

X Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia. Escuela de Historia de la Facultad de Humanidades y Artes, Universidad Nacional del Rosario. Departamento de Historia de la Facultad de Ciencias de la Educación, Universidad Nacional del Litoral, Rosario, 2005.

# **Las tierras públicas en el sudeste bonaerense en la segunda mitad del siglo XIX. Un estudio de caso: los partidos de Arenales y Ayacucho, 1850-1880.**

D'AGOSTINO, Valeria Araceli.

Cita:

D'AGOSTINO, Valeria Araceli (2005). *Las tierras públicas en el sudeste bonaerense en la segunda mitad del siglo XIX. Un estudio de caso: los partidos de Arenales y Ayacucho, 1850-1880. X Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia. Escuela de Historia de la Facultad de Humanidades y Artes, Universidad Nacional del Rosario. Departamento de Historia de la Facultad de Ciencias de la Educación, Universidad Nacional del Litoral, Rosario.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-006/762>

*Acta Académica es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto. Acta Académica fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: <https://www.aacademica.org>.*

## Xº JORNADAS INTERESCUELAS / DEPARTAMENTOS DE HISTORIA

Rosario, 20 al 23 de septiembre de 2005

**Título:** “Las tierras públicas en el sudeste bonaerense en la segunda mitad del siglo XIX. Un estudio de caso: los partidos de Arenales y Ayacucho, 1850-1880”<sup>1</sup>

**Mesa Temática Nº 81:** “El mundo rural en perspectiva comparada. Políticas públicas, empresas agrarias y circuitos comerciales en América Latina. Siglos XIX y XX”. **Coordinadoras:** Graciela Blanco (UNCo / CONICET) - Mónica Blanco (UNCPBA / CONICET)

**Pertenencia institucional:** Universidad Nacional del centro de la Prov. De Buenos Aires, Facultad de Ciencias Humanas, Instituto de Estudios Histórico-Sociales (IEHS), Tandil, Conicet.

**Autora:** D’AGOSTINO, Valeria Araceli, Ayudante Ordinario, Becario Becas de Formación de Postgrado de CONICET, Estudiante del Doctorado Interuniversitario en Historia sede Tandil.

**Dirección:** Laprida 982, Tandil, **Tel:** (02293) 15555952

**e-mail:** [valedago@yahoo.com.ar](mailto:valedago@yahoo.com.ar).

### 1. Introducción

En la segunda mitad del siglo XIX, se emprendió en la provincia de Buenos Aires un proceso de ordenamiento legal de la tenencia de la tierra pública, coincidente con la organización nacional, la construcción del estado y la expansión de las exportaciones de lanas al mercado internacional. En este contexto, debieron resolverse dos cuestiones fundamentales, por un lado, estaba pendiente la revisión de la legislación rosista, la cual implicó discusiones sobre el destino de premios, donaciones, embargos, ventas y enfiteusis vencidas y los derechos de los ocupantes de esas tierras. Por otro, debía instrumentarse el traspaso de las tierras incorporadas a la economía provincial a partir de los nuevos corrimientos de la frontera<sup>2</sup>. La legislación dictada en

---

<sup>1</sup> Este trabajo forma parte de la investigación que estoy llevando a cabo para la elaboración de mi Tesis Doctoral, sobre la ocupación, propiedad y modalidades de apropiación y uso de la tierra, evolución de la estructura de la tenencia, mercados inmobiliarios y formación de patrimonios territoriales familiares, en una zona de la frontera sur bonaerense, a lo largo del siglo XIX.

<sup>2</sup> Cortés Conde, R. (1979), *El Progreso Argentino, 1880-1914*, Sudamericana; Infesta, M. E. y Valencia, M. (1987), “Tierras, premios y donaciones. Buenos Aires: 1830-1860”, en *Anuario IEHS*, Nº 2, Tandil; Sábato, H. (1989), *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar, 1850-1890*, Sudamericana, Buenos Aires; Zeberio, B. (1999), “Un mundo rural en cambio”, en: Bonaudo, Marta (dir.): *NUEVA HISTORIA ARGENTINA. Tomo 4: Liberalismo, Estado y Orden burgués (1852-1880)*, Sudamericana.

estos años permitió el ordenamiento de la tenencia de la tierra e inició una etapa de acelerada transferencia de las tierras públicas a manos privadas, proceso caracterizado por numerosos enfrentamientos y la formación y consolidación de algunos grandes patrimonios<sup>3</sup>.

En esta ponencia se aborda el contexto de aplicación de esta legislación, a partir de un estudio de caso: los partidos de Arenales y Ayacucho en la segunda mitad del siglo XIX. Comenzaremos por interrogarnos, en primer lugar, si se produjo, efectivamente, la regularización de la tenencia de las tierras públicas, y cuál fue su impacto sobre los ocupantes de las mismas; ¿cómo afectó la trama de derechos tejidos en torno al acceso y uso de esas tierras? También, qué sectores sociales se beneficiaron con esta nueva entrega de tierras por parte del Estado: ¿se formó un nuevo grupo de propietarios, o este contexto constituyó una oportunidad para que acrecentaran sus patrimonios algunos hacendados ya establecidos? ¿Cuál fue el impacto de estas ventas en la estructura de tenencia de la tierra de estos partidos?<sup>4</sup>

El recorte espacial de este estudio, centrado en los partidos de Arenales y Ayacucho, toma un territorio que corresponde a una división administrativa de la segunda mitad del siglo XIX, aunque la ocupación se inició en la década de 1820. Hasta 1865 estos territorios habían integrado en su mayor parte el partido de Tandil; en este año se procedió a una nueva reorganización distrital, creándose los partidos de Arenales y Ayacucho, en el espacio que resultaba de la nueva división de Mar Chiquita, Vecino, Pila y Tandil<sup>5</sup>. A fines de siglo, ambos partidos se fusionaron en el de Ayacucho, con sus límites actuales,

---

<sup>3</sup> Valencia, M. (2000 a), "Los derechos adquiridos y las nuevas ocupaciones en la frontera bonaerense: el sistema de Arriendo Público, 1857-1876", en: Amaral, Samuel y Valencia, Marta (comp.): *Argentina: el país nuevo. Problemas de historia económica, 1800-1914*, UNLP; Ibidem (2000b), "Las tierras de Buenos Aires: del arriendo público a la propiedad privada. 1864 - 1876", en Lázzaro, S. (comp.), *Estado y cuestiones agrarias en Argentina y Brasil*, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, UNLP; Ibidem (2002), "Tierras públicas-tierras privadas: la formación y consolidación de los grandes patrimonios en la provincia de Buenos Aires, Argentina, durante la segunda mitad del siglo XIX", en Casado Alonso, H. y Robledo Hernández, R. (eds.), *Fortuna y negocios. La formación y gestión de los grandes patrimonios (ss. XVI-XX)*, Universidad de Valladolid, Valladolid.

