



# Revista Pelicano

**Vol. 4.** *El asalto de lo impensado*

ISSN 2469-0775

pelicano.ucc.edu.ar

Agosto 2018 – Córdoba

**Luis Alberto Tognetti**

luistognetti@hotmail.com

Doctora en Historia. Investigador Independiente del CONICET (CIECS), Profesor titular de la Univ. Católica de Córdoba y Profesor asistente de la Univ. Nacional de Córdoba.

DOI: 10.22529/p.2018.4.08

**Regulación provincial de la propiedad, colonización y cambios en la estructura agraria en el sureste cordobés, 1860-1900**

**State Regulation of Private Land Property, Colonization and Changes to Agrarian Structure in Southeast Cordoba, 1860-1900**

## Resumen

En el artículo se analizan, en primer término, las modificaciones legales introducidas al régimen de la propiedad. Se pone especial énfasis en explicar cómo se desplegó la injerencia del Estado provincial en la problemática. Primero, se indaga el accionar de los poderes públicos sobre la propiedad fiscal. Luego, se explica la forma en que la intervención estatal se llevó a cabo sobre el dominio privado. Asimismo, se da cuenta de la normativa sancionada para regular la colonización agrícola que irrumpió en los espacios limítrofes con Santa Fe.

En segundo término, se procedió a cuantificar el número y la superficie de las colonias establecidas en los departamentos de Unión y Marcos Juárez. Una vez determinado el amplio predominio de la colonización en el segundo, se dimensionó el movimiento del mercado primario colonial entre mediados de la década de 1880 y fines del

siglo XIX. Luego, y a partir de establecer cómo se encontró repartida la propiedad entre los colonizadores; se reconfiguró la distribución surgida de la venta de las parcelas a los colonos. En particular, se puso el énfasis en la participación alcanzada por los pequeños y medianos propietarios.

**Palabras Claves:** Historia, Córdoba, Propiedad, Colonización.

### **Abstract**

This article analyses, in the first place, changes introduced into legal land ownership with special emphasis on explaining the involvement of the Provincial State in this matter. First, the behavior of the State in relation to fiscal property is described. Then, State intervention on private property is explained. Also there is a description of the legislation passed to regulate the colonization of farming land that was infringing on land belonging to the neighboring Province of Santa Fe.

In the second place, the number and area of the settlements in the Union and Marcos Juárez Departments is accounted for. Once the wide predominance of colonization in the Marcos Juárez Department was determined, the movement of the primary colonial market between the mid-1880s and the end of the XIX century could be measured. Then, by establishing how property was distributed among the settlers, the configuration of the land property as sold to the settlers could be described. Special emphasis was placed on the participation of small and medium-sized land owners.

**Key words:** History, Córdoba, Property, Colonization.

## Introducción

El artículo se propone avanzar sobre dos aspectos. Por un lado, se indaga sobre los cambios introducidos al régimen de la propiedad en el último tercio del siglo XIX y, a partir de esas modificaciones, explicar el dispositivo legal creado por el Estado provincial para controlar los inmuebles en manos de los particulares. Por el otro, se analiza de qué forma, parte de la nueva regulación sobre el dominio, favoreció el movimiento colonizador y su mercado primario.

En relación con el último aspecto referido, se llevó a cabo un relevamiento exhaustivo de la colonización en los departamentos de Unión y Marcos Juárez. A su vez, al constatarse el amplio predominio de aquella en la segunda jurisdicción departamental, se concentró en este espacio la indagación sobre la operatoria de compraventa. A partir de este resultado, se estudió la emergencia de una nueva estructura agraria, mediante el análisis de la distribución de la propiedad entre sus colonias.

Las innovaciones, aludidas en el párrafo anterior, se iniciaron con la sanción de la Constitución (1853) y, luego, del Código Civil (1869) y tuvieron como principal finalidad promover el dominio individual y exclusivo sobre el suelo. Sin embargo, por la particularidad con que se desplegó el federalismo en Argentina, las provincias tuvieron una marcada injerencia en la regulación de la propiedad que empezó por la de origen público y, luego, se extendió a la privada.

Se parte del supuesto de que los derechos de propiedad dan forma a la organización económica con la finalidad de reducir los costos de transacción, acrecentados por el desarrollo de los mercados de factores. Pero, la emergencia de aquellos no se la atribuye al resultado inmediato de la escasez y la competencia; sino “de una continua tensión entre los deseos de los gobernantes del Estado y los esfuerzos por reducir los costes de transacción de las partes en el intercambio” (North, 1994, p.32). En la perspectiva planteada, los cambios dependen de quienes tienen el poder para negociar o idear nuevas normas o reglas. Y si bien, no se niega la influencia que generan las variaciones en los precios relativos o en la tecnología; se considera importante el papel de los propios gobernantes en las innovaciones legales (North, 1995, p. 68).

Asimismo, se considera que la eficiencia, producto de la reducción de los costos de transacción, depende de factores que van más allá de la definición de los derechos de propiedad en sí misma. También, influye que el cumplimiento obligatorio es imperfecto. Es decir, hacer cumplir el contrato es costoso en sí. Por lo tanto, 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 una fuerza coercitiva capaz de monitorear derechos de propiedad y hacer cumplir contratos,” (North, 1995, p. 82).

Pero, ¿con qué finalidad el Estado proveería de esos servicios básicos? Por lo menos con dos objetivos: “uno, especificar las reglas fundamentales ..., que proporcionarían una estructura de derechos de propiedad ...para maximizar las rentas del gobernante; dos... favorecer al máximo de producción social [e]... incrementar el rendimiento de los impuestos que corresponden al Estado” (North, 1984, p. 39).

En relación con lo anterior, la forma en que se resolvió en Argentina, la disputa por los derechos de aduana a través de la sanción constitucional, impulsó a las elites provinciales a buscar nuevas fuentes de financiamiento para los tesoros. De este modo, se involucraron en la cuestión de la tierra pública, al identificarla como fuente potencial de recursos. Y una vez que los inmuebles fiscales se agotaron, ese compromiso se redireccionó hacia la regulación de la propiedad privada con el objetivo de mejorar la recaudación impositiva sobre los inmuebles.

En el caso de la provincia de Córdoba, quienes controlaron el Estado orientaron su accionar hacia las tierras de la frontera para identificar las que podían ser declaradas de dominio público. Esta decisión dio lugar a un conjunto de modificaciones que otorgaron al ejecutivo provincial el protagonismo en la regulación de la propiedad. Pero ¿de qué modo se conformó un dispositivo legal que garantizara al gobierno el ejercicio de esa potestad?, ¿cómo accedió este poder del Estado a la información necesaria que le permitiera asegurar los derechos fiscales sobre el suelo? Y ¿qué dependencias específicas se constituyeron para resguardar la documentación respectiva? Además ¿de qué instrumentos dispuso el gobierno para incrementar su injerencia sobre la propiedad privada? Y, en particular, ¿a qué estímulos recurrió para intensificar el movimiento inmobiliario y su registro de modo de maximizar sus ingresos tributarios?

Para responder esos interrogantes se llevó a cabo un seguimiento sobre las innovaciones legales introducidas con el propósito de regular la propiedad en la provincia de Córdoba durante la segunda mitad del siglo XIX. En particular, se analizó la ley de colonización de 1886; cuyo objetivo principal fue promover la venta de parcelas a los colonos y su posible impacto en los departamentos de Unión y Marcos Juárez.

El estudio practicado se inscribe dentro de una estrategia de abordaje de los mercados de tierra centrada en los estudios de caso de espacios acotados, como partidos o departamentos, dentro del contexto provincial. Las indagaciones que siguieron esta

modalidad, se concentraron, primero, en la provincia de Buenos Aires, tomando como referencia el estudio pionero de Cortés Conde que, en discordancia con las visiones más arraigadas en la literatura pampeana, constató la existencia de un mercado de tierras para las dos últimas décadas del siglo XIX (1979, p. 150).

