

**Derechos de propiedad, mercados
de tierras y contratos agrarios en el
espacio pampeano cordobés:
temáticas indagadas y propuestas
de investigación desde una
perspectiva local**

Luis Alberto Tognetti

Introducción

La elaboración de una temática de investigación circunscrita a la parte de la región pampeana cordobesa de fines del siglo XIX y comienzos del XX se construyó desde una perspectiva que privilegió los derechos de propiedad sobre la tierra. Aunque resulte casi una obviedad, esta definición tomó en cuenta que aquella ha constituido el factor clave para la actividad agraria. Por esta razón, el estudio acerca de su uso y apropiación ha sido un tema recurrente en los estudios agrarios.

Sin embargo, como es sabido, la diversidad de formas de acceso y tenencia de la tierra, que caracterizó al mundo rural por siglos, resultó radicalmente modificada en los últimos doscientos años. Mientras por un largo período la consolidación y expansión de los mercados de productos fue compatible con la producción a pequeña escala y el intercambio personalizado; la especialización y la división creciente del trabajo, que aumentaron la acumulación y el crecimiento económico, requirieron de los mercados de factores: tierra, trabajo y capital. La mercantilización de estos fue una condición necesaria para que se consolidara el intercambio complejo e impersonal propio del mundo contemporáneo.

En relación con lo referido en el párrafo anterior, la estrategia de abordaje del espacio pampeano cordobés obedeció a dos razones: indagar sobre una problemática de alcance global y, a la vez, analizar esa transformación a partir de un caso, en el cual, ese proceso se produjo en forma acelerada. Pero también resultaba fundamental no perder de vista que, si bien la especialización, la división del trabajo y el intercambio complejo e impersonal disminuyeron los costos de transformación; trajeron aparejado el incremento en el número de intercambios y, con ellos, el de los costos de transacción (medir y definir los atributos de los bienes y hacer cumplir los contratos). Es conveniente advertir que en la actividad agraria los costos de transacción resultan especialmente influidos por las consecuencias de la naturaleza sobre su resultado³⁸.

A partir de esa caracterización, los derechos de propiedad se pueden entender como una institución que da forma a la organización económica, a los fines de reducir los costos de transacción y del intercambio organizado. Sin duda que respecto de los derechos de propiedad uno de los aspectos controvertidos corresponde al interrogante acerca de por qué cambian. Para algunas corrientes de pensamiento neo-institucionalista las modificaciones aludidas se relacionan con las variaciones de los precios relativos. Es decir que un aumento en la valuación de ciertos bienes o activos generará una mayor demanda que incrementará las pérdidas ocasionadas por

³⁸ Con relación a esta cuestión un análisis fundamental se puede consultar en Allen y Lueck (2002, pp. 3-5).

las situaciones de indefinición de derechos. O, alternativamente, la baja en los costos de contratar e imponer favorecerá una estructura de derechos más completa³⁹.

Para otras vertientes de la misma escuela, los cambios dependen de quienes tienen el poder para negociar o idear nuevas normas o reglas. Si bien, no niegan la influencia que generan los cambios en los precios relativos o en la tecnología; también consideran importante el papel de los propios gobernantes en las innovaciones legales. De este modo, la problemática de los derechos de propiedad permite incorporar al Estado; al considerar que la emergencia de tales derechos no fue el resultado inmediato de la escasez y la competencia; sino de la tensión entre los deseos de los gobernantes y los esfuerzos de las partes que intervienen en el intercambio por reducir los costos de transacción⁴⁰.

Asimismo, esta perspectiva contempla la cuestión de la eficiencia en la definición de los derechos de propiedad, al admitir que los políticos elaboran leyes en función de sus respectivos mercados y que, por ello, es difícil que promuevan normativas que los enfrenten con sectores poderosos. Esta circunstancia pesaría al momento de explicar por qué se sancionan cuerpos legales que no propenden a una asignación más eficiente. Además, la corriente de pensamiento aludida admite que el cumplimiento obligatorio es imperfecto. Hacer cumplir el contrato es costoso en sí mismo. Es decir, no alcanza con definir los derechos con precisión. En un mundo caracterizado por el intercambio impersonal el cumplimiento obligatorio requiere de una tercera parte. En otras palabras, significa el desarrollo del Estado como fuerza coercitiva capaz de monitorear y hacer cumplir los derechos de propiedad (North, 1995, pp. 68, 73, 80-82).

Dada la estrategia de abordaje que privilegia la perspectiva local, la indagación ha destacado el protagonismo que el Estado provincial adquirió en el ordenamiento de la propiedad inmueble como resultado de la forma en que se desarrolló el federalismo en Argentina y la resolución del conflicto en torno a los ingresos aduaneros. Esta decisión promovió en la dirigencia provincial la búsqueda de nuevos recursos para financiar el Estado. Así, la tierra devino en una fuente primordial de ingresos ordinarios y extraordinarios, en el primer caso, a través de la organización de un sistema impositivo, al gravar a los propietarios con un impuesto anual y, en el segundo, mediante la venta de la tierra pública por medio del remate al mejor postor.

La venta de los inmuebles fiscales, antes referida, influyó, significativamente, en la definición de los derechos de propiedad al promover la propiedad privada, individual y absoluta y en una asignación concentra-

39 Un texto que aborda sintéticamente la cuestión corresponde a Libecap (1986, p. 231).

40 Aunque existe una amplia literatura respecto de la problemática en esta presentación se sigue a North (1994, pp. 31-32).

da, entre otras razones, por la forma en que se resolvió el conflicto sobre la propiedad pública, aspecto que se analiza en el próximo apartado. Pero, además, ese accionar tuvo un fuerte impacto en la conformación de los mercados de tierra en el espacio pampeano cordobés, aportando ciertas singularidades al proceso de constitución de un mercado de este factor clave. Sobre estas particularidades se hará una referencia breve más adelante. Antes, conviene señalar que, en general, la literatura concuerda en que su operatoria es limitada para resolver la desigual distribución de la propiedad.

Desde la perspectiva neo-institucional, la causa de esa situación radica en los altos costos de transacción, originados en las particularidades de este bien, altamente específico y difícilmente divisible. Además, cada parcela tiene sus cualidades y a Estas las conoce mejor el vendedor que el comprador⁴¹. Sin embargo, en la región pampeana, tales costos fueron menores por razones específicas: sus tierras, en general, fueron aptas para la producción de bienes para el mercado mundial; la división en parcelas de dimensiones semejantes no presentó grandes dificultades y, por tratarse de un espacio de frontera, no pesaron sobre el suelo derechos consuetudinarios arraigados debido al desplazamiento constante o a la expulsión de sus antiguos ocupantes. Aun así, los estudios sobre la propiedad agraria y el mercado inmobiliario, en el espacio pampeano, han puesto más la atención en las consecuencias de la alta concentración fundiaria que en analizar por qué aquellas circunstancias —costos de transacción más bajos— no contribuyeron a un mayor proceso redistributivo de la propiedad inmueble. Es decir, a un mercado más dinámico.

En general, se sostiene que la venta a crédito tampoco ayudó a incrementar el dinamismo de los mercados de tierras. Las indagaciones al respecto han puesto el énfasis en la discrepancia en las expectativas en torno al precio entre vendedor y comprador. Una de las explicaciones propuestas es que esa diferencia se originaría en que quien vende tiene una expectativa respecto del precio compuesta tanto por la capacidad productiva del suelo como por su valor como colateral. En tanto, el comprador solo puede apropiarse del rendimiento productivo, mientras no pueda utilizar la tierra como garantía, dada la subsistencia de la deuda. Esta circunstancia afectaría las dimensiones del mercado pues solo se concretarían las operaciones de contado (Binswanger, Deininger y Feder, 1993, pp. 50-51). Aunque el argumento presenta sus limitaciones, la problemática adquiere gran relevancia para el espacio pampeano cordobés, pues el contrato de venta a crédito estuvo muy difundido entre las colonias a fines del XIX y comienzos del siglo siguiente. Sin embargo, es poco lo que aún se ha avanzado en su estudio.

41 Un buen estado de la cuestión puede consultar en Federico (2005, pp. 122-123).

Finalmente, para las corrientes neo-institucionalistas la teoría de los contratos ocupa un lugar tan importante como los derechos de propiedad. En relación con la problemática agraria, los contratos han sido analizados en función de la distribución de riesgo e incentivos entre el terrateniente y el agricultor. En un extremo, el contrato salarial libera al trabajador del riesgo, pero no genera incentivos para que se esfuerce. Mirado del lado del terrateniente, este asume el riesgo y los incentivos, porque se apropia del producto marginal del trabajo. Sin embargo, su difusión en las tareas agrícolas es limitada por los costos asociados de hacer cumplir el contrato. Esto significa que el propietario necesita de mecanismos de control, a través de capataces u otras figuras, que resultan costosos. Asimismo, por el impacto que los eventos climáticos acarrearán sobre las producciones agrarias, aun cuando se desarrollen tales mecanismos para influir en el rendimiento del trabajador, no existen garantías sobre los resultados.

