



ARTÍCULOS

Tierra y Política de Tierras en Córdoba

Aníbal B. Arcondo

Revista de Economía y Estadística, Tercera Época, Vol. 13, No. 3-4 (1969): 3º y 4º Trimestre, pp. 13-44.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3658>



La Revista de Economía y Estadística, se edita desde el año 1939. Es una publicación semestral del Instituto de Economía y Finanzas (IEF), Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Córdoba, Av. Valparaíso s/n, Ciudad Universitaria. X5000HRV, Córdoba, Argentina.

Teléfono: 00 - 54 - 351 - 4437300 interno 253.

Contacto: rev_eco_estad@eco.unc.edu.ar

Dirección web <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/index>

Cómo citar este documento:

Arcondo, A. (1969). Tierra y Política de Tierras en Córdoba. *Revista de Economía y Estadística*, Tercera Época, Vol. 13, No. 3-4 3º y 4º Trimestre, pp. 13-44.

Disponible en: [<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3658>](http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3658)

El Portal de Revistas de la Universidad Nacional de Córdoba es un espacio destinado a la difusión de las investigaciones realizadas por los miembros de la Universidad y a los contenidos académicos y culturales desarrollados en las revistas electrónicas de la Universidad Nacional de Córdoba. Considerando que la Ciencia es un recurso público, es que la Universidad ofrece a toda la comunidad, el acceso libre de su producción científica, académica y cultural.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/index>

ARTICULOS

El problema de la integración regional en América Latina, y en particular en el Cono Sur, ha sido objeto de numerosos estudios y debates. En este artículo se analiza el proceso de integración regional en el Cono Sur, con especial énfasis en el rol de Uruguay y Chile. Se discute cómo la integración regional puede contribuir al desarrollo económico y social de la región, y se examina el impacto de la integración regional en el comercio exterior y en la inversión extranjera directa. Se concluye que la integración regional es un proceso complejo que requiere de un marco institucional sólido y de una cooperación estrecha entre los países de la región.

El artículo se divide en tres partes. En primer lugar, se describe el contexto regional y el estado de la integración regional en el Cono Sur. En segundo lugar, se analiza el rol de Uruguay y Chile en el proceso de integración regional. En tercer lugar, se discuten las conclusiones y se ofrecen algunas recomendaciones.

La integración regional en América Latina ha sido un tema de debate constante durante décadas. En el Cono Sur, Uruguay y Chile han sido actores clave en el proceso de integración regional. Este artículo examina el rol de estos dos países en el proceso de integración regional y discute cómo la integración regional puede contribuir al desarrollo económico y social de la región.

TIERRA Y POLITICA DE TIERRAS EN CORDOBA

ANÍBAL ARCONDO

El artículo que presentamos tiene como finalidad cubrir provisoriamente el vacío que existe en el conocimiento de la política de tierras realizada durante el período de rápida colonización, que a grandes rasgos transcurre entre los años 1870 y 1914. Para ello nos hemos valido de investigaciones anteriores que aquí ensayamos sintetizar. La tarea no resulta fácil en la perspectiva de intentar superar la simple descripción cronológica de hechos y situaciones relacionados con la evolución de la propiedad rural. Creemos que muchos de los fenómenos que nos ocupan exceden en extensión y universalidad los límites territoriales de la Provincia de Córdoba; sin embargo, deliberadamente renunciamos a extender nuestras conclusiones a otras regiones cuya homogeneidad con la región pampeana de Córdoba es muchas veces mayor que la que existe entre diferentes zonas de la citada provincia. Aceptamos sí, como común denominador de este proceso el desarrollo rápido del sector agropecuario a requerimientos del mercado mundial de materias primas y alimentos, que llevó a situar a los países de reciente colonización o países nuevos en inmejorables condiciones de expansión.

EL REGIMEN DE LA TIERRA ANTERIOR A LA COLONIZACION CAPITALISTA

Aun cuando consideremos que no es decisivo para el desarrollo agropecuario la forma de propiedad existente, es innegable que entre ambos aspectos existe una relación estrecha. Por eso resulta muchas

veces imposible comprender el papel que juegan las relaciones de propiedad de la tierra sin referirlas a un marco histórico más amplio. En nuestro caso, aun para el período avanzado del siglo XIX, resulta de importancia destacar el valor de las instituciones creadas por la sociedad colonial, muchas de las cuales perduraron a la emancipación política.

La región de Córdoba cumple durante el período colonial el papel de intermediaria entre la economía minera del Alto Perú y la economía atlántica; en ese intercambio halla salida para algunos productos de la tierra, destinados al mercado indígena de las regiones mineras. Las zonas realmente ocupadas resultan ser las de los valles serranos aptos para la agricultura y la ganadería y aquellas otras regiones en las cuales la densidad de población brinda abundante mano de obra. También influyen la accesibilidad de las tierras y la existencia de agua.

En la ampliación del mercado residen todas las posibilidades de la agricultura colonial y el costo de transporte de los productos agrícolas —de gran peso con relación a su valor— limita esas posibilidades al mercado local o regional. Esta característica se conserva más allá de la época en que De Moussy visitara el país —alrededor de 1856— y describiera el mercado interior, como un mercado mediocre¹. La diversificación de la producción es otra resultante de la estructura del mercado, debe producirse todo lo que se necesita y es posible producir.

La mano de obra se convierte en un recurso escaso que contribuye a valorizar la tierra, por eso las zonas más disputadas son aquellas próximas a las encomiendas que las proveen de brazos. Merced de tierras y encomienda, juntas, hacen a la posibilidad de producir; es así cómo casi todas las mercedes otorgadas durante los siglos XVI y XVII afectaron gran parte del territorio de las zonas oeste y noroeste². Revisando el Libro de Mercedes, se obtiene una

¹ De Moussy, Martin. *Description Geographique et Statistique de la Confederation Argentine*. 3. Vol. Paris, 1864. Tomo I, pag. 560.

² *Libro de Mercedes de Tierras de Córdoba, 1573-1600*. Publicación del Instituto de Estudios Americanistas. Imprenta de la Universidad Nacional de Córdoba, 1959.

rápida confirmación de las aseveraciones anteriores. Los títulos de merced hacen mención muchas veces a encomiendas de indios cuyo titular es la persona agraciada; otras veces la denominación del fundo indica el asentamiento de grupos indígenas localizados en zonas de tierras fértiles o próximas a corrientes de agua. La merced de tierra era la forma más generalizada de tenencia y esta institución del derecho español perdura hasta la Emancipación. Cárcano sintetiza la política española sobre tierras, diciendo: "La merced, la venta directa y el remate, las tres formas de enajenar y poblar las tierras de la corona, alternaban según las circunstancias, sus diferentes modalidades, causando sensibles cambios en las consecuencias del reparto de tierras"³.

El proceso de emancipación política no trae aparejada ninguna modificación en la relación tierra-producción agrícola; tanto las formas de producción como las de tenencia anteriores, perduran. Al no existir mayores incentivos para el desarrollo agrícola, este no se extiende a nuevas zonas disputándose aquellas que por su fertilidad, acceso o abundancia de mano de obra, resultan rentables. Sólo las guerras civiles y los problemas de frontera instan a los gobernantes locales a distribuir tierras, pero esos repartos carecen de la importancia que contemporáneamente tienen para el caso de la provincia de Buenos Aires⁴. El relativo aislamiento de la región pampeana cordobesa del puerto de Buenos Aires y los problemas de frontera contribuyen a preservar el dominio fiscal sobre la tierra. Toda la política de tierras del periodo se agota en algún intento de ordenación de la propiedad, en la liquidación de algunas formas de tenencia, como los ejidos y pastos comunes y los antiguos pueblos de indios⁵.

³ CÁRCANO, Miguel Angel. *Evolución Histórica del Régimen de la Tierra Pública*, Buenos Aires, 1917. Pág. 8.

⁴ Sobre la política de tierras de la provincia de Buenos Aires, ver ODDONE, Jacinto. *La Burguesía Terrateniente Argentina*, 3ª Edición, Buenos Aires, 1956.

⁵ *Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Córdoba*, en adelante C.L.D.C.; Tomo I, págs. 32, 99 y 104.

EL REGIMEN DE LA TIERRA DURANTE LA ORGANIZACION NACIONAL

Puede afirmarse que bajo el imperio de la Constitución Provincial de 1855 se inició un proceso tendiente a ordenar la propiedad y a darle la forma capitalista acorde con el desarrollo futuro del sector agropecuario⁶. Sin embargo, resulta ingenuo pensar en una política deliberada y lúcida que intentara favorecer la expansión rural. El problema era otro, los gobernantes de Córdoba al igual que los de otras regiones vieron en la tierra pública una fuente de financiamiento extraordinaria y no escatimaron esfuerzos para crear las condiciones de disponibilidad y venta. La Constitución confiere a la Legislatura la facultad de disponer la enajenación de tierras fiscales y dos leyes posteriores, de 1858, transfieren esa potestad al ejecutivo provincial. El desequilibrio presupuestario, que reconocía su origen en la falta de capacidad contributiva, encuentra en las tierras públicas una fuente de financiamiento. La historia financiera de este período no puede prescindir de esas ventas⁷.

