

**XIII CONGRESO DE HISTORIA AGRARIA
CONGRESO INTERNACIONAL DE LA SEHA
XIII CONGRÉS D'HISTÒRIA AGRÀRIA
CONGRÉS INTERNACIONAL DE LA SEHA**



Sesión 2

Derechos de propiedad, desigualdades sociales y crecimiento económico. Los mundos ibéricos.

Derechos de propiedad, mercado y distribución de la tierra durante la expansión de la frontera. La región pampeana cordobesa en la segunda mitad del siglo XIX, Argentina

Luis Alberto Tognetti

Centro de Estudios Históricos

– CONICET, Universidad Católica de Córdoba

luistognetti@hotmail.com, luist@ffyh.unc.edu.ar



Diputació de Lleida Ajuntament de Lleida

Derechos de propiedad, mercado y distribución de la tierra durante la expansión de la frontera. La región pampeana cordobesa en la segunda mitad del siglo XIX, Argentina

Luis Alberto Tognetti

Centro de Estudios Históricos – CONICET, Universidad Católica de Córdoba

luistognetti@hotmail.com, luist@ffyh.unc.edu.ar

Resumen:

En este trabajo se analiza el proceso por el cual se consolidaron los derechos de propiedad sobre una extensa superficie de tierra, en el sureste de la provincia de Córdoba, en una zona de límites inciertos con las vecinas provincias de Santa Fe y Buenos Aires. Estas tierras forman parte de la denominada región pampeana y fueron incorporadas a la soberanía del Estado por el avance del ejército durante los años sesenta y, en poco tiempo, pasaron al régimen de la propiedad privada plena. Al igual de lo que ocurrió en otros espacios de aquella región, en las provincias de Santa Fe y Buenos Aires, las tierras cordobesas señaladas fueron objeto de un intenso tráfico mercantil y de un proceso de expansión agrícola ganadera creciente que, hacia fines del siglo XIX y comienzos del XX, dieron origen a importantes mercados de tierras y productos primarios.

Sin embargo, tales procesos se desarrollaron en un contexto de alta concentración de la propiedad; lo cual implicaba que la asignación de los recursos no era la más eficiente y, por lo tanto, tampoco lo era la distribución de la renta. En este sentido, el trabajo propone demostrar que el perfeccionamiento de los derechos de propiedad, resultante de la privatización del suelo público o de la confirmación de títulos precarios, consolidó el latifundio, aun cuando en la retórica los líderes políticos de la época sostuvieran que el establecimiento de la propiedad plena terminaría con esa distribución del suelo; a la que consideraban la causa principal del atraso del ámbito rural.

El análisis aborda, por un lado, el conflicto en la definición de los derechos de propiedad pública, nacional o provincial, y, en relación con estos últimos, el uso que los Estados provinciales hicieron de la propiedad privada para dirimir sus intereses territoriales. Por el otro, se indaga la forma en que los títulos de origen colonial, en particular, algunas “mercedes” de gran extensión, constituyeron la base para la formación de la gran propiedad privada. Aun cuando los beneficiarios no resultaran ser los titulares originales, ya que en distintas oportunidades éstos negociaron sus derechos, el seguimiento de estos casos resulta relevante pues permite demostrar que la implantación de la propiedad privada plena se pudo llevar a cabo sin una gran conflictividad entre los antiguos y los nuevos grupos propietarios. Ambos aspectos han sido escasamente tratados por la literatura histórica de la región y, en este sentido, constituyen un aporte.

Palabras claves: derechos de propiedad, mercados de tierra, latifundio, región pampeana.

Introducción

Entre 1860 y 1880 casi la totalidad de las tierras de la región pampeana pasó al régimen de la propiedad privada plena. Y éste fue el resultado de varios procesos convergentes. Entre ellos, tres fueron fundamentales. El primero correspondió a la reorganización jurídico – política que se inició con la sanción de la constitución nacional, unos años antes, y que en aquel período se continuó con la aprobación del Código Civil, que definió con precisión las garantías sobre la propiedad, reemplazando y simplificando las condiciones establecidas por la antigua legislación española.

El segundo proceso dio por resultado el establecimiento del régimen mixto de la propiedad pública que sancionó el dominio provincial sobre el suelo, cuando la tierra fiscal se encontrara dentro de aquella jurisdicción y perteneciente al Estado nacional cuando estuviera fuera de ella.

El tercero, consistió en el desplazamiento sucesivo de las defensas contra el indio hasta las márgenes del río Negro. Así, para fines del período abarcado todo el territorio correspondiente a la región pampeana se encontraba bajo la soberanía estatal.

La importancia de los dos primeros procesos se relaciona con el grado de perfeccionamiento que alcanzaron los derechos de propiedad sobre el suelo. En este sentido, la legislación sancionada tanto a nivel nacional como provincial tendió, por un lado, a reducir los costos asociados de titulación y transferencia de las tierras y, por el otro, a simplificar los trámites de enajenación del dominio.

En tanto, la expansión territorial constituía otro aspecto clave. Por una parte, porque aumentó, en general, la seguridad sobre los inmuebles. Por otra, porque el Estado dispuso de una amplia superficie para ofrecer a los particulares.

Los tres procesos aludidos tuvieron lugar en un momento en que se generó un amplio consenso acerca de la conveniencia de aumentar las garantías sobre la propiedad y facilitar los cambios en la titularidad; ya que ambas eran fundamentales para que se incrementara la inversión en la actividad agraria y la circulación de la tierra. La pretensión de investir a ésta con las características de una mercancía y someterla a las leyes del mercado era visto como el mejor procedimiento para potenciar la producción agraria y con ella una mayor distribución del suelo.

Pero a pesar de que los derechos sobre la propiedad se perfeccionaron; se simplificaron y se redujeron los costos de titulación y de transferencia y se ofertaron millones de hectáreas ganadas en la frontera; durante los años analizados en este trabajo se consolidaron los grandes dominios territoriales, sobre todo en la zona de la región pampeana recientemente ganada a las poblaciones indígenas.

Ese resultado plantea distintos interrogantes, algunos de ellos son los siguientes. En primer lugar, ¿qué relación existió entre la definición legal de la propiedad y la distribución del suelo? ¿por qué una legislación que promovió las garantías sobre el dominio inmobiliario no dio lugar a un mayor reparto de la tierra? ¿por qué las facilidades acordadas a la circulación de ésta no resultó funcional al fraccionamiento del suelo? y, finalmente, ¿cómo se explica el surgimiento de una clase propietaria nueva sin la presencia de un alto conflicto social?

Para responder en forma parcial a esos interrogantes, se definió una estrategia de abordaje de la cuestión que, a través de un recorte espacial y temporal, permitiera articular los efectos de los regímenes legales elaborados a nivel nacional y provincial en relación con un territorio que, a su vez, fue objeto de las políticas de expansión de la frontera.

En ese sentido, la elección de la región pampeana cordobesa, situada al sur sureste de la provincia, resultaba sumamente apropiada. Estas tierras se incorporaron a la jurisdicción de este Estado luego de un largo diferendo entre los gobiernos provinciales con el de la

nación y en el cual, también, intervinieron los particulares interesados en apropiarse del suelo.

Es importante destacar que en el caso tratado, a la vez que, se dirimían las disputas por el dominio de la tierra pública; se fueron consolidando los derechos de propiedad privada, de tal forma, que hacia el final del período la mayor parte de los inmuebles fiscales habían sido enajenados.

Para llevar adelante esta investigación se revisó una documentación amplia que incluyó las escrituras de transferencia de dominio contenidas en los protocolos notariales, las mensuras administrativas confeccionadas por orden del Estado, las mensuras judiciales iniciadas por los particulares para confirmar sus títulos, la documentación oficial procedente de las oficinas encargadas de ordenar la propiedad inmueble y las escribanías correspondientes a los juzgados de la capital.

Además, se consultó la legislación nacional sobre la propiedad pública y las leyes dictadas en el ámbito provincial para regular el dominio sobre el suelo. Asimismo, se revisaron los diarios de sesiones del Senado de la Nación y de la Legislatura de Córdoba para indagar acerca de los cambios que sufrieron los proyectos legislativos originales y las posiciones sostenidas por los representantes en las cámaras aludidas.

La problemática sobre los derechos de propiedad y la apropiación de la tierra en la región pampeana en el siglo XIX

El estudio sobre la estructura de los derechos de propiedad es un tema clave en la “Nueva Economía Institucional”. En forma sintética¹, se puede afirmar que la importancia que esta corriente asigna a la definición de aquellos derechos se relaciona con el lugar central que ellos juegan en el funcionamiento y en la distribución del ingreso en todas las economías. El protagonismo que se les asigna se debe a que definen los parámetros para el uso de los recursos escasos y asignan los costos y beneficios asociados. En otras palabras, el sistema predominante de derechos de propiedad establece los incentivos y los horizontes temporales para la inversión, la producción y el intercambio (Libecap, 1986: 227).

De tal forma que, si los derechos de propiedad estuvieran completamente definidos y puestos en vigor; los beneficios netos, sociales y privados, estarán igualados y por lo tanto, no habría externalidades. En un sentido de eficiencia general, la clave es el grado de definición de los derechos de propiedad y no una asignación específica (Libecap, 1986:229).

Cada vez más en la literatura referida a la economía agraria pampeana del siglo XIX se ha incorporado la problemática del estudio de los derechos de propiedad, principalmente sobre la tierra (Mascioli, 2002; Infesta, 2003; Banzato, 2005; Valencia, 2005). Sin duda, se trata de uno de los factores clave de una economía especializada en la exportación de productos primarios, pero en los términos de la Nueva Economía Institucional constituye un conocimiento incompleto², porque la definición de tales derechos abarca al conjunto de la economía y no sólo al más importante o dinámico.

Pero ¿cómo es posible establecer para un determinado momento cuán definidos están esos derechos? Sin duda que éste constituye uno de los desafíos más importantes que presenta aquella propuesta analítica. En este sentido, algunos de sus seguidores han

¹ Aunque son varios los trabajos que podrían citarse acá se ha tomado en cuenta principalmente el artículo de Libecap (1986)

² Conviene señalar que para otras economías exportadoras se han elaborado explicaciones respecto del desempeño del sector externo en función de la definición de los derechos de propiedad sobre la tierra (Sánchez Torres; Fazio Vargas; López Uribe, 2007).

intentado medir cuál es el grado de perfección que alcanzan esos derechos a través de la elaboración de un índice³.

