiento de esta especie, acontecido en las décadas previas; en cambio, en el caso de los vacunos, más del 65% eran aún criollos. Para entonces, el área dedicada a los sembrados comprendía 3.621 has, dedicadas principalmente al cultivo de maíz y alfalfa, lo cual marca su utilización en la producción ganadera.<sup>10</sup> Hacia 1905 el número de lanares se había reducido, y continuó su disminución hasta 1908; también lo había hecho el de vacunos, lo cual se debió a una sequía que había asolado la zona en los años previos. En cuanto a la agricultura, en el año de 1908 existían 67 has de trigo, 670 has de maíz, 3.870 has de avena y 710 has de alfalfa.<sup>11</sup>

A la par que se daban estos procesos, se producía el asentamiento de la población. El análisis de los planos de mensuras nos muestra que entre las décadas de 1820 y 1830<sup>12</sup> se formaron 39 poblaciones, entre estancias, puestos y pulperías. Algunas de esas poblaciones figuran a nombre de los titulares de las enfiteusis, pero aparecían muchas otras designadas con otros nombres. Estas podrían haberse llamado así siguiendo el nombre de puesteros o “pobladores” (instalados allí con permiso -o puede que sin él). La ubicación de estas primeras poblaciones, como era de esperar, se realizó

<sup>10</sup> *Censo Agrícola pecuario de la Provincia de Buenos Aires*, 1888.

<sup>11</sup> *Prontuario de la Provincia*, 1908.

<sup>12</sup> Para ello hemos ubicado en mapas de ambos partidos, todas las “poblaciones” señaladas por los agrimensores en los planos de mensuras realizados entre 1825 y fines de siglo. Sabemos que hay un subregistro motivado en la ausencia de mensuras de algunos campos en ciertos períodos, y también, por la omisión de las poblaciones en los planos.

siguiendo los cursos de agua: arroyos y lagunas y, también, en proximidades a los caminos. Por entonces habrían existido cuatro pulperías. Algunos datos sugieren que la ocupación de estos territorios pudo haberse iniciado antes de la expedición militar de Martín Rodríguez (1823). R. Gorráiz Beloqui (1978: 11) ha referido que, según estimaciones del geógrafo de esa expedición, ya había en la zona “nutrieros con ranchos propios, buenas cabalgaduras y negocio seguro y solicitado”.

Hacia las décadas del '60 y '70, el número de poblaciones indicadas en los diferentes planos de mensura era de alrededor de 250. Estas se distribuían en las proximidades de los cursos de agua y de los caminos y también, siguiendo los límites de las propiedades. El aumento del número de propiedades fue acompañado de la multiplicación de las poblaciones sobre los nuevos límites. Este tipo de distribución se ha atribuido a la necesidad de resguardar las propiedades de invasiones y de reafirmar, a la vez, sus límites, ante la inexistencia de alambrados. Además, es posible que se hiciera para evitar que se mezclaran las haciendas de diferentes rodeos. Sin embargo, también encontramos la situación inversa, poblaciones que se ubicaron fuera de los límites de la propiedad, dentro de la del vecino, lo cual lleva a pensar en la imprecisión con que habían sido determinados algunos límites, y también, el aprovechamiento de los recursos naturales, como podía ser una aguada, etc. Asimismo, se observó que el asentamiento siguió un patrón de proximidad familiar.

La lectura de los planos de mensura muestra una marcada permanencia de las poblaciones, puestos y estancias. Seguramente se conservara la ubicación y se realizaron nuevas construcciones sobre las antiguas. Al dividirse las propiedades, por ventas y herencias, muchos de esos puestos fueron la base en la edificación de nuevas estancias.

El desenvolvimiento económico de estos partidos no se apartó de lo que ocurría a nivel general en la provincia. En este sentido, es interesante constatar la presencia destacada de ovinos hacia mediados de la década del '60. Desde entonces cobrará mayor importancia, tanto en número como en cuanto al valor de la producción. Por otra parte, la agricultura prácticamente no se practicó hasta el siglo XX. Su desarrollo debió enfrentar numerosos obstáculos, especialmente en los primeros tiempos. A las condiciones naturales como inundaciones o sequías, se sumaron otras como las dificultades y costos de acceso a los mercados y las ocasionadas por la coexistencia de agricultura y ganadería, en un régimen de producción de campo abierto y explotación extensiva. Ahora bien, quiénes y bajo qué modalidades pusieron en producción las tierras.

### 3. Los productores

Lo primero que habría que mencionar es que, en su mayoría, no fueron los primeros enfiteutas los que pusieron en producción las tierras sino que lo hicieron (directamente o a través de terceros), los enfiteutas que llegaron luego. Los numerosos trasposos de las acciones enfiteúticas estarían demostrando una finalidad fundamentalmente especulativa en la solicitud y negociación de las tierras en los primeros años de la enfiteusis.

Si partimos de las informaciones proporcionadas por J. Gelman para la Sección de la Independencia, vemos que 60% de las explotaciones ganaderas poseía entre 100 y 499 vacunos, en tanto que las que poseían de 1.000 a 1.999 animales y de 500 a 999 representaban 20% cada una. Habría que agregar que no aparecían establecimientos que contuvieran entre 2.000 y 4.999 animales. Podríamos suponer, entonces, que las grandes propiedades que se formaron en los años de la enfiteusis y ventas de la década del '30,<sup>13</sup> no funcionaron como unidades de producción indivisas. Enfiteutas y propietarios habrían desarrollado diversas estrategias para la puesta en producción de la tierra, bajo distintas modalidades, desde la explotación directa e indirecta y la combinatoria de ambas, dando lugar a múltiples combinaciones.

Estas modalidades contemplaron diversas formas de asociación para la puesta en producción de la tierra, por medio de convenios de explotación y permisos de instalación y también, a través del pago de arrendamientos. En un trabajo donde analiza contratos realizados entre 1820 y 1840, R. Fradkin (2004) destaca que los contratos predominantes en las estancias en la época de la “expansión ganadera”, eran los de formación de sociedades y compañías y no los de arrendamiento. En algunos casos, estas sociedades se organizaron para conformar una nueva explotación; en otros, para modificar la administración y la envergadura de una ya en funcionamiento; o para reorientar el patrón de inversión de una sociedad anteriormente existente, aunque también solían ser la formalización de sociedades ya existentes. La formación de sociedades (esto lo hemos podido corroborar en nuestra investigación), también condujo a la compra de tierras. Muchas estaban integradas por un socio “capitalista” y otro que aportaba una parte menor del capital, haciéndose cargo de la gestión de la empresa. Estas modalidades de contratación pudieron ser una forma de trasladar a los socios

---

<sup>13</sup> Recordemos que el promedio por propietario hacia fines de la década del '30 era algo superior a 23.000 has.

menores, los costos y la necesidad de la contratación de la mano de obra (Fradkin, 2004).

