

## **ANÁLISIS Y COMENTARIO DE FUENTES PARA EL ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN LOS PARTIDOS DE CHASCOMUS, RANCHOS Y MONTE, 1779-1850.**

**Guillermo Banzato**

*Centro de Estudios Histórico-Rurales*

Este trabajo forma parte de una investigación sobre la ocupación de la tierra, acceso a la propiedad legal y constitución de un mercado inmobiliario desde la fundación de las guardias y fortines de frontera en 1779 hasta 1880<sup>1</sup>.

Los primeros estudios sobre tierras públicas utilizaron la legislación como fuente principal<sup>2</sup>, luego se recurrió a listas de propietarios y duplicados de mensura<sup>3</sup>, finalmente, el análisis más exhaustivo sobre el tema fue realizado por María Elena Infesta a partir de la información de los expedientes de Escribanía Mayor de Gobierno y Escribanía General de Gobierno y Duplicados de Mensuras, tomando los registros gráficos para ubicar las parcelas<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Presentado en las Primeras Jornadas de Graduados de Historia (La Plata, 7 de junio de 1997), este trabajo fue comentado por María Elena Infesta enriqueciéndose con sus muy útiles indicaciones. Agradezco también las lecturas críticas realizadas por Silvia Mallo y Marta Valencia.

<sup>2</sup> AVELLANEDA, Nicolás. *Estudio sobre las leyes de tierras públicas*, Buenos Aires, La Facultad, 1915 [1865]. CARCANO, Miguel Angel. *Evolución histórica del régimen de la tierra pública*, Buenos Aires, Eudeba, 1972 [1917].

<sup>3</sup> ODDONE, Jacinto. *La burguesía terrateniente argentina*, Buenos Aires, Libera, 1967 [1930]. CARRETERO, Andrés. "Contribución al conocimiento de la propiedad rural en la Provincia de Buenos Aires para 1830". En: *Boletín del Instituto de Historia Argentina "Dr. Emilio Ravignani"*, 1970, 12 (22-23) pp. 246-292.

<sup>4</sup> INFESTA, María Elena. *Usufructo y apropiación de tierras públicas*. Buenos Aires, 1820-

El objetivo de esta comunicación es revisar las fuentes utilizadas por estos historiadores y relacionarlas mediante series completas de datos en un período más amplio de tiempo, con el fin de abarcar todas las alternativas legales para la adquisición de la tierra.

Para fijar espacialmente la cuestión y determinar la ubicación de las parcelas se reconstruye el Registro Gráfico de 1830, complementando las deficiencias de información con expedientes de Escribanía Mayor de Gobierno<sup>5</sup>, libros de Mensuras Antiguas y Duplicados de Mensura<sup>6</sup>.

El Registro Gráfico es consultado con frecuencia por los historiadores, aunque no ha sido objeto de un estudio crítico. Andrés Carretero lo usó como base empírica en su estudio sobre la propiedad de la tierra y, aunque advirtió que tenía algunas deficiencias, estimó que completarlo era "una labor abrumadora", así que optó por considerar, a las "zonas imposibles de precisar por la falta de mensuras" como correspondientes a los alrededores de Buenos Aires, cuyos propietarios provenían de las antiguas mercedes y no se presentaron a registrar sus tierras<sup>7</sup>. Se demuestra aquí que las mensuras no faltaban, el trabajo de reconstrucción es, por lo menos en el nivel local, aunque difícil, no imposible y los resultados permiten afirmar que las áreas vacías no pertenecían a poseedores de mercedes.

Hilda Sábato utilizó los registros gráficos para establecer los cambios en la tenencia de la tierra al norte del río Salado, en una muestra

---

1850. Tesis de doctorado, UNLP, 1991 y "Usufructo de las tierras públicas en Buenos Aires: la enfiteusis, 1821-184", en: BONAUDO, Marta y PUCCIARELLI, Alfredo (comp) *La problemática agraria. Nuevas aproximaciones*, Buenos Aires, CEAL, 1993.

<sup>5</sup> En Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires (en adelante AHPBA).

<sup>6</sup> En Archivo Histórico de Geodesia, Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires (en adelante AHG).

<sup>7</sup> CARRETERO, Andrés. «Contribución al conocimiento .... *ob. cit.*

de 16 partidos que integra a Chascomús, Ranchos y Monte<sup>8</sup>. En el caso del Registro de la década de 1830 estimó la subrepresentación del espacio en un 25,86%, considerándola "tierra pública sin ocupar legalmente". Esta autora no tuvo en cuenta las posibles fallas en la representación de los predios, que como veremos es muy superior a la de los espacios, los cuales estaban casi todos ocupados legalmente y ya no pertenecían al Estado más que en una 9% en la zona que integra este estudio.

Aquí se pondera el grado de exactitud de la información que contiene la fuente, se completan las áreas vacías y, por último, se utiliza el resultado final para producir dos registros gráficos que reflejen la ocupación y propiedad legal de la tierra para 1822 y 1850, con el fin de verificar el grado de subdivisión parcelaria.

El espacio trabajado se circunscribe a los actuales partidos de Chascomús, General Paz<sup>9</sup> y Monte al noreste del río Salado. Esta región fue poblada durante el virreinato de Vértiz, a partir de una estrategia de ocupación militar y productiva de la frontera interna con el territorio dominado por las tribus autóctonas<sup>10</sup>. Así, en 1779, siguiendo el curso

---

<sup>8</sup> SABATO, Hilda. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*, Buenos Aires, Sudamericana, 1989.

La autora menciona en su estudio el "plano catastral de 1836" pero no cita el origen de esta fuente, aunque luego cita los "registros gráficos" de 1864 y 1890 construidos por el Departamento Topográfico que están en el Archivo Histórico de Geodesia. No hemos encontrado en este repositorio ningún plano catastral de 1836, sí los registros gráficos de 1830 y 1833. Aunque luego se realizó el de 1853, los dos últimos no aportaron más información, por lo menos para la zona que estamos analizando, por lo tanto, si bien siempre hablamos del Registro de 1830, la crítica es extensiva a los otros. En este trabajo suponemos que Hilda Sábato se refiere a alguno de estos registros.

<sup>9</sup> El partido de General Paz, durante el período que estudiamos se denominaba Ranchos, y así lo identificaremos de aquí en adelante.

<sup>10</sup> BARBA, Fernando Enrique. *Frontera ganadera y guerra con el indio durante el siglo XVIII*, La Plata, UNLP, 1995.

del río Salado como límite natural a una distancia que oscilaba entre 60 y 160 kilómetros de la ciudad de Buenos Aires, se crearon las guardias de Chascomús, Ranchos, Monte, Lobos, Navarro y Luján, alrededor de las cuales se asentaron estancias para la cría de ganado vacuno y agricultura<sup>11</sup>. En los primeros años del siglo XIX, estos tres partidos fueron el punto de arranque de una vía de expansión hacia el sur. Algunos hacendados cruzaron el río Salado e iniciaron nuevos establecimientos productivos que, con distinta suerte según la relación que hubiera con los aborígenes, ampliaron el territorio ocupado y perduraron hasta la fundación de los fuertes de Dolores en 1817 y Tandil en 1823<sup>12</sup>.