Recientemente, Sanz Villarroya (2008) ha utilizado ese índice para tratar de determinar si aquella medición resulta útil para explicar el decepcionante crecimiento de la economía argentina durante buena parte del siglo XX. El artículo en cuestión presenta otro aspecto de interés para la temática tratada en este trabajo; abarca el período que va desde 1875 a 1990.

La conclusión más significativa a la que arriba la autora, en términos del impacto que tiene la estructura de los derechos de propiedad, es que la mala definición de aquellos afectó la inversión y ésta el crecimiento económico de la Argentina, sobre todo a partir de las décadas de 1930 y 1940, cuando se exacerbó la intervención estatal (Sanz Villarroya, 2008: 360).

De todos modos, el uso de esa misma metodología resulta restringido pues para su aplicación se requiere que la banca haya alcanzado cierto grado de desarrollo y que la economía monetaria esté ampliamente difundida entre la población.

Pero reducir el cuestionamiento sólo a ese aspecto es insuficiente. Como lo manifestó Gelman (2005) en un artículo en donde criticaba una versión preliminar del trabajo antes mencionado de Sanz Villarroya, la región pampeana bonaerense vivió un crecimiento económico muy significativo entre 1820 y 1850 en un contexto en el que los derechos de propiedad se encontraban poco garantizados. Aunque este autor pone el énfasis en la capacidad de resistencia de los grupos subalternos para enfrentar las políticas gubernamentales orientadas a perfeccionar aquellos derechos; es posible formular un cuestionamiento diferente a las limitaciones antes señaladas y que permita, a la vez, darle otra dirección al estudio sobre la definición de los derechos de propiedad. En efecto, como sostiene Cohen (1996) la pretensión de quienes adhieren a la Nueva Economía Institucional de que a través del perfeccionamiento de los derechos de propiedad es posible alcanzar la eficiencia económica óptima constituye casi una quimera, no sólo por la dificultad en lograr una definición completa de aquellos derechos, sino porque, además, asignarlos y monitorearlos resulta costoso. O en otras palabras porque los derechos de propiedad no eliminan los costos asociados de transacción (Cohen, 1996: 63).

Pero, si se acepta que la definición de los derechos de propiedad en sí misma no es suficiente para garantizar una mayor eficiencia económica, cuál es el sentido de profundizar en su estudio. Una respuesta a ese interrogante la ofrece Congost (2007) cuando advierte que los cambios en los derechos de propiedad pueden dar lugar más que a la eficiencia a una redistribución de la renta. En este sentido, la autora señala que mientras los neoinstitucionalistas han destacado la violencia y los costes resultantes de implantar nuevos derechos, perdieron de vista que tras el conflicto, también, se están dirimiendo los derechos entre los distintos grupos sociales (Congost, 2007:57). A lo que se podría agregar que ese mismo proceso de definición de derechos pudo dar lugar a la formación de nuevos grupos propietarios.

Respecto de la cuestión en la región pampeana cordobesa es posible plantear, entonces, que el estudio sobre la implantación de la propiedad privada plena permitiría conocer cómo se distribuyó el suelo y por qué el perfeccionamiento en la estructura de los derechos favoreció la concentración; a la vez que dio lugar al surgimiento de una nueva

³ De acuerdo a la definición dada por Sanz Villarroya (2008:332), el índice en cuestión mide la proporción entre los depósitos y la oferta monetaria. Este porcentaje varía de manera positiva cuando los actores económicos perciben que los derechos de propiedad están bien definidos.

clase propietaria, sin que se registrara un alto grado de conflictividad entre los distintos grupos sociales.

El problema de la propiedad pública, su dimensión legal y la definición de un régimen mixto

Aun cuando establecer una fecha precisa resulte arbitrario, existe cierto consenso en que a partir de 1862 el proceso de consolidación del Estado nacional en Argentina adquirió un ritmo acelerado y definitivo. Y si bien, los conflictos en torno a su desarrollo no desaparecieron por completo, su existencia permitió enfrentar nuevos desafíos (Ozlak, 2009:97).

Uno de ellos fue la elaboración de un régimen jurídico que regulara las relaciones políticas, económicas y sociales, en lugar del sistema heredado de la colonia, y que abarcara aspectos más específicos que los garantizados en términos generales por la Constitución; como ocurrió, por ejemplo, con el Código Civil.

El conjunto de normas que aquel contenía apuntaba a definir con precisión los derechos reales, cuya base principal era la propiedad privada plena. Dos de sus rasgos destacaban. El primero correspondía al carácter absoluto con el cual se la invistió. Las garantías acordadas al dominio fueron tales que el único límite era el derecho de propiedad de un tercero. De esta forma se buscaba impedir que cualquier limitación preventiva habilitara al gobierno a inmiscuirse en el uso, circunstancia que pondría en duda la libre disponibilidad del bien y, por consiguiente, afectara la introducción de mejoras o inversiones. El segundo rasgo distintivo, se relaciona con la intención de mercantilizar la tierra. En efecto, la nueva legislación homogeneizaba y simplificaba los procedimientos de adquisición del dominio con la finalidad de que su transacción se asemejara a la que se practicaba en cualquier operación mercantil. Por tal motivo, se anularon las instituciones que limitaban su circulación, como las hipotecas tácitas, los censos y el mayorazgo (Martínez Paz, 2000:253-256).

Sin embargo, esa profunda innovación legal no regía para los inmuebles fiscales. La indefinición respecto de estos llegaba al punto que no estaba determinado si el dominio le correspondía al Estado nacional o a cada una de las provincias bajo cuyas jurisdicciones se encontraban. Por cierto, menos aún se podía tener claridad respecto de las tierras ubicadas en las zonas de frontera y sobre las cuales se superponían las pretensiones nacionales a las provinciales.

Conviene tener presente que durante el período de las autonomías⁴, el dominio sobre el suelo lo ejercieron las respectivas jurisdicciones y, si bien, en el transcurso de esos años la única que definió una política territorial expansiva fue Buenos Aires, casi todas apelaron a la enajenación de los inmuebles públicos para engrosar sus ingresos.

Ese antecedente sumado al crecido déficit que sufrían los erarios provinciales como resultado del consenso fiscal sellado con el acuerdo de San Nicolás y la Constitución nacional⁵ exacerbó el interés por los recursos extraordinarios que produciría la privatización del suelo público.

⁴ Se denomina período de las autonomías al que transcurre entre 1820 y 1853, durante el cual no hubo un Estado de alcance nacional aun cuando el gobernador de la provincia de Buenos Aires asumía algunas de las funciones conferidas a aquel.

⁵ Durante el período de las autonomías provinciales, antes aludido, los Estados desarrollaron un sistema fiscal cuya base era el cobro de derechos sobre mercancías ultramarinas. El acuerdo de San Nicolás, primero, y la Constitución, después, suprimieron los derechos de tránsito y nacionalizaron los de aduana. Si bien, esta última decisión apuntaba a quitarle a Buenos Aires el control sobre esos recursos, su efecto inmediato fue desfinanciar a las provincias.

Por eso, en paralelo a la elaboración del Código Civil, antes aludido, se iniciaron los debates en torno de la propiedad de la tierra fiscal. Sin entrar en los detalles, que se pueden revisar en otro trabajo (Tognetti, 2010 a), el resultado inmediato de la discusión parlamentaria fue la aprobación del régimen mixto sobre la propiedad pública. Este régimen estableció que correspondía a las provincias la tierra dentro de su jurisdicción y a la nación la que quedara fuera de aquellas.

Sin duda que para que este sistema rigiera de manera adecuada se necesitaba una delimitación precisa de cada Estado miembro. Pero, la sanción de una ley general que estableciera los límites interprovinciales correspondía al Congreso, donde se hacía difícil alcanzar un acuerdo en la materia.

Mientras permaneció indefinida esa cuestión, el régimen mixto de la propiedad pública funcionó sobre la base del principio de la posesión actual o pasada⁶. Sin embargo, la interpretación demasiado amplia que se dio al concepto de posesión atentó contra los intereses nacionales y enfrentó a los de las provincias que compartían los espacios de frontera.

Finalmente, el régimen de la propiedad pública mixto se perfeccionó recién en 1878 y aunque no se subsanaron todas sus deficiencias; se definió con precisión la jurisdicción nacional⁷. De esta manera fue posible superar las limitaciones que implicaba el principio de posesión; a la vez que, se legalizó la ocupación que de hecho llevaron a cabo Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe sobre las tierras incorporadas en la frontera sur. Pero la legalización de las situaciones de facto, antes aludidas, no despejó la cuestión acerca de la propiedad. Sin embargo, abrió paso a la vía judicial para que las maniobras desarrolladas por las tres provincias, mencionadas más arriba para apoderarse del suelo, pudieran alcanzar una resolución dentro de la legalidad.

En forma sintética, cada uno de aquellos Estados emitió títulos de propiedad a particulares en los extremos de sus jurisdicciones, en las zonas en disputa con los otros. Mientras permaneció sin resolverse la cuestión de si las tierras, objeto de la disputa, correspondían a la jurisdicción nacional o a la de las provincias los títulos emitidos tuvieron una finalidad defensiva.

La superposición resultante frenó los avances sobre nuevos espacios y dio lugar a un conjunto de demandas judiciales cuyo objeto principal fue el resarcimiento más que el dominio efectivo. Pero una vez definida la propiedad pública provincial sobre esas tierras, aquellos títulos precarios resultaron legitimados y fueron claves para resolver la cuestión de los derechos entre los particulares (Tognetti, 2008).

La regulación provincial de la propiedad a partir del régimen mixto de la propiedad pública

Aunque la definición del régimen mixto se prolongó entre comienzos de los años 60 y fines de los 70, a partir de su establecimiento las provincias quedaron habilitadas para elaborar su propio marco regulatorio en la materia, circunstancia que puso de manifiesto cuáles eran las dificultades que había que enfrentar al interior de cada una de ellas.

