



GUILLERMO BANZATO

Profesor, licenciado y doctor en Historia por la Universidad Nacional de La Plata, donde ejerce como profesor adjunto por concurso en la cátedra Historia Argentina General. Investigador asistente del CONICET. Editor responsable de la revista digital *Mundo Agrario*. Ha publicado libros y artículos en revistas especializadas en Argentina, Brasil, México y España.

MARÍA CECILIA ROSSI

Profesora, licenciada y doctora en Historia por la Universidad Nacional de La Plata. Ejerce como profesora adjunta con dedicación exclusiva en las cátedras de Historia Social General I e Historia Social Latinoamericana de la licenciatura en Sociología; de la cátedra Cambios Históricos y Sociales en el País y Región de la licenciatura en Trabajo Social, de la Facultad de Humanidades, Ciencias Sociales y de la Salud de la Universidad Nacional de Santiago del Estero. Es coordinadora académica de la licenciatura en Historia, modalidad a distancia, de la misma facultad y universidad. Coordina la colección Nueva Revista del Archivo de Santiago del Estero y es editora responsable de la revista digital *Claves para Comprender la Historia*. Formó parte de diversos grupos de investigación y actualmente codirige un equipo dedicado a la investigación de la historia de Santiago del Estero en el siglo XIX y a la formación de tesis.





Resumen

En este trabajo proponemos una mirada comparativa de la expansión territorial de las provincias argentinas de Buenos Aires y Santiago del Estero entre las décadas de 1850 y 1890. Mediante la conjunción de estudios regionales verificamos los mecanismos de apropiación de las tierras públicas, la emergencia de un aparato legal que intentará regular las prácticas de ocupación y la incorporación de agentes económicos de alcance regional y nacional, en algunos casos invirtiendo en ambas provincias. Este proceso cobrará un fuerte impulso durante la segunda mitad del siglo XIX, incorporando nuevos espacios al mercado mundial de tierras y bienes primarios. Estudiamos los mecanismos de conformación del mercado nacional de tierras, en qué momento y a través de qué tipo de transacciones algunos empresarios bonaerenses comenzaron a tomar tierras en los nuevos mercados que se abrían en las alejadas fronteras internas del norte y quiénes fueron estos inversores.

Palabras clave: Tierras públicas, mercado de tierras, Buenos Aires, Santiago del Estero.

Abstract

In this work we propose a comparative look of the territorial expansion of the Argentinean provinces of Buenos Aires and Santiago del Estero among the decades of 1850 and 1890. By means of the conjunction of regional studies we verify the mechanisms of appropriation of the public lands, the emergency of a legal apparatus that will try to regulate the occupation practices and the incorporation of economic agents of regional and national reach, in some cases investing in both provinces. This process will charge a strong impulse during the second half of the XIX century, incorporating new spaces to the world market of lands and primary goods. We study the mechanisms of conformation of the national market of lands, in what moment and through what type of transactions some managers from Buenos Aires began to take lands in the new markets that opened up in the far away internal frontiers of the north and who these investors were.

Key words: Public lands, market of lands, Buenos Aires, Santiago del Estero.

Fecha de recepción: noviembre de 2008

Fecha de aceptación: marzo de 2009



EL MERCADO DE TIERRAS EN LAS FRONTERAS INTERIORES ARGENTINAS. LA EXPANSIÓN TERRITORIAL DE BUENOS AIRES Y SANTIAGO DEL ESTERO EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XIX

Guillermo Banzato y María Cecilia Rossi

INTRODUCCIÓN

En los últimos años las investigaciones sobre la propiedad y ocupación de la tierra en ámbitos geográficos locales han acumulado suficiente información como para reconsiderar la constitución de los mercados de tierras regionales y nacionales, a medida que se incorporaron nuevos espacios productivos durante la etapa de vinculación de América Latina al capitalismo internacional. La consolidación de los poderes provinciales y la promulgación de leyes de tierras públicas posibilitó que los ocupantes de estos terrenos aseguraran jurídicamente sus posesiones, a la vez que nuevos inversores diversificaran sus capitales en esos espacios que se abrían a la producción, a expensas de los habitantes originarios y considerándolos del Estado.

En este trabajo proponemos una mirada comparativa de la expansión territorial de las provincias argentinas de Buenos Aires y Santiago del Estero entre las décadas de 1850 y 1890.¹ Mediante la conjunción de estudios regionales podremos verificar los mecanismos de apropiación de las tierras públicas, la emergencia de un aparato legal que intentará regular

¹ Una primera versión se presentó en el simposio Fronteras en Latinoamérica en el Primer Congreso Latinoamericano de Historia Económica, Montevideo, del 5 al 7 de diciembre de 2007. Agradecemos los comentarios de Graciela Blanco en esa ocasión y los de Laura Rodríguez y Marta Valencia a la primera versión. Las sugerencias de los dictaminadores de la revista nos ayudaron a reforzar nuestros argumentos y expresarlos con mayor claridad, nuestro agradecimiento también para ellos. Como es de rigor, los errores que permanecen son de nuestra exclusiva responsabilidad.

las prácticas de ocupación y la incorporación de agentes económicos de alcance regional y nacional, en algunos casos invirtiendo en ambas provincias. Este proceso cobrará un fuerte impulso durante la segunda mitad del siglo XIX, sumando nuevos espacios al mercado mundial de tierras y bienes primarios.

En este sentido, se trata de retomar dos enfoques historiográficos que se han ocupado del tema. Por un lado los trabajos regionales y de frontera, que se habían concentrado en analizar las singularidades y relaciones que vinculan a esos territorios con el conjunto nacional, para establecer conexiones que permitan enriquecer la historia argentina.² Por el otro, los estudios que enfocaron su atención en el ingreso de inversionistas en las nuevas tierras que se abrían en cada expansión de las fronteras.³ Aunque estamos iniciando el estudio de las fuentes catastrales sobre Santiago del Estero y a pesar de que falta el cotejo con los protocolos de escribanos regionales y de Buenos Aires, contamos con información suficiente como para indagar sobre los mecanismos de conformación del mercado nacional de tierras, en qué momento y a través de qué tipo de transacciones algunos empresarios bonaerenses comenzaron a tomar tierras en los nuevos mercados que se abrían en las alejadas fronteras internas del norte y quiénes fueron estos inversores.

Polanyi expone el cambio fundamental que se produjo en el escenario mundial transformándolo frenéticamente durante el siglo XIX cuando los mercados aislados se aunaron en una economía de mercado, sometiendo a sus dictados a la mano de obra y a la tierra. Según este autor, luego de que Europa liquidara al feudalismo, con la comercialización del suelo hacia el siglo XIV, fue aumentando la producción de materias primas para abastecer a las ciudades industriales durante el siglo XVIII y terminó con la absorción de la producción excedente en los territorios extranjeros, subordinando la superficie del planeta a la sociedad industrial y ocupando gran cantidad de tierras en un plazo muy corto en las regiones extraeuropeas –comparativamente a como se había dado el proceso en la propia Europa. Estos planteamientos de Polanyi sirvieron como base para los estudios de Reydon y Plata, quienes postularon que la formación del mercado de tierras en América –que surgió de las leyes de tierras promulgadas durante el siglo XIX en las ex colonias inglesas, españolas y portuguesas– debe ser insertada en el proceso de constitución de un mercado mundial de tierras

² Bandieri, “Posibilidad”, 2001, y Teruel, *Misiones*, 2005, p. 16.

³ Gallo, *Pampa*, 1983; Míguez, *Tierras*, 1985; Blanco, “Tierra”, 2002, y Reguera, *Patrón*, 2006.

y de bienes primarios.⁴ Para el mismo periodo, una perspectiva comparada sobre la política de tierras de los Estados argentino y brasileño, hace hincapié en la expansión de los latifundios a partir de la herencia colonial, las leyes de tierras y la relación entre concentración del poder de la élites y avance de las fronteras interiores.⁵ Los estudios sobre las políticas de tierras en Argentina comenzaron a fines del siglo XIX, aunque los mejores trabajos en torno a los resultados y la conformación de diferentes grupos de propietarios permitieron desde hace unas dos décadas sentar las bases para desarrollar las investigaciones sobre la conformación de las élites propietarias y los mercados de tierras.⁶

Como consideramos –con Reydon y Plata– que hay mercado de tierras allí donde se esté negociando con este factor de la producción, postulamos que mientras los particulares se iban asentando en campos considerados del Estado, y los gobiernos fueron otorgando en usufructo o enajenando estos terrenos, se conformó un mercado de tierras públicas, ya sea por la transferencia de derechos o por las compras. A su vez afirmamos que, mientras se fue ocupando el territorio, los particulares que accedieron a los títulos de propiedad estuvieron en condiciones de ofertar sus tierras o sus estancias. Esto es, al mismo tiempo que el aparato estatal liberaba tierras baldías en los nuevos espacios, los particulares ofertaban al mercado las que ya habían sido ocupadas. Por lo tanto, no hubo que esperar, necesariamente, a que toda la tierra disponible entre el Río de la Plata y las postimerías cordilleranas estuviera efectivamente apropiada y ocupada –con la garantía de seguridad que otorgó la campaña de Roca de 1879– para que se generara, como decía Cortés Conde, un mercado verdadero de tierras.⁷ Lo que nos lleva a argumentar, nuevamente con los autores brasileños, que el mercado de tierras es intrínsecamente imperfecto, debido a las desigualdades en su distribución, la interferencia de los agentes económicos individuales en la oferta y en el precio de la tierra, la falta de condiciones económicas de los demandantes, la extensión de las propiedades y la calidad diferenciada de los suelos. A lo que sumamos, en un contexto de ampliación del stock de tierras para el caso argentino, la participación del Estado que ofertaba nuevos espacios a precios fijos y la instalación de las

⁴ Polanyi, *Gran*, 1992, y Reydon y Plata, “Intervención”, 1996.

