

Tierras, crédito y subdivisión de la propiedad rural en el sudeste bonaerense (1940-1960)

Mónica Blanco
IEHS-UNICEN- CONICET

Resumen

Legislación, tierras y créditos son, sin duda, parámetros que definen una renovada política agraria que, a partir de los años cuarenta, dará origen a un creciente proceso de subdivisión y venta de las grandes propiedades rurales en la provincia de Buenos Aires. La difícil coyuntura externa se conjuga, entonces, con un mayor intervencionismo estatal y una fuerte preocupación por estabilizar la población rural en sus ámbitos de producción e incrementar la productividad. El acceso a la propiedad será uno de los caminos elegidos para lograrlo. En este trabajo nos proponemos reconstruir el proceso para el sudeste bonaerense a partir del análisis de un partido ubicado en la zona de cría: Benito Juárez. Una variada documentación integrada por Censos agropecuarios, Planos catastrales, Actas del Directorio del Banco de la Provincia de Buenos Aires, Juicios y periódicos, entre otros, dará sustento empírico a este análisis histórico.

Abstract

Legislation, lands and credits are, without a doubt, parameters that define one renovated agrarian politics, that starting from the 1940s, its will be origen to a growing subdivisión proces and sale of the big rural propieties in the province of Buenos Aires. The difficult external joint is conjugated with a bigger statal regulation and a strongerpreoccupation for to stabilize the rural population in its production enviroment and to increase the productivity. The acces to the property will be one of the ways elect to achieve it. In this work we inted reconstruct the process for the southeast bonaerense starting from the analysis of a party located in the breeding área: Benito Juarez. A varied documentatin integrated by Agriculture Censuses, Cadastral Planes, Records of Directory of the Bank of the province of Buenos Aires, Trials and newspapers, among others, it will give empiric sustenance to the historical analysis.

1 – Propiedad y producción rural en la región pampeana

La gran expansión agropecuaria que se inició hacia la segunda mitad del siglo XIX estuvo basada, en la provincia de Buenos Aires y en algunos otros ámbitos de la región pampeana,

sobre un sistema de tenencia de la tierra altamente concentrado. Unos pocos e influyentes personajes se apropiaron tempranamente de vastas extensiones de tierra merced a ventas, donaciones o premios por servicios militares prestados.¹ Al producirse el arribo masivo de inmigrantes, gran parte de la tierra productiva de la región pampeana había sido ya distribuida.² El sueño de la tierra propia fue para muchos difícilmente concretable. El arrendamiento o el trabajo como peón asalariado fueron, en cambio, los medios más frecuentes de inserción en el ámbito rural, a veces como camino para arribar a la propiedad y otras como tránsito para radicarse finalmente en las ciudades.³ En consecuencia, la presión sobre la tierra fue desde el principio muy marcada, máxime después de la década de 1920 cuando llegó a su fin, en la provincia de Buenos Aires, la ocupación de todo el espacio productivo.

De todos modos, la zona sur de la provincia ofreció, durante los años veinte, importantes posibilidades de acceso a la propiedad de la tierra para los pequeños y medianos productores arrendatarios. En su mayoría fueron viejos y nuevos inmigrantes (muchos de ellos procedentes de otras zonas de la provincia) los que alcanzaron en estos años a materializar el sueño de la tierra propia. En los nuevos aportes de la historiografía agraria se sostiene que la subdivisión y venta de las grandes propiedades debió haber constituido "... un negocio rentable para los grandes estancieros de la zona (...) como nueva estrategia para obtener una cierta liquidez, que sería reencauzada en inversiones agrarias o en otros sectores de la economía..."⁴ Asimismo, se vincula esta tendencia con el mejoramiento que, en la coyuntura económica del período, provocó el aumento de los precios agrícolas, así como a la disponibilidad de créditos hipotecarios que se puso al alcance de los pequeños y medianos productores. Estas nuevas posibilidades de expansión económica encontrarían su techo en la crisis de 1930, frente a la cual muchos de los recientes propietarios quedan sin recursos para afrontar las deudas contraídas durante el anterior período de expansión.

No obstante las posibilidades abiertas para el acceso a la propiedad de la tierra, el arriendo continuó siendo la modalidad más difundida para poner en contacto tierra y productor. Paradójicamente, y a pesar de su temprana difusión fue vagamente contemplado en la normativa jurídica, dando lugar a ciertas prácticas arbitrarias por parte de los propietarios. Los crecientes reclamos chacareros contribuyeron a generar una coyuntura particularmente conflictiva que, iniciada con el llamado "Grito de Alcorta"⁵ de 1912, se prolongó hasta 1928, fecha de las últimas huelgas de braceros. En tal contexto surgieron las primeras iniciativas legales en procura de atender dos de los problemas más acuciantes planteados por los arrendatarios: la estabilidad en la tenencia y las garantías legales frente a las arbitrariedades de que eran objeto por parte de los propietarios de la tierra.⁶

¹ María Elena Infesta y Marta Valencia, "Tierras, premios y donaciones. Buenos Aires: 1830-60", en *Anuario IEHS* n° 2, Tandil, 1987.

² Roberto Cortés Conde, *El progreso argentino. 1880-1914*, Buenos Aires, Sudamericana, 1979.

³ Guillermo Flichman, *La renta del suelo y el desarrollo agrario argentino, Buenos Aires, Siglo XXI, 1982.*

⁴ Blanca Zeberio, "La utopía de la tierra en el nuevo sud. Explotaciones agrícolas, trayectorias y estrategias productivas de los agricultores (1900-30)", en *Anuario IEHS* n° 4, Tandil, 1991, p. 104.

⁵ Conflicto con fuerte participación de los sectores arrendatarios que se origina en la zona productora de maíz del norte de la provincia, de Buenos Aires y sur de Santa Fe y plantea como principales demandas la rebaja en los cánones de arrendamiento y mayores libertades en las contrataciones. Ver Aníbal Arcondo, "El conflicto agrario argentino de 1912. Ensayo de interpretación", en *Desarrollo Económico* n° 79, vol. 20, Buenos Aires, 1980.

⁶ Nos referimos a la ley 11.170 de 1921 y a la ley 11.627 de 1932. Ambas demostraron ser un avance respecto a las disposiciones generales contenidas en el Código Civil. Se prolongó hasta cuatro años el plazo mínimo de locación según la primera, y cinco, a partir de la segunda. Asimismo, garantizaron ciertos derechos al locatario, tales como la autorización para realizar mejoras necesarias para una explotación racional del predio arrendado, con derecho a

Fue precisamente hacia los años cuarenta que, en el marco de un Estado crecientemente intervencionista y de una crisis agraria pronunciada, consecuencia de la fuerte contracción del mercado internacional que estaba provocando la Segunda Guerra Mundial, adquirieron particular relevancia las políticas públicas orientadas a incrementar la producción y la estabilidad de la población rural a través de medidas distributivas de la propiedad. En este rumbo y con tales objetivos, fue perfilándose una nueva legislación que, en primer lugar, apuntó a asegurar una mayor estabilidad a los arrendatarios y que, a partir de la llegada de Perón al gobierno, y durante los primeros años del mismo, incorporó medidas tendientes a estimular la fragmentación y venta de los grandes latifundios. La sanción de nuevas leyes de arrendamiento, expropiación, colonización y créditos rurales, así como de incrementos impositivos a los grandes latifundios, estuvo acompañada de una fuerte prédica política abanderada con slogans tales como "La tierra para el que la trabaja", "La tierra no debe ser un bien de renta sino de producción", "Que no haya argentinos excesivamente ricos ni argentinos excesivamente pobres", entre otros, los cuáles ya enarbolados desde 1918 por la Federación Agraria Argentina, adquirieron un renovado y particular impulso al constituir parte del discurso político de un gobierno con amplia base popular y con sesgos revolucionarios.

Las nuevas leyes se orientaron, fundamentalmente, a evitar la expulsión de los arrendatarios como consecuencia de la reasignación de tierras a la ganadería, así como a morigerar los efectos que la caída de los precios de los productos agrícolas podría generar en sus posibilidades de reproducción económica.⁷ También estaba entre sus objetivos implementar una política de colonización que permitiera el acceso de los productores a la propiedad de la tierra.⁸ De este modo, prórrogas, rebajas en los cánones de arriendo y colonización fueron los pilares sobre los que se sustentó la nueva legislación⁹ y contribuyeron a conformar un espacio rural donde la mediana propiedad adquirió un renovado protagonismo.

una indemnización que no excediera el 10% del valor atribuido al predio; la nulidad de toda cláusula que limitase la libertad del locatario para vender los productos, asegurar, trillar, etc., con alguna persona o sociedad en particular; la inembargabilidad de los bienes necesarios para continuar con la tarea productiva así como para su subsistencia personal y la de su familia. Por otra parte ambas establecían con carácter obligatorio que los contratos debían ser celebrados por escrito ante escribano público o Juez de Paz, y ser posteriormente inscriptos en el Registro de la Propiedad. Buscaban así acabar con las irregularidades derivadas de relaciones contractuales informales. Carl Solberg, "Descontento rural y política agraria en la Argentina, 1912-30", en Marcos Giménez Zapiola, *El Régimen Oligárquico. Materiales para el estudio de la realidad argentina (hasta 1930)*, Buenos Aires, Amorrortu, 1975.

⁷ Durante el gobierno peronista (1946-1955) las prórrogas y rebajas en los precios de los arrendamientos fueron extendidas hasta 1948, año en que se sancionó, finalmente, la esperada ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales, n° 13.246. Poniendo particular énfasis en la función social de la propiedad rural, la nueva ley procuró perfeccionar los mecanismos que hacían a la protección de los derechos de las partes contratantes, extendiendo la estabilidad de los arriendos a ocho años, así como contemplando la posibilidad de fraccionamiento de las grandes propiedades para la venta a los arrendatarios. Mantuvo el congelamiento de los cánones, prohibió el subarriendo, elevó los porcentajes de indemnizaciones por mejoras y creó organismos específicos -las Cámaras Regionales Paritarias de Conciliación y Arbitraje Obligatorio- para mediar en los litigios entre propietarios y arrendatarios. *Anales de la Legislación Argentina*, Ed. La Ley, Buenos Aires, Tomo II.

⁸ La nueva política de colonización planteó como objetivo central arraigar a las familias de agricultores en parcelas donde tuvieran garantizada su estabilidad, recurriendo para ello tanto a la compra como a la expropiación de tierras públicas y privadas, consideradas aptas para la producción agropecuaria. Implementada, en principio, a través del Consejo Agrario Nacional, creado en 1940 (Ley Nacional n° 12.636) y del Instituto Autárquico de Colonización de la Provincia de Buenos Aires (Ley n° 4.418 de 1936), adquirió particular impulso con la sanción de la Ley General de Expropiaciones n° 13.264 de 1948 y la creación del Instituto Autárquico de Colonización (ley n° 5286), con el objetivo de adquirir, colonizar y vender predios rurales con tierras aptas para la producción agropecuaria. *Anales de la Legislación Argentina*, ibídem.

⁹ Mario Lattuada, *La política agraria peronista (1943-83)*, Buenos Aires, C E A L., 1986, p. 24.