En el otro extremo, el contrato de renta fija le asegura al propietario un ingreso con independencia del resultado de las cosechas. En este contrato, el riesgo recae sobre el arrendatario, pues está obligado a pagar por el uso del suelo, aunque el producto agrario resultante sea insuficiente. A su vez, cuenta con fuertes incentivos, porque se apropia del producto marginal de su trabajo. Pero esta interpretación pone el énfasis en la distribución de riesgo e incentivos al confeccionarse el contrato. Es decir, *ex ante* y descuida la importancia de las instituciones *ex post* (Williamson, 1989, pp. 39-40).

Desde la perspectiva local, los interrogantes que plantean las diferentes interpretaciones neo-institucionales resultan sumamente estimulantes para analizar la extendida presencia de los contratos de arriendo y aparcería, con sus múltiples variantes, que se emplearon durante el período de expansión agraria que se extendió hasta el inicio de la Primera Guerra Mundial. Aunque, como se desarrollará en el próximo apartado, la literatura referida a la cuestión ha relacionado de forma casi excluyente la preponderancia de la tenencia precaria a la concentración de la propiedad y al poder de los terratenientes para imponer a los colonos el contrato más ventajoso a sus intereses.

De todos modos, admitir que los costos de transacción influyeron en la forma contractual adoptada no implica desconocer el amplio poder de negociación de que dispusieron los grandes propietarios, sino más bien advertir el peso que otras circunstancias jugaron al momento de optar por uno u otro contrato. Sin ir más lejos, se puede señalar que en su mayor proporción esas grandes propiedades se conformaron de tierras vírgenes y que su puesta en explotación requería, por parte de sus titulares, una inversión significativa sin que se supiera con antelación los retornos futuros que brindaría.

Problemáticas revisadas en clave neo-institucional desde una perspectiva local

Derechos de propiedad la expansión provincial hacia la frontera pampeana

En el ambiente académico de Estados Unidos la temática de los derechos de propiedad fue cobrando mayor relevancia desde fines de la década de 1960, sobre todo a partir de un texto clave de Harold Demsetz (1967, pp. 347-359). Sin embargo, el neo-institucionalismo alcanzó una mayor difusión entre los historiadores económicos argentinos durante la década de 1990 y a partir de la obra de Douglas North.

De todos modos, las primeras producciones académicas que desde las premisas de aquel paradigma abordaron la historia nacional fueron posteriores. Recién a comienzos de este último siglo, se publicaron los resultados de los estudios que apuntaron a dos cuestiones básicas. Por un lado, se puso el énfasis en la relación entre derechos de propiedad y desempeño económico a largo plazo. La segunda apuntó a la influencia que los postulados liberales impusieron a la estructura de derechos sancionada durante la segunda mitad del XIX.

Respecto de la primera perspectiva, el análisis del desempeño económico del espacio pampeano bonaerense, entre fines del XVIII y mediados del XIX evidenció que el crecimiento fue posible en un contexto de derechos de propiedad escasamente definidos (Gelman, 2005, pp. 467-488). Poco tiempo después, se publicó un texto que, desde una perspectiva teórica más ortodoxa⁴², estableció que el desempeño económico argentino, entre fines del siglo XIX y del XX, resultó condicionado por una estructura de derechos de propiedad mal definida (Sanz Villarroya, 2008, pp. 329-364).

La segunda temática referida al influjo liberal presente en la estructura legal de los derechos de propiedad, sancionada con posterioridad a la batalla de Caseros, destacó que el diseño de la construcción normativa fue más heteróclito de lo que la lectura liberal del pasado nacional había presentado como un bloque homogéneo y sin fisuras⁴³. A su vez, consideró que la perspectiva liberal, antes señalada, se apoyó en la “cultura del Código” que fue borrando los vestigios de otras tradiciones para imponer la

42 Por ortodoxa se refiere a la corriente neoinstitucional que no rechaza el supuesto de eficiencia paretiano, aunque admite que puede resultar afectado por la estructura de derechos de propiedad y los costos de transacción (Eggertsson, 1990, pp. 15-20).

43 En buena medida esta perspectiva ha resultado influida por la obra de Congost (2007).

propiedad individual y absoluta como la única forma de apropiación estatuída (Zeberio, 2009, pp. 35-36).

Más recientemente, y a partir del estudio del espacio pampeano bonaerense, se estableció una relación entre la puesta en vigor de los derechos de propiedad liberales y la marcada desigualdad en la riqueza que caracterizó al proceso de expansión agraria de fines del XIX y comienzos del XX. El argumento sostenido es que los cambios en los derechos de propiedad y la privatización del dominio público provocaron una alta concentración en la estructura de la propiedad que impactó en el largo plazo⁴⁴. Esa concentración fundada en la propiedad privada impidió, luego, una mayor redistribución cuando la agricultura se intensificara en el espacio bonaerense durante la primera década de 1900 (Djenderedjian y Santilli, 2017, p. 85).

En relación con las cuestiones antes reseñadas, la perspectiva local ha permitido redefinir parcialmente algunas interpretaciones. Los estudios replanteados con anterioridad se concentraron en el diseño y definición del nuevo marco legal y en la asignación por privatización del dominio público. Sin embargo, no consideraron el problema que se suscitó alrededor de la definición de la propiedad pública ni al conflicto que, por la forma federal adoptada en Argentina, se sucedió en torno a los derechos públicos provincial y nacional sobre el suelo. Como se pudo demostrar, ese conflicto se extendió, en la zona pampeana, hasta 1879, cuando se aprobó la ley de desplazamiento de la frontera hasta el río Negro y, de ese modo, se distinguió con precisión el dominio público nacional del provincial (Tognetti, 2012, pp. 17-20).

Esa controversia, además, tuvo efecto sobre la asignación de los derechos de propiedad de origen fiscal. Como se mencionó en un párrafo anterior, la literatura consideró que la asignación de derechos sobre el dominio público fue la causante de la estructura concentrada de la propiedad. En este sentido y a diferencia con lo sucedido en Canadá, la venta en remate o subasta pública favoreció a los grandes propietarios y perjudicó el surgimiento de la pequeña o mediana propiedad familiar, tan característica de las praderas norteamericanas. Tal como ha registrado la literatura, la Ley de Inmigración y Colonización de 1876, aprobada durante la presidencia de Avellaneda, previó no solo la asistencia a los inmigrantes europeos para que se trasladaran desde sus países de origen; también, contempló la asignación de tierra a través de la oficina correspondiente (Fernández, 2017, p. 57). Respecto de este último propósito, la literatura ha destacado la falta

44 La idea sostenida por Djenderedjian y Santilli (2017, p. 75-76) tiene un punto en común con la propuesta de Adelman (1994, p. 260) respecto de la importancia dada a la privatización del dominio público; aunque este último la utilizó para dar cuenta de la divergencia constatada entre el desempeño triguero en Canadá respecto de Argentina.

de su aplicación por parte del ejecutivo nacional pero no ha ofrecido algún argumento para explicar por qué no concretó ese objetivo.

En relación con lo señalado en el último párrafo, convendría advertir que, en parte, la tierra que el gobierno pensaba destinar a la concreción de ese propósito se obtendría de los sucesivos avances de la frontera. Pero el conflicto antes mencionado privó a aquel del territorio necesario para sostener su política distributiva. En efecto, una vez que las tropas nacionales desplazaron las líneas de defensa los gobiernos provinciales elaboraron distintas estrategias para apropiarse del suelo. En particular, se indagó en las acciones emprendidas por el ejecutivo cordobés para asegurarse el dominio sobre los inmuebles ubicados entre el río Cuarto y el Quinto, cuyo control efectivo se logró cuando las tropas alcanzaron las márgenes del último curso de agua mencionado, en 1869. Tal como se pudo demostrar, los funcionarios cordobeses apelaron a los derechos surgidos en torno a una vieja merced colonial para sostener sus pretensiones territoriales, frente a las demandas del gobierno nacional y de las provincias de Santa Fe y Buenos Aires (Tognetti, 2012, pp. 26-27).

También la asignación de derechos mediante la venta acelerada del patrimonio inmobiliario público provincial estuvo influenciada por la disputa territorial referida. Esta circunstancia se ha constatado en un estudio sobre la privatización de la tierra fronteriza ubicada entre Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires. Como se pudo demostrar, la venta de grandes extensiones en los confines de esas provincias tuvo como objetivo expandir el territorio dada la falta de límites precisos entre las jurisdicciones que lo disputaban (Tognetti, 2010, pp. 107-131).