⁵ Osorio, “Tierras”, 2006.

⁶ Para un resumen general de la representación del “desierto” en los gobernantes de la época véase Moroni, “Nacionalización”, 2007. En cuanto a las políticas de tierras durante el siglo XIX y sus resultados véanse Ferreyra, “Usos”, 2001; Schaller, “Proceso”, 2001; Banzato, “Antiguos”, 2005; Bandieri, “Discurso”, 2005, y Schmit, *Historia*, 2008.

⁷ Cortés, *Economía*, 1997.

vías férreas que mejoraban las condiciones de producción en las zonas más alejadas.

Nuestro trabajo se basa en una serie documental constituida, para Buenos Aires, por los listados de propietarios de tierras confeccionados por Marta Valencia para el periodo 1850-1876 y por Adela Harispuru para el periodo 1890-1930, además de los datos recolectados por nosotros sobre los partidos de Chascomús y Junín a partir de los duplicados de mensura y los protocolos de escribanos para el periodo 1800-1912, cotejados con los expedientes de solicitudes de tierras al Estado y los registros gráficos de la provincia de Buenos Aires. Para la provincia de Santiago del Estero utilizamos la información publicada por Ríos y las mensuras catastrales de los departamentos que formaban el antiguo Matará: Ibarra, Taboada, Sarmiento, Figueroa y Moreno.⁸

LA AMPLIACIÓN DE LA FRONTERA BONAERENSE A PARTIR DE 1850

Luego del periodo liderado por el gobernador bonaerense Juan Manuel de Rosas (1829-1852), el país quedó prácticamente dividido entre el estado de Buenos Aires y la Confederación que reunía a todas las otras provincias. Los enfrentamientos llevaron a que se descuidaran los fuertes y retrocediera la frontera ante el embate de los aborígenes. En los catorce años transcurridos entre las últimas operaciones con tierras públicas de la época de Rosas había quedado una cantidad de situaciones de hecho y de derecho de difícil solución: trámites de solicitudes sin resolver, estancias embarcadas y ocupantes sin títulos en campos libres o supuestamente libres. El gobierno del estado de Buenos Aires reeditó el sistema de entrega de la tierra en usufructo entre 1857 y 1876 pero, dadas las controversias que había ocasionado la aplicación de la enfiteusis en el periodo anterior, optó por arrendar unos 5 000 000 de hectáreas de tierra pública conformándose un mercado en el que se negociaban los derechos de uso (44% de la tierra concedida fue transferida a otras personas entre una y cuatro veces).⁹

Como el estado provincial había conservado el derecho de vender los campos, la tierra del estado se fue enajenando en sucesivas ofertas. Mediante la Ley de 1857, 273 142 ha en el interior del río Salado, fueron vendidas a 275 personas, de las que 90% adquirió un promedio de 531 ha,

⁸ Valencia, *Tierras*, 2005; Harispuru, "Familia", 1986; Banzato, *Expansión*, 2005; "Mercado", 2006, y "Formación", 2006; Ríos, "Gobiernos", 1947; Espinosa, "Acercamiento", 2006; Sciangula y Castillo, "Tierras", 2007, y Yocca, "Tierra", 2007.

⁹ Infesta, *Pampa*, 2003, y Valencia, *Tierras*, 2005.

mientras que por la Ley de 1859 otros 76 particulares compraron 200 000 ha al sur de dicho río, donde el promedio de los que adquirieron pequeñas y medianas extensiones (menos de 2 700 ha), 80% de los compradores, estuvo alrededor de las 1 200 ha. La Ley de 1864 tuvo menos éxito debido a los altos precios y a la crisis económica, por lo que sólo 46 compradores adquirieron 105 776 ha, con promedios similares a la ley anterior. A partir de 1867 el estado ofertó las tierras al interior de la frontera, que en esa época corría entre Junín, al noroeste, Tapalqué al centro y Tandil al sur de la provincia, y a partir de 1871 las situadas al exterior de dicha línea, con un resultado hacia 1880 de 5 483 971 ha adquiridas por 948 compradores, algunos de ellos en ambos espacios. La estructura de la propiedad resultante de la aplicación de estas dos leyes arroja que 46% de las personas compró un promedio de 1 069 ha; 33%, 6 059 ha; 15%, 12 436, y el resto, 46 personas, acumularon propiedades de más de 16 200 ha. Finalmente, por la Ley de 1878 se vendieron los últimos 4 547 679 hectáreas que completaban los confines de la actual provincia de Buenos Aires a 651 personas¹⁰ (véase mapa 1).

Es decir, que cada avance de la frontera implicaba una inmediata ocupación y posterior entrega de los títulos que traspasaban las tierras del dominio público al privado, las que quedaban en mejores condiciones de ser negociadas. Por supuesto que esto implicaba el crecimiento demográfico y económico de la campaña, que además de la ampliación del factor tierra, incorporaba capitales en las unidades productivas y los transportes y recibía el aporte de mano de obra extranjera.¹¹

Los estudios sobre la formación de los mercados de tierras se han concentrado en la expansión de la provincia de Buenos Aires. Las primeras investigaciones afirmaron que hasta las últimas décadas del siglo XIX la disponibilidad de tierras estuvo limitada por la línea de fronteras, la distancia y los costos del transporte mientras que, tanto la escasez de población como la impracticabilidad de la explotación agrícola del suelo en las zonas más alejadas de las ciudades y los puertos, mantuvieron la demanda muy reducida. Además, las transacciones con tierras públicas resultaron superiores a las realizadas con terrenos privados y, en ambos casos, los precios no fueron el resultado de las fuerzas del mercado sino que expresaron la decisión de la autoridad o el valor de las mejoras. El “verdadero mercado de tierras con pocas restricciones y bastante activo” habría surgido luego de la culminación de la campaña al desierto de 1879, resultante de la expansión de la frontera, la transferencia de tierras públicas a manos

¹⁰ Valencia, *Tierras*, 2005; Valencia y Banzato, “Venta”, 2007.

¹¹ Barsky y Djenderedjian, *Historia*, 2003.

**MAPA 1. AVANCES DE LA FRONTERA DE BUENOS AIRES.
SIGLOS XVIII Y XIX**



Fuente: Elaboración propia con base en mapas del Censo provincial de 1881 y mapas adjuntos en Walter, *Conquistá*, 1970.

privadas y la construcción de la red de transportes que permitió explotar las tierras y colocar sus productos en los mercados. La valorización de las tierras otorgadas en donación o venta en esos años se retrasó, mientras que el mercado de las tierras fronterizas mantenía bajos los precios. Luego del retroceso de la frontera durante el periodo posterior a Rosas, sólo la mayor demanda de tierras debido al crecimiento de la producción ovina en las décadas de 1860-1870 habría presionado para asegurar los derechos de propiedad, a la vez que la consolidación del Estado nacional con un gobierno centralizado que podía controlar el ejército nacional garantizaría el apoyo institucional.¹² Una mirada comparativa entre Canadá y Argentina entre 1890 y 1914 se apoyó en este planteamiento, a la vez que estableció una diferencia con el proceso estadounidense, donde la frontera se expandió por el movimiento poblacional, y el canadiense, en el que el empuje provino del avance ferrocarrilero y la burocracia estatal. En el caso argentino, además, a partir de esta incorporación de territorio se inició un periodo especulativo para el mercado de tierras pampeano, debido a la súbita oferta por parte del Estado cuando se cerró la frontera y se accedió al crédito fácil.¹³

Sin embargo, si bien no se diluyó la imagen de la gran propiedad en la frontera, paralelamente a estos estudios se percibió que la propiedad familiar predominaba, a la vez que la facilidad para comprar o alquilar fomentó el acceso a unidades de menor tamaño. Se avanzó luego sobre esta cuestión cuando, a través del estudio de los planos catastrales y de escrituras de compraventa al norte del río Salado entre 1836 y 1890, pudo determinarse que el mercado de tierras se conformó en este periodo modificando la estructura de la propiedad inicial hacia predios más pequeños, en un contexto de expansión de la producción y exportación ganadera ovina. Desde la década de 1860 la compra y la herencia fueron las alternativas dominantes para acceder a la tierra.¹⁴

Los estudios sobre la transición entre el periodo colonial y los primeros años independientes también desempeñaron un papel decisivo en el cuestionamiento de aquella visión que negaba la existencia de la compraventa de tierras entre particulares en la etapa anterior a 1880. Tomando las transacciones inmobiliarias en los partidos de antiguo asentamiento de la campaña de Buenos Aires, se demostró que existía un mercado de tierras ya en el periodo que va desde inicios del siglo XVIII hasta la segunda déca-

¹² Cortés, *Progreso*, 1979, pp. 149-150 y 154, y *Economía*, 1997, pp. 53-55.

¹³ Adelman, *Frontier*, 1994, pp. 64 y 81.