A partir de ese antecedente, las investigaciones se orientaron a poner en discusión los límites temporales respecto de la emergencia de la compraventa como principal mecanismo para acceder a la propiedad, estableciendo que desde mediados de aquella centuria los precios del suelo respondieron a la oferta y demanda (Banzato, 2005, p. 200). Luego, los estudios se ampliaron a los partidos que se conformaron o consolidaron con los avances de frontera de la segunda mitad del siglo, en la misma provincia (Banzato, 2009; D'Agostino, 2009). La densidad de los estudios referidos a ese espacio provincial ha sido revisada en un reciente balance crítico teórico y metodológico (Banzato, Barcos, D'Agostino, 2013). Con algo de rezago, comenzaron las investigaciones sobre la misma problemática en los espacios de la frontera sur y sureste de Córdoba (Tognetti, 2009; 2011; 2015).

Asimismo, la problemática de la colonización y su diversidad fue abordada para el caso santafesino (Gallo, 1983). Con posterioridad y como un antecedente más inmediato de la temática propuesta en este artículo, se indagó sobre la emergencia del mercado de tierra surgido de la colonización en Santa Fe. De este modo, se constató un acentuado dinamismo inmobiliario sustentado en la pequeña y mediana propiedad agrícola (Martirén, 2013; 2015).

Para llevar a cabo la investigación propuesta, se consultaron distintas fuentes y repositorios. En primer lugar, se practicó un relevamiento exhaustivo de la legislación desde 1860 hasta fines del siglo. Además, se incorporó la información correspondiente a los decretos reglamentarios del poder ejecutivo.

En el Archivo Histórico de Catastro (en adelante AHC) se revisaron los fondos documentales referidos a mensuras administrativas y judiciales, expedientes de colonias y los tomos existentes del primer registro de la propiedad provincial. Respecto de las mensuras el repositorio contiene información de todas las realizadas sea por orden del juzgado, en el caso de inmuebles particulares, o a pedido del ejecutivo provincial, cuando se trató de tierras públicas. Por esta razón, la colección dispone de abundante información sobre la historia dominial de los inmuebles ubicados en la provincia.

En relación con los expedientes de colonias, el contenido es diverso, aunque, por lo general, cada uno de ellos contiene el plano de la subdivisión del terreno, los antecedentes del origen de la propiedad, el pedido solicitando el beneficio fiscal y la aprobación o no por

parte del ejecutivo. Y en cuanto al registro de la propiedad, primero en su tipo en el ámbito provincial, se mantuvo activo entre 1873 y 1897. Aun cuando, por la información resguardada la serie es fundamental para un estudio como el que se lleva a cabo en este artículo, la pérdida de parte de la colección ha limitado su explotación.

En el Archivo Histórico Provincial de Córdoba (en adelante AHPC) se consultaron los protocolos notariales de los registros 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 15, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31 y 33 y documentos de la serie de Gobierno. Respecto de los protocolos, la búsqueda se enfocó a las escrituras traslativas de dominio, a través de las cuales se reconstruyó el movimiento inmobiliario correspondiente al mercado primario colonial. Finalmente, a la serie de Gobierno se recurrió con el fin de obtener información intercambiada entre el ministerio y los responsables de practicar el relevamiento de la propiedad pública en los espacios de frontera.

### **Innovaciones legales al régimen de la propiedad pública y la circulación del dominio fiscal**

Las innovaciones legales sobre el régimen de la propiedad —introducidas en la segunda mitad del siglo XIX— constituyeron un punto de partida de un proceso de cambio institucional más extenso que promovió el ambiente adecuado para que el negocio con la tierra, en general, y la colonización, en particular, prosperaran. Es importante destacar el significado que se le atribuye al cambio aludido pues no se limita a la declaración de los derechos de propiedad que caracterizaron al liberalismo de aquella época. En efecto, las modificaciones a las que se hace referencia, contribuyeron para que la mercantilización de la tierra, que era ya una realidad difundida, se rigiera bajo las condiciones requeridas por el intercambio complejo e impersonal propio de la especialización y la división del trabajo. Es decir, para que se constituyeran los mercados de factores para la tierra, el trabajo y el crédito.

En ese sentido, la sanción del Código Civil resultó clave en, por lo menos, cuatro dimensiones. Definió con mayor precisión los derechos reales, confiriendo a la propiedad el carácter absoluto, exclusivo y perpetuo; simplificó los procedimientos para la adquisición del dominio; facilitó la circulación de los inmuebles y el acceso a la propiedad y alcanzó al conjunto de las jurisdicciones, sustituyendo al ordenamiento heredado del régimen español (Tognetti, 2011, pp.112-113).

Sin embargo, conviene tener presente que los estados provinciales mantuvieron la potestad sobre el control y registro de los inmuebles, como resultado de sus atribuciones

para percibir los impuestos territoriales. Es decir que una parte sustancial, de aquel cambio, dependió de la capacidad que cada jurisdicción tuvo para generar un ordenamiento suficientemente complejo y desarrollado para que no se convirtiera en mero acto declarativo de principios.

En referencia a la cuestión planteada, la dirigencia provincial aprobó un conjunto de disposiciones legales que dieron origen a diversas reparticiones y cargos públicos que, si bien se encuadraron dentro del ordenamiento liberal, sustentado en la propiedad privada; tuvo como punto de partida la regulación de la propiedad pública.

En línea con lo señalado en el párrafo precedente y con anterioridad a la sanción del código aludido, durante la década de 1860 se dictaron tres leyes fundamentales. La primera tuvo como objetivo central precisar los alcances del dominio fiscal. En este sentido, consideró perteneciente al Estado provincial, la tierra que no estuviera en propiedad de los particulares. Asimismo, y al efecto de su identificación, introdujo la mensura, deslinde y amojonamiento de los inmuebles que cumplieran con aquella condición. A su vez, esta definición significó el abandono de una tradición colonial que se continuó durante las primeras cuatro décadas del orden republicano. A partir de la modificación referida, el gobierno tomó a su cargo la tarea de dimensionar el alcance de sus inmuebles. Y, en consecuencia, se prohibieron las denuncias, procedimiento que por más de tres siglos se utilizó para la enajenación del dominio público (Brussa, Cánovas, Prosdócimo, 2001, pp.52-55).

De manera complementaria con aquellos objetivos, se sancionó la necesidad de levantar un plano topográfico del territorio provincial y se determinó que la subasta pública se utilizaría para la venta del patrimonio del Estado. Finalmente, el articulado de la normativa contemplaba la formación de un registro de las propiedades particulares, sin especificar el modo en que se alcanzaría una tarea de esta magnitud ni qué dependencia la tomaría a su cargo, aunque como se detalla luego, el registro en cuestión fue regulado por una ley específica (Brusa, Cánovas, Prosdócimo, 2001, p.54).

Como derivación de la misma norma, se aprobaron otras tres leyes y un decreto que promovieron nuevas instancias para la regulación de la propiedad fiscal. Por medio de la primera, se creó, en 1862, el departamento Topográfico, dependencia estratégica en la consecución de los propósitos definidos por los hombres que controlaron la administración cordobesa. Entre las funciones más destacadas que se le asignó en el articulado a la nueva repartición, figuraron las siguientes: archivar las mensuras, expedir el título de agrimensor y confeccionar el catastro (Ferreyra, 2011, p.189). Aunque, como luego

se verá, a éstas se le fueron sumando otras que hicieron de esta dependencia una de las más complejas con las que contó el gobierno cordobés, en la segunda mitad del siglo XIX.

Con posterioridad, el ejecutivo provincial reglamentó, por decreto, el procedimiento a seguir en el proceso de la mensura. En la redacción de los fundamentos se hizo mención a la necesidad de uniformar las acciones emprendidas por los agrimensores y, también, a la conveniencia de dar mayores garantías a la propiedad territorial. Sin embargo, es posible advertir que, además, por medio del nuevo instrumento legal se estipularon condiciones que mejoraron el conocimiento del Estado y, en particular, del ejecutivo sobre los antecedentes dominiales de los inmuebles en poder de los particulares con el claro propósito de reunir información para identificar los de propiedad fiscal.

