

*Quinto Sol*, vol. 23, nº 1, enero-abril 2019, ISSN 1851-2879, pp. 1-21  
DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/qs.v23i1.2379>

Esta obra se publica bajo licencia Creative Commons 4.0 Internacional. (Atribución-No Comercial-Compartir Igual)



## **Riesgo e incertidumbre en la compra a crédito de parcelas en las colonias de Marcos Juárez (Córdoba) a fines del siglo XIX**

### **Risk and uncertainty in land purchase on credit in Marcos Juarez settlements, Cordoba, in the late 19th century**

### **Risco e indecisão na compra em prestações de parcelas nas colônias Marcos Juárez (Córdoba) no final do século XIX**

**Luis Alberto Tognetti**

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas  
Universidad Nacional de Córdoba. Centro de Investigaciones y Estudios en Cultura y Sociedad  
Argentina  
Correo electrónico: [luistognetti@hotmail.com](mailto:luistognetti@hotmail.com)

#### **Resumen**

En el artículo se analiza la colonización orientada a la venta de parcelas en cuotas en el departamento Marcos Juárez de la provincia de Córdoba a fines del siglo XIX. Con esta finalidad, primero se determina la dimensión alcanzada por la colonización en el espacio provincial y departamental. Luego, se definen las características básicas del mercado primario colonial correspondiente al espacio abarcado por la investigación. Asimismo, se revisan las cláusulas del contrato utilizado en la venta a crédito y los reajustes introducidos como consecuencia de la crisis de 1890. En particular, se pone la atención en el uso de la tierra como garantía de la deuda y su consecuencia sobre la dinámica de la operatoria indagada. En

#### **Palabras clave**

historia económica  
historia agrícola  
contratos  
Córdoba

este sentido, se destaca lo oneroso que resulta para el agricultor incumplir con el pago, en tanto, la aplicación de aquella penalidad significó perder las amortizaciones parciales y las mejoras realizadas. Finalmente, el artículo revisa los componentes del ingreso de los colonos poniendo el énfasis en los resultados de las cosechas y en los precios del trigo; y se establece si existe una relación entre los resultados obtenidos y las habilidades desplegadas por los agricultores.

### **Abstract**

This article analyses the settlement of the Marcos Juarez district in the Province of Córdoba by the sale of land on credit in the late 19th century. First, the area of the Department and Province where such settlement took place is determined. Then, the basic characteristics of the primary market in the researched area are described. Also, the basic characteristics of sale-on-credit contracts are reviewed as well as the readjustments introduced due to the 1890 crisis. The focus is on the use of land as collateral and the consequences of this practice on the researched sales operations. In this respect, emphasis is placed on the costly consequences for farmers who could not meet payments, including the loss of partial redemption of loans as well as any improvements made on the land. Finally, the article breaks down the components of the settlers' income by analysing harvest yields and wheat prices. It also tries to determine the relation between yields and farming skills.

### **Keywords**

economic history  
agricultural history  
contracts  
Córdoba

### **Resumo**

Neste artigo, analisa-se a colonização orientada à venda de parcelas em prestações no departamento de Marcos Juárez da província de Córdoba no final do século XIX. Com esta finalidade, em primeiro lugar se determina a dimensão alcançada pela colonização no espaço provincial e departamental. Logo depois, definem-se as características básicas do mercado primário colonial correspondente ao espaço alcançado pela investigação. Porém, observam-se as cláusulas do contrato utilizado na venda em prestações e os reajustes introduzidos como consequência da crise de 1890. Particularmente, põe-se atenção no uso da terra como garantia da dívida e sua consequência sobre a dinâmica da transação indagada. Neste sentido, destaca-se quão oneroso foi para o agricultor infringir com o pagamento dado que a aplicação da penalidade significou perder as amortizações parciais e as melhorias realizadas. Finalmente, examinam-se os componentes dos salários dos colonos, pondo ênfase nos resultados das colheitas e no preço do trigo e, estabelece-se se existe uma relação entre os resultados obtidos e as habilidades desenvolvidas pelos agricultores.

### **Palavras-chave**

história econômica  
história agrícola  
contratos  
Córdoba

Recepción del original: 1º de marzo de 2018.

Aceptado para publicar: 27 de julio de 2018.



## **Riesgo e incertidumbre en la compra a crédito de parcelas en las colonias de Marcos Juárez (Córdoba) a fines del siglo XIX**

### **Introducción**

El artículo se concentra en el análisis de la colonización orientada a la venta de parcelas en cuotas, durante el período en que la producción triguera para la exportación convirtió al departamento Marcos Juárez (Córdoba) en el principal productor provincial y en una zona destacada a nivel nacional.<sup>1</sup>

El texto intenta explicar por qué tal forma de colonización tuvo alcances limitados para redistribuir la propiedad. En este sentido, se sostiene que los terratenientes, al actuar como prestamistas, impusieron penalidades por incumplimiento con la finalidad de asegurarse el mayor esfuerzo por parte de los colonos en el pago de sus deudas. En general, estas sanciones consistieron en recargar con mayores intereses los saldos vencidos, hasta que la crisis de 1890 limitó el crédito bancario de manera abrupta. Al reducirse de este modo la posibilidad de obtener financiamiento del sistema formal, los colonizadores impusieron cláusulas más estrictas, como la pérdida de amortizaciones parciales y mejoras realizadas, en caso de atraso en las cuotas.

Bajo tales condiciones, afrontar los pagos correspondientes junto con los ingresos generados por la parcela expuso a los colonos a las consecuencias derivadas de las fuertes variaciones que experimentaron las cosechas y los precios internacionales del trigo. Se intenta demostrar que, por esta razón, la operatoria perdió su potencial dinamismo, limitando la posibilidad de redistribuir la propiedad.

El estudio se concentró sobre el departamento Marcos Juárez de la provincia de Córdoba, entre 1885 y 1900. En este espacio, el fenómeno de la colonización tuvo una fuerte presencia. Asimismo, en ese período, la venta de parcelas en cuotas había alcanzado un grado de desarrollo significativo y se encontraba en un proceso de adaptación a las condiciones impuestas por la crisis de 1890.<sup>2</sup>

Para llevar adelante la investigación se recurrió al contenido de dos fuentes principales. Por un lado, se revisaron los protocolos notariales de los registros 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 15, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31 y 33 con asiento en la capital y en los departamentos de Marcos Juárez y Unión. Como no existe un índice general para todos los registros, se consultaron 379 tomos, y se llevó a cabo una búsqueda exhaustiva

---

<sup>1</sup> Una versión previa este trabajo se presentó en las X Jornadas Interdisciplinarias de Estudios Agrarios y Agroindustriales de Argentinos y Latinoamericanos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 al 10 de noviembre de 2017, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires.

<sup>2</sup> Por tratarse de la crisis de mayor envergadura que afectó a la economía argentina del siglo XIX, ha llamado la atención de diversos autores. En este texto se siguió a Ford (1975) y Cortés Conde (1989).

escritura por escritura. De esta forma se identificaron 526 operaciones de venta, por medio de las cuales los colonizadores transfirieron en forma directa sus parcelas. No obstante el esfuerzo realizado, conviene aclarar que la información reunida corresponde a las operaciones registradas, incluyendo aquellas que se realizaron en otras provincias y luego se protocolizaron en los registros cordobeses.

Por otro lado, se consultaron las memorias de colonias confeccionadas por la Dirección de Estadística Provincial correspondientes a las campañas de 1895-1896, 1897-1898 y 1898-1899. De la abundante información contenida en esta fuente, se tomaron los datos relativos a superficies cultivadas y volumen de las cosechas de cada colonia para determinar los rindes respectivos. Además, se tuvieron en cuenta los precios percibidos por la venta del trigo y los reportes sobre los eventos que afectaron a los cultivos.