Hacia fines de la década de 1820 Chascomús, Ranchos y Monte dejaron de cumplir su cometido militar<sup>13</sup>, ya que el constante avance territorial había trasladado la función de defensa a los fuertes que se levantaban al sur y el oeste de la provincia<sup>14</sup>. De esta manera se consolidó el aspecto productivo de la región acompañando la vinculación de Buenos Aires al mercado internacional mediante la exportación de productos

---

<sup>11</sup> CARBIA, Rómulo. "Los orígenes de Chascomús 1752 - 1825", en: *Contribución a la historia de los pueblos de la Provincia de Buenos Aires*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia, 1930. VIDAL, Alfredo. *Los orígenes de Ranchos, 1771-1865*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia, 1937. SANCHEZ ZINNY, E.F. *La guardia de San Miguel del Monte (1530 - 1830)*. Buenos Aires, Damiano, 1939.

<sup>12</sup> MASCIOLI, Alejandra. "Producción y relaciones sociales al sur del Salado. Dolores en la primera mitad del siglo XIX". XV Jornadas de Historia Económica, 1996, mimeo.

<sup>13</sup> Decreto suprimiendo las comandancias militares de los pueblos de campaña, 22 de agosto de 1827. En: *Registro Oficial de la Provincia de Buenos Aires*, Buenos Aires, Imprenta del Mercurio, 1874.

<sup>14</sup> MARFANY, Roberto. "Frontera con los indios en el Sud y fundación de Pueblos". En: Ricardo Levene (Dir.) *Historia de la Nación Argentina*, Buenos Aires, El Ateneo, 1961, 3a edición, vol. IV, 1a sección, 1a parte, pp. 265 - 289. GRAU, Carlos A. *El fuerte 25 de Mayo en Cruz de Guerra*, La Plata, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 1949.

pecuarios<sup>15</sup>.

Hacia 1840 el gobierno de Rosas suspendió la entrega de tierras públicas; aunque no se ha ponderado los efectos de esta medida sobre la compra-venta de propiedades privadas. Las convulsiones políticas de inicios de la década de 1850, con la caída del rosismo provocaron un cambio en las políticas sobre la propiedad de la tierra que, debido a la revisión de las medidas tomadas anteriormente, justifican cerrar el período en 1850.

Desde una perspectiva económica es una época de reconversión productiva al norte del río Salado dadas las posibilidades de exportación de la producción lanera, cuyo impacto en el nivel local requeriría utilizar otras fuentes<sup>16</sup>. En este sentido, tanto las estimaciones de los registros estadísticos, como los censos posteriores indican que estos partidos mantuvieron su vocación ganadera durante todo el siglo, a diferencia de otras zonas para las cuales existen estudios, como por ejemplo Lobos<sup>17</sup> y San Nicolás<sup>18</sup>.

### **1. Origen y descripción de las fuentes.**

Desde el período tardo colonial, en la Escribanía Mayor de

---

<sup>15</sup> HALPERIN DONGHI, Tulio. "La expansión ganadera de la campaña de Buenos Aires (1810-1852)", en: DI TELLA, Torcuato y HALPERIN DONGHI, Tulio. *Los fragmentos del poder*, Buenos Aires, Jorge Alvarez, 1969, pp. 21-73.

<sup>16</sup> SABATO, Hilda. *Capitalismo y ganadería...* ob. cit.

<sup>17</sup> MATEO, José. *Migración interna y frontera agrícola*, Tesis de Licenciatura, UNCPBA, Tandil, 1991; "Producción y distribución de granos en el sudoeste bonaerense. Los negocios de Blas Antonio de Agüero en la década de 1820", III Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia, Buenos Aires, 1991; "Población y producción en un ecosistema agrario de la frontera del Salado (1815-1869)", mimeo, 1993.

<sup>18</sup> CANEDO, Mariana. *La tierra y la población en un área de temprana colonización. El partido de los Arroyos, 1600-1850*. Tesis de Doctorado, UBA, 1996. Especialmente cap. V.

Gobierno se archivaban las denuncias de tierras para obtenerlas en moderada composición<sup>19</sup>.

Quienes se habían asentado en terrenos realengos (o aquellos que deseaban hacerlo) se presentaban ante el virrey, (o en el período independiente ante el gobernador) describiendo el territorio ocupado, indicando el paraje y pago en que se ubicaba como así también los pobladores linderos (en caso de haberlos) y la extensión pedida<sup>20</sup>. Una vez que el fiscal en lo civil y hacienda recomendaba la aceptación de la solicitud la máxima autoridad nombraba un juez actuante (en general el alcalde del partido o en última instancia el mismo agrimensor), el ocupante tenía que demostrar la condición de baldío del terreno y la antigüedad de su asentamiento. Esta diligencia se realizaba por medio de, por lo menos, tres testigos presentados por el poseedor, personas del lugar que acreditaran conocimientos suficientes<sup>21</sup>. A continuación el juez se trasladaba a la estancia del denunciante y, junto con el piloto agrimensor y los vecinos que luego tasarían el terreno procedía a realizar lo que se denominaba "vista de ojos". Esta consistía en un recorrido del

---

<sup>19</sup> Real Cédula de 1754 sobre ventas y composición de tierras realengas. En: AZCUY AMEGHINO, Eduardo. *El latifundio y la gran propiedad colonial rioplatense*, Buenos Aires, García Cambeiro, 1995, pp. 143-147.

<sup>20</sup> El investigador puede, a partir de los escuetos datos de la denuncia, inferir el grado de instrucción del exponente a través de la firma y redacción del escrito. Hay que tener en cuenta que, para la época, una cosa era saber firmar y otra "llevar la pluma". La similitud en la redacción y vocabulario de muchos escritos nos indican que se recurría frecuentemente a los servicios de un amanuense. También se infiere la posición de estas personas en la sociedad rural decimonónica por medio del uso de la partícula "don" y de la manera en que se identificaban.

<sup>21</sup> En la presentación de estas "personas prácticas y antiguas del partido" la riqueza de la fuente consiste en ofrecer algunas pistas acerca de las vinculaciones de los propietarios, también aporta datos sobre el grado de alfabetización de los testigos, su edad, el uso del "don" y fundamentalmente confirman el año de ocupación del terreno y, con un poco de suerte, describen la situación económica de la estancia.

terreno para reconocer la "calidad",<sup>22</sup>, el tipo de pastos, si había montes y potreros naturales, si tenía aguadas y rinconadas<sup>23</sup> y una descripción de otros menesteres como la presencia de pajonales, cañadas y posibilidades de defensa ante los malones<sup>24</sup>.

Acto seguido se procedía a mensurar, también con la compañía de vecinos, principalmente porque éstos se cercioraban de que no se sobrepasaran los mojones que señalaban los límites de sus propiedades<sup>25</sup>. Debían presentar los títulos para demostrar hasta donde llegaba su dominio, aunque era fundamental para el agrimensor la experiencia de los lugareños, quienes podían llevarlos a través de vastas extensiones de campo abierto hasta un mojón reconocido por todos los vecinos, aún cuando la marca consistía en un cúmulo de piedras, un poste de ñandubay o, en

---

<sup>22</sup> Se referían a la superficie, es decir, si eran terrenos altos o bajos, o, a veces, determinaban si eran útiles para labranza o para pastoreo.

<sup>23</sup> Confluencia de dos vías de aguas que imposibilitaban la dispersión del ganado "aquerenciándolo", a la vez que proporcionaban abrevaderos permanentes. Dos motivos importantes para reducir la utilización de la mano de obra.

<sup>24</sup> La "vista de ojos" habla someramente de las condiciones ecológicas de la zona, aunque hay que relativizar sus adjetivos ya que estaba en directa relación con la tasación y su fidelidad depende de las virtudes expresivas de los amanuenses.

