

**ASOCIACIÓN ARGENTINA DE HISTORIA ECONÓMICA
UNIVERSIDAD NACIONAL DE RÍO CUARTO**

**XXII JORNADAS DE HISTORIA ECONÓMICA
Río Cuarto (Córdoba)
21-24 de septiembre de 2010**

ISSN 1853-2543

**Las transacciones inmobiliarias rurales en la frontera sur de Córdoba, Río Cuarto
1860- 1880**

Luis Alberto Tognetti
CONICET- Centro de Estudios Históricos
“Prof. Carlos Segreti”

Introducción

Esta ponencia constituye un avance parcial de una investigación mayor que tiene por objeto estudiar la conformación del mercado de la tierra para un espacio de la región pampeana, comprendida dentro de la jurisdicción de Córdoba, durante la segunda mitad del siglo XIX¹. La decisión de acotar el trabajo a las tierras del departamento Río Cuarto obedeció a que durante el período escogido todavía formaba parte de la frontera sur de Córdoba. En efecto, los desplazamientos de las líneas de defensas ocurridas entre 1864 y 1869, la situaron sobre el río Quinto, límite austral de la unidad administrativa y de la provincia hasta la denominada “Campaña al Desierto”.

Tanto el recorte temporal como el espacial permitirían observar cómo influyó la expansión de la frontera sobre las transacciones inmobiliarias. Uno de los interrogantes que se pretende responder es si la circunstancia antes aludida se puso de manifiesto a través de un mayor interés por ejercer el dominio efectivo sobre el suelo. Además, la pesquisa permitiría conocer bajo qué condiciones se desarrollaba la propiedad privada y qué mecanismos se pusieron en juego para transmitirla.

El análisis practicado se concentró en torno a dos variables el número de operaciones y la superficie transferida por medio de ellas. Establecer esas magnitudes permitiría develar la

¹ Esta investigación se lleva a cabo en el marco del proyecto “Cuestiones agrarias argentinas: Estado, mercado de tierras, formación de patrimonios, estrategias de de producción, trabajo y reproducción social en las provincias de Buenos Aires y Córdoba 1780-1914”, dirigido por Ana Inés Ferreyra, CONICET.

incógnita respecto de si las compraventas se consolidaron como la principal forma de acceso a la propiedad.

También, a partir de esa información, es posible avanzar sobre otros aspectos. Como por ejemplo, qué factores influyeron del lado de los oferentes de la tierra. Y en relación con ellos, si es posible identificar circunstancias específicas que promovieron la enajenación de los derechos del suelo. A su vez, como contrapartida, se podrían advertir qué motivaciones mostraron los compradores.

Finalmente, el seguimiento del conjunto de las transacciones permitiría indagar acerca de la distribución de la propiedad y de cómo fue variando a lo largo de los años indagados.

El estudio de las transacciones abarcó sólo las practicadas entre los particulares pues, si bien los avances de la frontera permitieron la incorporación de nuevas tierras bajo el dominio fiscal, el proceso para su privatización no forma parte de los objetivos establecidos para este trabajo.

Responder a los interrogantes planteados más arriba, obligó a realizar una búsqueda exhaustiva sobre los cinco registros de protocolos notariales que existían en el ámbito de la provincia, para la época. Para lo cual se revisaron 140 tomos y se identificaron 400 escrituras con información referida a las transacciones con propiedades de Río Cuarto.

A su vez, los datos reunidos en aquella fuente se complementaron con los provenientes del Archivo de Mensuras Judiciales. Esta documentación contenía datos sobre la superficie de los inmuebles, sus linderos y los orígenes de la propiedad.

Las transacciones inmobiliarias rurales y el mercado de tierras

El estudio de las transacciones inmobiliarias rurales, ocurridas durante el siglo XIX, estuvo asociado, inicialmente, a la problemática del mercado de la tierra. Uno de los trabajos pioneros en la temática fue *El progreso argentino* de Roberto Cortés Conde. En este texto se planteó que aquel mercado operaba sin mayores restricciones desde 1880. Esta afirmación se contraponía a la idea ampliamente difundida en la literatura agraria de que los terratenientes controlaron ese factor de tal forma que pudieron manipular su precio. Por el contrario, su análisis de la problemática demostraba que el aumento sostenido que experimentó el precio del suelo obedeció al juego entre la oferta y la demanda y no a una maniobra de aquel tipo. Es interesante destacar que para este autor el mercado no operó con

anterioridad, a aquel año, por las consecuencias de la política de tierras que desplegó el Estado. En efecto, la superficie de los inmuebles fiscales privatizados fue de tal magnitud que finalmente determinó los precios del conjunto de los bienes raíces. Por esta razón, sostuvo que para que el mercado operara sin distorsiones se requerían tres condiciones: cierre de la frontera; privatización del suelo y expansión de la red ferroviaria².

Con posterioridad la problemática fue abordada por otros autores pero cuyo interés central no era el estudio del mercado de la tierra, aunque en sus interpretaciones remitieron a éste. Por ejemplo, Hilda Sábato, al analizar la expansión del lanar ocurrida a partir de la década de 1840, consideró al intenso movimiento de compraventas como la manifestación de aquel mercado. Al igual que Cortés Conde, sostuvo que la incorporación de las tierras de la frontera afectó su normal desenvolvimiento. Sin embargo, reconoció que esa situación favoreció a los grandes propietarios, fortaleciendo el carácter extensivo de la empresa pecuaria bonaerense³.

De esta forma, la cuestión en torno a las consecuencias que la privatización de la tierra pública tuvo sobre el desarrollo del mercado comenzó a concentrar la atención de otros investigadores. Pero para responder a esa inquietud debieron ampliar el estudio de la problemática a la primera mitad del siglo XIX. Hay que recordar que la provincia de Buenos Aires constituía un caso especialmente propicio pues sus elites llevaron adelante una importante expansión territorial durante aquellos años.

Los resultados que arrojaron esos estudios muestran diferencias significativas en el desarrollo de ese proceso al norte y al sur del río Salado. Respecto de la parte septentrional, Guillermo Banzato se concentró en la operatoria inmobiliaria de los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte. Este seguimiento le permitió identificar cuatro ciclos expansivos; que se sucedieron en las décadas de 1820, 1830, 1850 y 1860. En cuanto a la tendencia a largo plazo, el autor pudo constatar un proceso de fraccionamiento de la tierra, originado, principalmente, en la partición hereditaria. En otra dirección, este trabajo le permitió identificar algunas de las consecuencias de la privatización de la tierra pública. La primera es que las ventas que realizó el Estado condicionaron a las transacciones realizadas con inmuebles de origen privado pero no al punto de inhibirlas. La segunda es que el

² Cortés Conde, Roberto (1979) *El progreso argentino 1880-1914*. Buenos Aires, Sudamericana, p. 152.