### **El mercado de tierra, su dinámica y las explicaciones sobre su desempeño**

En la literatura existe consenso acerca de que los mercados de tierra son limitados para resolver la desigual distribución de la propiedad. Sin embargo, difieren las explicaciones respecto de sus causas. Así, mientras una parte de la bibliografía pone el énfasis en los costos de transacción de los mercados de la tierra y el crédito; otra destaca el papel de la estructura de la propiedad, su efecto sobre el precio del suelo y las restricciones impuestas por el comercio internacional de productos primarios. Conviene aclarar que esta segunda perspectiva se ha desarrollado a partir del análisis de la colonización agraria en Argentina durante la segunda mitad del siglo XIX. Por esta razón, sus argumentos se limitaron a dar cuenta de la problemática circunscrita al espacio referido.

Para los autores incluidos en el primer grupo, los costos de transacción del mercado inmobiliario limitan su desenvolvimiento. Según afirma Giovanni Federico, "the market for land is sticky, as a consequence of the high costs of transaction... because land is a sui generis commodity- highly specific and often hardly divisible. Each plot has its specific features like soil quality" (2005, p. 123). En tanto, los costos de transacción derivados de las imperfecciones del mercado de crédito se originan en "Landowners and the richest family farmers could tap the so-called 'formal' market – those institutions recognized and regulated by estate as legitimate lenders. The overwhelming majority of peasants had to resort to... 'informal' sector" (Federico, 2005, p. 129).

A su vez, como sostiene Debraj Ray, "Una propiedad esencial de los mercados imperfectos es que parece como si fueran contagiosos: un fallo del mercado en un sector puede plantear problemas en el otro" (1998, p. 389). Distinta es la explicación ofrecida desde la literatura que ha puesto el énfasis en la estructura de la propiedad concentrada y sus consecuencias. Una de sus corrientes destacó que tal concentración confirió a los terratenientes el poder para manipular los precios de la tierra e imponer la tenencia precaria.<sup>3</sup>

Con posterioridad, se propuso otra argumentación para dar cuenta tanto del aumento en el precio de la tierra como del escaso dinamismo desplegado por el

---

<sup>3</sup> Para un mayor conocimiento de sus diversas versiones, véase Ortiz (1964, pp. 102-103); Scobie (1968, p. 152); Ferrero (1978, p. 118); Arcondo (1996, p. 43), entre otros.

mercado primario colonial.<sup>4</sup> En esta perspectiva, si bien se admitió la alta concentración de la propiedad, la tendencia alcista en el valor del suelo se relacionó con otro fenómeno. Según Ezequiel Gallo:

“el aumento de los arriendos...[es una tendencia] estrechamente relacionada con la introducción de nueva maquinaria agrícola...Al mismo tiempo, otros factores (...la mayor demanda provocada por el influjo masivo de inmigrantes) incidieron en un aumento del precio de la tierra, con lo cual muchos agricultores encontraron que necesitaban concesiones de mayor extensión cuyo precio...había aumentado” (1983, p. 98).

De modo similar a la explicación anterior –pero con un mayor grado de sofisticación– se planteó que el debilitamiento del mercado de parcelas para la agricultura obedeció al desarrollo de una racionalidad económica del productor en el uso de los factores. Esta racionalidad se fundó en las ventajas de la escala que favoreció la nueva tecnología y las restricciones impuestas por los precios vigentes en el mercado de exportación del trigo. Djederedjian, Bearzotti y Martirén sostuvieron que:

“la inversión en tierras no era tan conveniente como el uso productivo del capital que debía gastarse en ellas...las pautas de la agricultura extensiva implicaban...costos más competitivos, en la medida en que lograra aumentarse la escala operativa...podía invertirse más productivamente el dinero arrendando una superficie mayor....[en tanto] la conexión al mercado mundial y sus precios determinaban los flujos y reflujos de la producción” (2010, pp. 596-597).

La reseña presentada ha permitido formular algunos interrogantes en relación con la problemática tratada. En primer lugar, si los costos de transacción del mercado inmobiliario se originaron en las características de la tierra y sus capacidades productivas, ¿qué consecuencias acarrió establecer un plazo preciso para la cancelación del préstamo al confeccionar el contrato? En segundo lugar, y referido a la posibilidad de ampliar la escala debido a la nueva tecnología, ¿por qué se recurriría al arriendo en lugar de la compra a crédito de más de una parcela? Como se verá más adelante, tampoco se necesitó realizar una entrega significativa para ingresar a la propiedad. Y en cuanto a la posibilidad de ajustar la producción al precio internacional, ¿dispusieron los agricultores de la información necesaria como para tomar una decisión al respecto?

Sin embargo, primero corresponde determinar cuál fue la participación del departamento Marcos Juárez dentro de la colonización en su conjunto y la relevancia del caso escogido. Luego hay que mensurar las dimensiones del mercado primario colonial. Es decir, qué magnitud alcanzó la cantidad de tierra que los colonizadores transfirieron directamente. Así, se podrá apreciar, proporcionalmente, su dimensión respecto del total de tierras colonizadas, en ese departamento. De este modo, se tendrá una idea más precisa sobre su dinamismo e impacto en la redistribución de la propiedad. Igualmente, es necesario conocer el número de operaciones del mercado objeto de interés; es decir, las que fueron financiadas por los mismos colonizadores.

---

<sup>4</sup> Se denomina de este modo a la operatoria de venta realizada por el terrateniente colonizador directamente al colono o a otros actores del medio rural.

## **Auge colonizador y su expansión sobre el espacio cordobés: las dimensiones del mercado primario colonial en Marcos Juárez**

En el Río de la Plata, la colonización fue un fenómeno de larga data cuya manifestación más temprana ocurrió en la década de 1820.<sup>5</sup> Pero recién a partir de mediados del siglo XIX conoció un ciclo expansivo de magnitud considerable. Este se prolongó hasta fines de la misma centuria y tuvo epicentro en la provincia de Santa Fe, como se advierte de la lectura del cuadro 1. Asimismo, y dentro de la tendencia señalada, entre el segundo lustro de la década de 1880 y el primero del decenio siguiente, alcanzó su máxima intensidad al propagarse a las provincias vecinas de Entre Ríos y Córdoba. De modo que, para 1895, el fenómeno abarcó algo más de 5,5 millones de hectáreas (ha); aunque como se explicará luego, no toda esta tierra se ofreció en venta.

Los mismos datos contenidos en el cuadro antes referido permiten cifrar la magnitud de la preeminencia santafesina. Tanto en 1888 como en 1895, contó con el mayor número de establecimientos, de superficie colonizada y de tierras cultivadas. Esta primacía resulta más evidente respecto de las dos últimas categorías; en las cuales superó, en extensión, a la suma correspondiente a las magnitudes de las otras dos provincias.

En cambio, si el análisis se practica al nivel de los valores relativos, es posible advertir otras dimensiones del fenómeno indagado. Las tasas de crecimiento superiores experimentadas por los emprendimientos situados en las tierras mesopotámicas y mediterráneas, respecto de las de Santa Fe, sugieren que la colonización alcanzó un dinamismo mayor, y revelan las oportunidades que a futuro se abrían para estos nuevos espacios. Sobre todo para la provincia de Córdoba, donde la superficie colonizada se incrementó en un 190%; mientras que en Entre Ríos lo hizo en menos del 90%, entre 1888 y 1895. De este modo, si se toman los valores absolutos correspondientes a la variable aludida se comprueba que, en el primer año, fue mayor en 20% en la primera respecto de la segunda provincia y que, para el segundo año, la diferencia se amplió a un 86%.

---

<sup>5</sup> Para un conocimiento más detallado al respecto, se puede consultar Martirén (2013, pp. 28-30).