<sup>25</sup> Si la burocracia posindependiente cuidó el material y el agrimensor fue prolijo, el dibujo de la mensura permitirá ubicar la parcela en cuestión y conocer sus linderos. Desde el punto de vista del conocimiento geográfico de la zona complementa a la vista de ojos, ya que describe los accidentes del terreno. Además se verificaba si había otros pobladores en el predio y en qué situación quedaban, información muy valiosa para determinar la ocupación real de la tierra y trabajar las alternativas de asentamiento y grados de dependencia entre los actores sociales.

Una primera aproximación en BAZATO, Guillermo. "Estrategias de ocupación y acceso a la propiedad legal de la tierra en la campaña bonaerense. Chascomus, Ranchos y Monte, 1779-1850", VI Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia, Santa Rosa, setiembre de 1997.

el mejor de los casos, un ombú<sup>26</sup>.

Una vez medido el predio, se tasaba teniendo en cuenta la apreciación realizada en la vista de ojos<sup>27</sup>. Si el denunciante había acreditado con sus testigos una ocupación de diez o más años tenía derecho a comprar la tierra por el valor asignado, en caso contrario debía someterse al remate en pública Almoneda. Si así se disponía, se anunciaban 27 pregones en el pueblo más cercano, que comunicaban el nombre del poseedor, la extensión y precio base del campo, luego se remataba al mejor postor. De los pocos casos en esta situación, no se encuentra uno en que aparezca un comprador alternativo y gane en la puja, aunque podían provocar un fuerte aumento sobre el valor original, perjudicando seriamente al denunciante. Por último, se calculaban los gastos del trámite y una vez ingresado el dinero en cajas, el virrey (o luego de 1810 el gobernador) ordenaba al Escribano Mayor de Gobierno que otorgara el título de propiedad.

Este sistema se utilizó para los pedidos de tierras en moderada composición desde fines del siglo XIX hasta 1822 y para las donaciones del directorio<sup>28</sup> desde 1818 hasta 1822, cuando se prohibió la enajenación

---

<sup>26</sup> Cfr. CARRETERO, Andrés. "Contribución al conocimiento..." ob. cit

<sup>27</sup> Finalmente la tasación aporta información adicional sobre quienes la realizaban, también en este caso su grado de instrucción y el uso del "don", y las relaciones del solicitante. Cfr. BANZATO, Guillermo y QUINTEROS, Guillermo. "La ocupación de la tierra en la frontera bonaerense. El caso de Chascomús, 1779-1821". en: *Estudios/Investigaciones. Estudios de Historia Rural II*, La Plata, UNLP, 1992.

<sup>28</sup> Con la diferencia que para éstas no había tasación ni pago ya que se otorgaban sin cargo alguno, con la obligación por parte del agraciado de levantar un rancho, dedicarse a la ganadería, plantar árboles y contribuir en la defensa del territorio fronterizo con las tribus aborígenes.

Ley del 13 de mayo de 1817, decreto del 22 de julio de 1817, decreto del 15 de noviembre de 1818. En: PRADO Y ROJAS, Aurelio. *Leyes y decretos promulgados en la Provincia de Buenos Aires desde 1810 a 1876*. Buenos Aires, Imprenta del Mercurio, 1878.

Decreto del 20 de febrero de 1818 en Registro Nacional.



de los terrenos públicos con el fin de darlos en enfiteusis<sup>29</sup>

Con la aplicación de la ley de enfiteusis<sup>30</sup> se realizaron algunos cambios en estos métodos, la solicitud se hacía ante el juez de primera instancia en los civil, el denunciante debía aclarar si la solicitud era por un terreno nuevo o eran sobras adyacentes a su propiedad; tasaba el campo un jury de cinco vecinos "propietarios hacendados" y, lo más importante, se otorgó las parcelas en usufructo y no en propiedad con la obligación de pagar un canon<sup>31</sup>, hasta las ventas de tierras públicas en 1836 y 1838<sup>32</sup>.

El cuerpo documental utilizado se compone de 190 expedientes que corresponden a la región en estudio para el período 1779-1850. En los casos en que la burocracia pos independiente cuidó el material y el agrimensor fue prolijo, el dibujo de la mensura permitió ubicar la parcela en cuestión y conocer sus linderos. Aunque no siempre fue así, por lo tanto se cotejaron los datos de esta serie con los Libros de Mensuras Antiguas y los Duplicados de Mensuras. Los primeros consisten en dos volúmenes que contienen las copias de las mensuras realizadas antes de la creación de la Comisión Topográfica de la Provincia de Buenos Aires en 1824<sup>33</sup>. En general coinciden con las de Escribanía Mayor de Gobierno, pero sobre todo para las donaciones del directorio en los expedientes del Archivo Histórico de la Provincia es frecuente la falta de mensuras, que de esta manera se complementan. Los Duplicados de Mensuras del Archivo Histórico de Geodesia consisten en la

---

<sup>29</sup> Decreto del 1º de julio de 1822. En: *Registro Oficial...* ob. cit. p. 117.

<sup>30</sup> Decretos del 27 y 28 de setiembre de 1824. En: *Registro Oficial...* ob. cit. pp. 78-79.

<sup>31</sup> Ley del 18 de mayo de 1826. En: *Registro Oficial...* ob. cit. p. 100.

<sup>32</sup> INFESTA, MARIA ELENA. *Usufructo y apropiación ...* ob. cit.

<sup>33</sup> ESTEBAN, Francisco. *El Departamento Topográfico de la Provincia de Buenos Aires*. La Plata, edición del autor, 1962.

descripción de la medición realizada acompañada de un plano. Como los agrimensores estaban obligados a consultar los antecedentes del campo sobre el que iban a trabajar, han dejado importantísimos extractos de títulos donde resumen desde el primer propietario sobre el que tienen conocimiento hasta el que solicitó sus servicios, indicando muchas veces los escribanos actuantes y casi siempre las fechas de los traspasos de dominio. Correlacionando estas fuentes se pudo acceder a la subdivisión territorial por ventas y herencias de propiedades en manos privadas.

Con el fin de expresar gráficamente los resultados obtenidos y controlar la información recabada se utilizó el Registro Gráfico de 1830. Fue el primero que realizó el Departamento Topográfico de la Provincia de Buenos Aires creado en 1826 sobre la base de la Comisión Topográfica<sup>34</sup>.

Este registro presenta dificultades en la representación de la tierra ocupada, debido tanto a la ausencia de parcelas, como a la falta de subdivisiones en muchas de las propiedades que fueron trazadas.

Respecto de la primera cuestión se observa que, si bien algunos de los propietarios están indicados, en 1830 no fue dibujada la parcela correspondiente. En algunos de estos espacios en blanco aparece solamente el apellido lo que facilitó la búsqueda en los expedientes, otros lugares vacíos fueron designados con varios números sin delimitar las parcelas, por lo tanto hubo que complementar estos datos a partir de los linderos asentados en las mensuras. En cualquiera de los casos, la ausencia del dibujo tornaba imposible cualquier cálculo sobre la cantidad, extensión y ubicación de la propiedades.

La división de las estancias presenta un mayor grado de complejidad, pues si bien en algunos casos las fuentes indican que se realizaron los traspasos entre propietarios antes de 1830 (ya sea por herencia o ventas), las mensuras correspondientes fueron realizadas algunos años después. Obviamente esta falla no es responsabilidad de los agrimensores de 1830, pero se la destaca porque en este trabajo

---

<sup>34</sup> ESTEBAN, Francisco. *El Departamento Topográfico...* ob. cit.

interesa tanto la expresión de la tierra ocupada como el cambio de manos de los terrenos.