Del conjunto de artículos del decreto analizado, se destaca, en primer lugar, que los agrimensores activos debían registrar sus diplomas en el departamento Topográfico si querían continuar ejerciendo su profesión. Asimismo, discriminó las mensuras entre dos clases, las privadas, solicitadas por un juez, y las públicas, pedidas por el gobierno. En segundo lugar, estableció que previo al inicio de las mediciones correspondientes, el agrimensor solicitaría de aquella dependencia las instrucciones específicas al caso y, al mismo tiempo, acompañaría de un expediente con el extracto de los títulos<sup>1</sup>.

Como consecuencia de la reglamentación referida, la dependencia pública, creada por una de las leyes antes reseñada, incorporó dos nuevas tareas. Por un lado, se encargó del registro de los agrimensores habilitados. De modo que, no sólo tomó a su cargo la formación de los futuros profesionales, actividad prevista al momento de su constitución, sino que amplió, además, su control sobre los que se encontraban en pleno ejercicio. Por el otro, se hizo cargo del archivo de los expedientes iniciados al momento de practicarse la medición, conteniendo una breve historia dominial de estos inmuebles. Conviene mencionar que uno de los objetivos prioritarios de la administración provincial de aquel momento, fue contar con documentación fidedigna acerca de los derechos sobre el suelo. Con esa finalidad emprendió acciones más contundentes, como luego se verá.

Es importante llamar la atención acerca del impacto que aquellas innovaciones tuvieron en el desarrollo de nuevas prácticas poco conocidas para la burocracia provincial de la época. En efecto, para cumplir con esos cometidos se debieron conformar comisiones específicas que actuaron en los espacios más alejados de la ciudad capital, además de incorporar personal con habilidades infrecuentes entre los funcionarios públicos, como

---

<sup>1</sup> El decreto aludido se compuso de 65 artículos en los cuales se detallaron cada uno de los pasos a seguir por el agrimensor al momento de llevar adelante la mensura correspondiente (Brussa, Cánovas, Prosdócimo, 2001, pp. 61-72).



medir amplias superficies y confeccionar los planos respectivos (Tognetti, 2012, p. 24). Pero, sobre todo, se enfrentó con la escasa penetración que el Estado tuvo en las zonas de frontera, donde se supuso existía la mayor proporción de tierra pública<sup>2</sup>.

Esa circunstancia promovió la sanción de una nueva ley a los fines de dar mayor cobertura legal a las actividades desplegadas por las comisiones topográficas, conformadas con el propósito de hacer los relevamientos catastrales en el terreno. Entre otras disposiciones, la norma dispuso que el juez competente en el departamento tomaría a su cargo citar a los colindantes afectados por la medición. Asimismo, estableció que los pretendidos dueños concurren con las escrituras respectivas. Y en caso de no presentarse, se fijaron diferentes penalidades. También, estipuló que, si los supuestos titulares desobedecían al llamado realizado por las autoridades, los terrenos se considerarían fiscales. A su vez, impuso un estipendio para los jueces y testigos que participaran del proceso de medición como una forma de involucrar a los actores locales en el proceso de saneamiento de la propiedad (Córdoba, 1915, tº2, pp. 245-248).

En el devenir del proceso referido, los dirigentes cordobeses advirtieron que sus esfuerzos por asegurar el patrimonio inmobiliario fiscal resultaron amenazados por la pervivencia de derechos precarios subsistentes del antiguo ordenamiento colonial (Ahumada, 2014, pp. 70-98). Es decir que la normativa, hasta aquí comentada, permitió que el Estado y, sobre todo, el poder ejecutivo se convirtiera en un actor protagónico en el proceso de identificación de los inmuebles fiscales y que, en forma limitada, comenzara a construir un acervo documental sobre la situación de la propiedad en el territorio provincial. Pero, con todo, aún careció de un instrumento que lo habilitara como actor litigante en los procesos judiciales donde se dirimieron la validez de los títulos que, en particular, utilizaron los especuladores con tierras para acceder al control de inmuebles en espacios fronterizos en disputa con otras jurisdicciones, como Santa Fe y Buenos Aires.

Con el fin de proteger el fondo territorial público que pudiera ser afectado por la clase de maniobra referida en el apartado anterior, se creó el puesto de fiscal en tierras con la facultad de intervenir en todos los procesos judiciales de regularización de títulos (Córdoba, 1915, tº2, pp. 239-240).

Asimismo, y ante la evidencia de que, en parte, la mengua en las dimensiones del patrimonio público, debida a las maniobras de los especuladores antes aludidos, se pudo llevar a cabo por la complicidad de los notarios –pues fueron ellos quienes proveyeron las

---

<sup>2</sup> Esa circunstancia fue referida por el presidente de la comisión topográfica enviada al departamento Unión en el confín sudeste de la provincia en su misiva al ministro de Gobierno. AHPC, Gobierno, 1863, Tº4, Fº 553.

antiguas escrituras que permanecían bajo su custodia<sup>3</sup>; la legislatura sancionó una ley específica para la expropiación de las escribanías, en 1868. Es importante señalar que si bien el objetivo buscado fue retirarle los protocolos; la norma tuvo alcances más amplios. Por una parte, con el conjunto de escrituras incautadas se formaría un archivo general. El responsable de esta dependencia asumiría la custodia de la documentación y el control sobre el acceso a la información allí contenida. Además, el mismo archivero llevaría un registro con los datos de todas las entradas y salidas del material consultado. En lo sucesivo, los escribanos, al finalizar el año, entregarían el conjunto de escrituras protocolizadas al mismo archivo para su resguardo posterior (Córdoba, 1915, tº 3, pp. 55-59).

Por otra parte, la ley comentada fijó las pautas para el ejercicio del notariado. En adelante, a las escribanías se accedería mediante un sistema de concurso de competencias a cargo del Superior Tribunal de Justicia. Este, a su vez, elevaría al poder ejecutivo la nómina de los candidatos aprobados para que seleccione entre ellos quién tomaría a su cargo el registro correspondiente.

Finalmente, y a los efectos de que el gobierno dispusiera de los recursos necesarios para afrontar el decomiso referido, se autorizó la venta de tierra pública hasta cubrir la erogación planeada. (Córdoba, 1915, tº 3, pp.55-59).

Sin embargo, recién en 1874, casi seis años después de aprobada la norma, el poder ejecutivo promulgó el decreto que asignó las suertes de tierras fiscales destinadas a abonar el importe de las expropiaciones aludidas en un párrafo anterior (Córdoba, 1876, pp. 53-54). Aun cuando la dilación constatada podría considerarse como demostración de escaso interés por parte de las autoridades para implementar la reforma introducida por la legislación; es posible ofrecer otra lectura de los hechos. Como se ha demostrado en otros trabajos, entre fines de la década de 1860 y el primer lustro de la siguiente, diversas circunstancias se conjugaron para que el Estado no pudiera disponer de los inmuebles fiscales existentes en la frontera. Por un lado, el nuevo marco regulatorio impuso el deslinde y amojonamiento de esos inmuebles. Sin embargo, el gobierno cordobés tuvo dificultades para sostener una comisión topográfica en el terreno que pudiera realizar la tarea (Tognetti, 2010, p. 166). Por el otro, los conflictos judiciales entablados con los especuladores inmobiliarios generaron inhibiciones sobre parte de esos inmuebles que restringieron su disponibilidad (Tognetti, 2012, pp. 28-29). Como es fácil de advertir, estas

---

<sup>3</sup> Uno de los procesos judiciales en el que se puso en juego el destino de la mayor parte de las tierras públicas del sur provincial y que reconocía como antecedente la merced de los Cabrera, el intermediario que actuó en representación de los intereses particulares obtuvo la escritura original a través de gestiones con el notario correspondiente. AHPC, Protocolos Notariales, registro 2, 1864, fº 113 vto.

situaciones se derivaron del proceso que se viene analizando y, por medio del cual, el Estado fue adquiriendo un mayor control sobre la propiedad de la tierra.