Cuadro 1: Colonias, superficie colonial y cultivada en Santa Fe, Entre Ríos y Córdoba 1888-1895

Lugar	Años	Número Colonias	Tasa %	Superficie colonizada (en ha)	Tasa %	Superficie cultivada (en ha)	Tasa %
Santa Fe	1888	236	8,1	2.562.314	6,8	598.518	15,9
	1895	407		4.052.562		1.684.937	
Entre Ríos	1888	140	14,2	519.106	9,5	138.651	17,6
	1895	354		977.100		430.596	
Córdoba	1888	55	19,2	622.934	16,5	234.395	16
	1895	188		1.820.324		660.125	
Marcos Juárez	1887	11	21,5	214.600	12,0	14.324	42,6
	1895 <sup>6</sup>	57		533.073		350.700	

Fuente: Elaboración propia con datos de Djenderedjian, Bearzotti, Martirén (2010, p. 697); Albarracín (1889, pp. 150-208) y Legajo 4, 1896, tomo 272. Fondo Gobierno, Archivo Histórico Provincial de Córdoba (AHPC), Córdoba.

En relación con el fenómeno colonial al interior del espacio cordobés, los datos del cuadro 1 revelan la dinámica que alcanzó en Marcos Juárez. Otros departamentos –como San Justo y Unión, que lo siguieron en importancia– contaron con 37 y 25 colonias cada uno y una superficie colonizada de 417.000 ha y 285.724 ha respectivamente, para 1895 (García Delgado, 1898, p. 75). Estas cifras sugieren que el primer departamento tuvo ventajas para la colonización de sus tierras. Asimismo, hasta fines del siglo XIX, continuó siendo el espacio de mayor recepción para la fundación de nuevos emprendimientos, pero con una intensidad menor a la verificada entre 1887 y 1895. Al cierre de la centuria, el número de colonias existentes alcanzó a 72, y la superficie abarcada por estas representó algo más del 60% del territorio departamental, unas 620.800 ha (Río, 1899, pp. 60-65).

Es conveniente no perder de vista que bajo una misma denominación se llevaron a cabo, al menos, dos modalidades diferentes de colonización. En ambos casos, los propietarios procedieron a trazar la subdivisión de sus campos en parcelas menores, que abarcaron desde 25 hasta 250 ha. Pero en uno de los sistemas se enajenó la fracción al colono y, en el otro, solo se le arrendó en dinero o a un porcentaje de la cosecha.

La diferenciación mencionada es importante porque, a partir de computar las colonias que vendieron, se determinó a cuánto ascendió toda la superficie que se podría vender en el mercado primario a lo largo del período estudiado. A esta categoría correspondieron 32 establecimientos, con una superficie equivalente a 323.200 ha. Los restantes solo arrendaron sus tierras. Esta situación se constató en los informes de los inspectores de colonias, quienes especificaron qué emprendimientos enajenaron sus tierras y cuáles no (García Delgado, 1898, pp. 113-183; Río, 1899, pp. 60-77).

Asimismo, durante el período indagado, las transferencias realizadas a los colonos representaron 145.024 ha, a través de 526 operaciones. Las cifras anteriores equivalen a la mitad de la tierra puesta a la venta. Sin embargo, solo una parte se

<sup>6</sup> Conviene aclarar que se tomaron las cifras del inspector de colonia y no las ofrecidas por el segundo censo nacional de 1895, significativamente menores, porque, como se demostró en otro trabajo, mientras los censistas relevaron el 25% del territorio departamental, el inspector provincial abarcó el 49% (Tognetti, 2017, p.75).

vendió en forma financiada, aunque es imposible determinar su número. Esto se debió a que la costumbre impuso el uso del boleto privado como instrumento de compromiso entre las partes hasta tanto se cancelara el monto pendiente, y recurrir a la escribanía recién cuando se hubiera saldado la deuda.

A su vez, en las escrituras no quedaron referencias que permitieran discernir si correspondieron a la modalidad objeto de interés. De todos modos, evidencia parcial reunida a partir de los informes elaborados por los inspectores de colonias indica la presencia de agricultores propietarios con y sin escritura. Estos últimos en particular carecieron de su título por mantener cuotas pendientes de pago (García Delgado, 1898, pp. 143, 144, 175, 176).

Además, y respecto de las condiciones bajo las cuales se vendieron las tierras, es conveniente diferenciar las colonias que valoraron sus tierras en pesos moneda nacional de las que lo hicieron en pesos oro. Las primeras correspondieron a titulares radicados en el país, propietarios de 24 colonias con una superficie de 251.400 ha. Los ocho restantes pertenecieron a compañías británicas y controlaron 71.800 ha. Esta distinción es importante y su significado se comprenderá con más claridad cuando se analice el efecto provocado por la devaluación de la moneda local en la mejora de los ingresos de los colonos.

Cuadro 2: Superficie de las colonias vendidas y operaciones por año

<b>Año</b>	<b>Superficie anual (ha)</b>	<b>Número de operaciones</b>
1887	2.262	9
1888	5.502	22
1889	2.447	13
1890	7.677	39
1891	8.058	36
1892	21.129	74
1893	19.837	69
1894	17.450	56
1895	8.257	26
1896	13.274	56
1897	9.700	22
1898	14.548	50
1899	4.030	14
1900	10.853	40

Fuente: Elaboración propia con datos de registros 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 15, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31 y 33. Fondo Protocolos Notariales, AHPC, Córdoba.

Según se desprende de la información contenida en el cuadro 2, el ritmo mediante el cual se escrituraron las parcelas varió a lo largo de la etapa estudiada. Así, entre 1892 y 1894, los protocolos notariales registran 199 operaciones de venta por una superficie de 58.416 hectáreas. Sin embargo, por lo señalado con anterioridad, es lógico suponer que una parte de esos traspasos se originaron en un período anterior de dos, tres o más años.



Sea por la cancelación de operaciones a crédito o por las realizadas de contado, aquel trienio constituyó un lapso excepcional. En su transcurso, se escrituró el 40% de toda la superficie transferida y se concretó el 38% de las operaciones. En los demás años, las cifras del mismo cuadro muestran fluctuaciones intensas en la cantidad de tierra y en el número de transacciones escrituradas.

Los movimientos referidos en el mercado primario colonial se relacionan con diversas causas, entre las cuales las principales correspondieron a los ingresos de los agricultores y a los cambios acontecidos en el mercado del crédito, cuyas repercusiones se plasmaron en las condiciones pactadas en la venta de parcelas financiadas. En primera instancia, se revisarán las principales cláusulas de este último contrato y sus variaciones más significativas durante el período indagado. Pero antes se hará un breve repaso de cómo se gestó la forma contractual referida.

### **El contrato de venta a crédito: sus manifestaciones tempranas en Santa Fe**

Los antecedentes de la venta de tierra colonial a crédito se remontan a fines de la década del sesenta en la provincia de Santa Fe, donde se originó el modelo en estudio. Si bien, no existe una investigación específica que tome por objeto de análisis a los contratos usados en esta operatoria, Martirén ofrece información relevante para identificar sus principales cláusulas. De acuerdo con el análisis que el autor realizó de los libros contables pertenecientes a un destacado colonizador de la época, los acuerdos allí registrados "implican plazos de pago de tres años (un tercio por año), con un interés anual del 8% en plazos regulares y del 12% para plazos vencidos, además de tres meses de gracia" (2016, p. 144).