<sup>4</sup> Este trabajo se sustenta, fundamentalmente, en el análisis de material catastral: Duplicados y Planos de Mensura (Catálogo General de Mensuras, Archivo Histórico de la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa de la Provincia de Buenos Aires, en lo sucesivo AHGyC), correspondientes al partido de Ayacucho. También, mapas provinciales de los años 1833, 1864 y de los partidos de Arenales y Ayacucho de la década de 1880.

<sup>5</sup> El territorio sobre el que se crearon ambos partidos coincidía aproximadamente con los límites de dieciséis de las primeras enfiteusis, otorgadas en la década de 1820.

quedando la denominación de Arenales para otro partido del noroeste de la provincia<sup>6</sup>.

## 2. Tierras públicas y privadas en los partidos de Arenales y Ayacucho

La ocupación de estas tierras se inició con la campaña del gobernador Martín Rodríguez, que en 1823 llegó hasta las sierras de Tandil, donde se instaló el Fuerte Independencia<sup>7</sup>. A partir de ese momento, estos territorios quedaron abiertos al poblamiento, dándose comienzo a la cesión de los mismos a través del régimen de enfiteusis<sup>8</sup>. A fines de la década de 1830, una importante extensión de los territorios que integrarían los partidos de Arenales y Ayacucho, pasó a dominio privado pleno por medio de las ventas iniciadas en 1836 y la compra y ubicación de premios sobre las tenencias enfiteúticas. En total, 441.855 hectáreas<sup>9</sup> fueron cedidas en propiedad; el promedio de estas ventas fue de 22.092 has. por comprador, abarcando las propiedades superiores a 21.600 has. (es decir, 8 leguas), el 78 % del área vendida. En el grupo de propietarios que se formó en este período, se observa la presencia de destacados “personajes” de la época, muchos de ellos también propietarios en otros lugares de la provincia y algunos con fuertes vínculos con el rosismo<sup>10</sup>.

---

<sup>6</sup> Sors de Triceri, G. (1941), “Ayacucho”, en Levene, Ricardo (dir.), *Historia de la Provincia de Buenos Aires y formación de sus pueblos. Volumen II*, Taller de Impresiones Oficiales, La Plata.; Gorráiz Beloqui, R. (1958), *Tandil a través de un siglo. Reseña geográfica, histórica, económica y administrativa (1823-1923)*, Talleres Gráficos J. Héctor Matera; Ibidem (1978), *Crónicas del Tandil de ayer*, UNCPBA, Colección Estudios Regionales, N° 2, Tandil; Azeves, H. A. (1968), *Ayacucho. Surgimiento y desarrollo de una ciudad pampeana*, Municipalidad de Ayacucho, Buenos Aires; Gramigna, Y. (1978), *Por los pagos de Monsalvo. Síntesis histórica del Partido de Maipú en homenaje a su Centenario*, Maipú.

<sup>7</sup> El primer avance al sur del río Salado se había iniciado con la fundación del fortín San Martín, en 1815, en las inmediaciones de la laguna Kakel Huincul (hoy Maipú) y posteriormente del Curato de Nuestra Señora de los Dolores y la Comandancia Militar y Política de las islas del Tordillo (que darían lugar a la fundación del pueblo de Dolores). Gorráiz Beloqui, 1958 y 1978; Gramigna, 1978 y Mascioli, A. (1999), *Productores y propietarios de la frontera bonaerense. Dolores, 1798-1860*, Tesis de Maestría, Universidad Internacional de Andalucía sede iberoamericana Santa María de la Rábida.

<sup>8</sup> La ocupación de las tierras al sur del Salado había comenzado en la década de 1790, en muchos casos en forma previa a la cesión legal de la misma. La primera denuncia de tierras en Arenales y Ayacucho fue en 1824, en el mismo año que ocurría en Tandil. Ver: Reguera, A. (2002-2003), “Formar y transmitir el patrimonio en la pampa bonaerense del siglo XIX. El caso de Hipólito Piñero: vicisitudes de una familia para continuar”, *Anuario del Centro de Estudios Históricos “Prof. Carlos S. A. Segreti”*, N° 2-3 y D’Agostino, V. (2005), “Enfiteutas, propietarios, agregados y ocupantes en el ‘nuevo sur’: los partidos de Arenales y Ayacucho (1823-1860)”, en: Banzato, G., Blanco, G., Blanco, M. y Ferreira, A. I. (eds.) : *Acceso y tenencia de la tierra en Argentina, 1780-1960* (en prensa).

<sup>9</sup> En lo sucesivo se usará la abreviatura has.. La superficie sobre la que trabajamos era de 665.955 has. y se fue ajustando a lo largo del período tras sucesivas mensuras.

<sup>10</sup> Ver: D’Agostino, 2005.

Una importante extensión de tierras, 224.100 has., no pasó en forma plena a dominio privado en estos años (ver mapa 1); esta circunstancia marcó una particularidad del proceso de ocupación y apropiación seguido en estos partidos. En la mayoría de los casos en que no se compraron las tierras hasta 1840 (momento en que se suspendieron las ventas), no hemos hallado registros de que hubiera habido intentos de adquirir la propiedad: ¿carencia de medios económicos, contactos o información necesarios? ¿falta de interés por estas tierras, comparativamente peor ubicadas que aquellas más cercanas al Fuerte Independencia, o al Fortín de Kakel Huincul?, ¿existencia de mejores oportunidades de compra en otros lugares de la provincia? Por el momento no podemos establecer afirmaciones concluyentes; sabemos que en algunos casos confluyeron circunstancias totalmente fortuitas, como el extravío de documentación en medio del levantamiento de Maza<sup>11</sup>, por ejemplo. Revistieron también una condición especial, después de 1839, las tierras embargadas a los hacendados que participaron en la “revolución de los Libres del Sud”, las cuales sumaron 160.000 has., aproximadamente, en ambos partidos. El embargo de bienes en algunos casos interrumpió los trámites de escrituración de la propiedad; algunos iniciados a partir de la posesión de premios o donaciones, cuya validez fue cuestionada luego<sup>12</sup>. A pesar de estas circunstancias, la ocupación, sin títulos, continuó en las décadas siguientes.

