

La tierra pública periurbana: arrendamiento, enfiteusis y ventas en el entorno agrario de Buenos Aires (San José de Flores, 1800-1862)

Periurban public lands: lease, enfiteusis and sales in the agricultural environment of Buenos Aires (San José de Flores, 1800-1862)

María Valeria Ciliberto

CONICET

Departamento de Historia

Centro de Estudios Históricos (CEHis)

Grupo de Investigación: “Problemas y Debates del Siglo XIX”

Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata

mciliber@mdp.edu.ar

Resumen

Las distintas cuestiones vinculadas al traspaso de las tierras públicas a manos particulares (en usufructo y en propiedad plena) en la campaña bonaerense del siglo XIX han suscitado el interés de diversos investigadores que, a partir de estudios de casos mayoritariamente vinculados a la dinámica de expansión de la frontera sur, delinearon las modalidades generales del proceso.

Abordando el estudio de los distintos modos de acceso a la tenencia y propiedad de la tierra, en el contexto de la venta de los terrenos fiscales situados en el entorno agrario de la ciudad de Buenos Aires, pretendemos sumar al conocimiento de esta dinámica las particularidades de un área de muy antiguo asentamiento y ocupación productiva, con una larga tradición de arrendamiento de tierras de “pan llevar” de antigua propiedad eclesiástica y una agricultura mercantil de pequeños y medianos productores orientada al abasto urbano.

Palabras claves: espacio periurbano – Estado – tierras usufructo – propiedad



Abstract

The various issues related to the transfer of public lands to private hands (in full use and ownership) in the campaign bonaerense the nineteenth century have attracted the attention of several researchers who, from case studies, mostly related to the dynamic expansion the southern border, outlined the general process.

Approaching the study of different modes of access to tenure and land ownership in the context of the sale of the land tax in the agricultural environment of the city of Buenos Aires, we intend to add to the knowledge of the particularities of this dynamic an area of ancient settlement and productive employment, with a long tradition of leasing land to “*pan llevar*” of former church property and commercial agriculture small and medium producers, supply-oriented city.

Keywords: periurban area - State - land - use – Property.

Introducción (*)

Las distintas cuestiones vinculadas al traspaso de las tierras públicas a manos particulares (en usufructo y en propiedad plena) en la campaña bonaerense del siglo XIX, han suscitado el interés de diversos investigadores que, a partir de estudios de casos mayoritariamente vinculados a la expansión de la frontera sur, delinearon las modalidades generales del proceso. Desde una perspectiva micro, y en base a un análisis minucioso de mensuras, registros catastrales y notariales, juicios y testamentarias (entre otras fuentes), estas investigaciones precisaron la ubicación geográfica de los lotes de dominio público, las formas de su otorgamiento (enfiteusis, donaciones condicionadas e incondicionadas y premios), las estructuras de tenencia resultantes y los diversos mecanismos de transferencia asociados a la especulación y la concentración. Identificando las distintas etapas de la dinámica de acceso a la posesión y propiedad de la tierra, las peculiaridades de su modalidad en cada espacio local y la diversidad de los actores sociales involucrados, estos trabajos insertaron la problemática en los procesos sociodemográficos, económicos y político institucionales de la campaña porteña del período y cuestionaron las hipótesis más tradicionales que la ligaban exclusivamente a la conformación del latifundio ganadero.(1)

A partir de estos aportes, centramos nuestra investigación en el estudio de los distintos modos de acceso a la tenencia y propiedad de la tierra, en el contexto de la transferencia a manos particulares de los terrenos fiscales situados en el entorno agrario de la ciudad de Buenos Aires.

En el presente trabajo analizamos específicamente la venta de los lotes de propiedad pública ubicados en el partido de San José de Flores, enajenaciones efectuadas en su mayor parte entre 1828 y 1839. Sustentando nuestro análisis en el empleo combinado de planos y registros de operaciones, información patrimonial contenida en testamentarias y fuentes de índole impositiva, ubicaremos las

parcelas fiscales existentes en Flores, precisaremos el número de pobladores que las usufructuaban y periodizaremos la compra-venta de estos lotes, tipificando los mecanismos de venta y traspaso de dominio.