R. Fradkin nos informa sobre las sociedades que conformó Félix de Álzaga en ese período. Por el interés que representan al tratarse de sociedades conformadas en forma paralela a la puesta en producción de las tierras que poseía en Arenales y Ayacucho, nos detendremos en ellas.<sup>14</sup> En 1830 formó una “compañía para fomento de una estancia” con Mariano Baudriz.<sup>15</sup> Ambos habían obtenido tierras en enfiteusis en el “Nuevo Sur” y realizaron reiterados traspasos entre sí hasta que Álzaga quedó con sus posesiones en lo que luego serían los partidos de Arenales y Ayacucho y Baudriz en Balcarce.<sup>16</sup> En el contrato se establecía que Álzaga aportaría su estancia y 2/3 del capital para la compra del ganado, mientras que Baudriz debía contribuir con el resto. Éste, por su parte, firmó inmediatamente otro contrato con su hermano Roque, que tendría a cargo la administración de los establecimientos, repartiendo entre ambos, utilidades y pérdidas. De esa forma, se configuraba una relación jerárquica entre socio principal y socio secundario y entre éste y el administrador (Fradkin, 2004: 217 y ss.). Es posible que la disolución de esta sociedad haya originado la serie de intercambios de tierras entre los socios.

Álzaga participó además, en otras sociedades: en 1835 fue protocolizada la separación de la que había conformado con Manuel Chueco en 1830, la cual dio como resultado 50.000 \$ de capital introducido, además de 74.210 \$ 1/3 cuartillos reales m/c. Días después, se conformó una nueva “sociedad de procreo de ganado” entre F. de Álzaga y sus hijos (Martín y Félix) y Manuel Chueco. Ésta se basó en el capital inicial de la anterior y las utilidades que había acumulado, con los cuales formaron un establecimiento de estancia en la zona de Azul. Chueco actuaría como administrador y al vencerse el plazo de 5 años, la sociedad reintegraría a Álzaga los 50.000 \$ de inversión, a la vez que el terreno se dividiría en tres partes entre los socios.

En 1840, Álzaga y Chueco volvieron a formar una “sociedad de estancia” en la misma zona de Azul, también en un terreno enfiteútico; el contrato era por 3 años. La sociedad poseía 13.000 animales en la estancia *San Luis*, correspondiendo 2/3 del

---

<sup>14</sup> Este militar y político tuvo una importante presencia en las tierras del “Nuevo Sur”. En Arenales y Ayacucho, obtuvo el traspaso de dos predios, reuniendo una superficie mayor a 30 leguas cuadradas (83.700 has aproximadamente).

<sup>15</sup> Mariano Baudriz había sido antes acopiador de granos y lo encontramos luego como propietario de un comercio en el Fuerte Independencia.

<sup>16</sup> Archivo Histórico de Geodesia (AHG), Partido de Ayacucho (PA), Duplicado de Mensura (DM) N° 1 y 10.

capital a Álzaga y 1/3 a Chueco. Se establecía que al disolverse, se separarían para Álzaga 6.247 cabezas de ganado que había introducido, y las restantes, junto con el resto de los bienes, se dividirán en 2/3 y 1/3 para los socios (Fradkin, 2004: 217 y ss.). Este tipo de emprendimientos debieron resultar exitosos, ya que según el testamento de Álzaga, antes de que fueran embargadas sus propiedades, sólo en Arenales y Ayacucho, sobre las 30 leguas cuadradas de las estancias *Chelforó* y *Juncal*, pastaban 5 rodeos con más de 50.000 vacunos, 7.000 yeguas y gran número de caballos y burros y una majada de ovejas. En esas tierras había 10 poblaciones.<sup>17</sup>

Álzaga disponía de capital, información y contactos, y buscaba asociarse con personas capaces de llevar adelante la gestión de los establecimientos, tales como Mariano Baudriz (y su hermano Roque) o Manuel Chueco. Posiblemente estos tuvieran los contactos en la zona (Mariano Baudriz tenía su negocio en el Fuerte Independencia) y, por lo tanto, los medios para poner en funcionamiento un establecimiento, entre ellos, el aprovisionamiento de mano de obra. El aumento de ganado en un establecimiento permitía poblar uno nuevo, constituyendo también, una nueva sociedad. En nuestra investigación hemos observado reiteradamente la presencia de sociedades (aunque no hemos encontrado contratos de conformación). Otro caso sería el de la sociedad constituida por Simón Pereyra y su cuñado José Gerónimo Iraola. Esa sociedad funcionaba de la siguiente manera: mientras S. Pereyra compraba campos, J. G. Iraola los poblaba y administraba. Esta sociedad tuvo campos en Tandil y Quilmes, además de dos propiedades en Arenales y Ayacucho, colocando a ambas familias ente las mayores propietarias del período (Reguera, 2006: 183 y ss.).

Frecuentemente esas sociedades ocasionaron traspasos y cesiones de tierras entre los socios, que, como hemos visto, en varias ocasiones eran parientes.<sup>18</sup> La asociación entre parientes pudo ser una forma de reunir el capital (y la mano de obra) para poner en marcha un establecimiento. Éste fue un mecanismo bastante extendido en la zona.

En algunos casos, nuestras evidencias sugieren la existencia de permisos de instalación o alguna otra forma de acuerdo a través del cual se accedía a la tierra, lo cual permitiría pensar en la presencia de “agregados”, “pobladores” y/u “ocupantes”, como los han caracterizado estudios referidos a otras zonas. En un contexto de amplia disponibilidad de tierras, como el de la primera mitad del siglo XIX, las posibilidades

<sup>17</sup> Archivo General de la Nación (AGN), Sala VII, Suc. N° 3506, 1849.

<sup>18</sup> Tal sería el caso de las sociedades constituidas por los hermanos Elías y Francisco Girado e Inocencio y Juan Arroyo. Al respecto véase D'Agostino (2006).

de establecerse y “mudar” población no estaban cerradas.<sup>19</sup> Los residentes en la frontera, que no podían exhibir las pruebas que acreditaran su derecho de posesión sobre el suelo que ocupaban, establecían distintas relaciones con los propietarios. Algunos se quedaban como “agregados”, otros optaban por moverse entre las estancias; además, todavía existían posibilidades para establecerse en otro lugar de la frontera en expansión. La “tolerancia” de estos agregados se relacionaba, fundamentalmente, con la necesidad de asegurar la provisión de mano de obra, pero también con las dificultades de imponer a la población rural, una serie de normas que afectaban a la “tradicción” de las costumbres, en relación a la propiedad de la tierra.