La ocupación sin títulos legales ha sido un fenómeno recurrente en el poblamiento de la región rioplatense; a pesar de ello, este problema ha comenzado a investigarse sólo recientemente. El persistente asentamiento de pobladores atravesó los dos primeros tercios del siglo XIX y perduró más allá de este período, a pesar de las sucesivas disposiciones tendientes a regularizar la transmisión de la tierra pública a manos privadas<sup>13</sup>. Se ha destacado el hecho de que las normas legales que posibilitaron la transferencia a particulares de las tierras públicas, las cuales combinaron diferentes sistemas, generaron un corpus entre contradictorio y confuso, que implicaba

---

<sup>11</sup> Ver este caso en: Archivo Histórico Provincial, Escribanía Mayor de Gobierno, Leg. 336 Expte. 22492/0. 1859.

<sup>12</sup> Infesta y Valencia han demostrado cómo, luego del gobierno de Rosas, y en medio de largos debates sobre el destino de las tierras otorgadas durante este gobierno, fueron reconocidas, por vía de la revalidación de títulos o reconocimiento de premios, más tierras que las que se “quitaron” (Infesta y Valencia, 1987).

una dificultad en sí misma para acceder a los títulos, debido a la complejidad en las tramitaciones<sup>14</sup>.

Es difícil reconstruir el proceso de ocupación de estas tierras públicas, debido al vacío en los registros del período 1840-1858, hecho coincidente con lo señalado en otros estudios<sup>15</sup>. Sin embargo, a partir de las solicitudes de terrenos en arrendamiento es posible reconstruir la tenencia de las mismas en este período. Algunos enfiteutas (o sus herederos) conservaron la tenencia, otros transfirieron la tierra, fraccionada o en su totalidad y algunos de quienes la recibieron de los ex enfiteutas la volvieron a transferir. Otros pobladores quizá simplemente se hayan “asentado” aprovechando la condición legal de estos territorios. Este proceso de acceso a la tierra originó un panorama muy complejo, que se manifestó en frecuentes conflictos y litigios en los años siguientes, cuando se inició la regularización de estas situaciones.

### **3. Los arrendatarios de tierras públicas**

La ley de Arrendamientos Públicos, sancionada a fines de 1857, afectó todos los terrenos públicos por el término de ocho años, reservándose el Estado el derecho de enajenarlos durante el término del contrato, en cuyo caso tendría preferencia el arrendatario. Estableció, además, los requisitos de población y que ninguna persona o sociedad podría obtener más de 8.100 has. al interior del Salado ó 16.200 has. al exterior<sup>16</sup>. Para sus más firmes defensores, entre ellos Mitre, Elizalde, Vélez Sársfield y Sarmiento, este régimen constituía una manera transitoria de poblar la frontera. Por él se reconocieron los derechos de los antiguos enfiteutas, a cambio del pago del canon atrasado, y también los de aquellos que habían realizado contratos con ex – enfiteutas; se admitió que muchos ocupantes de tierras públicas no tenían

---

<sup>13</sup> Banzato, G. y Valencia, M. (1999), “La ocupación de la tierra pública en la campaña bonaerense durante el siglo XIX. Balance historiográfico y estudio de caso”, Porto.

<sup>14</sup> Valencia, 2002.

<sup>15</sup> Infesta destaca la inexistencia de operaciones con tierras públicas en la década de 1840 y relaciona este hecho con los conflictos internos y externos de esa década revuelta, los cuales serían los causantes de esa desaceleración en la adjudicación. Similar situación se dio en Dolores y Azul: Infesta, M. E. (1993), “La enfiteusis en Buenos Aires, 1820-1850”, en Bonaudo, M. y Pucciarelli, A. (comps.): *La problemática agraria. Nuevas aproximaciones*, CEAL, Buenos Aires; Mascioli, 1999; Lanteri, M. S. (2004), “Colonizando la frontera: acceso y tenencia de la tierra en la campaña sur bonaerense en la primera mitad del siglo XIX. El arroyo Azul durante el rosismo”, en *Jornada Académica Discusiones en torno a la tenencia y el mercado de tierras en Argentina y América Latina, siglos XVIII-XIX*, Córdoba, 2004.

ningún derecho, para lo cual se creó la figura legal del “mero ocupante”, contemplándose que estos podían regularizar la situación pagando lo adeudado. Entre los años 1857 y 1876 en todo el territorio provincial, se realizaron 650 contratos de arrendamiento por algo más de 5 millones de has. Al interior de la línea fronteriza, donde se ubicaban Arenales y Ayacucho, se suscribieron contratos por el 23 % de la tierra<sup>17</sup>.

Los Duplicados y Planos de Mensura, fuente sobre la que nos basamos en este trabajo, contienen en los Extractos y Antecedentes de Títulos, el registro de los arrendamientos otorgados, así como las solicitudes denegadas. Pero no hay información en todos los casos sobre la formalización del arrendamiento, es decir la firma de las escrituras o contratos; podría haber ocurrido que algunas concesiones de terrenos en arrendamiento no hubieran sido formalizadas. Esto no invalidaba, sin embargo, la calidad de arrendatario, de hecho, cuando se concretaron las ventas de tierras por ley de 1867, se presentaron muchas situaciones de arrendatarios que carecían de contrato protocolizado. En algunos casos no se había podido completar el trámite a tiempo, pero constaba en el expediente el decreto de concesión; en otros, los arrendatarios habían realizado traspasos que no se habían formalizado. Estas circunstancias no invalidaron la condición de los arrendatarios para comprar la tierra, aunque debieron abonar el canon vencido hasta la fecha<sup>18</sup>.

Las solicitudes de tierras públicas en arrendamiento en Arenales y Ayacucho comenzaron en 1858 y se extendieron hasta 1860; veintiún parcelas fueron concedidas bajo esta modalidad<sup>19</sup> (ver listado de arrendatarios en ANEXO 1). En todos los casos, de acuerdo a lo que se ha podido reconstruir a partir de los planos de mensura y antecedentes de las solicitudes, la mayoría de los arrendatarios poblaba esas tierras públicas (directamente o a través de

---

<sup>16</sup> Posteriormente se extendió el límite de 8.100 has. para todas las zonas.