Nuestro objetivo es sumar al ya heterogéneo panorama general estudiado las particularidades de un área de muy antiguo asentamiento y ocupación productiva, con una larga tradición de arrendamiento de tierras de “pan llevar” de antigua propiedad eclesiástica y una agricultura orientada al abasto ciudadano basada, principalmente, en pequeñas y medianas explotaciones de labradores arrendatarios y propietarios.

El recorte temporal propuesto comprende desde el comienzo de la parcelación y enajenación de los terrenos del partido (dinámica que coincide con el mayor interés en la compra de tierra pública y la primera “oleada de denuncias”(2) junto con el aumento de conflictos judiciales por la propiedad de la tierra(3)) hasta la década posterior a Caseros cuando la política de tierras públicas del rosismo es puesta en cuestión. Nos centramos en particular en los años veinte con el inicio del “gran negocio de la tierra pública”, la afirmación del derecho de propiedad plena de la tierra y la confiscación/ venta de los terrenos de la Iglesia vinculadas a la Reforma Eclesiástica. Y en los dos periodos de un gobierno federal que termina hallando en los pequeños y medianos propietarios de las inmediaciones de la ciudad su base social de apoyo.(4)

Las tierras públicas de San José de Flores

La gracia real concedida al procurador Mateo Leal de Ayala por el gobernador Hernandarias constituye el primer indicio de la propiedad a partir de la cual se originará el pueblo y, luego, el partido de San José de Flores. Esta donación realizada en el año 1609, comprendía una fracción de tierra de 500 varas de frente por legua y media de fondo sobre el Riachuelo de los Navíos, contigua a la chacra que Ayala había adquirido por compra a Juan García Tamorejo.(5)

Estas tierras registraron varios propietarios hasta que fueron adquiridas en 1776 por Don Juan Diego Flores, quien al parecer las ocupaba y usufructuaba con anterioridad a la transacción.(6) La chacra de quinientas varas de frente sobre el Camino Real y una legua de fondo ocupaba un área geográficamente intermedia. La parte alta de la misma (donde posteriormente se ubicará el casco fundacional del pueblo) conformaba una meseta que, cruzada por los arroyos Maldonado y Cildañez, ofrecía los suelos mejor drenados para el cultivo. Hacia el sur, en cambio, la barranca que se extendía hasta la orilla del Riachuelo componía una extensa zona pantanosa de límites imprecisos, inundable por lluvias y crecidas (Bañado de Flores).

Estos terrenos, realengos de acuerdo con las Leyes de Indias, fueron sin embargo incluidos en las mercedes repartidas por Hernandarias, lotes que, al

tener como frente el Riachuelo y laterales a medio rumbo (S. E. a N. O.), fueron medidos desde la “barranquilla”. De esta manera, las tierras realengas consideradas “*de pan llevar*” fueron adjudicadas a nuevos propietarios quienes tampoco respetaron la reserva del bañado. Simultáneamente, una cantidad imprecisa de pobladores se asentó en el lugar interpretándose, en este caso al pie de la letra, la disposición que las consideraba “*del común*”.

A principios del siglo XIX, el inicio del loteo y venta de la chacra de Juan Diego Flores y la conformación del pueblo (en terrenos donados por el hijo de éste) sobre el Camino del Oeste renovaron el proceso colonizador del área y la *mise en valeur* de estas tierras. Durante toda la primera mitad de este siglo, un sostenido incremento demográfico animó el crecimiento y la prosperidad en el área de una agricultura ligada al aprovisionamiento urbano, basada en pequeñas y medianas explotaciones de labradores arrendatarios y de propietarios medianamente capitalizados. Agricultura frutihortícola, cerealera y forrajera cuyo rápido desarrollo facilitó, además, la consolidación de grandes chacras y casas quintas mercantiles propiedad de la élite porteña empresarial de la época. Incluso luego, el desarrollo económico del partido descansará en el florecimiento de una agricultura comercial que ocupaba a más de la mitad de los agricultores (propietarios y arrendatarios) y a buena parte de los trabajadores rurales dependientes registrados por el censo de 1869 en la campaña próxima.(7)