Paradójicamente, 1949 marcó el punto máximo en materia de colonización y el inicio de una política agraria mucho más cautelosa. La legislación, los discursos y las disposiciones emitidas de ahí en adelante tuvieron una tónica diferente. Se comenzó a evidenciar que la economía argentina entraba en un proceso de crisis y que era necesario incrementar la productividad y restringir el mercado interno a fin de poder crear saldos exportables. Se orientaron hacia el campo incentivos económicos en forma de créditos de fomento agrario, mecanización, mejoras en los precios relativos y mayor control estatal sobre la producción, comercialización, industrialización y consumo, al tiempo que se buscó eliminar los posibles focos de conflicto entre los sectores sociales que componían el agro. La colonización quedó progresivamente restringida a tierras fiscales. No se iniciaron nuevos juicios de expropiación, se paralizaron los ya iniciados y se restringieron notablemente los créditos para la adquisición de inmuebles rurales.¹⁰

Los gobiernos posteriores, imposibilitados de pasar repentinamente del régimen de emergencia a otro de libre contratación, por los trastornos sociales que ello generaría, continuaron legislando prórrogas y controles en los precios, pero con el explícito objetivo de concluir paulatinamente con ellos. Así, mientras las rebajas y controles estatales sobre los precios de los arrendamientos se prolongaron hasta 1957, la disolución del sistema de prórrogas implicó un largo proceso que sólo culminó en 1968, al sancionarse la ley n° 17.253 que suprimía definitivamente la modalidad vigente desde los años cuarenta, disponiendo el fin de la "emergencia agraria". Se buscó con ello la concertación entre las partes, posibilitando, a través de los llamados "Planes de Transformación Agraria", que los propietarios arrendadores recuperaran definitivamente la tenencia de sus campos, y que los productores arrendatarios accedieran a la propiedad de la tierra que trabajaban.

En el sudeste bonaerense, en parte influido por esta nueva coyuntura legal, tuvo lugar un importante proceso de fragmentación de la propiedad rural, así como una notable disminución de las tierras dadas en arrendamiento. El presente trabajo se propone analizar, a partir del caso del partido de Benito Juárez ubicado en la zona de cría¹¹ (ver mapa), el particular dinamismo que adquiere el mercado de tierras desde mediados de los años cuarenta en relación a las transformaciones impuestas por la nueva legislación sobre arrendamientos y colonización y a la mayor disponibilidad de créditos hipotecarios. El acceso al crédito es una variable importante para comprender el proceso de subdivisión de la propiedad rural y el acceso de pequeños y medianos productores a la misma, como así también para analizar el acrecentamiento de propiedades de medianas dimensiones producto de la compra de tierras antes arrendadas. Por otra parte, es también la disponibilidad de créditos, lo que decide a los grandes propietarios a vender parte de su propiedad fundiaria, en una coyuntura donde la rentabilidad de los arrendamientos había disminuido sensiblemente, y otras inversiones se perfilaban como más rentables.

¹⁰ Noemí Girbal-Blacha, Historia del Banco de la Provincia de Buenos Aires. Gestión del Dr. Arturo Jauretche (1946-50), Bs. As., Ediciones del Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1993.

¹¹ El presente trabajo es parte de una investigación mayor que ha constituido nuestra tesis doctoral. En la misma hemos avanzando en un análisis regional comparativo que abarca cuatro partidos de la provincia de Buenos Aires ubicados en distintas áreas productivas: *Benito Juárez*, en la zona de cría; *González Chávez*, dentro de la zona agrícola del sur; *Bolívar*, perteneciente a la zona de invernada; y *Pergamino*, comprendido dentro de la zona agrícola del norte.

2- Transformaciones en la tenencia de la tierra en el sudeste bonaerense

Una primera aproximación a fuentes documentales como Censos y Planos Catastrales¹² del período pone de manifiesto la existencia de un importante proceso de subdivisión de la propiedad rural, así como el incremento en el número de propietarios, paralelo a la disminución de la cantidad de arrendatarios.

El trabajo comparativo con los Planos Catastrales de 1940 y 1958¹³ (ver Cuadro I) demuestra que en el lapso de estos dieciocho años se ha producido una importante fragmentación de la propiedad de la tierra. Fragmentación que no se habría iniciado al principio del período aquí analizado -para 1940 ya no estamos frente a un predominio absoluto de la gran propiedad-, sino que sería parte de una tendencia previa, quizás iniciada durante la coyuntura económica favorable de los años veinte. Vale decir que, según lo observado en el plano de 1940, no se partiría de una estructura de la propiedad de la tierra fuertemente polarizada, sino ya "en vías de fragmentación", con un peso no desdeñable de la mediana propiedad. El análisis comparativo evidencia, también, un incremento del total de propietarios. En el caso de Benito Juárez, pasan de 519 en 1940 a 632 en 1958, es decir una diferencia de 113 propietarios más hacia fines de la década de 1950. Este proceso de subdivisión habría afectado a las propiedades mayores de 2.001 has., e incidido en el incremento de las propiedades menores de 2.000 has, así como de la superficie por ellas ocupada. Exceptuando la categoría 0-99 has, donde se evidencia un marcado subregistro,¹⁴ las tres categorías siguientes presentan un incremento porcentual semejante que oscila entre 36 y 48% (ver

¹² Se ha partido del análisis de los censos agropecuarios de 1937, 1947 y 1960 (INDEC) y de los planos catastrales de 1940 y 1958. Los primeros solo nos permiten una primera aproximación a la problemática abordada. Aportan un marco de referencia respecto a la cantidad de propietarios, arrendatarios y otras modalidades de tenencia, así como los porcentajes de hectáreas que cada categoría ocupa. Permiten, asimismo, obtener información acerca de otras variables de relieve como tipo de producción predominante, precio de la tierra según las distintas áreas productivas. Pero presentan serias dificultades en la comparación pues las variables analizadas en cada censo no son las mismas, además, el análisis censal se aborda desde el ángulo de las explotaciones y no de las propiedades, por lo tanto su aporte para la verificación del proceso de subdivisión de la propiedad rural sólo puede ser complementario de otras fuentes. Los planos catastrales, en cambio, resultan de mayor utilidad, ya que nos permiten registrar al propietario de cada parcela y conocer, a través del análisis comparativo, la evolución de cada una de las propiedades. Pese a las falencias que presentan, los planos catastrales de 1940 y de 1958 constituyen, en el marco de nuestro trabajo, un aporte documental de gran importancia. En primer lugar por el momento en que fueron realizados, ya que nos brindan un estado de la situación rural antes de iniciarse las mayores transformaciones en el sistema de tenencia y una vez que éstas han acabado y, precisamente, antes de que comiencen a ser nuevamente modificadas por la legislación posperonista. En segundo lugar, por la información que aportan respecto a la identidad de los propietarios o la cantidad de hectáreas que poseen, haciendo posible observar la transformación registrada a lo largo del período, respecto del tamaño de las propiedades y de los titulares de las mismas.

¹³ Para este trabajo contamos con dos relevamientos catastrales. El primero, particularmente minucioso, ha sido confeccionado de acuerdo al Decreto del 29 de Abril de 1937 emanado del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires. Registra el estado catastral hacia 1940. En él constan absolutamente todas las propiedades rurales. Incluso, los nombres de los propietarios que por falta de espacio no figuran en sus respectivas parcelas (los menores de 60 has.) son agregados aparte. El segundo, realizado en 1958, ha sido confeccionado con fines de comercialización por la empresa «Mapa Rural». Se trata de un buen relevamiento pero mucho menos minucioso que el anterior. La menor escala utilizada hace, en algunos casos, dificultosa la visualización de los nombres de los propietarios, así como de la cantidad de hectáreas que poseían. Por otra parte, en algunas parcelas no se consignan las dimensiones, ni han sido relevadas las parcelas más pequeñas como en el caso del plano anterior, por lo cual queda un subregistro por debajo de las 100 has. Ver *Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires*, Plano Catastral de 1940 del partido de Benito Juárez. - *Empresa Gráfica Plano Rural*, Plano catastral de 1958 del partido de Benito Juárez.

¹⁴ Ver nota anterior.

Cuadro II).

En este caso es posible observar lo que Barsky y Pucciarelli¹⁵ denominan "desconcentración sin dispersión" en la medida en que la fragmentación de las grandes propiedades no se traduce en un crecimiento notable de las pequeñas propiedades. Fundamentalmente, se registraría una reconcentración de las grandes propiedades fragmentadas en las categorías de 501 a 2.000 has. No obstante ello no puede dejar de destacarse el incremento de propiedades menores de 500 has. así como el porcentaje de tierras que concentran, el cual estimamos debe ser mayor al registrado en el plano de 1958 dado el subregistro ya mencionado por debajo de las 100 has. A partir de las 2.000 has. se evidencia fragmentación de la propiedad, más acentuada aún a partir de las 3.001 has, pues disminuye también la hectárea media por frecuencia.

Las 65 propiedades mayores de 2.001 hectáreas existentes en 1940, se han fragmentado para 1958 en 232 nuevas propiedades. El 52,31% de ellas (34 propiedades) se encontraban arrendadas. El 41,54% de estas propiedades (27) no se fragmentaron, aún cuando muchas de ellas cambiaron de propietario. La transmisión, ya sea por venta o herencia, sin división de la propiedad fue más frecuente en las propiedades menores de 5.000 hectáreas. En cambio, para las propiedades mayores de 10.001 hectáreas, la fragmentación fue total.

El 58,46% restante, se dividió por venta y herencia en porcentajes no demasiado dispares: 15,38%, por herencia; 20% por venta; y 23,08% por venta y herencia. Las diferencias porcentuales sí se ponen en evidencia en un análisis más pormenorizado ya que mientras el 60% de las propiedades mayores de 10.001 hectáreas se fragmentaron por herencia -no existiendo en este caso subdivisión por venta en forma exclusiva-, en las categorías restantes fue más frecuente que lo hicieran por venta y herencia en forma combinada, y en ningún caso por herencia exclusivamente, poniendo con ello en evidencia el interés de los más grandes propietarios en preservar sus predios bajo el control de la misma familia.

Paralelamente, los Censos Agropecuarios Nacionales del período (1937, 1947 y 1960) permiten observar una notable disminución en la cantidad de explotaciones en arrendamiento, que se correspondería con el incremento de las explotaciones en propiedad. Esta evolución es particularmente notoria entre 1947 y 1960, en que los porcentajes de hectáreas en arrendamiento y propiedad parecen invertirse. Como se observa en el cuadro III la mayor retracción del sistema de arrendamientos se registra con posterioridad a 1947 y, aunque no debe dejar de advertirse la difusión de nuevas modalidades de tenencia de las explotaciones, es evidente la íntima relación con el incremento de las explotaciones en propiedad. Si bien no es posible afirmar que todos los arrendatarios se hayan convertido en propietarios, sí es claro que en este período un porcentaje importante de los mismos logró el acceso a la propiedad de la tierra que antes arrendaban o de otras propiedades rurales en venta (ver Cuadro III).