Además, la idea de que la legislación liberal ayudó a cristalizar la gran propiedad territorial ha descuidado el lugar que los derechos originados durante el período colonial o en los primeros años del orden republicano jugaron en aquel proceso. Estos títulos precarios pudieron utilizarse a los fines de acceder al dominio de grandes inmuebles. Por cierto, que la posibilidad de transformarlos en derechos individuales y absolutos quedó habilitada a partir de la sanción de la normativa correspondiente, pero la práctica de acceder a considerables extensiones de tierra a través de derechos indivisos la precedió.

En especial, dos estudios enfocados sobre el espacio pampeano cordobés arrojaron abundante evidencia acerca de cómo antiguos tenedores de esos instrumentos o sus cesionarios se apropiaron de amplias unidades territoriales al ajustarlos a las exigencias de la normativa vigente. En un caso, correspondiente al viejo departamento Unión, ubicado en el sureste cordobés, se constató que un tercio de la superficie de la jurisdicción aludida pasó a la propiedad privada mediante procedimientos similares a los ya referidos. En el análisis de este proceso, se identificaron diez títulos, tres mercedes y siete denuncias, todos originados durante el período colonial.

Pero, además de alcanzar un conocimiento más preciso del lugar que los derechos precarios ocuparon en la formación de la gran propiedad en el sureste cordobés, el estudio aportó abundante evidencia acerca de la alta negociación de la que fueron objeto esos antiguos títulos y los derechos indivisos que surgieron de su circulación. Esta última, además, puso en evidencia la fuerte mercantilización a la que estuvieron sometidos los derechos sobre el suelo con anterioridad a la definición de la propiedad privada absoluta e individual (Ahumada, 2014, pp. 108-110).

En el segundo estudio, se indagó sobre la superficie que pasó a la propiedad plena en el departamento Río Cuarto utilizando como antecedente la merced de los Cabrera. El título en cuestión fue otorgado a los descendientes del fundador de Córdoba en el siglo XVII, aunque adoleció de tantos defectos que su validez estuvo en cuestión desde la época colonial misma. Pero, más allá de las inconsistencias legales que presentaba, conviene señalar que de acuerdo con las delimitaciones, un tanto imprecisas, de esa merced sus titulares se consideraron con derechos sobre una superficie aproximada de tres millones de hectáreas. Esa extensión abarcaba casi toda el área anexada con los avances en la línea de frontera entre 1864 y 1869.

Como se mencionó, los encargados del ejecutivo cordobés en lugar de considerar prescripto aquel documento, lo reconocieron parcialmente a los fines de oponerse a las pretensiones territoriales de otras jurisdicciones, nacional o provincial. Es decir que, si bien los cesionarios de Cabrera no pudieron apropiarse de toda la superficie pretendida, el estudio practicado comprobó que una sexta parte de aquella extensión pasó al dominio privado mediante el antecedente de la merced varias veces aludida. También fue posible determinar que la propiedad más extensa del sur cordobés se conformó apelando al título antes mencionado y, finalmente, que la negociación con los derechos precarios constituyó una práctica tan difundida como en el departamento Unión y aún más antigua que en este (Tognetti, 2014, pp. 1-22).

La problemática del mercado de tierras pampeano y los aportes desde el contexto provincial

El limitado recorrido historiográfico que la temática del mercado de la tierra ha tenido en Argentina, a lo largo del siglo XX, se puede relacionar con las principales perspectivas teóricas que predominaron en la historia económica. Por un lado, quienes recurrieron a la corriente neoclásica se preocuparon más por los problemas del estancamiento económico argentino relacionados con la inflación, el déficit del sector externo, los desequilibrios macroeconómicos —vinculados a la expansión del gasto pú-

blico— entre otras cuestiones, que con el desempeño de los mercados de factores. Además, para quienes se inscribieron en esa corriente, la economía argentina se desarrolló con relativa eficacia hasta la década de 1930. Es decir, durante el predominio del modelo agro exportador; por lo cual, interrogarse sobre el funcionamiento del mercado de la tierra no resultó una temática significativa⁴⁵.

Por otro lado, quienes suscribieron a corrientes teóricas marxistas o estructuralistas consideraron que el estancamiento obedeció, en parte, a problemas estructurales que se originaron durante el apogeo del modelo agroexportador. Entre las distorsiones más significativas se identificó a la alta concentración de la propiedad. Este rasgo constitutivo devino, con posterioridad, en una modalidad de asignación de los recursos, por la que la colocación del excedente en la propiedad inmueble reforzó el uso extensivo del suelo, bloqueando la posibilidad de una explotación más intensa del recurso. Finalmente, los terratenientes se beneficiarían de una “renta especulativa” originada en la valorización continua de su principal activo: la tierra (Flichman, 1986, pp. 153-156). Más allá de la validez del argumento, interesa destacar la idea de que los grandes terratenientes tuvieron la capacidad de actuar como monopolistas. Es decir, el control sobre el suelo les permitió imponer su precio, de modo tal que, así, restringieron el acceso a la propiedad y, por lo tanto, la operatoria del mercado resultó poco relevante. En línea con esta perspectiva, los estudios históricos se concentraron en indagar sobre los procesos que favorecieron la apropiación concentrada más que la circulación misma de los inmuebles⁴⁶.

A su vez, las concepciones teóricas antes referidas limitaron las posibilidades analíticas respecto al papel cumplido por el Estado en el desarrollo del mercado de la tierra. Así, para las perspectivas cercanas al marxismo, el Estado actuó en función de los intereses de la clase terrateniente. Por lo tanto, el corolario de las políticas públicas, aunque pudieran inspirarse en principios redistributivos, no fue otro que fortalecer el poder de los grandes propietarios (Arcondo, 1999). En tanto, para quienes siguieron la corriente neoclásica las mismas políticas fueron evaluadas negativamente, más que por la distribución resultante, por sus efectos sobre la asignación de los recursos⁴⁷.

Ambas perspectivas limitaron la posibilidad de indagar de qué modo el Estado, en su accionar, pudo estimular el desarrollo del mercado de tie-

45 Dado el perfil de este trabajo, no se justifica presentar una bibliografía de referencia. Aun así un libro emblemático corresponde a Díaz Alejandro (1970).

46 En esa dirección se puede situar el libro de Oddone (1967). Para el espacio pampeano cordobés Arcondo (1969).

47 En esa línea puede ubicarse el condicionamiento que Cortés Conde (1979, pp. 150-160) identificó con el cierre de la frontera. Para este autor, mientras existiera tierra fiscal en abundancia el mercado no operaría debido a las distorsiones producidas por la intervención estatal.

rra en su etapa incipiente. Como se explica más adelante, el sector público creó mecanismos, con el propósito de incentivar la compra de tierra fiscal, que promovieron de modo incremental la mercantilización del suelo y, consiguientemente, del mercado, más allá del limitado éxito alcanzado con las iniciativas encaminadas a la redistribución de la propiedad.

Dentro del contexto antes descrito, los primeros estudios orientados a la problemática del mercado de tierra se publicaron a fines de la década de 1970 y comienzos de la siguiente y tomaron como espacio de análisis al pampeano bonaerense. Los principales aportes de esos estudios correspondieron, en primer lugar, a la constatación de la existencia de un mercado dinámico operando desde fines del siglo XIX. Este resultado puso en cuestión una imagen muy difundida que, a partir de la concentración de la propiedad, difundió el supuesto de su inmovilidad. La nueva evidencia ofrecida resultó de suma utilidad para refutar la validez esta última afirmación pero no para cuestionar a la primera. En segundo lugar, la problemática sobre la existencia del mercado se desplazó hacia el impacto que tuvo la venta de tierra fiscal sobre su operatoria. Así, los nuevos aportes ampliaron el período de análisis hacia las décadas previas a 1880, con el propósito de indagar sobre las consecuencias que tuvo la privatización de la tierra pública. Por último, la consolidación de la temática llevó a plantearse un nuevo interrogante relacionado con la posible existencia de mercados inmobiliarios en los espacios de frontera⁴⁸.