¹⁴ Brown, *Historia*, 2002, pp. 263-271, y Sabato, *Capitalismo*, 1989, pp. 65-74.

da del XIX, en un minucioso trabajo que permitió confeccionar una serie secular sobre la cantidad de traspasos de tierras entre particulares.¹⁵

Con la renovación historiográfica, que hizo hincapié en los estudios regionales y locales, hubo un nuevo acercamiento al tema de la ocupación y traspaso de la tierra. Un trabajo centrado en dos partidos del norte de la provincia entre 1700 y 1850, analizó la manera en que el ritmo de transferencias acompañó al del total de la provincia durante el siglo XVIII, destacando que 45% de las ventas se realizó entre 1830 y 1850, cuando aumentó en mayor proporción la cantidad de traspasos que el volumen, lo que indica que se realizaron sobre propiedades de dimensiones más pequeñas. Estas operaciones fueron a la par del incremento de las transacciones con la oferta de tierras luego de 1822 a partir de la aplicación del sistema de enfiteusis,¹⁶ pues el acceso al mercado internacional y el alza de los precios de las materias primas pecuarias habrían renovado el interés por la propiedad de la tierra. A partir de este enfoque microrregional, se reconoció que el ámbito de los intercambios era local, donde la función del mercado habría consistido en el mantenimiento de los terrenos entre las familias de la zona y que las transferencias se realizaron preferentemente entre personas del lugar, algunas veces entre los mismos parientes.¹⁷

Otra reciente mirada a largo plazo sostiene que mientras se fundaban los nuevos partidos de la provincia de Buenos Aires el mercado de tierras se consolidaba constituyendo la base económica necesaria para la expansión finisecular.¹⁸ En el mismo sentido desarrollamos nuestros trabajos sobre la frontera del río Salado encontrando que, mientras en las áreas de antiguo asentamiento del norte de la provincia participaban en el mercado de tierras oferentes y demandantes locales, hacia la frontera sur que se abrió a fines del siglo XVIII se conformó un mercado inmobiliario con intervención de los vecinos del lugar y con alcance regional, debido a las inversiones de comerciantes de la ciudad de Buenos Aires. El movimiento general de transacciones muestra unas pocas operaciones en el periodo tardocolonial

¹⁵ Saguier, *Mercado*, 1993, pp. 69-71 y 88-90.

¹⁶ Recuérdese que como el gobierno de la provincia de Buenos Aires había hipotecado las tierras baldías de la provincia, poniéndolas como garantía de la deuda pública, sólo otorgó el derecho de usufructo por un periodo que se fijó primero en 20 y luego en diez años. Véase Infesta, *Pampa*, 2003.

¹⁷ Canedo, *Propietarios*, 2000, pp. 143-152. Un mínimo recorrido por otras geografías nos permite constatar que Tucumán también vio resurgir el mercado de inmuebles rurales desde mediados de la década de 1780 hasta inicios del periodo revolucionario y la mayoría de las familias tampoco pudo evitar la fragmentación. En Córdoba, durante la primera parte del siglo XIX, hubo un fluctuante movimiento de transacciones de tierras, sin embargo, la cantidad de operaciones estuvo en niveles similares a los del Buenos Aires colonial. Véanse López, "Inversionistas", 1999, pp. 129, 132-134, y Ferreyra, "Usos", 2001, p. 61.

¹⁸ Garavaglia, "Propiedad", 2004.

y primeros años independientes, pues en esta época de la primera ocupación sin títulos, que se ordenará jurídicamente entre 1818 y 1822, los ocupantes estaban confirmando sus derechos de dominio sobre los establecimientos que habían fundado. A partir de esta fecha, al mismo tiempo que se expandía la frontera ganadera y se obtenían parcelas en enfitusis al sur del río Salado, al norte de este (ya sin posibilidades de acceder a tierras nuevas en propiedad) se inició un proceso de fraccionamiento mediante la compraventa entre particulares. Las operaciones y hectáreas escrituradas aumentaron hasta mediados de la década de 1820. La caída del gobierno de Rivadavia y las luchas entre unitarios y federales abrieron un periodo de inseguridad, tanto en la ciudad como en la campiña que, sumado a los problemas climáticos, provocaron una caída en los negocios hasta 1834, en que se inició un nuevo repunte. Desde fines de los años 1830 hasta fines de los cuarenta, se nota un nuevo descenso abarcando la época más difícil de los gobiernos de Rosas, con los bloqueos del puerto de Buenos Aires, el levantamiento de los hacendados del sur, los años del terror provocado por los adláteres de Rosas y los conflictos con los países vecinos. Durante la década de la Organización Nacional (1852-1860), en que el estado de Buenos Aires se mantuvo separado del resto del país, se perdieron tierras ante el avance de las tribus aborígenes en el centro y oeste de la provincia, sin embargo, en las zonas más seguras del hinterland del puerto se dinamizó el mercado inmobiliario aumentando las operaciones y la cantidad de tierra vendida. Aunque la situación de guerra con la Confederación evidentemente influyó en la caída de fines de la década, cuando el estado comenzó a otorgar tierras nuevas en arrendamiento, en las antiguas del norte del Salado, la compraventa de terrenos de pastoreo y estancias continuó estable en hectáreas, pero seguía ascendiendo en operaciones hasta el final del periodo estudiado, con algunas inflexiones a mediados de los sesenta, coincidente con la crisis lanera, y en 1874 en correspondencia con la crisis económica y política. Podemos apreciar que desde inicios de 1860 hasta 1880 el aumento en la cantidad de operaciones contrastó con la disminución de la cantidad de tierra vendida, lo que indica que la subdivisión de parcelas iniciada en los años veinte se agudizó debido a las particiones hereditarias y al proceso de formación del mercado de tierras.¹⁹

A este funcionamiento del mercado de tierras de la provincia le corresponde un proceso de subdivisión secular de las propiedades rústicas que puede rastrearse durante todo el periodo de entrega de tierras públicas a

¹⁹ Banzato, *Expansión*, 2005, y “Mercado”, 2006. Estudios sobre otros partidos de la frontera que se iban corriendo para el sur y el oeste están confirmado la consolidación del mercado de tierras en la provincia. Véanse Mascioli, *Productores*, 2004, y D’Agostino, “Mercados”, 2006.

manos privadas desde la colonia en adelante. Los casos de reconstitución de los patrimonios de las familias propietarias fueron los menos durante el siglo XVIII,²⁰ mientras que durante el siglo XIX, con la entrega masiva de tierras de la provincia, ha podido constatarse que fue muy difícil para los pequeños y medianos propietarios mantener los campos indivisos, la mayoría vendió toda o una parte de la herencia, pero como a la vez se estaban abriendo nuevas tierras en la frontera, algunas familias lograban acrecentar su capital y otras iniciarse en la producción agropecuaria.²¹ Y aunque finalmente la frontera se cerró, todavía quedaba lugar para diversas estrategias entre las familias de pequeños y medianos productores del sur de la provincia para tratar de mantener su heredad.²²

LA FRONTERA INTERNA HACIA EL CHACO: LAS TIERRAS DE MATARÁ EN SANTIAGO DEL ESTERO

Antes de exponer las condiciones de ocupación y entrega de la tierra pública en Santiago del Estero, debemos señalar que la expansión de las colonias santafesinas estaba consolidada hacia la década de 1870 y que inversores ingleses estaban aprovechando las nuevas condiciones que el Estado nacional presentaba en la expansión de las fronteras internas contra los aborígenes.²³ Los nuevos estudios regionales permiten apreciar las similitudes en la presión de los gobiernos provinciales por regular los derechos de propiedad a través de la entrega de tierras públicas a partir de la década de 1850, en arriendo y ventas, como en los casos entrerriano y correntino. Igualmente, en el sur cordobés se acrecentaron significativamente las ventas de tierras del estado con una importante participación de compradores extranjeros, pero no solamente con el fin de financiar gastos y atender la deuda pública, sino también debido a la necesidad de afirmar su posición en la disputa por los territorios de frontera con Buenos Aires y Santa Fe. La ampliación de la frontera productiva hacia el Chaco salteño implicó, en la segunda mitad del siglo XIX, la formación de grandes latifundios en manos de nuevos actores sociales provenientes de fuera de la región, al

²⁰ Saguier, *Mercado*, 1993, y Canedo, *Propietarios*, 2000.

²¹ Banzato, *Expansión*, 2005; Reguera, "Formar", 2002-2003, y Patrón, 2006, y Banzato y Lanteri, "Forjando", 2007.

²² Zeberio, "Estigma", 1995.

²³ Gallo, *Pampa*, 1983, y Míguez, *Tierras*, 1985.

tiempo que se iban fragmentando las propiedades de las antiguas familias de raigambre colonial.²⁴

En ese contexto, para mediados de 1850 el proceso de vinculación al capitalismo y las políticas de modernización en Santiago del Estero operaron como un parteaguas que reorientó la importancia de los territorios fronterizos del río Salado del Norte al asignar valor de mercado al principal recurso económico que la frontera tenía: las maderas de sus dilatados bosques²⁵ (véase mapa 2).

Si los relatos más utilizados sobre la historia de Santiago del Estero hacen una pormenorizada descripción de los acontecimientos de la época sin solución de continuidad²⁶ en la provincia mediterránea, caudillista, de matriz colonial y mestiza,²⁷ este proceso puede estudiarse en tres bloques históricos, que tienen una impronta política fuerte pero también una relación distinta con las problemáticas rurales: el taboadismo (1851-1875) con los primeros procesos modernizadores y los comienzos del capitalismo, el interregno intervencionista (1875-1884) con una fuerte preocupación por el desarrollo rural y la agricultura, y el rojismo (1884-1892) con fuerte respaldo a los procesos industrializadores. En ese largo medio siglo, la élite liberal-capitalista posibarriana se alineó con las políticas centrales y con sus élites y fue desarrollando unos formatos políticos marcados por la notable continuidad del caudillismo bajo esquemas republicanos. Aliando la política con la violencia de modo casi permanente, a los gobiernos civiles los seguirán sucesivas intervenciones federales armadas y, en una provincia que recambiará frecuentemente sus elencos políticos, la inestabilidad institucional será el signo dominante.²⁸

Bajo el taboadismo, la élite liberal, que había tomado el poder en Santiago del Estero, inició una serie de procesos tendentes a incorporar a la provincia en el sistema capitalista; rediseñó sus espacios –articulando intereses locales con demandas mundiales– rediseñó sus espacios poniendo en marcha áreas económicamente periféricas y generó una fuerte expansión de las tierras más aptas para la producción de ciertas materias primas. De modo que si hubo un área profundamente afectada por los procesos modernizadores que se prolongaron hasta 1930 esa fue la del Salado y las tierras del Chaco, sobre la que avanzará un Estado de perfil oligárquico y apoyado en redes sociofamiliares de origen colonial, que habiendo hecho

²⁴ Schmit, *Historia*, 2008, pp. 63-69; Schaller, “Proceso”, 2001; Tognetti, “Formación”, 2006, y “Definición”, 2008, y Teruel, *Misiones*, 2005.