Estas evidencias, junto a lo observado a través de la consulta de los periódicos de la época, las Sucesiones y los Protocolos Notariales, nos permiten comprobar la existencia de un particular dinamismo en el mercado de tierras, fundamentalmente a partir de mediados de la década de 1940. Esto hace posible la fragmentación de muchas de las grandes propiedades, la transferencia sin fragmentar de la mayor parte de las pequeñas y medianas, y también la conformación de unidades productivas más extensas a partir de la anexión de distintas propiedades por parte de algunos productores que invierten en tierras. Evidentemente, la nueva

¹⁵ Osvaldo Barsky y Alfredo Pucciarelli, «Cambios en el tamaño y el régimen de tenencia de las explotaciones agropecuarias pampeanas», en O. Barsky (editor), *El desarrollo agropecuario pampeano*, Buenos Aires, Grupo Editor Latinoamericano, 1991.

legislación sobre arrendamientos, la menor rentabilidad del arrendamiento para los propietarios, la siempre vigente amenaza de "reforma agraria" del peronismo, la disponibilidad de nuevos créditos hipotecarios van conformando una nueva realidad en el espacio rural posibilitando a muchos arrendatarios acceder a la propiedad, ya sea en los mismos predios que arrendaban o en otros que salen a la venta; pero también a aquellos pequeños y medianos propietarios que antes ampliaban sus explotaciones mediante el arriendo y ahora encuentran una mejor opción en la compra de nuevas unidades productivas.

Si esta tendencia está marcando un proceso de conversión de arrendatarios en propietarios de las tierras que arrendaban, cabe preguntarse: ¿Qué tan significativo fue este proceso? ¿Qué factores incidieron en el mismo? ¿Quiénes fueron estos nuevos propietarios rurales? ¿Cómo y por qué acceden a la propiedad de la tierra? ¿Qué importancia mantiene el arrendamiento como sistema de tenencia y explotación de la tierra? ¿Cómo se explica el renovado interés de los arrendatarios en el acceso a la propiedad de la tierra que trabajan? ¿Cabe explicarlo desde la demanda, desde la oferta, desde la disponibilidad de créditos hipotecarios, desde el impacto de la legislación vigente?

3- El rol del Crédito Oficial

El Crédito oficial, fundamentalmente el originado en el Banco de la Nación Argentina, pero también en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, cumplió un rol central en el proceso. Numerosas líneas crediticias estuvieron destinadas a facilitar a los arrendatarios el acceso a la propiedad de la tierra, hipotecando los campos adquiridos a cambio de un porcentaje (variable entre el 40 y el 100%) del valor total de la propiedad, con planes de pago que oscilaban entre los 15 y 30 años.

Las características del sistema crediticio y la posibilidad de acceso al crédito por parte de los productores y propietarios rurales es una de las variables que nos ha permitido acercarnos al análisis de las transformaciones en el sistema de tenencia. Lamentablemente es muy escasa y fragmentada la documentación con que contamos. Las Actas del Directorio del Banco de la Provincia de Buenos Aires constituyen una documentación importante ya que registran, en su sección hipotecaria, tipo de crédito (en efectivo o en bonos), titular, cantidad de dinero, propiedad que se hipoteca y su ubicación por cuartel y partido, aunque sin indicar la finalidad del préstamo.¹⁶ Ello nos ha permitido registrar la identidad de quienes han solicitado créditos entre 1948 y 1956 en el partido analizado. Sin embargo, no nos es posible acceder al mismo tipo de información respecto al Banco de la Nación, la entidad crediticia con mayor intervención en la concesión de créditos hipotecarios y de fomento destinados a los pequeños y medianos productores y propietarios rurales, a partir de la Reforma Bancaria de 1946.¹⁷

Las Memorias y Balances anuales del Banco de la Nación dan cuenta de la aplicación de una política crediticia orientada, desde la sanción de la ley 11.684 de Crédito Agrario, en 1935, a promover la subdivisión de las grandes propiedades con el explícito objetivo de propiciar la conversión del arrendatario en propietario del suelo que cultiva.¹⁸ El año 1946 fue

¹⁶ También se indican los cambios en la titularidad de los créditos y las ejecuciones de créditos vencidos, pero sin indicación de los partidos donde se localizan los predios hipotecados, con lo cual no nos es posible hacer un uso integral de la información, al menos para los fines de este trabajo.

¹⁷ Lattuada, op. cit.

¹⁸ Memoria y Balance del Banco de la Nación, año 1940, p. 21.

de reorganización interna del Banco y adecuación a las nuevas pautas establecidas por la reforma bancaria. Persistió la tendencia ya presente en relación al incremento de los préstamos con garantía hipotecaria para la compra de inmuebles rurales o para introducción de mejoras en tierras cultivadas o a cultivarse, instalación de pequeñas industrias agropecuarias y plantaciones. En este sentido se reafirma que "...Los principales beneficiarios de estos préstamos son los agricultores, quienes dedican el importe especialmente a la compra de tierra...", explicitando que sobre un total de 13.059 créditos otorgados al 30 de junio de 1946, 7597 habían sido concedidos a agricultores auténticos, 4154 de ellos ex arrendatarios de las tierras adquiridas y 3443 pequeños propietarios, con el propósito de que pudieran ampliar sus explotaciones.¹⁹

En consonancia con los lineamientos del Poder Ejecutivo Nacional, "... el arraigo del verdadero productor al suelo que labora y la justa compensación a sus esfuerzos..."²⁰ será la directiva central de la renovada política agraria de la institución bancaria. En función de ello se diseñó una nueva estructura para promover, agilizar y ampliar la colonización, y facilitar la transformación de los arrendatarios en propietarios, implementada a través de seis líneas crediticias específicas orientadas a facilitar el asentamiento de colonos en tierras públicas o privadas; adquirir "... tierras aptas para la explotación agrícola, ganadera o mixta, adjudicándolas en propiedad o arrendamiento con opción a compra, a los productores...";²¹ impulsar la parcelación de las plantaciones viñeras, entrega de tierras a los aborígenes de la Puna, etc.; promover la adquisición de inmuebles rurales y la introducción de mejoras por parte de los productores directos;²² otorgar préstamos especiales de fomento, a los arrendatarios de inmuebles rurales con sentencia de desalojo; y facilitar e intensificar la labor colonizadora otorgando préstamos especiales destinados a la adquisición, reparación, equipamiento y/o compra de repuestos, accesorios, etc., de maquinarias, instrumental y otros elementos agropecuarios y orientados preferentemente a los pequeños y medianos productores.²³

Estas líneas crediticias vigentes, fundamentalmente a partir de 1947, llegan a su pleno funcionamiento en 1948. Para iniciar luego su retracción como consecuencia de la aplicación del Decreto n° 33.425/48 que suspende las expropiaciones, y debido también al alto valor especulativo de los campos que no está de acuerdo con su productividad. Los ejes centrales de la labor crediticia del Banco se desplazan claramente hacia la promoción de las actividades agropecuarias, el incremento de su productividad, y el fomento de las Cooperativas agrarias.²⁴ En 1952, se implementa el "Crédito Agrario Planificado" orientado a "... otorgar la ayuda crediticia al agro según un plan previo de conjunto, trazado teniendo en cuenta -entre otras cosas- las conclusiones del mapa ecológico nacional y la situación de la economía interna y del exterior, (...) se establece qué producciones deben sostenerse o fomentarse con el crédito

¹⁹ Memoria y Balance del Banco de la Nación, año 1946, pp. 26 y 27.

²⁰ Memoria y Balance del Banco de la Nación, año 1946, p. 28.

²¹ Memoria y Balance del Banco de la Nación, año 1946.

²² Se ponía como condición que "...el campo sea trabajado directamente por el solicitante y que se trate de agricultores y ganaderos de buenos antecedentes y de probadas aptitudes para las tareas rurales, prefiriéndose el productor arrendatario y el pequeño o mediano propietario que necesite ampliar su explotación. Se hace extensivo, también este préstamo, a las cooperativas agrícolas y/o asociaciones de productores agropecuarios..." Memoria y Balance del Banco de la Nación, año 1946, p. 52.

²³ Memoria y Balance del Banco de la Nación, año 1946, p. 53.

²⁴ "...las cooperativas -se afirma- en la nueva organización rural, (...) constituyen toda una esperanza en la solución de los innumerables problemas que plantea a los productores auténticos y, en particular, a los pequeños productores, la producción, industrialización, comercialización y transporte de los frutos del campo..." Memoria y Balance del Banco de la Nación, año 1950, p. 66.

en el radio de cada casa y en que proporción corresponde hacerlo, dándoseles preferencia, (...), a aquellas que se desarrollan óptimamente en la zona".²⁵

Por su parte, el Banco Hipotecario Nacional que antes de la reforma de 1946 tenía bajo su administración unas 30 colonias, tierras bajo administración que podían ser vendidas a particulares o incluirse en los planes de colonización, y disponía de créditos para el sector rural, que cubría hasta el 50% en el crédito ordinario, ve notablemente restringidas sus funciones en beneficio del Banco de la Nación. Su labor queda limitada a la administración de créditos y colonias constituidas antes de 1946.²⁶

El Banco de la provincia de Buenos Aires también lleva a cabo, durante el período 1947/50, una importante labor crediticia orientada a incentivar las actividades agropecuarias. Junto a una política de acercamiento a los productores a través de la habilitación de agencias o delegaciones rurales en los distintos partidos de la provincia, se implementan diversas líneas de créditos que buscan promover la mecanización de las explotaciones agrícolas y tamberas, auxiliar a los productores afectados por sequías, impulsar la adquisición de campos, facilitar la recolección de cosechas, etc.²⁷ Si bien el otorgamiento de créditos para la adquisición de tierra no es una política nueva sino que se remonta a 1912, adquiere un particular impulso en los años '40, propiciada por el clima de 'reforma agraria', congelamiento de los arriendos y necesidad de incrementar los rindes agrícolas. En 1948 se amplía hasta el 100% del precio de compra y se combina con el otorgamiento de préstamos, divididos en varias cuentas, a propietarios que hayan decidido subdividir sus propiedades a fin de venderlas.

A partir de 1950, también en concordancia con los nuevos tiempos económicos y las renovadas directivas de los gobiernos nacional y provincial, se amplía la acción crediticia (sobre todo el alcance del Crédito Rural de Habilitación) a todos los productores agropecuarios, con la única diferencia en la tasa preferencial de interés y los montos de hasta m\$N 50.000, que seguirán promoviendo la defensa del productor más necesitado del apoyo del crédito.²⁸

De modo que, los distintos bancos oficiales que actúan en la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, implementan entre 1946 y 1950 una particular política crediticia orientada a promover la colonización y facilitar la conversión de arrendatarios en propietarios, acción mucho más importante, al parecer, desde el Banco de la Nación. Los traspiés de la economía y el diseño de una nueva política económica, que se materializa en la implementación del Plan Económico de 1952, comienzan a privilegiar el incremento de la productividad, y a postergar, en consecuencia, el apoyo preferencial que hasta entonces habían otorgado a la política de colonización.

Las preguntas que se imponen tras esta breve descripción, y en relación a nuestro trabajo son ¿Quiénes fueron concretamente beneficiados por estos créditos?, ¿Con qué objetivos los solicitaron?, ¿Cuál era el rol desempeñado por el crédito bancario en el medio rural? ¿En que medida facilitaron el acceso de los productores a la propiedad de la tierra?