En paralelo, este proceso se tradujo en una rápida valorización de los terrenos. Las tasaciones de parcelas incluidas en 61 inventarios de bienes post mortem de vecinos de Flores efectuados durante el período estudiado, no reflejan los precios de mercado pero si nos permite delinear una curva de precios promedio coincidente con las tendencias reconstruidas por estudios realizados en base a muestras más representativas.(8) Las valuaciones evidencian hasta 1819 el estancamiento del valor medio de la hectárea, seguido de un movimiento de ascenso mantenido durante una década (cuando se intensifica el loteo, la hectárea pasa de una valuación promedio de 161,5 pesos fuertes a otra de 354,6 pesos fuertes) y otro de descenso entre 1830 a 1849 (136,6 pesos fuerte la hectárea) que muestra dos picos de aumento simultáneos a la primera depreciación de la moneda y a los bloqueos del puerto de Buenos Aires (entre 1826-29 y 1844-45). En el corto lapso que media entre 1850 y el fin del año 1862, el incremento del valor de los terrenos registrado es tan marcado que, entre los años 1858/62, el precio de inventario promedio de la hectárea alcanza en Flores y Belgrano (jurisdicción escindida de la primera en 1854) los 2.299,3 pesos fuertes.(9)

Recordemos que este proceso tiene lugar en un área estrechamente ligada al ritmo y características del desarrollo urbano. Se trata de un espacio de muy antiguo asentamiento y ocupación productiva, en el que se encontraban las chacras y quintas más rentables de la campaña propiedad de la elite porteña y,

sobre todo, de la Iglesia (establecimientos productivos generalmente arrendados). Desde fines del siglo XVIII, algunas de estas extensas propiedades habían pasado a manos del estado, como bienes de Temporalidades primero y, a partir de la Reforma Eclesiástica de Rivadavia, como parte del patrimonio de las órdenes e instituciones afectadas por las incautaciones.

Hacia fines de la década de 1820, son varias las medidas específicas que se suman a la normativa general relativa a la tierra pública implementadas por el Estado tendientes a determinar la ubicación exacta de estos terrenos y aclarar la situación respecto a su tenencia y usufructo.⁽¹⁰⁾ Vinculado al accionar de la Comisión de Solares de Flores, en 1829 el agrimensor Enrique Jones efectúa una *“Mensura general de los terrenos del estado en San José de Flores”*.⁽¹¹⁾ En ese mismo año, el Superior Gobierno, en cumplimiento del decreto de mayo de 1828, comisiona a otro profesional (Feliciano Chiclana) para *“tomar conocimiento de los terrenos de pan-llevar”* de propiedad estatal situados en los partidos de San Isidro, San José de Flores y Quilmes.

Según este agrimensor, las particularidades del proceso colonizador del espacio agrario aledaño a la ciudad explican que en toda el área periurbana, *“... solo se hallan en el DLA pertenecientes al Estado, aquellos [terrenos] cuyos derechos le han sido retrovertidos por compras o transacciones tenidas con los sucesores de los primeros agraciados [por los primeros repartos de mercedes], o bien en razón de la ocupación hecha de las temporalidades de las Instituciones Religiosas que han sido extinguidas”*.⁽¹²⁾ En función de ello, y por los muchos inconvenientes que encuentra para dar cumplimiento a su tarea, Chiclana concentró sus esfuerzos solamente en ubicar las subdivisiones de las parcelas *“de Temporalidades”* que no estaban en conocimiento de la Colecturía General. El plano de mensura de Jones y la relación de pobladores de terrenos de propiedad del estado elevado por Chiclana a la Comisión en agosto de 1831 constituyen la base a partir de la cual construimos nuestro propio inventario de las tierras públicas del partido.