Sin embargo, la “pobreza” de las fuentes en este caso, no nos ha permitido avanzar más en este sentido, quedando pendientes numerosos interrogantes: en primer lugar, si tuvieron estas prácticas un impacto similar al que se evidencia al norte del río Salado. También, cómo fueron los vínculos que establecieron enfiteutas y propietarios con estos ocupantes y agregados: ¿cuáles eran las condiciones de estos permisos de instalación? ¿Se basaban en algún tipo de contraprestación laboral, como lo ha señalado M. Canedo para el caso de Los Arroyos, o se los puede ver como una forma de establecer y resguardar los límites de las propiedades, como ha sido señalado, por ejemplo, para el caso cordobés?<sup>20</sup> Evidentemente, a lo largo del período las posibilidades de instalación se habrán ido modificando, por factores tales como la afirmación de la propiedad plena, los cambios en la organización productiva, recambio de propietarios y modificaciones en la demanda de mano de obra.

Por mencionar un caso: la familia de José Henríquez ocupó durante 40 años un campo de 1 legua cuadrada situado en el paraje *Las Chilcas*. Ese predio formaba parte de una extensión mayor que el enfiteuta Manuel Zenon Duval había transferido a Bartolo Pereyra. Este último había solicitado al Estado la compra del terreno, exceptuando el área ocupada por Henríquez, quien intentó comprar esa parte. Desconocemos por qué fue vendida toda la tierra a Pereyra; sin embargo, un plano de mensura realizado en 1864, nos muestra que la familia de Henríquez continuó ocupando esas tierras, ya que ese año se indicó una población de Hipólita Albarado de Henríquez.

Finalmente, en 1879, cuarenta años después de ser solicitada por primera vez la compra de la tierra al Estado, y ya muertos Bartolo Pereyra y José Henríquez, los

---

<sup>19</sup> Diversos autores han abordado esta problemática, centrándose en distintos aspectos, véase Gelman (1998), Garavaglia (1999: cap. IV), Mascioli (2004), Banzato (1998, 2000 y 2005: cap. 5), Canedo (2000).

<sup>20</sup> Ferreyra (2000).

herederos del primero extendieron escritura a favor de los del segundo, por una superficie de 1,5 leguas cuadradas. Al parecer, Pereyra había vendido a Henríquez esa extensión en el año 1843. Lo interesante del caso es comprobar la existencia de posibilidades de uso y permanencia en la tierra por décadas, sin la tenencia legal, aunque podemos suponer que existió algún tipo de contrato entre “ocupante” y propietario, anterior a la compra en 1843. No deja de llamar la atención, además, la cantidad de años transcurridos entre el momento de la venta y la escrituración.<sup>21</sup>

Como en este caso, otros enfiteutas habían cedido parte de la superficie inicial de la enfiteusis, perdiendo incluso, con el transcurso del tiempo, sus derechos a la tierra. Esto seguramente se debiera a la imposibilidad (¿o falta de interés?) de llevar adelante una explotación de mayor escala. Un caso interesante es el de Francisco Cueli, el cual se cruza en parte con el anterior, ya que la extensión de 6 leguas cuadradas que poseía también la obtuvo de Manuel Zenon Duval, en el año 1833.<sup>22</sup> En un plano de mensura de 1835 ya se indicaba la casa de Cueli como el “único objeto visible”. En el relevamiento poblacional realizado en la jurisdicción del Fuerte Independencia, en el año 1836,<sup>23</sup> Cueli aparecía domiciliado en *Vizcacheras*. Éste era el nombre dado a su estancia y a la casa de comercio que funcionaba próxima a ella. Ubicada en un punto estratégico, en el camino que conducía de Dolores a Tandil, fue una de las pulperías más antiguas de la zona.

Francisco no fue el único Cueli que estuvo por la zona. En 1838, Eugenio Cueli estaba asentado en un terreno lindero al del primero, posiblemente cedido por éste. En 1851, encontramos a Rafael e Isabel Cueli, domiciliados en el partido de Chapaleofú; también a Reyes Cueli en la misma década.

De las 6 leguas cuadradas transfirió una a Fernando Barrientos en el año 1838. En el mencionado Padrón, 9 personas apellidadas Barrientos poblaban la zona conocida como *Vizcacheras*. La posesión de la tierra por parte de Cueli y Barrientos habilitó a algunos parientes a acceder a la misma, tal vez a través de alguna forma de asociación para la explotación. Esta circunstancia es corroborada por numerosos casos de asentamiento familiar próximo, que se evidencia en los planos de mensura de la época.

---

<sup>21</sup> Archivo Histórico Provincial (AHP), Escribanía Mayor de Gobierno (EMG), Legajo 149 N° 11972/0. 1834.

<sup>22</sup> La reconstrucción de este caso ha sido realizada en base a: AHG, PA, DM N° 99; Archivo Histórico Municipal de Tandil (AHMT), “Inventario y tasación de los bienes raíces muebles y semovientes pertenecientes á los finados D<sup>n</sup> Francisco Cueli y su esposa D<sup>a</sup> Trinidad Suarez”, 10/10/1857; AHP, EMG, Leg. 336 Expte. N° 22492/0. 1859.

<sup>23</sup> AHMT, “Padrón de los habitantes existentes en el partido de Tandil”, 1836.

La trayectoria de Cueli fue muy interesante, ya que, al no poder comprar las tierras, se vio envuelto en una larga disputa que involucró al Estado y a otros “pobladores” de esas tierras.<sup>24</sup> A partir del inventario realizado tras su muerte, en 1857, podemos conocer detalles del establecimiento que había formado luego de 24 años de posesión. La estancia estaba compuesta por 3,5 leguas cuadradas (es decir, 9.450 has), valuadas en 280.000 \$. A pesar de que la extensión se había reducido a casi la mitad de su tamaño, continuaba siendo importante a mediados de siglo. Además de la población de la estancia, existían dos puestos con corrales y arboleda; los bienes se completaban con dos carretas y un escaso mobiliario de la casa. El valor principal lo constituía el ganado: 2.166 vacunos, 950 ovejas regulares, 330 yeguas de cría, 59 bueyes, 58 caballos en estado para servicio, 6 yeguas madrinas.

En este inventario de mediados de la década del '50 puede notarse un predominio marcado del ganado vacuno sobre el ovino (en cantidades como en valor) y también, una importante cantidad de yeguas de cría. La presencia de bueyes (cuyo valor superaba al de la majada de ovejas) y caballos se debería a la existencia de la posta y pulpería, ya que allí se realizaría el recambio de animales de tiro y también, por el transporte de mercaderías en carretas. La valuación total del establecimiento resultó en 676.320 \$.

En dos décadas Francisco Cueli había logrado edificar un establecimiento relativamente valioso; sin embargo, el hecho de que no lograra acceder a la propiedad, pudo ser el motivo por el cual su posesión pasó en la década siguiente a otras manos. Aunque él llevó adelante el establecimiento sin contar con la propiedad, a fines de la década del '50 la situación cambió para sus herederos y tras un largo litigio, Camila Cueli vendió 2,5 leguas cuadradas que había logrado conservar.

Las formas de explotación y las posibilidades de acceso a la tierra fueron modificándose con el transcurso del tiempo, acompañando los cambios productivos. En este sentido, la expansión del lanar implicó cambios a nivel de la producción y del acceso a los recursos, aunque, como sostiene Fradkin, estos pudieron darse sobre la base de formas previas.