4- Los Nuevos propietarios rurales

El análisis comparado de los Planos Catastrales y su contrastación con otras fuentes, evidencia una realidad muy dinámica y heterogénea respecto al destino que los grandes propie-

²⁵ Memoria y Balance del Banco de la Nación, año 1952, p. 18.

²⁶ Lattuada, op. cit.; p. 179.

²⁷ Girbal, op. cit.; p. 81

²⁸ Ibídem.; p. 90

tarios dieron a sus predios rurales. Evidentemente, la venta a los arrendatarios fue un proceso importante que debe ser subrayado, pero no fue la única opción elegida.

La venta de propiedades a los arrendatarios habría sido mayor entre los propietarios de 2.001 a 5.000 hectáreas que entre los más grandes. Entre los propietarios de 2.001 a 3.000 hectáreas, alrededor del 50 % de los propietarios arrendadores venderían a sus arrendatarios o bien a otros arrendatarios. El 50 % restante, correspondería a propietarios arrendadores que continuaron con la práctica del arriendo sin que la propiedad de sus predios se viera afectada, o bien a casos de fragmentación por herencia, o de venta en parcelas lo suficientemente extensas como para poder inferir que los adquirentes no eran pequeños arrendatarios con escaso poder de acumulación -al menos para encarar la compra de un predio rústico-. Por ejemplo, en la categoría 3.001 a 5.000 hectáreas sobre un total de 16 propietarios, nueve eran arrendadores (56,25%) de los cuales uno conserva su propiedad sin fragmentar, otro la fragmenta por herencia, dos las venden pero en parcelas extensas (en uno de los casos hemos podido comprobar que los adquirentes eran ya propietarios de otros predios); los cinco casos restantes (31,25% sobre el total de propietarios de esta categoría) sí corresponden a ventas a arrendatarios, aunque tampoco es posible definir un patrón único en la transferencia.

Así, por ejemplo, Rita ANCHORENA AGUIRRE vendió toda su propiedad (4.484 hectáreas -cuartel VII) a su único arrendatario, la firma Lafuente y Mendiondo. Esta arrendaba el campo desde 1947, en que le había sido cedido por la firma Lafuente Hnos., arrendatario desde 1943. Por su parte, la firma José Lafuente e hijos, Sociedad Agropecuaria, íntimamente vinculada con las anteriores, era propietaria de 5.387 hectáreas en el cuartel XI. En este caso las firmas arrendatarias serían a su vez grandes propietarias que arriendan con fines de expansión productiva, no presentando el perfil de los productores pasibles de ser beneficiados con una eventual "Reforma Agraria".

Por su parte, María ANTONIETTO de GUGLIELMETTI, vendió en 1957 el 37,2% de su propiedad, es decir las 1.310 hectáreas que poseía en el cuartel X. Subdividida en dos parcelas de 402 y 908 hectáreas cada una, solo la más pequeña pasó a ser propiedad del antiguo arrendatario de la totalidad del campo. El otro comprador no era un productor agropecuario sino alguien vinculado a la actividad inmobiliaria, que al año siguiente enajenó nuevamente la propiedad adquirida. No había en este caso una presión proveniente de la aplicación de la legislación sobre arrendamientos, sino que el móvil que indujo la venta fue la necesidad de obtener liquidez a fin de transferir capitales al molino harinero propiedad de la familia. Tal presión sí se pondría de manifiesto en el caso de las 2.193 hectáreas que la propietaria poseía en el cuartel III. Las mismas habrían estado trabajadas por cinco²⁹ arrendatarios desde "...hace muchos años, siendo el último contrato de 1944, prorrogado sucesivamente por las leyes de emergencia",³⁰ habiéndose formulado opción de compra³¹ sin que el propietario accediera a vender. En consecuencia el contrato continuó prorrogado para principios de 1960 en que los descendientes de la propietaria recurrieron a la instancia judicial, en principio, para ajustar los

²⁹ Francisca A. de Iturrain y otros, 779 hectáreas; Ángel Luerchio, 483 hectáreas; Ernesto Palvi e hijos, 433 hectáreas; Jorge y Wendelín Platz, 160 y 152 hectáreas. Expediente n° 1731, 23/10/61, Guglielmetti, Oreste N. y otros contra Palvi, Ernesto e hijos y otros sobre Reajuste de arrendamiento, Libro Registrador de Sentencias, Tribunal de Trabajo n° 3, Departamento judicial de Bahía Blanca, Tres Arroyos.

³⁰ Expediente n° 1728, 6/08/64, Guglielmetti, Oreste N. y otros contra Palvi, Ernesto e hijos y otros sobre Reducción a la unidad económica y excepción a la prórroga, Libro Registrador de Sentencias, Tribunal de Trabajo n° 3, Departamento judicial de Bahía Blanca, Tres Arroyos.

³¹ Expediente n° 1725, 6/10/60, Guglielmetti, Oreste N. y otros sobre competencia por inhibitoria; Expediente n° 1728, op.cit., Libro Registrador de Sentencias, Tribunal de Trabajo n° 3, Departamento judicial de Bahía Blanca, Tres Arroyos.

cánones vigentes desde 1944³² y luego para intentar recuperar -al menos- parte de su propiedad.³³

Los arrendatarios adquirentes, si nos remitimos a la cantidad de hectáreas compradas, evidencian también cierta heterogeneidad en su capacidad de acumulación. Por un lado, estarían aquellos que accedieron a propiedades menores de 600 hectáreas y para quienes el arrendamiento habría significado la única posibilidad de acceso a la producción; por otra, los que adquirieron propiedades bastante más extensas y que, posiblemente, recurrían al arrendamiento como una estrategia productiva más. Es obvio que no es posible encuadrar dentro de un mismo parámetro casos como el de Luis Magnanini, propietario rural perteneciente a una familia con importantes vinculaciones sociales y políticas, que recurre al arrendamiento como forma de ampliar su explotación y acrecienta su patrimonio rústico con la adquisición de 1.369 hectáreas, linderas a las que ya poseía en el cuartel V; Osear Eugenio Bonna, empresario urbano que invierte en propiedades rurales al comprar 999 hectáreas en el cuartel VIII; Juan Coll March y Armando Lavornia, productores rurales que aprovechan la disponibilidad de tierras en el mercado para convertirse en propietarios de 555 hectáreas en el primer caso y 267 hectáreas en el segundo. De modo que, desde el punto de vista de las extensiones adquiridas, se observa una fuerte heterogeneidad, aunque la tendencia más marcada es el predominio de la mediana propiedad.

Focalizando un poco más el análisis, hemos podido comprobar que 57 de las nuevas propiedades correspondientes a antiguos arrendatarios se constituyen a partir de la subdivisión de algunas de las propiedades más extensas del partido. Ello involucra a un 52,7% del total de exarrendatarios que, según nuestros cálculos, accederían a la propiedad durante el período en estudio (ver cuadro IV). Concretamente podemos hacer referencia a siete casos de grandes propietarios, de los cuales solo uno implicó expropiación y constitución de una Colonia, a partir de la intervención de las autoridades provinciales. Veamos en detalle cada una de las situaciones.

I- La estancia "La Invernada", de 21.968 has., propiedad de Rosa Irene FERNÁNDEZ de ANCHORENA, cumplía cabalmente con todas las características que definían al "latifundio" según la propaganda oficial del peronismo. A su desmedida extensión se podía agregar el carácter absentista de sus propietarios, desvinculados totalmente de la comunidad donde tenían sus campos, trabajados en arrendamiento por 14 productores, desde fines del siglo pasado. Sin embargo, tras un frustrado proyecto de expropiación aprobado por el Senado bonaerense en 1948,³⁴ la propietaria logra recuperar la tenencia de gran parte de la explotación. Cuatro de los arrendatarios³⁵ compran parte de los predios que trabajaban, otros entregan los campos sin entrar en pleitos judiciales y un tercer grupo opta por la vía judicial, manteniendo la tenencia de los predios hasta 1964. Para la propietaria esto implicó tan sólo la pérdida de 2.672 has, es

³² Expediente 1731, op. cit.

³³ Expediente n° 1728, op. cit. El propietario sostiene en la demanda que tres de los arrendatarios (Palvi, Iturraín y Luerchio) ocupan fracciones que exceden la unidad económica, estimada en 150 hectáreas. Solicita, en consecuencia, se haga lugar a la restitución de las fracciones de campo que excedan dicha superficie (Ley 14.451, art. 3º, inc.d-) a lo cual el tribunal no accede pues las pericias realizadas por el técnico agrónomo asignado informan que las parcelas son adecuadas a la numerosa familia agraria que las explota.

³⁴ El proyecto de expropiación fue presentado en la segunda sesión Extraordinaria de la Cámara de Senadores, el 27 de noviembre de 1946 y aprobado por dos tercios de los votos el 1º de Julio de 1948, al ser elevado a la Cámara de Diputados quedó sin tratamiento, lo cual provocó su pase al archivo por caducidad en 1950. *Legislatura de la provincia de Buenos Aires*, Diario de Sesiones de las Cámaras de Senadores y Diputados (1946-55).

³⁵ Alberto Duffau 338 has.; Luis Goñi 427 has. (arrendaba 423 has.); Santiago Actis Caporale 600 has. (arrendaba 794 has.) y Esteban Goñi 607 has.

decir un 12,1 % de la propiedad total.³⁶

2- El establecimiento "San Antonio", constituido por una extensión de 9.803 has., propiedad de Martín JACOBE habría sido trabajado en arrendamiento desde 1920, como se evidencia en la formalización de los contratos firmados entre 1941 y 1944, con la sola excepción del casco de la estancia. Para 1958, Jacobé divide el 75% de su propiedad por herencia y vende el 25% restante, en parcelas no mayores de 600 has., entre seis de sus arrendatarios.³⁷

Es el mismo propietario el que ofrece los campos en venta a sus arrendatarios. A modo de ejemplo destaquemos uno de los casos. Domingo MOSSE arrienda unas 1.200 has. desde 1924 con destino a tambo, ganadería y agricultura. En 1938 compra 900 has. en el vecino partido de González Chaves, parte de un campo de 2.579 has. propiedad de la Sociedad "The Argentine Lands e Industries Ltda", que sale a venta en favorables condiciones: 20 % al contado y saldo en seis cuotas vencidas al 6%, a pagar en semestres vencidos.³⁸ En los años cuarenta, Domingo Mosse se retira de la explotación directa y se radica en Juárez, donde ya ha comprado un inmueble. El campo arrendado en "San Antonio" continúa siendo trabajado por sus hijos bajo la firma Mosse Hnos., y a partir de 1945, Mosse Hnos. y Solay,³⁹ incluyendo a un antiguo empleado. La posterior compra de parte del predio arrendado, por Carlos Mosse, es parte de una estrategia de herencia, pues al fallecer la esposa de Domingo Mosse, este hace donación de sus bienes en vida: las 900 has. que poseía en González Chaves, las reparte entre 3 de sus hijos y al cuarto de ellos le da el dinero para comprar el campo en "San Antonio", ofrecido en venta por el propietario.