<sup>17</sup> Valencia, M. (1986), “Los arrendamientos públicos en la provincia de Buenos Aires (1857-1872)”, en: *Estudios sobre la provincia de Buenos Aires*, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires “Ricardo Levene”, e Ibidem, 2000a.

<sup>18</sup> Valencia, 2000b: 57-58. En una instancia futura de la investigación esperamos consultar los expedientes de arrendamiento registrados en la Escribanía Mayor de Gobierno, ya con las nóminas de los arrendatarios para estos partidos.

<sup>19</sup> Marta Valencia, que ha abordado el tema a partir del análisis de las escrituras de arrendamiento emitidas por el Estado provincial, observa que en Arenales y Ayacucho se registraron dos operaciones, por 10.799 y 10.699 has.. Esta diferencia en los datos puede deberse a lo mencionado anteriormente con respecto a la protocolización de los contratos; Valencia, 2000 a: 146.

puesteros), y en su mayoría aparecieron como titulares de las mismas extensiones en el plano catastral de 1864<sup>20</sup>. No todas las solicitudes de estos años fueron concedidas, esto se debió a que los mismos terrenos eran solicitados por distintas personas, o a que se interponía a una concesión, un reclamo sustentado en un “mejor derecho”. En otros casos la confusa situación legal de la tierra, obstaculizó el otorgamiento y sus pobladores permanecieron como “meros ocupantes”.

En 1858 se realizaron varias solicitudes de arrendamiento sobre un terreno que había formado parte de una enfiteusis de Ambrosio Crámer y que éste había transferido, pero nadie había comprado. Todas las solicitudes de arrendamiento fueron concedidas inicialmente, pero cuando el agrimensor debió “ubicarlas” sobre el terreno, aparecieron los inconvenientes por la superposición de las parcelas. Francisca López de Salinas, que no logró ubicar 4.050 has. como pretendía, alegó:

*“... tener la posesión del terreno de muchos años atrás...”<sup>21</sup>*

y que, como en la cabeza de partido no se había publicado la ley de la materia, consideraba que no se había cumplido el plazo de seis meses para que caducara su derecho. Francisca L. de Salinas poseía una importante estancia en esas tierras<sup>22</sup>. Por su parte, Norberto Díaz, quien había sido beneficiado con el otorgamiento del terreno, alegaba

*“... posesión de once años y abandono por fuerza mayor...”<sup>23</sup>.*

El mismo argumento, la antigüedad de la posesión, aparecía sosteniendo las pretensiones de ambos. La solución se buscó por medio de un comparendo entre tres de los solicitantes del arrendamiento; sin embargo, este arreglo dejó poblaciones de unos arrendatarios dentro de los terrenos concedidos a otros. Este hecho podía deberse a un patrón de asentamiento basado en el mejor aprovechamiento de recursos como aguadas, buenos terrenos, etc., y quizá a la condición de terreno público de esos campos<sup>24</sup>. Este contexto de regularización de la posesión de tierras de dominio público, pudo haberse presentado como un momento propicio para replantear la tenencia de la

---

<sup>20</sup> En este relevamiento catastral no se distinguió entre propietarios y arrendatarios.

<sup>21</sup> AHGyC, PA, DM N° 12.

<sup>22</sup> Ibidem.

<sup>23</sup> Ibidem.



misma, y hasta quizá resolver situaciones conflictivas previas. Aunque no se menciona en el expediente cómo se resolvió el problema de las poblaciones, sabemos que era frecuente que se pagaran a sus dueños las construcciones que quedaran dentro de la propiedad.

La superficie total arrendada en estos partidos fue de 140.778 has.<sup>25</sup>, casi el 21% del territorio de ambos partidos<sup>26</sup>, y el 62,8 % de los terrenos públicos. El promedio de tenencia resultó de 6.696 has.; la concesión más pequeña estaba compuesta por 1.728 has., mientras que las más extensas eran tres arrendamientos de 16.200 has. cada uno. Este último era el límite máximo para el otorgamiento de tierras en esta modalidad al exterior del Salado, reducido a 8.100 has. posteriormente. Estas concesiones, fueron realizadas en 1858 y 1859, antes del establecimiento de este límite.

¿Qué ocurría en otros partidos en esta misma época? En Dolores fueron otorgadas 52.667 has. en arrendamiento, a través de 19 traspasos, lo cual da un promedio de 2.771 has. por extensión. En Azul se entregaron 43.497 has., en tres traspasos, resultando un promedio de 14.499 has. por arrendamiento<sup>27</sup>. A nivel provincial, Marta Valencia (2000a y 2002) ha destacado que la concentración de tierras a partir de la aplicación del arrendamiento no fue una característica predominante, como lo había señalado la bibliografía anterior<sup>28</sup>. Los promedios provinciales aumentaron levemente a lo largo del período pero no fueron excesivos: para 1863 era de 6.881 has. ascendiendo a 7.194 para 1876<sup>29</sup>. El promedio de Arenales y Ayacucho, de 6.696 has., resulta algo menor y con una marcada polarización.

## Cuadro 1

### Otorgamiento de tierras públicas en arrendamiento. Arenales y Ayacucho, 1858-1860

---

<sup>24</sup> Este tipo de situaciones se dio también frecuentemente en las tierras de propiedad privada, y se fueron resolviendo con el transcurso del tiempo, por medio de arreglos entre las partes.

<sup>25</sup> En esta superficie se incluyen algunos terrenos que fueron otorgados más de una vez en arrendamiento.

<sup>26</sup> Esta ha sido calculada en 668.628 has. para esta época, ya que se han sumado los sobrantes detectados en los nuevos procedimientos de mensura.

<sup>27</sup> Mascioli, 1999: 70-71; Lanteri, 2004: 8.

<sup>28</sup> Oddone, J. (1936), *La burguesía terrateniente argentina*, Ediciones Librería.

<sup>29</sup> Valencia, 2000 a: 150 y ss.