Excluyendo de esta lista a los arrendatarios de La Chacarita, cuya situación a lo largo de este período analizaremos con detalle en el próximo apartado, ubicamos un total de 57 pobladores usufructuando las 922,20 hectáreas de pertenencia pública registradas en la jurisdicción de Flores. En estos casos, la diversidad de las formas de tenencia parece ser la regla, algunos de ellos cuentan con población establecida y posesión reconocida mediante el pago de un canon anual (la mayor parte de las veces adeudado), mientras que otros son primeros denunciantes de estos terrenos en enfiteusis, tenedores por compra de derechos sobre los mismos o simples ocupantes sin título legal.

La heterogeneidad también es el aspecto a destacar en lo que respecta a la calidad y extensión de las parcelas pobladas. La lista incluye tierras de bañado y *“de alto”*, terrenos con mejoras introducidas por anteriores arrendatarios y baldíos sin cultivo ni cercado, áreas que van de las 0,7 a las 116 hectáreas. No

obstante, la distribución de frecuencia de las superficies de estos lotes muestra que el 56,6% de los arrendatarios/ ocupantes de terrenos públicos poseía entre 1 y 9 hectáreas (34 casos, que suman 179,46 has.), concentrándose el mayor número de los mismos en la franja que aglutina a los lotes de entre 6 y 7 (14 registros, 93,55 has.). Pero, junto a este segmento numéricamente mayoritario de suponemos pequeños productores que accede a la tierra pública, identificamos un grupo muy reducido de tenedores de más de 50 hectáreas que concentran casi el 34% del total de la tierra considerada (3 personas, 307,64 has).

De esta manera, sólo en lo referido a la extensión de los terrenos, hallamos entre los poseedores de lotes de dominio público la misma polarización que encontramos entre los propietarios de tierras del partido. La situación de los primeros casi no difiere de la de los quinteros pequeños propietarios del distrito: en el Flores de la primera mitad el siglo XIX, el establecimiento de quinta promedio cuenta con una extensión de casi 7 hectáreas (“establecimiento típico” reconstruido en base a los valores medios de los rubros tasados en 22 inventarios de quintas efectuados entre 1800 y 1849). E, incluso entre fines de la década de 1820 e inicios de la siguiente, cuando los precios de los terrenos verifican su primer alza, los inventarios muestran una reducción de esta superficie media.(13)

Cuadro I: Distribución de frecuencia superficie terrenos públicos, San José de Flores (1829-1831).

Superficie en has.	Nº de casos	Superficie total en has.	Promedio superficie en has.
> = 5	13	30.98	2.98
05/01/10	22	149.35	6.79
10.1 - 15	10	124.29	12.42
15.1 - 20	2	33.55	16.77
20.1 - 25	1	20.47	20.47
25.1 - 30	3	80.73	26.91
30.1 - 40	1	134.95	33.73
40.1 - 50	1	40.21	40.21
Más de 50.1	3	307.67	102.55
Sin datos	1		
Total	60	922.20	15.37

Fuente: AHGyC, Mensura general de los terrenos del Estado en S. José de Flores practicada con intervención de la Comisión de Solares de dho pueblo por el agrimensor público Don Enrique Jones en 1829. Mensura de Capital Federal N° 16: Duplicado de mensura de un terreno de Da Mercedes Córdova en el “Monte Castro” (1831).

Tenemos que considerar junto a estas parcelas aquellas incluidas en la suerte principal y en la de cabezadas arrendadas en La Chacarita, 91 lotes que comprendían 2364,60 has. En estas *“tierras que fueron de los jesuitas”* ubicamos establecidos 80 arrendatarios. En conjunto, entonces, las hectáreas de dominio público existentes en la jurisdicción abarcaban unas 3.286,80 hectáreas, superficie que, entre 1829 y 1831, estaba subdividida en su usufructo entre 137 arrendatarios/ pobladores.