³ Sábato, Hilda (1989) *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires, la fiebre del lanar 1850-1880*. Buenos Aires, Sudamericana, p.58.

precio del suelo subió de manera constante desde mediados del siglo XIX⁴.

Para los partidos al sur del río Salado los resultados de las investigaciones ofrecen matices importantes. Alejandra Mascioli al analizar el caso de Dolores encuentra un proceso similar al que ya se describió en el párrafo anterior, pero no idéntico. En este caso, la operatoria inmobiliaria resultó más influida por la compraventa. La autora sostiene que para la década del 20 la forma de acceso más extendida a la propiedad era la compra y para fines de 1850 sólo se la podía alcanzar por medio de esa transacción monetaria⁵.

Valeria Mosse llevó a cabo un estudio similar para las tierras de Tandil. En este partido, corroboró la existencia de momentos en los que se expandieron las transacciones en las décadas de 1830, 1850 y de 1860 a 1870, indicando la presencia de movimientos similares a los detectados por Banzato al norte del río Salado. Pero la tendencia al fraccionamiento tardó más en manifestarse. Además, si bien las compraventas fueron importantes; las familias se mostraron proclives a retener la propiedad de una a otra generación⁶.

En tanto, Valeria D'Agostino al revisar las transacciones con inmuebles de los partidos de Arenales y Ayacucho, entre 1824 y 1885, ha podido comprobar el peso de la herencia en la formación de nuevos patrimonios. De modo que, hacia 1864, sobre un total de 58 propiedades 37 se originaron por compraventa y 18 por herencia. Para el final del período la sucesión se consolidó como la forma más importante para acceder al dominio del suelo. Según los datos aportados por la autora, para un total de 183 propiedades, 131 se originaron por medio de la herencia. Mientras que por compra se conformaron las restantes. Así, para 1885 el 70 % de los propietarios accedió a esa condición por la herencia⁷.

En cambio, el estudio de la problemática para la provincia de Córdoba se encuentra menos desarrollado. Aun así, las investigaciones realizadas han permitido dilucidar que las transacciones con inmuebles rurales fueron poco significativas en número y en superficies a lo largo de la primera mitad del siglo XIX. Para Ana Ferreyra el escaso dinamismo que

⁴ Banzato, Guillermo (2005) *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte 1780-1880*, Quilmes, Universidad Nacional de Quilmes, pp. 132, 134, 136, 152, y 203-205.

⁵ Mascioli, Alejandra (2002) "Camino de acceso al usufructo y propiedad legal de la tierra en la frontera bonaerense. Dolores, 1798-1860", en: *Quinto Sol*, Año 6 N° 6, pp.69- 106, ps. 86 y 97.

⁶ Mosse, Valeria (2009) "La construcción estatal en la frontera sur. Un análisis a partir de los derechos de propiedad", en: Ferreyra, Ana (directora) *Cuestiones agrarias argentinas. Estado, mercado de tierras, formación de patrimonio y estrategias de producción en la provincia de Buenos Aires y Córdoba, 1780-1914*, Córdoba, Centro de Estudios Históricos "Prof. Carlos S.A. Segreti", en prensa, pp. 8, 11-12.

⁷ D'Agostino, Valeria (2006) "Mercados de tierras en el "nuevo sur": los partidos de Arenales y Ayacucho entre 1824 y 1885", [CD] XX Jornadas de Historia Económica, Mar del Plata, pp. 10 y 11.

caracterizó a la operatoria inmobiliaria se debió, fundamentalmente, a la influencia de dos factores: las crisis político-económicas y la enajenación de inmuebles públicos. Respecto del primero, detectó el efecto negativo que esas coyunturas tuvieron sobre las transacciones inmobiliarias. En cuanto al segundo, destacó la disminución, que experimentaba el negocio entre los particulares, cuando se privatizaban tierras fiscales⁸.

Con respecto a la segunda mitad de aquel siglo, en un estudio reciente se ha comprobado que para el departamento Unión, ubicado en el sureste cordobés, la compraventa de inmuebles rurales mostró un marcado ascenso, en contraste con la situación descrita para la primera mitad. Asimismo, se constató que la privatización de la tierra pública resultó un estímulo para el desenvolvimiento de las operaciones inmobiliarias; entre otras razones, porque el Estado provincial otorgó ciertos beneficios que impulsaron la intermediación con el suelo de origen fiscal⁹.

Finalmente, el seguimiento sobre los precios de las tierras de Unión permitió identificar una tendencia ascendente que no resultó afectada por la incorporación del suelo ganado en la frontera. Esta constatación reafirmó los resultados que se obtuvieron para el espacio bonaerense e indicaba que la tendencia verificada formaba parte de un ciclo que se inició a mediados del siglo XIX¹⁰.

Las operaciones con inmuebles rurales del departamento Río Cuarto, 1860-1880

El relevamiento de las operaciones por medio de las cuales cambiaron de dominio los inmuebles rurales del departamento Río Cuarto arrojó un total de 303. De esta cifra, el 94 % correspondía a compraventas. El gráfico N°1 es elocuente respecto del predominio de estas operaciones sobre las restantes. Es decir que para los veinte años indagados el acceso a la tierra dependió de una transacción monetaria.

⁸ Ferreyra, Ana Inés (2000), "Estado y mercado de tierras en Córdoba, 1820-1855", en: *Estado, mercado y sociedad*. Córdoba, Centro de Estudios Históricos " Profesor Carlos S.A. Segreti", pp.33-90, p. 68.

⁹ Tognetti, Luis (2010) "Expansión de la frontera, tierra pública y conformación del mercado inmobiliario en un espacio de la región pampeana argentina en la segunda mitad del siglo XIX", en: *Naveg@merica. Revista electrónica de la Asociación Española de Americanistas* [en línea], n° 4. Disponible en <http://revistas.um.es/navegamerica>.

¹⁰ Tognetti, Luis (2010) "Mercado y precios de la tierra durante la expansión de la frontera en el sureste cordobés", en *Trabajos y Comunicaciones*, N°35, en prensa.



Fuente: Elaboración propia con datos de protocolos notariales registros 1, 2, 3, 4 y 5.