#### **4. Las formas de contratación durante la expansión del lanar**

En la segunda mitad del siglo XIX, el sistema productivo basado en la disponibilidad relativamente amplia de tierras fértiles, se caracterizó por la convivencia

---

<sup>24</sup> Véase D'Agostino (2008: cap. 10).

y complementación de la estancia ganadera mixta, la chacra agrícola (pequeña o mediana explotación en arriendo o aparcería, que realizaba una utilización intensiva de mano de obra familiar) y el puesto ganadero u ovino. La base de la explotación de las estancias del sudeste pampeano fue una producción mixta orientada a la venta de productos agrícolas y ganaderos y al consumo interno de algunos de esos productos (Gelman y Barsky, 2001: 123 y ss. y Reguera, 1999<sup>a</sup>). En los partidos de Arenales y Ayacucho, al menos desde mediados de la década del '60, se daba un marcado predominio de la cría de ovinos. Las formas de organización de la producción durante esta etapa nos es mejor conocida, debido a la mayor disponibilidad de fuentes.

Las estancias ovinas de la provincia de Buenos Aires utilizaron, predominantemente, el sistema de participación de los peones en las utilidades bajo la forma de aparcería. Se dieron dos tipos de modalidades: en las primeras épocas de la fiebre del lanar hasta la crisis de la década del '60, fue frecuente que los estancieros ofrecieran contratos por los cuales el trabajador aportaba casi exclusivamente su fuerza de trabajo para cuidar una majada de ovejas durante determinado tiempo (tres o cuatro años por lo general). El dueño del campo, por su parte, aportaba la tierra, los animales y el capital necesario para pagar la parte proporcional de los gastos de la explotación. En la mayoría de los casos, proveía al pastor de herramientas y vivienda. Al cabo de cada año, el pastor quedaba con una parte proporcional del producto (que podía ser la mitad, un tercio o un cuarto), tanto de la lana, los cueros y el sebo como también de los corderos nacidos durante ese año. En otros casos, el puestero-pastor aportaba también una parte del rebaño, obteniendo, al final de cada año, una parte proporcional al capital aportado (H. Sabato, 1989: 118).

La aparcería se convirtió, para muchos, en un camino más o menos rápido para alcanzar la propiedad de uno de los recursos más importantes del momento, los animales. Según cálculos de autores de la época, un rebaño de 1.200 o 2.000 ovejas, podía duplicar su número en tres o cuatro años, período en el cual un mediero podía obtener su propia majada y, tal vez, arrendar un pedazo de tierra. Sin embargo, esta posibilidad se iba cerrando: a medida que aumentaba el valor de la tierra, formas de explotación como la mediería se hicieron cada vez más raras, extendiéndose la tercería o contrato a cuartos (Korol y Sabato, 1981: 85 y 86). Quienes hubieran logrado acumular cierto capital y número de animales, podían arrendar un pedazo de tierra para iniciar su propia explotación. Muchas veces, estos arrendatarios eran inmigrantes.

¿Qué imagen de estas prácticas podemos reconstruir a partir de las causas de la Justicia de Paz?

#### **4. 1. Las formas de contratación rural a través de las causas civiles y comerciales del Juzgado de Paz de Ayacucho**

En esta parte del trabajo nos hemos basado en causas del fuero civil y comercial tramitadas ante la Justicia de Paz de Ayacucho.<sup>25</sup> Se trata de legajos iniciados por incumplimiento de contrato, pedidos de desalojo, demandas por pago de arrendamientos, cobro de pesos, arreglos de cuentas, disolución de firmas, entre otros. ¿Qué nos muestran los casos llegados hasta el Juzgado de Paz de Ayacucho? ¿Cuáles eran las formas de contratación rural más extendidas? ¿Quiénes recurrían a la instancia de la Justicia: propietarios, grandes arrendatarios, puesteros?

Una de las primeras evidencias que surge de la lectura de estas fuentes es que las formas de contratación consistieron en una variedad de situaciones, entre el arrendamiento y diferentes formas de asociación, predominando (al menos en estos registros) las segundas.<sup>26</sup> Entre esta variada documentación hemos encontrado escaso número de contratos escritos, aunque sí varias referencias a su existencia; aún así, la mayoría fue pactado en forma oral.<sup>27</sup>

Resulta muy difícil establecer un promedio de las extensiones arrendadas, ya que en la mayoría de los expedientes no hay referencias precisas, tan sólo expresiones vagas como “campo”, “fracción de campo”, “poblaciones”, “un puesto”, “dos puestos”, “chacra”, “quinta”. Sólo en algunos casos más tardíos, de fines de siglo, se expresó en forma numérica la extensión. Tampoco hemos podido reconstruir una serie completa de precios, debido a la dispersión e imprecisión de los datos con los que contamos.<sup>28</sup> Los

<sup>25</sup> Este Archivo no está catalogado, por lo tanto, en el universo de expedientes labrados entre 1871 y 1905, nos hemos detenido en las causas que podían proporcionarnos datos de interés.

<sup>26</sup> Hacia 1888, sobre un total de 219 explotaciones rurales en los partidos de Arenales y Ayacucho, 99 explotaciones, es decir, 45%, se hallaban a cargo de arrendatarios (*Censo Agropecuario Provincial*, 1888).

<sup>27</sup> Al referirse a la etapa del lanar en el partido de coronel Dorrego, J. M. Palacios (2004, cap. 3) ha remarcado la precariedad en las condiciones de contratación para los arrendatarios y subarrendatarios en esa zona de ocupación “tardía” en la provincia. Esta situación se debió, en buena medida, al auge de la especulación inmobiliaria que ocurría por aquella época en esa zona, el cual llevaba a los propietarios a querer disponer rápidamente y sin estorbos legales, de sus tierras. A esto respondía también la extensión de contratos verbales, lo cual reunía todas las ventajas de la intangibilidad. Aún a comienzos del siglo XX predominaban los acuerdos verbales en zonas rurales del sudeste de la provincia. La falta de documentación escrita que legitimara la palabra contraída por los propietarios, era una poderosa arma que les permitía hacer uso de sus tierras cuando lo deseaban o resultaba conveniente (Blanco, 2001).

<sup>28</sup> Entendemos que lo ideal sería poder establecer una relación de los precios de los arrendamientos con otros precios y con los salarios (del partido y de la zona). Diversos autores han abordado la cuestión de

de los “puestos” se establecían por año (de uno a cuatro años, aunque sabemos que algunos arrendatarios permanecieron en los mismos campos por más tiempo), pagaderos por semestre adelantado. En el caso de chacras y quintas predominaron los precios fijados por mes o semestre, siempre con pago adelantado. En varias oportunidades hemos observado que solía fijarse un precio para el primer año y que luego iba aumentando para los siguientes. Esto posiblemente buscaba dar algún estímulo a la “empresa” recién iniciada, y luego se esperaba una renta superior. En general, encontramos una gran disparidad en los precios, la cual posiblemente se relacione con la calidad de los suelos y tipo y estado de las instalaciones.