Una vez enajenadas las suertes fiscales y disponiendo el ejecutivo del dinero correspondiente, se sancionó un nuevo decreto por el cual se emplazó a los notarios a presentarse al ministerio de Hacienda a los fines de completar el procedimiento de expropiación establecido por la ley de 1868 (Córdoba, 1876, p. 81).

El conjunto de leyes y decretos referidos en los párrafos precedentes crearon el marco regulatorio y las dependencias públicas por medio de las cuales el poder ejecutivo provincial se reservó el protagonismo en la identificación y resguardo de la propiedad fiscal. A este conjunto de realizaciones legales, se sumó en 1874, el primer fallo del Tribunal Superior de Justicia, convalidando la doctrina que le otorgó a ese poder del Estado las atribuciones antes referidas (Tognetti, 2012, p. 31). Es decir que para mediados de la década de 1870 se había operado una transformación clave en la materia dejando atrás la tradición colonial que dominó la cuestión por más de tres siglos.

Uno de los resultados que promovió aquel cambio corresponde a la superficie que el erario puso en circulación a través de la privatización de sus inmuebles, a lo largo del último tercio del siglo XIX. De acuerdo con la información reunida, las ventas realizadas del dominio público en los distintos departamentos de la provincia alcanzaron un total de 4,01 millones de hectáreas (Elizondo, 2010, p. 144; Tognetti, 2013, p. 130). Cabe hacer notar que solo en los de Unión y Marcos Juárez, el Estado enajenó 1,3 millones de hectáreas. Esta cifra revela el influjo que las políticas públicas en la materia tuvieron sobre el espacio abarcado por esta investigación. Además, como se verá en el próximo apartado, también en esa zona la colonización alcanzó su mayor dinamismo hasta fines del siglo XIX. Pero, para que las operaciones de transferencia del dominio público se potenciaran; resultaron claves algunos dispositivos ideados por los poderes públicos para estimular la compra de tierra fiscal y su reventa posterior. Uno de ellos, en particular, consistió en aceptar títulos de la deuda pública a su valor nominal para la adquisición de inmuebles fiscales (Tognetti, 2010, pp. 173-174).

### **Regulación del dominio privado, colonización y mercado primario colonial**

El conjunto de las acciones emprendidas, que en forma parcial se relataron en el apartado anterior, dotaron al ejecutivo cordobés de un acervo documental único que le habilitó para involucrarse en la regulación de la propiedad privada. Pero no hay que perder de vista que

la decisión de acrecentar su injerencia sobre el dominio de los particulares tuvo como finalidad incrementar los ingresos mediante el cobro de los impuestos correspondientes.

En ese sentido, se interpreta la decisión de la legislatura provincial de sancionar la ley de registros de títulos de la propiedad de 1869, al menos, con dos propósitos definidos. Por un lado, se buscó completar el cuadro de situación de la propiedad inmueble, incorporando la información sobre aquellos que no se encontraron en las zonas de frontera donde, el relevamiento del dominio público, requirió de la identificación del de los particulares. Por el otro, se apuntó a mantener actualizada la titularidad del responsable de la contribución territorial.

En relación con ambos propósitos, la normativa promovió, entre los particulares, el registro de los documentos que estuvieran en su poder. Como contrapartida, el Estado les ofreció renunciar a toda pretensión sobre los inmuebles cuyas escrituras figuraran inscriptas. La condición establecida es un testimonio más de las circunstancias bajo las cuales se llevó a cabo el proceso de regulación dominial. Es decir, como una potestad indefinida, en términos temporales, del Estado para considerar como fiscal todo terreno cuyos antecedentes resultaran dudosos. Asimismo, se estableció el término de cuatro años para hacer la presentación correspondiente. Pero, una vez vencido ese plazo, se le aplicaría una multa al contraventor. El libro con la información registral aludida llevaría la firma del ministro de Hacienda y se encontraría bajo la custodia del mismo departamento Topográfico. Además, se impuso la obligación de protocolizar las escrituras de transferencia de dominio de inmuebles ubicados en la provincia pero que se emitieran en otras jurisdicciones. En cuanto a los títulos que no hubieran completado el trámite, no tendrían validez en las demandas judiciales que se entablaran en los tribunales locales (Brussa, Cánovas, Prosdócimo, 2001, pp. 110-112).

En 1873, al cumplirse el plazo previsto por la ley, el registro comenzó a operar y se mantuvo activo bajo el control del departamento Topográfico hasta 1897.<sup>4</sup> Su organización resultó sencilla, en el libro referido en el párrafo anterior, se anotó el número correspondiente a la propiedad, después se asentó un extracto breve del título. La síntesis contuvo la ciudad, la fecha y el nombre del escribano que emitió la escritura. Luego, se insertó el nombre de los contratantes, el inmueble, su ubicación, superficie y linderos.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> A partir de aquel año, el registro de la propiedad comenzó a desenvolverse como una dependencia separada del departamento Topográfico, variando su situación dentro del organigrama estatal. La consulta a la normativa no ha permitido dilucidar aún cuál fue el motivo de esa decisión (Córdoba, 1915, tº 7, pp. 620-621).

<sup>5</sup> En la actualidad, sólo se han preservado cuatro tomos de años alternados por lo cual su utilidad resulta limitada confrontar en AHC.

Es importante referir brevemente al dispositivo resultante de las normas sancionadas, las reparticiones públicas creadas y las obligaciones impuestas a los notarios para comprender mejor de qué modo operó el control sobre la propiedad raíz. En forma resumida, los intervinientes en la operación de transferencia de un inmueble suscribían, en primer término, un boleto de compraventa. Este documento se presentaba al despacho del registro ubicado en el mismo departamento Topográfico, el que proveía del número correspondiente a ese título. Luego, el mismo boleto se enviaba al ente recaudador para que certificara que la propiedad objeto de transferencia no adeudaba la contribución directa. En segundo término, se procedía a registrar la escritura; la cual, se insertaba en el protocolo respectivo.

Para la década de 1880, el Estado cordobés y, en particular, el poder ejecutivo había desarrollado un entramado sencillo que le permitió ejercer una regulación limitada sobre la propiedad. Pero, fundamentalmente, dispuso de la información básica para organizar la percepción regular de los impuestos que gravaron a los inmuebles.

A su vez, a mediados del mismo decenio, en los confines sureste y este provincial irrumpió un fenómeno que, en parte, se produjo como resultado de la movilidad de la propiedad de la frontera que, un par de décadas antes, promovió el mismo sector público. En efecto, como se mencionó en un párrafo anterior, el gobierno puso en venta más de un millón de hectáreas de tierra fiscal en el límite austral de su jurisdicción. Por esta razón, empresarios dedicados al negocio de la venta fraccionada del suelo, que iniciaron sus negocios en Santa Fe, adquirieron parte de esas propiedades para expandir sus actividades hacia el oeste. De esta manera, la colonización agraria originada en la provincia vecina se proyectó al espacio cordobés.

La magnitud que en pocos años alcanzó aquel fenómeno decidió a las autoridades a elaborar una legislación específica con un doble propósito. Por un lado, apuntó a promover la radicación de nuevas colonias. Por el otro, buscó generar información del movimiento sobre la propiedad que se produjera como resultado del mismo proceso colonizador. El mecanismo legal aprobado generó un estímulo al colonizador, a través de la eximición del pago de la contribución territorial. A la vez, con la finalidad de favorecer el asentamiento de los agricultores, en los espacios menos integrados al dominio público, se mejoraba el beneficio en términos temporales. Es decir, si la colonia se ubicó a 25 kilómetros de una línea férrea, su propietario dejaría de abonar el impuesto por cinco años. Si estaba más allá de esa distancia, la eximición se prolongaba por otros dos años. Para obtener el beneficio debió presentar un expediente acompañando el plano de la traza de la colonia y el título de

propiedad correspondiente. Esta documentación se archivó en el mismo departamento Topográfico responsable de verificar la fidelidad de los datos (Brussa, Cánovas, Prosdócimo, 2001, p. 171).