Durante la década de 1820, cuando la venta de los terrenos de la antigua chacra de Flores se dinamiza y, en el contexto general de la campaña, se verifica un mayor interés por la compra de tierra pública con la primera “oleada de denuncias”,(14) la continuidad de la cesión de la tenencia y usufructo mediante el arrendamiento, y no la venta de las tierras del Estado del partido, parece ser la política implementada al respecto por los distintos gobiernos.(15) No obstante, los pocos registros de operaciones de compra- venta de parcelas de propiedad estatal que hemos podido localizar presentan particularidades comunes que los tornan interesantes. Se trata de 5 enajenaciones que involucran, en todos los casos, a terrenos de la Iglesia confiscados por el Estado en el marco de la reforma rivadaviana, que son adquiridos por sus nuevos propietarios en “pública subasta”.(16)

Estas transacciones, efectuadas en 1823 y 1828 por oferentes que además adquieren otras propiedades rematadas en las inmediaciones de la ciudad, son saldadas al contado en pesos y en bonos al 4 y al 6%.(17) Se trata, entonces, de tenedores de billetes de la deuda pública consolidada que encuentran en estas subastas la oportunidad de invertir títulos públicos (ya depreciados) en la compra de las valorizadas chacras y quintas antes arrendadas por las órdenes religiosas. En una sola oportunidad, el comprador (Miranda) es un antiguo arrendatario poblador del terreno, probable beneficiario del decreto de diciembre de 1827 que otorgaba preferencia para la compra a los poseedores que *“hubiesen hecho mejoras”*.(18)

La suerte conocida por “de las Huérfanas” o chacra de “Los Remedios” es adquirida en almoneda pública en 1828 por Clemente Miranda, quien desde 1823 la explotaba en sociedad con Domingo Olivera en calidad de únicos arrendatarios de la Hermandad de la Santa Caridad de Jesús. La suma total del pago efectuado por Miranda alcanzó los 13.396 pesos, suma considerable pero muy inferior a las registradas en las tasaciones de terrenos de particulares del mismo período. Una vez concretada la transacción, Olivera (en posesión de la

chacra desde el momento mismo de la compra) extendió los límites de la misma solicitando en enfiteusis las tierras de bañado contiguas a la misma “*con arreglo al superior decreto de 15 de mayo de 1828*”.(19) Consolidada de esta manera la propiedad, al fallecimiento de su titular (en 1866), los Remedios contaba con una superficie de 269,15 has -sin incluir las 36 cuadras cuadradas de bañado, dos potreros y una chacra anexa de más pequeñas dimensiones (de 12 y 19 cuadras cuadradas respectivamente)-, siendo una de las explotaciones más extensas y capitalizadas de Flores.(20)

Las solicitudes de enfiteusis de tierras del bañado elevadas a la Comisión de Solares de Flores en virtud de la normativa que regulaba su implementación, constituyen casi los únicos datos vinculados a las tierras públicas de la jurisdicción que registra la *Escribanía Mayor de Gobierno* durante la década de 1820. Verificamos para el período un total de 20 denuncias de terrenos en enfiteusis (solicitudes que sólo comprenden al 22% del total de hectáreas de propiedad pública identificadas en el partido), correspondiendo un tercio de las mismas a pobladores del bañado y, el resto, a varios ocupantes de las inmediaciones del mismo.(21)