Uno de los principales desafíos consistía en pasar de la definición nominal de propiedad fiscal al ejercicio pleno del derecho sobre el suelo de origen público. Para ello, se

⁶ Ese principio fue sancionado por la ley “Nacionalización de los territorios fuera de los límites o posesiones de las provincias”, dictada en 1862.

⁷ La demarcación aludida se sancionó por la ley 947 de 1878, “Línea de frontera contra los indios sobre la margen izquierda de los ríos Negro y Neuquén”, en: *Anales de Legislación argentina Complemento años 1852-1880. Tº1*. Buenos Aires, La Ley, 1954, pp. 1171-1173.

requería de una capacidad de intervención que hasta ese momento el grado de desarrollo del Estado y sus órganos administrativos no lo permitían.

En el caso particular de la provincia de Córdoba, el primer paso dado en aquella dirección fue la sanción de la ley de tierras, en cuyo articulado predominaba la definición acerca de qué se consideraba suelo público. En esencia, la normativa innovó en dos aspectos claves, respecto de lo que tradicionalmente se consideraba como perteneciente al Estado. En primer lugar, incluía como propiedad fiscal aquellos inmuebles sobre los cuales sus titulares no hubieran ejercido el dominio efectivo. Es decir que, en principio, prescribían los derechos precarios que se hubieran generado en otros momentos y cuyos beneficiarios no pudieran demostrar la posesión ininterrumpida.

En segundo lugar, abolía el sistema de denuncias y en su reemplazo introducía la mensura general por unidades administrativas territoriales⁸. Con esta modificación se buscaban dos propósitos. Por un lado, se apuntaba a identificar los inmuebles fiscales y a confeccionar un catastro de los que se encontraban en poder de los particulares. Por el otro, se esperaba reducir el costo que tenía la medición cuando se la practicaba por cada propiedad en forma separada (Brussa, Cánovas, Prosdócimo, 2001:52-55).

Pero para que esas innovaciones tuvieran un efecto concreto, el marco regulatorio básico debía ser acompañado de otras creaciones. Una de las más significativas fue la organización del departamento Topográfico. Entre las principales funciones de esta oficina se encontraban las de archivar las mensuras practicadas por el Estado y por los particulares; regular el ejercicio profesional de la agrimensura; confeccionar el catastro y llevar adelante el registro de la propiedad (Brussa, Cánovas, Prosdócimo, 2001:52-55).

Asimismo y para impedir que por medio de una acción judicial se confirmaran los títulos precarios que no cumplían con los requisitos legales, se creó el cargo de fiscal de tierras. Este funcionario intervendría en defensa del interés público cuando en los tribunales se tramitaran procesos que tuvieran por objeto el perfeccionamiento de esa clase de derechos (Brussa, Cánovas, Prosdócimo, 2001: 79).

Las disposiciones antes aludidas fueron fundamentales para que el gobierno acrecentara su control sobre los inmuebles. Y si bien no resultaron suficientes como para impedir el acceso a propiedad privada plena por medio de la confirmación de títulos antiguos - aspecto que se revisará en otro apartado- sirvieron para que ese procedimiento perdiera su atractivo pues se volvió más lento y costoso.

De esa forma, la compra de tierra fiscal resultó la forma más directa para alcanzar el dominio pleno. Así, propiedad privada y pública se desarrollaron casi en forma simultánea; aunque para el caso de las tierras del sur y sureste cordobés el paso de una a otra condición fue tan acelerado que la primera se impuso rápidamente sobre casi todo ese territorio para fines de la década de los 70 y comienzos del decenio siguiente.

Las vías a la propiedad privada de las tierras del sur y sureste cordobés

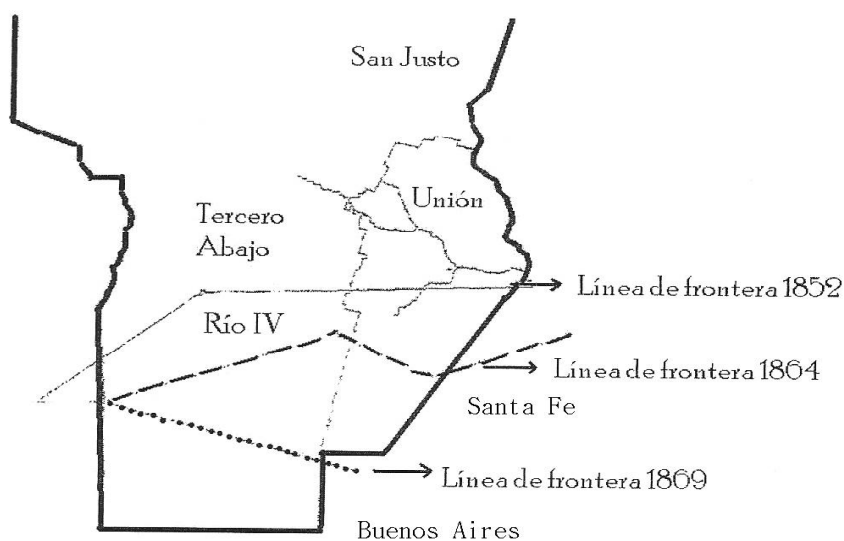
El espacio de la región pampeana cordobesa abarcado por este estudio comprende una superficie de poco más de 5 millones de hectáreas (Río; Achával, 1905:613- 615). En términos administrativos el suelo se encontraba bajo la jurisdicción de los departamentos de Río Cuarto y Unión (ver mapa N°1). Más del 50% de aquella extensión había sido incorporada a la soberanía estatal por los avances de la línea de

⁸ A estas unidades administrativas se las denominaba departamento y todo el territorio provincial se organizaba en torno de ellas.

defensa durante los años 60. Sin embargo, para comienzos de los años 80 3,7 millones de hectáreas ya estaban bajo el dominio de la propiedad privada plena.

Como se lo adelantó en el apartado anterior, este proceso tan acelerado se llevó a cabo por dos procedimientos; aunque ambos se desplegaron en paralelo. El primero correspondió a la confirmación de títulos precarios. La mayoría de los cuales fueron expedidos en los años de la colonia. Por esta modalidad se consolidaron los derechos sobre 1,3 millones de hectáreas.

Mapa N°1 Provincia de Córdoba y departamentos de Río Cuarto y Unión



En tanto, más de 2,4 millones de hectáreas pasaron a la propiedad privada plena como resultado de la privatización de la tierra pública, llevada adelante por el Estado cordobés entre mediados de los años 60 y fines de los 70.

Pero en qué consistió concretamente la confirmación de títulos precarios y cómo se explica que sobre el suelo ganado en la frontera pudieran preexistir derechos de propiedad aunque fueran imperfectos.

El proceso de confirmación de títulos y la propiedad inmueble en Río Cuarto y Unión

Para tener una comprensión más precisa del proceso de confirmación de títulos hay que tener en cuenta que durante el período de la colonia, la corona otorgó tierras por medio de extensas mercedes en el sur provincial. Más tarde, hacia los años finales del siglo XVIII se continuó con el proceso de enajenación del suelo pero utilizando el remate. Con posterioridad a la revolución, los gobiernos republicanos también transfirieron inmuebles a los particulares a través del sistema heredado del período anterior.

Sin embargo, el ejercicio pleno del dominio sobre esos inmuebles raras veces se puso en práctica. Este resultado obedeció a distintas razones. Por cierto, la más recurrente fue la presencia indígena que, en los momentos de alta conflictividad, se expresaba mediante incursiones violentas. Pero, además, existieron situaciones extremas que ponían de manifiesto la falta de un conocimiento certero del territorio que por medio de los diferentes procedimientos aludidos se enajenaron a los particulares.

Dos ejemplos muy elocuentes de esa situación fueron las mercedes de Cabrera y de Arrascaeta, la primera otorgada a los descendientes del fundador de Córdoba en el siglo XVII y la segunda a fines de la centuria siguiente. Las dimensiones de cada una superaban ampliamente las extensiones que habitualmente se acordaban por este procedimiento. Así, a los primeros se les concedieron 2.000 leguas cuadradas y al segundo le reconocieron 280 leguas, conviene tener presente que cada legua equivalía a 2.600 hectáreas. Pero lo que puso plenamente de manifiesto el carácter nominal de estas concesiones era que ambas se superponían. Vale decir que en ningún momento se ejerció la posesión efectiva.

De todos modos, y aunque esos derechos no se ejercieron en forma continua en el tiempo o en toda su dimensión; se utilizaron para realizar enajenaciones parciales por medio de escrituras privadas de venta. Es decir que los sucesores de los beneficiarios originales sin reparar en el hecho de que no ejercer la posesión significaba la pérdida de la concesión, transfirieron a terceros sus partes a través de contratos no registrados.

Esa modalidad fue la más difundida en la negociación de los inmuebles de la frontera durante la primera mitad del siglo XIX. Por esta razón, quienes estudiaron la compraventa siguiendo la documentación contenida en los protocolos notariales, contabilizaron muy pocas operaciones correspondientes a las tierras de esa zona (Ferreira, 2000; Romano, 1989).

Pero, a partir del cambio de las políticas desplegadas en la frontera, se inició una nueva práctica que consistió en utilizar aquellos títulos precarios para acceder a la propiedad. El procedimiento consistía en solicitar una mensura judicial. Para iniciar el trámite era fundamental contar con aquellas escrituras privadas; ya que a falta de mejores títulos constituían un antecedente de primer orden. Además, aportaban datos acerca de los linderos, indispensables para que el agrimensor practicara la medición y el deslinde correspondiente.

Llevar adelante esas diligencias obligaba a realizar erogaciones importantes en honorarios de abogados, gastos de mensuras, tasas judiciales, copias legalizadas por escribano de las escrituras matrices, entre otras. Y si bien no se dispone de una cifra exacta del costo completo, éste podía representar una parte significativa del precio al que habitualmente se negociaba la tierra⁹. Además, la resolución judicial demoraba en producirse un tiempo prolongado, dependiendo de que no surgieran oposiciones de parte de otros interesados.

La enumeración de los pasos a seguir es elocuente acerca de las complicaciones que acarrea el acceso a la propiedad por el procedimiento aludido. Para intentarlo se requería de recursos económicos y, en ocasiones, de los contactos para diligenciar las acciones correspondientes en los tribunales y en los ambientes políticos.