<b>Magnitudes (en has.)</b>	<b>N° de Casos</b>	<b>Superficie (en has.)</b>	<b>%</b>
0-2.699	3	5.778	4,1
2.700-5.399	8	24.300	17,26
5.400-8.099	1	5.400	3,83
8.100-10.799	0	0	0
Más de 10.800	8	105.300	74,8
<b>Totales</b>	<b>20*</b>	<b>140.778</b>	<b>100</b>

Fuente:  
AHGyC, PA, DM.

\* En un caso no se cuenta con la superficie del arrendamiento, por lo cual no se ha incluido en el Cuadro.

Las extensiones mayores a 10.800 has. (más de 4 leguas) comprendieron el 75% de la superficie arrendada, siendo ocho los arrendatarios en esta condición. Los arrendatarios de superficies menores resultaron algunos más, doce, pero la superficie que controlaban era mucho menor, el 25% restante. Estas cifras sugieren una marcada heterogeneidad entre estos arrendatarios de tierras públicas. Algunos de ellos, a su vez entregaron tierras en subarrendamiento, (lo cual se observa en las solicitudes de compras posteriores), entablado variadas relaciones y contratos con los productores asentados en sus tierras.

¿Quiénes eran estos arrendatarios? ¿Cuál era su condición respecto a la tierra que ocupaban? Tenían algo en común y es que en todos los casos “poblaban” (directamente en muchos casos y a través de puesteros y capataces, en otros) las tierras, aunque en algunos no coincidieron las extensiones que obtuvieron en arrendamiento con la superficie que ocupaban o solicitaron. Al cruzar el listado de arrendatarios con la nómina de los enfiteutas hasta 1840, se observa que ningún enfiteuta reapareció como arrendatario, salvo en dos casos en que aparecerán familiares (un hijo y una esposa)<sup>30</sup>. El origen de la posesión de los demás arrendatarios pudo ser traspasos de enfiteutas (o de sus herederos), o de terceros que habrían obtenido el terreno a su vez por traspaso de quien poseía la “tenencia legal”. En otros casos, probablemente, hayan existido permisos de instalación, o simplemente el acto

<sup>30</sup> Los ex enfiteutas embargados regularizaron su situación posteriormente y no figuraron entre los arrendatarios.

de asentarse y poblar, aprovechando quizá la condición de terrenos públicos. Del desarrollo de los litigios, se desprende que no estaba claro para los propios pobladores, quién era el “titular” de la tierra, apareciendo con frecuencia confusiones en torno a “dueños aparentes”. Esa situación, por otra parte, estaría indicando también la existencia y funcionamiento de un “mercado de compra-venta de derechos posesorios”. La presencia de poblaciones próximas entre sí, designadas con el mismo apellido, evidencia la instalación sobre estas tierras públicas, de familias o individuos emparentados, siguiendo un patrón de asentamiento familiar. Veamos cuál fue el impacto de las ventas sobre la situación de estos arrendatarios y ocupantes de tierras públicas.

#### **4. Las ventas de tierras públicas**

Desde 1863 comenzó a debatirse en el gobierno, la posibilidad de poner en venta las tierras públicas arrendadas<sup>31</sup>. En esos debates, hacendados y arrendatarios presionaron para obtener ventajas; de hecho, muchos diputados y senadores, y también miembros de la Comisión de Hacienda, eran a la vez arrendatarios públicos. Estos hicieron también oír su voz a través de la Sociedad Rural Argentina<sup>32</sup>. Las primeras ofertas, de 1857 y 1859, fueron por cantidades exiguas; luego, la ley de venta del año 1864, puso en venta todas las tierras disponibles dentro de la línea de frontera establecida en 1858, más de 2 millones de has. Arrendatarios y subarrendatarios tendrían prioridad para comprar, pero los precios fueron considerados muy altos y finalmente se vendieron pocas leguas.

Por la ley de 1867 fueron puestas en venta las tierras arrendadas dentro de la frontera, respetando el orden en que se vencían los contratos de arrendamiento. En esta oportunidad se fijaron precios más bajos y se respetaron los derechos de los subarrendatarios, pero las propuestas de división y venta en pequeñas extensiones no pudieron concretarse por la

---

<sup>31</sup> Un año antes, el Estado nacional se había reservado el control de las tierras que se hallaban más allá de los límites que las provincias tenían en el momento de la promulgación de la Constitución de 1853, Zeberio, 1999: 305.

<sup>32</sup> Valencia, 2000 a.

oposición de algunos legisladores<sup>33</sup>. En toda la provincia fueron vendidas 1.676.119 has., entre 567 compradores; por esta ley, unas pocas personas lograron incorporar a sus patrimonios parcelas muy extensas. Finalmente, a través de ley de 1871 pasaron a manos privadas más de 3 millones de has. entre 438 personas, al exterior de la línea de frontera. En esta oportunidad cuarenta y cinco de estos compradores lograron eludir los límites máximos establecidos por la ley, lo cual dio lugar a un proceso de concentración de la tierra, que muchos ya habían iniciado mediante el sistema de enfiteusis; entre los propietarios cuyas compras superaron el límite máximo<sup>34</sup>, figuran a Adolfo González Chávez y Leonardo Pereyra, quienes también compraron en estos años, tierras en Arenales y Ayacucho.

Leonardo Pereyra había heredado de su padre, Simón Pereyra, unas 75.000 has. en Arenales, obtenidas a través de sucesivas compras. Parte de esta extensión eran tierras públicas, las cuales a fines de la década de 1850 fueron otorgadas en arrendamiento a tres personas: Leonardo Pereyra, Francisco Balbín y Martín J. Iraola (primo o cuñado del primero). Posteriormente, de estos terrenos se reservaron 10.800 has. para el ejido de Arenales, y el resto fue vendido a los tres arrendatarios. Tiempo después, L. Pereyra compró las propiedades a los otros dos, culminando un proceso de reconcentración de tierras en este espacio, iniciado a través del régimen de enfiteusis, tras el cual reunió en su propiedad más de 64.000 has.<sup>35</sup>. Las compras de Balbín e Iraola (más aún esta última considerando el parentesco) sugieren una estrategia de adquisición de la tierra por este propietario, para evitar los límites impuestos a las ventas. El otro caso se cruza en parte con éste: aunque Adolfo González Chávez no fue un gran propietario en estos partidos, tuvo una interesante participación. En 1857 se había desempeñado como Juez de Paz del partido de Tandil (del cual formaban parte por entonces Arenales y Ayacucho). En 1872 compró a José Buveler un campo de casi 3.000 has. en Ayacucho, el cual acaba de comprar al estado el referido Buveler, tras haberlo obtenido de un arrendatario; se trataba de unas tierras que habían sido

---

<sup>33</sup> Ibidem.