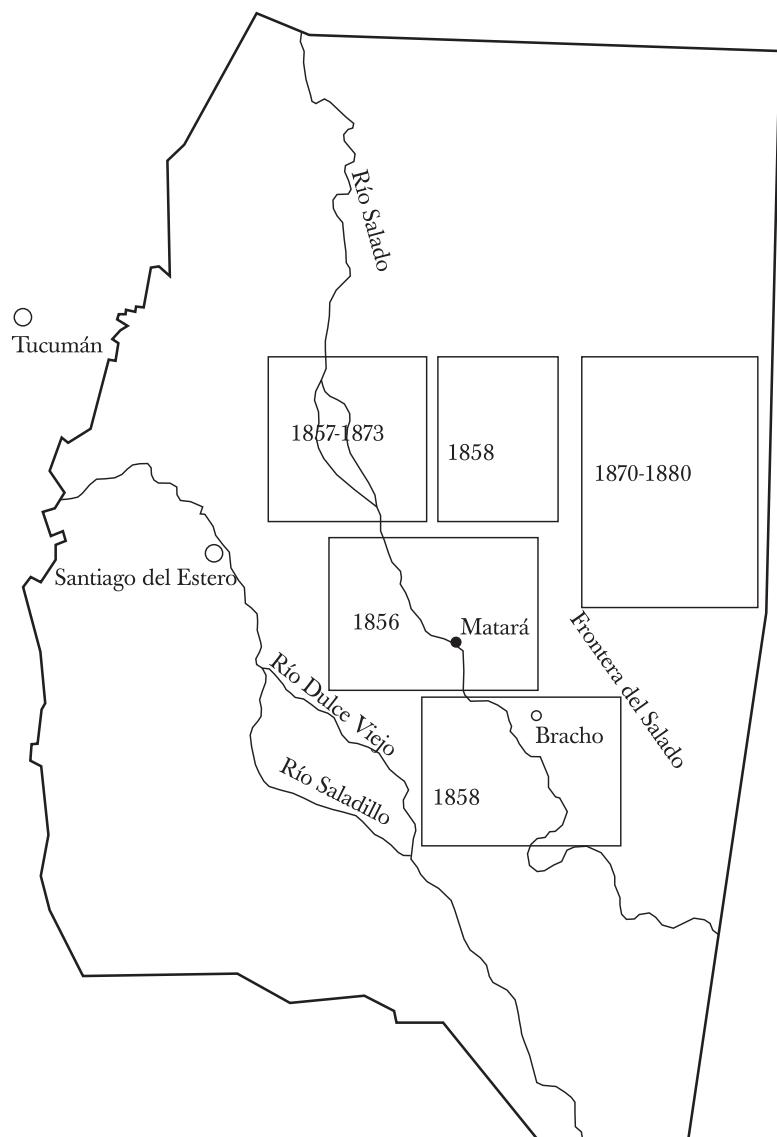
²⁵ Hutchinson, *Buenos*, 1866, y Alen, *Obraje*, 1972.

²⁶ Alen, *Historia*, 1992, y Achával, *Historia*, 1988.

²⁷ Rossi, “Espacios”, 2005.

²⁸ Rossi y Rizzolo, “Leyes”, 2007.

MAPA 2. VENTAS DE TIERRAS PÚBLICAS EN LA FRONTERA
DEL RÍO SALADO DEL NORTE. SANTIAGO DEL ESTERO,
SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XIX



Fuente: Elaboración propia sobre una reconstrucción de la línea de fuertes y fortines sobre el Salado realizada en Di Lullo, *Reducciones*, 1949.

de la posesión de las tierras la base de su capital social, comenzaban a constituirse en élite terrateniente y en sectores capaces de controlar la producción y comercialización de bienes en que se basó la expansión económica. En este proceso se registran las primeras entregas masivas de tierras públicas planteando la posibilidad de desarrollo agrícola-ganadero de los territorios ubicados hacia el Chaco.²⁹

La reorganización institucional de la provincia en 1851, la integración de la Legislatura en 1856 y el dictado de su Constitución en el mismo año, marcaron el contexto en el que surgieron las primeras normativas sobre tierras del estado. De modo que a partir de 1857 fue promulgada una serie de leyes, decretos y reglamentaciones orientados a producir un ordenamiento legal-territorial que, al cabo del proceso y sobre fin de siglo, aparece todavía muy difícil en su armado final. En un trabajo reciente mostramos que, si hubo una constante en el estudio de las leyes y los decretos santiagueños, es la relación entre la venta de grandes cantidades de tierra pública para, con su producto, solventar gastos de la administración o pagar obras públicas que el propio gobierno provincial pretendía realizar.³⁰ Constante que a medida que nos acercamos a la década de 1880 se incrementa aceleradamente hasta llegar a entregas anuales. En 1859 y 1873 se aceptaron en pago de tierras públicas billetes de la Tesorería, enajenando una cantidad de tierra desconocida en la primera oportunidad y 60 leguas cuadradas en la segunda sin especificar el lugar.³¹ En relación con la obtención de fondos para las obras públicas se trata de la venta en remate público o venta particular de un número conocido de 400 leguas cuadradas más un número no especificado, que se inician en 1868 para realizar obras en el convento de Santo Domingo; en 1870 se destinan 100 leguas cuadradas para pagar las obras de la iglesia matriz y en un segundo artículo de la misma ley se autoriza la venta de 200 leguas cuadradas –en un futuro sin precisar– para amortizar la deuda contraída por la realización de futuras obras públicas. En 1875 se hace lo propio con 100 leguas cuadradas en venta particular para la construcción de un hospital y un asilo de mendigos.³²

Cruzando los intereses entre la tierra pública y los negocios privados, la compra de las tierras fronterizas del Salado y del Chaco fue una activi-

²⁹ Fernández, Pres y Videla, “Burguesías”, 1999, y Rossi, “Espacios”, 2005.

³⁰ Rossi y Rízzolo, “Leyes”, 2007.

³¹ *Compilación*, decreto del 13 de septiembre de 1859, t. 1, s. a., p. 40, y *Recopilación*, decreto del 20 de agosto de 1873, t. 2, 1901-1931, pp. 340-341.

³² *Compilación*, ley del 30 de noviembre de 1868, t. 2, s. a., p. 46; *Recopilación*, ley del 29 de octubre de 1870, t. 2, p. 83, y ley del 9 de enero de 1875, t. 2, 1901-1931, p. 394. Los datos sobre las tierras de Cánepe se encuentran en Archivo Histórico de la Provincia de Santiago del Estero (AHPSE), Mesa de tierras fiscales, leg. 18, exp. 1083.

dad prioritaria para una élite local que, como lo hicieran los terratenientes de la pampa húmeda, articuló los tres factores que orientarían el proceso: tierra, trabajo y capital que posibilitaron cambios sustanciales en un marco de oportunidades diversificadas.³³ Pero, sujeto a los vaivenes nacionales y atravesado por las propias dificultades provinciales, los primeros procesos de desarrollo ligados a la navegabilidad del río Salado del Norte fracasaron y la provincia se encontró ante la imposibilidad de ingresar al mercado internacional con producciones exportables propias.³⁴ Los sucesivos gobiernos decidieron recurrir a la explotación de la mayor riqueza que disponía el territorio: 10 000 000 de hectáreas boscosas que cobraron dimensión económica junto con las tierras del estado que las contenían en la segunda mitad del siglo XIX. Proceso que lejos de ser pensado como homogéneo, tendría matices diferenciados relacionados con el espacio en que esa tierra y esos bosques se encontraran y con los intentos de desarrollo provincial en áreas más tradicionales.

Durante el interregno intervencionista (1875-1884), signado por las disputas facciosas y la inestabilidad, se realizó un esfuerzo considerable por desarrollar la agricultura desde criterios modernos de producción.³⁵ En 1876 la Legislatura reconoció la deuda de la provincia por la cantidad de 10 051.40 pesos y en remate público se venderían tantas leguas cuadradas como fueran necesarias para pagarla, condicionadas al poblamiento en un plazo máximo de diez meses corridos de la escrituración, imponiendo multas de 50 pesos por legua cuadrada. Características similares tuvo la autorización de 1879.³⁶

El permanente aliento para el desarrollo económico provincial, con base en el establecimiento de colonias de inmigrantes en las tierras públicas provinciales, sufrió frustraciones sucesivas y reorientó el desarrollo agrícola al antiguo corredor del río Dulce, valorizando las tierras y las propiedades de modo exponencial. La expansión de la frontera agropecuaria requirió, por las particularidades de unos terrenos de antiguos bosques que se fueron talando sin controles, de la provisión de agua en forma más permanente que la brindada por la estacionalidad veraniega. Los datos preliminares de que disponemos indican que hubo una entrega masiva de tierras del estado para solventar gastos administrativos y realizar obras públicas, prácticamente todas ubicadas en la frontera del Salado y hacia el este donde iba extendiendo sus límites la provincia. Para estos años,

³³ Oszlak, *Formación*, 1997.