De ese modo y con el devenir del siglo XXI, la operatoria del mercado de tierras se consolidó como temática de investigación, sostenida en una estrategia de abordaje del estudio de caso, circunscrita temporal y espacialmente. Los nuevos aportes apuntaron a determinar la tendencia presente en variables como número de operaciones de venta, superficie enajenada y, en forma incipiente, series de precio. Conocer el recorrido que siguió este último indicador fue fundamental no solo para dar cuenta de cómo funcionaba el mercado, sino también para poner a prueba las suposiciones que, durante buena parte del siglo XX, consideraron resultó manipulado en función de los intereses de los terratenientes. También se desplazaron las investigaciones hacia espacios de otras provincias y, en particular, a Santa Fe, donde el fenómeno colonial se había consolidado a partir de la sexta década del siglo XIX. Así, se pudo saber con mayor precisión el impacto del fraccionamiento y levantar la duda que sobre su existencia impuso la fuerte presencia del contrato de arriendo (Banzato, 2009; D'agostino, 2009 y Martirén, 2016).

En relación con el espacio pampeano cordobés, recién en la década de 1990 se publicó un estudio que, enfocado en la producción agropecuaria cordobesa y sus cambios acaecidos entre 1880 y 1930, abordó la problemá-

48 Sin la pretensión de ofrecer un relevamiento bibliográfico exhaustivo, se pueden referir los siguientes textos: Sabato (1989), Cortés Conde (1997), Valencia (2005), Banzato (2005).

tica del mercado de tierra. Entre los principales aportes se pueden referir la constatación del aumento en el número de operaciones, superficies y precios, sobre todo de los inmuebles que, por su ubicación, lograron insertarse mejor en el modelo agro exportador. Aun con lo valioso que resultaron estos avances, conviene mencionar que correspondieron al período que se inicia con el cambio de siglo; cuando la información estadística producida a nivel provincial alcanzó un nivel de desarrollo más consistente (Moreyra, 1992).

A comienzos de la segunda década del siglo XXI, los nuevos aportes completaron ese cuadro descriptivo para el último tercio del XIX. Uno de los tópicos abordados correspondió al proceso de privatización de la tierra pública y a identificar los mecanismos que el ejecutivo cordobés ideó para darle a ese proceso un mayor dinamismo. En relación con lo anterior, una de las medidas que impulsó la circulación de aquellos bienes fue la decisión de aceptar títulos de la deuda pública provincial para la compra de sus inmuebles. Estos papeles se tomaron por su valor nominal y, así, se aceleró la enajenación del patrimonio inmobiliario provincial. Este resultado se alcanzó porque, quienes lo adquirieron, se beneficiaron de la diferencia existente entre el valor de mercado y el nominal de los papeles de la deuda. Pero, además, como ese plus se realizaba al revender los inmuebles, trajo un efecto derivado: el incremento de la compraventa. Es decir que el mismo mecanismo ayudó a consolidar el mercado de la tierra (Tognetti, 2010).

La segunda acción emprendida por el gobierno mediterráneo destinada a estimular la venta de sus inmuebles se tomó a mediados de la década de 1870. La decisión se adoptó para sobrellevar los efectos adversos que la crisis de 1873 tuvo sobre la venta de tierras fiscales. Se trató de la aceptación de documentos garantidos descontables en bancos oficiales (Tognetti, 2013). Esta iniciativa resultó clave para que esa modalidad se desarrollara en el medio cordobés, aunque su mayor desenvolvimiento se alcanzó en la década de 1880, cuando el auge inmobiliario dio al mercado de la tierra rural su máxima dimensión.

En línea con lo señalado al final del párrafo anterior, el estudio de la circulación inmobiliaria de los departamentos Unión y Marcos Juárez, entre 1860 y 1900, puso en evidencia que la compraventa se convirtió en la principal forma de acceso a la tierra. Asimismo, los datos reunidos demostraron la intensidad alcanzada por ese fenómeno. En efecto, durante ese período la circulación del dominio equivalió a tres veces la superficie de ambos departamentos. De todos modos, el crecimiento de esa variable no fue constante a lo largo de todos los años. Las cifras revelaron un incremento permanente hasta fines de la década de 1880 para, luego, descender hasta finalizar el siglo. Otro de los aspectos claves que reveló el análisis cuantitativo fue la tendencia ascendente del precio medio durante la segunda mitad del siglo. Pero aparte de lo relevante que resultó esta consta-

tación, disponer de una serie de precio para todo el período constituye un resultado importante en sí mismo; pues no se contaba con información seriada para esa variable. En este sentido, los estudios anteriores, que tuvieron por objeto el mismo período, se fundaron en suposiciones o en datos parciales, con todas las limitaciones que ello implicaba. Además, la posibilidad de relacionar los valores cuantitativos de las variables operación y superficie de tierra enajenada evidenció una tendencia constante a la baja en la superficie media, fenómeno que se intensificó en la última década del siglo XIX. En general, la tendencia verificada indicaba la presencia de un proceso de fragmentación de la propiedad, lo que contribuyó a cuestionar el supuesto de una estructura concentrada e inamovible, difundido por cierta perspectiva tradicional. Pero, además, ese resultado ponía al descubierto el peso creciente que dentro del mercado inmobiliario alcanzó la colonización agraria (Tognetti, 2013).

Disponer de esa información permitió encarar una investigación de mayor alcance y expandir las verificaciones de los estudios de caso correspondientes a dos espacios pampeanos a los fines de obtener constataciones empíricas de mayor amplitud. Así, se llevó a cabo una primera aproximación comparativa entre los departamentos de Unión y Marcos Juárez, en Córdoba, y los partidos de Junín y Chascomús, en Buenos Aires, entre 1860 y 1914. Aunque se verificaron discrepancias significativas en los procesos constitutivos de sus respectivos mercados de tierras, algunas variables permitieron identificar indicios acerca del surgimiento de un mercado de alcance regional. Por un lado, en ambos espacios pampeanos se apreció una propensión a la caída en la superficie media, corroborando el proceso de fraccionamiento de la propiedad. Por el otro, también se comprobó la convergencia de los precios durante las primeras décadas del siglo XX.

El aspecto anterior es clave pues, para períodos previos, las pronunciadas diferencias entre los valores de las tierras cordobesas y bonaerenses ponían al descubierto segmentaciones muy marcadas que inducían a pensar en usos y destinos diferentes dados al suelo en uno y otro espacio. Por esta razón, hasta fines del siglo XIX difícilmente se podría considerar al precio como un indicador de un único mercado o como referencia de las cualidades productivas de esas tierras.

También, desde otra perspectiva, las series de precios obtenidas resultaron de utilidad para convalidar el fuerte aumento que experimentó el suelo en el período abarcado y, a la vez, fue posible establecer que el incremento expresó fundamentalmente el cambio estructural que implicó la consolidación del modelo agroexportador y que el alza verificada no se puede asociar a una maniobra orquestada por los grandes propietarios con el propósito de monopolizar el control sobre el factor productivo (Tognetti y Banzato, 2018).

Como se mencionó previamente, la mayor intensidad alcanzada por el mercado de tierras en Marcos Juárez obedeció, en parte, al peso creciente de la colonización y, con ella, a la subdivisión del suelo. En este sentido, el avance a nivel local de la temática ha permitido identificar un dinámico mercado primario colonial. Su estudio resulta por demás significativo, ya que contribuye a dimensionar en cuánto se modificó la estructura de la propiedad mediante esta forma de fraccionamiento. Además, su seguimiento ha servido para comenzar a delinear las principales características que surgieron de ese proceso redistributivo. En efecto, como se registró en un artículo reciente casi el 50 % de los propietarios que accedieron a la tierra a través de dicho mercado dispusieron de parcelas menores a 200 hectáreas y, en conjunto, controlaron un tercio de toda la tierra negociada hasta fines del siglo XIX. Y con respecto a la estructura que comenzó a despuntar como resultado de la operatoria referida, dos aspectos fueron significativos. Por un lado, se constató una gran dispersión en las dimensiones de los inmuebles que adquirieron los nuevos propietarios; los cuales se caracterizaron por una gran diversidad. Por el otro, se pudo advertir que la desconcentración parcial promovida por la colonización fue acompañada, en paralelo, por el surgimiento de una capa de titulares de grandes dimensiones (Tognetti, 2018, pp. 157-158).

La identificación del mercado primario colonial ha permitido iniciar el análisis de un aspecto controversial y complejo: la venta financiada por el terrateniente. Respecto de la controversia, como se refirió en la introducción del capítulo la literatura ha sostenido que la venta financiada no resultó eficaz para dinamizar el mercado de la tierra. La principal razón se la cifró en las diferentes expectativas respecto del precio entre vendedor y comprador. Como resultado de esa discrepancia, la operatoria se limitaría a la de contado. Un estudio reciente practicado con las colonias del departamento Marcos Juárez permitió indagar con mayor grado de detalle el impacto que la venta a crédito tuvo sobre el mercado primario colonial.