Además de las condiciones mencionadas, se acordaron otras cuya revisión ayuda a la comprensión de las pautas establecidas en la relación contractual examinada. Aparte de las amortizaciones, el colono se comprometía a sembrar un 30% de la superficie de la parcela cada año en forma progresiva. Asimismo, se estipulaba la posibilidad de que el agricultor transfiriera sus derechos a la tierra mediante la venta del boleto, pero debía poner en conocimiento del traspaso al colonizador.<sup>7</sup>

Sin embargo, las vicisitudes de la agricultura extensiva impusieron de hecho la prórroga de los plazos para la cancelación definitiva. Según plantea Martirén, frente a las dificultades que encontraron los colonos para cumplir con los pagos en los vencimientos convenidos "la estrategia del empresario...no podía ser otra que de tolerancia" (2016, p. 146).<sup>8</sup>

Pero el consentimiento referido expresó dos situaciones diferentes. Por un lado, la refinanciación constante de la deuda puso de manifiesto circunstancias difíciles de controlar para el terrateniente. Fundamentalmente porque este último no podía determinar el impacto de los problemas ambientales sobre los ingresos del agricultor.

---

<sup>7</sup> Esta información se obtuvo del boleto de compraventa correspondiente a la colonia Candelaria, ejemplar reproducido en Fernández Priotti (2006, p. 55).

<sup>8</sup> En su texto, Martirén sostiene que dos colonizadores importantes como Mauricio Frank y Guillermo Lehmann, asumieron esa postura tolerante frente al incumplimiento de sus deudores. Por ejemplo, en el primer caso, al cabo de diez años de enajenadas las parcelas solo percibió el 50% del total. En el segundo, las amortizaciones fueron muy bajas, al punto que en los primeros cinco años cobró los pagos correspondientes a un tercio de los colonos establecidos (2016, pp. 131, 144-145).

Por el otro, al prorrogarse el vencimiento se aplicó un interés más elevado, de acuerdo con las penalidades establecidas en el contrato. Así se acrecentó la parte de los ingresos del colonizador proveniente de los atrasos por mora. En esta etapa de la venta a crédito de parcelas la magnitud que alcanzó el monto generado por los intereses dio lugar a una práctica que Martirén definió en los siguientes términos: "cuando el colono abandonaba la parcela se transfería lo antes posible el saldo a un nuevo colono, sin aumentar el valor de la tierra...[pero] se transfería la deuda, parte inseparable del bien" (2016, p. 151).

El abultamiento del componente financiero dentro del negocio de los colonizadores durante la década de 1880 fue posible por la disponibilidad de crédito bancario.<sup>9</sup> Estas entidades contaron con una mayor capacidad de préstamo como resultado del incremento en la liquidez provocada por el ingreso de oro a través de empréstitos externos. La abundancia del préstamo institucional impulsó a los propietarios a extender sus emprendimientos inmobiliarios y facilitó el acceso a un mayor número de colonos. Pero, para Martirén, "esa amplia oferta de parcelas implicó la aceptación de inmigrantes recién llegados que no tenían experiencia previa" (2016, p. 153).

Sin embargo, llama la atención su argumento, aunque el mismo razonamiento ha sido empleado por otros autores. Karl Kaerger,<sup>10</sup> por ejemplo, sostuvo que los fracasos sufridos por las colonias fundadas por el gobierno nacional a fines de la década de 1880 ocurrieron porque "se convirtió inmediatamente a los emigrantes recién llegados en propietarios" (2004, p. 63).

Si bien es evidente que el desempeño de la agricultura demandó de ciertas habilidades, también es posible constatar en la literatura que las prácticas de la producción triguera se caracterizaron por ser rudimentarias,<sup>11</sup> por lo cual, alcanzar ese entrenamiento no pudo ser una restricción difícil de superar.

De todos modos, desde la perspectiva adoptada en este artículo, es más relevante destacar que la postergación de los pagos –y el recargo de intereses consiguiente– fue posible por las circunstancias imperantes en el mercado crediticio y sus imperfecciones. Estas últimas se manifestaron en el hecho de que los colonos no accedieron directamente al crédito bancario. En este sentido, los costos de transacción operaron de tal modo que los colonizadores obraron como intermediarios. Esta intermediación influyó, aunque no de un modo automático, en la expansión o contracción del negocio inmobiliario, dependiendo de los flujos del crédito. Cuando este se ampliaba, fue posible extender los plazos de pago y, cuando se retraía, se impuso una mayor rigidez.

Sin embargo, una situación particular trajo consigo un cambio más profundo. La crisis de 1890 interrumpió el ingreso de capitales, lo que provocó una brusca devaluación de la moneda. En este contexto, las entidades financieras semioficiales

---

<sup>9</sup> De acuerdo con la información brindada por Cortés Conde (1989), solo la cartera de los principales bancos oficiales pasó de poco menos de pesos oro 50 millones, en 1880, a poco más de pesos oro 200 millones, en 1888. Confrontar Apéndice I, X Estadísticas Monetarias (1887-1891).

<sup>10</sup> Karl Kaerger fue un perito agrónomo alemán comisionado por el gobierno de su país para estudiar el sector agrario de las naciones latinoamericanas. Con ese cometido recorrió, entre otros Estados, Argentina, durante el último lustro de la década de 1890, y obtuvo abundante información de primera mano de la colonización en Santa Fe y Córdoba (Kaerger, 2004, pp. 9-10).

<sup>11</sup> En relación con este aspecto se puede consultar a Río (1899, pp. 28-29); Scobie (1968, pp. 102-103); Gallo (1983, pp. 101-102); Adelman (1994, pp. 240-242); Kaerger (2004, pp. 144-147).

sufrieron una corrida irreversible contra sus depósitos que las llevó a la liquidación.<sup>12</sup> Como resultado de esta situación, los grandes colonizadores reajustaron su negocio imponiendo condiciones más estrictas. Para Martirén, la nueva coyuntura dio lugar a “una correcta y precisa selección de la clientela” (2016, pp. 155).

Pero ¿en qué consistió esa selección? En pocas palabras, se trató de escoger, entre los candidatos, a los agricultores con mayor conocimiento de las labores demandadas por el cultivo extensivo del cereal. Sin duda, que el colono contara con las habilidades requeridas fue importante. Suponiendo que fuera factible identificar al idóneo, ¿resultó suficiente para que el pago se cumpliera en los plazos estipulados? En principio, parece más razonable indagar acerca de qué exigencias se introdujeron para que los colonos se sintieran obligados a hacerlo. Esta inquietud adquiere mayor sentido si se tiene en cuenta que durante el período anterior a la crisis se admitió el aplazamiento en los pagos.

### **Redefinición del contrato de venta a crédito. Su difusión en Marcos Juárez**

Si bien el propósito del apartado es identificar los cambios operados en las condiciones de la venta a crédito; primero se revisará la estrategia comercial seguida por una empresa pionera de la colonización en el sureste cordobés para constatar si, en líneas generales, se siguieron pautas similares a las descritas para el espacio santafesino.

Se trata de la compañía de tierras del Ferrocarril Central Argentino, propietaria de las colonias Tortugas, Leones y Espinillos. Según refiere Míguez, durante la década de 1880, la empresa en cuestión operó siguiendo algunos patrones básicos:

“rápida venta..., una actitud tolerante hacia los colonos (los antiguos y los nuevos)...[esta] actitud...tenía por propósito atraer nuevos compradores y facilitar la compra de nuevas parcelas a los ya establecidos. Esto se lograba...manteniendo facilidades crediticias...demostrando flexibilidad en el cobro de las deudas pendientes de los colonos...y condonando los intereses –y en algunos casos parte del capital–” (1985, pp. 125-126).

Pero las condiciones cambiaron con la crisis de 1890. El mismo autor señala que la empresa antes mencionada modificó su estrategia: “Se volvieron a efectuar ventas de chacras en sus colonias, aunque con contratos más severos que en la década anterior” (Míguez, 1985, p. 201).