³⁴ Rossi, "Exploraciones", 2004, y "Espacios", 2005.

³⁵ Alen, *Historia*, 1992; Achával, *Historia*, 1988, y Rossi y Rizzolo, "Leyes", 2007.

³⁶ Recopilación, ley del 2 de mayo de 1876, t. 2, 1901-1931, p. 457, y ley del 29 de enero de 1879, t. 3, 1901-1931, p. 356.

es digno mencionar la aparición en los registros legales de la figura del “apoderado de la provincia en Buenos Aires”, que en 1876 fue Adeodato Gondra, “residente en la provincia de Buenos Aires, para que en nombre y representación del gobierno proceda a hacer la venta de la mencionada extensión”.³⁷ En ese mismo año³⁸ se enajenarían en remates públicos tierras del estado condicionadas por 80 000 pesos fuertes, destinados a solventar gastos de la administración, obras públicas destinadas a la agricultura y colonización de terrenos. En este sentido un trabajo reciente ofrece una mirada más precisa de esta relación entre tierras, obras y deudas en un departamento ubicado en las nuevas tierras sobre el límite con Santa Fe y el Chaco.³⁹

Por su parte, el rojismo, aliado incondicional de las políticas impulsadas por el presidente Julio Argentino Roca, se caracterizó por estimular el desarrollo industrial (básicamente del azúcar) con instalaciones en el antiguo corredor del río Dulce y en espacios cercanos a la capital provincial.⁴⁰ La autorización en 1887 para vender tierras públicas corría en la misma dirección que las anteriores, con el aditamento de que la última autorizaba por primera vez al poder ejecutivo para enajenar 376 753 hectáreas dentro o fuera de la provincia y de la forma que estimara más conveniente. El acreedor era el Banco Nacional y la deuda surgía como fruto de sucesivos préstamos realizados al gobierno para afrontar sus deudas. El gobierno además se proponía obtener fondos para construir un hospital y asilo de mendigos, para edificios escolares, construcción de un matadero y las oficinas de Justicia. Otra cuestión importante es que la venta también se podría verificar de modo privado, estableciendo que el monto a pagar no sería inferior a lo tasado por la mesa de Hacienda.⁴¹ La última autorización de nuestro periodo también es de 1887⁴² para contratar un empréstito dentro o fuera del país (situación inédita en la historia provincial) por 8 000 000 de pesos nacionales oro, destinado a crear un banco y afectando la tierra pública de la provincia en extensión y condiciones que se acordaran con los prestamistas, depositando su producto en el mismo banco en caso de enajenar dichas tierras hasta cubrir el empréstito.

³⁷ *Recopilación*, ley del 29 de enero de 1879, t. 3, 1901-1931, p. 598.

³⁸ *Recopilación*, ley de 26 de julio de 1876, t. 2, 1901-1931, pp. 691-692.

³⁹ Sciangula y Castillo, “Tierras”, 2007.

⁴⁰ Gancedo, *Memoria*, 1885, y Alén, *Historia*, 1992.

⁴¹ *Recopilación*, ley del 29 de enero de 1879, t. 3, 1901-1931, p. 356, *Compilación*, ley del 29 de marzo de 1887, s. a., p. 241. Quedaban en el mismo acto derogadas las leyes del 9 de enero de 1875, 30 de septiembre de 1882, 29 de diciembre de 1883 y 11 de diciembre de 1884.

⁴² *Compilación*, ley del 26 de agosto de 1887, s. a., p. 292.

De esta manera, se alentó vivamente la formación de una burguesía comercial ligada a una inmigración urbana con acciones estatales muy concretas, y fue el periodo en el que aparecieron grandes grupos inversoristas extraprovinciales que acapararon las tierras públicas, la mayor parte de ellas sobre los nuevos límites con Santa Fe y el Chaco. Los enormes latifundios serán entonces la marca de registro del liberalismo roquista santiagueño que para 1914 tuvo un periodo de regresión por el conflicto mundial,⁴³ en combinación con la pequeña y mediana propiedad que se ubicaba en los restos de terrenos que los obrajes dejaban. En este contexto encontramos las ventas de tierra en el antiguo Matará, una de las dos divisiones del espacio allende el río Salado del Norte, que significaba alrededor de 50% de la tierra de la provincia.

Matará formaba parte de los espacios históricos de la frontera del río Salado del Norte –límite último que constituido en marca fronteriza fue prácticamente infranqueable durante tres siglos y medio– desde la misma fundación de la ciudad capital de Santiago del Estero. Durante la colonia fue el proveedor de recursos humanos y materiales que abastecían las encomiendas, los ejércitos y las labores mineras del Potosí. Las Actas Capitulares y una aún fragmentaria documentación colonial, traducen esta significación en el peso político de sus representantes. Luego de la revolución, y todavía con su potencial en recursos bastante menguado por la sobreexplotación, su presencia será mucho más activa en tanto que fue la matriz territorial de las dos principales familias que dominaron el espacio político y económico entre 1820 y 1875: los Ibarra y los Taboada. Ambas hicieron de las tierras mataraenses su capital social, pero será a partir de los procesos modernizadores y la puesta en valor de su principal recurso, las maderas de sus dilatados bosques, cuando la frontera del antiguo Matará comenzó a ser atractiva y se puso especial empeño en su expansión.

Del antiguo espacio original, sucesivas desagregaciones territoriales fueron organizando “departamentos” administrativos de los que estudiamos los tres más significativos por la importancia del comercio de tierras: Ibarra, Figueroa y Moreno, que representan 70% del total del antiguo Matará. Allí se concentraron las más importantes enajenaciones de tierras de la época y se encontraba el principal apoyo económico y político de la élite gobernante.

⁴³ Ríos, “Gobiernos”, 1947.

LOS INVERSORES BONAERENSES INCURSIONAN EN EL NORTE

La participación de los inversores foráneos fue estudiada, para el caso santafesino, por Ezequiel Gallo, destacando la presencia de propietarios de la provincia de Buenos Aires y, más concretamente, trabajada por Eduardo Míguez para los inversores ingleses en la frontera norte santafesina, en la expansión de Buenos Aires hacia el sur, en el límite sur entre Córdoba y Santa Fe y en la Patagonia, a partir de la década de 1880.⁴⁴ Recientemente se han continuado estos trabajos pioneros verificándose en el centro sur de Santa Fe el ingreso de inversores de Buenos Aires, otras provincias del interior y destacados comerciantes locales; afinándose en estudios de familias las posibilidades y límites de probar suerte en las nuevas tierras.⁴⁵

La oferta simultánea de las tierras públicas de Buenos Aires y Santiago del Estero implicó que en una primera instancia los inversores con buenas relaciones en los círculos del poder regional y con capital suficiente para poner en producción las nuevas tierras participaran en los negocios de cada provincia. A medida que se fueron cohesionando los poderes provinciales y comenzaron a ponerse en juego políticas de desarrollo regional, quienes estaban en mejor posición de percibir la apertura de nuevos territorios podían participar de cualquiera de los mercados regionales que se ampliaban a medida que se corrían las fronteras internas.

Bajo el taboadismo hubo importantes procesos de enajenación de tierras sobre el Salado: 161 250 ha trasferidas en 1856 en Matará, entre cuyos adquirentes estaban el gobernador Manuel Taboada, su hermano Antonino (jefe de la frontera) y un hijo de este; Absalón Ibarra, primo de los Taboada y hermano de crianza; también participó Amadeo Jaques, el primer agrimensor de la provincia de origen francés, incluyendo a nueve miembros de su familia. En 1857, también sobre las márgenes del Salado, se transfirieron 41 260 ha, y nuevamente se destaca la familia gobernante, pues en esta oportunidad vuelven a comprar Absalón Ibarra y Antonino Taboada, se agrega Gaspar Taboada, otro hermano del gobernador. Estamos hablando de cantidades mucho más pequeñas y colindantes con los de la primera operación. En 1858 se enajenaron 118 125 ha, la mayoría con frente al río Salado. Los adquirentes fueron quince personas, algunos nombres de la familia gobernante y otros posiblemente actuaron como testaferros, pues siete de ellos transfirieron inmediatamente sus hectáreas al entonces gobernador Juan Francisco Borges. En 1859 se vendieron 266 250 ha más en Matará, Salavina y Copo, en un corrimiento que mues-

⁴⁴ Gallo, *Pampa*, 1983, pp. 158-174, y Míguez, *Tierras*, 1985.

⁴⁵ Hora, "Elite", 2002; Frid, "Preludio", 2006, y Reguera, *Patrón*, 2006.

tra una costa del Salado que ya pasó a manos privadas en su mayor parte y una expansión del mercado de tierras hacia históricos territorios poblados con mercedes y pueblos de indios. Una vez más, la venta se efectuó a personas allegadas al poder provincial y miembros de la familia Taboada, y también en esta ocasión tres de ellos transfirieron sus hectáreas al entonces gobernador Borges.⁴⁶

Entre 1865 y 1870 Antonino Taboada adquirió 61 875 ha de tierras del estado; durante estos años comenzó a operar en territorio santiagueño la compra de grandes latifundios por parte de inversores particulares y/o grupos foráneos, como ocurría en la pampa húmeda. Es decir, no debemos presuponer que luego del primer paso de apropiación sobreviniera la inmovilidad del mercado bajo el dominio de los terratenientes. Si bien el proceso tuvo un momento de alza importante, luego continuó con diversos matices en una reincorporación constante que tuvo su punto más álgido cuando se desarrolló la tala del bosque nativo, proceso en el que intervinieron grandes empresas dedicadas a una mal llamada “industria de la madera”, abandonada cuando la deforestación terminó dejando al antiguo bosque como un lastimoso erial.