Gráfico N°1. Operaciones por tipo

Si la atención se centra sobre las 285 ventas registradas es posible apreciar que 235 o el 83 % se pactaron entre 1870 y 1880. El dato es demostrativo de que como forma de acceso a la propiedad se consolidó en esta última década. En los diez años anteriores, su número fue muy inferior, arrojando un promedio anual de cinco operaciones; aunque en siete años la frecuencia observada se ubica por debajo de esa cantidad. Esta circunstancia es muy significativa. Por un lado, reafirma lo señalado antes. Por el otro, pone de manifiesto la influencia que sobre la media ejercen algunos años excepcionales; como, por ejemplo, 1867 en el cual se registraron 15 ventas.

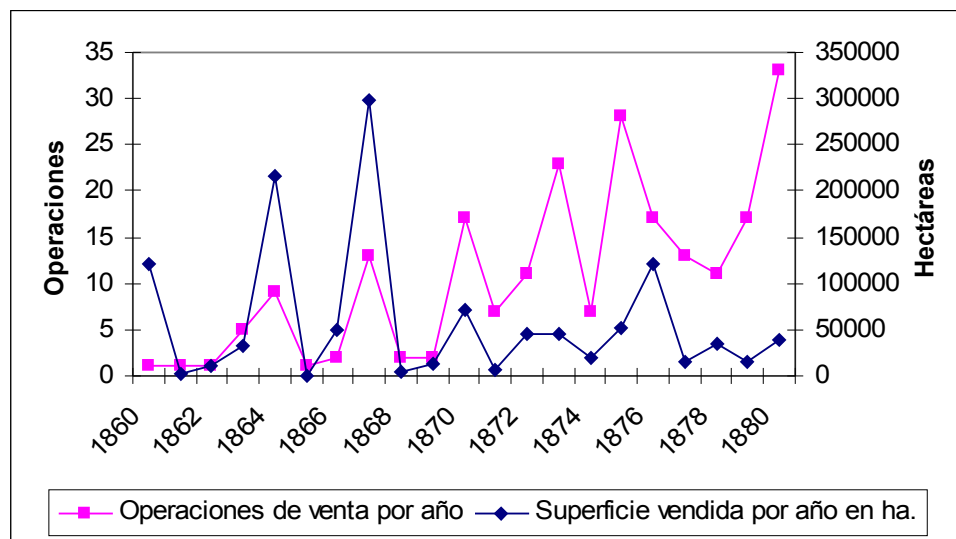
Sin embargo, si a la evolución de aquella variable se la compara con la superficie negociada es posible apreciar algunas diferencias. Los datos reunidos se vertieron en el gráfico N°2, aunque antes de formular algunas afirmaciones es conveniente advertir que sólo se incluyeron, para la elaboración de la figura, los casos sobre los cuales se contaba con la información correspondiente a la superficie, ya que en diferentes escrituras no se consigna ese dato con precisión. Por esta razón sólo se tomaron en cuenta 221 operaciones; por medio de las cuales se transfirieron poco más de 1,2 millones de hectáreas.

Del total de la superficie vendida en los años abarcados por este estudio, el 63 %, 750.000 hectáreas, se enajenó en el transcurso del primer decenio. Ahora si se comparan las extensiones transferidas en forma anual, se aprecian fuertes oscilaciones dentro de la misma década. En particular, sobresalen 1860, 1864 y 1867 cuando se negociaron inmuebles por una superficie superior a las 100.000 hectáreas. Por esa razón el promedio anual es poco representativo. Esta afirmación se corrobora al confrontar esa medida con los valores

observados. En efecto, la media se ubica en 75.000 hectáreas, muy por encima de las magnitudes registradas para los restantes años.

Durante el segundo decenio, no se observa la misma situación. Las superficies de algunos años no alcanzan a tener tanta influencia sobre el total, 465.000 hectáreas; aun cuando en 1876 se transfirieron más de 100.000 hectáreas. Por esa razón, la media anual es una medida representativa del comportamiento de la variable. El promedio de 42.000 hectáreas es superado por los valores correspondientes a cinco años, dos se ubican por debajo, pero muy próximos a la magnitud de aquel parámetro.

Por otra parte, la evolución de la superficie negociada no revela una tendencia tan marcada como el de las operaciones para el período 1870 - 1880. En efecto, mientras el número de las operaciones permite apreciar un claro ascenso; la cantidad de tierra transferida por la compraventa evidencia el mismo comportamiento pero mucho más débil. Por lo cual es posible sostener que el aumento de aquellas se llevó a cabo por fraccionamiento de la propiedad inmueble. Si se comparan las superficies medias por operación de todo el período con las correspondientes a una y otra década, se aprecia mejor ese aspecto. Mientras el promedio, en general, se ubica en 4.950 hectáreas, para la primera década es de 20.200 y, para la siguiente, es de 2.500 hectáreas.



Fuente: Elaboración propia con datos reunidos de los registros 1, 2, 3, 4 y 5.

Gráfico N°2. Operaciones y superficies transferidas por ventas

Sin duda que 1870 constituyó el año de inflexión en el proceso que se está analizando. Con el comienzo de la nueva década la compraventa de tierras del departamento Río Cuarto

adquirió un nuevo dinamismo. En este resultado convergieron varios aspectos; a los que habría que agregarle la facilidad que trajo aparejada la creación de un nuevo registro de escribanos con asiento en la ciudad cabecera del departamento, para escriturar las transacciones entre los vecinos de la zona¹¹.

Un dato es revelador acerca del impacto que tuvo el nuevo registro sobre el dinamismo de la operatoria inmobiliaria. De las 235 transferencias de dominio identificadas entre 1870 y 1880, 146 se concretaron por medio de escrituras labradas en él. Pero, cuál fue la magnitud en términos de superficie que representaron esas transacciones. En relación con esta variable es importante advertir que no se dispuso de esa información para todas las operaciones relevadas. En 38 casos los títulos correspondientes no la discriminaban con precisión. En tanto, al sumar las extensiones consignadas en las restantes se obtiene un total de 99.500 hectáreas. Es decir menos de la cuarta parte de la superficie transferida durante los diez años en cuestión.

Ahora bien, qué conclusión se puede extraer al analizar la distribución que muestra esa variable. La característica más distintiva es la dispersión. En efecto, mientras la menor superficie alcanza a 1,5 hectáreas la mayor se ubica en 15.000. La amplitud verificada entre los valores mínimo y máximo pone de manifiesto lo poco representativo que resulta un parámetro como la media por operación, situada en 921 hectáreas. Esta apreciación queda ratificada por la constatación de que el 50 % de las extensiones relevadas están por debajo de las 500 hectáreas.