Sin embargo, en lo que respecta a la participación que este procedimiento tuvo en la implantación de la propiedad privada algunas cifras ayudan a calibrar su importancia. En efecto, entre los primeros años de la década del 60 y comienzos de la del 80 se

⁹ De los trámites mencionados la mensura constituía la mayor erogación y dependiendo de las dimensiones del inmueble podía fluctuar entre los \$f. 1.000 y los \$f. 5.000. Archivo Histórico Provincial de Córdoba (en adelante A.H.P.C.), Protocolos Notariales, R.1, 1863, f°78, 354vto.; R.2, 1864, f°72 vto.

tramitaron 38 mensuras judiciales correspondientes a inmuebles de los departamentos de Río Cuarto y Unión; por medio de las cuales, se perfeccionaron los derechos sobre 1.328.000 hectáreas¹⁰.

Cuadro N°1

Distribución por tamaño de la propiedad				
Clase	Superficie	Porcentaje	Número	Pocentaje
Menos de 10.000 ha.	29.064	2,19	4	12,50
Menos de 20.000 ha.	72.232	5,44	5	15,63
Menos de 30.000 ha.	159.757	12,03	6	18,75
Menos de 40.000 ha.	106.241	8,00	3	9,38
Menos de 50.000 ha.	175.643	13,22	4	12,50
Más de 50.000 ha.	785.283	59,12	10	31,25
Total	1.328.220	100,00	32	100,00

Fuente: Elaboración propia con datos de Archivo de Mensuras Judiciales de los departamentos de Unión, Marcos Juárez y Río Cuarto.

Asimismo, y como se desprende de la lectura del cuadro N°1, a través de aquellas acciones se conformaron 32 propiedades. Pero una lectura más detenida permite apreciar que tan sólo 10 de ellas abarcaban el 60% de toda la superficie. Es decir que el proceso indagado consolidó las grandes unidades territoriales. En contraposición, los inmuebles con menos de 10.000 hectáreas absorbían el 2 % de la tierra en propiedad privada.

Como consecuencia de las dificultades que para los poseedores de títulos precarios acarrea la obtención de un título legítimo, se intensificó la negociación con esos derechos. Estos podían pasar de sus tenedores originales a un nuevo titular o a un intermediario que se encargaba de iniciar el procedimiento para luego transferirlo a quien accedería a la propiedad plena.

En algunos casos, el protagonismo del intermediario fue notable. En particular, esa situación se apreció con toda nitidez en el expediente de confirmación de una parte de los derechos originados en la merced de los Cabrera.

Se trataba de una fracción a la que el convento de Santa Catalina se consideraba con derechos por una deuda impaga que uno de los descendientes del fundador de Córdoba contrajo con la entidad religiosa a comienzos del siglo XVIII.

De acuerdo con las cláusulas del contrato celebrado entre las partes, la congregación entregaba a su mandatario los documentos que daban fundamento a sus pretensiones y dejaba bajo su responsabilidad llevar adelante todos los litigios. Las tramitaciones correrían por cuenta y riesgo de aquel, autorizándose para realizar los acuerdos que creyera conveniente, aun el de transar, si llegado el caso, se presentaran oposiciones a las pretensiones del convento. En función de la amplitud de tareas que se le encomendaban, el intermediario obtenía a cambio una retribución significativa, la mitad de todas las tierras sobre las cuales se perfeccionaron los derechos. Además, se reservaba la prelación en caso de que el monasterio enajenara el resto¹¹.

¹⁰ Archivo Histórico de Mensuras. Mensuras Judiciales del Departamento Río Cuarto, aprobadas y sin aprobar, y Mensuras Judiciales del Departamento Unión y Marcos Juárez, aprobadas y sin aprobar.

¹¹ A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2, 1864, f° 113 vto.

Las acciones en los tribunales cordobeses se iniciaron a fines de los años cincuenta y a comienzos de la década siguiente el juzgado interviniente aprobó las operaciones de mensura realizadas. El deslinde y amojonamiento de la propiedad arrojó una superficie de 230.000 hectáreas, que quedaron bajo el dominio pleno del convento y su gestor¹².

Si se deja a un lado la preeminencia que en este caso alcanzó el intermediario y se fija la atención en la cantidad de tierras que pasó a manos privadas mediante el empleo del título precario referido antes; además del inmueble aludido en el párrafo anterior, otras cinco propiedades se legalizaron con el mismo antecedente. Es decir que con el precedente de aquella vieja concesión de la corona se legitimaron derechos sobre 400.000 hectáreas¹³.

Sin duda que, llevar adelante un proceso legal de confirmación de la propiedad sobre esa superficie con unos antecedentes tan endeblés, evidenciaba que para esa época el Estado aún no había puesto en marcha la política de regulación sobre los inmuebles descrita en otro apartado.

Pero una vez que esa política se implementara llevaría tiempo para que sus efectos desalentaran una práctica que se había difundido. En efecto, la amplia negociación detectada en torno a los derechos precarios de los sucesores de la merced de Arrascaeta así lo prueba. Los protocolos de los escribanos de la capital cordobesa registran 33 operaciones de traspaso de la titularidad¹⁴.

De todos modos, conviene repetir que el procedimiento de confirmación de títulos resultaba viable para quienes dispusieron de recursos, relaciones e información precisa. Y el proceso por el cual se legitimaron los derechos de la merced aludida más arriba ratifica esa afirmación.

Por una parte, conviene tener presente que al iniciarse los trámites judiciales, los sucesores del concesionario original alcanzaban al número de 60. Las redistribuciones que dieron lugar las transacciones aludidas en el párrafo anterior condujeron a que siete condóminos reunieran el 90% de los derechos. Por la otra, es significativo que este reducido número de comuneros se compusiera de grandes propietarios inmobiliarios y miembros del elenco gobernante a nivel nacional y provincial¹⁵. Finalmente, y después de 10 años de litigios se aprobó el título sobre 350.000 hectáreas¹⁶.

Aludir al tiempo que demoró el trámite en la justicia apunta a poner en evidencia de qué forma comenzó a manifestarse la capacidad estatal para frenar la apropiación privada de la tierra por el proceso de confirmación. En el caso utilizado como ejemplo, la dilación aludida obedeció, fundamentalmente, a la acción del fiscal que interpuso diversos recursos. Con ese accionar se lograba desalentar el procedimiento al encarecerlo e incrementar la incertidumbre.

Sin embargo, para que la política oficial tuviera plena vigencia faltaba que el Estado obtuviera de los tribunales un fallo que confirmara la nueva doctrina contenida en la ley

¹² A.H.P.C., Escribanía, N°3, 1874, Leg. 135, Exp. 23.

¹³ Archivo Histórico de Mensuras. Mensuras Judiciales del Departamento Río Cuarto, aprobadas, N° 4, 9, 19, 58 y 74.

¹⁴ A.H.P.C., Protocolos Notariales, R.2, 1861, f° 64 vto., 67 vto., 69 vto.; 1862, f° 47; 1878, f°512; 1879, f°548 vto.; 1880, f°43, 213 vto., 229 vto., 461, 765; R.3, 1860, f°75; 1869, f°702, 856 vto., 1259 vto.; 1870, f°832; 1871, f° 1154; 1872, f°913 vto., 926; 1873, f° 59 vto., 715 vto., 564, etc.

¹⁵ Este grupo estaba conformado por Bernardo de Iturraspe, Bernardo de Irigoyen, Roberto Chapeourouge y Lucrecio e Inocencio Vázquez, quienes en conjunto controlaban la parte mayoritaria. A.H.P.C., Civil 1ª, 1913, Leg. 29, Exp. 2.

¹⁶ Archivo Histórico de Mensuras, Mensuras Judiciales Unión, N° 34.

de tierra. Es decir reconocer la propiedad fiscal sobre aquellos inmuebles que reclamaban los particulares a partir títulos precarios pero sin probar la posesión.

Ese objetivo se alcanzó en el juicio de ampliación de la mensura que llevaron adelante el representante legal del convento de Santa Catalina y los descendientes de Cabrera. Ambas partes, se asociaron para intentar una maniobra cuya finalidad era extender las dimensiones de la propiedad que ya había sido legalizada por la justicia y que en forma sintética se expuso en párrafos anteriores. La idea consistía en reunir los antecedentes de uno y otros y solicitar que, de acuerdo a los límites referidos en la merced original, se extendiera aquella medición hasta alcanzar 2 millones de hectáreas¹⁷.

Sin entrar en los detalles, de cómo se desarrolló la causa, al llegar a la última instancia, el Tribunal Superior rechazó la solicitud de los particulares y convalidó la postura del gobierno de Córdoba. La resolución favorable a los intereses públicos tuvo, al menos, dos consecuencias importantes. La primera fue ratificar la doctrina establecida por el nuevo marco legal, respecto a la posibilidad de que el fisco recuperara el dominio sobre el suelo que en algún momento había pasado nominalmente a manos privadas. La segunda, derivada de la anterior, fue la prescripción de la merced de los Cabrera, resolución que habilitó al poder ejecutivo para disponer libremente de la tierra ganada en la frontera.

Los cambios referidos le concedieron al Estado un lugar clave en el desarrollo de la propiedad sobre los inmuebles. Es decir que aquel pasó a ser el principal protagonista de ese proceso.

La propiedad pública provincial y la privatización del suelo en Río Cuarto y Unión

Tal como se lo mencionó en otras partes de este escrito, el gobierno quedó autorizado por la nueva legislación a realizar un proceso de saneamiento de la propiedad inmueble con un doble propósito: confeccionar un catastro de la propiedad privada y, por confrontación de títulos, identificar la que correspondía al dominio público.

Llevar a cabo esa tarea superaba las habilidades de la burocracia estatal de ese momento, por lo cual el ejecutivo estaba facultado para contratar los servicios de agrimensores. Para el cumplimiento de esa misión, los profesionales seleccionados se desplazarían a los distintos departamentos, donde, una vez constatada la legitimidad de las escrituras presentadas por los particulares, confeccionarían la mensura de las tierras que se considerarían públicas, ya sea a causa de que sus ocupantes carecieran de los documentos correspondientes o sobre las que nadie reclamara su dominio.