Oportunidades coyunturales se suman a prácticas de herencia y necesidades concretas de preservar el funcionamiento y capitalización de explotaciones productivas en marcha. La disponibilidad de recursos económicos acumulados a través de una eficiente organización de explotaciones bajo arriendo y la oferta de tierras en el mercado a precios y condiciones convenientes, inducirán a tomar la decisión de invertir en bienes inmuebles. Por otra parte, en este caso, la decisión coincide con el retiro del titular de la explotación directa y, por lo tanto, con la necesidad de implementar estrategias que den continuidad de la empresa agropecuaria.

3 y 4- La propiedad de Rómulo AYERZA y otros, con una extensión de 9.405 has. en el cuartel X, se fragmenta y vende en su totalidad entre los 24 arrendatarios⁴⁰ de la Sucesión María Jacobé de Ayerza. Si bien Rómulo Ayerza no aparece como arrendador en los contratos, su propiedad habría sido trabajada como una misma explotación con la de María Helena

³⁶ Para un tratamiento más extenso de este caso en el marco del discurso agrario del peronismo, ver Mónica Blanco, "Reforma Agraria: Discurso oficial, legislación y práctica inconclusa en el ámbito bonaerense (194655)", *Revista Ciclos n° 17*, vol. IX, Buenos Aires., IIHES, 1er. semestre de 1999.

³⁷ Cabral 220 has.; Bidinost Hnos. 249 has.; Alfonso de Solay 404 has.; Ciro Vanotti 500 has.; Esteban Vanotti 500 has. y Carlos Mosse 600 has.

³⁸ Campo de muy buena aptitud para agricultura, cuyos arrendatarios son desalojados tras haberse fundido al ser afectadas sus cosechas por una plaga. Luego del desalojo la propiedad sale a la venta dividida en varias parcelas (Entrevista a Aldo Mosse).

³⁹ Protocolo Notarial 1945 - Escribano S. Hontas. Constitución de la Sociedad Civil "Mosse Hnos. y Solay", integrada por Carlos Mosse, Guillermo Mosse y Alfonso De Solay, con objeto de realizar explotación ganadera y agrícola en general con base en el campo "San Antonio" de Martín Jacobé, tomado en locación. Capital \$60.000 m/n. (20 de Enero de 1945).

⁴⁰ No hemos podido identificar los nombres de dos de los nuevos propietarios, un total de 507 has. Los restantes son: Emilio Iarussi 91 has.; Bautista Irigoyen 100 has.; Quiffo 100 has.; Carlos Fodella 150 has.; Ricardo López 170 has.; Macedonio Alfonsin 221 has.; Juan Magnin 244 has.; Elida Bianchi 320 has.; José Fernández 252 has.; Edgardo Sarramone 300 has.; Zacarías Francia 307 has.; Bautista Rusconi 312 has.; Arturo Sarramone 322 has.; Ofelia Bianchi 332 has.; Rufino Bieta 347 has.; Raúl Magnin 381 has.; Juan Sarramone 404 has.; Alberto Hammers y Sra. 616 has.; Juan y José Orich 671 has.; Gregorio Campoamor 734 has.; Iarussi Hnos. Soc. Civil 1170 has.; Roberto y Aníbal Bianchi 1445 has.

JACOBE de AYERZA, su esposa, propietaria de 9.924 has. en el mismo cuartel.

Por su parte, esta última propiedad se fragmentó en un 59 % por herencia entre los hijos de la propietaria y el resto por venta. Quienes compraron⁴¹ no figuran en los contratos como arrendatarios en la propiedad que adquieren, aunque dos de los nuevos propietarios, Manuel y Aurelio De La Hoz, sí se registran como arrendatarios en otras parcelas. El crédito oficial ha sido, al menos en uno de los casos (Uzandizaga Hnos.), la vía de acceso a la propiedad. Por otra parte, la dimensión de los predios que adquirieron (entre 700 y 1.300 has.) no nos permite caracterizarlos como productores con escasos recursos.

Las entrevistas orales⁴² nos han permitido conocer que la propiedad de Rómulo Ayerza se fragmenta por iniciativa de los mismos propietarios, quienes habiendo conseguido un crédito del Banco de la Nación, ofrecen en 1952 estos campos en venta a los mismos arrendatarios. Una empresa consignataria local es la que tramita todas las subdivisiones y adjudicaciones de los créditos. Estos últimos son otorgados con un plazo de 15 años a pagar al 5% las primeras 10 anualidades y al 10% las cinco restantes, y un interés anual del 4%. Si bien no mediaba una amenaza concreta de expropiación, era claro que dar tierras en arrendamiento a tan bajos precios como los vigentes había dejado de ser rentable, más aún cuando las perspectivas de reversión de tal situación en el corto plazo parecían ser poco viables, a lo que se sumaba la siempre vigente propaganda favorable a una "reforma agraria". Algunos grupos terratenientes como los Ayerza- Jacobe, con propiedades en sucesión, habrían preferido vender y derivar sus capitales a otros ramos de la producción, a ensayar alternativas tales como la constitución de Sociedades Agropecuarias, entre otras.

Cabe destacar el rol desempeñado por las casas consignatarias en la dinamización del mercado de tierras. En forma reiterada encontramos referencias a la misma firma, y más concretamente a la figura de su titular, un mediano propietario de antiguo asentamiento en la zona rural del partido. En este caso sería el encargado de llevar a cabo los trámites legales correspondientes ante el Banco Nación y ante el propietario para la adjudicación de las distintas líneas de crédito. Al mismo tiempo actúa como un referente importante para los arrendatarios reticentes a contraer deudas bancarias.

5- La Sucesión de Agustín REGUERA, propietaria de 3.235 has. en el cuartel III y 710 has. en el cuartel IV, vende 1.178 has. (36,4%) del cuartel 111 a cuatro de sus arrendatarios.⁴³ La venta de la propiedad la efectúa la viuda de A. Reguera en 1956 ante la amenaza de constitución de una colonia en su propiedad. La propiedad habría permanecido arrendada en su totalidad desde 1940, según la información aportada por los contratos de arriendo, aunque de las entrevistas con los exarrendatarios se deduce una antigüedad que se remonta a la década de 1930. Los propietarios habrían mantenido la tenencia del casco de la estancia, lo que habría permitido su presencia más o menos frecuente y el contacto (e incluso relaciones de amistad) con sus arrendatarios. No se evidencia conflicto, sino acuerdo entre las partes. Compran con

⁴¹ Uzandizaga Hnos. (1354 has.), José Carlos Jorda (1031 has.), Manuel y Aurelio De la Hoz (797 has.), Ricardo Donovan (725 has.).

⁴² Entrevista a Hernán Sarramone y a Aníbal Bianchi.

⁴³ Felipe Peralta 151 has. (arrendaba 571 has.); Blas Tortorella 220 has. (arrendaba 205 has.); Alfonso Lavornia 316 has. (arrendaba 420 has.) y Juan Urquía 491 has. (arrendaba 589 has.).

Crédito de Fomento Agropecuario del Banco de la Nación, destinado a completar el valor del campo hasta un 7 0% al 6% anual, 4% de interés.

6- Ana SERANTES de WALLS, propietaria de 2.700 has. en el cuartel III da en arrendamiento gran parte de la propiedad desde 1937. Hacia 1958 vende 1.140 has. (42,2%) entre sus arrendatarios," según el Decreto-Ley 2.187⁴⁵ de 1957. Algunas de estas operaciones de compra-venta incluyen acuerdos privados entre las partes por los cuales la propietaria buscará conservar las parcelas de mejor calidad productiva, aún cuando deba desprenderse de parcelas más extensas⁴⁶ o bien aceptará ciertas condiciones expuestas por los arrendatarios a fin de asegurarse la recuperación de los predios en cuestión.⁴⁷

De acuerdo a la mencionada legislación vigente, los arrendatarios optarían, en este caso, por la "financiación mixta" (art. 7^o, Decreto-Ley 2.187), es decir, el 20% al contado y el 80 % restante en seis años mediante pagos parciales del 13 % de la deuda durante los cinco primeros años y el 15% en el último, abonados en cuotas semestrales. El crédito se garantizaba con hipoteca de primer grado pudiendo recurrir al Banco de la Nación Argentina u otra institución oficial de crédito con el propósito de financiar la compra según las especificaciones puntuales establecidas en el Decreto.⁴⁸ Se establecen, asimismo, incentivos en forma de reducciones impositivas a los propietarios que financien la compra de los predios.

7- Un caso particular constituye la expropiación del campo de Juan ZABALZA de 3.408 has. en el cuartel III, donde el Instituto Autárquico de Colonización de la Provincia de Buenos

⁴⁴ Juan Carlos Pissani 151 has.; José Barreneche 160 has. (arrendaba 110 has.); Tomás Arrillaga 250 has. (arrendaba 256 has.); Valentín González 250 has. (arrendaba 33 has.) y Eusebio Echeverría 320 has. (arrendaba 270 has.).

⁴⁵ "Los contratos de arrendamientos y aparcerías rurales prorrogados por el Decreto -Ley 7095/55, cuyos arrendatarios o aparceros conserven la tenencia del predio, quedan comprendidos en un régimen de transformación, destinado a facilitar el acceso de estos a la propiedad de la tierra que trabajan y prorrogados por un plazo de 180 días a partir de la fecha del presente decreto-ley... " -art.I"- Por esta legislación se posibilita a los arrendatarios a hacer una oferta de compra de los predios arrendados o menor extensión, siempre que el remanente no sea inferior a una unidad económica. El silencio o rechazo del propietario da derecho al arrendatario a prorrogar el contrato hasta el 31 de mayo de 1960. (art.3°). Aquellos arrendatarios que no opten por la compra deberán entregar el campo en el plazo de 6 meses." *Anales de la Legislación Argentina*, op. cit.

⁴⁶ Con fecha 18 de marzo de 1958 se rescinde el contrato de arriendo firmado con José A. Barreneche de acuerdo a los Decretos-Leyes 2187 y 2188 de 1957. El arrendatario se compromete a restituir el lote 10 que arrienda al término de la cosecha. Las partes de común acuerdo, proponen la compra-venta del lote 2 del mismo campo, con superficie de 163 has, al precio de \$ 1500 m/n, pagaderos con financiación mixta. Se aclara que el lote restituído al locador es de mejor calidad y ubicación. (Juzgado de Paz de Benito Juárez - Contratos de arrendamiento - año 1958). Con igual fecha y de acuerdo a la misma legislación se rescinde el contrato de arriendo firmado con Eusebio Echeverría. El arrendatario se compromete a restituir los lotes 13 y 14, que arrienda, al término de la cosecha. Las partes de común acuerdo, proponen la compra-venta del lote 1 del mismo campo, con superficie de 320 has., al precio de \$ 1400 m/n. Se aclara que los lotes restituídos al locador son de mejor calidad y ubicación. *Juzgado de Paz* de Benito Juárez - Contratos de arrendamiento - año 1958.

⁴⁷ Con fecha 20 de Diciembre de 1957 se rescinde el contrato entre la propietaria y el arrendatario Gliciriano Canal por una extensión de 498 has. que este último ocupaba desde 1952. Como condición para la restitución del predio, la propietaria acepta vender a Juan Carlos Pissani las 164 has. que conforman el lote 3. Este había sido el lote ofrecido en venta por la propietaria al Sr. Canal, quien propone al Sr. Pissani como comprador "...en mérito a los servicios prestados durante varios años en la explotación del predio objeto del presente convenio". *Juzgado de Paz* de Benito Juárez - Contratos de arrendamiento - año 1957.