A modo de síntesis es posible afirmar que a partir de 1870 la intensificación de las operaciones de compraventa estuvo caracterizada por la fragmentación de la superficie y un aumento de las transacciones a nivel local. Fue en la propia ciudad cabecera del departamento donde se registró un incremento significativo de las transacciones para acceder a la propiedad del suelo. Aunque hay que destacar que las transferencias de dominio de grandes superficies se pactaban, todavía, en la capital provincial.

Los oferentes de tierras

Cuando el análisis se concentra en torno a las ventas por medio de las cuales se enajenaron 1,2 millones de hectáreas; es posible observar que, aproximadamente, dos tercios de esa

¹¹ En efecto, hasta el año mencionado existieron en Córdoba solo cuatro registros todos con asiento en la capital provincial. Archivo Histórico Provincial de Córdoba (en adelante A.H.P.C.)

superficie se transfirieron a través de un número reducido de transacciones. En efecto, el 11 % de las operaciones dan cuenta de 700.000 hectáreas vendidas en el período analizado. Ambos datos permiten afirmar que las grandes propiedades ocuparon un lugar central en la negociación de los derechos sobre la tierra.

Pero, esta primera definición respecto a la problemática, ¿se puede aplicar a los titulares de los derechos? El análisis de las operaciones no ofrece una sola respuesta; porque se observan situaciones en las cuales un mismo titular realiza varias y otras en las que dos o más de ellos participan en una sola. Además, al avanzar sobre esta primera lectura, se comprueba que la calificación de propietario no alude a una misma situación. Esto es evidente al profundizar el estudio del grupo que puso a la venta inmuebles con superficies por encima de las 10.000 hectáreas.

La revisión de los dos casos en que se transfirieron las mayores extensiones constituye una buena muestra de lo mencionado en el párrafo anterior. Ambos están relacionados entre sí. La vinculación entre ellos se estableció en torno a la tramitación de los documentos que sirvieron para perfeccionar los derechos sobre una parte de la merced, que la corona española otorgó a los descendientes del fundador de Córdoba.

La concesión abarcaba una gran extensión de suelo en la zona de la frontera sur. Pero por más de un siglo sólo se ejercieron los derechos sobre una parte muy pequeña, próxima a la ciudad de Río Cuarto. El interés por hacer efectiva la merced en toda su extensión comenzó a manifestarse a mediados del siglo XIX; cuando, por un lado, creció la demanda por tierra para el ganado y, por el otro, el Estado se comprometió en avanzar las líneas de defensa y en regular la propiedad inmueble¹².

El nuevo contexto alentó al convento de Santa Catalina¹³, titular de los documentos ya aludidos, a promover las acciones para darles la validez requerida. Para ello, convino con un gestor llevar adelante los trámites judiciales correspondientes¹⁴. En compensación por esas diligencias la congregación le cedía, a este último, el 50% de la superficie que

¹² Al lector interesado se remite al trabajo “La propiedad pública provincial sobre la tierra y los derechos de propiedad privada durante la expansión de la frontera. El caso de la región pampeana cordobesa 1860-1880”, ponencia presentada al Encuentro Bicentenario Perspectivas, Debates y Desafíos para las Ciencias Sociales 18, 19 y 20 de Agosto de 2010 Tandil, Bueno Aires.

¹³ A mediados del siglo XVIII, Pedro Luis de Cabrera, descendiente de Jerónimo Luis, tomó dinero a préstamo del convento y en garantía puso la participación en la merced otorgada a su antepasado. A.H.P.C., Protocolo Notarial, R. 2, año 1864, fº113.

¹⁴ Se trataba de Luis Montaña una figura de escasa relevancia en el plano local, pero que disponía de los contactos como para llevar adelante la tarea en cuestión.

arrojaran las mediciones practicadas. Y además, le concedía la preferencia para la adquisición sobre el 50 % restante¹⁵.

La mensura judicial – procedimiento legal para confirmar los títulos- determinó una superficie de 231.000 hectáreas. Concluida esta operación, las partes convinieron en un nuevo contrato en el cual, el convento hacía efectiva la venta del resto de la propiedad. Vale decir que perfeccionados los derechos se deshizo de todo el dominio, poniendo en evidencia que no existía intención de ejercerlo efectivamente.

Por otra parte, un ligero análisis de las demás cláusulas, del mismo documento, permite apreciar la endeble situación patrimonial del nuevo propietario, surgido del proceso de confirmación del título. En primer lugar, conviene reiterar que por la mitad del inmueble abonó los gastos del proceso judicial¹⁶. En segundo lugar, por la compra de la otra parte no entregaba efectivo; sino que se comprometía a abonar el precio, \$b. 5.000, a un año de plazo. A las facilidades aludidas hay que agregarle el escaso valor asignado a los inmuebles. El monto fijado era varias veces inferior al que se negociaba la tierra del mismo departamento¹⁷.

Todos estos detalles demuestran que el nuevo propietario carecía de la solvencia requerida para ejercer como tal. Constatación que es ratificada, además, por la rapidez con la que transfirió sus derechos. Pero, sobre todo, porque al enajenarlos obtuvo el dinero para cancelar la antigua deuda que arrastraba con el convento¹⁸.

Esta primera aproximación al grupo de los mayores oferentes de tierra en la compraventa aporta dos rasgos significativos: precariedad de títulos y escasez de recursos. Con variaciones estas características básicas se apreciaron al revisar otros casos, que accedieron a la propiedad por herencia.

¹⁵ Las dudas sobre la legitimidad de estos derechos se desprenden del contrato, pues en el artículo en el cual se conviene la cesión del 50%, como compensación de los gastos, el representante del convento manifestaba que no se hacían demasiadas expectativas en cuanto a los resultados. El escaso optimismo se originaba en el tiempo transcurrido desde que se emitieron los documentos probatorios de la deuda. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1864, fº 113 vto.

¹⁶ De los gastos necesarios para realizar estos trámites judiciales, el más oneroso correspondía la mensura. Aunque no se dispone del monto efectivamente desembolsado, éste podría rondar entre \$ b. 2.300 y \$b. 6.000. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.1, 1863, fº78, 354vto.; R.2, 1864, fº72 vto.

¹⁷ Para tener una dimensión aproximada de la diferencia a la que se está haciendo referencia, es conveniente tener en cuenta que de acuerdo al precio la hectárea se vendió a \$b. 0,04. En tanto, para el caso de otra propiedad de grandes dimensiones se abonó \$b. 0,24. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1864, fº71.