En cuanto a los establecimientos, los casos observados presentan una duración de uno a cuatro años, aunque suponemos que algunos de los arrendatarios ya estarían ocupando esos mismos terrenos desde antes. Sin embargo, sólo en un caso sabemos con exactitud que el arrendatario ocupó el mismo terreno por catorce años.<sup>29</sup> También estaba la posibilidad de que los arrendatarios o puesteros se movieran dentro del mismo establecimiento. Los contratos nos muestran que a medida que transcurría el tiempo, fueron estableciéndose cláusulas referidas al uso que se daría a la tierra, condiciones en que debía ser devuelta al finalizar el mismo, etc, con mayor precisión.

En algunos casos, el arriendo pudo haber sido una etapa posterior a la mediería, terciaría u otras formas de sociedad (Korol e H. Sabato, 1981: 87). Por ejemplo, en 1878 Pedro Seijas demandó a Francisco Villafañe para que desalojara un campo de su propiedad, que a su vez éste había subarrendado. También exigió el pago de una deuda anterior por mercaderías. En el transcurso del litigio, que terminaron resolviendo de común acuerdo, surgió que Seijas debía 47 animales, por disolución de la sociedad que habían formado anteriormente. No sabemos si la disolución de la sociedad dio paso al arrendamiento, o si al disolverse ésta y como Villafañe (él o su subarrendatario), no desocupaba el campo, se motivó la demanda por el pago del arrendamiento.<sup>30</sup>

Las formas de asociación parecen haber sido variadas; puesteros o socios menores podían participar en diferentes grados en la sociedad. Veámoslo a través de algunos casos. En febrero de 1899, Martín y Juan Aranzabe, puesteros a cuartos en la

---

los precios de la tierra y de los productos agropecuarios, siguiendo diversas metodologías; sin embargo, la construcción de series temporales y espaciales, debido a las dificultades de las fuentes, ha sido una tarea muy dificultosa. Véase, por ejemplo, R. Cortés Conde (1979), H. Sabato (1989), Reguera (1999 a y b y 2006), Banzato (2005: cap. 4). Para el período colonial, podemos citar los trabajos de Garavaglia (1991, 1999<sup>a</sup>, 1999b: cap. VI).

<sup>29</sup> Se trató del arrendatario José Arrieta, en *Navas*. Archivo del Juzgado de Paz de Ayacucho (AJPA), “Arrieta Don José contra Gandarias A. Carlos”, 10/03/1892.

<sup>30</sup> AJPA, “Seijas Pedro M. contra Villafañe Francisco por desalojo”, 21/05/1877.

estancia de Graciano Paysás, se presentaron ante el Juez de Paz, reclamando el “arreglo de cuentas” con el propietario de las majadas, “[...] como puesteros á las utilidades de la cuarta parte de las ganancias como también de los cueros de la misma cosecha”. Al ser interrogado, Paysás respondió que no lo había hecho por no haber podido vender los frutos debido a los bajos precios en el mercado; así se explicó su representante:

“[...] Su mandante [Paysás] y en general todos los hacendados que habilitan puesteros no se obligan á entregar los frutos á sus habilitados, sinó la parte líquida de la habilitación, previa remisión y venta de los frutos en el Mercado; en este caso los frutos no han sido remitidos debido a la gran baja de su precio, siendo de todo punto natural que al no haberlos vendido su mandante no está obligado a entregar á los actores la parte que les pueda corresponder [...]”<sup>31</sup>

Aunque el representante de los puesteros argumentó que estos no podían esperar “todo el tiempo que á aquel se le ocurra”, la contraparte volvió a sostener que ésa era la forma como se procedía con los demás puesteros y habilitados, y que era lo que habían aceptado al entrar a trabajar. Frente a esto, los puesteros argumentaron que no existía ningún convenio. Este asunto fue clave, ya que, aunque en una primera instancia se llegó a un acuerdo por el cual Paysás se comprometió a pagar a los puesteros lo que les correspondía, pronto hubo un nuevo desacuerdo acerca de cuánto era, ya que el propietario pretendió cobrarles la parte correspondiente a los remedios para la cura de la majada y el arrendamiento del campo.

Al ser interrogado nuevamente, Paysás informó que aunque en los años anteriores no les había cobrado remedios y arrendamiento, lo habían acordado para éste, y que por ello pagarían 100 \$ c/u, lo cual había sido estipulado en un contrato. Este contrato había sido verbal y no había testigos. Lamentablemente para nosotros, las averiguaciones no continuaron, ya que las partes llegaron a un acuerdo (no se aclara en qué términos, pero al parecer Paysás pagó las costas del juicio lo cual lleva a pensar que creyó que los demandantes podrían lograr una resolución favorable).<sup>32</sup>

Varias cuestiones se desprenden de este caso. Por un lado, el carácter verbal de los acuerdos; ante la ausencia de contrato, la costumbre aparecía como reguladora de las prácticas, la costumbre “expresaba un código cultural compartido que impregnaba las relaciones sociales” (Fradkin, 1995: 42). Paysás comienza diciendo que él, como todos los hacendados, no se comprometía a entregar a sus puesteros y habilitados los frutos de

<sup>31</sup> AJPA, “Juan y Martín Aranzabe contra Graciano Paysás por rendición de cuentas”, 09/02/1899. [Subrayado nuestro]

<sup>32</sup> *Ibid.*

la producción, sino el valor de estos, una vez vendidos. También se invoca la costumbre o “los usos” acerca de si era lícito cobrar a los puesteros arrendamientos y remedios. Por otra parte, la cuestión del pago de arrendamientos refuerza la idea de las “fronteras difusas” entre las diversas formas de contratación, entre arrendamiento y trabajo a porcentaje. Otro dato que surge es que la práctica habitual era que el propietario comercializara toda la producción y que las cuentas se liquidaran posteriormente, en efectivo. Esto podía dar a los propietarios una ganancia mayor, a partir de su participación y especulación con los precios en el mercado. Finalmente, cuando Paysás fue citado al Juzgado, informó:

- que Juan y Martín Aranzabe habían sido sus puesteros a cuartos y que las majadas se componían de 1.800 animales cada una,
- que antes no les había cobrado remedios y arrendamiento y que ahora existía un contrato, por el cual pagarían 100 \$ cada uno en estos conceptos,
- que el contrato fue verbal y que no había testigos,
- que poseía 15.000 ovejas divididas en 6 ---¿puestos? (la grafía es confusa) y que producían 800 kilogramos de lana,
- que la parte que les correspondió a los puesteros en 1897 fue de 500 \$ (en tanto que en 1898 era 300 \$).<sup>33</sup>

Los hermanos Pedro y Graciano Paysás eran propietarios de 2.699 has, compradas en 1894; por entonces, un mercado de tierras funcionaba aceitadamente, en el cual podían participar inmigrantes que, como los hermanos Paysás, hubieran logrado acumular cierto capital. Las algo más de 1.300 has que le correspondieron a Graciano Paysás tras la muerte de su hermano y la disolución de la sociedad,<sup>34</sup> estaban divididas en 6 puestos (suponemos que de 100 a 150 hectáreas), quedando probablemente, un área bajo explotación directa.