En ese marco, en mayo de 1870 el poder ejecutivo vendió 187 500 ha a Agustín Cánepa y Cía. como parte del pago por la construcción de la iglesia matriz de la capital santiagueña. Ubicadas en el Fortín Unión –en lo que por entonces se conocía como “Chaco Chico”–, las vendió a terceras personas en julio de 1872. En esta ocasión los adquirentes fueron todos foráneos y ninguno formaba parte de las antiguas redes socioeconómicas. Entre ellos hemos ubicado a Ricardo Newton, quien en 1872 había heredado una fracción de 3 375 ha de la estancia que en 1834 había adquirido su padre en Chascomús.⁴⁷ Entre los participantes del negocio con tierras públicas en Buenos Aires está Emilio Teodoro Meyer, quien había comprado 2 700 ha en Bragado en 1872, y dos años después compró 1 367 ha en Rauch. Asimismo Baldomero Lausen (o Waldemar Lawsen) compró en Bragado 12 500 ha y 8 100 ha el 9 de julio de 1872.⁴⁸

En Santiago del Estero, en ese mismo año de 1870 a través de cuatro decretos del poder ejecutivo provincial, se transfirieron a Adolfo Carranza 1 275 000 ha ubicadas en el mismo territorio que las de Cánepa,⁴⁹ pero Carranza no se quedaría con estas propiedades, pues las vendió a inversores de Buenos Aires: en 1873 vendió 850 000 ha a la sociedad de Bernardo de

⁴⁶ Ríos, “Gobiernos”, 1947, y Rossi, “Espacios”, 2005.

⁴⁷ Archivo General de la Nación (AGN), Sucesiones 7217 y Protocolos de escribanos, reg. 1, f. 211, 19 de septiembre de 1834.

⁴⁸ Las compras en Buenos Aires en Valencia, *Tierras*, 2005.

⁴⁹ Ríos, “Gobiernos”, 1947, y Rossi, “Espacios”, 2005.

Irigoyen y Anacarsis Lanús. El primero, con un inicio modesto en Buenos Aires, había comprado un año antes 8 100 ha al estado en el partido de Junín, y más tarde también establecería estancias en Santa Fe y Córdoba. En 1881, Ambrosio Lezica y Lanús también le compraron 429 375 ha, y Alejo Arocena las últimas 101 500 ha. Lezica había comprado al estado 380 ha en Salto en 1867 y Alejo Arocena hizo lo mismo con tres lotes de 8 100 ha en Tapalqué en 1873. Es decir, estamos en presencia de medianos a grandes inversores en la provincia de Buenos Aires, pero no necesariamente son los más acaudalados para el periodo estudiado, ya que estos, sin haberse cerrado todavía la posibilidad de incorporar tierras públicas a su patrimonio en la pampa, se convirtieron en grandes latifundistas en Santiago del Estero.⁵⁰

En 1873 también se transfirieron a Bonorino y López Blanco, quienes provenían de Buenos Aires, 187 400 ha ubicadas entre las de Carranza y al sur de las de Cánepe. Lo interesante es que los agrimensores provinciales advirtieron que las tierras no estaban donde decían los denunciantes, pero de todos modos aconsejaron que pagaran la suma que el estado pedía y que se las entregaran. A mediados del siglo XX y sin haber encontrado documentación que avalara la tenencia de las tierras, se sospechaba que habían quedado, al menos en su mayor parte, en territorio de la provincia de Santa Fe por el último trazado de límites de esa provincia con la de Santiago del Estero.⁵¹

Cabe consignar que en paralelo a estos grandes procesos de apropiación territorial, los estudios realizados con las copias de mensuras de la Dirección General de Catastro muestran para los departamentos de Figueroa e Ibarra (más algunos terrenos que quedaron por divisiones posteriores en los departamentos de Sarmiento y Taboada) un mercado de tierras muy activo en torno a pequeñas y medianas propiedades ubicadas entre estas grandes extensiones. Estas tierras cuyos tamaños van de 937 hasta 5 600 ha, estaban en poder de antiguas familias, algunas de muy clara filiación étnica, otras relacionadas al poblamiento militar de los territorios y definitivamente afincadas como población fronteriza, y recién a finales de siglo algunas propiedades comenzaron a cambiar de titularidad, pero en general la alta rotación se produce entre los mismos miembros de la familia o vecinos que comparten similares posicionamientos socioeconómicos. La producción de estos pequeños espacios se destinaba a la agricultura de

⁵⁰ Véanse Gallo, *Pampa*, 1983; Harispuru, "Familia", 1986; Sábato, *Clase*, 1991, y Valencia, *Tierras*, 2005.

⁵¹ Rossi, "Espacios", 2005.

subsistencia y a la cría de ganado menor y, en muchas ocasiones, la cabeza de familia era una mujer.

El interregno intervencionista fue una etapa muy crítica políticamente y el mayor énfasis de los gobernantes –provisorios, perseguidos, denunciados, encarcelados, reemplazados hasta el punto en que en un año hubo tres, con golpes institucionales y milicias nacionales intentando controlar las caóticas situaciones– en relación con el mercado de tierras, inició un proceso desde una doble dirección. Mientras impulsaba el desarrollo de la agricultura bajo parámetros modernos (para ello necesitaba de una provisión de agua más regular) fue orientando la instalación de los establecimientos agrícolas hacia zonas cercanas al río Dulce. La mayor parte de los nuevos propietarios –muchos de ellos inmigrantes españoles e italianos– prefería radicarse en la ciudad capital, que por la época modificaba su fisonomía y los parámetros de urbanidad y resultaba atractiva como nunca lo había sido. Se conformaba entonces un nuevo sector que prefería instalarse en la ciudad y disfrutar de sus comodidades, y no tener que viajar muchos kilómetros para atender sus establecimientos.⁵² De modo que los departamentos Capital, Banda y Robles fueron los que registraron el mayor movimiento de tierras con valores más altos cuanto más cercana se encontraban al río. El Salado y su movimiento expansivo hacia el naciente no tendrían mayor interés para el estado provincial salvo en los casos de cobros de tasas e impuestos como contribuciones directas, o directamente algunas ventas de tierras, que le permitían ingresar recursos a una Tesorería siempre endeudada con el banco de turno.

Llegado el año 1880, sobre el final del periodo en cuestión y cuando comenzaron a ingresar sistemática y progresivamente hasta 1900 los compradores forasteros –de modo individual, en sociedades pequeñas o grupos económicos de gran relevancia, interesados en los buenos negocios que podían realizar con las tierras de la frontera chacosantiagueña y con las maderas de sus bosques–, el espacio volvería a concitar la atención gubernativa, ahora desde la preocupación por organizar un corpus legal que diera cierto orden al incumplimiento reinante. Será entonces con el rojismo cuando las tierras del antiguo Matará, avanzando aceleradamente su ocupación hacia los límites del Chaco y del norte santafesino, cobren un renovado interés al ritmo de las acciones de venta, las divisiones, las reventas en tiempos muy cortos y las grandes especulaciones financieras con la tierra pública.

Cuando analizamos cada departamento encontramos que entre 1880 y 1899, en los departamentos Ibarra, Sarmiento y Taboada se negociaron

⁵² Gancedo, *Memoria*, 1885, y Fazio, *Memoria*, 1889.

443 089 ha. 1898 fue el año de mayor cantidad de transferencias, donde 70% de los terrenos quedó en manos de compradores foráneos. Aquí la presencia más fuerte es la de Ramón Santamarina, Luis E. Zuberbühler y otros integrantes del Sindicato para la Compra de Tierras. Sobre Ramón Santamarina ya conocemos por el completo estudio de Andrea Reguera sus comienzos como inmigrante gallego en el comercio de Buenos Aires y su posterior traslado a Tandil, al sur de la provincia, combinando la actividad comercial con la compra de tierras al estado y a los particulares, que lo llevaron a acumular 281 727 ha distribuidas en 33 estancias, además de 26 solares, quintas y chacras.⁵³ Luis Zuberbühler invirtió en tierras tanto en Neuquén como en Santiago del Estero: en el sur compró 15 000 ha a otros particulares y en el norte compró al estado, junto a sus hermanos y otros socios, 331 855 ha.⁵⁴ Además, otras compras menores realizadas por Enrique Monrad, Carlos Rosso, Ambrosio Picot, Guillermo Grant, originario de Azul (provincia de Buenos Aires) y Henry Coffin (de Rosario, provincia de Santa Fe) compraron en sociedad un total de 15 500 ha en varias parcelas.⁵⁵

En el departamento Figueroa se negoció un volumen de 167 098 ha. De estas, 96 561 pertenecían a la familia Taboada por las compras realizadas entre 1857 y 1859, que antes hemos mencionado, y se concentraron en manos de Benito Passo, proveniente de Buenos Aires. El resto de la tierra pertenecía al estado provincial y fue negociada entre antiguos miembros de la élite taboadista y los miembros de las nuevas élites rojistas en proceso de repetir el ciclo de funcionario a terrateniente. Burócratas de todos los niveles se encuentran en las listas de compradores, inclusive el segundo de los grandes propietarios, Luciano Loto, quien reconoce un origen étnico en las familias de caciques indígenas, en sucesivas compras fue reuniendo parcelas de regular tamaño hasta convertirse en el poseedor de más de 14 000 ha, que para el departamento es un volumen muy importante.