En 1862 se dicta en Córdoba la primera ley orgánica sobre tierras con una doble finalidad: ordenar la propiedad y disponer posteriormente la venta de los terrenos fiscales. Acorde con el primer objetivo, se dispone la obligación de deslindar y amojonar las propiedades e inscribirlas en un registro especial. La antigua posesión colonial sin límites fijos, motivo de tantos juicios sobre tierras como sobre aguas, se simplifica. También se suprime la denuncia de tierras, franquicia que el Estado confería a los particulares a quienes daba prioridad en la ocupación de las tierras denunciadas sin dueños ni ocupantes; se liquida de esa manera una antigua tradición, fuente de incesantes litigios.

En cuanto a la venta de tierras fiscales —segundo objetivo de la ley— se fija la máxima extensión a vender, en cuatro leguas, superficie equivalente a la de la antigua suerte de estancia de la

⁶ Cfr. *Constituciones de la Provincia de Córdoba*, Imprenta de la Universidad Nacional de Córdoba, 1950.

⁷ C.L.D.C. - Tomo 2 pág. 135.

legislación colonial. El precio fijado es de trescientos pesos la legua. Las finalidades de la ley son explícitas y nos hablan de una política circunstancial de tierras; se intenta obtener recursos para formar el tesoro provincial y financiar las deudas de la Caja de Depósitos y Consignaciones, institución creada para obrar como agente financiero del gobierno provincial y de cuyo fracaso se tenían las primeras evidencias⁸.

La ley de presupuesto para 1863 fija en seis mil pesos la cantidad a obtener mediante la venta de tierras. Con ese fin se sacan a remate varias suertes de tierras del departamento Unión —en zonas que hoy corresponden al departamento Marcos Juárez— con una superficie aproximada a las veintisiete leguas cuadradas⁹. La venta totaliza una suma equivalente a 44.577 pesos; conviene retener el precio promedio de alrededor de 2.150 pesos la legua, porque esas tierras se valorizan enormemente con el tendido de la línea del Ferrocarril Central Argentino y la posterior colonización¹⁰. Los compradores (D. S. Gowland, L. Mendoza y D. L. Funes) conocían sin duda el proceso de valorización que se operaría con el tendido de la línea del Ferrocarril de Rosario a Córdoba. En abril de 1863, la Legislatura provincial cede por ley, una legua de terreno a cada lado de las futuras vías, a la empresa del Ferrocarril Central Argentino. Esa cesión forma parte de las condiciones estipuladas entre el gobierno nacional y la empresa y aparece en la época como un hecho común a otras construcciones ferroviarias efectuadas en México y los Estados Unidos por inversionistas europeos. Pero en el caso norteamericano el gobierno se reserva fajas intermedias entre las concesiones, consciente de la valorización que las obras producirían sobre las tierras próximas a las vías¹¹.

El valor de las tierras cedidas a la empresa del Central Argentino se comenta en Londres, señalando no sólo la cantidad, cerca de un millón de acres (un acre inglés, equivalente a 4,453 metros cuadrados) de tierras más fértiles que las primitivas praderas de

⁸ *Registro Oficial*, octubre de 1862. N° 10. Pág. 78.

⁹ Una legua cuadrada equivalente a 2.500 hectáreas.

¹⁰ *Boletín Oficial*. N° 226 y 230. Diciembre de 1863.

¹¹ *Boletín Oficial*, N° 226 y 230. Diciembre de 1863.

Illinois y mejor ubicadas con respecto al mercado europeo. "Europa —se dice— puede tomar ilimitadas cantidades de cereales y algodón"¹². Algunos años antes, Inglaterra había tratado de desarrollar en nuestro país el cultivo del algodón, ante la crisis provocada en el mercado de ese producto por la Guerra de Secesión. Esa política es recibida con beneplácito por el gobierno nacional y cuenta con el entusiasmo del cónsul inglés, Hutchison, quien refleja en sus escritos esa preocupación¹³.

La cesión de las tierras comprometidas con el ferrocarril y cedidas por ley de 1863, obligó al gobierno a expropiar los terrenos adyacentes a las vías. Como la línea seguía muy próxima al antiguo camino real o de postas al atravesar el territorio provincial y como la ocupación del suelo en la región pampeana se halla influida por el desarrollo de las vías de comunicaciones, la faja comprometida se encuentra en su mayor parte ocupada. Este proceso ha sido muy bien descrito por Scalabrini Ortiz en sus trabajos sobre los ferrocarriles¹⁴. Señala en ellos la injusticia cometida contra los propietarios nativos expropiados en beneficio de las empresas ferroviarias. Cabría preguntarse cuántos de estos propietarios eran propietarios recientes que enterados de la valorización rápida de la tierra las habían adquirido para especular. Así parece sugerirlo la nómina de los apellidos conocidos que a priori pueden identificarse con ganaderos y comerciantes de Buenos Aires y Santa Fe. Es necesario señalar que quienes efectivizan en el interior la política de ferrocarriles y tierras no permanecen al margen del proceso. ¿De qué manera podría conciliarse si no, la actitud de Urquiza como gestor y accionista del ferrocarril, al mismo tiempo especulador de tierras y luego expropiado?¹⁵

El gobierno provincial ofrece a quienes debe expropiar dos alternativas: la indemnización en dinero o la permuta por otras tie-

¹² Artículo reproducido de la *Money Market Review* en el *Eco de Córdoba*. Edición del 19 de diciembre de 1867.

¹³ *Ibidem.* y HUTCHISON, T. *Buenos Aires y Otras Provincias Argentinas*, Editorial Huarpes, Buenos Aires, 1945.

¹⁴ Cfr. SCALABRINI ORTIZ, Raúl. *Historia de los Ferrocarriles Argentinos*, Editorial Plus Ultra, Buenos Aires, 1964, pág. 87 y sig.

¹⁵ *Ibidem.*

rras. Si se tiene en cuenta que el móvil principal de las ventas de tierras públicas efectuadas con anterioridad era el de obtener recursos con los cuales equilibrar los déficits financieros, se comprende también la posibilidad remota que existía de cobrar la expropiación en dinero. Vender tierras públicas y con su producido indemnizar a los expropiados es la primera solución ensayada sin mayor éxito. Ante la demora para concretar las operaciones de expropiación, la Nación adelanta los fondos necesarios. En compensación la Provincia le cede más de ciento doce leguas de tierra de los departamentos Unión y San Justo, valuadas en 98.109,63 pesos bolivianos, equivalentes a 74.750,20 pesos fuertes¹⁶.

La reseña anterior nos da una idea aproximada de la movilización operada en la tierra y del papel que directa e indirectamente cumple la instalación de la red ferroviaria de Rosario a Córdoba. El resultado final es para la Provincia, la enajenación de gran cantidad de tierra pública para hacer frente al compromiso con la compañía primero y para indemnizar a los particulares y a la Nación luego. Todas estas tierras adquieren en muy poco tiempo una rápida valorización, producto de la construcción del ferrocarril, del progreso de la colonización y del ordenamiento jurídico iniciado años antes. Las tierras vendidas a comienzos de la década del 60, experimentan al ser enajenadas en parcelas, un valor extraordinario. Como ejemplo puede citarse la colonización que inicia el Ferrocarril en Tortugas; allí se vende en 1871 al precio de veinte pesos la cuadra, tierras que diez años antes cuestan 2.000 pesos la legua¹⁷.

The Standard, diario inglés de Buenos Aires, señala hacia 1869, la valorización que se está operando en la zona de Fraile Muerto —hoy Bell Ville— en donde un ciudadano inglés que ha adquirido terrenos próximos a la traza urbana “en la ridícula suma de 3,600 libras esterlinas”, vende los lotes de chacra sin cercar desde cinco chelines a una libra el acre. Mientras tanto, en zonas a las que aún no ha llegado el ferrocarril el valor de la tierra crece en forma lenta.

¹⁶ Registro Nacional de la República Argentina, 1810/1890. Tomo 7, 1874/1877, Publicación Oficial. Buenos Aires, 1895, pág. 55.

¹⁷ WILCKEN, Guillermo. *Las Colonias*, Edición Oficial, Bs. Aires, 1873, pág. 149.

En Río Cuarto, las tierras se venden a precios que oscilan entre los seiscientos y mil pesos la legua, pero existe conciencia de la valorización que se operará con el crecimiento de la población y la construcción del ferrocarril¹⁸.

LA TIERRA PUBLICA

El origen de la gran propiedad en Argentina debe rastrearse sin duda en las ventas hechas por el Estado a los particulares, especialmente durante la segunda mitad del siglo XIX. Si en regiones como Buenos Aires la disposición de tierras públicas reconoce su origen en la década de 1820, en Córdoba la apropiación del suelo es muy posterior y el hecho se explica por el tardío desarrollo de la ganadería y la agricultura como extensión del sistema productivo de la región bonaerense.