<sup>34</sup> M. Valencia toma 16.199 has. como piso mínimo del rango de "grandes patrimonios". Establece este criterio a partir de las distintas normas legales, especialmente la de 1871 que lo estipuló en este punto; Valencia, M., 2002: 383.

<sup>35</sup> AHGyC, PA, DM N° 101 y 119.

disputadas por varios arrendatarios. Buveler probablemente haya sido un mero intermediario de la compra, destinada a obtener la propiedad por parte de A. González Chávez. Posteriormente realizó otra “interesante” operación, comprando al estado el terreno que había sido reservado para el ejido de Arenales, el cual, en medio de circunstancias un tanto confusas, nunca se concretó<sup>36</sup>.

En los partidos de Arenales y Ayacucho, se concretaron treinta y seis operaciones de venta de tierras públicas; en total fueron vendidas 152.037 has.: 67,8 % de los terrenos públicos y 22,7 % de la superficie de ambos partidos. El impacto de esta legislación varió en los distintos partidos de la provincia, de acuerdo a las características del proceso de apropiación transcurrido en las décadas previas. Arenales y Ayacucho presentaron la particularidad de una gran extensión de tierras en propiedad del estado en estos años, lo cual llevó a que se realizaran numerosas operaciones con terrenos públicos. Resultó de estas ventas un promedio de 4.212 has., el cual asciende a 4.897 has. si no se consideran las compras de sobrantes, las cuales fueron siete operaciones por un total de 5.373 has; este promedio resulta menor al de los terrenos concedidos en arrendamiento<sup>37</sup>.

### Cuadro 3

Tierras públicas vendidas entre 1859-1881, en Arenales y Ayacucho

<b>Magnitudes (en has.)</b>	<b>N° de Casos</b>	<b>Superficie (en has.)</b>	<b>%</b>
0-2.699	17	24.840	16,34
2.700-5.399	9	34.047	22,39
5.400-7.099	2	12.150	7,99
8.100-10.799	1	9.990	6,57
Más de 10.800	5	71.010	46,7
<b>Totales</b>	<b>34*</b>	<b>152.037</b>	<b>100</b>

Fuente:  
AHGyC, PA, DM.

\* No se dispone de los datos sobre la superficie de dos compras de sobrantes.

<sup>36</sup> Archivo Histórico Municipal de Tandil, Copiador de notas del Juzgado de Paz, 1857, sin catalogar; AHGyC, PA, DM N° 18 y 40. Azeves, 1968: 44 y ss.; Zubiaurre, P. y D'Agostino, V. (2003), *Desde la tierra. Un aporte a la historia rural del partido de Ayacucho*, Grella Artes Talleres Gráficos, Buenos Aires, cap. 10.

<sup>37</sup> Otras 21.600 has. quedaron reservadas para los ejidos de Arenales y Ayacucho y más de 40.000 has., fueron reconocidas en propiedad a ex enfiteutas.

La superficie vendida fue ligeramente superior a la otorgada en arrendamiento, aunque se trata aproximadamente de los mismos terrenos. Al comparar la cantidad de arrendatarios y compradores, en relación a la tierra que controlaban, surge que entre los primeros el número de los que poseían superficies mayores a 10.800 has. era muy cercano al de los que poseían extensiones menores (8 y 12 casos, respectivamente). En cambio, entre los compradores fueron muchos más los que poseyeron superficies menores (29 propietarios de hasta 10.800 has., y 5 de propiedades mayores). Si comparamos el porcentaje de la superficie que controlaban: en el caso de los arrendamientos, los poseedores de superficies mayores tuvieron un claro predominio, controlando el 75 % del área arrendada. Mientras que entre los compradores, aunque también hubo un predominio de los mayores propietarios, poseyeron un porcentaje menor de la tierra, 47%, resultando una distribución menos polarizada. Sólo una compra se ubicó sobre el límite que marcaba Valencia como rango mínimo de los “grandes patrimonios”; sin embargo, con posterioridad se realizaron algunas ventas entre particulares, que posibilitaron una cierta concentración de algunos de estos terrenos.

#### **4.1. Los compradores**

¿Quiénes fueron los compradores de tierras públicas en este período?  
¿Puede hablarse de la formación de un nuevo sector de propietarios, o las ventas favorecieron a quienes ya lo eran?

Mencionaremos, en primer lugar, las compras de los sobrantes de terrenos. Los procedimientos de mensura fueron mejorando con el transcurso del tiempo, lográndose cada vez mayor precisión, principalmente por el desarrollo de los aparatos utilizados y la mayor pericia de los técnicos. Una ley de 1867 establecía que se declaraban de dominio público los sobrantes de tierras dentro de los campos de particulares, siempre que excedieran el 1% medido. Se otorgaban seis meses para que los propietarios solicitaran la compra; si alguno desistía, el derecho de preferencia pasaba al lindero con el lado mayor sobre el terreno solicitado; si éste tampoco lo solicitaba, se

vendería al tercero que lo solicitara<sup>38</sup>. En el transcurso de las primeras décadas de ocupación de los partidos de Arenales y Ayacucho, fueron apareciendo frecuentes diferencias entre la cantidad de tierra declarada en las escrituras y la resultante de los nuevos procedimientos de mensura, frecuentemente la existencia de más terreno que el indicado inicialmente. En estos casos, el agrimensor detallaba el terreno sobrante e indicaba que el ocupante debía comprarlo al Estado. Las siete compras de sobrantes (19,4% de las operaciones), fueron realizadas por los propietarios de los terrenos donde existían los mismos.