Veamos lo que ocurría en una propiedad considerablemente más extensa, la de Leonardo Pereyra Iraola, que por entonces concentraba, sólo en el partido de Arenales, más de 64.000 has.<sup>35</sup> La estancia *Juncalito* era el centro de la administración, de la cual estaba a cargo un mayordomo, Carlos Gandaria. El resto de la tierra estaba dividida en los cuadros *La Limpia*, *Languiyú* y *Cortaderas*; cada uno a su vez, tenía un número de puestos que no hemos podido determinar. A través de un pedido de desalojo del

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> AHG, PA, DM 98.

<sup>35</sup> La presencia de esta familia se había iniciado en la época de aplicación de la enfiteusis, con la llegada de Simón Pereyra, en 1836.

arrendatario José Arrieta, presentado en el año 1892, sabemos que no todos los puesteros tenían el mismo tipo de contrato. De hecho, cuando Arrieta tuvo otro litigio con el mayordomo Gandarias, a raíz de una recogida de yeguas, se puso en evidencia que en algunos cuadros se había prohibido la tenencia de vacunos y yeguarizos, reservándolos sólo para pastoreo de ovinos.<sup>36</sup>

Arrieta, arrendatario desde hacía 14 años, logró que se le otorgara un plazo hasta el final del año para proceder al desalojo, ya que, aunque su contrato era verbal, el Juez de Paz consideró que los contratos se establecían por año. Como ya mencionamos, una estrategia frecuente por parte de los propietarios era dividir la explotación en diversos sectores, entregando una parte a arrendatarios y puesteros y conservando un sector para la producción en forma directa.

Otra práctica, al parecer frecuente, fue el subarrendamiento. Éste generaba una trama compleja, ya que la permanencia y condiciones de los subarrendatarios en la tierra, se ligaba a la de los arrendatarios. Cuando había conflictos, esa trama podía complicarse más aún: en 1900, Germán Letoile demandó el desalojo de unas poblaciones por parte de Coarasa:

“El señor Coarasa se introdujo en unas casas habitaciones de propiedad del señor Letoile en el cuartel catorce de ese partido en campo de Don Fortunato Gómez que arrienda su mandante según contrato público [...] éste ha sido empleado ó sea maestro de la escuela n° 18 de este partido y en tal carácter contrató á nombre del Consejo Escolar el local y habitaciones a que se hace referencia para que subtitiera [sic] allí el colegio nombrado á Manuel López sub-arrendatario éste de Don Germán Letoile, contrato que venció el 31 de Diciembre próximo pasado”.<sup>37</sup>

Germán Letoile tenía un contrato de arrendamiento con el propietario del campo, Fortunato Gómez; a su vez, había subarrendado una parte a Manuel López, quien, por su parte, había vuelto a subarrendar unas poblaciones al Consejo Escolar, para el funcionamiento de una escuela. Quien ocupaba esas poblaciones era un tal Coarasa. Vencido el contrato entre Letoile y López (arrendatario y subarrendatario), el segundo desalojó, pero no así Coarasa (subarrendatario de López). El caso se complicó más cuando el Consejo Escolar sancionó a Coarasa, apartándolo de su cargo, a pesar de lo cual, éste siguió ocupando el edificio que había funcionado como escuela.

---

<sup>36</sup> AJPA, “Arrieta Don José contra Gandarias A. Carlos”, 10/03/1892 y “Planas Dn Juan y Hnos. contra Dn José Arrieta”, 21/03/1892.

<sup>37</sup> AJPA, “Don Germán Letoile contra Don Justino Coarasa por desalojo”, 05/05/1900.

Las mutuas acusaciones continuaron. Coarasa sostenía que Letoile le había arrendado 200 cuadras por medio de un contrato verbal; además, recusó al Juez de Paz por lo cual la causa pasó a Primera Instancia. Allí se resolvió que lo actuado en el Juzgado de Paz era nulo. Lamentablemente en este punto se corta el expediente y nos quedamos sin saber las causas de esta resolución y la forma en que se resolvió el conflicto. Las “maniobras dilatorias” de Coarasa atrasaron la finalización del caso y le permitieron continuar ocupando las poblaciones. Al menos en esta oportunidad, la confusión entre arrendatario principal y subarrendatarios, fue usada a favor de los intereses de éste último, dificultando los propósitos del propietario del campo.

Los permisos de instalación continuaron existiendo a fines del siglo XIX, por ejemplo, en 1900, Pascual Visuara demandó el desalojo por parte de Emiliano Ferreyra, de una casa dentro del campo de su propiedad, por convenirle a sus intereses:

“[...] siempre que Ferreyra no es inquilino sino persona á quien el compareciente le ha dado hospitalidad y necesitando hoy la población le ha pedido el desalojo sin haber conseguido lo efectúe hasta la fecha [...]”<sup>38</sup>

Las partes acordaron pacíficamente. No hay ninguna referencia que permita saber si, a cambio de la permanencia en la población, Ferreyra debía prestar algún servicio o trabajo, o si simplemente se trataba de un favor entre vecinos, compadres, etc. Ello queda más claro en el siguiente caso. En junio del mismo año, Melania C. de Bellocq demandaba por desalojo a Graciano Cedarri,

“[...] ocupante indebido del campo de que es la exponente propietaria según escritura de venta que tiene en su poder otorgada ante el escribano D<sup>n</sup> Andrés Somigliana. Que el Sr Cedarri fue consentido habitar su propiedad para que de las cosechas producidas se repartieran á medias el producto de su venta, y que el plazo otorgado para la permanencia vencerá en el mes de Agosto”.<sup>39</sup>

Cedarri reconoció ocupar esa tierra “por consentimiento” de la propietaria, pero afirmó que tenía permiso de permanecer hasta el 30 de agosto. Es interesante el primer calificativo que emplea la propietaria, “ocupante indebido”, ya que acto seguido explica cuál era el acuerdo por el cual Cedarri había entrado a ocupar el campo: estaba a cargo del sembrado, cuya cosecha dividirían a medias. Ambos concordaron en que la ocupación estaba originada en el consentimiento y no en un contrato, lo cual no había

---

<sup>38</sup> AJPA, “Don Pascual Visuara contra Don Emiliano Ferreyra por desalojo”, 5/1/1900. [Subrayado nuestro]

<sup>39</sup> AJPA, “Doña Melania C. Bellocq contra Don Graciano Cedarri (o Sedarri) por desalojo”, 16/06/1900. [Subrayado nuestro]

sido obstáculo para que se pactaran algunas condiciones de permanencia. Aunque en primer término podríamos pensar que se trataba de un “permiso de instalación”, en realidad parece haberse tratado de una mediería para la siembra. Esto nos lleva a reflexionar sobre el uso de las categorías históricas y a tener presente que no siempre las fuentes representan criterios y denominaciones que les hemos dado analíticamente.