El relevamiento sobre la situación de la propiedad inmueble comenzó por el extremo sureste de la provincia, zona correspondiente en términos jurisdiccionales al departamento Unión. Los trabajos se iniciaron en 1862 y se prolongaron en una primera etapa hasta 1865. Concluida las labores en ese espacio, la decisión del ejecutivo fue ampliar el relevamiento a las tierras del departamento Río Cuarto¹⁸.

Sin embargo, el pleito judicial que se llevaba adelante con el convento de Santa Catalina y los herederos de Cabrera, aludido en el apartado anterior, postergaron esas mediciones hasta que la sentencia definitiva levantó la medida cautelar que pesaba sobre las tierras en disputa. Esta resolución se produjo hacia 1873 y, como luego se verá, el prolongado diferendo repercutirá sobre el proceso de privatización llevado adelante por el Estado cordobés.

¹⁷ A.H.P.C., Protocolo Notarial, Reg. 2, 1864, f°113 vto.

¹⁸ A.H.P.C., Gobierno, 1865, T°3, f°363.

El cuadro N°2 muestra el resultado de aquellas tareas realizadas durante los años 60 y 70. Por medio de ellas, el fisco incorporó como patrimonio inmobiliario un total de 2,8 millones de hectáreas. El 78% de esa superficie fue enajenada en un plazo relativamente breve. Ambos datos ponen de relieve los cambios que se estaban produciendo en el proceso de apropiación del suelo y el protagonismo que adquirió el ejecutivo provincial en su desarrollo, fundamentalmente en la zona objeto de estudio.

Cuadro N°2

Departamento	Superficie propiedad fiscal	Superficie privatizada	Tierra pública hacia 1880
Río Cuarto	1.494.000	1.055.550	438.450
Unión	1.323.000	1.271.000	52.000
Total	2.817.000	2.326.550	490.450

Fuente: elaboración propia con datos tomados del Archivo de Mensuras Administrativas, departamentos Unión, Marcos Juárez, Juárez Celman y Río Cuarto y A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2.

Respecto de la privatización del suelo un análisis más detenido permite apreciar otros aspectos singulares de ese proceso, tal como lo muestra el cuadro N°3. En primer lugar, el 90 % de toda la superficie se transfirió por venta. Es decir que al enajenar el suelo el erario apuntó a incrementar sus ingresos extraordinarios. Sin desmerecer otras motivaciones que pudieron influir en las decisiones tomadas por los hombres de estado, es evidente que con ese accionar se apuntó a un objetivo básico: aumentar la recaudación. En general, los estudios que han abordado la problemática han asociado esa constatación a las urgencias del tesoro originadas en el déficit fiscal (Cárcano, 1970:222; Arcondo, 1969:16).

Aunque el desequilibrio en las cuentas públicas ejerció su influencia, la venta de la tierra respondió, también, a otros motivos. Como se lo señaló en otra parte de este trabajo en las zonas de conflicto con las provincias de Santa Fe y Buenos Aires la transferencia a manos de particulares obedeció, además, a una estrategia de defensa de los intereses territoriales (Tognetti, 2008).

Y en cuanto al destino dado a los recursos obtenidos por esta vía, conviene advertir que no sólo se canalizaron al pago de la deuda consolidada y a enfrentar las erogaciones corrientes sino que, también, se orientaron a otros proyectos, como por ejemplo capitalizar al Banco Provincial de Córdoba (Tognetti, 2010 b). La entidad bancaria ayudó a mejorar el desempeño financiero del gobierno pero, también, proveyó de crédito a los grandes comerciantes y propietarios locales para ampliar sus empresas (Tognetti, 2006), circunstancia que indicaba que la elite que controlaba al Estado provincial enajenó la tierra pública con una finalidad que excedía el aspecto fiscal.

Cuadro N°3

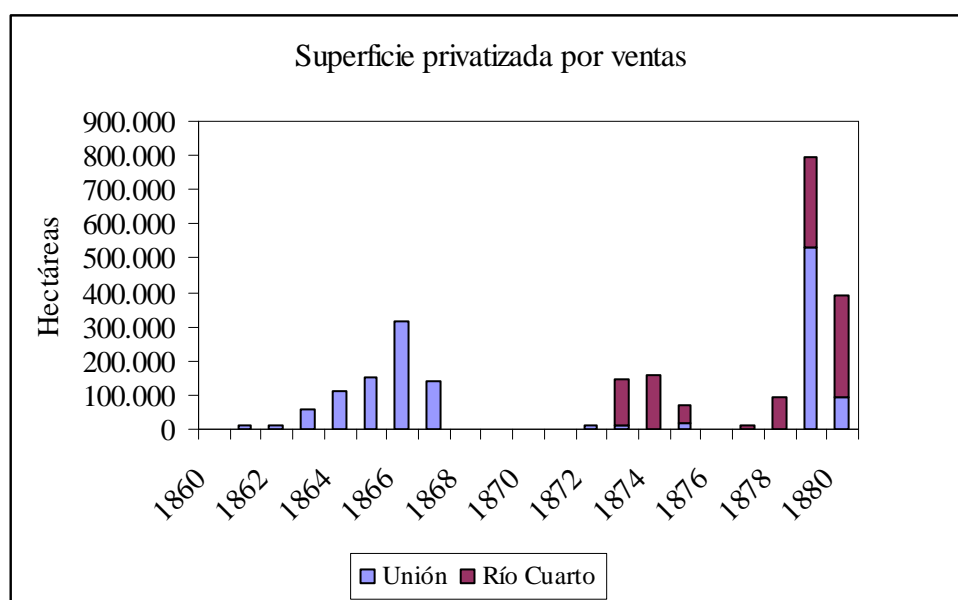
Procedimientos para la enajenación de tierras públicas	Hectáreas	Porcentaje
Ventas	2.109.500	90,67
Pagos a servicios militares	43.300	1,86
Compensación por expropiación	42.400	1,82
Otras compensaciones	51.400	2,21
Cesión a empresa ferroviaria	80.000	3,44
Total	2.326.600	100,00

Fuente: Elaboración propia con datos de A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2.

En una proporción menor, el mismo cuadro permite apreciar que los inmuebles fiscales también se emplearon para sufragar parte del costo de la inversión en infraestructura. En efecto, la cesión realizada a la empresa concesionaria del ferrocarril de Rosario a Córdoba, según lo establecía el contrato respectivo, formaba parte del compromiso asumido por el gobierno cordobés para que dicha obra se llevara a cabo. Asimismo, las 42.400 hectáreas entregadas en compensación por expropiación obedecieron a la misma causa, pues en algunas zonas la vía férrea atravesaba tierras en poder de los particulares. Finalmente, los otros dos procedimientos de transferencia de dominio representaron una superficie de poca envergadura; si se la compara con el total enajenado.

Si al proceso de privatización por ventas se lo analiza a través de las superficies enajenadas en forma anual se pueden apreciar mejor cómo influyeron algunos de los aspectos mencionados en este escrito en las acciones desarrolladas por el Estado cordobés.

Gráfico N°1



Fuente: Elaboración propia con datos de A.H.P.C., Protocolos Notariales, Registro 2.

Los datos reunidos en el gráfico N°1 muestran que la transferencia al dominio privado se llevó a cabo de una manera irregular, a través de ciclos de muy corta duración. A tal punto prevaleció esa característica, que más del 50% de toda la superficie pasó al dominio de los particulares en tan solo tres años, de 1878 a 1880. Aunque otros autores asociaron ese comportamiento con las crisis financieras que afectaron a la economía rioplatense, en la segunda mitad del siglo XIX (Ferrari; Caldarone, 1988:179-180); aquí se considera, además, que las variaciones de los flujos en los traspasos de la tierra respondieron a las condiciones bajo las cuales se desarrolló la propiedad pública provincial, según se ha podido exponer en otras partes de este trabajo.

Si entre los demandantes influyeron las crisis de los 60 o los 70; para el sector público el determinante principal fue contar con un stock de tierras para ofrecer a los particulares; lo cual dependió de las condiciones antes aludidas.

El modo en que influyeron esas condiciones se vislumbra del seguimiento mismo del proceso de traspaso. Así, se constata que durante los años 60 los inmuebles privatizados se ubicaban en el departamento Unión y esto obedeció a una razón; sobre los que se

encontraban en el de Río Cuarto pesaba la inhibición por el diferendo con los sucesores de Cabrera. Tanto fue así que enajenado el suelo fiscal remanente de Unión para 1868, no se registran nuevas operaciones hasta 1873.

Pero en ese último año, que comienzan a venderse las tierras públicas situadas en el departamento de Río Cuarto, se desata una nueva crisis. La pregunta que surge es por qué no se las ofreció antes. Y la respuesta está directamente ligada al desenlace del proceso judicial aludido en el párrafo anterior. Como se recordará en esa fecha el máximo tribunal provincial falló a favor de las pretensiones del Estado. Sin duda que los efectos de la situación económica se hicieron sentir sobre la magnitud de la superficie transferida; pero que el gobierno cordobés pudiera ofrecer tierras dependía de otras circunstancias.

En todo caso, las consecuencias de la crisis se manifestaron en la forma de pago predominantemente utilizada para la adquisición de esos inmuebles. En este sentido, el erario debió admitir un instrumento de crédito cuyo uso se difundió desde Buenos Aires: el pagaré garantido. Sin embargo, es importante señalar que esa facilidad sólo pudo ser aprovechada por aquellos cuyas firmas eran aceptadas por las entidades bancarias.

De igual modo, los problemas asociados a la definición de la propiedad pública provincial se pusieron de manifiesto una vez más hacia fines de la década del 70. Por lo menos, dos circunstancias se pueden asociar a la transferencia masiva que se registra en los años 1879 y 80. La primera, tiene que ver con la definición del régimen de la propiedad pública mixto, ocurrido a fines de 1878. La normativa, referida en otro apartado, habilitó legalmente a las provincias de Córdoba, Buenos Aires y Santa Fe a ejercer el dominio sobre las tierras que las tres reclamaban en sus confines.

La segunda, asociada a la anterior, es que como el marco legal no distribuyó el suelo entre cada una de ellas; la primera jurisdicción que emitiera el título tendría mayores posibilidades de incorporar esa parte del suelo a su territorio. Y si por alguna negociación política posterior no sucediera así; al menos engrosaría sus arcas con los fondos correspondientes a esas ventas. En definitiva, ambas posibilidades aceleraron el proceso de traspaso a manos privadas¹⁹.