La investigación referida reveló que las operaciones a crédito tuvieron un importante efecto dinamizador, pero su potencial resultó limitado por otras circunstancias ajenas a las diferencias entre las expectativas de precios por parte del vendedor y del comprador. A través de este estudio, se pudo constatar que el menor dinamismo de la operatoria obedeció a los cambios en las condiciones contractuales como consecuencia de la desaparición de la banca semi oficial debida a la crisis de 1890. Al perder el acceso al financiamiento bancario los grandes propietarios introdujeron cláusulas más severas para asegurarse que el pago de la deuda se verificara dentro del plazo originalmente pactado. Las nuevas penalidades sumadas a la incertidumbre que acompañó a la actividad agraria impulsaron a los colonos a reunir un ahorro importante previo a la compra de la parcela propia.

Asimismo, esa investigación reveló que los ingresos de los agricultores estuvieron determinados por el valor de la moneda local, los rindes de las cosechas y los precios internacionales del trigo, principal producto de exportación. Dado que sobre ninguno de ellos los colonos ejercieron influencia alguna, la estrategia más apropiada fue reducir la exposición a los riesgos que impuso la compra a crédito; de tal modo que esta tendió a aproximarse a la compra de contado (Tognetti, 2019).

En cuanto a la complejidad, mencionada unos párrafos antes, se relaciona con el hecho que en el contrato de venta financiada se manifestaron las imperfecciones del mercado de la tierra y del crédito. Por lo tanto, el interés por su estudio trasciende la operatoria inmobiliaria y en cuánto contribuyó a dinamizar el primero de los mercados antes aludido. Hasta el momento es poco lo que se ha avanzado en esa dirección, pero, sin duda, en relación con la problemática de los contratos en general el correspondiente a la venta financiada resulta de sumo interés.

Los contratos agrarios durante la especialización triguera del sureste cordobés

Aun cuando los contratos característicos de la tenencia precaria han sido ampliamente relacionados con la expansión agrícola de fines del XIX y comienzos del XX, es relativamente escaso el avance alcanzado respecto del análisis de las ventajas que cada uno de ellos tuvo en función de las conveniencias de las partes, las exigencias de los cultivos o las particularidades surgidas de una frontera agraria en expansión.

El principal argumento utilizado para dar cuenta del predominio de aquellos contratos ha sido la conveniencia de los grandes propietarios y su mayor capacidad para imponer condiciones favorables a sus intereses. En esta línea, uno de los textos más influyentes, a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, correspondió al de James Scobie (1982, pp. 78-79) quien asoció la amplia difusión de la aparcería en la agricultura a las necesidades de la ganadería refinada y, por cierto, identificó al terrateniente como el principal beneficiario de esa relación contractual.

A partir de la base de la identificación de un tipo de contrato con una producción específica, ampliamente presente en el espacio pampeano bonaerense, se elaboraron diversos estudios que discreparon en las explicaciones ofrecidas. Así, por ejemplo, Jorge Sábato consideró, en primera instancia, que el arriendo se impuso para afrontar el elevado costo de transformar los campos de pastos duros en praderas artificiales con alfalfa. De esta manera, el propietario no afrontó solo la inversión, sino que la compartió con el agricultor y este se benefició porque accedió a la tierra

a un precio más bajo⁴⁹. A su vez, evaluó que la introducción del arriendo a porcentaje permitió al colono, por un lado, transformar el costo fijo del alquiler en uno variable y, por el otro, hacer un uso más intenso de sus recursos, destinándolos a los instrumentos y demás enseres requeridos para una explotación ampliada (Sabato, 1988, pp. 64-70).

Pero, más allá de las discrepancias puntuales con las explicaciones ofrecidas por el autor antes citado, su innovación se sitúa en una perspectiva que rescata la conveniencia de ambas partes al momento de dar cuenta sobre la elección de un contrato⁵⁰. De todos modos, las interpretaciones que asignaron a los propietarios una mayor capacidad de negociación, también renovaron su mirada sobre la problemática.

En ese sentido, Juan Manuel Palacio (1992, pp. 396-397) consideró que los estancieros recurrieron al arriendo a porcentaje para eludir los riesgos que conllevó la producción de granos y, a la vez, para ajustar la extensión de los cultivos a las necesidades de la ganadería. En tanto, los agricultores la aceptaron por su situación precaria, originada en el manejo que aquellos realizaron con las dimensiones de los lotes asignados a la aparcería.

Pero, más allá del espacio pampeano bonaerense, la aparcería se difundió en asociación con la especialización triguera. En un primer momento, la indagación sobre la producción del cereal en las colonias santafesinas, llevada adelante por Exequiel Gallo (1983, pp. 98-99), vinculó el arriendo, en general, con la disposición de maquinaria. Esta situación permitió a los agricultores ampliar las explotaciones, al liberarlos de afrontar el importe resultante de la compra de la parcela propia. En cambio, para el mismo autor, la aparcería, en particular, la introdujeron los terratenientes para proteger sus ingresos frente al proceso devaluatorio que sufría la moneda local. Aníbal Arcondo (1996, p. 43.), por su parte, al analizar la presencia de aquel contrato en el espacio pampeano cordobés coincidió con el último supuesto ofrecido por Gallo. Pero fue más allá, además, interpretó que los propietarios al establecer un porcentaje del producto buscaron apropiarse de las mejoras en la productividad⁵¹. Finalmente, Julio Djenderedjian, Sílcara Bearzotti y Juan Martirén consideraron que el arriendo se difundió porque permitió utilizar de modo más productivo el capital disponible, aumentando la escala operativa. Además, sostuvieron que el alquiler facilitó

49 Con respecto a su idea de que el agricultor se benefició con un precio más bajo, convendría considerar que, en todo caso, el propietario le reconoció el trabajo que aquel destinó a realizar dicha transformación.

50 En esa misma clave interpretativa, Roberto Cortés Conde (1997, pp. 60-62) señaló que el terrateniente apuntó a poner el campo en condiciones para producir carnes, que le rendiría un beneficio mayor. En tanto, al arrendatario le convino que el ganado vacuno criollo realizara la limpieza previa, sin pagar por ello un monto en dinero.

51 En relación con este argumento, conviene señalar que es poca la evidencia empírica que aún se dispone acerca de la tendencia seguida por los rendimientos agrícolas y la que existe sugiere que los rindes declinaron.

ajustar la producción a las condiciones del mercado mundial y a los precios respectivos⁵².

En un estudio reciente, realizado a partir de una perspectiva local, se formularon algunas cuestiones respecto de las interpretaciones presentes en la literatura revisada. En primer lugar y respecto de las lecturas que destacan el poder de los terratenientes, se señaló que, sin negar la mayor capacidad de negociación de estos últimos, no se ha tomado debidamente en cuenta el impacto de los costos de transacción en el análisis de la elección del contrato. En segundo lugar y en cuanto a la adopción de la aparcería, aún no se ha indagado sobre las ventajas que para ambas partes reportó su utilización cuando las tierras se destinaron solo a la producción de cereales, sobre todo si se parte del supuesto de la desigualdad entre los actores involucrados. En tercer lugar, se tuvo escasamente en cuenta la magnitud del costo de transformación de las tierras vírgenes.

Las principales respuestas a las inquietudes antes formuladas permitieron sostener que la aparcería se difundió con mayor intensidad como resultado de un ciclo climático adverso que expuso a los terratenientes a las desventajas del contrato de renta fija. Los resultados de los seguimientos practicados revelaron que la proporción de colonias que pactaron sus contratos a porcentaje se triplicó de la campaña de 1895-96 a la de 1898-99. Además, la información disponible para este último ciclo agrícola indica que no se registraron colonias que solo ofrecieran contratos de renta fija. Asimismo, se pudo sostener que concluido aquel ciclo climático, las aparcerías se mantuvieron por la fuerte variabilidad de las cosechas debido al impacto que, sobre los rindes, tuvieron las tierras en roturación (Tognetti, 2017, pp. 92-93).

Además de los aportes referidos, el estudio ofreció evidencia parcial acerca del modo en que los costos de transacción asociados a las innovaciones en la tracción impidieron que se aprovecharan las economías de escala asociadas a ella. Así, el arriendo se ajustó mejor a las restricciones edafológicas, a la intensidad en la expansión de los cultivos y a las fuertes oscilaciones de las cosechas. También se constató que el contrato de renta fija ofreció una solución parcial al dilema de expandir el proceso de transformación del suelo y preservar para los agricultores una explotación ampliada. En este sentido, la aparcería resolvió mejor las necesidades de los colonos de permanecer en la parcela para aprovechar el incremento de las transformaciones efectuadas en el suelo. Además, se interpretó que este contrato resultó conveniente al terrateniente para continuar con la roturación de sus campos; pues al convertir el alquiler en una proporción

52 Aunque la idea de que los agricultores ajustaron la dimensión de su parcela al movimiento de los precios no concuerda con la evidencia disponible; según la cual, las superficies implantadas con trigo se expandieron durante la tendencia declinante de su cotización en el mercado mundial. Respecto de esto último ver: Gerchunoff, Rocchi y Rossi (2008, p. 261); Djenderedjian, Bearsotti, y Martirén (2010, pp. 596-597).

del resultado evitó el endeudamiento del colono. De esta forma, obtuvo un seguro para que el agricultor no se sintiera empujado a abandonar la parcela ante el incremento de la deuda (Tognetti, 2017, pp. 101-102).