El resto de las compras fueron realizadas de la siguiente forma: seis compradores eran arrendatarios (o sus herederos) y tres más, beneficiarios de traspasos de arrendatarios (en total 31% de las operaciones). Otras seis compras (20,7%) las protagonizaron subarrendatarios. Los compradores que habían obtenido los terrenos por otros traspasos de derechos<sup>39</sup>, constituyeron tres casos (10,3%) y otros tres más (10,3%) eran herederos de un ex enfiteuta. Finalmente, en cinco casos (17,2%), aunque no se ha podido establecer el tipo de vínculo “legal” con la tierra, sí comprobamos que se trataba de pobladores (o propietarios de poblaciones) en esas tierras. Solamente en tres casos ignoramos la condición con respecto a la tierra comprada (ver listado de compradores en ANEXO 2). Es decir, en la casi totalidad de los casos, *la venta de tierras públicas favoreció a quienes las ocupaban y explotaban*, aunque en algunos casos las compras fueron por superficies menores a las que aparentemente ocupaban y arrendaban. Entre los ocupantes había también subarrendatarios. Sus derechos habían sido reconocidos en la legislación, dándoseles la posibilidad de demostrar la existencia de contrato utilizando los medios que estuvieran a su alcance<sup>40</sup>. Como vimos, algunos subarrendatarios lograron demostrar su condición, y acceder así a la compra de la tierra que ocupaban; estas compras fueron mayormente en extensiones “reducidas”, entre 324 y 4.860 has. En 1871, en una resolución sobre una solicitud de compra se establecía que:

---

<sup>38</sup> Banzato, G. (2002b), *Ocupación y acceso a la propiedad legal de la tierra en la región nordeste del río Salado: Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*. Tesis Doctoral, Fac. de Humanidades y Cs. de la Educación, UN de La Plata: 136.

<sup>39</sup> Podría tratarse también de traspasos de arrendamientos por segunda, o tercera vez.

“... estando plenamente justificada por la prueba rendida que Bernardino Díaz es subarrendatario de Isidora Canales de Reynoso, se le reconoce en tal carácter, y se le concede en compra (...) que ubicará donde existe la población...”<sup>41</sup>.

En este caso existía otra solicitud de compra, pero:

“... habiéndose presentado Bernardino Díaz alegando mejor derecho a la compra como subarrendatario...”<sup>42</sup> se otorgó el derecho de compra al subarrendatario. En ocasiones, debió resolverse previamente la superposición de solicitudes de compra y la ubicación de los lotes, teniendo en cuenta la antigüedad del asentamiento y la ubicación de las poblaciones. Estas circunstancias ponían de relieve una compleja trama de derechos tejidos en torno al acceso a la tierra.

Si observamos lo que ocurría en otros casos, como el de Tandil, ya no sólo sobre las tierras públicas, vemos que la aparición de estos nuevos propietarios, se enmarcaba en un proceso más general cuya lógica era una tendencia a la subdivisión de la propiedad por venta o herencia, y al aumento demográfico, tanto vegetativo como inmigrante, que llevaba aparejados procesos de fragmentación y recomposición de los patrimonios territoriales. En la segunda mitad del siglo XIX, aparecían en Tandil nuevos propietarios, algunos, herederos de los primeros y otros que accedieron a la propiedad de la tierra beneficiados por particiones de herencia y venta sucesivas<sup>43</sup>. A comienzos de la década de 1880, el número total de propietarios rurales en Arenales y Ayacucho era de 220<sup>44</sup>, lo cual da un promedio de 3.039 has. por propietario, aunque con una marcada polarización<sup>45</sup>. Considerando que la población total sumaba 11.216 habitantes<sup>46</sup>, el porcentaje de propietarios era el 1,96% respecto a esta. Los nuevos propietarios de este período, que

---

<sup>40</sup> En caso de verificarse alguna cuestión entre éste y el arrendatario, debían comparecer ambos ante alguno de los ministros, el Fiscal y el Asesor de Gobierno, quienes debían resolver; Valencia, 2000b.

<sup>41</sup> AHGyC, PA, DM N° 12.

<sup>42</sup> AHGyC, PA, DM N° 36.

<sup>43</sup> Reguera, A. (2002), “Vínculos personales en los negocios con la tierra. Empresas y empresarios en la frontera sur bonaerense del siglo XIX”, Jumar, Fernando (ed.), *Empresas y Empresarios en la Historia Argentina*, Documento de Trabajo N° 3, UADE, Buenos Aires.

<sup>44</sup> En 1840 eran 20 y 70 en 1864 (contando a arrendatarios y propietarios).

<sup>45</sup> A partir de 1878 se había iniciado la venta en lotes (desde 800 has. aproximadamente) de una de las más grandes propiedades del partido, la de la familia Álzaga Lezama, que poseía en ese momento más de 72.000 has.. Este hecho incrementó considerablemente el número de propiedades para 1880.



accedieron a la propiedad de la tierra a través de nuevas ventas de terrenos del estado, no pertenecían, en su mayoría, a familias propietarias en estos partidos<sup>47</sup>. Estos vinieron a aumentar el reducido número de propietarios de estos partidos, caracterizado por una marcada heterogeneidad (al menos desde el punto de vista de la extensión de sus propiedades rurales) y fluidez.

## **5. Conclusiones**

Hacia fines de la década de 1850, en los territorios que luego conformarían los partidos de Arenales y Ayacucho, una importante extensión de tierras, 224.100 has., permanecía como propiedad del estado. La presencia de estos terrenos públicos, marcó la particularidad del proceso seguido en estos años, caracterizado por la persistente presencia de ocupantes sin títulos. Hemos intentado un primer acercamiento a la trama de relaciones tejida en torno al acceso a estas tierras, la cual se deja entrever en las solicitudes de terrenos y litigios.

Se ha destacado que la aplicación del arrendamiento público fue un primer paso hacia la regularización de la posesión de tierras públicas: una parte importante de la tenencia de los terrenos del estado fue regularizada a través de este sistema, pero no resolvió todas las situaciones surgidas de la superposición de tenencias y la práctica del sub-arrendamiento. Esta regularización continuó con las ventas realizadas en los años siguientes, las cuales abarcaron el 67% de los terrenos públicos. La casi totalidad de las treinta y seis compras benefició a quienes poblaban (directa o indirectamente) esas tierras, aunque no a otros propietarios de estos partidos. La estructura de tenencia que se fue delineando en estos años, presentaba una marcada polarización durante la aplicación del arrendamiento, dando paso a una distribución menos dispar (aunque continuaba siéndolo) a partir de las ventas. El resultado fue el aumento del número de propietarios en estos partidos. Este proceso ocurría en forma paralela a la fragmentación y recomposición de las propiedades, producto de las herencias y ventas, y el aumento demográfico.