La referencia citada es útil, aunque resulta limitada para precisar en qué consistió el cambio en la política de venta a crédito. Es decir, a qué se consideró una mayor severidad. De acuerdo con la información reunida, no variaron las cláusulas relacionadas con el plazo y los intereses;<sup>13</sup> sino que se incorporaron penalidades que apuntaron a asegurar el cumplimiento de los pagos en el plazo convenido. En este sentido, la escrituración resultó clave. El diferimiento del pago por la escribanía hasta el

---

<sup>12</sup> Para 1891, la cartera de los bancos oficiales se había contraído en más de pesos oro 100 millones respecto de los valores alcanzados en 1888. Ver Cortes Conde (1989), Apéndice I, X Estadísticas Monetarias (1987-1891).

<sup>13</sup> Conviene recordar que el financiamiento se extendió a cinco años con amortizaciones anuales y una entrega inicial modesta. Sobre el saldo, se abonaba 8% de interés (Río, 1899, p. 23).

pago completo se empleó no solo para ahorrar gastos sino para hacer efectiva la sanción aplicada al incumplidor. Según sostiene Kaerger:

“El sistema que rige en la actualidad [fecha de elaboración de su informe: 13 de enero de 1896] es fundamentalmente distinto del antiguo [se refiere al que otorgaban adelantos y mayores plazos, como ocurrió con la compañía del Central Argentino]...Las principales características son las siguientes:....2. Las tierras solo se entregan a cambio de un pago anticipado en efectivo... De producirse intermitencia en los pagos parciales, el colonizador tiene derecho a rescindir el contrato en su totalidad con lo cual quedan invalidadas las sumas parciales pagadas hasta ese momento” (2004, p. 43).<sup>14</sup>

Asimismo, la modificación introducida, en cuanto a la penalidad, no constituyó solo una amenaza. En efecto, por medio de la búsqueda realizada en los expedientes judiciales se comprobó que frente a los atrasos se iniciaron acciones legales con el fin de rescindir el contrato, embargar bienes del moroso o para la restitución del inmueble.<sup>15</sup> La situación descrita contrasta con la estrategia de tolerancia reseñada en el apartado anterior. Como se ha señalado, este cambio se debió a la profunda contracción del crédito, motivada por la crisis de 1890; razón por la cual, los colonizadores carecieron de condiciones para refinanciar sus acreencias.

Pero ¿cuán eficaces resultaron esas modificaciones? Al respecto, Kaerger ofreció datos procedentes de los libros contables de un colonizador<sup>16</sup> con activa presencia en el suroeste santafesino y sureste cordobés que permiten responder esa incógnita. De acuerdo con la información de esa fuente, el 95% de los colonos había abonado sus compromisos dentro de los plazos estipulados. Para resaltar los aciertos de esta estrategia comercial, destacó que, en cinco años, el propietario en cuestión no expulsó a nadie por incumplimiento. Y la causa de este logro la cifró en que la mayoría de quienes adquirieron las parcelas había actuado como mediero o arrendatario con anterioridad. Asimismo, sostuvo que, por esa razón, “habían hecho sus buenos ahorros antes de lanzarse a adquirir tierras” (2004, p. 54). Esta observación es importante porque incorpora un elemento explicativo nuevo, la necesidad de contar con un fondo propio para no fracasar en la compra a crédito.

Con posterioridad, Martirén retomó el análisis del mismo colonizador referido en el párrafo anterior, pero con un objetivo distinto. Su indagación apuntó a demostrar que las modificaciones introducidas en la venta de tierra a crédito expresaron un manejo del negocio colonizador renovado. Según sus constataciones, “los ciclos de retornos en las colonias de Gödeken eran...más rápidos...lo que [le] daba al capital

---

<sup>14</sup> La afirmación de Kaerger ha sido corroborada, parcialmente, con documentación judicial. Según la reproducción inserta en el expediente por rescisión de contrato, el artículo cuarto estipuló que en caso de falta de pago de las cuotas en el plazo acordado se rescindía el convenio “quedando a beneficio del vendedor las cuotas que hubiera satisfecho”. Primera Nominación Expediente 8, 1896, Legajo 23. Fondo Juicios Civiles, AHPC, Córdoba.

<sup>15</sup> Primera Nominación, Expediente 3, 1895, Legajo 7; Expedientes 8 y 9, 1896, Legajo 23; Expediente 10, 1900, Legajo 4; Expediente 15, 1904, Legajo 20; Segunda Nominación, Expediente 23, 1892, Legajo 13; Expediente 2, 1894, Legajo 12. Fondo Juicios Civiles.

<sup>16</sup> Se trató de Juan Gödeken, empresario en el rubro inmobiliario, compatriota de Kaerger radicado en Argentina desde 1870. En Marcos Juárez fue titular de las colonias Amistad, Carlitos, María Gödeken, Italiana y General Baldissera, con una superficie de 27.000 ha (García Delgado, 1898, pp. 178-183; Martirén, 2016, p. 156).

invertido en su negocio una velocidad de rotación muchísimo más alta" (2016, p. 160). Pero también consideró que en estos resultados había pesado la selección de colonos en función de dos condiciones: saber hacer agricultura y contar con ahorros.

De acuerdo con las condiciones impuestas en la venta a crédito, ambas aptitudes fueron necesarias para tener la oportunidad de escriturar la parcela. Sin embargo, cabe preguntarse cuánto ahorro se requería tener para alcanzar esa meta. Asimismo, la necesidad de contar con este fondo explica por qué, teniendo la opción por la compra, primero se arrendó la tierra.

Una respuesta parcial para aquel interrogante se alcanza si se revisa con mayor detalle la información que Kaerger obtuvo de los libros contables del colonizador antes citado. Según esos registros, de 136 colonos que compraron parcelas, en los cinco emprendimientos, 44, el 32% del total, abonaron de contado. Además, al cabo de un año cancelaron su saldo otros 22 agricultores; con lo cual, casi el 49% de los adquirentes se adelantaron a los plazos recurriendo a un financiamiento mínimo. Cuando se desagregan los mismos números y se los ordena según el año de fundación de las colonias, esa condición alcanza porcentajes mayores. En efecto, si se toman las operaciones referidas a las constituidas en 1890 y 1891, los pagos al contado se ubicaron, en un caso, en el 43%; y en el otro, en el 48%. En tanto, al año siguiente cancelaron sus cuentas, en la primera colonia el 18%; y en la segunda, el 8%. Es decir que, en aquella, el 61% y, en esta última, el 56% de los compradores habían abonado el valor de sus tierras transcurrido un año de haberse iniciado el parcelamiento (Kaerger, 2004, pp. 55-60). Por lo tanto, alcanzar la escrituración demandó un ahorro considerable.

Pero ¿cómo se expresaron esas cifras en la dinámica del mercado primario colonial? Debido a que no se dispone de información similar para otros empresarios parecidos al que se analizó con anterioridad, se recurrió a la confección de un indicador específico para intentar responder el interrogante. Con este propósito se elaboró una tasa de escrituración, expresada en porcentaje, que refleja el cociente entre la superficie anual escriturada por los colonos y el stock de tierras ofrecidas en el mismo mercado. Es importante referir que el denominador se conforma por la diferencia entre el total de la superficie de las colonias que vendían sus tierras descontadas las hectáreas escrituradas en los años precedentes. De este modo es posible medir, tanto el grado de cumplimiento por parte del agricultor, como la decisión del colonizador de poner sus tierras a la venta.