¹⁸ A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1867, fº157 vto., 185 vto., fº190; R.3, 1863, fº 118 vto., fº178 vto., R.4, 1867, fº119.

Los más destacados corresponden a los sucesores de Alba, Bengolea, Blanco, Guerra y Montenegro, cuyos descendientes pusieron a la venta 140.000 hectáreas¹⁹. Aunque es posible establecer algunas diferencias entre los cinco núcleos familiares mencionados; la más importante pasaba por la capacidad para afrontar los gastos ocasionados por el proceso de perfeccionamiento de los derechos sobre el suelo. Los que no dispusieron de los recursos económicos para hacer frente a esas erogaciones tuvieron que aceptar las condiciones fijadas por los intermediarios o los compradores.

Por lo significativo que fueron estas operaciones vale la pena realizar una rápida revisión de uno de los contratos, redactado para transferir el dominio. Este análisis breve es útil, además, porque permite conocer mejor la calidad de los derechos que se estaban negociando. En este sentido uno de los casos más elocuente corresponde al de los sucesores de Alba. Sus derechos se originaban en un título emitido a comienzos del siglo XIX; según el cual, sus antepasados accedieron a la propiedad de un inmueble ubicado en la frontera.

Para confirmar la titularidad se requería de una serie de trámites, el más importante de todos era la mensura. Independientemente, de si el intermediario incitó a los herederos a realizar la operación o si éstos solicitaron su intervención, al llegar a estas circunstancias aquel se convertía en el protagonista. Es que además de iniciar las gestiones en los tribunales de la capital, debía dar con el inversor dispuesto a desembolsar el dinero para la compra del inmueble y a correr con los gastos que ocasionaran los trámites²⁰. Pero más importante aun que advertir la preponderancia adquirida por el intermediario; es tener en claro que la enajenación estaba asociada a la confirmación de los derechos mismos, reafirmando las dos características mencionadas unos párrafos más arriba.

Sin embargo, no en todos los casos en que se ofrecieron grandes superficies en venta se constataron ambas. En particular, en uno de los que discrepa, con los ya tratados, se constató que el dominio sobre el suelo se ejerció plenamente. Al punto que en esa propiedad se montó un establecimiento ganadero de dimensiones significativas²¹. El

¹⁹ A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.1, 1863, fº78, 354vto.; R.2, 1864, fº72 vto.; 1872, fº309; R.5, 1872, fº319 vto.,

²⁰ En este caso quien oficiaba de intermediario era Francisco de Paula Moreno, quien actuaba de intermediario de Juan Anchorena, estanciero y terrateniente porteño. Según se desprende de los diferentes contratos Anchorena adelantó los fondos para que se sufragasen los gastos de perfeccionamiento de los títulos. Además, estaba al tanto del carácter precario de los derechos en cuestión y de las posibilidades de que el Estado u otros particulares pudieran interponer una reivindicación. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1864, fº99.

²¹ A.H.P.C., Escribanía 3, año 1863, legajo 129, expediente nº 1.

empredimiento rural permaneció bajo el control del mismo titular por más de una década; quien, con posterioridad, enajenó más de 60.000 hectáreas por medio de unas pocas operaciones²². Pero hay que llamar la atención sobre el hecho de que para transferir su inmueble debió realizar el mismo procedimiento de confirmación de títulos²³; pues la escritura matriz se emitió en la época colonial. Esta referencia ratifica la precariedad en la que se fundaba la propiedad raíz en el departamento Río Cuarto.

Por otra parte, de la revisión de las distintas modalidades desarrolladas para la transferencia del dominio se destaca la de fraccionar los predios. Como se mencionó en el apartado anterior, esa práctica se inició en los años 70, pero se consolidó en la segunda mitad de la década. En general, quienes la llevaron a cabo accedieron a la propiedad por herencia; pero, también, se constataron otras situaciones; en las cuales el objetivo de la compra de un inmueble fue venderlo en parcelas menores. Entre los primeros, sobresalen los sucesores de Campillo y Mendoza, éstos eran titulares de la estancia Los Pozuelos de 15.400 hectáreas y aquellos, de la estancia Santa Bárbara, con una superficie de 29.000 hectáreas²⁴. De los miembros de la primera testamentaria, los hermanos Ramón, Juan y Justo transfirieron sus derechos de manera fraccionada²⁵; mientras que de la segunda, fue Domingo quien utilizó la misma estrategia para enajenar su participación hereditaria²⁶.

Con respecto al segundo grupo, compuesto por quienes compraron con la intención de revender parcelas menores, su importancia radica no tanto en la magnitud de la superficie que negociaron sino, más bien, en que su accionar constituía un indicador de que se estaba consolidando aquella modalidad. Reafirma esta suposición la participación de comerciantes con una larga trayectoria mercantil en la capital provincial. Además, que se involucraran en esta actividad revela que el tráfico con la tierra de Río Cuarto era atractivo aun para los hombres de negocios de otras localidades²⁷.

²² Se trataba de Simón Ernsthil, extranjero radicado en la provincia de Córdoba desde mediados de la década del 50. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 1, 1865, fº 118 vto., 120 vto., 125 vto.; 1867, fº44; R.4, 1862, fº35.

²³ Archivo Histórico de Catastro, Mensuras Judiciales aprobadas, departamento Río Cuarto, Mensura Nº 74, año 1864.

²⁴ Archivo Histórico de Catastro, Mensuras Judiciales aprobadas, Río Cuarto Nº 29, 1864, y Nº31, 1880.

²⁵ A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.1, 1878, fº171vto., 1879 fº 180 vto., 184; R.4, 1874, fº 640, 672; R. 5, 1880, fº 130 vto.

²⁶ A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 1, 1880, fº660, 676, 679 vto., 683, 686 vto.

²⁷ Se trataba de Abdón Aguirre y Julio Fragueiro. AH.P.C., Protocolos Notariales, R.2, 1875, fº 979, 981 vto., 1010 vto., 1477, 1479 vto.; R. 3, 1876, fº 254, 248 vto., 258; 1877, fº 246 vto.

En tanto, las dimensiones de los lotes vendidos ponen al descubierto que se trataba de una práctica incipiente. Es decir todavía no se ha definido un patrón acerca de las medidas que deben tener las parcelas. De la evaluación de esta característica, se observa una gran amplitud y escasa homogeneidad. Los predios podían abarcar superficies desde 30 hasta 2.500 hectáreas. A través del análisis de los distintos casos, es posible apreciar que quienes disponían de una propiedad de 300 hectáreas, las dividieran en lotes de 30 a 60 hectáreas²⁸. En tanto, contar con un inmueble de mayores dimensiones permitía conformar fracciones más extensas, entre 200 y 400 hectáreas²⁹.