De tal modo, se acrecentó la injerencia estatal sobre los inmuebles en poder de los particulares y se consolidó una base de información más certera para mejorar la recaudación impositiva.

Con respecto al fenómeno colonial, interesa establecer cuántas colonias se fundaron, en qué años y qué proporción se adhirió al régimen legal vigente. De este modo, es posible calibrar con mayor certeza el efecto que la normativa tuvo sobre el proceso indagado. Con ese propósito, se confeccionó el cuadro N°1. En él se reúne la información sobre el número de colonias fundadas por año, la superficie de cada una, en qué departamento se localizaron y si solicitaron o no la eximición fiscal.

**Cuadro N° 1. Número, superficie y régimen legal de las colonias de Unión y Marcos Juárez.**

Año	N° de Colonias fundadas	Superficie en ha.	N° Colonias acogidas a ley	N° colonia		N° Colonias		
	Superficie			en M. Juárez	Superficie	en Unión	Superficie	
1870	1	10.000		1	10.000			
1882	1	5.400		1	5.400			
1885	2	26.100		2	26.100			
1886	2	19.720		2	19.720			
1887	9	124.378	11	144.098*	6	102.765	3	21.613
1888	4	21.412	2	13.600	4	21.412		
1889	5	49.320	1	12.000	5	49.320		
1890	9	80.000	3	26.300	7	61.800	2	18.200
1891	3	17.625	1	3.213	3	17.625		
1892	30	265.207	7	55.494	19	155.195	11	110.012
1893	8	98.000	4	51.834	1	10.000	7	88.000
1894	7	46.580	3	26.118	5	30.740	2	15.840
1895	5	28.886	1	2.706	4	18.066	1	10.820
1896								
1897	1	4.275	1	4.275	1	4.275		
1898	1	8.422	1	8.422	1	8.422		
Total	88	805.325	35	348.060	62	540.840	26	264.485

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de la García Delgado (1898) y Expedientes de Colonias de los departamentos de Marcos Juárez y Unión, en AHC.

\* En este año se acogieron colonias fundadas con anterioridad.

De acuerdo con los datos disponibles, entre 1870 y 1898 se establecieron 88 propiedades bajo la denominación de colonias con una superficie total de 805.320 hectáreas. ¿Cuál es el significado de esta magnitud? Para aproximarse a él conviene tener presente que abarcó un tercio de la superficie correspondiente a los departamentos de Marcos Juárez y Unión que, reunidos, sumaban 2,4 millones de hectáreas (Río; Achával, 1905, pp. 612, 635).

Si bien las cifras referidas en el párrafo anterior indican que se trató de un fenómeno extendido, su distribución entre cada uno de los dos departamentos no fue pareja. En Marcos Juárez se localizaron 62 colonias con 540.000 hectáreas; es decir las dos terceras partes, tanto del número como de la extensión. Mientras el tercio restante se asentó en Unión. En cambio, si la comparación toma en cuenta la superficie afectada por el fenómeno en relación con la correspondiente a cada unidad jurisdiccional, se advierte que en el primer caso alcanzó al 52% del suelo; en tanto en el segundo, sólo el 19%. Ambas cifras demuestran que la modalidad indagada tuvo una proporcionalidad mayor en el departamento Marcos Juárez, ubicado en el extremo oriental de la provincia, limítrofe con Santa Fe.

Respecto del interrogante acerca de la adhesión al régimen legal, 35 colonias, es decir 40 % de todas las que se constituyeron en los años indagados adhirieron a la promoción fiscal. Mientras, en términos de superficie, abarcó el 43% de la tierra colonizada. Esta primera aproximación cuantitativa indica que la normativa tuvo una recepción positiva considerable entre los colonizadores.

Los datos aportados sobre la colonización revelan que, como fenómeno, tuvo su mayor impacto en el departamento Marcos Juárez, el mejor situado para receptar la expansión santafesina antes referida. A partir de esta constatación, resulta justificado concentrar el análisis en este departamento, empezando por evaluar cómo aquel proceso se manifestó sobre la producción agrícola.

De acuerdo con los resultados obtenidos con una investigación previa las superficies cultivadas con trigo, maíz, lino y alfalfa alcanzaron los siguientes valores: en 1887, 14.329 hectáreas; en 1894, 270.290 hectáreas; en 1895, 302.975; en 1897, 334.392 hectáreas; en 1898, 316.872 hectáreas y, en 1900, 340.339 hectáreas (Tognetti, 2017, p.85). La magnitud de estas cifras da cuenta de la transformación estructural acaecida en el espacio analizado

durante el período escogido. En tanto, las tasas de crecimiento revelan la intensidad alcanzada por esa transformación. Así, medido entre 1887 y 1900, el crecimiento en los cultivos alcanzó una tasa del 27% anual. Pero, si esta medición se la realiza entre 1887 y 1894, la variación experimentada fue del 52% anual. Además, es importante tener en cuenta que el 90% de la superficie cultivada se destinó al trigo, indicando la alta especialización productiva que estuvo asociada al cambio antes referido (Tognetti, 2017, p.86).

En esos resultados influyeron otros factores ajenos al proceso de colonización misma. Por lo menos dos, fueron fundamentales. Primero, el acceso del cereal argentino al mercado mundial. Y segundo, la fuerte devaluación que experimentó la moneda local desde mediados de la década de 1880 y, sobre todo, luego de la crisis de 1890. Este último en particular, provocó una transferencia de ingresos en favor de los productores de bienes de exportación, en general, y de los agricultores, en particular.

Pero, ¿en cuánto influyó el fenómeno colonial y el avance de la agricultura al movimiento de la propiedad inmueble? Las transacciones correspondientes al mercado primario colonial del departamento Marcos Juárez se presentan en el cuadro N°2. Durante el período indagado los colonos adquirieron 149.484 hectáreas a través de 554 operaciones.

**Cuadro N° 2.** *Superficie y operaciones anuales del mercado primario colonial de Marcos Juárez*

	1887	1888	1889	1890	1891	1892		
Superficie anual (ha)	2.262	5.552	2.447	7.727	12.418	21.129		
Número								
Operaciones	9	23	13	40	62	74		
	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900
	19.837	17.450	8.257	13.274	9.700	14.548	4.030	10.853
	69	56	26	56	22	50	14	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.

Ambas magnitudes revelan que se trató de un mercado dinámico, aunque limitado para redistribuir la tierra y su propiedad. Las cifras anteriores equivalen al 15% del territorio departamental.

También, el ritmo mediante el cual se escrituraron las parcelas varió a lo largo del período estudiado. Así, entre 1891 y 1893, los protocolos notariales registran 205 operaciones de venta por una superficie de 53.384 hectáreas. El trienio referido constituyó



un período excepcional. En su transcurso, se escrituró el 35,6 % de toda la superficie transferida y se concretó el 40 % 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. Aspectos que ponen de manifiesto cómo repercutieron en el movimiento de la propiedad las variaciones de los ingresos de los agricultores. Pero, más allá de las intensidades verificadas, la compraventa modificó la forma en que se distribuyó la propiedad al momento de iniciarse la colonización, aspecto que se analiza en el próximo apartado.

### **Colonización y redistribución de la propiedad en Marcos Juárez a través de la operatoria del mercado colonial**

El análisis de los cambios en la distribución de la propiedad que se puede realizar por medio del seguimiento de las operaciones del mercado primario colonial resulta limitado. Esto es debido a que los compradores originales de los colonizadores pudieron desprenderse de sus inmuebles; con lo cual se modificaría aquel reparto. Por esta razón los resultados obtenidos constituyen un primer avance sobre una cuestión, hasta el momento, casi inexplorada.