¿Quiénes cedían tierras en arrendamiento u ofrecían parte de la producción a un socio? ¿Quiénes arrendaban? Lo primero que habría que mencionar, es que varios de los que aparecen otorgando terrenos en arrendamiento no eran propietarios; en algunos casos se aclaró que se trataba de arrendatarios; en otros pocos, que eran los encargados de los establecimientos; en los demás, no encontramos ninguna referencia pero podemos suponer que eran también arrendatarios.

A. I. Ferreyra (2000: 40) se pregunta cuándo un propietario decidía poner en arrendamiento una unidad, ya sea una estancia, un puesto, un molino, una quinta o una chacra. Ella encontró, para el caso de Córdoba, que una de las situaciones se daba cuando grandes unidades productivas permanecían como herencias indivisas; en estos casos se arrendaba para evitar el deterioro de la propiedad, las posibles pérdidas o los numerosos inconvenientes surgidos de la administración compartida, a la vez que constituía una forma de obtención de una renta anual. En otros casos, aparecía como la solución para las viudas, ante la muerte del propietario, y era también una buena alternativa para los propietarios absentistas. Podemos suponer que situaciones similares se darían en este espacio, aunque es preciso plantear también, la propia lógica de organización, gestión y explotación de los establecimientos, que podía consistir en su división en diferentes sectores, algunos bajo explotación directa y otros en manos de arrendatarios y aparceros. Esto último planteaba una solución para un problema recurrente, la escasez de mano de obra, y presentaba la ventaja de repartir los riesgos de la producción, aprovechándose la existencia del recurso más abundante: la tierra. Este tipo de opciones dependían, también, del tipo de producción y del tiempo de la misma.

Acerca de quiénes arrendaban, tenemos algunas pistas más. Algunos de los arrendatarios eran también propietarios en estos partidos: Gerardo Preckel, propietario de 675 has, arrendó una chacra por tres meses en el año 1900. Graciana Etchegoyen, también propietaria de otras 675 has, arrendó durante dos años el establecimiento *La Cornelina*, de Raymundo Monasterio (en 1879 fue demandada para que pagara el arrendamiento y desalojara). Similares son los casos de los propietarios Juan Errecart y Lucio V. Seguí. Sabemos que los productores (tanto propietarios como arrendatarios),

optaban por la diversificación (espacial y productiva) de las inversiones. La práctica consistía en combinar, en tierra propia y/o arrendada, una producción mixta orientada al mercado (aunque se destinaba una parte al autoconsumo). Arrendar otras tierras permitía ampliar la escala de la explotación y descomprimir la cantidad de ganado en las propias.

La diversidad de situaciones entre arrendatarios fue amplia. Algunos parecen haber tenido una producción a pequeña escala, especialmente los que arrendaban quintas destinadas a la agricultura. Otros, como el caso de Bautista Copes, arrendatario de Inocencio Arroyo en 1890, aunque tenían una pequeña producción (poseía 800 lanares), habían logrado capitalizarse lo suficiente como para arrendar una fracción de campo y no tener que explotar a porcentaje su majada. A la vez, había grandes arrendatarios que poseían importantes establecimientos sobre tierras arrendadas. El caso más destacado a comienzos del siglo XX, posiblemente sea el de la *Cabaña la Reconquista*, de José G. Querejeta. Hacia 1908, esta cabaña era una de las más importantes del país y sus remates gozaban de renombre nacional. Sin embargo, su propietario nunca fue dueño de las tierras que ocupaba (Prontuario de la Provincia de Buenos Aires, 1908).

A pesar de lo apretado del recorrido por este universo de causas, lo cual nos ha obligado a realizar una selección, nos permiten ver una variedad de situaciones de acceso a la tierra y a la producción, las cuales fueron conformando una intrincada trama de convenios, permisos, derechos y compromisos, mayormente verbales en los que se recurría, frecuentemente, a la costumbre para pactar las condiciones. En ocasiones, estas prácticas motivaron situaciones conflictivas que derivaron en la intervención de la Justicia local. Sin embargo, nada nos dicen estos casos, de todas aquellas situaciones en que estas prácticas se articularon “armoniosamente” y no necesitaron de la judicialización de la situación para la resolución del problema.

El universo que nos presentan estas causas es uno de pequeños y medianos productores, muchos de ellos arrendatarios o aparceros. A partir de esta muestra podemos suponer que los grandes propietarios y/o productores del partido, realizaron sus contratos y resolvieron sus diferencias por otras vías, lo cual sería lógico debido a que los montos de sus operaciones superarían el umbral hasta el cual tenía competencia la Justicia de Paz.<sup>40</sup> En general podríamos afirmar que la Justicia local no defendió con

---

<sup>40</sup> La Ley de Procedimientos de la Justicia de Paz, del año 1887, determinaba cuál era el monto hasta el cual tenían competencia los jueces de paz: causas civiles y comerciales hasta la suma de 1.000 \$, y causas

parcialidad los intereses de los hacendados en contra de arrendatarios y puesteros, sino que se dieron por igual resoluciones favorables a unos y a otros. Presumiblemente, muchos arrendatarios, subarrendatarios y puesteros vieron vulnerados sus derechos por hacendados, comerciantes o acopiadores y, debido a la falta de medios económicos y de contactos y relaciones, no pudieron llegar hasta la instancia judicial. Quienes lo hicieron, pudieron esperar una solución que reconociera sus intereses. Esta problemática será objeto de futuros trabajos.

## 5. Conclusiones

La ocupación y puesta en producción de los territorios conocidos como “Nuevo Sur” en la provincia de Buenos Aires, nos es bastante desconocida, especialmente en lo referido a la primera mitad del siglo XIX. En este trabajo nos propusimos hacer confluir estudios acerca de la historia de la propiedad y apropiación legal de la tierra, con aquellos referidos a las formas de producción y contratación rural, tomando como punto de partida dos partidos del sur bonaerense.

En forma paralela a la apropiación legal de estas tierras del “Nuevo Sur”, iniciada bajo el régimen de enfiteusis y marcada desde sus comienzos por la presencia de grandes tenencias/propiedades, se producía la ocupación y puesta en producción de las mismas. Esta se llevó a cabo a partir de una variedad de formas. La constitución de sociedades, por parte de enfiteutas y propietarios, para la formación de establecimientos ganaderos debe haber sido una práctica común. Muchas veces ésta vinculó a miembros de una misma familia. A la vez, se dieron otras modalidades como los permisos de instalación y posiblemente, la práctica de “asentarse”, aprovechando la situación de frontera de estas tierras. En estos años se daba el desarrollo predominante de la ganadería vacuna, aunque aparecía la presencia de lanares, la cual se acentuaría hacia la década del '60.