Para resolver estas ausencias en la información que ofrece el registro, el primer paso consistió en tomar los datos en los expedientes de Escribanía Mayor de Gobierno y dibujar la parcela según la explicación de la mensura. En una segunda instancia se verificó si coincidía con las asentadas en los libros de Mensuras Antiguas y/o en los Duplicados de Mensuras, de esta manera pudieron controlarse las formas, las dimensiones y los linderos de las figuras trazadas.

Existe un alto grado de correspondencia entre la documentación archivada en la Escribanía Mayor de Gobierno, las copias compiladas en los Libros de Mensuras Antiguas y los Duplicados de Mensura, complementándose unos con otros los faltantes. Sin embargo, los dibujantes de 1830 no reflejaron la totalidad de esta serie en el Registro Gráfico.

Respecto de la presentación de los resultados hubo que resolver problemas relacionados con la falta de exactitud en la confección del Registro Gráfico de 1830, sobre todo si se lo compara con el de 1864. Por lo tanto, en algunos lugares el encastre de las parcelas no era perfecto, obligando por ejemplo, al corrimiento de algunas lagunas. No obstante fueron mantenidas las escalas y rumbos del Registro Gráfico de 1830.

## **2. Los límites de los partidos.**

Para determinar los límites entre los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte se utilizó una serie de notas que enviaron los Jueces de Paz de San Vicente, Chascomús, Lobos, Monte y Ranchos al Departamento Topográfico entre junio y octubre de 1826, donde indicaban el alcance espacial de su autoridad<sup>35</sup>. Estas notificaciones, aunque escuetas, permiten apreciar la superposición de jurisdicciones

---

<sup>35</sup> AHPBA, C. 49, A. 2, L. 1, E. 34.

y la laxitud de sus líneas divisorias.

En los expedientes de Escribanía Mayor de Gobierno, es importante distinguir la procedencia del juez interviniente, el lugar de origen declarado por los testigos y el pago donde el solicitante consideraba que se encontraba su establecimiento, aunque estas manifestaciones no suelen ser muy precisas.

En última instancia el Registro Gráfico de 1864 completó los vacíos que dejaban las otras fuentes<sup>36</sup>. Este permitió marcar los partidos según lo establece el Reglamento del 24 de febrero de 1865 de la ley de división de partidos de Campaña al interior del Salado<sup>37</sup>, de manera tal que los territorios están fijados con mayor precisión. Pero, como se intenta completar un registro anterior con tres décadas de diferencia, es difícil trasladar mecánicamente las líneas demarcadas en el de 1864, puesto que las propiedades han cambiado en sus formas y las divisiones administrativas tienen una precisión de la que antes carecían, teniendo en cuenta que se pasa de una vaga referencia topográfica en 1830 a una exactitud del trazado de los lindes por medio de la ubicación de cada parcela en 1864.

Los límites señalados, entonces, no coincidirán necesariamente con los de 1864. Habrá diferencias debidas al dibujo, obviamente mucho más perfecto a medida que transcurre el siglo, y habrá diferencias en cuanto a las jurisdicciones<sup>38</sup>.

Toda la región se extiende al norte del río Salado. El partido de Chascomús ofrece pocas dificultades, puesto que su contorno está en buena parte delineado por la geografía. Todo su territorio se encuentra al sur del río Samborombón, hacia el este convergen las desembocaduras de los cursos de agua mencionados donde el

---

<sup>36</sup> *Registro gráfico de propiedades rurales de la Provincia de Buenos Aires*, Buenos Aires, 1964.

<sup>37</sup> PRADO y ROJAS, Aurelio. *Leyes y decretos...* ob. cit. tomo V, pp. 412-465.

<sup>38</sup> Por ejemplo la zona del Espartillar entre Ranchos y Chascomús.

río de la Plata baña el rincón de Viedma en la bahía de Samborombon<sup>39</sup>. Para determinar el lado oeste, que lo separa de Ranchos, se trazó una línea desde el río Samborombón, pasando por “la cañada de Alegre, arroyo de Vitel, *Espartillar, hasta tocar con el Salado*”<sup>40</sup>.

Ranchos limita al Norte con el partido de San Vicente desde “*la Cañada de la Reyna y Cañada de Prado, hasta tocar con San Borombon; quedando en este frente y dentro de mi partido los parajes nombrados laguna de las Mostazas, y Laguna del Sauce*”<sup>41</sup>.

Hacia el este linda con Chascomús y por el oeste con Monte siguiendo el curso del arroyo del Siasgo.

Para demarcar el partido de Monte también ayuda la geografía. Hacia el extremo norte se extiende desde la

*“cañada de Ribas que entra en Ceasgo por el punto inmediato a la población de Dn Juan Bautista Ramirez de la Jurisdiccion de Monte. De aqui siguiendo para el Norte hasta encontrar con la Laguna de la Espadaña, que es a donde termina la jurisdiccion, y divide las de San Vicente y Capilla Nueva”*<sup>42</sup>.

Desde este punto se continúa la línea hasta la laguna de Culuculu. Hacia el este se extiende el partido de Ranchos. Por el oeste lo separan del partido de Lobos la laguna de Culuculu y la cañada de Lobos.

---

<sup>39</sup> AHPBA, C. 49, A. 2, L. 1, E. 34. Nota del Juez de Paz de Chascomús, Gregorio Marin, del 23/06/1826.

<sup>40</sup> Idem. Nota del Juez de Paz de Ranchos, Felipe Martinez, del 15/10/1826.

<sup>41</sup> Idem. Nota del Juez de Paz de Ranchos.

No estamos seguros aún de la posición de estas cañadas, hemos optado por abarcar todo el espacio hasta el río Samborombon, según se establece en el decreto de 1865 ya citado.

<sup>42</sup> Idem. Nota del Juez de Paz de Monte, Vicente Gonzalez, del 08/07/1826.

### 3. El Registro Gráfico de 1830 "corregido".

La crítica del Registro Gráfico de 1830 consta de dos partes, en la primera se trabaja el espacio que no fue dibujado, seguidamente se revisan las partes que habían sido graficadas originalmente, con el fin de rediseñar las parcelas de acuerdo a los nuevos datos<sup>43</sup>.

En cuanto a la expresión de la superficie que abarcaba esta zona, sobre un total de 690.819,3 hectáreas<sup>44</sup>, 205.540,2 no estaban representadas, esto es, un 29,75%. El partido de Chascomús es el de mayor magnitud, con el 48,71 % del área ocupada; sobre sus 336.552,3 has. de extensión, un 39,29 % de la tierra quedó sin trazar. El segundo en tamaño es Ranchos, comprendía el 26,75 % del total, aquí de las 184.828,5 has., el 29,18 % no había sido dibujado. En Monte, el partido de menores dimensiones (24,52 % del total), de sus 169.438,5 has., el Registro Gráfico no contiene un 11,43 %. (Ver cuadro 1)

Respecto de la subrepresentación parcelaria<sup>45</sup>, sobre un total de 161 predios para los que se tramitaron títulos, el Registro Gráfico de 1830 presenta un faltante del 65,83 %. Corresponde al partido de Ranchos la deficiencia mayor, que alcanza el 70,68 % sobre los 58 terrenos identificados. Chascomús, donde la falla asciende al 63,29 %, contiene casi la misma cantidad de parcelas que los otros dos sumados. El menor índice de subdivisión del territorio se encuentra en Monte, aunque las parcelas ausentes llegan al 62,50 % del total. (Ver cuadro 2)

---

<sup>43</sup> Aunque tendremos deficiencias en la manera que estas propiedades se traspasaron entre los mismos, deficiencias que sólo con la revisión de otro tipo de fuentes, podrán ser resueltas.