Reflexiones metodológicas a partir de la investigación a escala local

En relación con los aportes alcanzados a través de la indagación local, la estrategia de realizar un abordaje acotado espacial y temporalmente resultó adecuada para indagar sobre diversas problemáticas que la historiografía de alcance nacional definió, pero cuyos aportes se volvieron esquemáticos y repetitivos. Sobre todo, en relación con la región pampeana la omnipresencia de la gran propiedad y sus actores asociados —terratenientes y arrendatarios— obtuvo el análisis de problemáticas esenciales tales como el mismo surgimiento de la propiedad concentrada, el mercado y la circulación inmobiliaria y la propagación y permanencia de la tenencia precaria.

La amplia difusión de una estrategia más acotada a los distintos espacios provinciales ha dado lugar a un conjunto de estudios que se ha consolidado dentro de la historia agraria. Esta forma de llevar adelante las indagaciones a escala local se aproxima a un enfoque metodológico que en sociología se utiliza desde varias décadas atrás: el estudio de caso (Coller, 2005). Aun sin haber alcanzado un grado de desarrollo similar, la estrategia adoptada al reducir la escala favoreció el análisis y la profundización de problemáticas específicas. Por citar solo un ejemplo, la identificación de las diferentes políticas desarrolladas en torno a la tierra pública en Buenos Aires y Córdoba durante el siglo XIX (Tognetti, 2011, pp. 245-260).

Asimismo, el abordaje local dio lugar a una lectura con mayores matices, pero no solo eso, también ayudó a desarrollar una creatividad interpretativa anclada en la disponibilidad de una información más abundante. En relación con esta posibilidad, el análisis puntual sobre la privatización de tierras en un espacio compartido de la frontera entre Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires permitió reinterpretar un conjunto de operaciones realizadas por la provincia de Córdoba que Cárcano (1972, p. 224), en su obra clásica sobre la tierra pública, consideró que obedecieron a un manejo caótica y sin previsión respecto de los inmuebles fiscales. Más tarde, los estudios que retomaron la cuestión para el espacio provincial completaron la lectura fiscalista de Cárcano a través de la cuantificación de las operaciones, las superficies y los ingresos generados por la enajenación del patrimonio público, pero sin poner a discusión la perspectiva definida por el autor antes citado (Ferrari y Caldarone, 1988, pp. 207-211). Sin embargo, la indagación más detenida facilitó la identificación de una operatoria específica, la

“transacción incompleta”, que se utilizó en los espacios en donde el avance de la frontera dejó sin precisar a qué jurisdicción pertenecían las tierras obtenidas por el desplazamiento de las defensas. Asimismo, fue posible explicar qué inmuebles que la Corte Suprema laudó a favor de Santa Fe fueron privatizados por el gobierno cordobés (Tognetti, 2010, p. 111).

Además, el recurso a la estrategia local se benefició por la identificación de nuevas fuentes. Incrementar la disposición de datos resultó fundamental para avanzar sobre aspectos para los cuales se contaba con información agregada o solo para años puntuales, por ejemplo, aquellos en los cuales se levantó el censo. Para el estudio de la expansión triguera del sureste cordobés, se contaba, fundamentalmente, con los aportes provenientes de los censos de 1895, 1908 y 1914. Sin embargo, la recuperación de una serie, conocida parcialmente desde la década de 1970, abrió la posibilidad de estudiar con mayor grado de detalle la especialización productiva de fines del siglo XIX. Dicha serie corresponde al Informe de Inspector de colonias que la Dirección de Estadística comenzó a publicar con cierta irregularidad con posterioridad a la campaña 1887-88. Asimismo, el seguimiento en los archivos y la localización de informes inéditos amplió el conocimiento para los años finales del siglo XIX.

Desde la perspectiva metodológica, la disposición de información correspondiente a un mismo evento pero proveniente de diferentes series permite triangular los datos (Alzás García y otros, 2016, p. 640). En relación con esta posibilidad, se cuenta con los números de la campaña 1895-96, levantados por el inspector de colonias, y de los contenidos en las cédulas censales reunidos en 1895. Si bien es cierto que la amplitud del espacio recolectado por la primera se limita a los departamentos donde existieron colonias, donde las hubo, se cuenta con información similar a la proveniente de las cédulas antes mencionadas. De modo que la triangulación permitirá expandir la fiabilidad respecto de los datos y de esta manera será posible abordar interrogantes que hasta el presente disponían de información menos certera.

Problemáticas pendientes para una agenda de corto plazo

Entre los aspectos por indagar, se hará referencia a aquellos directamente relacionados con los avances aludidos en el apartado anterior. En primer lugar y respecto a los derechos de propiedad, el estudio local del perfeccionamiento que sobre la normativa nacional se llevó a cabo, por medio de la legislación provincial, abre una perspectiva específica para explicar la conformación de una estructura de derechos que no resultó favorable a una asignación eficiente de los recursos, en términos paretianos.

North al referirse a las posibles causas de resultados de este tipo mencionó a la decisión de los gobernantes de “no antagonizar con los electores poderosos mediante reglas eficientes opuestas a sus intereses [...]”. Sin embargo, al reconsiderar su proposición, el mismo autor sostuvo: “La eficiencia del mercado político es la clave de esta cuestión. Si los costos de la transacción política son bajos y los actores políticos tienen modelos fieles [...] se producirán derechos eficientes de propiedad” (North, 1995, p. 73).

En relación con lo señalado en el párrafo anterior, convendría indagar la posibilidad de que fue el alto costo de la transacción política, la que impidió al congreso nacional establecer los límites interprovinciales y, por esta razón, la definición de derechos de propiedad en los espacios de frontera interprovinciales resultó ineficientes. Es decir, se apuntaría a dar cuenta de las inconsistencias que surgieron en el debate parlamentario y que explicarían una estructura de derechos menos perfectos de lo que la lectura liberal del proceso ha sostenido. En este sentido, el estudio local actuaría como evidencia empírica de una problemática cuya causa excedió al escenario estrictamente provincial.

Asimismo, y desde la perspectiva de la forma en que el Estado asignó los derechos de propiedad, la problemática de su organización federal, también, constituye un aspecto a profundizar en futuras investigaciones. En parte, la cuestión señalada ha sido referida por Weingast (2005) en relación con los dilemas que enfrenta esa forma de gobierno. Desde la perspectiva local, es posible ofrecer una explicación más comprensiva acerca de por qué fracasaron las políticas redistributivas de la tierra que el gobierno de Avellaneda intentó llevar adelante con la ley de inmigración de 1876. A su vez, ahondar en los dilemas del orden federal constituiría una vía alternativa para explicar la asignación concentrada de los derechos de propiedad respecto de la visión fiscalista que parte de la literatura, siguiendo a Cárcano, empleó para explicar el fenómeno del latifundio pampeano.

Dentro de la misma temática de los derechos de propiedad, aún está pendiente la pesquisa sobre la utilización de antiguos títulos precarios como antecedente para acceder al dominio pleno. Si bien en los departamentos del sur y sureste se ha avanzado parcialmente en la tarea, en los del norte y oeste todavía esa investigación está por hacerse. Además de la posibilidad de completar el conocimiento sobre el procedimiento por el cual la propiedad sobre el suelo, en el territorio provincial, se ajustó a los lineamientos legales establecidos durante las dos primeras décadas de la segunda mitad del siglo XIX. Ese estudio permitirá conocer mejor las diferentes estrategias desarrolladas por las autoridades provinciales para extender la lógica registral a toda la jurisdicción.

Asimismo, los estudios de caso correspondientes a los departamentos del sur y este respecto de los del norte y oeste pondrán a prueba un supuesto sostenido por North (1994) según el cual “[...] el Estado intenta

actuar como un monopolista [...] para maximizar su renta... ideando derechos de propiedad para cada uno de ellos [...]” (p. 39).

Es decir que a través de la perspectiva comparada se podrá constatar si la preocupación que los gobernantes cordobeses mostraron por favorecer el acceso a la propiedad de los inmigrantes en el sur y este provincial estuvo presente en las políticas diseñadas para los pobladores de los espacios de ocupación más tempranos.