Se parte de considerar la oferta de tierra en el mercado primario colonial a la superficie de las 29 colonias que vendieron sus tierras en parcelas. Éstas reunieron, en total, 317.022 hectáreas. Es decir que la superficie media por emprendimiento rondó las 11.000 hectáreas. Sin embargo, este parámetro no resulta muy representativo pues la colonia más extensa reunió 50.000 hectáreas mientras la más pequeña alcanzó a 3.200 hectáreas.

De todos modos, la dispersión verificada respecto de las superficies no es muy reveladora en cuanto a cómo se repartió la titularidad del dominio de las tierras de aquellas colonias. Esclarecer esta inquietud presenta sus dificultades. La primera corresponde a la forma jurídica bajo la cual se conformaron. En relación con esta cuestión, ocho se organizaron como sociedades por acciones, de las cuales, siete correspondieron a capitales británicos y una a inversores argentinos. Un menor grado de dificultad se presenta en el caso de los condominios, pues, conociendo el número de integrantes de la sociedad de hecho y su identidad es posible sortear el obstáculo. Bajo esta forma se registraron once colonias. En tanto, los diez restantes pertenecieron a un único propietario.

Si bien las formas societarias por acciones constituyen un límite para el análisis que se pretende hacer; para llevarlo a cabo se consideró a cada una de esas firmas como único titular de los inmuebles pertenecientes a cada empresa. De este modo, se confeccionó el

cuadro N°3 que, con las prevenciones correspondientes, permite aproximarse a la forma en que se repartió el dominio sobre el suelo entre los colonizadores.

**Cuadro N° 3.** *Distribución de la propiedad de las colonias de Marcos Juárez entre los colonizadores*

Hectáreas	Titulares	%	Superficie	%
Hasta 5.000	11	33,33	27.066	8,50
5.001 a 10.000	12	36,36	74.197	23,40
10.001 a 15.000	5	15,16	56.574	17,80
15.001 a 20.000	0	0,00	0	0,00
20.001 a 25.000	3	9,09	70.185	22,13
Más de 25.000	2	6,06	89.000	28,17
Total	33	100,00	317.022	100,00

Fuente: Elaboración propia con datos de García Delgado (1898: pp. 113-183).

Como se advierte de la lectura del cuadro anterior, el número de titulares no es igual al de las colonias. Esta situación se originó por la existencia de condominios, por una parte, y, por la otra, a que varios colonizadores participaron en diferentes emprendimientos. De todos modos, y en relación con la cuestión tratada, un tercio de los propietarios se ubicó en el primer estrato de hasta 5.000 hectáreas y todos ellos controlaron menos del 9% de la superficie total. Asimismo, si se computa a quienes dispusieron hasta 10.000 hectáreas, se reúne al 70% de los propietarios con derechos sobre casi un tercio de toda la superficie abarcada por esta indagación. Estos datos sugieren que una parte significativa de los colonizadores no perteneció al sector de grandes terratenientes que, en líneas generales, la literatura ha definido para el espacio pampeano. Esta constatación se refuerza cuando se tiene en cuenta que 20 de los 33 propietarios correspondientes a los dos primeros estratos fueron titulares de extensiones entre las 1.280 y las 5.500 hectáreas.

Como contrapartida, la mayor concentración de la propiedad se ubica en los estratos de más de 20.000 hectáreas, con el 50% de la tierra en manos de cinco titulares. De todos modos, conviene no perder de vista que tres fueron sociedades por acciones, dos de las cuales se integraron con capitales británicos, con un número de accionistas imposible de determinar. Asimismo, el emprendimiento de mayor extensión correspondió a la sociedad anónima Juárez Celman con 50.000 hectáreas, integrada por capitalistas radicados en el país cuya nómina completa tampoco se dispone.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Algunos de los nombres de los socios fundadores, que se pudieron identificar, revelan la participación de empresarios destacados de la época que colocaron parte de su patrimonio en otros emprendimientos

Pero, como se dijo, esa primera distribución a la que dio lugar el fenómeno colonial, se modificó mediante el mercado primario. El reparto resultante se presenta en el cuadro N°4. Según se observa en él, el 47% de la superficie involucrada pasó a la propiedad de 582 individuos. También, las cifras del mismo cuadro permiten constatar una marcada polarización entre los extremos de la distribución. Así, algo menos del 18% de los propietarios dispuso de una superficie cercana al 5%. En tanto, algo más del 12 % de los titulares, pertenecientes al estrato de más de 500 hectáreas, concentró más de un tercio de toda la tierra.

Sin embargo, hay un aspecto que el cuadro no permite apreciar y es la gran dispersión que mostró la distribución analizada. En efecto, mientras el titular con el inmueble más pequeño contó con 14 hectáreas; el mayor superó las 1.700 hectáreas. Esta información ilustra acerca de la diversidad de propietarios que surgió como resultado del proceso analizado.

**Cuadro N°4.** *Distribución de la propiedad originada en el movimiento del mercado primario colonial de Marcos Juárez hacia 1900*

Hectáreas	Titulares	%	Superficie	%
Hasta 100	104	17,80	7.271	4,80
101 a 200	229	39,30	35.548	23,80
201 a 300	79	13,70	18.998	12,80
301 a 400	85	14,60	27.761	18,70
401 a 500	13	2,00	4.361	2,90
Más de 500	72	12,60	55.130	37,00
<b>Total</b>	<b>582</b>	<b>100,00</b>	<b>149.069</b>	<b>100,00</b>

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.

De todos modos, esa primera imagen se vuelve un poco más nítida al considerar que las dimensiones de los inmuebles correspondientes a 130 propietarios fueron inferiores a 150 hectáreas. Esta última cifra, indica una presencia significativa de los pequeños titulares de dominio. En efecto, en el primer intervalo, hasta 100 hectáreas, se ubica poco menos de un quinto de los propietarios, con una proporción menor al 5 % de la superficie transferida.

---

colonizadores y rubros Alfredo Arteaga, Miguel Juárez Celman, Ángel Sastre, Ramón Muñiz, Francisco Seeber, Jaime Llavallol y Juan Canals. AHPC, Protocolos Notariales, R.2, Inv. 80, Año 1888, f° 133.

Es decir que, la base de la estructura agraria que comenzó a despuntar con la colonización, se conformó de un conglomerado que dispuso de parcelas con dimensiones limitadas para llevar adelante una agricultura de carácter extensivo.

Lo señalado en el párrafo anterior, se corrobora al comparar los valores del primer intervalo con los del segundo. Este último, casi con algo más del doble del número de titulares concentra una extensión cinco veces mayor.

Asimismo, el análisis del cuadro N° 4, revela que el proceso analizado dio lugar a una polarización entre los extremos de la distribución considerada. Si se computa, por un lado, a los dos primeros intervalos hasta 200 hectáreas se constata que entre ambos reunieron el 57% de los propietarios con derechos sobre el 28 % de la tierra, negociada en el mercado primario colonial. A su vez, en el intervalo superior de más de 500 hectáreas, que abarca a menos del 12,6 % de los propietarios, concentra más de un tercio de la tierra. Es importante referir que de los 72 titulares que reúne el intervalo, 16 fueron dueños de unidades con más de 1.000 hectáreas.

La observación anterior pone en evidencia que, si bien, la colonización dio lugar a un proceso parcial de desconcentración de la propiedad; también permitió el surgimiento de una capa de propietarios con inmuebles de grandes dimensiones. Si, además, a estos últimos se agregan los titulares de las tierras remanentes de las colonias analizadas en este apartado, se consolida la idea de que, con todo, la concentración de la propiedad estuvo presente en la estructura resultante de la operatoria del mercado primario colonial.