Los distintos aspectos analizados revelan que hubo una fuerte demanda por el suelo; que se consolidó a mediados de los setenta. Este aspecto será el tema central del apartado siguiente.

Los compradores de la tierra

Como contrapartida de las principales características que permitió identificar el seguimiento sobre los vendedores de la tierra; del lado de los compradores el aspecto más significativo corresponde a la conformación de un núcleo de grandes propietarios. Aunque no el único, éste fue el resultado más contundente que arrojó la negociación de los derechos sobre inmuebles de amplias dimensiones. En efecto, tan sólo seis titulares adquirieron 429.300 hectáreas.

De todos modos y aun con lo pequeño que es ese grupo, es posible advertir algunas diferencias significativas entre sus integrantes. Por un lado, se destacan los dueños que, por sus actividades empresariales, se ubicaban distantes de los emprendimientos rurales. Para ellos la demanda por la tierra se relacionaba con su carácter de activo líquido³⁰. Un claro ejemplo de lo anterior corresponde al de Benjamín Otero. Él solo compró la mayor superficie, 172.000 hectáreas³¹. Pero su principal actividad era la bancaria. Era socio y

²⁸ Por ejemplo, Crisóstomo Villafañe vendió cinco lotes de 29, 42, 52, 63 y 65 hectáreas cada uno. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 5, 1880, fº 177, 180 vto., 186 vto., 190, 183.

²⁹ Pastora Leaniz vendió 2.000 hectáreas en seis fracciones de 190, 300 y 400 hectáreas cada una. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 5, 1879, fº 2 vto.; 1880, fº139 vto., 345, 349.

³⁰ Activo líquido es el que puede convertirse en dinero en el corto plazo sin perder su valor. Algunos de ellos son los commodities agrícolas, los metales preciosos y las tierras urbanas y agrícolas. Reydon, Bastiaan; Plata, Ludwig (1996) "La intervención en el mercado de tierras: posibilidades y limitaciones", en Reydon, Bastiaan; Ramos, Pedro (org.) *Mercado y políticas de tierras*, San Pablo, UNICAMP/Instituto de Economía, pp.25-72, p.33.

³¹ Esta superficie la compró a Luis Montaña, gestor del convento de Santa Catalina. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 4, 1867, fº119.

gerente del banco que, con su apellido, operó en Córdoba desde comienzos de los años 60 hasta mediados de la década del 80³². Para este financiero la tierra adquirida en Río Cuarto ayudaba a consolidar su actividad principal, pues le sirvió de garantía de las operaciones de descuento que realizaba con la casa financiera que le proveía de liquidez en Buenos Aires³³. Una caracterización similar, aunque de proporciones más modestas, es posible hacer respecto de Ambrosio Olmos. A través de las operaciones que se relevaron con esta investigación, se pudo determinar que para fines de la década del 70 ejercía la propiedad sobre una superficie mayor a las 50.000 hectáreas³⁴. Y si bien, con el tiempo, llegaría a ser el terrateniente más importante de la provincia y uno de los principales hacendados³⁵, para el período bajo estudio sus actividades giraban, fundamentalmente, en torno del comercio y el crédito³⁶.

En cambio, otros compradores de grandes superficies tuvieron una relación diferente con la tierra; como ocurrió con Juan Anchorena, Teodomiro Echenique y la firma Barker, Kaulen y compañía. Aunque para cada uno no se dispone de una información completa, es posible sostener que para ellos el suelo constituía, principalmente, un activo productivo. Por ejemplo, la sociedad antes aludida se conformó en Amberes a mediados de la década del 60 para organizar una explotación pecuaria de grandes proporciones. Con esa finalidad, se compró la estancia Las Peñas con una superficie de 94.000 hectáreas³⁷. Aparte de las dimensiones del predio, la magnitud del capital social permite hacerse una idea de la envergadura del establecimiento productivo. La empresa contaba con un patrimonio total de \$b. 506.000, aproximadamente unos \$ f. 389.000.

³² Tognetti, Luis (2003) “La banca comercial en la segunda mitad del siglo XIX. Córdoba, 1860-1890”, en: *Travesías*, Nº3-4, Vol. I, pp. 29-44, p.32.

³³ Otero y Compañía podía girar valores hasta \$b. 50.000 al año contra Antonio Demarchi y Compañía de Buenos Aires. La tierra que compró en Río Cuarto constituía la garantía de esa cuenta. Tognetti, Luis (1992) “Conformación de un sector financiero en Córdoba, 1862-1880”, Inédito, Córdoba, p.12.

³⁴ A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 5, 1872, fº60, 73, 319 vto.; 1873, fº 384 vto.; 1873, fº384vto.

³⁵ Para comienzos del siglo XX, Olmos era propietario de cinco grandes establecimientos rurales con una superficie superior a las 200.000 hectáreas, en las cuales llegaron a pastar casi 50.000 novillos. Mayor Laferrere, Carlos (2008) *Estudios de la infraestructura agropecuaria y explotación de una estancia argentina en el decenio 1906-1915*. Córdoba, Junta Provincial de Historia, pp.11-22.

³⁶ Ambrosio Olmos se inició en el comercio en la ciudad de Córdoba y a comienzos de la década del 60 se trasladó a Río Cuarto donde montó una casa comercial propia. El dinamismo que le impuso a sus actividades lo vincularon a un grupo de empresarios de destacada actuación en la zona, como Alejandro Roca, Wenceslao Tejerina, los hermanos Pedro y Silvano Funes. Con ellos mismos conformaría en 1876 el Banco de Río Cuarto y, más tarde, participaría en el Banco Provincial de Córdoba. Tognetti, Luis (2006) “Los directores del Banco Provincial de Córdoba y la problemática del crédito en la segunda mitad del siglo XIX en Córdoba”, en: *Anuario de la Escuela de Historia*, Tº4, pp.29-43, p.38.

³⁷ A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 1, 1867, fº 44.

Asimismo, revisar la composición de sus activos sirve para apreciar mejor las inversiones realizadas en el predio. En efecto, la tierra estaba valuada en \$b. 30.000 en tanto, los \$b. 476.000 restantes correspondían a instalaciones - como corrales, potreros y edificaciones-mercaderías, máquinas y herramientas y diferentes tipos de ganados³⁸.