La etapa de expansión del lanar puede ser mejor conocida, debido a la mayor disponibilidad de datos estadísticos y a la posibilidad de acceder a las fuentes de la Justicia de Paz. A través de acuerdos, mayormente verbales, se pautó el arriendo de un campo, puesto, chacra o quinta y también, las condiciones de explotación con puesteros

---

correccionales en las que la pena no excediera los 500 \$ de multa, o el año de prisión. Cuando superaban estos límites o las sentencias del Juez de Paz eran apeladas, las causas se emitían a la Primera Instancia, que residía en las ciudades cabecera de los departamentos judiciales en que se dividía la provincia, en nuestro caso, Dolores (Palacio, 2004: 195). Agradezco al Dr. Luciano Barandiarán haberme proporcionado este dato.

a porcentaje. Los propietarios de grandes establecimientos, como Leonardo Pereyra Iraola o en menor escala, Graciano Paysás, optaron por tomar parte de la producción en forma directa y entregar el resto a productores más o menos independientes, según su grado de capitalización y el acuerdo que consiguieran con el propietario. De este modo, encontramos arrendatarios de uno o más puestos, subarrendatarios, aparceros en diferentes tipos de sociedades, y peones con una pequeña participación en las ganancias. También, productores que arrendaban un establecimiento completo, como el caso de Graciana Etchegoyen, quien, siendo propietaria, arrendaba *La Cornelina* a Raimundo Monasterio, lo cual nos muestra la diversificación de algunos productores que arrendaban diferentes tipos de tierras, o ampliaban su propiedad, incorporando otros terrenos. Resta responder aún, numerosos interrogantes.

#### Bibliografía

- Azeves, Héctor Ángel (1968), Ayacucho. *Surgimiento y desarrollo de una ciudad pampeana*, Buenos Aires, E. G. L. H.
- Banzato, Guillermo (2005), *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*, Bernal, UNQ.
- Blanco, Mónica (2001), “Prácticas productivas y evolución de la gran propiedad rural en el norte bonaerense: Las colonias agrícolas de Pergamino durante la primera mitad del siglo XX”, en Valencia, Marta y de Mendonca, Sonia Regina (2001), *Brasil e Argentina. Estado, Agricultura e Empresarios*, Vicio de Leitura-UNLP.
- Canedo, M. (2000), *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos, 1600-1860*, GIHRR-UNMdP.
- Cortés Conde, Roberto (1979), *El progreso argentino*, Buenos Aires, Sudamericana.
- D’Agostino, Valeria (2008), *Estado y Propiedad de la tierra. Instituciones, derechos, leyes y actores sociales. El caso de los partidos de Arenales y Ayacucho (Provincia de Buenos Aires, 1824-1904)*, Tesis de Doctorado, FCH/UNCPBA, Tandil (inédita).
- ----- (2007), “Enfiteutas, propietarios, agregados y ocupantes en el ‘nuevo sur’: los antiguos partidos de Arenales y Ayacucho (1823-1860)”, *Mundo Agrario*, N° 14, web site [www.mundoagrario.unlp.edu.ar](http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar).
- ----- (2006), “Mercados de tierras en el ‘nuevo sur’: los partidos de Arenales y Ayacucho entre 1824 y 1852”, en *CD de las XX Jornadas de Historia Económica*, UNMdP, octubre de 2006.
- ----- (2005), “Las tierras públicas en el sudeste bonaerense: los partidos de Arenales y Ayacucho, 1850-1880”, *Mundo Agrario*, N° 11, web site [www.mundoagrario.unlp.edu.ar](http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar).
- Fradkin, Raúl (2004), “Los contratos rurales y la transformación de la campaña de Buenos Aires durante la expansión ganadera, 1820-1840”, en Fradkin, Raúl y Garavaglia, Juan Carlos

- (2004), *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia 1750-1865*, Buenos Aires, Prometeo.
- ---- (1995), “‘Según la costumbre del pays’: costumbre y arriendo en Buenos Aires durante el siglo XVIII”, *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”*, N° 11.
- Ferreyra, Ana Inés (2000), “La tierra por contrato: arrendatarios, aparceros y agregados de la provincia de Córdoba en la primera mitad del siglo XIX”, en Moreyra Beatriz *et al.* (2000), *Estado, mercado y sociedad II*, Córdoba.
- Garavaglia, Juan Carlos (1999), *Pastores y labradores de Buenos Aires. Una historia agraria de la campaña bonaerense, 1700-1830*, La Flor-IEHS.
- Gelman, Jorge (1996), “Unos números sorprendentes. Cambio y continuidad en el mundo agrario bonaerense durante la primera mitad del siglo XIX”, *Anuario IEHS*, N° 10.
- ---- y Barsky, O. (2001), *Historia del agro argentino. Desde la Conquista hasta fines del siglo XX*, Buenos Aires, Grijalbo-Mondadori.
- Lanteri, M. S. (2007), “Colonizando la frontera: acceso y tenencia de la tierra en la campaña sur bonaerense en la primera mitad del siglo XIX. El arroyo Azul durante el rosismo”, *Mundo Agrario*, [www.mundoagrario.unlp.edu.ar](http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar), N° 14.
- Mascioli, A. (2004), *Productores y propietarios al sur del Salado (1798-1860)*, Mar del Plata, GIHR-UNMdelP.
- Infesta, María Elena (2003), *La Pampa criolla. Usufructo y apropiación privada de tierras públicas en Buenos Aires, 1820-1850*, La Plata, Archivo Histórico de la Prov. de Buenos Aires.
- ---- (1993), “La enfiteusis en Buenos Aires, 1820-1850”, en Bonaudo, Marta y Pucciarelli, Alfredo (comp.) (1993) *La problemática agraria. Nuevas aproximaciones*, CEAL.
- ---- y Valencia, Marta (1987), “Tierras. Premios y donaciones, Buenos Aires, 1830-1860”, *Anuario IEHS*, N° 2.
- Korol, Juan Carlos y Sabato, Hilda (1981), *Cómo fue la inmigración irlandesa en Argentina*, Buenos Aires, Plus Ultra.
- Palacio, Juan Manuel (2004), *La paz del trigo. Cultura legal y sociedad local en el desarrollo agropecuario pampeano, 1890-1945*, Buenos Aires, Edhasa.
- Reguera, Andrea (2006), *Patrón de estancias. Ramón Santamarina: una biografía de fortuna y poder en la pampa*, Buenos Aires, Eudeba.
- ---- (1999b), “Estancias pampeanas del siglo XIX. Estrategia empresaria para su funcionamiento: chacras agrícolas y puestos ganaderos”, *Quinto Sol*, N° 3.
- ---- (1999a), “Riesgo y saber: control y organización productiva en las estancias pampeanas (1880-1930)”, *Anuario IEHS*, N° 14.
- Sabato, Hilda (1989), *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires. La fiebre del lanar, 1850-1890*, Buenos Aires, Sudamericana.