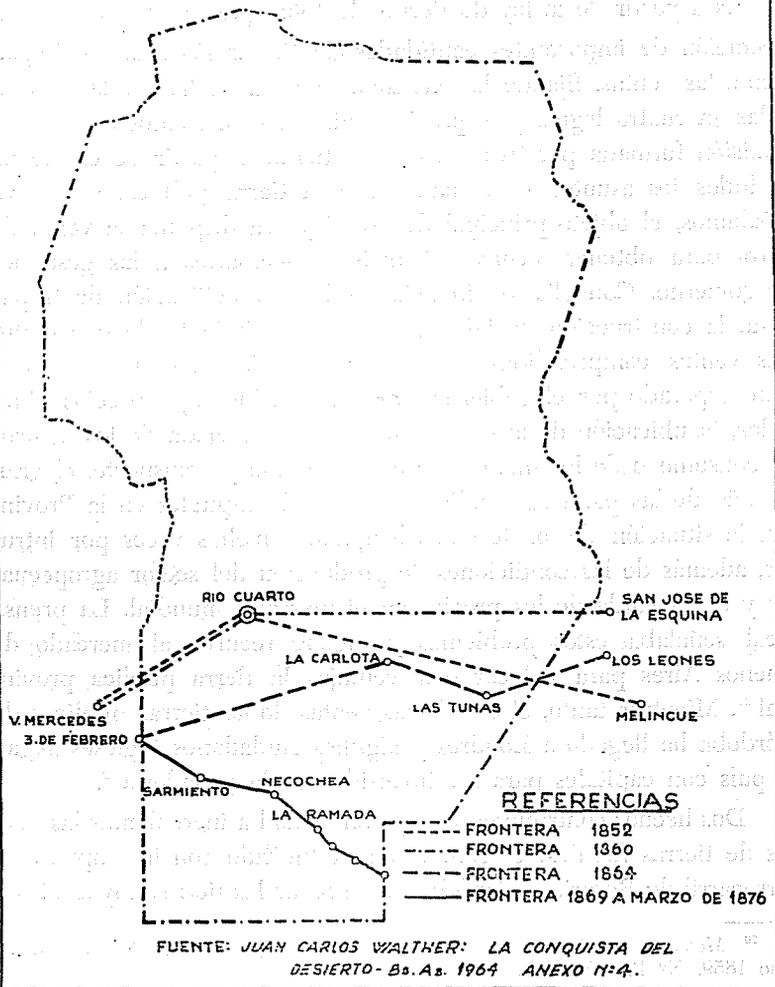
Las sucesivas campañas al desierto libran una importante región del sur de la Provincia de las incursiones indígenas y ponen en manos del Estado un inmenso territorio despoblado (ver mapa sobre fronteras). A diferencia de la clásica frontera americana descrita por Turner, —móvil, de avance permanente de población y colonización de zonas nuevas—, la frontera argentina consiste en puestos de avanzada en el desierto que luego de ser despejada de indios servirá para expandir la ganadería extensiva¹⁹.

Hasta 1862 en que se dicta la primera ley de tierras, el gobierno provincial había dispuesto la enajenación de parte de su territorio sin contar con ningún dispositivo legal orgánico. Sobre el resultado de estas ventas nada más ilustrativo que las palabras del gobernador Fraguero, quien en su mensaje del año 1859, expresaba: "La venta de tierras fiscales no ha correspondido a las esperanzas del Gobierno. La crisis monetaria y la consiguiente baja de los frutos del país han producido una verdadera paralización del comercio y dificultado la demanda de tierras baldías. De todas maneras las tierras

¹⁸ Cfr. *El Eco de Córdoba*, Edic. del 15 de diciembre de 1867.

¹⁹ Para conocer las ideas de Turner Cfr. CLEMENTI, Hebe. TURNER Centro Editor de la América Latina, Buenos Aires, 1968.

FRONTERA SUD DE CORDOBA EN EL LAPSO 1852-1876



baldías seguirán figurando como un recurso financiero importante, y como el centro hacia el cual tenderán todas las economías que, destinadas a la reproducción, no encuentren colocación ni en el comercio ni en la industria”²⁰.

Es a partir de la ley de tierras de 1862 que se produce la desafectación de importantes cantidades de tierras fiscales; ella reglamenta las ventas, fijando la extensión máxima de las unidades vendidas en cuatro leguas y el precio mínimo en trescientos pesos. Una comisión formada por tres personas entiende a partir de esa fecha en todos los asuntos relacionados con la tierra pública. Como ya señalamos, el objeto principal de esta ley era disponer la venta de tierra para obtener recursos financieros necesarios a las gestiones de gobierno. Con ella se financia desde la movilización de tropas hasta la construcción de iglesias y el mantenimiento de conventos. Las ventas comprendidas entre los años 1862-1864, no tienen el éxito esperado por el gobierno. Influyen en los bajos precios obtenidos, la ubicación de la tierra muchas veces alejada de los centros de consumo o de los medios de comunicación y transporte, el gran tamaño de las parcelas vendidas, la falta de capitales en la Provincia, la situación de los terrenos ocupados muchas veces por intrusos, además de las condiciones de producción del sector agropecuario y de la caída de los precios en el mercado mundial. La prensa local señalaba estos problemas y sugiere recurrir al mercado de Buenos Aires para colocar con ventajas la tierra pública provincial²¹. Mientras tanto, el eco de las ventas de las tierras públicas de Córdoba ha llegado a Londres y algunos ciudadanos ingleses llegan al país con capitales para ser invertidos en la ganadería²².

Dos hechos contribuyen con posterioridad a incrementar las ventas de tierras fiscales: el compromiso adquirido con la empresa de ferrocarril de Rosario a Córdoba de entregar las tierras adyacentes y

²⁰ Mensaje del Gobernador Don Mariano Fraguero, en *Boletín Oficial*, Año 1859, N° 13, pág. 49.

²¹ *El Eco de Córdoba*, Ediciones del 17, 19 y 24 de julio; del 24, 27 y 30 de septiembre y del 29 de diciembre de 1864.

²² Cfr. artículo *Las Tierras Públicas de Córdoba ante la Prensa Británica*, en *El Eco de Córdoba*, Edic. del 29 de diciembre de 1864.

la necesidad perentoria de hacer frente a créditos de carácter financiero. La entrega de las tierras al ferrocarril obliga a la Provincia a indemnizar a los primitivos dueños; para ello debe disponer del dinero que tales operaciones demandan; la solución más viable es vender tierras y con su producido abonar la indemnización.

Por ley del 20 de agosto de 1864, se dispone enajenar con tal finalidad cuarenta suertes de tierras; los resultados de estas ventas muestran el escaso interés que existe en el mercado de tierras de Córdoba²³. La idea generalizada de que debe recurrirse al mercado de Buenos Aires para colocar la tierra pública, lleva al gobierno provincial a dictar el decreto del 29 de abril de 1865, autorizando a la Mesa de Hacienda para vender allá, veinte suertes de tierra de la Serie A. del departamento Unión, de acuerdo a los artículos 9 y 10 de la ley de tierras de 1862, es decir, por el precio y en las cantidades estipuladas²⁴. En diciembre de ese mismo año el gobierno autoriza nuevamente a la Mesa de Hacienda a enajenar tierras; esta vez, el motivo es disponer de fondos para movilizar las tropas provinciales que deben participar en la Guerra del Paraguay²⁵. Los precios obtenidos en estas ventas apenas logran superar los mil pesos por legua. Por lo general no existe una gran diferencia de precios entre los obtenidos por tierras ubicadas en lugares de condiciones tan distintas, como eran las de Pocho y San Alberto comparadas con las de Unión y Río Cuarto²⁶. El hecho puede explicarse por la cercanía de las tierras vendidas en estos últimos departamentos con la línea de frontera, permanentemente interrumpida por los avances indígenas.

La empresa del ferrocarril condiciona a la entrega de las tierras comprometidas el trazado de la línea; de esa manera ejercía presión sobre el gobierno provincial a través del gobierno nacional. Como pago del dinero adelantado por la Nación a la Provincia para indemnizar a los expropiados por las obras del ferrocarril, el gobierno provincial entrega 127 leguas de tierra.

²³ *El Eco de Córdoba*, Edición del 24 de septiembre de 1864.

²⁴ *Registro Oficial*, 1862/1865, pág. 23.

²⁵ *Ibidem*. Pág. 54.

²⁶ Cfr. diarios, *Las Provincias*, Edic. del 25 de noviembre de 1866 y *El Eco de Córdoba*, Edic. del 27 de septiembre de 1864, 23 de noviembre de 1866 y 15 de diciembre de 1867.

El 16 de septiembre de 1868, la Legislatura modifica la ley del 20 de agosto de 1864 que autorizaba a rematar cuarenta suertes de tierra, facultando al gobierno para que con arreglo a la ley de tierras de 1862, realice operaciones de crédito con afectación de tierras públicas o contrate directamente la venta a particulares²⁷. Como se puede apreciar, la liberalidad en las ventas de tierras va en aumento; la Constitución de 1855, autoriza a la Legislatura a vender tierras, ésta a su vez delega esa facultad al ejecutivo provincial y por último, estas atribuciones pasan a la Mesa de Hacienda²⁸.