Para entender, con algo más de detalle, los cambios, promovidos por el proceso indagado, resulta esclarecedor la revisión del caso de la S.A. Juárez Celman. Conviene recordar que, como se adelantó, por sus dimensiones constituyó el emprendimiento más extenso de todo el departamento Marcos Juárez. Además, la forma jurídica societaria le permitió conformar un capital superior al millón de pesos que, si bien, en parte, se destinó a la compra de la tierra; también, se utilizó para la construcción de un ramal ferroviario que la conectó al ferrocarril Oeste Santafesino<sup>7</sup>. La inversión en la línea férrea resultó fundamental al ligarla con el puerto de Rosario<sup>8</sup> y le confirió a la colonia un lugar estratégico. De modo tal que, el antiguo poblado de Cruz Alta, incorporado a la traza de la colonia, se convirtió en la punta de línea, concentrando las actividades comerciales

---

<sup>7</sup> Se trató de una iniciativa llevada adelante por Carlos Casado comerciante español radicado en Rosario en sociedad con otros empresarios de la misma ciudad involucrados en distintos proyectos inmobiliarios. El ferrocarril en cuestión se proyectó para alcanzar los poblados más occidentales del sur santafesino, San José de la Esquina y Melincué (Fernández Priotti, 2006, p. 63)

<sup>8</sup> AHC, Expedientes de Colonias, N°1, Marcos Juárez.

derivadas del movimiento agrícola del mismo emprendimiento y su zona circundante (García Delgado, 1898, pp.154-155).

El efecto que tuvo disponer de dicho medio de transporte sobre la colonización se advierte con mayor claridad a partir de las siguientes cifras. En 1887, a poco tiempo de su constitución, se cultivaron 250 hectáreas (Albarracín, 1889, p. 185) y, en 1895, 26.000, con más de 21.000 hectáreas dedicadas al trigo<sup>9</sup>.

Sin lugar a dudas, la expansión agrícola registrada generó ingresos a los colonos para afrontar la compra de sus parcelas, favoreciendo el proceso de traspaso de la propiedad, originalmente, en poder de la sociedad anónima. De acuerdo con la información recabada de los registros de escribanos, entre 1887 y 1900, se produjeron 94 operaciones de ventas por parte de dicha empresa a los agricultores. Por medio del conjunto de transacciones referidas, cambiaron de titularidad 21.850 hectáreas. De esta forma, 108 individuos se convirtieron en propietarios de parcelas de muy variada extensión. Al igual que lo constatado al repasar el conjunto de operaciones del mercado colonial, el proceso indagado, al interior de la colonia Juárez Celman, permitió que coexistieran pequeños medianos y grandes propietarios. En efecto, mientras el titular de dominio con menor extensión controló 14 hectáreas; el de mayor dispuso de 1.182<sup>10</sup>.

Pero, aun cuando se verificó un traspaso significativo, la empresa siguió controlando más del 50% de la superficie original. Sin embargo, es posible que esa dimensión fuera menor. De acuerdo al informe elevado por el administrador de la empresa al gobierno provincial, hasta fines del siglo XIX, otras 6.500 hectáreas habían sido transferidas a colonos pero no se escrituraron porque aún quedaron saldos pendientes de pagar<sup>11</sup>. Si fueran ciertas estas afirmaciones, la tierra en poder de la compañía sería menor a 22.000 hectáreas. Por lo tanto, desde su fundación hasta 1900, se habrían desprendido a un ritmo anual de algo más de 2.300 hectáreas.

Un aspecto importante, que se observa a través de la redistribución de los derechos sobre el suelo, es la mayor participación de los estratos inferiores en el control de la tierra. Los propietarios con hasta 200 hectáreas, fueron 75, el 69 % del total y dispusieron de 9.000 hectáreas, 41 % de la superficie enajenada a colonos. Ambas proporciones superaron las cifras correspondientes vertidas en el Cuadro N°4.

---

<sup>9</sup> AHPC, Gobierno, Córdoba Legajo 2, 1896, Tomo 271.

<sup>10</sup> AHPC, Protocolos Notariales, Registros 2, 9, 15 y 21.

<sup>11</sup> AHC, Expedientes de Colonias, N°1, Marcos Juárez. Leandro Gómez al ministro de Hacienda Colonización y Obras Públicas, Córdoba 13 de octubre de 1902, f°7.

## Conclusión

Respecto de la problemática tratada en el artículo, los resultados empíricos alcanzados permiten sostener algunas afirmaciones todavía provisionarias que requieren ampliar el análisis para extender su validez a otros casos.

En primer lugar, el avance realizado esclareció el modo en que el Estado provincial desarrolló su injerencia sobre la propiedad. Como se determinó en el estudio, al comienzo, los dirigentes cordobeses canalizaron sus iniciativas hacia la regulación del dominio público. Esta decisión dio lugar a una serie de innovaciones entre las cuales la de mayor trascendencia correspondió a la de mensurar y deslindar las tierras fiscales por iniciativa del propio Estado. Como derivación lógica de lo anterior, se prohibieron las denuncias, método legal introducido por la corona española que rigió el procedimiento de privatización del suelo aun después de declarada la independencia. El principal resultado fue que el gobierno se convirtió en protagonista del proceso que reguló la apropiación privada de la tierra.

En segundo lugar, y en relación a la misma problemática, se destacó la decisión de expropiar a los escribanos los protocolos bajo su custodia. La ley correspondiente tuvo un propósito doble. Por un lado, proveyó al sector público del acervo documental más importante referido a la historia dominial de los inmuebles correspondientes a su jurisdicción. Por el otro, redefinió la profesión de escribano asegurando para el fisco el control sobre el flujo de información futura referida al estado de la propiedad.

En tercer lugar, y en cuanto al control sobre el dominio privado, la creación del registro de la propiedad resultó clave. Este instituto tuvo un objetivo claro, actualizar la titularidad del dominio. En este sentido, su organización fue fundamental para que el fisco pudiera exigir el pago del impuesto correspondiente. Asimismo, se identificó el dispositivo creado para asegurarse la efectividad de la registración. Como se lo presentó en la breve descripción realizada, el procedimiento descansó en la colaboración entre las dependencias públicas y el ejercicio profesional del notario.

En otra dirección, la indagación practicada puso de manifiesto que las innovaciones referidas sumado a las nuevas funciones asumidas por el Estado se conjugaron de tal modo que, como resultado, se produjo un movimiento incrementado de la propiedad inmueble. Si bien es cierto que la compraventa tuvo antecedentes de larga data, aun en las zonas de frontera, la nueva realidad promovida por el cambio institucional le proveyó de una dinámica distinta. Como se refirió en el desarrollo del artículo, el diseño de dispositivos específicos potenció la compra y posterior reventa de inmuebles fiscales. Pero, no se trató

sólo de un mayor número de transacciones sino de la aparición de nuevos actores y prácticas.

Aunque todavía se requieren de otros estudios que revaliden esa constatación empírica, las garantías dadas a la propiedad y el control ejercido por el Estado promovieron la participación de actores ajenos al espacio provincial de frontera. Empresas británicas, sociedades anónimas o individuos a título personal, nacionales o extranjeros, adquirieron inmuebles bajo la seguridad de que podrían apropiarse de los retornos generados por las inversiones realizadas. A ellos se sumó un nuevo actor, el colono propietario en su mayoría de origen extranjero, destinado a ser un protagonista destacado del espacio pampeano en construcción.

La colonización fue un ejemplo de los efectos provocados por las transformaciones antes aludidas. Los empresarios de otros espacios expandieron sus negocios sobre las tierras del sureste cordobés no solo porque las expectativas respecto de la actividad fueron positivas sino, también, porque el marco normativo generó beneficios extra. En este sentido, la ley de colonias de 1886 estimuló, mediante la exención impositiva, la radicación de nuevos emprendimientos de tal modo que el fenómeno alcanzó una dimensión desconocida hasta ese momento. Más importante aún, fue la emergencia de nuevas prácticas, asociadas principalmente con la renta de la tierra. En efecto, la nueva normativa al establecer una identificación precisa de una parcela, orientada a los propósitos dominiales y fiscales, favoreció la explotación económica del suelo, aun cuando se trató de la tenencia precaria.