<sup>44</sup> En adelante sólo pondremos has.

<sup>45</sup> Aquí corresponde aclarar que, si anteriormente hablamos de espacios dibujados, ahora nos referiremos a cada una de las parcelas. Entonces sumaremos a aquellas que debieron estar en los espacios no representados, las que por ventas y/o herencias subdividieron los campos y no fueron registradas en 1830, año en que sólo se dibujaron los terrenos originales.

En los registros gráficos para 1830 se comparan los datos del original con el realizado en este estudio, así pueden apreciarse las deficiencias del primero, y las posibilidades de perfeccionar esta fuente a partir de los expedientes de Escribanía Mayor de Gobierno y los libros de Mensuras Antiguas de la Dirección de Geodesia. Los resultados expresados más arriba demuestran, contrariamente a lo que afirma Carretero que las mensuras están, ya sea en un repositorio o en otro, y que son complementarias, lo que permite dibujar los espacios vacíos en el registro original y precisar las zonas de ocupación. En cuanto a los propietarios, provenían de antiguas mercedes sólo en dos casos<sup>46</sup>, todos los demás se presentaron a registrar sus predios ya sea en moderada composición, en donaciones del directorio o en enfiteusis<sup>47</sup>. (Ver Registros Gráficos para 1830)

#### **4. Registros gráficos para 1822 y 1850.**

Sobre la base del Registro Gráfico de 1830, ahora corregido, puede dibujarse uno análogo para reflejar el estado parcelario en 1822, año en que se paralizaron las operaciones con tierras públicas que después serían entregadas en enfiteusis. De igual manera puede realizarse otro para 1850 y establecer las comparaciones pertinentes, con el fin de demostrar las posibilidades expresivas y analizar los resultados del cruzamiento de fuentes de distinto origen.

En cuanto a la superficie ocupada se observa un leve aumento entre 1822 y 1830, indicativo de la escasa influencia que tuvo la enfiteusis en la región, es decir, las "tierras nuevas" estaban más allá del río

---

<sup>46</sup> Las únicas parcelas que eran de antiguo asentamiento en la zona y sus propietarios podían dar testimonio de heredar una merced real fueron las de Josefa Fernandez en el Rincón de Viedma, Chascomús, (AHPBA, L. 16, Expte. 155 y L. 143, expte 11557) y las que compró Juan Tomás Ortiz a Gervasio Posadas en el rincón de Flores, Monte (AHPBA, L. 9, Expte. 337).

<sup>47</sup> Cfr. BANZATO, Guillermo. "Estrategias de ocupación..." ob. cit.

Salado<sup>48</sup>. (Ver cuadro 3)

Respecto del parcelamiento se nota un alto grado de subdivisión territorial, registrándose un aumento del 45,04 % entre 1822 y 1830. Entre 1830 y 1850 vuelve a incrementarse en un 42,85 %<sup>49</sup>. Se produjo una mayor intensidad de la subdivisión en el primer período que en el segundo, si comparamos el tiempo transcurrido entre ellos (ocho y veinte años respectivamente). Además, se destacan importantes diferencias entre los partidos. Chascomús aumenta más del 50% la cantidad de parcelas en el primer período y vuelve a hacerlo en el segundo. De manera similar Ranchos incrementa un 48,71 % entre 1822 y 1830, elevándose a más del 50% hacia 1850. Monte presenta un comportamiento totalmente diferente con muy leves diferencias entre 1822 y 1830 concentrando, también escasamente, la cantidad de parcelas hacia 1850<sup>50</sup>. (Ver cuadro 4 y Registros Gráficos para 1822 y 1850)

### ***5. Extensión de las propiedades y tenencia de la tierra***

Para analizar la estructura de las tenencias en el área estudiada se ordenaron los datos por propietario, se realizaron cortes temporales

---

<sup>48</sup> Las diferencias que presenta el registro gráfico de 1850, en más para Chascomús y Ranchos o en menos para Monte son atribuibles tanto a los escasos terrenos comprados directamente al Estado sin pasar por la enfiteusis (en los dos primeros partidos), como a la mejor calidad de las mensuras que corrigieron las mediciones de años anteriores en toda la zona.

<sup>49</sup> Los datos de 1850 están subvalorados, aunque por ahora no es posible saber en qué proporción, ya que la índole de las fuentes no permite establecerlo. La presencia de linderos de los cuales no hay mensuras y la ausencia de datos para algunas propiedades sugieren continuar la búsqueda en otros repositorios.

<sup>50</sup> En este caso influye notablemente la tardía división de la herencia de Antonio Dorna y el posible usufructo compartido de la tierra entre sus herederos, ya que las cuentas de partición se hicieron en 1833 pero sólo mensuraron para vender a fines de la década de 1850



para 1822, 1830 y 1850, verificando que no hubiera repeticiones de nombres, luego se asignó a cada persona la cantidad de tierra que obtuvo en el período, sumando las parcelas como si fueran una<sup>51</sup>.

Tomando los tres partidos en conjunto, el promedio de extensión de los predios se reduce de 6.542,7 a 5.117,1 entre el 1822 y 1830, y baja a 3.731 para 1850. La comparación entre estos datos y las conclusiones a las que arriba Hilda Sábato indica que la subdivisión territorial estaría presente en los inicios del boom lanero. Esta autora estima la media de las propiedades en 6.657 para 1836 y considera que el parcelamiento producto de ventas y herencias fue notorio entre 1864 y 1890, donde la media se redujo de 2.771 a 1.375<sup>52</sup>.

Ajustando el enfoque se verifica que la proporción de propietarios de superficies menores a 5.000 has. es alta desde 1822, aumentando hasta el 80 % en 1850. Dentro de este grupo crecen constantemente aquellas personas que tienen menos de 1.000 has. En cuanto a la cuestión del latifundio, se acuerda con Hilda Sábato, pues los dos grupos que poseen mayores extensiones, abarcan más del 60% de la tierra por lo menos hasta 1850 (Ver cuadros 5 A, B y C).

Un análisis detallado por partido permite apreciar diferenciaciones locales importantes. Chascomús presenta resultados similares a los de toda la zona estudiada. Los grupos que poseen menos de 5.000 has. pasan del 68 al 78%, aunque los grandes propietarios abarcan más del 60% de la superficie del partido. Los promedios oscilan entre 6.928,4 para el primer corte, 5.517,2 para el segundo y 3.687,3 para 1850 (Ver cuadros 6 A, B y C).

En Ranchos los promedios son más reducidos (4.726,9, 3.300,5 y 2.443,8 entre 1822 y 1850) y es mayor la incidencia de los pequeños

---

<sup>51</sup> Cfr. INFESTA, María Elena. *Usufructo y apropiación...* ob. cit.

<sup>52</sup> En el estado actual de esta investigación no es posible realizar un análisis agrupando las propiedades de los miembros de una familia tal como lo hace la prof. Sábato. Aún así, la incidencia de las ventas fue muy superior a las herencias, por lo que se considera viable comparar los datos para marcar una tendencia a la subdivisión entre 1830 y 1850.

propietarios que pasan de un 74 % al 88% (Ver cuadros 7 A, B y C).

En cambio en Monte el promedio se eleva a más de 9.000 has. con un grupo reducido de propietarios donde los más grandes superan el 40 % abarcando más del 80 % de la tierra (Ver cuadros 8 A, B y C).