---

<sup>46</sup> Censo Demográfico, Agrícola, Industrial y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, 1881.

<sup>47</sup> Esto en base a un análisis general de los apellidos, aunque convendría continuar la indagación en este sentido.

**ANEXO 1**

Listado de arrendatarios

<b>Arrendatario</b>	<b>Fecha</b>	<b>Superficie en has.</b>
Raimundo Monasterio	1858	10800
José Joaquín Arana	1858	16200
Juan Visuara	1858 ó 1859	10800
Lucas Morales	1858	5400
Domingo Gómez*	1858	2700
Susana Rey de Burgos*	1858	2025
Norberto Díaz*	1858	2700
F. López de Salinas*	1858	2025
Emeterio Garay	1859	2700
Abelardo Báez	1859	16200
Esteban García	1859	16200
Simón Pereyra	1859 ó 1860	13500
Francisco Balbín	1859 ó 1860	10800
Martín Iraola	1859 ó 1860	10800
Nicolás Coronell	1860	?
Norberto Díaz	1860	3510
Domingo Gómez	1860	2970
F. López de Salinas	1860	3510
Ramón Fernández	1860	1728
Antonio Sáez	?	3105
Fernando Barrientos	?	3105

Fuente:  
AHGyC, PA, DM.

\* Estos terrenos fueron concedidos en arrendamiento en más de una oportunidad.

## **ANEXO 2**

Listado de compradores

Comprador	Fecha	Superficie en has.	Arrendaba antes	Condición respecto a la tierra
Mariano Miró	1858	?*	no	enfiteuta
Benjamín Zubiaurre	1860?	405*	no	propietario
Juan A. Corbera	1861	358*	no	beneficiario traspaso
Nicolás Coronell	1862	16200	sí	arrendatario
P. Botet de Senillosa	1864	?*	no	propietario
Bautista Etchegoyen	1865	675	no	subarrendatario
Elías Morales	1865	2024	no	hered. arrendatario
Pedro Etchegoyen	1866	4860	no	subarrendatario
Pedro Etchegoyen	1866	3780	no	subarrendatario
B. Gorosito de Pereyra	1866	2208*	no	propietario
Miguel Rosales	1868	2646	no	beneficiario trasp. arrendamiento
Anastacia García	1868	694	no	poblador
L. Pereyra Iraola	1868	13500	sí	arrendatario
Martín Iraola	1868	5400	sí	arrendatario
Francisco Balbín	1868	6750	sí	arrendatario
Carmen Díaz Vélez de C.	1869?	13770	no	hered. enfiteuta
Eustoquio Díaz Vélez	1869?	13770	no	hered. enfiteuta
Manuela Díaz Vélez de E.	1869?	13770	no	hered. enfiteuta
Jorge Atucha	1869?	2484	no	?
Mariano Saavedra	1869?	2484	no	?
Antonio Viana	1869	3510	no	beneficiario trasp. arrendamiento
Bernardino Díaz	1871	324	no	subarrendatario
Ramón Fernández	1871	2834	sí	poblador
Hered. José Fco. Girado	1871	296*	no	hered. propietario
José Buveler	1872	2915	no	beneficiario trasp. derecho posesorio
Agustín Olariaga	1872	2025	no	subarrendatario

Continuación

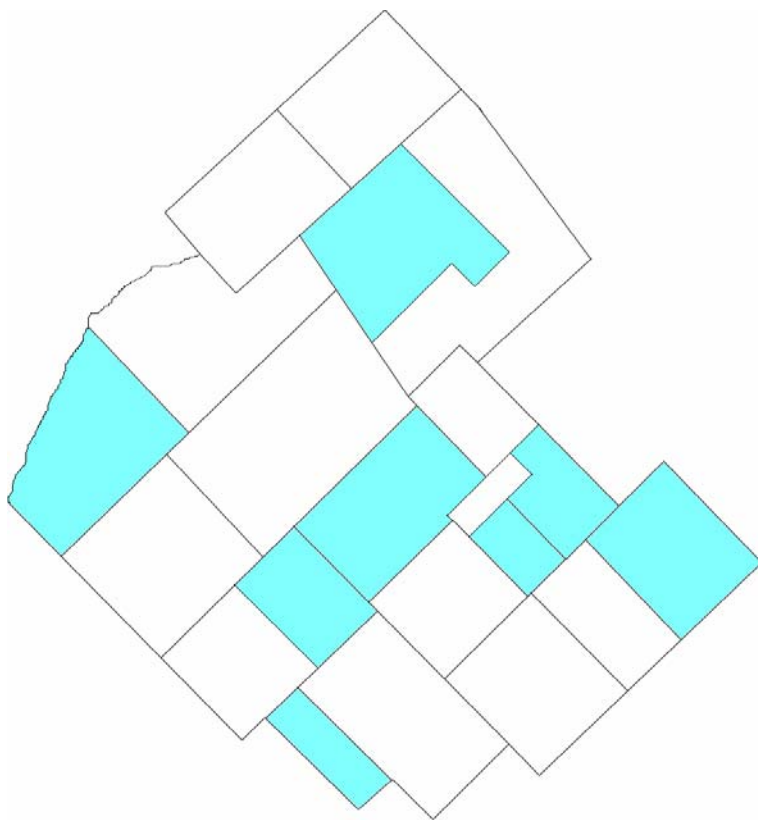
<b>Comprador</b>	<b>Fecha</b>	<b>Superficie en has.</b>	<b>Arrendaba antes</b>	<b>Condición respecto a la tierra</b>
Alejandro Leloir	1872	2443	no	traspaso arrendamiento
Félix Morete	1873	5373	?	poblador
José Zoilo Míguens	1873	3105	no	beneficiario trasp. derecho posesorio
Félix Morete	1875	2700	?	poblador
Blas de la Canal	1875	675	no	subarrendatario
Raimundo Monasterio	1875	2672	sí	arrendatario
José G. Lezama	1875	2143*	no	propietario
Manuel Anasagasti	1878?	9990	no	poblador
José G. Lezama	1878?	4914	no	?
Tiburcio Bargas	1881?	326	no	beneficiario de traspaso

Fuente:  
Ibid Anexo 1

\* Compras de sobrantes.

## MAPA 1

Las tierras públicas en Arenales y Ayacucho, desde 1840



Fuente:  
Elaboración propia en base a los mapas  
provinciales de 1833 y 1864.