⁴⁸ "... se otorgará al comprador que lo solicitare, un crédito equivalente al 40% del precio total de cuyo monto se le entregará, en oportunidad de cada vencimiento, un importe igual a la mitad de la suma que deba pagar al vendedor. Tal préstamo se garantizará con hipoteca en segundo grado, devengará un interés del 5% anual y se devolverá en seis cuotas anuales e iguales a partir del sexto año...". *Anales de Legislación Argentina*, Tomo XVII.

Aires forma la Colonia "Los Galpones". La misma resulta adjudicada a 14 colonos,⁴⁹ tres⁵⁰ de los cuales eran ya arrendatarios en el mismo campo. El campo, propiedad de Juan Zabalza, quien lo trabajaba parcialmente con explotación ganadera, fue expropiado tras un breve juicio⁵¹ iniciado por sus propios arrendatarios, quienes, amenazados de desalojo, deciden, con el estímulo de un Senador provincial, acogerse a la legislación vigente.⁵²

De modo que mientras algunos productores-arrendatarios adquieren los predios que trabajaban desde hacía varios años, otros accederían a la propiedad en campos y cuarteles diferentes a los trabajados bajo arrendamiento. La oferta de tierras en el mercado así como el interés en convertirse en propietario o ampliar la explotación serían los móviles más destacados. Tal el caso de los colonos de "Los Galpones", en su mayoría arrendatarios de pequeñas explotaciones en Juárez, o en localidades cercanas como Chillar y González Chaves, con escasas posibilidades de ampliación en los predios en los que se localizaban y ven en la oferta que se les^A presenta una opción conveniente. O de otros arrendatarios como Juan Lauge, que bajo esa condición habría trabajado 475 has. en el cuartel III, entre 1935 y 1947, y para 1958 ha adquirido en propiedad 978 has. en el cuartel IX.

Se registra, asimismo, una importante cantidad de casos de transferencia de pequeñas y medianas propiedades sin fragmentar. El 31,6 % (81 casos) de las propiedades entre 100 y 500 ha se transfieren por venta, así como el 24,7% (23 casos) de las propiedades entre 500 y 1000 has. En esta última categoría ya se observan algunos casos en que la propiedad se divide para la venta al menos en dos parcelas, o bien el propietario conserva una parte y vende la restante.

Como ya hemos destacado, la subdivisión de la propiedad no es la única opción posible en este dinámico mercado, se evidencian también casos de constitución de propiedades más extensas a partir de compras sucesivas por parte de un mismo propietario o productor. Tal el caso de Juan CAMIO, propietario de 403 has. en el cuartel VIII, arrienda para 1942 unas 1.700 has. que trabaja en forma mixta, aunque con predominio ganadero (mientras la extensión dedicada a la siembra alcanza a 200 has., posee unos 1.000 vacunos, 3.500 lanares y 100 yeguarizos).⁵³ Entre 1944 y 1949 adquiere en propiedad cuatro parcelas de 345 has, 338 has, 338 has y 350 has. a Justa, Clara, Saturnina y Celina Basterra,⁵⁴ respectivamente, ubicadas en el cuartel XI. Además para 1958 figuran como parte de su propiedad 410 has. en el cuartel VIII, adquiridas a Antonia Arias de Fernández.

⁴⁹ Reinaldo Robiani 152 has.; Agustín Platz 157 has.; Alejandro Schwindt 174 has.; Francisco Gransella 193 has.; Antonio López 229 has.; Victoriano Cañas 234 has.; David Kravetz 254 has.; José Illia 263 has.; Santiago Iraola 267 has.; Francisco Iriart 269 has.; Lucio Annechini 272 has.; Eusebio Alonso 288 has.; Tomás Iglesias 299 has.; Serafin Galli 358 has.

⁵⁰ Francisco Iriart (200 has.) Aníbal Cañas (100 has.) y Francisco Gransella (100 has.). El campo estaba también ocupado por cinco arrendatarios mas: Juan Iriart (230 has.), Arturo Iriart (200 has.), Alcides Iriart (130 has.), Enrique Barrientes (410 has.) y Pedro y Luis Saint Cluique (500 has.) que no adquieren ninguna parcela dentro de la colonia. Ver Mónica Blanco, "Colonización y Reforma Agraria en la provincia de Buenos aires. Cambios y continuidades en las políticas agrarias peronistas", en Guido Galafassi (comp.), *El campo diverso. Enfoques y perspectivas de la Argentina agraria del siglo XX*, Bernal, LTNQ, 2004.

⁵¹ El juicio fue iniciado en agosto de 1949 y la expropiación se efectivizó por decreto del Poder Ejecutivo provincial n° 19.818, el 6 de septiembre del mismo año. *Tribunal civil y comercial*, Azul, Sección Archivo, Juicio de expropiación contra José Zabalza, 1949.

⁵² Mónica Blanco, "Peronismo, Mercantismo y política agraria en la provincia de Buenos Aires (1946-55)", en *Revista Mundo Agrario n° 2*, La Plata, CEHR, UNLP, 2001.

⁵³ Albún General del Partido de Juárez, 1867-1942.

⁵⁴ El campo les correspondió a las vendedoras por adjudicación que se hizo en la división de condominios de los bienes heredados de su padre Cesáreo Basterra, el 20 de Noviembre de 1925. Protocolo Notarial, 1944, Registro 2, B. Juárez.

La combinación de arrendamiento y propiedad es, como ya se ha demostrado aquí pero también en otros trabajos para períodos previos,⁵⁵ una estrategia frecuente en la organización de la empresa agropecuaria. Canal indudable de acumulación, permitiría el aprovechamiento de coyunturas favorables para ampliar la inversión en tierras, aun cuando este no constituya el objetivo específico de la empresa. La disponibilidad de tierras en el mercado, linderas o en cercanías de las explotaciones arrendadas, era una situación que ofrecía importantes oportunidades de consolidar la explotación y asegurar su permanencia y expansión.⁵⁶

Cabe ahora preguntarse qué rol ha desempeñado el crédito oficial en el acceso a la propiedad, así como respecto a otras formas de financiación o pago disponibles para estos productores. Las Actas del Directorio del Banco de la Provincia de Buenos Aires -sección hipotecaria-, los Protocolos Notariales⁵⁷ y las entrevistas a productores rurales son, aunque fragmentadas y limitadas en su alcance, fuentes que nos han permitido una aproximación a la problemática.

En el partido de Benito Juárez, el Banco de la Provincia de Buenos Aires otorga 20 créditos entre 1946 y 1956.⁵⁸ Nueve a antiguos propietarios de entre 270 y 11.000 has; y los 11 restantes, de montos sensiblemente dispares, a nuevos propietarios, que presumiblemente pueden haberlos contraído para completar los montos de compra de los inmuebles hipotecados.

Entre quienes ya son propietarios para 1940 se conceden créditos entre \$750.000 y \$10.000 m/n, con garantías hipotecarias desde 100 a 3.900 has. Se trata de situaciones bastante dispares que incluyen desde grandes propietarios tradicionales como Jorge SANTAMARINA, hasta propietarios pequeños y medianos que no superan las 200 has. Precisamente, el Banco otorga en 1948 dos créditos por \$750.000 a Jorge Santamarina y a su esposa, María Elena ALVEAR de SANTAMARINA, propietarios de 3.477 has. y 3.952 has. respectivamente. Llama la atención que ambos créditos se otorguen divididos en tres cuentas cada uno, por un plazo de 29 años y medio al 4% de interés, modalidad que supuestamente tenía como finalidad promover la venta fraccionada de las grandes propiedades. Sin embargo, no observamos que tal objetivo se haya concretado en ninguna de las propiedades involucradas. En los casos restantes, los montos solicitados no superan los \$70.000 m/n (con excepción de dos de ellos, los cuatro restantes están por debajo de los \$50.000 m/n) y dada la permanencia de los mismos propietarios entre ambas mediciones catastrales, es probable que los mismos estén orientados a la producción y no a la compra de nuevos predios.

Los *préstamos a nuevos propietarios*, por su parte, oscilan entre \$26.500 y \$ 191.500 m/n. y afectan en garantía hipotecaria a propiedades entre 241 has. y 2.900 has. Dos de los solicitantes figuran como arrendatarios si bien ponen de manifiesto relaciones diferentes respecto al momento en que cada uno accede a la propiedad y su condición de arrendatario. Manuel CASARIEGO e hijos Soc. Civil, arrendatario de 497 has. en el cuartel IX, obtiene en 1954⁵⁹ un préstamo de \$ 191.500 m/n con garantía hipotecaria de las 402 has. que adquiere en

⁵⁵ Andrea Reguera, "Arrendamientos y formas de acceso a la producción en el sur bonaerense: el caso de una estancia del partido de Necochea, primera mitad del siglo XX", en R. Mandrini y A. Reguera (comp.), *Huellas en la tierra*, Tandil, IEHS, 1993; Blanca Zeberio, (1993), "La situación de los chacareros arrendatarios en la Pampa Húmeda. Una discusión inacabada", en *Ibíd.*

⁵⁶ Entrevista a Juan Camio.

⁵⁷ A través de las escrituras que hacen referencia a créditos contraídos con la finalidad de afrontar la compra de inmuebles rurales. *Tribunal civil y comercial*, Azul, Sección Archivo, Protocolos Notariales y Juicios Sucesorios, 1944-60.

⁵⁸ *Archivo del Banco de la provincia de Buenos Aires*, Libro de Actas del Directorio; sección hipotecaria (1946-56).

⁵⁹ Subarrenda a Zabala y Loustau, entre 1943 y 1950, una propiedad perteneciente a Julia Aztiria de Betinoti. Contratos de arrendamiento, Juzgado de Paz de B. Juárez.

el mismo cuartel a Tomás del Curto y Carlos Gómez Romero y otros, respectivamente.⁶⁰ Enrique Votta, arrienda, siendo ya propietario, 299 has. en el cuartel IV, entre 1958 y 1963,⁶¹ probablemente con intención de extender la explotación de la propiedad de 775 has. que posee en ese mismo cuartel. Propiedad sobre la cual se le ha adjudicado, en 1947, un préstamo con garantía hipotecaria por \$ 150.000 m/n.

De modo que estamos ante casos de productores arrendatarios que acceden a la propiedad (no necesariamente de los predios que arrendaban pero sí en sus cercanías) merced a las facilidades ofrecidas por los créditos hipotecarios y que inclusive continúan recurriendo al arriendo como forma de ampliar la explotación.

En los restantes casos podemos distinguir dos condiciones diferenciadas por las extensiones adquiridas, poniendo ello en evidencia que estas líneas de créditos estarían disponibles para productores de dimensiones diferentes. Así, entre los propietarios de mayores extensiones podemos mencionar el caso de Basilio Uzandizaga y otros, quienes adquieren 1.354 hectáreas (como Uzandizaga Hnos.) a Helena Jacobé de Ayerza, en el cuartel X, propiedad que sirve de garantía hipotecaria para el préstamo de m\$N 165.000 que el Banco le otorga en 1947. Si consideramos que los precios registrados en este cuartel son de m\$N 250,⁶² el propietario habría recibido un 48% del valor total invertido.