## **6. Conclusiones.**

En este trabajo se examinan las fuentes utilizadas por la bibliografía especializada en el tema de la ocupación y acceso a la propiedad de la tierra entre fines del siglo XVIII y mediados del XIX, para confeccionar y correlacionar series completas de datos con el fin de analizar el grado de parcelamiento en una zona al norte del río Salado.

Respecto de las fuentes, este estudio aporta información para utilizar con mejores resultados la cartografía disponible para la época en estudio y revela sus posibilidades expresivas en la comprensión de la ocupación y el acceso a propiedad legal de la tierra en los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte entre 1780 y 1850.

Contrariamente a lo que aduce Carretero, fue factible reunir las mensuras necesarias para completar los espacios sin dibujar del Registro Gráfico de 1830. Para ello se relacionaron los datos obtenidos en los expedientes de Escribanía Mayor de Gobierno con los de los libros de Mensuras Antiguas y los Duplicados de Mensura. Así se logró determinar que el Registro Gráfico de 1830 había subrepresentado casi un 30 % del espacio territorial ocupado para la época, siendo aún mayor el porcentaje de las parcelas en propiedad que no estaban dibujadas (66%).

Además, como trabajo original, se construyó un registro gráfico para reflejar los modos de acceso a la propiedad legal y el asentamiento con posterior obtención de títulos antes de la enfiteusis, lo que permitió establecer que hubo escasas diferencias en cuanto a la tierra ocupada entre 1822 y 1850.

De igual manera la realización de un registro gráfico para 1850 permitió evaluar que hubo un importante parcelamiento de los terrenos, que precede en casi dos décadas al que la bibliografía especializada

fechaba entre 1864 y 1890. Los pequeños propietarios destacan su participación, aunque el volumen de tierra que poseen en conjunto todavía sea reducido. Las grandes propiedades abarcan más del 60% de la tierra concentradas en un 20% de las personas y sin embargo los promedios de las tenencias se acercan a los valores que se conocían para el período posterior, durante el boom lanero.

Finalmente, se observa un comportamiento diferenciado en la misma zona, donde el partido de extensión más reducida, Monte, presenta una mayor concentración de la propiedad, mientras que Ranchos, vecino a este y de similares dimensiones tiene una alta proporción de pequeños propietarios y un promedio de parcelas sensiblemente inferior con valores que se asimilan a los de todo el norte del Salado para quince años después. En Chascomús conviven los propietarios más grandes de toda la zona con un alto número de pequeños propietarios.

Se abren, a partir de aquí nuevas perspectivas en la investigación iniciada, hacia el estudio de las ventas y la transmisión por herencias en el ámbito rural, las que ajustarán las tendencias generales marcadas en este trabajo.

CUADRO 1			
REGISTRO GRAFICO DE 1830 ESPACIOS REPRESENTADOS (en hectáreas)			
PARTIDO	SIN DIBUJAR	DIBUJADO	TOTAL
CHASCOMUS	132.243,3	204.309,0	336.552,3
RANCHOS	53.935,2	130.893,3	184.828,5
MONTE	19.361,7	150.076,8	169.438,5
<b>TOTAL</b>	<b>205.540,2</b>	<b>485.279,1</b>	<b>690.819,3</b>

CUADRO 2			
REGISTRO GRAFICO DE 1830 PARCELAS REPRESENTADAS			
PARTIDO	SIN DIBUJAR	DIBUJADO	TOTAL
CHASCOMUS	50	29	79
RANCHOS	41	17	58
MONTE	15	9	24
<b>TOTAL</b>	<b>106</b>	<b>55</b>	<b>161</b>

CUADRO 3			
REGISTROS GRAFICOS ESPACIOS REPRESENTADOS (en hectáreas)			
PARTIDO	1822	1830	1850
CHASCOMUS	325.638,9	336.552,3	339.236,1
RANCHOS	179.622,9	184.828,5	185.733,0
MONTE	168.636,6	169.438,5	169.006,5
<b>TOTAL</b>	<b>673.898,4</b>	<b>690.819,3</b>	<b>693.975,6</b>

CUADRO 4			
REGISTROS GRAFICOS PARCELAS REPRESENTADAS			
PARTIDO	1822	1830	1850
CHASCOMUS	51	79	120
RANCHOS	39	58	89
MONTE	21	24	22
<b>TOTAL</b>	<b>111</b>	<b>161</b>	<b>231</b>

CUADRO 5.A.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
CHASCOMUS, RANCHOS Y MONTE. 1822					
	PERSONAS		HECTAREAS		PROMEDIO
		%		%	
1 - 1000	11	10,68	7878,6	1,17	
1001 - 2500	27	26,21	48627,0	7,22	
2501 - 5000	33	32,04	110440,8	16,39	
5001 - 10000	16	15,53	111555,9	16,55	
10000 y mas	16	15,53	395396,1	58,67	
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>100</b>	<b>673898,4</b>	<b>100</b>	<b>6542,7</b>

CUADRO 5.B.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
CHASCOMUS, RANCHOS Y MONTE. 1830					
	PERSONAS		HECTAREAS		PROMEDIO
		%		%	
1 - 1000	42	31,11	24424,2	3,54	
1001 - 2500	31	22,96	55671,3	8,06	
2501 - 5000	30	22,22	99997,2	14,48	
5001 - 10000	15	11,11	96719,4	14,00	
10000 y mas	17	12,59	414007,2	59,93	
<b>TOTAL</b>	<b>135</b>	<b>100</b>	<b>690819,3</b>	<b>100</b>	<b>5117,1</b>

CUADRO 5.C.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
CHASCOMUS, RANCHOS Y MONTE. 1850					
	PERSONAS		HECTAREAS		PROMEDIO
		%		%	
1 - 1000	64	34,41	29297,7	4,22	
1001 - 2500	47	25,27	81099,9	11,69	
2501 - 5000	38	20,43	124499,7	17,94	
5001 - 10000	22	11,83	150792,3	21,73	
10000 y mas	15	8,06	308286,0	44,42	
<b>TOTAL</b>	<b>186</b>	<b>100</b>	<b>693975,6</b>	<b>100</b>	<b>3731</b>

CUADRO 6.A.						
TENENCIA DE LA TIERRA						
CHASCOMUS, 1822						
	PERSONAS		HECTAREAS		PROMEDIO	
1 - 1000	4	8,51	2683,8	0,82		
1001 - 2500	14	29,79	26335,8	8,09		
2501 - 5000	14	29,79	46745,1	14,35		
5001 - 10000	8	17,02	56589,3	17,38		
10001 y mas	7	14,89	193284,9	59,36		
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>325638,9</b>	<b>100</b>		<b>6928,4</b>

CUADRO 6.B.						
TENENCIA DE LA TIERRA						
CHASCOMUS, 1830						
	PERSONAS		HECTAREAS		PROMEDIO	
1 - 1000	22	36,07	9898,2	2,94		
1001 - 2500	13	21,31	23862,6	7,09		
2501 - 5000	11	18,03	36730,8	10,91		
5001 - 10000	5	8,20	33947,1	10,09		
10001 y mas	10	16,39	232113,6	68,97		
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>100</b>	<b>336552,3</b>	<b>100</b>		<b>5517,2</b>

CUADRO 6.C.						
TENENCIA DE LA TIERRA						
CHASCOMUS, 1850						
	PERSONAS		HECTAREAS		PROMEDIO	
1 - 1000	33	35,87	14226,3	4,19		
1001 - 2500	18	19,57	33879,6	9,99		
2501 - 5000	21	22,83	70942,5	20,91		
5001 - 10000	10	10,87	69905,7	20,61		
10001 y mas	10	10,87	150282,0	44,30		
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>339236,1</b>	<b>100</b>		<b>3687,3</b>