La guerra con el Paraguay, 1865/1870, no sólo exige la venta de tierras para movilizar las tropas, sino que a posteriori se premia con tierras a sus participantes, de acuerdo "a la clase de los agraciados"²⁹. Por ley del 11 de diciembre de 1869, se autoriza al ejecutivo provincial a efectuar el reparto de diez leguas de tierra entre los participantes en la Guerra del Paraguay. El proceso de entrega de las tierras fue largo; recién el 12 de marzo de 1874 se reglamentó la ley y casi treinta años después cuando las tierras se habían valorizado extraordinariamente, los titulares de esas parcelas venden sus derechos. Todo hace suponer que los predios adjudicados de acuerdo al rango militar no eran muy extensos; en una de las ventas que un grupo de suboficiales y soldados efectúa hacia 1895, se enajenan 1.970 hectáreas que originariamente pertenecían a treinta y seis individuos³⁰. Otra venta efectuada en 1897, totaliza 1.171 hectáreas correspondientes a veintidós guerreros³¹. El pago de servicios militares con tierras era costumbre unánimemente aceptada en todas las campañas del siglo XIX, sin embargo, son escasos los militares que saben aprovechar la oportunidad que se les brinda para especular con ellas. Tarde o temprano esas tierras son incorporadas al sistema productivo por los ganaderos y en especial por los de la provincia de Buenos Aires, en mejores condiciones que otros para poner en producción

²⁷ C.L.D.C. Tomo 2, pág. 128.

²⁸ *Registro Oficial*, 1862/1865, pág. 23 y C.L.D.C., Tomo 2, pág., 332.

²⁹ *Leyes de la Provincia de Córdoba*, 1852/1870.

³⁰ C.L.D.C. Tomo 22, pág. 62 y 118. Tomo 24, pág. 137; Tomo 33, pág. 174; y Tomo 34, pág. 62.

³¹ C.L.D.C. Tomo 24, pág. 137.

esas tierras. Hasta bien entrado el siglo XX se otorgan tierras a personas que prueban haber participado ellos mismos o sus ascendientes en las campañas del Paraguay; el hecho se justifica ante la sorprendente valorización que adquiere la tierra durante el período.

En agosto de 1874 se recurre nuevamente al mercado de Buenos Aires para colocar tierras públicas; con tal finalidad se comisiona a Carlos Bouquet para que en representación de la Provincia gestione las ventas. El mismo Bouquet, más tarde como Ministro de Hacienda, cierra un proceso que dura tres años y en el que se enajenan grandes extensiones, que superan cada una las cien leguas cuadradas³². Esas ventas son efectuadas en forma privada y se legalizan luego en remates convocados al efecto; en algunos casos el mismo gestor ha comprado por cuenta de terceros. La ubicación de estas tierras en zonas de posterior colonización, hizo que operaran una rápida valorización; uno de los compradores de cien leguas fue el doctor Nicolás Avellaneda, quien en años anteriores se preocupa por los problemas de la tierra pública con una concepción de avanzada para su época. Una parte de esas tierras son vendidas en 1904, a cuarenta y cinco pesos la hectárea; habían costado a su comprador original setecientos pesos la legua³³. Ese fenómeno era producto de las nuevas construcciones ferroviarias, de la colonización, del aumento de la población y de la demanda creciente de cereales y carnes en el mercado internacional.

Hacia 1877, el Ministro de Hacienda de la Provincia, Carlos Bouquet, de quien hicimos referencia anteriormente, arriba a las siguientes conclusiones: "La venta de tierras, la enajenación del patrimonio para consumirlo en vivir, no pueden ser tampoco el recurso de un pueblo digno. El recurso sería transitorio y corrompería al pueblo mismo. El día que aquel recurso concluyese el pueblo

³². *Memoria Presentada a la Honorable Legislatura de la Provincia de Córdoba por el Ministro de Gobierno de Córdoba Doctor Miguel Juárez Celman*, Anexo I, Córdoba, 1878, pág. 410 y sig. y *El Eco de Córdoba*. Edición del 6 de septiembre de 1877.

³³. A.H.C. Registro 35, Esc. Roberto Beltrán, Laboulaye, 1904. Es. 154, 160 y 168 V.

acostumbrado a la molicie, sin comprender las obligaciones que le impone la vida social, se negaría a pagar los impuestos que son necesarios para garantizar sus derechos y realizar su progreso y sucumbirían aquellos y desaparecería éste bajo el peso del error que se habría consentido por falta de coraje para exigirle en todo el tiempo el cumplimiento de un deber sagrado”³⁴. Todas estas argumentaciones son el arsenal con que se fundamenta un proyecto de ley de tierras, que no consigue la sanción de la Legislatura. El beneficio proporcionado por la venta de tierras hubiera sido doble —a juicio del Ministro—, ya que además del dinero obtenido en las ventas, se conseguiría a través del impuesto territorial, una fuente de recursos permanente.

En los años comprendidos entre 1870 y 1876, la Provincia vende tierras por valor de 193.422,35 pesos, según cálculos oficiales, siendo los años de mayor actividad 1873, 1874 y 1875, en los que se enmarcan las ventas de tierras realizadas en Buenos Aires. Una estimación efectuada hacia 1877, indica que de las 6.525 leguas cuadradas de territorio, 3.183 pertenecen al dominio privado, correspondiendo a 4.500 propietarios. La Provincia cuenta aún con 625 leguas cuadradas, ubicadas —según el informe— en los departamentos más fértiles, aptos para la ganadería y la agricultura. Como conclusiones se apuntaban las siguientes: “1º) que más de la mitad del territorio de la Provincia pertenece al Fisco, sin que le produzca ni canon, ni arrendamiento, ni renta; 2º) que la mitad es propiedad particular, sólo hay 4.500 propietarios entre los 200.000 habitantes que pueblan la campaña; esto es, dos y medio por ciento de privilegiados contra noventa y siete por ciento de desheredados; 3º) que en los departamentos más fértiles la población no alcanza a ocho habitantes por legua (y en Río Cuarto a tres si se deduce la población de la ciudad), mientras que llega a diez y seis veces más en los que son más favorecidos”³⁵.

³⁴. *Memoria del Ministro de Hacienda, Justicia, Culto e Instrucción Pública; Presentada al Congreso Provincial, Córdoba, 1878, pág. XX.*

³⁵. *El Eco de Córdoba*, Edición del 27 de mayo de 1877.

*LIQUIDACION DE ANTIGUAS FORMAS DE TENENCIA Y
ORDENAMIENTO CAPITALISTA DE LA PROPIEDAD*

La sanción y la gradual aplicación del Código Civil da a la propiedad el sentido y la forma capitalista que el desarrollo de las fuerzas productivas requerían. Para su total vigencia es necesaria la liquidación de antiguas formas de tenencia en pugna con la nueva legislación; esto, unido a la necesidad de movilizar tierras que en un breve período han experimentado una extraordinaria valorización, llevan a los titulares de derechos comunes sobre tierras a dividirlos.

De las antiguas mercedes, dos nos sirven de ejemplo para comprender la magnitud del problema: las mercedes de Cabrera y Arrascaeta. Aun cuando ambas son otorgadas en épocas distintas —siglos XVII y XVIII— ambas se hallan ubicadas en zonas de reciente colonización.

La merced de Cabrera ocupa según estimación, más de 2.000 leguas cuadradas; comprendiendo una faja que se extiende desde las sierras de San Luis hasta la región de Melincué en la Provincia de Santa Fe, limitada por los Ríos Cuarto y Quinto.

Los juicios iniciados por los sucesores para reivindicar derechos se prolongan hasta la tercera década de este siglo; la justicia reivindica para el Estado o los nuevos propietarios la mayor parte de estas tierras³⁶. La vieja clase social que había obtenido más prestigio y poder que riqueza durante el período colonial, ve ahora cómo la ordenación capitalista del Estado y el usufructo del poder por otros grupos significa en alguna medida el fin del antiguo régimen.

La merced de Arrascaeta se extiende en una superficie aproximada a las 228 leguas cuadradas, que corresponden a los actuales departamentos Marcos Juárez, Juárez Celman y Unión y parte del actual territorio de Santa Fe. Abarca por su ubicación tierras más ricas y mejor ubicadas que las de la merced de Cabrera. Los derechos sobre estas tierras, originariamente concedidos a Miguel de

³⁶. Cfr. BECÚ, Teodoro. *Validez de los Títulos de Don Jarbas Muñiz Barreto y Nulidad de las Mercedes Reales Pretendidas por los Cabrera*, Buenos Aires, 1927.

Arrascaeta por sus servicios en la frontera hacia 1766, son luego transferidos a sus sucesores; en 1821, don Ambrosio Funes compra parte de esos derechos que luego pasan a manos de unos pocos individuos, que en su afán de perfeccionar sus títulos, deciden sacarlos a remate público. Uno de los comuneros, refiriéndose a estas tierras, dice en 1881, "... el valor que progresivamente ha ido tomando la tierra ha hecho de las acciones de estos campos una especie particular de valor negociable con sus altos y bajos en las transacciones diarias"³⁷. Expresiones similares pueden leerse en la época, en los Anales de la Sociedad Rural Argentina.

En 1881 se efectúa en Buenos Aires el remate de una parte de la merced de Arrascaeta, se obtiene en las ventas un precio promedio de 2.500 pesos la legua y resultan compradores los mismos comuneros, este hecho nos hace pensar que el remate perseguía como fin inmediato legitimar la propiedad en el acto del remate. La superficie vendida totalizaba 125 leguas, divididas en varias suertes, formando extensos latifundios cuya liquidación permite obtener una considerable ganancia. Los precios obtenidos en ventas posteriores realizadas en la década del 80, oscilan entre los cuatro u doce pesos la hectárea, variando estos, de acuerdo a la calidad y ubicación de las tierras. Los compradores son en su mayoría especuladores de tierras o fuertes ganaderos de Buenos Aires³⁸. Para el caso de otras mercedes ubicadas en zonas que escapan a la colonización, la liquidación demora algo más.