Cuadro N°4.

Distribución de la propiedad de la tierra privatizada					
Clases	Titulares	%	Superficie	%	
Hasta 10.000 has.	44	39,64	253.530,00	12,02	
Hasta 20.000 has.	39	35,14	467.700,00	22,18	
Hasta 30.000 has.	10	9,01	244.876,00	11,61	
Hasta 40.000 has.	1	0,90	39.790,00	1,89	
Hasta 50.000 has.	7	6,31	300.000,00	14,22	
Más de 50.000 has.	10	9,01	803.104,00	38,08	
Total	111	100	2.109.000,00	100,00	

Fuente: Elaboración propia con datos de A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2.

¹⁹ Es que la misma ley en su articulado establecía que se reconocerían los derechos de propiedad de los particulares adquiridos de buena fe. , “Línea de frontera contra los indios sobre la margen izquierda de los ríos Negro y Neuquén”, en: *Anales de Legislación argentina Complemento años 1852-1880. T°1*. Buenos Aires, La Ley, 1954, pp. 1171-1173.

Pero si el análisis se enfoca en los resultados que produjo el proceso de privatización que muestra el cuadro N°4 es posible advertir otros aspectos importantes. En primer lugar, de su lectura se desprende una de las principales consecuencias de la política pública en el proceso de apropiación del suelo. En efecto, como resultado de su intervención se amplió el acceso a la propiedad legal y, así, aumentó la distribución entre los titulares de menos de 20.000 hectáreas. Las dos primeras clases, cuyo límite superior es esa dimensión, absorbieron el 34 % de la superficie, repartida en 83 titulares. Esa situación contrasta con la verificada en el cuadro N°1 donde se presentó la distribución resultante por medio de la confirmación de títulos precarios. Conviene recordar que de las 1,3 millones de hectáreas que pasaron a la propiedad privada por esa vía, apenas un poco más del 7% correspondió a propiedades menores a 20.000 hectáreas. Vale decir que la política desplegada por el sector público permitió el acceso al dominio de los demandantes de la tierra que no podían afrontar los costos asociados a la confirmación de títulos.

Otro dato corrobora esa aseveración. Con el 12% de la superficie transferida a los particulares se formaron propiedades menores a la unidad de medida fiscal. En efecto, la suerte de estancia que correspondía a esa unidad se componía de cuatro leguas cuadradas, que equivalían a 10.800 hectáreas. Por lo tanto, la nueva regulación impuesta a la propiedad inmueble no sólo frenó el proceso de apropiación por confirmación de títulos, sino que, además, amplió el universo a un nuevo grupo de candidatos a propietarios al facilitar el acceso por medio de la venta directa²⁰. O en otros términos, la intervención del Estado provincial redujo los costos de titulación, a través de la provisión de los servicios correspondientes²¹.

De todos modos los efectos de la política pública no fueron homogéneos pues el 52 % de la superficie pasó a manos privadas en propiedades superiores a las 40.000 hectáreas. Como resultado de esta situación, 17 titulares se quedaron con poco más de 1 millón de hectáreas.

Esa constatación pone al descubierto dos cuestiones importantes. La primera es que la capacidad de compra, demostrada por los sectores a los que apuntaba la política redistributiva, era limitada. La segunda, reafirma la explicación brindada unos párrafos más arriba con respecto a las consecuencias que tuvo el proceso de definición de la propiedad pública provincial en la enajenación del suelo.

En ese sentido, el imperativo por transferir el dominio a un particular lo más rápido posible se puso en evidencia con las tierras ubicadas en el extremo sur del departamento Unión, colindantes a las pretendidas por Santa Fe y Buenos Aires. Tanto fue así que en una sola operación se vendieron a un mismo titular 220.000 hectáreas²².

Sin embargo, la circunstancia aludida fue extraordinaria y no se repitió. La prueba más contundente es que las 1,9 millones de hectáreas restantes fueron enajenadas por medio de 153 operaciones. Aun así, aquel cuadro refleja una alta concentración y esto

²⁰ Para uno de los principales promotores de esta nueva política la venta y la mensura previa, a cargo del Estado, eran claves. Ambas abaratarían los costos asociados con la titulación, reducirían los conflictos posteriores y ofrecerían las mayores garantías (Avellaneda, 1915:29, 129,159, 166).

²¹ Para el caso colombiano la literatura destaca la incapacidad que mostró el Estado para bajar los costos de titulación y las consecuencias que esta situación tuvo en la distribución de la propiedad (Sánchez Torres; Fazio Vargas.; López Uribe 2007:10)

²² Es importante mencionar que la transferencia se concretó al poco tiempo que el Parlamento aprobó la normativa que otorgaba la propiedad de estas tierras de las fronteras a las provincias de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires, sin definir qué proporción correspondía a cada una. A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2, 1879, f°578.

obedeció a que un número reducido de compradores participó en forma reiterada. Entre ellos los que se mostraron más activos fueron quienes tuvieron acceso al crédito institucional. Finalmente, resta saber si los que se beneficiaron con esta circunstancia canalizaron sus inmuebles hacia el mercado y, si esto ocurrió, cómo se modificó ese reparto.

La compraventa, el mercado de la tierra y la redistribución de la propiedad

Tal como se ha venido planteando en este trabajo, el problema del perfeccionamiento de los derechos de propiedad y de la distribución de la tierra requiere de un análisis que exceda a la definición y a las garantías que el marco legal otorgó al dominio sobre el suelo. En este sentido, la forma en que se resolvió la propiedad pública y las políticas desplegadas por el propio Estado provincial fueron reveladoras de la complejidad que las caracterizó.

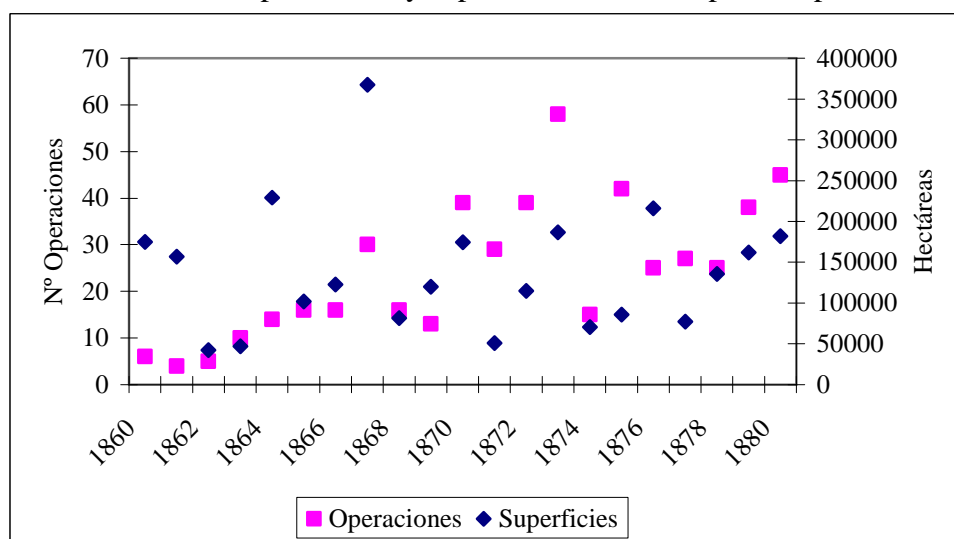
De todos modos, falta revisar qué impacto tuvo la compraventa sobre la distribución que generaron la apropiación por confirmación de títulos o por privatización de inmuebles fiscales. El interrogante es el siguiente ¿las garantías y las facilidades generadas en torno a la titulación del dominio aceleraron la circulación de la propiedad? Y si así lo hicieron ¿la rotación en la titularidad estuvo asociada a un aumento en el reparto?

Respecto del primer interrogante la información reunida confirma que hubo un incremento en las operaciones de compraventa que se sucedieron entre 1860 y 1880. En todo el período, se identificaron 512 transacciones, mostrando una clara tendencia ascendente en el tiempo, con un pico de 58 en 1873. Esta afirmación surge de confrontar aquella cifra con la correspondiente a la que otros autores establecieron para los 35 años que van de 1820 a 1855. En ese lapso se inscribieron en los registros de escribanos 280 transferencias de dominio (Ferreya, 2000:60). Hay que destacar, además, que esa cantidad correspondió a todos los departamentos que conformaban la provincia y no sólo a los dos analizados en este estudio

La tendencia aludida en el párrafo anterior se desarrolló de tal manera que es posible advertir una intensificación del ritmo de aumento dentro del mismo período. Así, mientras en la primera década indagada el número anual de operaciones apenas superaba la decena, a excepción de 1867; en la segunda, en cambio, se pactaron más de 20 por año.

El comportamiento que muestra el número de operaciones está asociado a un fenómeno que empieza a manifestarse hacia fines de los 60, pero que se despliega con mayor intensidad a partir de los primeros años del decenio siguiente. Lo que está mostrando el relevamiento realizado es un proceso de fraccionamiento incipiente. Esta constatación es muy significativa pues en general ese proceso ha sido asociado, en la región pampeana cordobesa, con el desarrollo de la colonización que a diferencia de lo ocurrido en la provincia de Santa Fe; en el espacio cordobés recién cobró fuerza hacia fines de los ochenta (Moreyra, 1992:146). De todos modos, el verdadero impacto de esa innovación hay que medirlo respecto de las superficies involucradas.

Gráfico N°2. Número de operaciones y superficie transferida por compra venta



Fuente: Elaboración propia con datos de A.H.P.C., Protocolos Notariales, Registros 1, 2, 3, 4 y 5.

Si la atención se fija en esa otra variable es posible advertir los aspectos relevantes que surgen de su lectura. En primer lugar, el total de superficie enajenada a través de la compraventa alcanzó a los 2,9 millones de hectáreas. El 46% de esa extensión cambió de manos durante los sesenta; es decir que, en relación con esta variable, no se aprecia el mismo comportamiento detectado con respecto al número de operaciones. Esto es revelador, por un lado, de que en los primeros diez años se transferían grandes propiedades. Por otro, que el crecimiento en la cantidad de compraventas en la década del setenta se fundó en inmuebles de pequeñas dimensiones.