En cuanto a las tierras de Moreno, son las que reconocen la mayor presencia de compradores forasteros y las mayores enajenaciones. Los nombres de Ramón Santamarina con 1 211 805 ha y con sus compartes otros 2 877 305, Luis Zuberbühler, Luis Saldívar, Julio Hosman, J. E. de la Fuente, Julio Villate con 331 855 ha y Atanacio Rodríguez con 65 500 ha,⁵⁶ nos ponen en presencia de un conjunto de propietarios en cuyas manos

⁵³ Reguera, *Patrón*, 2006, pp. 27-44.

⁵⁴ Blanco, "Tierra", 2002, pp. 309-311, y Sciangula y Castillo, "Tierras", 2007.

⁵⁵ Dirección General de Catastro de Santiago del Estero (en adelante DGCSE), Mensuras 3, 8, 11, 15, 24 y 34, de los actuales departamentos Juan Felipe Ibarra y Sarmiento.

⁵⁶ DGCSE, Mensuras 44 y 46-49 del departamento Moreno, 39 del departamento Ibarra, 39 del departamento Figueroa.

se encontraban más de 3 000 000 de hectáreas que en realidad no sabían muy bien a qué otros departamentos pertenecían porque en sí ya era una superficie mayor a la totalidad del espacio departamental. En realidad estas tierras no fueron compradas directamente al estado provincial, por lo menos en su gran mayoría, sino al banco que por acuerdos con el estado santiagueño realizaba importantes préstamos al tesoro provincial tomando como garantía tierras de la frontera, de las que sólo consignaba la cantidad dejando la ubicación de las mismas para cuando se estuviera en condiciones de venta.⁵⁷ El resto de las tierras de Moreno, poco menos de 6% del total –parcelas de 937, 1 874 o muy pocas de 3 749 ha–, estaba en manos de antiguos propietarios, gente que se incorporaría activamente al trabajo en los obrajes y que eran nexos fundamentales para los dueños de estos por el gran conocimiento que tenían de las tierras.

CONCLUSIONES

Los estudios sobre traspasos de tierras públicas y los nuevos trabajos sobre historia local y regional que han incursionado en las compraventas entre particulares nos permiten demostrar que la constitución del mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires fue un proceso gradual iniciado a fines del siglo XVIII, cuando comenzaron a poblar las tierras defendidas por los fuertes; se intensificó en la década de 1820, una vez que la propiedad privada de la tierra estuvo garantizada por los gobiernos independientes, y para 1880 estaba en pleno funcionamiento. Esto supone que la campaña bonaerense se estaba insertando en la economía de mercado capitalista mundial, a partir de la movilidad geográfica de la frontera productiva, que se corrió hacia el sur y al oeste con la presión de los nuevos ocupantes durante todo el siglo XIX, la consiguiente ampliación del consumo interno y las posibilidades de insertar la producción en el mercado internacional. Desde fines de la década de 1870 en adelante, mientras en los partidos bonaerenses ya ocupados se fortalecía el mercado de tierras, algunos de los compradores de tierras públicas y otros que ya habían consolidado sus patrimonios incursionaron en el negocio con tierras en los nuevos espacios del noroeste del país. Por supuesto que otros lo harían siguiendo la ampliación de la frontera hacia el sur, tal como lo han demostrado los estudios de Graciela Blanco y Susana Bandieri.⁵⁸

⁵⁷ Sciangula y Castillo, “Tierras”, 2007.

⁵⁸ Blanco, “Tierra”, 2002, y Bandieri, “Discurso”, 2005.

A pesar de que es notoria la diferencia de los grupos de propietarios entre Buenos Aires y Santiago del Estero, pues son muchos más los que acceden a la tierra en la primera, pueden distinguirse algunas características comunes en el proceso de transferencia de la tierra pública a manos privadas y la constitución de los mercados de tierras. En primer lugar, en ambas provincias hubo un movimiento simultáneo de importantes capitales provinciales que, con vinculaciones en las esferas del poder político y la toma de decisiones sobre el reparto de tierras, consiguieron acceder a grandes porciones del espacio a ocupar. En segundo lugar, encontramos un grupo significativo de inversores locales con menores recursos pero con buenas posibilidades de acceder a predios de dimensiones pequeñas y medianas. La ocupación sin títulos está menos estudiada para el caso santiagueño, y se cerraba como alternativa en Buenos Aires para los últimos años del periodo abordado aquí, pero seguramente un estudio más afinado de las escrituras, y las mensuras, nos permitirá establecer interesantes comparaciones.

Finalmente, la perspectiva comparada de ambos espacios regionales nos ha permitido dar los primeros pasos en la búsqueda de continuidades en la conformación de las élites propietarias en Argentina y la constitución del mercado de tierras en el nivel nacional. Si bien los casos encontrados no son muchos y queda para futuros trabajos el seguimiento de esos propietarios para saber hasta qué punto se trataba de compras especulativas o de la puesta efectiva en producción de la tierra, es evidente que desde el inicio de la enajenación de la tierra pública y, cada vez más, a medida que avanzamos hacia el cierre de las fronteras, un pequeño grupo de inversores dominó la demanda y aprovechó su acceso a la información y sus vinculaciones políticas y comerciales para convertirse en grandes latifundistas. Además, comprobamos que la oferta de tierras públicas en cada provincia fue generando un mercado antes del cierre de las fronteras, de modo que las posibilidades de inversión se multiplicaban según como cada inversionista tuviera la información adecuada y el capital necesario para comprar al Estado en los nuevos espacios que se abrían o a los particulares en las zonas de más antiguo asentamiento. Así, este trabajo es un aporte a la caracterización del capitalismo en Argentina, en la medida en que permite ver la transición en la utilización del factor tierra, como ha explicado Andrea Reguera, cuando las alianzas del sector dirigente nacional con los sectores dominantes locales posibiliten la formación del Estado-nación y el mercado interno desde fines del siglo XIX a inicios del XX.⁵⁹

⁵⁹ Reguera, "Presentación", 2006, pp. 11, 15-16.

FUENTES CONSULTADAS

Archivos

- AGN Archivo General de la Nación, Buenos Aires.
AHPSE Archivo Histórico de la Provincia de Santiago del Estero, Santiago del Estero.
DGCSE Dirección General de Catastro de Santiago del Estero, Santiago del Estero.

Bibliografía

- ACHÁVAL, NÉSTOR, *Historia de Santiago del Estero. Siglos XVI-XIX*, Santiago del Estero, Editorial de la Universidad Católica, 1988.
- ADELMAN, JEREMY, *Frontier Development. Land, Labour, and Capital on the Wheat Lands of Argentina and Canada, 1890-1914*, Oxford, Clarendon Press, 1994.
- ALEN LASCANO, LUIS C., *El obraje*, Buenos Aires, Centro Editor de América Latina, 1972.
- _____, *Historia de Santiago del Estero*, Buenos Aires, Plus Ultra, 1992.
- BANDIERI, SUSANA, “La posibilidad operativa de la construcción histórica regional o cómo contribuir a una historia nacional más complejizada” en SANDRA FERNÁNDEZ y GABRIELA DALLA CORTE (comps.), *Lugares para la historia. Espacio. Historia regional e historia local en los estudios contemporáneos*, Rosario, Universidad Nacional de Rosario, 2001.
- _____, “Del discurso poblador a la praxis latifundista: la distribución de la tierra pública en la Patagonia”, *Mundo Agrario*, núm. 11, primer semestre, en <www.mundoagrario.unlp.edu.ar>, 2005.
- BANZATO, GUILLERMO D., “Antiguos debates y nuevos aportes en torno a la legislación sobre ocupación y propiedad de la tierra en la provincia de Buenos Aires hasta 1880”, *Anuario del Instituto de Historia Argentina*, Universidad Nacional de la Plata, núm. 5, 2005, La Plata, pp. 7-45.
- _____, *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*, Bernal, Editorial de la Universidad Nacional de Quilmes, 2005.
- _____, “El mercado de tierras en la expansión de la frontera pampeana. Una mirada local: Chascomús, 1780-1912”, 52 Congreso Internacional de Americanistas, Sevilla, 2006.
- _____, “La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense. Chascomús y Junín, 1860-1890”, XX Jornadas de Historia Económica, Mar del Plata, 2006.