Aunque respecto de Juan Anchorena no se dispone de información que de cuenta del destino dado a la tierra, comprada en el departamento Río Cuarto, es sabido que provenía de una de las familias porteñas más adinerada y con fuertes intereses en la actividad rural. En particular, él y su hermano integraron la generación que llevó a cabo la recolocación de las inversiones hacia el sector pecuario que ligó aquel apellido al grupo de los terratenientes más importantes del país. Si bien las cifras que ofrece su sucesorio son anacrónicas respecto de su condición al comprar la tierra en el sur cordobés, resultan ilustrativas en cuanto al destino dado a este tipo de activos. En efecto, al momento de practicarse la sucesión, en 1895, su patrimonio se conformaba con 1,1 millón de hectáreas, 160.000 cabezas de ganado vacuno y 400.000 de ovino³⁹.

Finalmente, el caso Echenique es de una envergadura mucho menor pero su significación es otra. El aspecto singular que se quiere destacar surge del análisis de la documentación que registra su acceso a la titularidad del suelo. En principio, según la información allí contenida se habría tratado de una compra; pero se estaría ante una operación que entrañaba una estrategia sucesoria. En efecto, esta suposición se apoya en dos datos. Primero, existía una relación filial entre el comprador y el vendedor. Además, la decisión de retener la tierra en la familia era un procedimiento al que se había recurrido antes; pues el padre reconocía que accedió al predio por herencia. Segundo, el precio abonado por la adquisición del inmueble era sumamente bajo, para los valores que se pagaban por esos años⁴⁰. Pero a los fines perseguidos en este apartado, la decisión de retener el suelo indica que se lo consideraba un activo productivo; aunque no se conozca con precisión el destino específico que se le dio.

³⁸ Las existencias en ganado se repartían así: 4.000 cabezas de vacunos, 500 yeguas y caballos y 1.800 ovejas. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 2, 1876, f°1242.

³⁹ Hora, Roy **La trayectoria económica de la familia Anchorena(1800-1945)**, Disponible en www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/ravignani/cont/Hora.doc, consulta 16-07-2010

⁴⁰ El comprador abonó \$b. 0,025 por hectárea, cuando por un campo similar en la misma zona se pagaba \$b. 0,31. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R. 1, 1870, f°1106.

En cuanto a los demás compradores de inmuebles rurales es posible identificar una capa intermedia que adquirió fracciones que iban desde 500 hasta 10.000 hectáreas. Por medio de estas operaciones este grupo se apropió de una superficie cercana a las 250.000 hectáreas. Aunque en general, las dimensiones de los inmuebles controlados por este sector nunca se aproximaron a los casos considerados en primer término; se identificaron algunos que llegaron a controlar extensiones superiores a las 15.000 hectáreas⁴¹.

Finalmente, por medio del seguimiento practicado se observó la presencia de un segmento de demandantes de tierra de dimensiones más pequeñas, inferiores a 500 hectáreas. Fueron las compras de éstos las que sostuvieron a partir de los 70, pero sobre todo desde la segunda mitad de la década, el proceso de fraccionamiento del suelo identificado al analizar la evolución de las operaciones de compraventa⁴².

Las compraventas y las variaciones en la distribución de la propiedad

El seguimiento de las ventas, por un lado, y, por el otro, el de la confirmación de títulos, realizada por medio de una mensura judicial⁴³, sirvió para identificar 850.000 hectáreas bajo la propiedad privada. A partir de esta información fue posible elaborar el cuadro N°1; donde se muestra la distribución de la tierra para el primer año abarcado por este estudio. Luego, la compulsión con los cambios en la titularidad del dominio permitió confeccionar el cuadro N°2. En éste se observan los cambios la distribución original y cómo quedó repartido el suelo hacia 1880, último año abarcado por la investigación.

El análisis de los datos del primer cuadro confirma el predominio de la gran propiedad, que había sido advertido al revisar las operaciones de compraventa. En efecto, el 87% de la superficie en propiedad se encontraba en manos del 22% de propietarios identificados.

Cuadro N°1

Distribución de la propiedad 1860				
Clase	Superficie	Proporción	Propietarios	Proporción
Menos de 10.000 has.	114133	0,13	87	0,78

⁴¹ Se trataba de Antonio Fraguero, Proto Ordóñez y Braulio Gigena. El primero de ellos provenía de una importante familia de comerciantes de la capital cordobesa pero que en el caso aludido residía en Buenos Aires. En cambio los otros dos son oriundos del mismo departamento Río Cuarto e incrementaron su patrimonio rústico por compras sucesivas realizadas a lo largo de los 20 años revisados. A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.2; 1867, f° 190, 1872, f° 1062; R.5, 1870, f° 218 vto.; 1872, f°273 vto.; 1880, f°83.

⁴² La inmensa mayoría corresponde a operaciones asentadas en el registro 5 de Río Cuarto.

⁴³ Para llevar adelante esta parte del estudio se realizó un seguimiento específico de las mensuras judiciales del departamento Río Cuarto, que se encuentran en el Archivo Histórico de Mensuras.

10.000 a menos de 20.000	186001	0,22	14	0,13
20.000 a menos de 30.000	155186	0,18	6	0,05
30.000 a menos de 40.000	62063	0,07	2	0,02
40.000 a menos de 50.000	47356	0,06	1	0,01
Más de 50.000	289555	0,34	2	0,02
	854294	1,00	112	1,00

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de A.H.P.C., Protocolos Notariales, registros 1, 2, 3, 4 y 5 y Archivo Histórico de Catastro, Mensuras Judiciales departamento Río Cuarto

Conviene recordar que estas cifras incluyen a la propiedad del convento de Santa Catalina; cuyos títulos eran precarios. Además, el procedimiento para la confirmación de esos derechos ponía de manifiesto que se trató de una maniobra legal más que la pretensión de ejercer un dominio pleno. Estas circunstancias aconsejarían no incluirla en la distribución. Pero, aún si se la dejara a un lado, el predominio de la gran propiedad seguiría siendo considerable.

En cuanto a la primera clase, hasta 10.000 hectáreas, una lectura más detenida permite realizar algunas observaciones puntuales. Respecto de los propietarios, 82 de los 87 que registra el cuadro, eran titulares de inmuebles con superficies menores a 5.000 y, dentro de éstos 59 registraban predios inferiores a las 1.000 hectáreas. Este último grupo controlaba en conjunto sólo el 2% de la tierra. Es decir que, como contrapartida al predominio de las grandes extensiones señalado en el apartado anterior, la propiedad privada del suelo en el departamento Río Cuarto mostraba una amplia capa de pequeños propietarios.