Una medida que es útil para apreciar las observaciones sostenidas en el párrafo anterior es la media anual de la superficie por operación correspondiente a uno y otro decenio. Para el primero ese parámetro se ubicó en 11.000 hectáreas. Mientras que para el segundo, la misma medida era de 3.800 hectáreas, casi tres veces menor.

De todos modos y aun cuando esos dos promedios ayudan a comprender mejor el fenómeno indagado; hay aspectos más específicos que pasan desapercibidos. En efecto, en los primeros años de la década del 60 la transferencia de grandes superficies fue el resultado de la asociación de dos situaciones, la precariedad de títulos y la falta de fondos para llevar adelante el proceso para confirmarlos. En estos casos los tenedores de esos derechos los enajenaron a quienes sí podrían afrontarlos. Este aspecto se ha analizado con mayor detalle en otro trabajo (Tognetti, 2010c).

Ahora bien, con respecto a la magnitud que adquirió el proceso de fraccionamiento es importante tener en cuenta que sobre un total de 512 operaciones registradas, 224 correspondieron a inmuebles con una superficie menor a 2.000 hectáreas. Si se las toma en conjunto sumaban 100.560 hectáreas. Es decir que ese proceso incipiente aún no alcanzó un grado de desarrollo tal como para tener una participación significativa respecto del total de la extensión negociada. De lo cual es posible extraer al menos dos reflexiones. La primera es que la capacidad de absorción de los compradores de propiedades menores a 2.000 hectáreas era limitada respecto de la superficie que se estaba negociando y, por lo tanto, ese tipo de demanda no podía modificar significativamente la distribución de la propiedad.

La segunda, es que la información sobre ambas variables, número y superficie, indican un aumento en la circulación y rotación de la propiedad pero no tanto su fragmentación.

La distribución de la propiedad resultante de los procesos de confirmación de títulos, privatización y compraventa de la tierra

En el cuadro N°5 se ha reunido la información correspondiente a la forma en que quedó repartida la propiedad privada sobre la tierra hacia el final del período estudiado. Es conveniente señalar que esas cifras abarcan los inmuebles cuyos derechos fueron saneados, ya sea por el procedimiento de confirmación o porque fueron privatizados por el gobierno.

Esta aclaración tiene como finalidad advertir que aún quedaba una superficie significativa en poder de particulares que debían pasar por aquel procedimiento para que sus derechos de propiedad fueran plenos. Además, el Estado provincial conservaba bajo su dominio otro medio millón de hectáreas.

De todos modos y aún cuando los datos brindados no incluyan la superficie completa de los departamentos de Río Cuarto y Unión, la información es suficiente para apreciar las características principales de la distribución de la propiedad en esa parte de la región pampeana cordobesa.

En primer lugar, si se toman los inmuebles correspondientes a la primera de las escalas se advierte que casi el 63% de los titulares controlaban poco menos del 15% de la tierra en propiedad. Pero si se realiza un análisis más detallado sobre esta misma clase se pueden destacar otros aspectos de interés. De los 179 propietarios que la integraban, 70 lo eran de predios menores a 1.000 hectáreas y eran dueños de apenas el 0,7 de la superficie bajo la propiedad privada.

En tanto, quienes disponían de predios entre 5.001 y 10.000 hectáreas, en total 51 titulares, detentaban el 9% de la tierra bajo el dominio privado. A partir de esos datos se pueden elaborar dos reflexiones. Una reafirma el planteo vertido en el apartado anterior, respecto de que el sostén del fraccionamiento, identificado a partir del seguimiento de la compraventa, se fundaba en la demanda de pequeñas parcelas. La segunda reflexión es que la propiedad privada plena se asentó sobre una amplia base de pequeños propietarios, el 25% del total; aunque en conjunto no representaran una proporción significativa respecto de la superficie.

Cuadro N°5

Distribución de la propiedad en Sur y Sureste de Córdoba 1880					
Escala	N° Propietarios	%	Superficie en Ha.	%	
1- 10.000 Has.	179	62,81	536.272	14,60	
10.001- 20.000 Has.	57	20,00	718.248	19,56	
20.001- 30.000 Has.	23	8,07	596.775	16,25	
30.001- 40.000 Has.	3	1,05	102.118	2,78	
40.001- 50.000 Has.	6	2,11	268.848	7,32	
Más de 50.000 Has.	17	5,96	1.450.000	39,49	
Total	285	100,00	3.672.261	100,00	

Fuente: Elaboración propia con datos de A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 1, 2, 3, 4 y 5.

En contraposición, la categoría de más de 50.000 hectáreas se componía de 17 propietarios, menos del 6% del total, con derechos sobre 1,45 millones de hectáreas o el 39,5% de toda la superficie en propiedad privada. Pero si se toman las dos últimas categorías en conjunto, sólo el 8% de los titulares ejercían sus derechos sobre poco más

del 45% del suelo relevado. Es decir que, como contrapartida de lo mencionado en el párrafo anterior, la instauración del régimen de la propiedad privada plena dio origen a un núcleo muy reducido de grandes propietarios. Este grupo estaba constituido por apenas 23 individuos.

Un análisis más desagregado respecto del conjunto, antes aludido, permite apreciar algunas de sus características distintivas. Un rasgo común a casi todos es su reciente vinculación a la propiedad inmueble. En efecto, aunque entre ellos se destacan algunos terratenientes de Buenos Aires, como Miguel Salas, Juan Anchorena, Nicanor Arévalo y Jarbas Muñiz Barreto, o de Santa Fe, como Bernardo de Iturraspe; en su mayoría se trataba de comerciantes, banqueros, políticos con cargo a nivel nacional, militares y extranjeros con escasa residencia en el país.

Un aspecto que vale poner de relieve es la cantidad de tierras que durante este período compraron comerciantes y banqueros que desplegaban esas actividades, principalmente, en la capital y en la ciudad de Río Cuarto y desde esos centros urbanos irradiaban su accionar hacia el resto del territorio provincial. Para tener una clara dimensión del protagonismo que ellos tuvieron, conviene mencionar que entre los cinco propietarios de las mayores extensiones controlaban 520.000 hectáreas.

Un ejemplo elocuente del accionar de ese grupo, lo constituyó Benjamín Otero; quien adquirió 185.000 hectáreas en una sola operación²³. Pero a pesar del impacto que puede producir la magnitud de esa superficie, el centro de su actividad empresarial giraba en torno de la casa bancaria que con su nombre funcionaba en la ciudad de Córdoba, desde los primeros años de la década del 60 (Tognetti, 2003:33) Y un detalle, que no es menor, revela cuál fue la relación que estableció con la propiedad inmueble. En efecto, al poco tiempo de acceder a la titularidad del dominio la utilizó como garantía de las operaciones de descuento que realizaba con la casa financiera que le proveía de liquidez en Buenos Aires²⁴.

Otro caso de características similares corresponde al de Ambrosio Olmos. En sus orígenes, se dedicaba a la actividad mercantil en la capital provincial. Para comienzos de la década del 60, se radicó en la ciudad de Río Cuarto con su propia casa comercial y, poco tiempo después, se asoció con Pedro Funes y los hermanos Julio y Alejandro Roca, para conformar el banco Río Cuarto (Tognetti, 2006:38). Pronto, Olmos y sus socios se convirtieron en propietarios de grandes extensiones en el sur cordobés. Él en particular compró poco más de 140.000 hectáreas. En tanto, los otros tres adquirieron en conjunto otras 210.000 hectáreas²⁵.

Además de Julio Roca -miembro del ejército que en ese momento se desempeñaba como comandante de la frontera sur y que más tarde accedería a la primera magistratura del país- otro militar de alta graduación como José Garmendía adquirió varias fracciones de tierras que en total sumaban 51.000 hectáreas²⁶. Asimismo, integrantes de distintos elencos gobernantes a nivel nacional como Nicolás Avellaneda o Bernardo de Irigoyen poseían extensiones superiores a las 50.000 hectáreas en la zona en estudio²⁷.

²³ A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 4, 1867, f°119.

²⁴ Según el contrato que suscribió la firma Otero con Antonio Demarchi y Compañía de Buenos Aires; la primera podía girar valores contra la segunda, ofreciendo como garantía de la cuenta una hipoteca sobre las tierras referidas. A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 1, 1868, f°185 vuelto.

²⁵ A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 3, 1879, f°1 y 4, Reg. 5, 1870, f°1, 46; 1872, f°60, 73 y 319 ; 1873, f° 384; 1877, f°250;

²⁶ A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2, 1880, f° 930.

²⁷ A.H.P.C., Protocolos Notariales, Reg. 2, 1873, f° 164 y Civil 1ª, 1913, Legajo 29, Expediente 2.

Se podría continuar aludiendo a otros ejemplos, sin embargo, el principal propósito de referirlos apunta a poner de manifiesto cuál fue la relación que establecieron con la tierra. Y en ese sentido, la compra de los inmuebles obedeció fundamentalmente a su carácter de activo líquido²⁸. De todos modos, esta afirmación no niega que, con posterioridad, algunos de ellos se convirtieron en importantes hacendados, como ocurrió con el mismo Olmos²⁹. Sin embargo, esa transformación fue más tardía, después del período aquí abarcado.

Conclusiones:

El estudio practicado ha permitido demostrar que la definición legal de la propiedad estuvo en relación con la forma en que se distribuyó el suelo. Sin embargo, determinadas circunstancias influyeron de manera fundamental en ese resultado. En primer lugar, porque mientras se llevaba a cabo el debate en torno al régimen legal en cuestión, la confirmación de títulos, una de las vías para alcanzar aquella condición, se desarrolló con toda intensidad. Y en segundo lugar, porque los intereses encontrados de la nación con las provincias y los de éstas entre sí impidieron resolver con rapidez el problema suscitado en torno al dominio por la tierra pública. En particular, esta dificultad se manifestó en cierta ambigüedad de la política de tierras respecto de los derechos precarios que se esgrimieron sobre el suelo.

Pero uno de los aportes más significativos alcanzado con esta investigación, es que la ingerencia que los gobiernos provinciales tuvieron en la materia dio lugar al desarrollo de diferentes recorridos. En el caso del Estado cordobés, la intervención desplegada apuntó, por un lado, a frenar el procedimiento de confirmación de títulos y, por el otro, a darle el principal protagonismo en el proceso de implantación de la propiedad privada plena sobre la región pampeana que quedó dentro de su jurisdicción.