CUADRO 7.A.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
RANCHOS. 1822					
	PERSONAS		HECTAREAS		PROMEDIO
1 - 1000	4	10,53	3169,8	1,76	
1001 - 2500	11	28,95	19980,0	11,12	
2501 - 5000	13	34,21	43750,8	24,36	
5001 - 10000	5	13,16	32248,8	17,95	
10001 y mas	5	13,16	80473,5	44,80	
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>100</b>	<b>179622,9</b>	<b>100</b>	<b>4726,9</b>

CUADRO 7.B.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
RANCHOS. 1830					
	PERSONAS		HECTAREAS		PROMEDIO
1 - 1000	18	32,14	13408,2	7,25	
1001 - 2500	15	26,79	26122,5	14,13	
2501 - 5000	13	23,21	43194,6	23,37	
5001 - 10000	6	10,71	35764,2	19,35	
10001 y mas	4	7,14	66339,0	35,89	
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>100</b>	<b>184828,5</b>	<b>100</b>	<b>3300,5</b>

CUADRO 7.C.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
RANCHOS. 1850					
	PERSONAS		HECTAREAS		PROMEDIO
1 - 1000	28	36,84	13481,1	7,26	
1001 - 2500	27	35,53	44066,7	23,73	
2501 - 5000	12	15,79	38142,9	20,54	
5001 - 10000	6	7,89	36887,4	19,86	
10001 y mas	3	3,95	53154,9	28,62	
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>100</b>	<b>185733</b>	<b>100</b>	<b>2443,8</b>

CUADRO 8.A.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
MONTE, 1822					
	PERSONAS	%	HECTAREAS	%	PROMEDIO
1 - 1000	3	16,67	2025,0	1,20	
1001 - 2500	2	11,11	2311,2	1,37	
2501 - 5000	6	33,33	19944,9	11,83	
5001 - 10000	3	16,67	22717,8	13,47	
10001 y mas	4	22,22	121637,7	72,13	
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>168636,6</b>	<b>100</b>	<b>9368,7</b>

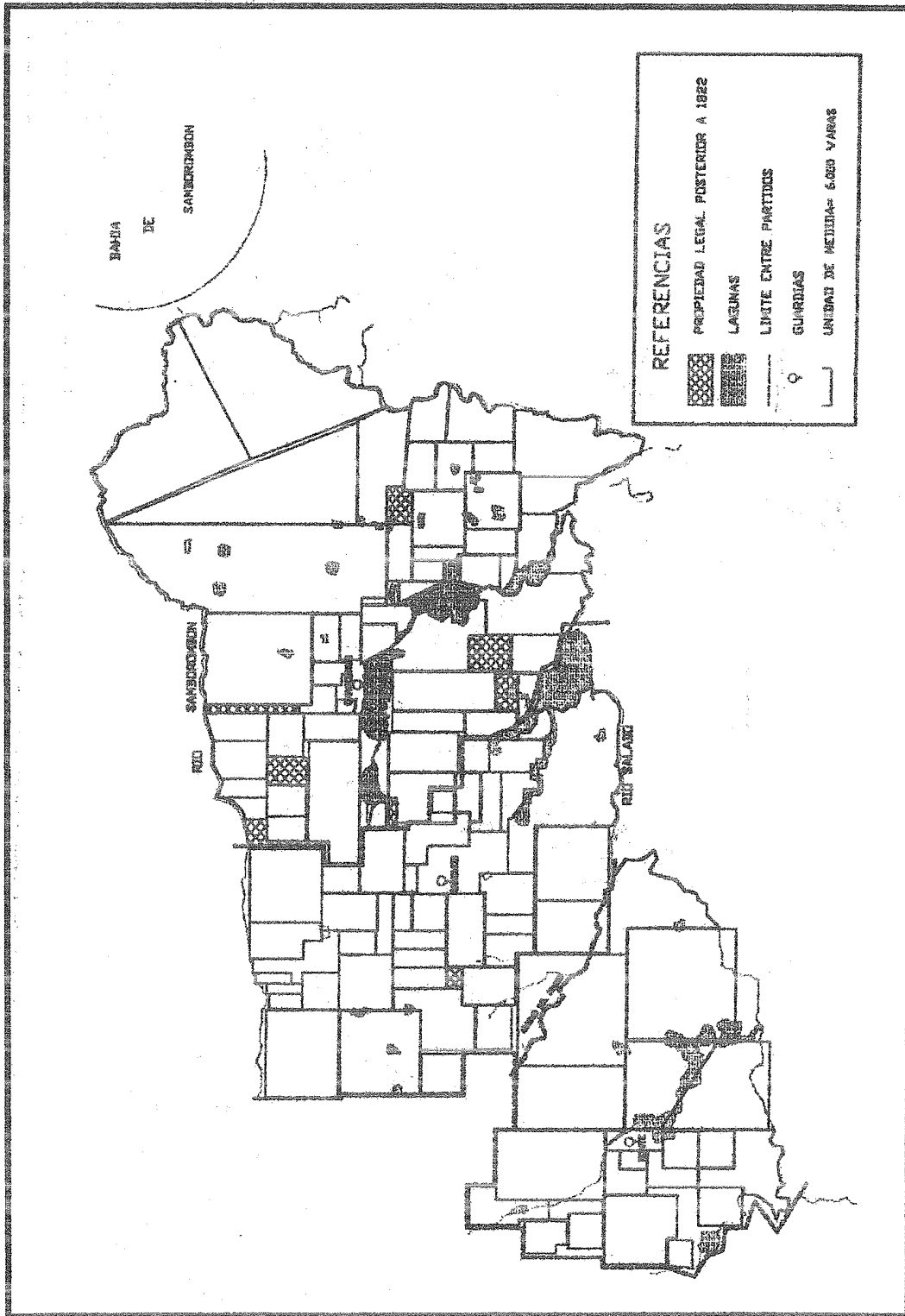
CUADRO 8.B.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
MONTE, 1830					
	PERSONAS	%	HECTAREAS	%	PROMEDIO
1 - 1000	2	11,11	1117,8	0,66	
1001 - 2500	3	16,67	5686,2	3,36	
2501 - 5000	6	33,33	20071,8	11,85	
5001 - 10000	4	22,22	27008,1	15,94	
10001 y mas	3	16,67	115554,6	68,20	
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>169438,5</b>	<b>100</b>	<b>9413,2</b>

CUADRO 8.C.					
TENENCIA DE LA TIERRA					
MONTE, 1850					
	PERSONAS	%	HECTAREAS	%	PROMEDIO
1 - 1000	3	16,67	1590,3	0,94	
1001 - 2500	2	11,11	3153,6	1,87	
2501 - 5000	5	27,78	15414,3	9,12	
5001 - 10000	6	33,33	43999,2	26,03	
10001 y mas	2	11,11	104849,1	62,04	
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>169006,5</b>	<b>100</b>	<b>9389,2</b>