Cuadro 3: Superficie anual escriturada, stock de tierra colonial ofrecida y tasa de escrituración expresada en porcentaje

<b>Año</b>	<b>Escrituración en ha</b>	<b>Stock a la venta en ha</b>	<b>Tasa de escrituración en %</b>
1887	2.262	148.651	1,52
1888	5.502	184.716	2,98
1889	2.447	200.091	1,22
1890	7.677	222.230	3,45
1891	8.058	223.178	3,61
1892	21.129	282.195	7,49
1893	19.837	261.066	7,6
1894	17.450	255.063	6,84
1895	8.257	237.613	3,47
1896	13.274	229.356	5,79
1897	9.700	216.082	4,49
1898	14.548	215.352	6,76
1899	4.030	200.804	2,01
1900	10.853	196.774	5,52

Fuente: Confeccionado con datos del Cuadro 2 y Río (1899, pp. 60-65).

El cuadro 3 reúne los datos con los cuales se elaboró el indicador y su valor resultante en cada año. El aspecto más destacado que se muestra en los diferentes ritmos de crecimiento corresponde al movimiento seguido por los componentes del cociente. Así, la tendencia ascendente que se verifica hasta 1893 expresa, por un lado, un mayor número de cancelaciones de parte de los colonos. Una primera evaluación de este resultado sugiere que las modificaciones analizadas arrojaron un resultado positivo; aunque no fueron las únicas causas. En el próximo apartado se revisan otras que también influyeron. Por otro lado, la magnitud de esta tendencia debe evaluarse teniendo en cuenta que, hasta 1892, los empresarios respondieron aumentando la superficie ofrecida en venta. En particular, en este último año el incremento representó un 30% del stock disponible en el año anterior.

Sin embargo, a partir de 1893 se constata un cambio significativo. Por una parte, los colonizadores –excepto en 1894 y 1898– no repusieron las tierras escrituradas, razón por la cual tendió a decaer aquel stock. Por la otra, la situación descrita revela que el reajuste en el negocio de la venta a crédito –que Martirén caracterizó “por una mayor velocidad de rotación del capital invertido” (2016, p. 160)– fue llevado a cabo solo por algunos terratenientes. En tanto, otros optaron por entregar sus tierras en arriendo o aparcería, aprovechando la demanda de los colonos para hacerse con los fondos necesarios para la entrega inicial o para la compra de la parcela al contado.

Finalmente, las fuertes oscilaciones que muestra la escrituración de año en año requieren de la incorporación de otros factores para dar cuenta de ellas. Brindar una explicación más comprensiva de ese fenómeno demanda ampliar el análisis al comportamiento de los ingresos obtenidos por los colonos.

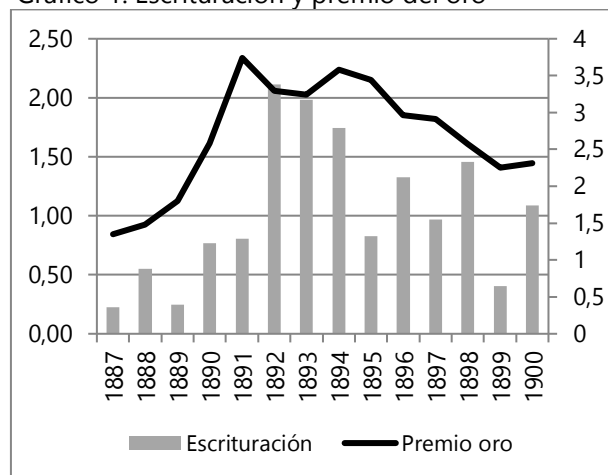
## Ingresos y habilidades agrícolas de los colonos

Respecto de los ingresos, uno de los primeros factores a evaluar corresponde al efecto provocado por la devaluación de la moneda local, que se inició en el segundo lustro de la década de 1880 y que acrecentó la crisis de 1890. La situación anterior obedeció a una particularidad que presentó el régimen del patrón oro en Argentina, derivada de la existencia de un papel moneda interno cuyo valor dependió de las existencias del metal. Según explicó Ford, “[el] descenso de los ingresos de moneda extranjera también traería aparejado un aumento en la prima del oro...la distribución de ingresos se desplaza desde los perceptores de ingresos fijos en papel moneda hacia los intereses exportadores” (1975, p. 118). Para aproximarse a la magnitud que pudo representar esta transferencia,<sup>17</sup> es importante tener presente que la cotización media anual, en 1889, se ubicó en 1,8 pesos papel, moneda nacional, por peso oro; mientras en 1894 alcanzó los 3,50 pesos papel por peso oro (Álvarez, 1929, p. 121-122).

En particular, en la compra de tierra a crédito el movimiento de transferencia descrito en el párrafo anterior operó, además, cuando los colonos adquirieron sus parcelas valuadas en pesos moneda nacional. Como se recordará, esta condición se verificó para 24 colonias. En las ocho restantes no ocurrió lo mismo porque pertenecían a compañías británicas que valoraron sus inmuebles en oro.

Para que el lector advierta con mayor facilidad en cuánto los movimientos cambiarios pudieron contribuir a que los agricultores afrontaran el pago de sus parcelas, se confeccionó el gráfico 1. En él, el primer eje vertical registra los valores correspondientes a la escrituración<sup>18</sup> y, el secundario, la evolución seguida por el premio del oro entre 1887 y 1900.

Gráfico 1: Escrituración y premio del oro



Fuente: Elaboración propia con datos del cuadro 3 y de Álvarez (1929, pp. 121-122).

<sup>17</sup> En cuanto a la mejora en los ingresos de los agricultores, en su estudio sobre la colonización santafesina, Martirén constató que las deudas contraídas por los colonos de esa provincia para la adquisición de tierras experimentaron una merma considerable a partir de 1887 y hasta 1893. Aunque el autor referido relacionó ese resultado a la conexión ferroviaria que vinculó a las colonias en cuestión con el puerto (2016, pp. 151-152).

<sup>18</sup> A los fines de resguardar la proporcionalidad entre las magnitudes de una y otra variable, la escrituración se presenta como el cociente de las hectáreas registradas en el año dividido 10.000.

Aun cuando la lectura del gráfico permite captar cierta relación positiva entre las tendencias descritas por la devaluación del dinero y las identificadas para la escrituración; es posible observar años con fuertes discrepancias entre una y otra variable.

En el caso particular indagado, el problema que se presenta es que la transferencia de ingresos a los colonos –derivada del movimiento cambiario– influyó en la toma de decisiones frente a la producción agrícola. La escrituración, en cambio, expresó una situación posterior: el resultado obtenido con la cosecha. Por lo señalado, la evolución seguida por las superficies cultivadas con trigo podría reflejar mejor aquel efecto.

Si bien esa información no está disponible para todos los años abarcados por esta investigación, la que existe facilitará aproximarse a la respuesta buscada. Así, computando solo la superficie sembrada por las colonias que vendieron parcelas a crédito, se comprueba que en la campaña 1887-1888 se cultivaron con trigo 13.122 ha (Albarracín, 1889, pp. 150-208), en la correspondiente a 1895-1896, 128.767 ha<sup>19</sup> y, en la de 1898-1899, 159.060 ha (Río, 1899, pp. 64-65). De los datos reunidos se desprende que los cultivos se mantuvieron en ascenso durante todo el período demostrando el efecto positivo que, en general, promovió la devaluación sobre las decisiones de los agricultores. Además, si se calculan las tasas de crecimiento correspondientes, es posible observar cómo varió la intensidad de esa respuesta. En efecto, el incremento entre las dos primeras campañas alcanzó al 33% anual. En cambio, si se lo mide entre la primera y la última, fue del 25%.

De todas formas, aún se requiere explicar por qué la devaluación no provocó un movimiento expansivo similar en la escrituración. Para hacerlo, es necesario incorporar los resultados obtenidos con las cosechas y los precios percibidos por la venta del trigo. Ambas variables introducen el problema de las habilidades desarrolladas por los agricultores. En efecto, mientras una refleja la capacidad por medio de la cantidad, la otra la pone en evidencia por la calidad.