Otra forma de tenencia, reñida con las prescripciones del Código Civil era la estatuida por el sistema de capellanías, institución consistente en la fundación hecha por lo general a favor de una iglesia, de la propiedad raíz, con cuyo producido se financian obras y servicios religiosos³⁹. De esa manera se obtiene una fuente perma-

³⁷. Juzgado de Quinta Nominación en lo Civil de Córdoba, Expediente caratulado: Merced de Arrascaeta, División, Primer cuerpo, Fs. 48, 56, 128 y 142 y C.L.D.C. Tomo 10, pág. 372-375 y Tomo 9, pág. 73 y 74.

³⁸ El comentario y el resultado de esas ventas puede hallarse en los diferentes números de los Anales de la Sociedad Rural Argentina, correspondientes al año 1886.

³⁹. Cfr. *Diccionario Histórico Argentino*, Ediciones Históricas Argentinas, Bs. Aires, 1953. Tomo II, pág. 127.

nente de renta y se evita el desmembramiento de la propiedad. En la práctica se inmovilizan zonas que el aumento de la producción requiere. A semejanza del régimen de manos muertas español, el sistema de capellanías aparece hacia mediados del siglo XIX como un obstáculo a la producción agropecuaria. Con anterioridad a la vigencia del Código Civil se legisla en distintos estados provinciales; así en Buenos Aires y a iniciativa de Vélez Sársfield se prohíbe por ley de 1857 la fundación de nuevas capellanías, otro tanto sucede en San Juan y Córdoba, provincia esta última cuyos problemas de tierras nos preocupa.

La fundación de capellanías impide indirectamente la movilidad de la tierra pues generalmente se asegura la no enajenación y el darle otro destino a la propiedad que el que su fundador ha resuelto. De esa manera se asegura al titular de los derechos una renta vitalicia con la que se financian servicios religiosos. En Córdoba, por diversas razones entre las que son de destacar, el acendrado catolicismo y la escasa ocupación de las tierras, anterior a la colonización capitalista, determinan que la institución tuviera una aceptación y una difusión mayores que en otras regiones. Sólo en la segunda mitad del siglo XIX cuando las perspectivas de ocupación de nuevas tierras se hacen más concretas, el Estado se preocupa por reivindicarlas y movilizarlas.

En 1861 y precediendo en un año a la primera ley de tierras se dicta una ley tendiente a limitar el derecho de fundar capellanías. En lo sucesivo las fundaciones deben hacerse mediante depósitos en dinero que colocados en la Caja de Depósitos y Consignaciones devengarán un interés del cinco por ciento anual con capitalización semestral. La política iniciada hacia 1861 con la prohibición de crear nuevas capellanías sobre bienes raíces fue seguida de la obligatoriedad de redimir las fundaciones hechas con anterioridad a la ley. La finalidad de esta política es además de movilizar las tierras, obtener fondos para la Caja de Depósitos y Consignaciones, especie de agente financiero del gobierno provincial.

La reiterada publicación anual de la ley de capellanías hasta 1900, nos indica la persistencia de la institución hasta esa época.

Sólo hacia 1900, la presentación de un proyecto del diputado Berrotaveña tendiente a liquidar las capellanías, lleva al diario local *Los Principios* a alzar la voz de protesta en nombre del derecho de propiedad⁴⁰. No se comprende sin duda algo evidente para los legisladores de la época, que es la incompatibilidad que existe entre el derecho de propiedad capitalista, instituido por el Código Civil y las capellanías, subsistencia del régimen antiguo. Esta institución heredada del derecho español ha sido cuestionada en la península a fines del siglo XVIII por las clases dirigentes del llamado despotismo ilustrado, y aquí, puesto también en tela de juicio durante el gobierno de Martín Rodríguez.

Es la valorización rápida del suelo, producto de un complejo de situaciones, lo que lleva a minar definitivamente el sistema de capellanías y a incorporar progresivamente al sistema productivo las tierras de manos muertas.

Si la antigua propiedad colonial se ha caracterizado por la imprecisión de sus formas, la nueva propiedad requiere un conocimiento cabal tanto de los particulares como del Estado. Al primero le interesa como exigencia del sistema de producción y al segundo para individualizar a los contribuyentes del impuesto territorial. Se acentúa durante este período la actividad de mensura, amojonamiento y registro de las tierras⁴¹. Según la Memoria del Departamento Topográfico del año 1877, se ha mensurado hasta esa fecha 997 leguas, 1.570 cuadras; faltando todavía gran cantidad de tierra por medir, que "por estar diseminada entre las propiedades particulares y por ser más costosa su mensura, requieren un tiempo quizá superior al que ha transcurrido...". La operación cuesta a la Provincia 31.929 pesos; para pagarlos se venden 142 leguas de tierra, por las que se obtienen 108.770 pesos⁴².

⁴⁰ *Los Principios*, edición del 18 de septiembre de 1900. Pág. 1, Col. 4.

⁴¹ En 1837 y 1848, se habían dictado decretos ordenando la mensura y registro de los terrenos, sin embargo, la ausencia de documentación catastral sobre el período hace presumir que tal política no se efectivizó. Cfr. *C.L.D.C.*, - Tomo I, pág. 104, 144 y 147.

⁴² *Memoria del Departamento Topográfico, Año 1877*, Córdoba, 1877.

LA POLITICA DE TIERRAS DURANTE LA DECADA 1880-1890

La década del 80 es escenario de un agitado movimiento de tierras, tanto en el sector oficial como en el privado. Es hecho señalado anteriormente que signó la política de tierras de la década precedente, es la enajenación casi total de la tierra pública, creando así el monopolio de la propiedad de la tierra, lo que unido al progreso operado en el sector agropecuario, inician un proceso de rápida valorización del suelo, que produce el aumento de la renta fundiaria.

Si la política de tierras llevada a cabo anteriormente ha producido recursos con los cuales aumentar la capacidad contributiva, ahora la escasa existencia de tierras públicas, sólo puede brindar en parte soluciones a los problemas emergentes de las ventas anteriores. El arreglo de límites entre las Provincias de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires, obliga al gobierno provincial a rever las ventas de tierras efectuadas con anterioridad en terrenos de litigio. El fallo final dado por la Suprema Corte de Justicia, obliga a la Provincia a indemnizar a los particulares cuya propiedad resulta ahora cuestionada. La solución es, o bien el canje por otras tierras o la indemnización en dinero; a los que optan por la primera, la Provincia entrega tierras en cantidad igual, del departamento Río Cuarto; a los que exigen el pago en dinero, la Provincia debe pagarles un precio equivalente al que por ellas se obtiene en el mercado de tierras. La rápida valorización, obliga al estado provincial a pagar sumas considerablemente superiores a las que él había obtenido en las ventas originales. Este era el precio de la política de tierras⁴³.

También debe hacer frente durante este período al reclamo de los particulares que poseen derechos sobre partes de las tierras cedidas a la Nación y de aquellos otros que al medir sus campos constatan diferencias con respecto a las superficies compradas⁴⁴. La tierra ya no se cotizaba más por legua sino por hectárea y cualquier

⁴³ C.L.D.C. Tomo 10, pág. 164, 181 y 182; Tomo 11, pág. 178, 179, 234 y 235. Tomo 12, pág. 194; Tomo 14, pág. 74 y Tomo 15, pág. 192 y 254.

⁴⁴ C.L.D.C. - Tomo 10, pág. 169 y 170.

diferencia que antes hubiera carecido de importancia, ahora era motivo de reclamo.

Las ventas de tierras públicas se reducen a extensiones que rara vez superan la legua cuadrada, por lo general se trata de parcelas relativamente pequeñas, comprendidas entre propiedades particulares. Se puede señalar como excepción la venta autorizada al poder ejecutivo provincial por ley del 12 de mayo de 1883; por la misma, se autoriza vender sesenta leguas del Departamento Río Seco, al precio de setecientos pesos la legua⁴⁵. En julio de ese mismo año se dicta otra ley ordenando que las ventas se hagan en remate, en las condiciones previstas y con la obligatoriedad de poblarlas. Estas mismas tierras han sido solicitadas en venta por don Ildefonso Ramos Mejía en 1883, para dedicarlas según expresa, a la cría de ganados, entregando a la explotación y al comercio tierras a esa fecha desiertas que serán fuente de producción y renta para la Provincia. En su presentación, anota algunos datos interesantes, cuando afirma: "Según los informes que se me han suministrado, el Gobierno en las varias ventas hasta hoy efectuadas ha enajenado 407 leguas que han producido 212.455 pesos fuertes; de donde resulta la cantidad de 522 pesos fuertes como término medio por legua cuadrada..." y agrega, "yo estoy dispuesto a abonar la suma de 700 pesos nacionales por legua cuadrada"⁴⁶. La ley de referencia reproduce en cierta medida las condiciones propuestas por el "eventual" comprador.