Respecto del mercado de la tierra, una cuestión que relaciona esta temática con la anterior corresponde a la circulación de los derechos precarios indivisos. En efecto, el estudio del perfeccionamiento de los títulos precarios puso al descubierto una circulación intensa de estos últimos, sobre todo entre los pobladores de la frontera. En general, la literatura que estudió las operaciones de compraventa de inmuebles, con anterioridad a 1860, tomó como fuente solo las escrituras traslativas de dominio sin reparar en que una parte significativa de esas transferencias se llevaron a cabo por medio de escrituras privadas (Ferreyra, 2000; Romano, 1990). Ampliar la investigación sobre este aspecto resulta fundamental para establecer con mayor precisión el alcance de la mercantilización de la tierra con anterioridad a la intervención estatal en la regulación sobre la propiedad. Además, los estudios de caso sobre espacios de antigua y nueva ocupación permitirán conocer y confrontar cómo se regularon los derechos de acceso al suelo con antelación a la injerencia gubernamental en la materia; así como dimensionar la intensidad y la difusión que la práctica de acceso por compra tuvo previo a los procesos que instituyeron las concepciones liberales respecto del dominio.

En cuanto a la temática propia de los mercados, resulta ineludible ampliar el estudio de la operatoria correspondiente al mercado primario colonial a la primera década del siglo XX. En esta indagación es prioritario establecer la dinámica que alcanzó durante el ciclo expansivo que se inició en 1898 y que se prolongó hasta el conflicto agrario cuyo origen se produjo en Alcorta. Este conocimiento es fundamental para encarar el análisis de otro tópico central: la estructura de la propiedad.

La literatura respecto a la conformación de los mercados de tierra, referida en otro apartado, ha probado acabadamente la intensa circulación inmobiliaria que se produjo entre fines de la década de 1860 y los últimos años de la década de 1880. Pero aún es poco lo que se sabe en cuanto a los cambios que el funcionamiento de dicho mercado provocó durante el período de mayor intensidad de la especialización triguera. En esta dirección, es relevante establecer si, al menos, su operatoria dio lugar a la desconcentración inmobiliaria en espacios donde la colonización alcanzó su mayor intensidad. Sin duda que por tratarse de estudios locales, los resultados solo serán de validez restringida. Además, la información reunida se podrá utilizar, también, para conocer las principales características de la es-

estructura resultante. En relación con este aspecto, la indagatoria permitirá determinar si hubo cierta homogeneidad entre las parcelas adquiridas por los colonos o no. En este último caso, sería conveniente establecer de qué magnitud fue esa dispersión, pues esa variación será un buen indicador de las oportunidades que generó la agricultura cerealera y de las posibles reconfiguraciones de los patrimonios individuales.

Otra temática relacionada con el mercado primario colonial que requiere ser explorada en futuras indagaciones corresponde al análisis de los cambios verificados en el contrato de venta a crédito de parcelas. Como lo ha referido Eggertsson (1990, p. 45), para la perspectiva neo institucional no solo interesan los contratos, sino también sus principales cambios. En relación con estos últimos, destaca la complicación que implica alcanzar un nuevo acuerdo en un contexto distinto y sin contar con la experiencia previa (Eggertsson, 1990, p. 55).

En relación con la venta de parcelas financiadas, dos circunstancias afectaron al acuerdo contractual: por un lado, la devaluación sufrida por el peso moneda nacional a partir de mediados de la década de 1880; por el otro, la quiebra de la banca semi-oficial como consecuencia de la crisis de 1890. Con respecto a la primera situación, la depreciación del dinero perjudicó, principalmente, a los colonizadores locales que nominaron sus contratos en la moneda de curso legal. Las compañías británicas, en cambio, lo hicieron en pesos oro y, por lo tanto, no sufrieron mayores complicaciones. Los primeros al ver comprometidas sus acreencias necesariamente debieron introducir modificaciones que tomaran en cuenta esa posibilidad. Sin embargo, hasta el presente no se han ofrecido evidencias acerca de tales cambios.

Distinto es el estado del conocimiento respecto de la segunda problemática. Como se ha dejado establecido en un estudio reciente, la debacle bancaria antes referida redujo la capacidad de los terratenientes para financiar a quienes les adquirieron sus tierras a plazo. Esta situación los obligó a imponer penas más severas a los colonos para evitar que se atrasaran en sus pagos (Tognetti, 2019, p. 12). Sin embargo, estos aportes resultan parciales; por lo tanto, se requieren de nuevas investigaciones que ofrezcan mayores detalles respecto de las innovaciones contractuales y del proceso que llevó a la estabilización del acuerdo alcanzado en el mediano plazo.

Dentro de la problemática de los contratos, el estudio de la aparcería, en particular, demanda ampliar el relevamiento, por lo menos, a toda la primera década del siglo XX. Si bien —como se señaló en otro apartado de este capítulo— se ha podido establecer que este contrato se difundió durante la expansión triguera de fines del XIX; tal circunstancia se la relacionó con las necesidades surgidas de transformar las tierras vírgenes. Sin embargo, a medida que las superficies se estabilizaron y la proporción de las tierras roturadas respecto de las labradas descendió, aquel argumen-

to resultó poco satisfactorio. En este sentido, las nuevas indagaciones son imprescindibles para dilucidar si la pervivencia de tal modalidad contractual obedeció a lo que en la literatura se ha denominado efecto Ratchet. Es decir, la tendencia inercial a expandir aquello que dio un buen resultado (Allen y Lueck, 2002, p. 121). Pero, también, es posible que su continuidad obedezca a otras razones. Solo por referir una de ellas, se puede mencionar lo que se conoce como el problema de los dobles incentivos. Esta situación emerge cuando el terrateniente está interesado en mantener el cuidado de su campo y, por lo tanto, quiere imponer ciertas prácticas agrícolas (Ray, 1998, p. 423). En este sentido, no sería arriesgado suponer que los propietarios recurrieran a la aparcería para exigirle al colono la rotación de cultivos. Este argumento resulta más convincente cuando se toma en cuenta que las tierras estuvieron dedicadas por varios años seguidos a la producción de trigo, situación que ponía en riesgo la fertilidad futura del suelo.

Referencias bibliográficas

- Adelman, J. (1994). *Frontier Development. Land, Labour and Capital on the Wheatlands of Argentina and Canada, 1890-1914*. London: Clarendon.
- Ahumada, A. M. (2014). *El acceso a la propiedad privada por confirmación de títulos precarios en el confín sudeste de la provincia de Córdoba, 1850-1880* [Tesis de licenciatura]. Universidad Nacional de Córdoba. Córdoba, Argentina.
- Allen, D. y Lueck, D. (2002). *The Nature of the Farm. Contracts, Risk, and Organization in Agriculture*. London: MIT Press.
- Alzás García, T., Casa García, L. M., Luengo González, R., Torres Carvalho, J. L. y Verissimo Catarreira, S. (2016). "Revisión metodológica de la triangulación como estrategia de investigación" en *Atlas Quinto Congreso Iberoamericano de Investigación Cualitativa*, vol. 3, pp. 639- 648.
- Arcondo, A. (1996). *En el reino de Ceres. La expansión agraria en Córdoba 1870-1914*. Córdoba, Argentina: Universidad Nacional de Córdoba.
- Arcondo, A. (1999). *En el reino de Ceres. La expansión agraria en Córdoba 1870 - 1914*. Córdoba, Argentina: Universidad Nacional de Córdoba.
- Arcondo, A. (1969). "Tierra y política de tierras en Córdoba" en *Revista de Economía y Estadísticas*, n.º 3/4, pp. 13-44.