En el mismo año, el Banco concede un préstamo de m\$N 180.000 a Clementina Lafontaine de Bordenave con garantía hipotecaria sobre 2.991 hectáreas en el cuartel XI, adquiridas a Josefa Etchepare López y otros. Esta propiedad ya estaba hipotecada al momento de comprarla, por lo cual la hipoteca le es transferida a la nueva propietaria, quien para 1958 posee, en ese cuartel, un total de 3.584 hectáreas que ha adquirido a distintos propietarios.⁶³

Ricardo H. Goñi, también recibe, en 1948, un préstamo por m\$N 120.000 con garantía hipotecaria sobre un predio de 1.583 hectáreas en el cuartel IV, que para 1940 era propiedad de los herederos de Manuela González de Arce. De acuerdo a la información aportada por el periódico local,⁶⁴ esta propiedad se habría vendido en febrero de 1947 a m\$N 250 la hectárea, con lo cual el porcentaje financiado por el banco sería de 30,3%.

Los restantes casos corresponden a propiedades que no superan las 1.000 hectáreas que sirven de garantía hipotecaria para la adjudicación de créditos que oscilan entre el 33% y el 57% del valor de la propiedad adquirida.

De modo que las sumas solicitadas bien pueden tener como objetivo la compra de los predios que ponen como garantías, pues las fechas en que se contraen se corresponden con los momentos de traspaso de las propiedades involucradas, y los montos con los porcentajes de entre el 30 y 50% financiados por el Banco. Por otra parte, algunos de los casos han podido ser documentados con la información aportada por los *registros notariales* y los *periódicos locales*. Sin embargo, en ninguno de los casos se trata de arrendatarios que compren la propiedad que arriendan. Uno solo de ellos (Manuel Casariego e hijos Soc. Civil) sería un arrendatario que compra en las cercanías del predio arrendado previamente. Y otro (Enrique Votta), un nuevo propietario y productor rural que utiliza el arrendamiento como una forma de ampliar la explotación. En los restantes casos de nuevos propietarios el crédito cumple un papel

⁶⁰ *Archivo del Banco de la Provincia de Buenos Aires*, Libro de Actas del Directorio; sección hipotecaria (1946-56); Acta del 18 de mayo de 1954.⁵⁷ A través de las escrituras que hacen referencia a créditos contraídos con la finalidad de afrontar la compra de inmuebles rurales. *Tribunal civil y comercial*, Azul, Sección Archivo, Protocolos Notariales y Juicios Sucesorios, 1944-60.

⁶¹ *Contratos de arrendamiento*, *Juzgado de Paz* de Benito Juárez.

⁶² *Diario Tribuna*, 3/02/47, Alfredo Julianelli vende 1583 hectáreas a Ricardo Goñi.

⁶³ 67 hectáreas adquiridas a Teófilo Díaz, 151 hectáreas a Lidia López de Mata, 151 hectáreas a Leopoldina Mata de Luque y 224 hectáreas a Matilde Etchepare.

⁶⁴ *Diario Tribuna*, op. cit.

central al facilitarles los medios necesarios para adquirir los predios, no obstante no hemos podido documentar su calidad de arrendatarios. Por otra parte, la disparidad tanto de los montos percibidos como de las propiedades hipotecadas, ponen en evidencia la heterogeneidad de situaciones que el Banco accede a financiar, las cuales no se limitan a facilitar el acceso a la propiedad a los productores-arrendatarios más desprotegidos. El rol desempeñado por la entidad bancaria en la financiación a productores rurales excede ampliamente el universo de pequeños productores, dando un espacio relevante tanto a los medianos como a los grandes productores, como así también contribuyendo a estimular la expansión productiva de los propietarios ya establecidos, incluyendo a quienes integran la burguesía terrateniente bonaerense.

No obstante el protagonismo de la entidad bancaria provincial, hemos podido documentar la importante injerencia que en la zona tuvo el Banco de la Nación Argentina en la concesión de créditos hipotecarios que possibilitasen a los productores el acceso a la propiedad.⁶⁵ Como ya hemos señalado, esta fue la vía de financiación elegida tanto por los arrendatarios que adquieren la propiedad de María Elena Jacobé de Ayerza como de quienes adquieren predios en la colonia "Los Galpones", para mencionar algunos casos.

El Banco de la Nación habría contribuido a financiar un porcentaje de la operación que, en el caso de la colonia "Los Galpones" llega al 100% con un plazo de 30 años para su cancelación. En los otros casos, donde no media la participación del ente colonizador de la provincia, sino que la operación es de carácter privado, se recurre a las líneas crediticias de que dispone el Banco para facilitar el acceso a la propiedad a productores rurales, en las cuales los porcentajes de financiación varían entre un 40% y un 80%, con plazos de pago algo menores. En tales casos cabe destacar, como ya mencionamos, la intermediación de firmas inmobiliarias y consignatarias rurales locales que oficiarán facilitando las operatorias tanto con los propietarios como con el Banco. Así lo destaca uno de los productores rurales entrevistados.⁶⁶ quien adquiere en propiedad el predio que arrendaba para lo cual el Banco de la Nación le otorga el 25%⁶⁷ del valor total del predio adquirido.⁶⁸ Queda claramente establecido en la escritura que "...el Banco concede dicho préstamo para abonar una deuda contraída para completar el precio de compra de la citada propiedad, debiendo comprobarse la inversión..."⁶⁹ Los términos acordados en la hipoteca evidencian, como es obvio, el control ejercido por el Banco sobre la propiedad que ha contribuido a financiar. Se exige el puntual pago tanto de las amortizaciones e hipotecas, como de los impuestos correspondientes al predio hipotecado. Se prohíbe transferir, arrendar o hipotecar en segundo grado el inmueble sin consentimiento del Banco, el cual se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble, así como embargar la renta que el mismo produzca en caso de registrarse mora en los pagos correspondientes.⁷⁰

⁶⁵ Ello se pone de manifiesto al observar los registros notariales, como así también en las entrevistas. La mayor parte de los productores que han contraído créditos hipotecarios durante este período lo han hecho con esta entidad bancaria.

⁶⁶ Entrevista a Hernán Sarramone.

⁶⁷ El valor total del predio adquirido es de m\$N 140.149, Registro notarial n° 2, Escribano Fermín Ortiz, 17/04/53.

⁶⁸ "... m\$N 35.000 amortizables en 15 anualidades vencidas al 5% (m\$N 1750) las diez primeras y del 10% (m\$N 3.500) las restantes, a interés del 4 % anual, pagaderos por semestre adelantado (...), con garantía hipotecaria en primer grado sobre una fracción de campo (...) de 322 hectáreas, ubicada en el cuartel X, del partido de Benito Juárez ...", Escritura de compraventa firmada entre Domingo Sarramone y el Banco de la Nación Argentina, Registro notarial n° 2, Escribano Fermín Ortiz, 9/03/54.

⁶⁹ *Ibidem*.

⁷⁰ "... Son también condición de esta obligación hipotecaria las siguientes cláusulas: 1°- Las amortizaciones y los intereses deberán ser satisfechos puntualmente en las oficinas del Banco en la sucursal Juárez (...); 2°- El otorgante

Cabe destacar que el crédito bancario no era una modalidad muy difundida entre los pequeños y medianos productores rurales, quienes preferían trabajar con capitales propios, evitando endeudarse con el Banco. Solo la oportunidad de convertirse en propietarios que se les plantea a partir de los años cuarenta, los lleva a emprender lo que para algunos es un gran desafío, contraer una deuda bancaria. En algunos casos hemos podido observar cómo esto constituyó un impedimento para modificar su condición de arrendatarios. Tal el caso de algunos productores que prefirieron entregar la tierra que trabajaban a comprarla con un crédito.⁷¹ Seguramente el impacto de la crisis de 1929 actuaba como un fantasma aun demasiado cercano

Otra modalidad muy difundida para afrontar el pago de una propiedad rural era, para los productores ganaderos más grandes, es decir aquellos que tenían importantes extensiones en arrendamiento, vender parte de sus haciendas. Ello determinaba reducir el tamaño de la explotación en función de modificar su condición de arrendatario. Así encontramos arrendatarios de 1.000 y más hectáreas, convertidos luego en propietarios de 300 o 500 hectáreas. Tal el caso de Juan Olive, quien arrendaba junto con su hermano 1.157 hectáreas a Pablo Guinea y 1.500 hectáreas más en un campo lindero. Cuando la primera de las propiedades le es ofrecida en venta, en 1945, vende parte de la hacienda y contrae un crédito con el Banco de la Nación por m\$N 50.000 a pagar en varios años. El monto total de la operación habría sido de m\$N 171.000 (m\$N 146,9 la hectárea), con lo cual el Banco financiaría un 29,2% de la operación.⁷²

Hemos hallado referencia a un solo préstamo realizado por particulares que tiene la particularidad de ser otorgado por un familiar del solicitante a pagar en 10 años, con un interés de sólo el 1%. Se trata de Martín Elordi, quien adquiere 619 hectáreas (cuartel IV) en 1945 y financia la operatoria con dos préstamos. Uno le es otorgado por el Banco de la Nación Argentina por el monto de m\$N 50.000 a pagar en diez anualidades de m\$N 5.000 con un interés del 5% anual, en tanto el segundo, lo recibe de su cuñada quien financia el resto de la operatoria (m\$N 75.128,43).⁷³

5- Conclusiones

Desde mediados de los años cuarenta el mercado de tierras adquiere, en el sudeste bonaerense, un particular dinamismo. El creciente número de transacciones que involucran, en principio, a medianas y pequeñas propiedades, es clara evidencia de ello. Impulsada en gran medida por la nueva legislación sobre arrendamientos y la menor rentabilidad del sistema para los grandes propietarios, así como por la siempre vigente amenaza de "Reforma Agraria" del peronismo, y la mayor disponibilidad de créditos hipotecarios, cobra nuevo impulso la subdivisión de las propiedades más extensas, muchas de ellas trabajadas en arrendamiento desde principios de siglo. Y

de la hipoteca se obliga a no transferir o arrendar el inmueble, ni a gravarlo en segundo grado, sin consentimiento previo y por escrito del Banco; 3º- Son obligaciones del deudor: a) Realizar los pagos correspondientes en los plazos, formas y lugares establecidos, b) Mantener al día los impuestos correspondientes al predio hipotecado; 4º- El incumplimiento, por parte del deudor, a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, hará caducar los plazos acordados para el pago de la deuda, como así mismo si el hipotecante fuese objeto de inhibiciones o embargo, o cayese en concurso civil o comercial (...); 6º- Durante la vigencia de esta hipoteca, el Banco se reserva el derecho a efectuar las inspecciones que crea oportunas, cuyos gastos serán por cuenta del deudor; 7º- Mientras exista mora en el pago de los intereses o del capital, el Banco podrá pedir al Juez el embargo de la renta que produzcan los bienes del deudor, y el nombramiento de un administrador...". *Ibidem*.

⁷¹ Entrevista a un ex arrendatario de "Los Galpones".