- _____ y SOL LANTERI, “Forjando la frontera. Políticas públicas y estrategias privadas en el Río de la Plata, 1780-1860”, *Historia Agraria*, año XVII, núm. 43, 2007, pp. 435-458.
- BARSKY, OSVALDO y JULIO DJENDEREDJIAN, *Historia del capitalismo agrario pampeano: la expansión ganadera hasta 1895*, Buenos Aires, Siglo XXI Editores Argentina/Universidad de Belgrano, 2003.
- BLANCO, GRACIELA, “Tierra, ganado y empresas en Neuquén. Poder público e inversiones privadas (1880-1970)”, tesis doctoral, Argentina, Universidad Nacional de La Plata, 2002 (inédita).
- BROWN, JONATHAN, *Historia socioeconómica de la Argentina. 1776-1860*, Buenos Aires, Instituto Di Tella/Siglo Veintiuno Editores, 2002 (1a. ed. 1979).
- CANEDO, MARIANA, *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos, 1600-1860*, Mar del Plata, Grupo de Investigación en Historia Rural Rioplatense-Universidad Nacional de Mar del Plata, 2000.
- Compilación autorizada de leyes de la provincia de Santiago del Estero*, Santiago del Estero, s. e., s. a.
- CORTÉS CONDE, ROBERTO, *El progreso argentino. 1880-1914*, Buenos Aires, Sudamericana, 1979.
- _____, *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*, Buenos Aires, Sudamericana/Universidad San Andrés, 1997.
- D'AGOSTINO, VALERIA, “Mercados de tierras en el ‘nuevo sur’: los partidos de Arenales y Ayacucho entre 1824 y 1885”, XX Jornadas de Historia Económica, Mar del Plata, 2006.
- DI LULLO, ORESTES, *Reducciones y fortines*, Santiago del Estero, s. e., 1949.
- ESPINOSA, MARIANA, “Un acercamiento al proceso de ocupación y traspaso de tierra de Figueroa –antiguo Matará Norte–, Santiago del Estero, 1880-1900”, VIII Congreso de Antropología Social, Salta, 2006.
- FAZIO ROJAS, LORENZO, *Memoria descriptiva de la provincia de Santiago del Estero*, Buenos Aires, Compañía Sudamericana de Billetes de Banco, 1889.
- FERNÁNDEZ, SANDRA, ADRIANA PRES y OSCAR VIDELA, “Burguesías regionales” en MARTA BONAUDO (dir. de t.), *Nueva historia argentina. Liberalismo, Estado y orden burgués. 1852-1880*, Buenos Aires, Sudamericana, 1999.
- FERREYRA, ANA INÉS, “Los usos de la tierra en Córdoba. Acceso, tenencia, enajenación y relaciones sociales, 1820-1855” en MARTA VALENCIA y SONIA REGINA DE MENDONÇA (org.), *Brasil e Argentina. Estado, agricultura e empresários*, Río de Janeiro y La Plata, Vicio de Leitura/Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, 2001, pp. 47-86.
- FRID, CARINA, “Preludio a la pampa gringa: expansión ganadera y crecimiento económico en la provincia de Santa Fe (1840-1870)”, *Red de Estudios Rurales*, Buenos Aires, 2006, mimeo.
- GALLO, EZEQUIEL, *La pampa gringa*, Buenos Aires, Sudamericana, 1983.

- GANCEDO, ALEJANDRO, *Memoria descriptiva de la provincia de Santiago del Estero*, Stiller & Laass, Buenos Aires, 1885.
- GARAVAGLIA, JUAN CARLOS, “La propiedad de la tierra en la región pampeana bonaerense: algunos aspectos de su evolución histórica (1730-1863)” en RAÚL FRADKIN y JUAN CARLOS GARAVAGLIA (eds.), *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865*, Buenos Aires, Prometeo Libros, 2004, pp. 65-106.
- HARISPURU, ADELA, “Familia y gran propiedad en la provincia de Buenos Aires (1880-1970)”, tesis doctoral, Argentina, Universidad Nacional de La Plata, 1986 (inédita).
- HORA, ROY, “La élite social argentina del siglo XIX. Algunas reflexiones a partir de la historia de la familia Senilloso”, *Anuario IEHS*, núm. 17, 2002, pp. 291-323.
- HUTCHINSON, TOMAS J., *Buenos Aires y otras provincias argentinas con extracto de un Diario de la Exploración del Río Salado en 1862 y 1863*, Buenos Aires, Imprenta del Siglo, 1866.
- INFESTA, MARÍA ELENA, *La pampa criolla*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 2003.
- LÓPEZ, CRISTINA DEL C., “Inversionistas en tierras del área rural de San Miguel de Tucumán a fines del periodo colonial (1760-1810)” en SARA MATA DE LÓPEZ, *Persistencias y cambios: Salta y el noroeste argentino. 1770-1840*, Rosario, Prohistoria/Manuel Suárez, 1999, pp. 119-148.
- MASCIOLI, ALEJANDRA, *Productores y propietarios al sur del Salado (1798-1860)*, Mar del Plata, Grupo de Investigación en Historia Rural Rioplatense-Universidad Nacional de Mar del Plata, 2004.
- MIGUEZ, EDUARDO JOSÉ, *Las tierras de los ingleses en la Argentina, 1870-1914*, Buenos Aires, Editorial de Belgrano, 1985.
- MORONI, MARISA, “La nacionalización de la frontera pampeana y la formación del Estado argentino”, *Secuencia*, Instituto Mora, núm. 67, 2007, pp. 69-89.
- OSORIO SILVA, LIGIA MARÍA, “Tierras nuevas y la construcción del Estado en Brasil y Argentina”, *América Latina en la Historia Económica. Revista de Investigación*, vol. 45, núm. 25, 2006, pp. 45-71.
- OSZLAK, OSCAR, *La formación del Estado argentino. Orden, progreso y organización nacional*, Buenos Aires, Planeta, 1997.
- POLANYI, KARL, *La gran transformación*, México, FCE, 1992 (1a. ed. 1944).
Recopilación de códigos, leyes y decretos, Santiago del Estero, 1901-1931.
- REGUERA, ANDREA, “Formar y transmitir el patrimonio en la pampa bonaerense del siglo XIX. El caso de Hipólito Piñero: vicisitudes de una familia para continuar”, *Anuario del Centro de Estudios Históricos*, años 2-3, núms. 2-3, 2002-2003, pp. 17-40.
_____, *Patrón de estancias. Ramón Santamarina: una biografía de fortuna y poder en la pampa*, Buenos Aires, EUDEBA, 2006.

- _____, “Presentación. La modernidad de la transición. Las diferentes vías al capitalismo en Europa y América Latina” en ANDREA REGUERA (comp.), *Los rostros de la modernidad. Vías de transición al capitalismo. Europa y América Latina siglos XIX-XX*, Rosario, Prohistoria, 2006, pp. 9-23.
- REYDON, BASTIAAN y LUDWIG PLATA, “La intervención en el mercado de tierras: posibilidades y limitaciones” en BASTIAAN REYDON y PEDRO RAMOS (orgs.), *Mercado y políticas de tierras*, Campinas, São Paulo, Instituto de Economía-Universidade Estadual de Campinas, 1996.
- RÍOS, RICARDO S., “Los gobiernos no cuidaron el patrimonio del Estado y algunos gobernantes enajenaron las tierras fiscales en beneficio personal. Antecedentes sobre la venta de grandes extensiones de tierras públicas”, *Revista de la Junta de Estudios Históricos de Santiago del Estero*, año V, núms. 15-18, 1947, Santiago del Estero.
- ROSSI, MARÍA CECILIA, “Exploraciones y estudios sobre los nuevos espacios económicos durante el siglo XIX. Santiago del Estero, 1850-1875”, *Mundo Agrario*, núm. 9, 2004.
- _____, “Espacios y relaciones de poder. Su articulación en Santiago del Estero durante el proceso inicial del implante de la modernidad”, tesis doctoral, Argentina, Universidad Nacional de La Plata, 2005 (inédita).
- _____, y ANTONIO RIZZOLO BURGOS, “Las leyes sobre tierras públicas en Santiago del Estero, 1857-1888”, XI Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia, 2007.
- SABATO, HILDA, *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*, Buenos Aires, Sudamericana, 1989.
- SÁBATO, JORGE F., *La clase dominante en la Argentina moderna. Formación y características*, Buenos Aires, Centro de Investigaciones Sociales sobre el Estado y la Administración/Imago Mundi, 1991.
- SAGUIER, EDUARDO, *Mercado inmobiliario y estructura social. El Río de la Plata en el siglo XVIII*, Buenos Aires, Centro Editor de América Latina, 1993.
- SCHALLER, ENRIQUE CÉSAR, “El proceso de distribución de la tierra en la provincia de Corrientes (1588-1895)”, *Anuario del Centro de Estudios Históricos Prof. Carlos S. A. Segreti*, núm. 1, 2001, pp. 129-186.
- SCHMIT, ROBERTO, *Historia del capitalismo agrario pampeano. Los límites del progreso: expansión rural en los orígenes del capitalismo rioplatense*, Siglo Veintiuno/Universidad de Belgrano, 2008.
- SCIANGULA, DARÍO y JAVIER CASTILLO, “Las tierras de Moreno: escritura primigenia sobre los modos de ocupación y traspaso de tierras en el Departamento Moreno, Santiago del Estero, entre 1850 y 1904”, informe sobre el proyecto Tierra y Sociedad en Santiago del Estero, 2007.
- TERUEL, ANA, *Misiones, economía y sociedad. La frontera chaqueña del noroeste Argentino en el siglo XIX*, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, 2005.



- TOGNETTI, LUIS ALBERTO, “La formación del mercado de tierras. Las transacciones inmobiliarias rurales en la frontera sureste de Córdoba 1860-1880” en *XX Jornadas de Historia Económica*, Mar del Plata, 2006.
- _____, “La definición de los derechos de propiedad en un espacio común de la frontera de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires a fines del siglo XIX” en *Jornadas de Investigación y Debate “Trabajo, propiedad y tecnología en el mundo rural argentino”*, Bernal, 2008.
- _____, “La compraventa y los precios de la tierra en el sur de Córdoba, 1860-1880”, *XXI Jornadas de Historia Económica*, Caseros, 2008.
- VALENCIA, MARTA, *Tierras públicas-tierras privadas*, La Plata, Editorial de la Universidad Nacional de La Plata/Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 2005.
- _____, y GUILLERMO BANZATO, “La venta de tierras públicas a los ocupantes. Buenos Aires, 1878”, XI Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia, Tucumán, 2007.
- YOCCA, ALEJANDRO, “Tierra y población en la frontera santiagueña del río Salado (1810-1851)”, XI Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia, Tucumán, 2007.
- WALTER, CARLOS, *La conquista del desierto*, Buenos Aires, EUDEBA, 1970.
- ZEBERIO, BLANCA, “El estigma de la preservación. Familia y reproducción del patrimonio entre los agricultores del sur de Buenos Aires, 1880-1930” en MARÍA MÓNICA BJER y ANDREA REGUERA, *Problemas de la historia agraria. Nuevos debates y perspectivas de investigación*, Tandil, Instituto de Estudios Histórico-Sociales, 1995, pp. 155-181.