A su vez, el seguimiento de la colonización misma ha permitido identificar algunas particularidades del proceso que hasta el momento han merecido poca atención. En primer lugar la amplia dispersión constatada, tanto en las dimensiones de los emprendimientos como de la propiedad en poder de los colonizadores, puso de manifiesto la heterogeneidad que la caracterizó, por el lado de los emprendedores. Pero, además de esa diversidad, el análisis cuantitativo reveló que casi dos tercios de aquellos fueron titulares de extensiones menores a 5.500 hectáreas, superficies que los coloca fuera de la caracterización más tradicional de los grandes propietarios pampeanos.

Dentro del conglomerado referido, se destacó la colonia conformada como sociedad anónima por empresarios radicados en el país. La organización societaria fue clave para disponer del capital requerido para afrontar la extensión del ramal ferroviario. Esta posibilidad la ubicó en una posición estratégica en el proceso indagado. Por esta razón y

por otras aludidas en otras partes de este artículo, el caso merece un estudio en profundidad que arroje mayores evidencias de las aportadas en este texto.

Con todo, la constatación más novedosa alcanzada por medio de la investigación realizada correspondió a las modificaciones advertidas en la estructura de la propiedad. La redistribución verificada a través del movimiento del mercado primario colonial permitió atisbar el surgimiento de un entramado distinto respecto de la propiedad del suelo. Aun cuando el relevamiento practicado fue parcial y, por lo tanto, provisorio, se trató de una transformación estructural que reconoce pocos antecedentes previos. El surgimiento de un segmento de pequeños y medianos propietarios constituye una aportación significativa de la investigación, pero aún requiere de otras replicaciones empíricas para confirmar su presencia más difundida en el espacio analizado. E igualmente, es necesario indagar con mayor detenimiento respecto de aquellos que accedieron a la propiedad de una parcela cuya superficie fue menor a la requerida para llevar adelante la agricultura extensiva. En relación con este estrato convendría clarificar las actividades desempeñadas respecto de la actividad productiva principal

Finalmente, pero no menos importante, también se verificó que la redistribución de la propiedad dio lugar al surgimiento de nuevos propietarios con extensiones superiores a las 1.000 hectáreas. Además, corresponde incluir en este grupo a los colonizadores residuales que mantuvieron en su poder las tierras de las colonias sin transferir a los agricultores hasta fines del siglo XIX.

### **Referencias bibliográficas**

AHUMADA, A. (2014). *El acceso a la propiedad privada por confirmación de títulos precarios en el confín sudeste de la provincia de Córdoba, 1850-1880*. (Trabajo final de Licenciatura no publicado). Universidad Nacional de Córdoba, Argentina.

ALBARRACÍN, S. (1889). *Bosquejo histórico, político y económico de la provincia de Córdoba*. Buenos Aires: Alsina.

BANZATO, G. (2005). *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad en Chascomús, Ranchos y Montes 1780-1880*. Bernal: Universidad Nacional de Quilmes.

BANZATO, G. (2009). La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense. Chascomús y Junín, 1860- 1890. *Trabajos y Comunicaciones*, 35, 255-276.

BANZATO, G.; BARCOS, M.F.; D'AGOSTIN, V. A. (2013). Problemas, métodos y abordajes teóricos en torno al mercado de tierras. La campaña bonaerense entre los siglos



- XVIII y XIX. Banzato, G. (dir.) *Tierras Rurales. Políticas, transacciones y mercados en Argentina, 1780-1914* (pp.19-54). Rosario: Prohistoria.
- BRUSSA, C.; CÁNOVAS, V.; PROSDÓCIMO, C. (2001). *La tierra y el mundo agrario a través de su legislación. La provincia de Córdoba en el siglo XIX*. Córdoba: Centro de Estudios Históricos.
- CÓRDOBA (1876). *Compilación de leyes, decretos, acuerdos de la Excelentísima Cámara de Justicia y demás disposiciones de Carácter público de la provincia de Córdoba, desde 1874 a 1876*, Tomo Cuarto. Córdoba: Imprenta del Estado.
- CÓRDOBA (1915). *Leyes sancionadas por la Honorable Asamblea Legislativa. T° 2 y 3. 1858-1867 y 1868-1870*. Córdoba: La Industrial.
- CORTÉS CONDE, R. (1979). *El progreso argentino 1880-1914*. Buenos Aires: Sudamericana.
- D'AGOSTINO, V. A. (2009). Mercados de tierras en el “nuevo sur” bonaerense: Arenales y Ayacucho, 1824-1904. *Trabajos y Comunicaciones*, 35, 173-205.
- ELIZONDO BARRIOS, R. (2010). La consolidación de los derechos de propiedad fiscal provincial, en un área de frontera en conflicto entre Córdoba y Santa Fe, desde mediados del siglo XIX. En Ferreyra, A. I. (Dir.) *Cuestiones Agrarias Argentinas* (pp.119-145). Córdoba: Brujas.
- FERNÁNDEZ PRIOTTI, C., (2006). *El ferrocarril Oeste Santafesino: Carlos Casado y la colonización de la Pampa*. Rosario: Fernández Priotti.
- FERREYRA, A. (2011). La organización de la propiedad en la provincia de Córdoba: de la etapa de las autonomías provinciales al Estado Nacional. Argentina, Siglo XIX. *América Latina en la Historia Económica*, 35, 177-207.
- GALLO, E. (1983). *La pampa gringa. La colonización agrícola en Santa Fe (1870-1895)*. Buenos Aires: Sudamericana.
- GARCÍA DELGADO, J. (1898). Memoria de las Colonias. Año agrícola 1897-98. En Córdoba *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: La Italiana.
- MARTIREN, J.L. (2013). El impacto de la subdivisión. La formación del mercado de tierras en las colonias agrícolas del centro oeste de la provincia de Santa Fe, 1860-1880. En Banzato, G. (Dir.) *Tierras rurales. Políticas, transacciones y mercados en Argentina, 1780-1914* (pp.95-121). Rosario: Prohistoria.
- MARTIREN, J.L. (2015). El fin del yermo. La emergencia de un nuevo mercado inmobiliario rural y los precios de la tierra en las colonias agrícolas de la provincia de Santa

- Fe, Argentina (1860-1895). *Mundo Agrario*, 16 (32). Disponible en <http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/>
- NORTH, D. (1994). *Estructura y cambio en la historia económica*. Madrid: Alianza.
- NORTH, D. (1995). *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico*. México: FCE.
- RIO, M.; ACHAVAL, L. (1905). *Geografía de la provincia de Córdoba*. Buenos Aires: Compañía Sudamericana de Billetes.
- TOGNETTI, L. (2009). La conformación del mercado, la evolución de los precios y los efectos de la privatización de la tierra pública durante la expansión de la frontera en el sureste cordobés. *Trabajos y Comunicaciones*, 35, 233-254.
- TOGNETTI, L. (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* (pp.147-178). Córdoba: Brujas.
- TOGNETTI, L. (2011). El mercado de tierras, la circulación de la propiedad y el latifundio en un espacio de la región pampeana argentina en la segunda mitad del siglo XIX. *Antíteses*, 4 (8), 827-848.
- TOGNETTI, L. (2012). La disputa por el dominio del suelo en la región pampeana cordobesa, Argentina, segunda mitad del siglo XIX. *Secuencia*, 82, 15-39.
- TOGNETTI, L. (2013). Expansión territorial, privatización del dominio público y circulación de la propiedad en la frontera este, sureste y sur de Córdoba, 1860-1880. En: Banzato, G. (Dir.) *Tierras rurales. Políticas, transacciones y mercados en Argentina, 1780-1914* (pp.123-148). Rosario: Prohistoria.
- 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 Instituto Ravignani*, 43, 131-170.
- 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. Disponible en <http://dx.doi.org/10.18232/alhe.v24i3>