⁷² Entrevista a Josefina Olive (hija).

⁷³ Protocolo notarial, 3/05/45, Registro n° 5, Escribano Schutz Hontas.

son, en muchos casos los arrendatarios quienes adquieren la propiedad de las tierras que antes trabajaban.

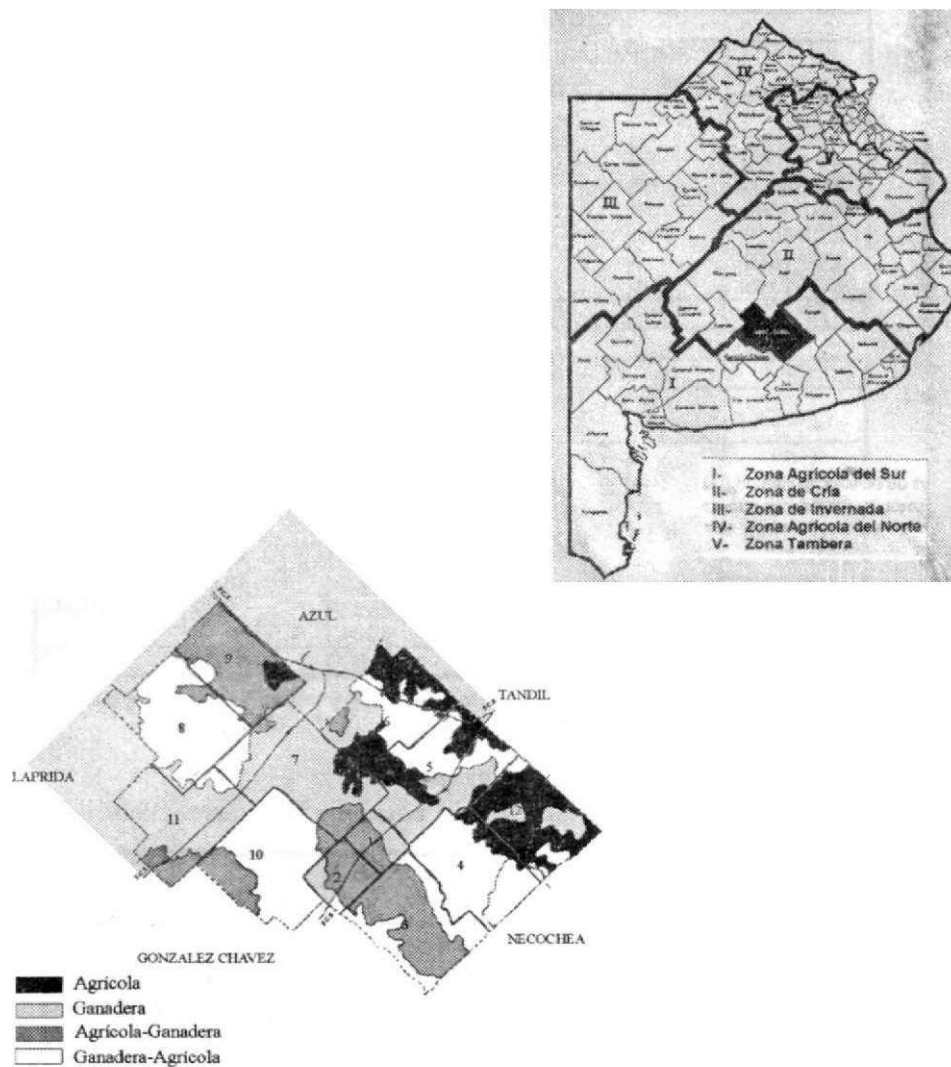
Aunque el Estado tuvo, sin duda, un rol central en el proceso, el mismo se ejerció muchas veces de forma indirecta. Con excepción de uno de los casos analizados en que se constituye una Colonia, tras un juicio de expropiación, con intervención del Instituto Autárquico de Colonización, el resto corresponde a subdivisiones promovidas por iniciativa de los mismos propietarios. Sin embargo, es clara la presión que ejercen las políticas estatales en la inducción de tales decisiones. Los propietarios actuaron impulsados por el propósito de poner sus propiedades a resguardo de una eventual Reforma Agraria, o bien de recuperar la tenencia de las mismas, ofreciendo en venta parte de sus predios arrendados. También entre quienes ofrecen sus tierras en venta se destacan propiedades afectadas por juicios sucesorios, cuyos propietarios, alejados de la explotación directa, ya no ven en el arriendo una buena opción económica, y prefieren derivar sus capitales hacia otras inversiones más rentables.

El crédito oficial, fundamentalmente el originado en el Banco de la Nación Argentina, cumplió un rol central. Numerosas líneas crediticias estuvieron directamente destinadas a facilitar a los arrendatarios convertirse en propietarios, hipotecando los campos adquiridos a cambio de un porcentaje (variable entre el 40 y el 100 %, según el momento histórico) del valor total de la propiedad, con planes de pago que oscilaban entre los 15 y 30 años. El resto de la transacción generalmente se cubría con la liquidación de haciendas que poblaban los campos arrendados, cuya extensión generalmente correspondía dos o tres veces a la superficie adquirida en propiedad.

El universo de estos nuevos propietarios resulta de una particular heterogeneidad. No todos eran productores de escasos recursos. Para muchos de ellos, esta coyuntura constituyó, sin duda, la única posibilidad de acceso a la propiedad rural, merced a un crédito bancario a largo plazo. Para otros, sin embargo, la coyuntura amplió sus posibilidades de inversión. Un grupo importante de medianos-grandes propietarios (con más de 1000 has -ver Cuadro I-) invierten en tierras, anexando distintas propiedades subdivididas por herencia, sin necesidad en muchos casos de recurrir al crédito, o aprovechando, en otros, la existencia del mismo.

La disponibilidad de tierras y créditos permitió también ampliar sus propiedades rurales a algunos productores que incrementan así sus explotaciones ya no mediante el arriendo, como venían haciéndolo, sino a través de la compra de nuevas unidades productivas pequeñas y medianas.

MAPA
Partido de Benito Juárez: distribución de suelos, subdivisión de cuarteles y localización productiva en la provincia de Buenos Aires.



Fuente: Elaboración propia a partir de información cartográfica del INTA y regionalización de D. Slutzky.
Cuadro I

Distribución de la propiedad y de la tierra en el partido de Benito Juárez (1940-1950)

PLANO CATASTRAL DE 1940					
	PROPIETARIOS		HECTAREAS		
	Cant.	%	Cant.	%	Media
0-99	46	8,86%	2455	0,5%	53,3
100-500	250	48,17%	66208	13,2%	264,8
501-1000	93	17,92%	66606	13,3%	716,2
1001-2000	65	12,52%	89665	17,9%	1379,5
2001-3000	37	7,13%	91448	18,2%	2471,6
3001-5000	15	2,89%	61663	12,3%	4110,9
5001-10000	6	1,54%	56662	11,3%	7082,8
10001 y mas	3	0,96%	67323	13,4%	13464,6
TOTAL	519	100,00%	502028	100,0%	967,3

PLANO CATASTRAL DE 1958					
	PROPIETARIOS		HECTAREAS		
	Cant.	%	Cant.	%	Media
0-99	9	1,42%	770	0,2%	85,6
100-500	341	53,96%	91.088	18,3%	267,1
501-1000	137	21,68%	98.736	19,8%	720,7
1001-2000	95	15,03%	132.008	26,4%	1389,6
2001-3000	27	4,27%	64.373	12,9%	2384,2
3001-5000	14	2,22%	52.824	10,6%	3773,1
5001-10000	8	1,27%	49.072	9,8%	6134,0
10001 y mas	1	0,16%	10240	2,1%	
TOTAL	632	100,00%	499.111	100,0%	789,7

Fuente Elaboración propia a partir de los planos catastrales de 1940 y 1918 del Partido de Benito Juárez

Cuadro II

Transformaciones en la propiedad rural en B. Juárez (1940 y 1958)

	PROPIETARIOS		HECTAREAS	
	Cantidad ⁽¹⁾	% ⁽²⁾	Cantidad ⁽¹⁾	% ⁽²⁾
100-500	91	36,4%	24.880	37,5%
501-1000	44	47,3%	32.130	48,2%
1001-2000	30	46,1%	42.343	47,2%
2001-3000	-10	-27,02%	-27.075	-29,6%
3001-5000	-1	-6,6%	-8.839	-14,3%
5000-10001			-7.590	-13,3%
10001 y mas	-80	-80%	-57.083	-84,7%

⁽¹⁾ Incremento registrado entre los Planos de 1940 y 1958

⁽²⁾ Diferencia porcentual calculado sobre la cantidad de propietarios y hectáreas en 1940

Cuadro III
Evolución del sistema de tenencia de tierras en Benito Juárez (1937-1960)

	1937		1947		Hect.		1960	
	Explot.	%	Explot.	%		%	Hect.	%
PROPIEDAD	276	25,6	230	22,0	127119	24,9	240983	52,2
ARRENDAMIENTO	768	71,1	646	61,7	287622	56,4	177837	38,5
TOTAL	1080	100,0	1047	100,0	509693	100,0	461932	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos Nacionales Agropecuarios 1937, 1947 y 1960

Cuadro IV
Distribución de los nuevos propietarios ex-arrendatarios

Cant. de has.	Propietarios		Hectáreas	
	Cant.	%	Cant.	%
100 - 500	72	66,6	20.630	36,5
500 - 1000	22	20,3	15.317	27,1
1000 - 2000	12	11,1	15.696	27,8
Mas de 2000	2	1,8	4.769	8,4
TOTAL	108		56.412	

Fuente: Elaboración propia a partir de los Planos Catastrales de 1940 y 1958

Cuadro V
Créditos hipotecarios otorgados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires a nuevos propietarios

FECHA	APELLIDO	NOMBRE	MONTO	HECT.	CUARTEL	% FINANCIADO
25/10/46	LAFONTAINE de BORDENAVE	MA. ROSA				Transferencia de hipoteca
25/02/47	GIOJA DOMINE	FANNY ESTHER	26.500			Renegociación de hipoteca
13/05/47	COMBESCOT	JOSE ANTONIO	165.000	742	8	44,5
08/07/47	VOTTA	ENRIQUE	150.000	676	4	77,5
22/07/47	LAFONTAINE de BORDENAVE	CLEMENTINA	180.000	2.945	11	
05/08/47	QUINTEROS	ROBERTO y OTRA	40.000	296	8	33
04/11/47	USANDIZAGA	BASILIO y otros	165.000	1.354	10	42
07/01/48	BAI	VICTORIO y ANGEL	135.000	677	8	42,6
14/01/48	GOÑI	RICARDO HECTOR	120.000	1.583	4	34,4
14/05/48	HAKON ANDRESEM Alfredo	KIERHR Helga	100.000	443	5	57
18/05/54	CASARIEGO	MANUEL e hijos Soc. Civil	191.500		9	47,6

Fuente: Elaboración propia a partir de las Actas del Directorio del Banco de la provincia de Buenos Aires, sección hipotecaria, 1946-56.

Nota: Los porcentajes de financiación son calculados en base a precios registrados en las ventas de propiedades rurales realizadas en cada año.

Diario Tribuna, Benito Juárez