Dos proyectos de colonización privada aceptados por el gobierno provincial, lo comprometen nuevamente; por ley de 1882 se concede a Fermín Laprade los terrenos comprendidos entre los ríos Segundo y Tercero, el Ferrocarril Central Argentino y el camino de Córdoba a Río Cuarto. La concesión comprende treinta leguas cuadradas y el señor Laprade se obliga a colonizar quinientas cuadradas por legua en el término de cinco años, obligándose a devolver las tierras que proporcionalmente correspondan en caso de no cumplir con lo estipulado. El precio fijado a estas tierras es de cuatrocientos

⁴⁵ C.L.D.C. - Tomo 10, págs. 169-170.

⁴⁶ C.L.D.C. - Tomo 9, pág. 86.

pesos la legua, que el Fisco escritura a medida que se cumplan las condiciones fijadas. En enero de 1883 se ordena la mensura de estas tierras por el agrimensor Eleazar Garzón, comprobándose que parte de ellas están ocupadas⁴⁷. El cinco de diciembre de ese mismo año, la Legislatura declara de utilidad pública la expropiación de nueve leguas de tierra del departamento Tercero Arriba, que figuran en el plano trazado por Garzón a nombre de Nicasio Ferreira, Saturnino Mayorga y Melitón Casas⁴⁸. La falta de cumplimiento de lo pactado por el colonizador obliga a la Provincia a dictar la ley del 27 de octubre de 1885, derogando la concesión hecha a Laprade y autorizando al ejecutivo provincial a contratar sobre las mismas bases con Tomás Mac Kinley⁴⁹. La concesión originaria de treinta leguas se reduce a veinte por ley del 12 de mayo de 1886⁵⁰.

Con igual finalidad que la anterior —colonizar— el Gobierno decide expropiar en agosto de 1882 los terrenos pertenecientes al Banco Argentino, ubicados en Cruz Alta y que debían ser liquidados por hallarse el Banco en concurso de acreedores. Estos serían entregados a la firma Manuel F. Paz y Cía. para su posterior colonización⁵¹. De la mensura de los mismos resulta una superficie de 18 leguas, valuadas en 76.771 pesos, que el gobierno paga a la orden del juez del concurso, que entendía la liquidación del Banco. Con posterioridad fueron entregadas a Alfredo Arteaga, resultando el gobierno un simple intermediario⁵².

La Provincia arrienda durante este período algunas tierras de la región serrana por sumas anuales globales y por períodos que por lo general superan cinco años; las parcelas arrendadas están ubicadas en zonas aptas sólo para la ganadería, en condiciones inferiores a las de la región pampeana.

La concesión de explotación ferroviaria otorgada por la Provincia a Santiago Temple, incluye la donación de 42.000 hectáreas del

⁴⁷ C.L.D.C. - Tomo 10, pág. 10.

⁴⁸ C.L.D.C. - Tomo 10, pág. 172.

⁴⁹ C.L.D.C. - Tomo 12, págs. 254-255.

⁵⁰ C.L.D.C. - Tomo 13, pág. 65.

⁵¹ C.L.D.C. - Tomo 9, pág. 93 y Tomo 10, págs. 63 y 226.

⁵² C.L.D.C. - Tomo 10, pág. 10.

departamento Cruz del Eje, entregadas por un decreto del año 1888⁵³.

Puede afirmarse en síntesis que la política de tierras de este período tuvo muy poco que ver con la colonización, fue más bien el producto circunstancial de toda la política anterior. Los particulares ya poseían el monopolio casi total del suelo, las tierras se valorizaban rápidamente y la Provincia ya no podía recurrir a la venta de tierras para hacer frente a sus compromisos financieros. Al tener que revisar su política anterior, necesita disponer no sólo de las últimas parcelas importantes de tierra que aún tiene, sino que debe disponer de dinero con el cual indemnizar a mayor precio las tierras ahora valorizadas, que resultan afectadas por los arreglos interprovinciales.

En el sector privado se produce durante el período una movilización de tierras muy vinculada a la actividad financiera y monetaria del gobierno nacional.

La política de préstamos del Banco Hipotecario Nacional colabora en la especulación inmobiliaria que coadyuva a precipitar la crisis de 1890⁵⁴. El Banco emite y coloca en el país y en el extranjero cincuenta millones de pesos en cédulas. La colocación de las cédulas lleva a aumentar la deuda hipotecaria y a crear una movilidad ficticia de la tierra, paralela a su valorización. De los cincuenta millones de pesos emitidos en las tres series, 3.758.309 son colocados teniendo como garantía tierras de la Provincia. De acuerdo a los cálculos efectuados por un funcionario en base al valor de la propiedad territorial, sólo hubiera correspondido a Córdoba un monto equivalente a 2.828.453 pesos⁵⁵. Si se atiende a la distribución del crédito hipotecario posterior a la colocación de las tres series de títulos, se puede observar para Córdoba que los créditos superiores a los diez mil pesos, gravan en su mayoría propiedades

⁵³ C.L.D.C. - Tomo 14, pág. 199 y Tomo 15 pág. 152.

⁵⁴ Cfr. WILLIAMS, J. H. *El Comercio Internacional Argentino en un Régimen de Papel Moneda Inconvertible, 1880 - 1900*. Traduc. y Síntesis por el Seminario de Economía y Finanzas, Facultad de Ciencias Económicas, Buenos Aires, 1922.

⁵⁵ QUESADA, Héctor C. *El Crédito Territorial en la República Argentina*, Buenos Aires, 1888. Pág. 63.

rurales, que necesariamente deben ser garantidos con grandes extensiones de tierra⁵⁶. El carácter nacional de la institución y el hecho destacado anteriormente de la apropiación de las tierras del sur de Córdoba por ganaderos y especuladores de Buenos Aires, hacen que las operaciones más importantes se registren allí; revisando los protocolos correspondientes a esos años hemos ubicado muy pocas operaciones de transferencias o hipotecarias entre la documentación existente en el Archivo Histórico Provincial. Sin embargo, las permanentes referencias hechas en los Anales de la Sociedad Rural Argentina sobre movilización y permanente valorización de las tierras del sur de Córdoba, nos indican que éstas constituían un importante rubro en la especulación de tierras. En la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, las tierras se cotizan como las acciones y resulta interesante transcribir el comentario aparecido en uno de los números de los Anales de la Sociedad Rural correspondiente al año 1886: "en el departamento Río Cuarto, se dice, y muy particular sobre las tierras de la Sección I, vendidas por la Nación, es donde más se ha notado el movimiento de las tierras habiendo adquirido éstas valores que podemos llamar exorbitantes, relacionados con los precios a que se cotizaban en el mercado hace mes escaso. Lotes que han sido ofrecidos hasta el cansancio por \$ 1,40 y 1,60 la hectárea se han realizado en la última quincena hasta \$ 2,60 la hectárea. Esta rápida valorización de la tierra ha traído los trastornos inherentes a los cambios bruscos, apoyándose en ella los vendedores para exigir la realización de las operaciones en términos perentorios de doce horas, alterando sus precios en más de \$ 0,50 la hectárea de la noche a la mañana". La cita, aunque extensa, nos da una idea acabada de la especulación de tierras anterior a la crisis de 1890. Los terratenientes al vender sus tierras lo hacen en valor oro, para preservarse de la desvalorización del peso moneda papel. Como ejemplo pueden servir las ventas efectuadas por la Argentine Land and Investment Company en 1891 y 1892 en la zona de Marcos Juárez, registradas por el escribano Emilio Díaz⁵⁷.

⁵⁶. *Ibidem*, pág. 37.

⁵⁷. A.H.C. - Registro 15 - Esc. Emilio Díaz.

La liquidación de la crisis, el cambio operado en la coyuntura mundial de los precios, la expansión de la colonización y el ordenamiento del sector ganadero, son entre otros, los hechos que posibilitan el equilibrio entre el precio y la renta de la tierra.

FORMAS DE EXPLOTACION

En un trabajo anterior señalábamos como hechos coincidentes, el abandono de la colonización oficial en la Provincia y la aparición del sistema de arrendamiento con sentido capitalista y fijamos como fecha de esos cambios el comienzo de la década de 1880⁵⁸. Destacábamos también las diferencias existentes entre las viejas formas de arrendamiento de la época colonial —que había formado, al decir de De Moussy, un proletariado rural— y el arrendamiento capitalista, que se desarrolló con la expansión de la agricultura en gran escala y nuevas formas de producción. La apropiación de la tierra por particulares se verifica con anterioridad a la fecha señalada (1880), la tierra pública que queda a esa fecha sirve para financiar todos los arreglos exigidos por la ordenación definitiva de la propiedad, posterior a la solución de las cuestiones de límites interprovinciales.

La condición previa a la generación de renta está cumplida; existe el monopolio de la tierra. Pero esta condición que aparece como necesaria, no es suficiente, se necesita la integración de la tierra al sistema productivo y este fenómeno se produce con la expansión interna y exterior de la demanda de los productos agropecuarios.

Si hasta 1880 las posibilidades de conseguir tierra se estrechan, con la valorización progresiva de ésta, el precio se vuelve prohibitivo para los pequeños agricultores, por lo general inmigrantes sin recursos. Influye también la valorización ficticia de la tierra, anterior a la crisis de 1890, fruto de la especulación originada por el desorden monetario y la política hipotecaria, que infla los precios

⁵⁸. ARCONDO, Aníbal. *La Agricultura en Córdoba 1870-1880*. Dirección General de Publicaciones, Córdoba, 1965.

y restringe la demanda de tierra por los agricultores. Sin embargo, a pesar de este hecho la colonización sigue su desarrollo, mediante la generalización del sistema de arrendamientos.