Para abordar los aspectos antes referidos se confeccionó el cuadro 4. En él se practica el estudio de la dispersión de los rendimientos y de los precios percibidos por los colonos por la venta del cereal. El análisis se realizó al nivel de agregación de cada colonia incluida en este estudio, pues no existe esa información para los agricultores en particular.

En primer lugar, la comparación de los coeficientes de variación de los rindes respecto de los precios muestra que la dispersión fue un rasgo más acentuado en la cantidad que en la calidad del trigo obtenido. Los datos reunidos revelan que el rendimiento experimentó –en las tres campañas para las cuales se dispone de información– variaciones muy superiores a las experimentadas por los precios percibidos por los productores en los dos años para los cuales se pudo practicar el mismo análisis.

La singularidad constatada por medio del análisis de la varianza se expresa con mayor nitidez en el ciclo agrícola de 1898-1899. En este se comprueba, por un lado, que se alcanzó el rendimiento medio más alto con casi 12 quintales (qt) de trigo por ha. Asimismo, el coeficiente de variación manifiesta que la dispersión fue superior que en

---

<sup>19</sup> Legajo 2, 1896, tomo 271. Fondo Gobierno, AHPC, Córdoba.



las otras dos campañas. Para comprender en toda su dimensión el significado que refieren las medidas aludidas conviene tener presente que, en aquella campaña, el rendimiento máximo, al nivel de colonias, se ubicó en los 16 qt y el más bajo fue nulo. Ambos valores refuerzan la importancia que adquiere el análisis de la dispersión para el estudio de los rendimientos. En efecto, si solo se considerara el promedio, se concluiría que se trató del mejor año agrícola, cuando la magnitud de las variaciones indica que no se puede generalizar.

Cuadro 4: Análisis de la dispersión de rindes y precios de trigo

Medidas	Rinde trigo en quintales			Precio trigo en \$m/n por uinal		
	1895/96	1897/98	1898/99	1895/96	1897/98	1898/99
Varianza	6,60	7,05	21,67	0,16	0,67	s/d.
D. estándar	2,57	2,66	4,66	0,40	0,82	s/d.
Media	8,04	7,76	11,64	5,48	7,02	3,875*
Coef. Variac.	31,96	34,22	40,00	7,20	11,65	s/d.

Fuente: Elaboración propia con datos de Legajo 2, 1896, tomo 271. Fondo Gobierno; García Delgado (1898, pp. 113-183), Río (1899, pp. 60-77) y Tognetti (2017, pp. 96-97).

Nota: \*No se dispuso de los precios pagados en cada colonia sino del mínimo y máximo registrado entre todas; se consignó el promedio de ambos valores (Río, 1899, p. 54).

Pero ¿a qué se debió que en una misma campaña fluctuaran tanto los resultados? ¿Se manifestarían de este modo las diferentes habilidades de los agricultores? Para ofrecer una respuesta a estos interrogantes conviene revisar lo ocurrido en la campaña de 1897-1898. La elección de este ciclo agrícola obedeció a dos razones. Primero, porque la fuente utilizada ofrece más detalles en cuanto a las circunstancias que afectaron a los cultivos. Segundo, porque se constata el menor rendimiento medio con una dispersión alta. De tal modo, se pueden determinar las situaciones particulares –no generalizables– que influyeron sobre el promedio.

De acuerdo con la información vertida por el inspector en la memoria correspondiente a la campaña indagada, el 69% de las colonias comprendidas por este estudio resultó afectado por bandas de langostas, y el 62%, por heladas tardías. Asimismo, el 56% sufrió los efectos de ambos perjuicios. Los resultados en las colonias que recibieron los peores daños se ubicaron en torno a los tres quintales por ha. Solamente un 25% de las colonias quedó al margen de los problemas ambientales aludidos y dentro de este grupo se registraron los rendimientos más altos, en torno a los 16 qt por ha (García Delgado, 1898, pp. 113-183).

El análisis de los rindes, complementado con los datos referidos a los problemas ambientales que afectaron a los cultivos, sugiere que las variaciones se debieron a factores no relacionados con las habilidades de los agricultores. Pero esta constatación no es suficiente, falta practicar aún el mismo estudio referido a la calidad expresada a través de los precios por la venta de la cosecha.

En cuanto a los precios, es importante destacar que, para el período estudiado, los agricultores percibieron los valores del mercado internacional. Según estableció Kaerger, "El precio del cereal de exportación jamás se fija en la bolsa local...es dictado sin excepción desde el exterior...no existe en absoluto un negocio de especulación en

cereales" (2004, p. 227). Es decir que las variaciones se originaron en las distintas calidades de los trigos cosechados. Respecto del análisis de su varianza –presentado en el cuadro 4– se observa que la dispersión fue baja, mucho menor a la registrada por los rindes. Es decir, las calidades de los trigos obtenidos por una y otra colonia no discreparon demasiado. Por lo tanto, tampoco es posible identificar por medio de esta variable diferencias significativas que pudieran asociarse con habilidades de los agricultores.

Ahora bien, si en una misma campaña el comportamiento del precio mostró pocas alteraciones, las fluctuaciones entre una y otra obedecieron a los valores alcanzados por el cereal a nivel mundial. La información vertida en el cuadro 4 pone de relieve las fuertes oscilaciones que sufrió, en los años para los cuales existen datos. Esta situación se aprecia con mayor intensidad en los dos últimos, al constatarse, en el ciclo 1898-1899, una caída del 80% respecto del bienio 1897-1898. Sin duda, sus efectos fueron considerables sobre los agricultores. Esto afectó sobre todo a los que obtuvieron bajos rendimientos, pero también a los que se beneficiaron con cosechas excepcionales en la última de las dos campañas. Esta situación les impidió transformarlas en mayores ingresos monetarios con los cuales afrontar el pago de sus parcelas.

Los análisis practicados permitieron identificar los principales determinantes en los ingresos de los colonos. Como ya se refirió, estos correspondieron al valor de la moneda local, los rindes y los precios internacionales del trigo. A ninguno de ellos se lo puede relacionar con las habilidades alcanzadas en la agricultura extensiva. Pero ¿sería apropiado concluir que el colono careció de la capacidad para elaborar estrategias que le permitieran sobrellevar las condiciones imperantes en la práctica agrícola? De ningún modo; frente a las diversas causas por las cuales fluctuaron sus ingresos reducir la exposición a las penalidades impuestas por la venta a crédito constituyó su respuesta exitosa. Si no, aumentaba la posibilidad de perder los pagos parciales efectuados y también las mejoras realizadas sobre la parcela, que, como se ha destacado en otro trabajo, podía constituirse en el único resultado tangible cuando la cosecha fallaba (Tognetti, 2017, p. 102). Aunque como resultado de esa estrategia, la compra a crédito tendiera a aproximarse a la de contado.

## Conclusión

Si bien la dificultad encontrada para discriminar con precisión las operaciones de venta de parcelas financiadas respecto de las de contado ha constituido un escollo insalvable; se aportó evidencia parcial demostrativa de que la operatoria indagada resultó una modalidad difundida de acceso a la parcela propia.

Asimismo, la información reunida sobre el movimiento y la dinámica del mercado primario colonial reveló que su magnitud no alcanzó dimensiones suficientes para lograr una redistribución significativa de la propiedad. En este sentido, si bien a través de este mercado se transfirió la mitad de la tierra puesta a la venta, todavía quedaba una proporción casi similar sin negociar. Esta afirmación no supone que con posterioridad la operatoria no alcanzara una mayor intensidad, sobre todo si se toma en cuenta la cantidad de tierra disponible y la mejoría experimentada por el mercado del crédito en la primera década del siglo siguiente.