Trabajos y Comunicaciones (2ª Época) • Nº 25

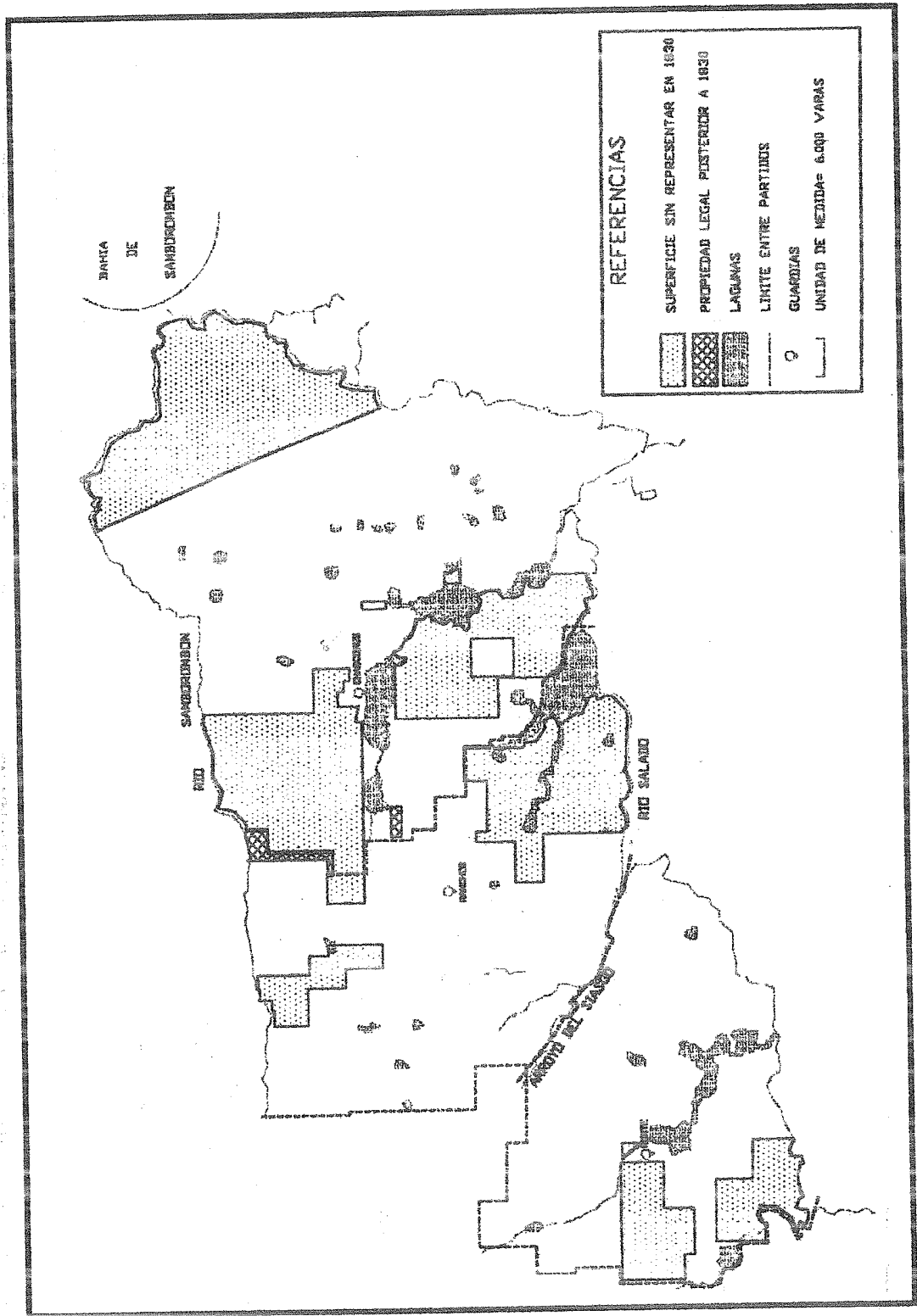


### Registro gráfico para 1822

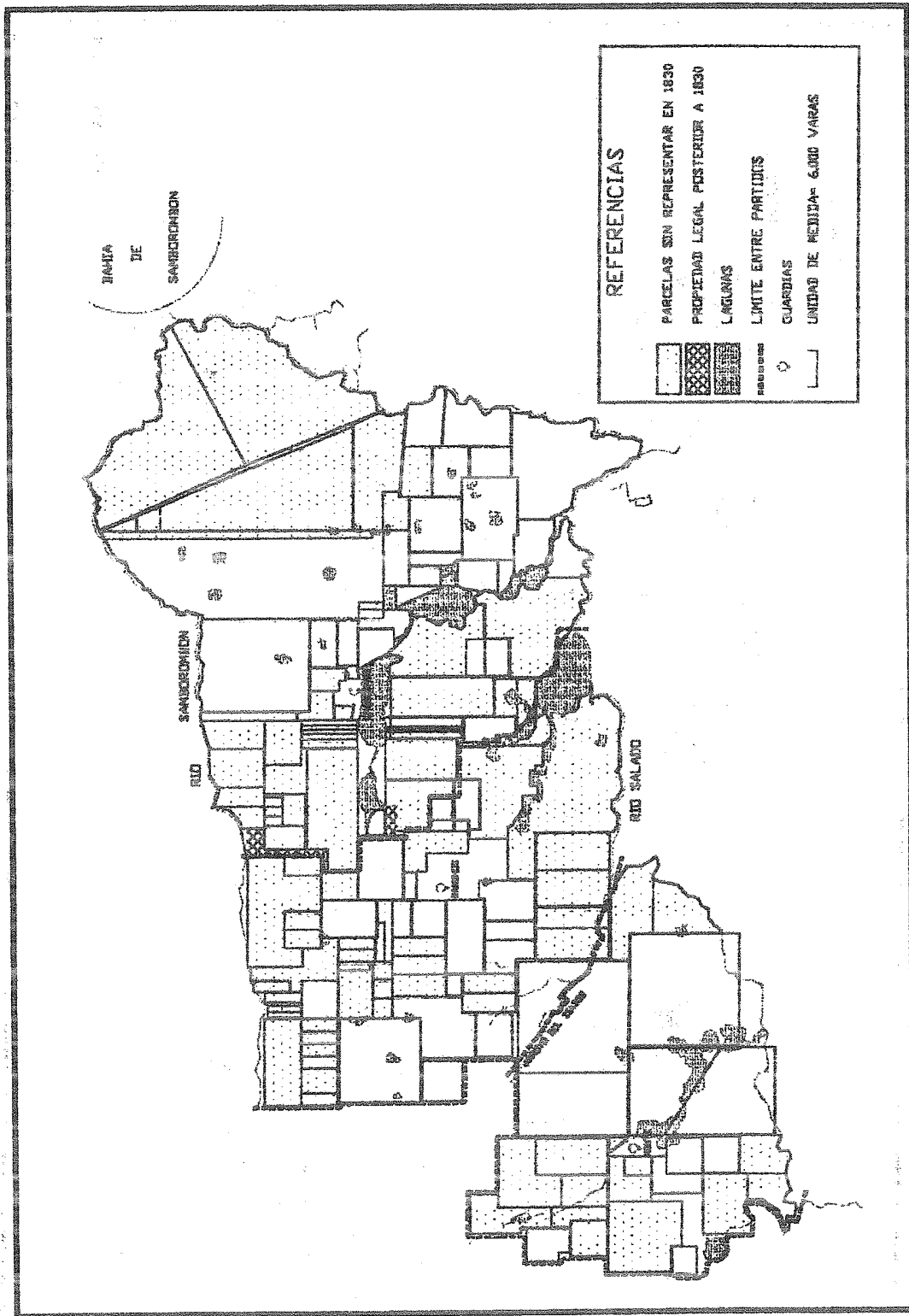


### Registro gráfico para 1830: Representación Espacial

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25



### Registro gráfico para 1830: Representación Parcelaria



# Registro gráfico para 1850

Trabajos y Comunicaciones (2ª Epoca) • Nº 25