Otra cuestión importante que se ha revisado en este trabajo, corresponde a los efectos de las políticas públicas de bajar los costos de titulación y facilitar el acceso. En principio esas medidas resultaron parcialmente efectivas; pues, si bien, el número de propietarios creció significativamente, no alcanzó para modificar sustantivamente el reparto que se estaba conformando entre los particulares con anterioridad a su ingerencia. Por un lado, ese resultado obedeció a que al intensificar el gobierno el traspaso de las tierras sobrepasó la capacidad de absorción de los compradores de inmuebles fiscales, favoreciendo a los que dispusieron de acceso al crédito institucional, pues les permitió extender en el tiempo los plazos de pago.

Por el otro, la velocidad a la que se llevó a cabo la enajenación del patrimonio público resultó influida por la forma en que se resolvieron los problemas respecto de la propiedad fiscal y las limitaciones del régimen mixto resultante. Ambas, impulsaron a los gobiernos a desprenderse con rapidez del suelo ubicado en los confines de sus jurisdicciones.

Pero, además, como se ha sostenido en este escrito, las innovaciones introducidas en el marco legal apuntaron, también, a favorecer el aumento de la circulación de la tierra. Circunstancia que se ha podido corroborar tanto a través del análisis del número de operaciones como de las superficies negociadas en el mercado de compraventa. Sin

²⁸ Activo líquido es el que puede convertirse en dinero en el corto plazo sin perder su valor. Algunos de ellos son los commodities agrícolas, los metales preciosos y las tierras urbanas y agrícolas (Reydon; Plata, 1996:33).

²⁹ Para comienzos del siglo XX, Olmos era propietario de cinco grandes establecimientos rurales con una superficie superior a las 200.000 hectáreas, en las cuales llegaron a pastar casi 50.000 novillos (Mayol Laferrere, 2008:11-12).

embargo, el fenómeno detectado indica que obedeció a un proceso de rotación de la titularidad y en menor medida a la fragmentación de la propiedad.

En ese sentido, es posible sostener que las mayores garantías dadas a los inmuebles fortalecieron su carácter de activo líquido. Esta constatación abre una línea a seguir para futuras investigaciones; pues indicaría que el perfeccionamiento de los derechos de propiedad sobre la tierra operó de tal forma que los actores la prefirieron por las mayores seguridades que ofrecía.

Asimismo, en relación con la intervención estatal en la regulación sobre la propiedad es importante poner de manifiesto que quienes tuvieron a su cargo el control de los órganos públicos introdujeron la reforma, que impuso la propiedad plena, con una retórica muy marcada que fundamentaba esa innovación en las consecuencias que tendría sobre la forma de explotación del suelo que, finalmente, afectaba a su distribución.

Inversión y circulación eran vistos como dos procesos complementarios que aunados desmantelarían el patrón tierra extensiva que caracterizaba la producción agraria argentina. Para que ambos se desarrollaran era indispensable elevar las garantías y con ellas simplificar los trámites para acceder a la propiedad. Y aunque algunos de los miembros más lúcidos de esa elite comprendieran que la innovación legal no era suficiente para transformar la realidad rural rioplatense, pues ésta se introducía en un mundo cada vez más integrado y complejo, constituía un punto de partida ineludible (Avellaneda, 1915:183).

Sin embargo, los resultados obtenidos con esta investigación demostrarían que la propiedad plena potenció la circulación pero a partir de una distribución muy concentrada de la tierra. En definitiva, las modificaciones introducidas al régimen de la propiedad constituyeron una innovación original, pero en un sentido distinto al que inspiró a los impulsores del cambio. Asimismo, todavía falta un análisis más detenido de las consecuencias que tal innovación tuvo para el desempeño económico.

En otra dirección, se puede afirmar que la concentración resultante del dominio sobre el suelo no estuvo asociada con la apropiación de la renta en forma inmediata; pues se trataba de inmuebles de la frontera que no estaban destinados a la producción y que tardarían años en alcanzar esa condición.

En parte, fue por esa razón que el nuevo grupo de propietarios se consolidó sin la presencia de grandes conflictos, aunque existió sí un número importante de litigios en los tribunales. Pero además, que no se produjeran mayores enfrentamientos en torno a la propiedad de la tierra, estuvo relacionado con las posibilidades que brindó el proceso de confirmación de títulos precarios. En efecto, la negociación desarrollada alrededor de esos papeles permitió que los antiguos y los nuevos propietarios canalizaran a través de la transacción sus intereses contrapuestos.

Referencias:

- Arcondo, A. (1969): "Tierra y política de tierras en Córdoba", en: *Revista de Economía y Estadística*, N°3/4, pp.13-44.
- Avellaneda, N. (1915) *Estudio sobre las leyes de tierras Públicas*, Buenos Aires, La Facultad.
- Banzato, G. (2005): *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780- 1880*. Bernal, Universidad Nacional de Quilmes.
- 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.
- Cárcano, M. (1972): *Evolución histórica del régimen de la tierra pública 1810-1916*. Buenos Aires, Eudeba.
- Cohen, J (1996) "Institutions and Economic Analysis", en: Rawsky, Thomas G., (et.al.) *Economics and the historian*, California, University of California Press, pp. 60-84.
- Congost, R. (2007): *Tierras, leyes, historia. Estudios sobre "la gran obra de la propiedad"*, Barcelona, Crítica.
- Ferrari, M.; Caldarone, A. (1988): "Transacciones sobre tierras públicas 1855-1880. La Mesa de Hacienda", Córdoba, Facultad de Filosofía y Humanidades, Inédita.
- Ferreira, A. (2000) "Estado y mercado de tierras en Córdoba, 1820-1855", en: *Estado, mercado y sociedad*. Córdoba, Centro de Estudios Históricos " Profesor Carlos S.A. Segreti", pp.33-90,
- Gelman, J. (2005): "Derechos de propiedad, crecimiento económico y desigualdad en la región pampeana, siglos XVIII y XIX", en: *Historia Agraria*, N° 37, pp.467-488.
- Infesta, M. (2003): *La pampa criolla. Usufructo y apropiación privada de tierras públicas en Buenos Aires, 1820-1850*. La Plata, Publicación del Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires.
- Libecap, G. (1986): "Property Rights in Economic History: Implications for Research", en: *Explorations in Economic History*, 23, pp. 227-252.
- Martínez Paz, E. (2000): *Dalmacio Vélez Sarsfield y el código civil argentino*, Córdoba, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.
- Mascioli, A. (2002): "Camino de acceso al usufructo y propiedad legal de la tierra en la frontera bonaerense. Doloros 1798-1860", en: *Quinto Sol*, Año 6, N° 6, pp. 69-106.
- Mayol Laferrere, C. (2008): *Estudios de la infraestructura agropecuaria y explotación de una estancia argentina en el decenio 1906-1915*. Córdoba, Junta Provincial de Historia.
- Moreyra, B. (1992): *La producción agropecuaria cordobesa, 1880-1930*. Córdoba, Centro de Estudios Históricos.
- Oztrak, O. (2009): *La formación del Estado argentino. Orden, progreso y organización nacional*, Buenos Aires, Emecé.
- Reydon, B.; Plata, L. (1996): "La intervención en el mercado de tierras: posibilidades y limitaciones", en Reydon, B.; Ramos, P. (org.) *Mercado y políticas de tierras*, San Pablo, UNICAMP/Instituto de Economía, pp.25-72.
- Río, M.; Achaval, L. (1905): *Geografía de la Provincia de Córdoba*. Buenos Aires, Compañía Sudamericana de Billetes de Bancos, Vol II.
- Romano, S. (1989): "Transacciones sobre propiedades rurales. Córdoba, 1830-1855", en: *Cuadernos del Colegio de Agrimensores de la Provincia de Córdoba*.
- Sánchez Torres, F.; Fazio Vargas, A.; López Uribe, M. (2007): "Conflictos de tierras, derechos de propiedad y el surgimiento de la economía exportadora en el siglo XIX en Colombia", *Documento CEDE* 19, Edición electrónica.

- Sanz Villarroja, I. (2008): "Derechos de propiedad y crecimiento económico en Argentina:1875-1990", en *Investigaciones y Ensayos*, N°57, Academia Nacional de la Historia, pp. 329-364.
- Tognetti, L. (2003): "La banca comercial en la segunda mitad del siglo XIX. Córdoba, 1860-1890", en: *Travesías*,N°3/4, pp. 29-44.
- Tognetti, L. (2006): "Los directores del Banco Provincial de Córdoba y la problemática del crédito en la segunda mitad del siglo XIX en Córdoba", en: *Anuario*, N° 4, Escuela de Historia, Universidad Nacional de Córdoba, pp. 29-43.
- Tognetti, L. (2008): "Los derechos de propiedad en la frontera de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires a fines del siglo XIX", en: *Anuario*, N° 7, Escuela de Historia, Universidad Nacional de Córdoba, en prensa.
- Tognetti, L. (2010 a): "La propiedad pública provincial sobre la tierra y los derechos de propiedad privada durante la expansión de la frontera. El caso de la región pampeana cordobesa 1860-1880", ponencia presentada a Encuentro Bicentenario Perspectivas, Debates y Desafíos para las Ciencias Sociales, Tandil, Buenos Aires.
- Tognetti, L.(2010 b): "Expansión de la frontera, tierra pública y conformación del mercado inmobiliario en un espacio del región pampeana argentina en la segunda mitad del siglo XIX". *Naveg@mérica. Revista electrónica de la Asociación Española de Americanistas* [en línea].2010,n. 4. Disponible en <<http://revistas.um.es/navegamerica>>. [Consulta: 15-10-2010]. ISSN1989-211X.
- Tognetti, L. (2010 c): "Las transacciones inmobiliarias rurales en la frontera sur de Córdoba, Río Cuarto 1860- 1880", ponencia presentada a XXII Jornadas de Historia Económica Argentina, Río Cuarto.
- Valencia, M. (2005): *Tierras Públicas tierras privadas. Buenos Aires 1852-1876*. La Plata, Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.