De todos modos, tanto el número de transacciones registradas como la superficie negociada en el breve período abarcado sugieren la necesidad de atenuar la

caracterización que, del mercado de la tierra, ha realizado parte de la literatura apelando al impacto de los costos de transacción. En esta línea, Federico sostuvo "even where property rights are perfect, the market for land is sticky and the number of transactions is small" (2005, p. 122). Sin embargo, ni los resultados obtenidos con esta investigación ni los de otros trabajos (Martirén, 2013; Tognetti, 2015) avalan plenamente esa perspectiva.

Con esta constatación no se cuestiona el papel que para el neoinstitucionalismo han jugado los costos de transacción. Se apunta, en cambio, a poner de manifiesto que, en la región pampeana, fueron menores por razones específicas. En primer lugar, porque sus tierras, en general, fueron aptas para la producción de bienes para el mercado mundial. Segundo, la división en parcelas de dimensiones semejantes no presentó mayores dificultades. Tercero, por tratarse de un espacio de frontera, no pesaron sobre el suelo derechos consuetudinarios arraigados debido al desplazamiento constante de sus antiguos ocupantes.

En otra dirección, a lo largo del trabajo se pusieron de manifiesto los efectos provocados por la devaluación y la crisis de 1890. Si bien como consecuencia de esta, dicha devaluación se incrementó y, por lo tanto, acrecentó la transferencia de ingresos a los agricultores, también resultó severamente afectado el mercado del crédito, y sus consecuencias se manifestaron en el mercado primario colonial. Así, se verificaron dos situaciones. Por un lado, una parte de los terratenientes ofreció sus tierras en arriendo o aparcería; y así captaron a quienes buscaron hacerse de fondos para encarar la compra de la tierra a crédito o de contado. Por otro lado, los que canalizaron sus inmuebles hacia esta última posibilidad redefinieron su negocio, ajustándose a las restricciones impuestas por la crisis.

La fuerte contracción del crédito institucional promovió nuevas penalidades con el fin de reforzar el compromiso del colono a cancelar su deuda en el plazo convenido. Pero la garantía de la tierra y la falta de resarcimiento por los pagos parciales y mejoras transfirieron todo el riesgo por el resultado de la cosecha y los precios sobre el agricultor. De modo tal que la posición de este frente a aquel fue clave. Si su aversión fue alta, optar por alguna forma de tenencia precaria sirvió para ahorrar lo suficiente como para comprar de contado o con una deuda lo más baja posible y, así, reducir su exposición a las condiciones impuestas por el financiamiento.

La conclusión anterior va en una dirección distinta de la sostenida por Djenderedjian, Bearzotti y Martirén, quienes consideraron que los precios internacionales del cereal determinaron los volúmenes de producción, de tal modo que el arriendo resultó una opción más conveniente a la compra (2010, pp. 597). Por una parte, la información disponible para el espacio abarcado indica que los sembradíos de trigo mostraron una tendencia constante al alza, mientras los precios fluctuaron de una a otra campaña. Además, el agricultor no podía saber el precio futuro del cereal, sino el percibido por la última cosecha. Por otra parte, los autores citados no tomaron en cuenta las penalidades impuestas en el contrato de venta a crédito que no estuvieron presentes ni en el arriendo ni en la aparcería. En efecto, bajo las condiciones del primero, una mala cosecha significaba perder el canon y los gastos de siembra y recolección; bajo el segundo, solo estos últimos. Pero con ninguno de los dos el colono se expuso a perder las amortizaciones realizadas ni las mejoras en el caso de que el fracaso impidiera cumplir con el pago parcial, como ocurría bajo el sistema de la compra financiada.

Finalmente, el limitado dinamismo del mercado de venta a crédito resultó de la combinación de las circunstancias antes referidas que trasladaron el riesgo al colono, sometido a la incertidumbre que caracterizó a la agricultura extensiva de fines del siglo XIX.

## Referencias bibliográficas

1. Adelman, J. (1994). *Frontier development. Land, labour and capital on the wheatlands of Argentina and Canada, 1890-1914*. Oxford, Inglaterra: Clarendon.
2. Albarracín, S. (1889). *Bosquejo histórico, político y económico de la provincia de Córdoba*. Buenos Aires, Argentina: Alsina.
3. Álvarez, J. (1929). *Temas de Historia Económica Argentina*. Buenos Aires, Argentina: Junta de Historia y Numismática.
4. Arcondo, A. (1996). *En el reino de Ceres. La expansión agraria en Córdoba, 1870-1914*. Córdoba, Argentina: Universidad Nacional de Córdoba.
5. Cortés Conde, R. (1989). *Dinero, deuda y crisis. Evolución fiscal y monetaria en la Argentina*. Buenos Aires, Argentina: Sudamericana/Instituto Torcuato Di Tella.
6. Djenderedjian, J., Bearzotti, S. y Martirén, J. L. (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.
7. Federico, G. (2005). *Feeding the world. An economic history of agriculture, 1800-2000*. Princeton, Estados Unidos: Princeton University Press.
8. Fernández Priotti, C. (2006). *El ferrocarril Oeste Santafesino: Carlos Casado y la colonización de la Pampa*. Rosario, Argentina: Edición del autor.
9. Ferrero, R. (1978). *La colonización agraria en Córdoba*. Córdoba, Argentina: Junta Provincial de Historia de Córdoba.
10. Ford, A. (1975) [1956 edición en inglés]. La Argentina y la crisis de Baring de 1890. En M. Giménez Zapiola (Comp.) *El régimen oligárquico. Materiales para el estudio de la realidad argentina (hasta 1930)* (pp. 116-141). Buenos Aires, Argentina: Amorrortu.
11. Gallo, E. (1983). *La pampa gringa*. Buenos Aires, Argentina: Sudamericana.
12. García Delgado, J. (1898). Memoria de las Colonias. Año agrícola 1897-98. En *Compilación de leyes, decretos y demás disposiciones de carácter público dictadas por el Departamento de Hacienda de la Provincia de Córdoba en el año 1898* (pp. 73-183). Córdoba, Argentina: La Italiana.
13. Kaerger, K. (2004) [1901 edición en alemán]. *La agricultura y la colonización en Hispanoamérica. Los Estados del Plata*. Buenos Aires, Argentina: Academia Nacional de la Historia.
14. Martirén, J. L. (2013). *La mies madura. Colonización agrícola y crecimiento económico en Santa Fe durante la segunda mitad del siglo XIX*. Tesis de

- Doctorado inédita. Doctorado en Historia. Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Buenos Aires.
15. 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: Prometeo.
  16. Míguez, E. (1985). *Las tierras de los ingleses en la Argentina, 1870-1914*. Buenos Aires, Argentina: Belgrano.
  17. Ortiz, R. M. (1964). *Historia Económica de la Argentina, 1850-1930*. Tomo 1. Buenos Aires, Argentina: Plus Ultra.
  18. Ray, D. (1998). *Economía del desarrollo*. Barcelona, España: Antoni Bosch.
  19. Río, M. (1899). *La colonización en Córdoba en 1898-1899*. Buenos Aires, Argentina: Dirección General de Estadística de la Provincia de Córdoba.
  20. Scobie, J. R. (1968) [1964 edición en inglés]. *Revolución en las pampas. Historia social del trigo argentino, 1860-1910*. Buenos Aires, Argentina: Solar.
  21. Tognetti, L. (2015). Cambios en la circulación de la tierra en un espacio de la región pampeana argentina durante la segunda mitad del siglo XIX. *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani"*, 43, 131-170.
  22. Tognetti, L. (2017). La difusión de la aparcería durante la expansión triguera en un espacio de la región pampeana argentina. Marcos Juárez 1885-1905. *América Latina en la Historia Económica*, 24 (3), 71-104. DOI: <http://dx.doi.org/10.18232/alhe.v24i3>