Si aceptamos que el precio de la tierra es igual a la renta capitalizada, encontraremos en el movimiento de ésta, una de las causas, la principal, de la valorización. Considerando que la renta se halla influida por el precio de la producción agrícola y su relación con el sistema general de precios y con la producción en el sector, en nuestro caso ambos fenómenos concurren a la elevación de la renta de la tierra en la fase de ascenso del movimiento de larga duración que se inicia alrededor de 1896. Naturalmente nuestro análisis resulta incompleto y simplista si no agregamos a lo anterior el papel cumplido por el desarrollo ganadero, cuya producción se expande rápidamente con la utilización del frío, que posibilita la ampliación geográfica del mercado. Los propietarios de la tierra encuentran en el juego de los precios relativos de la agricultura y de la ganadería, la alternativa que resulta más remunerativa. Como el cambio exigido a la ganadería significa una mayor inversión, la combinación agricultura-ganadería proporciona parte del capital necesario. El sistema que ha sido suficientemente estudiado y que es sugerido en la época por las autoridades de la Sociedad Rural Argentina, consiste en la división del predio en lotes, lotes que se dan en arrendamiento a los colonos para la explotación agrícola, por un número reducido de años y con la condición de entregarlos alfalfados al término del contrato. Se obtiene así praderas permanentes en aquellas zonas, que como la casi totalidad de la región pampeana, carece de pastos perennes. El gobernador José M. Alvarez en su mensaje de 1904, estima en 500.000 hectáreas la superficie cultivada con alfalfa en la Provincia; indicando ese hecho la evolución de la agricultura extensiva hacia la ganadería de prados artificiales. "La mayor parte de los contratos celebrados en estos últimos años decía, contienen la cláusula obligatoria para el colono de sembrar el campo con alfalfa después de cuatro o cinco años de explotación puramente agrícola"⁵⁹. Ese mismo fenómeno era destacado hacia

⁵⁹ *Mensaje del Gobernador de la Provincia Dr. José M. Alvarez, 1904. Córdoba, 1904, pág. 64.*

1896 por los inspectores de colonias y en los años sucesivos por las autoridades estadísticas⁶⁰. Dos hechos contribuyen a incentivar el cultivo de alfalfa, la necesidad de pasto seco en los embarques de ganado en pie y la demanda inglesa durante el período de la guerra colonial en Sudáfrica⁶¹.

Resulta muy difícil seguir el proceso operado por el sistema de arrendamientos a través de los contratos. Estos, por lo general se realizan en forma privada y rara vez se protocolizan, de allí la escasez de documentación sobre arrendamientos en los registros notariales⁶². Casi todos los contratos que hemos ubicado son contratos que por lo general encierran una relación anterior —deudas o prestaciones personales—⁶³. Las fuentes éditas confirman nuestras aseveraciones respecto a la generalización del sistema de arrendamientos.

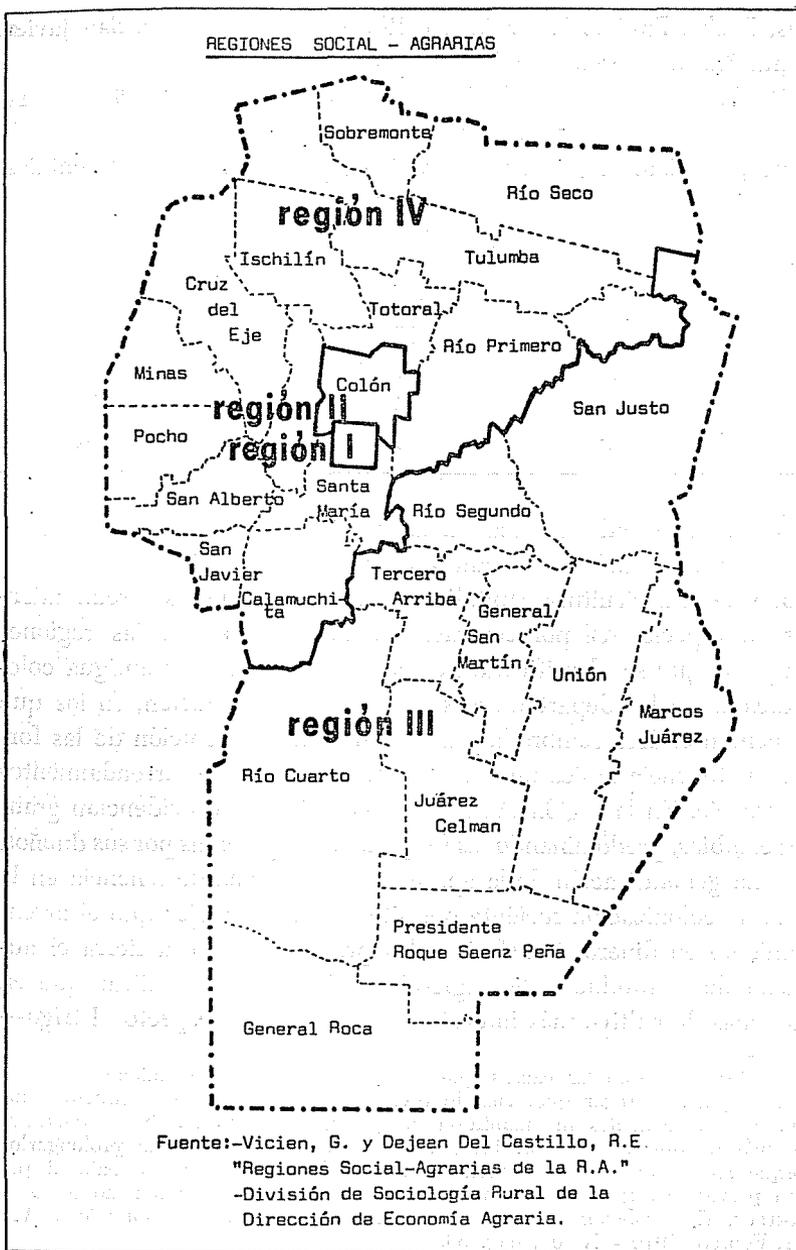
Utilizando la regionalización hecha por la División de Sociología Rural de la Dirección de Economía Agraria, hemos dividido el territorio provincial en cuatro regiones. La primera comprende el departamento Capital, zona de densa población urbana y en la que la agricultura desarrollada en pequeñas extensiones sirve a la producción para el mercado de la ciudad de Córdoba. La segunda región se circunscribe al departamento Colón, en el que coexisten la producción agrícola intensiva con riego, el tambo y la ganadería vacuna criolla. La tercera región ocupada por los departamentos de reciente colonización (General Roca, Juárez Celman, Marcos Juárez, Río Cuarto, Río Segundo, San Justo, Tercero Arriba, Tercero Abajo, Unión) se caracteriza por su agricultura diversificada, especializada en cereales y lino y por el desarrollo de la ganadería mixta refinada. La cuarta y última región comprende los departamentos del norte y el oeste, de antigua colonización y en los que coexisten la ganadería criolla y la agricultura que podría identificarse como agricultura de subsistencia (Calamuchita, Cruz del Eje, Ischilín, Mi-

⁶⁰. *Informes sobre las Colonias de Marcos Juárez, Unión y San Justo*. A.H.C., Archivo de Gobierno, Tomo 272, B. Año 1896, leg. 4, Fol. 216; Tomo 272, B. Leg. 5, Fol. 221 y Tomo 272, B. Leg. 6, Fol. 274.

⁶¹. Cfr. *Los Principios*. Edic. del 10 de octubre de 1899 y del 20 de diciembre de 1899.

⁶². Algo similar ocurría en otras regiones del país.

⁶³. Eran por lo general contratos de comodato, prenda, etc.



Fuente:--Vicien, G. y Dejean Del Castillo, R.E.
"Regiones Social-Agrarias de la R.A."
-División de Sociología Rural de la
Dirección de Economía Agraria.

nas, Pocho, Punilla, Río Primero, Río Seco, San Alberto, San Javier, Santa María, Sobremonte, Totoral y Tulumba).

En base a las cifras de los censos nacionales de 1895 y 1914, hemos construido el cuadro siguiente sobre formas de tenencia de las explotaciones agrícolas, por regiones y expresado en porcentajes:

Región	1895			1914		
	Prop.	Arrend.	Aparc.	Prop.	Arrend.	Aparc.
I	66	19	15	55	41	4
II	66	19	15	81	14	5
III	66	20	14	36	10	54
IV	82	8	10	90	6	4

Sin necesidad de forzar la argumentación puede concluirse de la observación del cuadro anterior, una coincidencia entre el desarrollo de la agricultura capitalista y el aumento de los arrendamientos en especie. Así por contraste pueden compararse las regiones III y IV, que se identificarían como zonas de nueva y antigua colonización. En los departamentos de reciente colonización, en los que aumentan el área sembrada y la producción, la evolución de las formas de tenencia indica un aumento progresivo de los arrendamientos en especie. En la región IV, por el contrario, no se evidencian grandes cambios, predominando las propiedades explotadas por sus dueños.