Si se pasa al análisis del cuadro N°2 para la misma categoría de menos de 10.000 hectáreas, se observa que el proceso de fraccionamiento advertido al revisar las operaciones de compraventa consolidó este grupo, que para 1880 representaba el 85% de los propietarios y el 20% de la superficie en estudio. A un nivel más desagregado, se aprecia que el aumento significativo que registra la superficie en propiedad se originó por las compras de parcelas de 1.000 a menos de 10.000 hectáreas. Es decir que, el incremento verificado en la negociación de la tierra durante la segunda década amplió el número de los propietarios que controlaban superficies de mayor tamaño de las correspondientes a esta clase.

Cuadro N°2

Distribución de la propiedad 1880				
Clase	Superficie	Proporción	Propietarios	Proporción
Menos de 10.000 has.	173530	0,20	112	0,85
10.000 a menos de 20.000	96277	0,11	7	0,05
20.000 a menos de 30.000	97740	0,11	4	0,03
30.000 a menos de 40.000	123916	0,15	4	0,03
40.000 a menos de 50.000	46768	0,05	1	0,01
Más de 50.000	316063	0,37	3	0,02
	854294	1,00	131	1,00

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de A.H.P.C., Protocolos Notariales, registros 1, 2, 3, 4 y 5 y Archivo Histórico de Catastro, Mensuras Judiciales departamento Río Cuarto

En tanto, las cifras correspondientes a la última categoría, conformada por propietarios de más de 50.000 hectáreas, muestran un leve aumento en la superficie y en el número de propietarios. De todos modos, el aspecto más destacable es que para el año indagado la mayor parte de las tierras del convento de Santa Catalina estaban bajo la propiedad plena de un solo individuo.

El mayor peso de la gran propiedad en la distribución de la tierra es corroborada por el marcado aumento en la superficie de las propiedades entre 30.000 y menos de 40.000 hectáreas. Es importante resaltar que a lo largo de los veinte años estudiados su proporción se duplicó.

Los cambios señalados en la distribución se debieron fundamentalmente a la baja registrada en las dos clases que se conforman con las propiedades de 10.000 a menos de 30.000 hectáreas. La reducción constatada entre ambas afectó a una superficie de 147.000 hectáreas, aproximadamente.

Finalmente, el análisis practicado sobre ambos cuadros permite afirmar que la compraventa promovió un aumento en el número de propietarios. Pero este resultado, no puede ser interpretado, sólo, como una mayor distribución de la tierra. También, significó la consolidación de un grupo muy reducido de grandes propietarios, algunos de ellos de reciente vinculación con la propiedad inmueble.

Conclusiones:

El seguimiento de las operaciones por las cuales cambiaron de titularidad las tierras del departamento Río Cuarto mostró el amplio predominio de las compraventas. Esta forma de acceso a la propiedad creció durante los años 60 y se consolidó en la década siguiente.

La tendencia ascendente que mostró el número de las compraventas a lo largo de los 20 años indagados, presentó dos comportamientos diferentes. Durante el primer decenio se constató una mayor irregularidad en su desenvolvimiento, con años excepcionales de gran dinamismo. A lo largo del segundo decenio, el comportamiento descrito fue más regular, demostrando hacia el final del período un marcado ascenso, relacionado a un proceso de fraccionamiento de la propiedad.

En cuanto a las superficies enajenadas por medio de las mismas operaciones la tendencia de todo el período fue positiva pero más débil. Además, la mayor extensión de tierra cambió de dominio durante los años 60. Desde el lado de los vendedores, la transferencia se asoció a la precariedad de los títulos y a la iliquidez. Aunque ambos componentes no estuvieron presentes en todos, en la mayoría la asociación de ambos influyó en el resultado analizado.

Es importante destacar que en más de un caso la falta de dinero para enfrentar el proceso judicial de confirmación de los derechos sobre el suelo promovió la venta. Esta constatación alude a una problemática que no ha sido abordada en este trabajo, las consecuencias derivadas del aumento en la intervención del Estado en la regulación de la propiedad inmueble. La política del gobierno de considerar fiscales las tierras de dominio dudoso debió ejercer una influencia importante sobre aquellos que se encontraron en una situación de este tipo⁴⁴.

Durante los años 70, las compraventas no promovieron un aumento tan sostenido en la superficie que cambió de manos. El peso creciente del fraccionamiento no fue suficiente para que tuviera un impacto tan marcado sobre las extensiones negociadas.

Desde el lado de los compradores, el análisis de los datos permitió identificar, por un lado, un núcleo muy reducido de grandes inversores que adquirieron casi la mitad de la tierra que

⁴⁴ En otro trabajo se realizó un estudio más detenido de esa problemática; donde se constató que efectivamente el gobierno cordobés adoptó una política decidida en la materia a comienzos de la década del 60. El ejemplo más contundente respecto de las intenciones del sector público corresponde al de la merced de los Cabrera; cuyas tierras fueron declaradas públicas luego de un largo proceso judicial. Tognetti, Luis (2010) "La propiedad pública provincial sobre la tierra y los derechos de propiedad privada durante la expansión de la frontera. El caso de la región pampeana cordobesa, 1860-1880", ponencia presentada al Encuentro Bicentenario Perspectivas, Debates y Desafíos para las Ciencias sociales, 18, 19 y 20 de agosto, Tandil, Buenos Aires.

se puso a la venta. Por el otro, se pudo apreciar el surgimiento de una capa de medianos propietarios.

Dejando a un lado las dimensiones compradas por unos y otros, es importante señalar que a lo largo del período indagado existió un fuerte interés por acceder al dominio del suelo. La demanda por la tierra que se constató en el departamento Río Cuarto forma parte de un proceso más amplio que ha sido comprobado para otros espacios de la región pampeana de Córdoba y de Buenos Aires.

A su vez, el estudio sobre la distribución del suelo mostró que para 1860 la tierra se encontraba en poder de un número reducido de propietarios y que la mayoría de éstos sólo controlaba una pequeña parte de los inmuebles. El seguimiento del intenso tráfico respecto de los títulos puso en evidencia que aumentó la cantidad de individuos con derechos sobre la tierra y que la parte de ésta en poder de los titulares de menos de 10.000 hectáreas se incrementó aún más en términos proporcionales.

Pero en paralelo a esa distribución más amplia del suelo se pudo observar el fortalecimiento de las propiedades mayores a 30.000 hectáreas. Esta situación ha sido relacionada al surgimiento de un núcleo muy pequeño de nuevos grandes propietarios.