- Banzato, G. (2005). *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*. Bernal, Argentina: Universidad Nacional de Quilmes.
- Banzato, G. (2009). "La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense" en *Trabajos y Comunicaciones*, n.º 35, pp. 255-277.
- Binswanger, H., Deininger, K. y Gershon, F. (1993). "Power, Distortions, Revolt, and Reform in Agricultural Land Relations" en *Working Papers World Bank*, n.º 1164, pp. 50-51.
- Cárcano, M. A. (1972). *Evolución histórica del régimen de la tierra pública 1810-1916*. Buenos Aires, Argentina: Eudeba.
- Coller, X. (2005). "Estudio de caso" en *Cuadernos Metodológicos*, n.º 30. Madrid, España.
- Congost, R. (2007). *Tierras, leyes, historia. Estudios sobre "la gran obra de la propiedad"*. Barcelona, España: Crítica.
- Cortes Conde, R. (1979). *El progreso argentino 1880-1914*. Buenos Aires, Argentina: Sudamericana.
- Cortés Conde, R. (1997). *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*. Buenos Aires, Argentina: Sudamericana- Universidad de San Andrés.
- Cortés Conde, R. (1997). *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*. Buenos Aires, Argentina: Sudamericana-San Andrés.
- D'Agostino, V. (2009). "Mercados de tierras en el 'nuevo sur' bonaerense: Arenales y Ayacucho, 1824-1904" en *Trabajos y Comunicaciones*, n.º 35, pp. 173-205;
- Demsetz, H. (1967). "Towards a Theory of Property Rights" en *American Economic Review*, vol. 57, n.º 2, pp. 347-359.
- Díaz, A. (1970). *Ensayos sobre la historia económica argentina*. Buenos Aires, Argentina: Amorrortu.
- Djenderedjian, J. y Santilli, D. (2017). "The shift to 'modern' and its consequences. Changes in property rights and land wealth inequality in Buenos Aires, 1839-1914" en Congost, R., Gelman, J. y Santos, R. (Ed.), *Property Rights in Land. Issues in social, economic and global history* (pp. 74-90). London/New York: Routledge.
- Djenderedjian, J., Bearsotti, S. y Martirén, J. (2010). *Historia del capitalismo agrario pampeano. Tomo 6: Expansión agrícola y colonización en la segunda mitad del siglo XIX*, volumen II. Buenos Aires, Argentina: Teseo-Universidad de Belgrano.

- Eggertsson, T. (1990). *Economic behavior and institutions*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Federico, G. (2005). *Feeding the world. An economic history of agriculture, 1800-2000*. Princeton: Princeton University Press.
- Fernández, A. (2017). "La ley argentina de inmigración de 1876 y su contexto histórico" en *Almanack, Guarulhos*, n.º 17, p. 51-85.
- Ferrari, M. y Caldarone, A. (1988). *Transacciones sobre tierras públicas 1855-1880. La Mesa de Hacienda* [tesis de licenciatura]. Universidad Nacional de Córdoba.
- Ferreira, A. I. (2000). "Estado y mercado de tierras en Córdoba, 1820-1855" en AA. VV. *Estado, mercado y sociedad* (pp. 33-90), tomo I. Córdoba, Argentina: Centro de Estudios Históricos.
- Flichman, G. (1986). *La renta del suelo y el desarrollo agrario argentino*. Buenos Aires, Argentina: Siglo XXI.
- Gallo, E. (1983). *La pampa gringa*. Buenos Aires, Argentina: Sudamericana.
- Gelman, J. (2005). "Derechos de propiedad, crecimiento económico y desigualdad en la región pampeana, siglos XVIII y XIX" en *Historia Agraria*, n.º 37, pp. 467-488.
- Gerchunoff, Pablo; Rocchi, Fernando y Rossi, Gastón, (2008), *Desorden y progreso. Las crisis económicas argentinas 1870-1905*. Buenos Aires: Edhasa.
- Libecap, G. (1986). "Property rights in economic history: implications for research" en *Explorations in Economic History*, vol. 23, pp. 227-252.
- Martirén, J. L. (2016). *La transformación farmer. Colonización agrícola y crecimiento económico en la provincia de Santa Fe durante la segunda mitad del siglo XIX*. Buenos Aires, Argentina: Asociación Argentina de Historia Económica- Prometeo.
- Moreyra, B. I. (1992). *La producción agropecuaria cordobesa, 1880-1930. Cambios, transformaciones y permanencias*. Córdoba, Argentina: Centro de Estudios Históricos.
- North, D. (1994). *Estructura y cambio en la historia económica*. Madrid, España: Alianza
- North, D. (1995). *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Oddone, J. (1967). *La burguesía terrateniente argentina*. Buenos Aires, Argentina: Libera.

- Palacio, J. M. (1992). "Arrendatarios agrícolas en una empresa ganadera. El caso de 'Cruz de Guerra', 1927-1938" en *Desarrollo Económico*, vol. 127, n.º 32, pp. 381-409.
- Ray, D. (1998). *Economía del desarrollo*. Barcelona, España: Antoni Bosch.
- Ray, D. (1998). *Economía del desarrollo*. Barcelona, España: Antoni Bosch.
- Romano, S. (1990). "Las transacciones sobre propiedades rurales. Córdoba 1820-1855" en *Cuadernos del Colegio de Agrimensores de la Provincia de Córdoba*. Serie Histórica.
- Sabato, H. (1989). *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*, Buenos Aires, Argentina: Sudamericana.
- Sábato, J. (1988). *La clase dominante en la Argentina moderna. Formación y características*. Buenos Aires, Argentina: Grupo Editor Latinoamericano.
- Sanz Villarroya, I. (2008). "Derechos de propiedad y crecimiento económico en Argentina, 1875-1990" en *Investigaciones y ensayos*, n.º 57, pp. 329-364.
- Scobie, James (1982). *Revolución en las pampas. Historia social del trigo argentino, 1860-1910*. Buenos Aires, Argentina: Solar.
- Tognetti, L. A. (2010). "Estado provincial, derechos de propiedad y formación del mercado de tierras a través del estudio de las transacciones inmobiliarias en la frontera sureste de Córdoba 1860-1880" en Ferreyra, A. I. (Dir.), *Cuestiones Agrarias Argentinas*. Córdoba, Argentina: Brujas.
- Tognetti, L. A. y Banzato, G. (2018). "Conformación de los mercados de tierras y estructura agraria en perspectiva comparada. Córdoba y Buenos Aires, 1860-1914" en Banzato, G., Blanco, G. y Perrén, J., *Expansión de la frontera productiva. Siglos XIX-XXI* (pp. 65-88). Buenos Aires, Argentina: Prometeo.
- Tognetti, L. A. (2011). "La privatización del suelo y el desarrollo del mercado de tierras en las provincias de Buenos Aires y Córdoba 1820-1890" en Ferreyra, A. I. (Dir.), *Cuestiones agrarias argentinas* (pp. 245-260). Córdoba, Argentina: Brujas.
- Tognetti, L. A. (2013). "Expansión territorial, privatización del dominio público y circulación de la propiedad en la frontera este, sureste sur de Córdoba 1860-1880" en Banzato, G. (Dir.), *Tierras Rurales. Políticas, transacciones y mercados en Argentina, 1780-1914*. Rosario, Argentina: Prohistoria.

- Tognetti, L. A. (2013). "Expansión territorial, privatización del dominio público y circulación de la propiedad en la frontera este, sureste sur de Córdoba 1860-1880" en Banzato, G. (Dir.), *Tierras Rurales. Políticas, transacciones y mercados en Argentina, 1780-1914*. Rosario, Argentina: Prohistoria.
- Tognetti, L. A. (2014). "Los títulos coloniales y la propiedad plena en la región pampeana cordobesa a fines del siglo XIX" en *Mundo Agrario*, vol. 15, n.º 30, pp. 1-22.
- Tognetti, L. A. (2017). "La difusión de la aparcería durante la expansión triguera en un espacio de la región pampeana argentina. Marcos Juárez 1885-1905" en *América Latina en la Historia Económica*, vol. 24, n.º 3, pp. 71-104.
- Tognetti, L. A. (2018). "Regulación provincial de la propiedad, colonización y cambios en la estructura agraria del sureste cordobés" en *Pelicano*, n.º 4, pp. 139-164.
- Tognetti, L. A. (2019). "Riesgo e incertidumbre en la compra a crédito de parcelas en las colonias de Marcos Juárez (Córdoba) a fines del siglo XIX" en *Quinto Sol*, vol. 23, n.º 1, pp. 1-21.
- Tognetti, L. A. (2010). "Los derechos de propiedad en la frontera de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires a fines del siglo XIX" en *Anuario de la Escuela de Historia Virtual*, n.º 1, pp. 107-131.
- Tognetti, L. A. (2012). "La disputa por el dominio del suelo en la región pampeana cordobesa, Argentina, segunda mitad del siglo XIX" en *Secuencia*, n.º 82, pp. 15-39.
- Valencia, M. (2005). *Tierras públicas tierras privadas. Buenos Aires, 1852-1876*. La Plata, Argentina: Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.
- Weingast, B. (2005). "The Performance and Stability of Federalism: An Institutional Perspective" en Menard, C. y Shirley, M. (Eds.), *Handbook of New Institutional Economics*, pp. 149-172. Netherlands: Springer.
- Williamson, O. (1989). *Las instituciones económicas del capitalismo*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Zeberio, B. (2009). "El liberalismo y los derechos de propiedad en Argentina. Controversias jurídicas y proyectos políticos en la etapa codificadora" en Blanco, G. y Banzato, G. (Eds.), *La cuestión de la tierra pública en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano*. Rosario, Argentina: Prohistoria.