La generalización de la aparcería como forma de tenencia en la zona de colonización reciente permite al parecer mejor que el arrendamiento en dinero, transferir a los propietarios de la tierra el aumento de la productividad agrícola⁶⁴. Todo parece indicar que en las zonas de cultivo más intensivo —el maíz, con respecto al trigo—

⁶⁴. "He expuesto las causas que se oponen a los arrendamientos a largo plazo y puedo agregar que, cuando tuve que intervenir en el 'conflicto agrario', los terratenientes me manifestaron que no les convenía hacer contratos por más de dos o tres años. Preferían reservarse el derecho de prolongarlos porque no podían saber de antemano si el colono era bueno o malo ni podían prever lo que la evolución agrícola impondría de un momento a otro". LAHITTE, E. *Problemas Agrarios*, en *Revista de Ciencias Económicas*. Año VII, Febrero 1919 - N° 69, pág. 80.

este fenómeno se acentúa. Esto explica a otro nivel la generalización del conflicto agrario denominado "Grito de Alcorta", que se inició en la población del mismo nombre de la provincia de Santa Fe y se extiende rápidamente a las zonas productoras de maíz de Buenos Aires y Córdoba. Si bien las causas más próximas del conflicto residen en la caída de los precios de ese grano y en las malas cosechas de los años 1910 y 1911, estos hechos coinciden con el fenómeno que se denunciaba desde comienzos del siglo, de aumento de los arrendamientos y de disminución de la duración de los mismos⁶⁵.

La agitación campesina tiene al parecer como único objetivo obtener mejores condiciones de arrendamiento y aparcerías y lo logra, estrechando filas en torno a la recién fundada Federación Agraria⁶⁶. No es nuestro objeto historiar esta original huelga campesina, sino señalar la culminación de un proceso que se inicia a comienzos de este siglo⁶⁷. Al influjo de la expansión de la ganadería y a requerimiento de la capitalización del sector, los ganaderos, que pueden identificarse con los propietarios de la tierra, comienzan a arrendar las tierras con el objeto de convertirlas en praderas artificiales —alfalfares—, directamente o valiéndose de intermediarios. La generalización de los arrendamientos —en especie y en dinero— sustituye definitivamente a la venta parcelada de comienzos de la colonización. La duración de los contratos, en su mayoría verbales, limitada a tres o cuatro años, permite también ajustar las condiciones de los mismos a la evolución de los precios en el corto período⁶⁸.

CONSECUENCIAS SOCIALES DE LA POLITICA DE TIERRAS

El período que transcurre entre 1880 y 1914 se caracteriza por la rápida expansión del sector agropecuario; en él se operaron los cambios más trascendentales que marcaron el futuro desarrollo sectorial.

⁶⁵. Cfr. BIALET MASSÉ, Juan. *Informe sobre el Estado de las Clases Obreras en el Interior del País*. 2 Vol., Buenos Aires, 1904. Tomo 1, pág. 122.

⁶⁶. Cfr. GRELA, Plácido. *El Grito de Alcorta. Historia de la Rebelión Campesina de 1912*. Edit. Tierra Nuestra, Rosario, 1958.

⁶⁷. Cfr. LAHITTE, Emilio. *La Colonización y el Conflicto Agrario*, en *Informes y Estudios*, Tomo 2, pág. 197 y sig. Buenos Aires, 1916.

⁶⁸. Cfr. nota nº 63.

Agricultura y ganadería encuentran un cierto equilibrio que sólo circunstancias externas, como guerras o modificaciones en los precios alteran temporariamente. Si se atiende a la ocupación del suelo se verá también cómo hacia 1914 y a partir de los años que lo entorñan, se cristaliza en alguna medida el sistema de propiedad argentino.

Escapan a nuestro objeto muchos elementos que ayudarían a comprender cabalmente las consecuencias sociales que la evolución en las formas de tenencia entrañaron. Sin embargo, resulta imposible no insistir en lo que a juicio de muchos fue el pecado original de nuestra colonización, la falta de una política de tierras que, a semejanza del Homestead norteamericano creara la pequeña y mediana propiedad agrícola, ejemplo muchas veces citado como base de la democracia rural estadounidense. Desde el punto de vista productivo, la política de tierras argentina aparece eficiente en la medida que logra movilizar recursos y responder a la creciente demanda mundial de cereales y carne. La distribución de la tierra se realiza en base a criterios de localización que naturalmente tienen en cuenta el destino final de la producción que está destinada a producir materias primas y alimentos para el mercado externo. La otra faz del problema, el aspecto social, si bien no deja de preocupar a las clases gobernantes, rebasa las posibilidades de la política económica del período. Las leyes de colonización, tanto a nivel nacional como provincial logran muy pocos resultados positivos. En la Provincia, las tres leyes de colonización —1871, 1886 y 1896— tratan de ensayar la colonización oficial y ante el fracaso de aquella, la colonización privada. El investigador desaprensivo que sólo se atenga a la legislación como única fuente de su estudio, podrá llegar a la conclusión de que los frutos de la colonización fueron abundantes y tempranos. Sin embargo, una hojeada más profunda de algunos casos seleccionados de colonización, permitiría ver cómo los colonizadores encontraron en la legislación de colonias, una forma fácil de capitalizarse. Las franquicias otorgadas a quienes colonizan incluyen en las dos leyes de colonización privada —1886 y 1896— la exención de impuestos territoriales. En un período de rápida desvalorización monetaria como es el que transcurre entre

1881 y 1899, los propietarios encuentran aconsejable acogerse a los beneficios de las leyes de colonización, aun a riesgo de tener luego que reembolsar al Fisco los impuestos adeudados por incumplimiento de la ley. Así parece sugerirlo la numerosa lista de decretos en los que se dejan sin efecto las franquicias otorgadas a los colonizadores. Lo expresado anteriormente no significa negar completamente los resultados positivos de la política colonizadora, sino mostrar sumariamente las características que asume la colonización capitalista, muchas veces en contradicción con la política de colonización.

Hemos señalado con anterioridad, los que podrían ser tres períodos en la política de tierras. El primero comprende desde la Organización Nacional hasta 1870 y en él, el Estado vende la mayor parte de las tierras públicas. En el segundo, que a grandes rasgos comprende los años que van desde 1880 a 1895, el Estado provincial debe corregir todos los defectos y solucionar todos los problemas emergentes del período anterior. La tierra apropiada y valorizada es definitivamente incorporada al sistema productivo. El tercer período, posterior a la crisis de 1890, coincide con el cambio de dirección de la coyuntura mundial de precios y con una rápida expansión de la demanda mundial de productos primarios. El sector ganadero en vías de solucionar los problemas técnicos relacionados a la exportación de carne hacia Europa, comienza a organizar su producción con criterios modernos. La tierra, factor relativamente abundante se convierte en la única posibilidad de capitalización del sector. Ese fenómeno se ve posibilitado por el desarrollo de la agricultura íntimamente ligado a la expansión ganadera. Los mecanismos a que ya hemos hecho referencia, consistentes en la preparación y mejoramiento de las praderas artificiales sólo fueron posible gracias a la concurrencia de la agricultura. Se llega pues de alguna manera a la subordinación de esta última a la ganadería. Ese hecho viene en cierta medida determinado por la política de tierras del período anterior a la crisis de 1890. Las características de las ventas, que como señalamos superaban la legua cuadrada (2.500 Has.), imposibilitan la parcelación y limitan la apropiación

a aquellos que cuentan con un relativo capital anterior. Si se atiende al desarrollo de la ganadería argentina anterior a la instalación de los frigoríficos, se comprenderá porqué los ganaderos de Buenos Aires se encuentran en mejores condiciones que los propietarios locales para adquirir las tierras en venta de la provincia de Córdoba. En un sistema de ganadería extensiva como el que impera en Argentina hacia fines del siglo XIX, la tierra es el factor decisivo en la ampliación de la producción. Sólo un número reducido de residentes de Córdoba acceden a la tierra y eso explica en cierta manera la ausencia de sectores de clase alta directamente relacionados al sector agropecuario. Puede aceptarse provisoriamente que esos pocos terratenientes de origen cordobés fueron asimilados a los núcleos de clase alta de Buenos Aires.

El proceso de colonización lleva a radicar inmigrantes que como propietarios y en mayor medida como arrendatarios y aparceros, forman un sector importante de la clase media, en un comienzo con predominio de grupos extranjeros, que al cabo de una generación encuentran la posibilidad y la fuerza para expresarse políticamente⁶⁹. Esos núcleos de clase media rural siguen en su evolución las alternativas de la expansión agropecuaria argentina del período. Las posibilidades de ser propietario se estrechan cada vez más y las formas de tenencia predominantes —arrendamiento y aparcería— determinan el predominio de un sector rural flotante, cuya radicación depende de las exigencias del sector ganadero. Será cita común a partir de entonces la situación precaria del campesino. No sólo depende de esa situación de precariedad la característica de los cultivos, sino que también dependen de ella las condiciones de vida en lo que hace a participación en la vida social, en las condiciones de salubridad, educación, ligadas en alguna medida al sistema de propiedad imperante.

⁶⁹ Cfr. GALLO (h), Ezequiel y SIGAL, Silvia. *La Formación de los Partidos Políticos Contemporáneos: La U.C.R. (1890-1916)*, en *Argentina Sociedad de Masas*, EUDEBA, Buenos Aires, 1965, pág. 124 y sig.