De acuerdo con la “*Relación de los terrenos de propiedad del Estado, de la clase de Chacras ó de pan llevar*” realizada en 1831 por Chiclana, 23 “poseedores” ocupaban las tierras bajas ubicadas entre las Barracas y el Riachuelo, usufructuando superficies menores a las 21 hectáreas en el 65,2% de los casos (15 casos, con entre 2,12 y 20,46 has).(22) En efecto, las presentaciones comprenden en su mayoría pequeñas extensiones -inferiores a las 10 hectáreas- que, en conjunto, alcanzan a representar el 64% de las 203,51 hectáreas denunciadas en la jurisdicción. Iniciadas por “*antiguos pobladores*” o sus herederos, no son pocas sin embargo las solicitudes formalizadas por nuevos poseedores que, en algunos casos, al momento de efectuada la mensura todavía no cuentan con “*población, zanjeo, ni cultivo*”. A pesar de la escasa calidad de los terrenos del bañado para el cultivo, a la fecha de la relación lo “*edificado, cercado y plantado*” en estos lotes ha sido objeto de varios traspasos entre distintos titulares, quienes adquieren con la compra de las “mejoras” derechos de posesión sobre la tierra.

Los precios involucrados en estas transferencias, casi todas ellas realizadas entre el momento mismo de otorgada la enfiteusis y mediados de la década de 1830, reflejan la rápida valorización de estas quintas y potreros de alfalfa estrechamente vinculados al abasto mercantil urbano. Los montos pactados oscilan, según el año y la extensión de las parcelas, entre los 300 y 940 pesos (en 1829, 43 y 202 pesos fuertes respectivamente) y desde 800 a 1500 pesos moneda corriente para 1833/35 (115 y 212 pesos fuertes respectivamente). La celeridad del alza de los precios es evidente si consideramos que un mismo lote, ubicado en el bañado y de escasas 4 cuadras, denunciado en enfiteusis en 1828, es objeto

de tres traspasos consecutivos en el corto plazo que media entre 1830 y 1835, pagándose por el primero 300 pesos moneda corriente, por el segundo más del doble (650 pesos m/c) y por el último 800 pesos moneda corriente (43,3, 92,1 y 115 pesos fuertes respectivamente).(23) Si tenemos en cuenta que estos valores comprenden no sólo el derecho a la población (cultivos y construcciones) sino también la obligación de pagar el canon “*que imponga el Estado*”, son en conjunto más elevados que el monto promedio del arrendamiento anual de quintas de propiedad privada que, entre 1830 y 1833, alcanza los 533 pesos moneda corriente (78 pesos fuertes promedio aproximadamente).(24)

De esta manera, acorde con la reglamentación de la nueva ley de enfiteusis para tierras de agricultura de 1828, las denuncias aceptadas en 1829 permitieron a algunos de los ocupantes de reciente asentamiento en las tierras públicas del partido regularizar su situación. Mientras que para varios de los pobladores de antigua y reconocida posesión las mismas constituyeron un medio para extender la superficie arrendada (denunciando, luego de comprar nuevas “*acciones al terreno*”).

Para todos ellos, la enfiteusis significó el paso previo a la propiedad: diez años más tarde, “*bajo la influencia de las benignas disposiciones de V. E.*” Juan Manuel de Rosas, nuevos y viejos pobladores apelaban a su condición de buenos federales y, además enfiteutas, para solicitar la compra de los terrenos que usufructuaban. Entre 1836 y 1838 todos ellos se convirtieron en propietarios, pasando a dominio privado con estas ventas 174,66 de las 203,51 hectáreas denunciadas a fines de la década del '20.

Al mismo tiempo, otros ocupantes de tierras públicas de la jurisdicción (no denunciantes) adquieren lotes en virtud de los decretos ratificados por el Superior Gobierno en el año 1836 (un total de 252,78 has. repartidas entre 7 compradores). También se trata en su mayoría de arrendatarios anteriores poseedores de las suertes enajenadas, aunque se distinguen de los precedentes por el hecho de acceder mediante estas ventas a la propiedad de parcelas de mayor superficie (36,11 has. promedio frente a 11,66 has. de los primeros). Los únicos dos compradores que no registran asentamiento previo en el partido, ofrecen un perfil que los aleja de toda posible especulación inmobiliaria: adquieren terrenos de extensiones medias, situados en los bajos de Flores, respetando los precios y tiempos de pago oficiales. Todas estas operaciones fueron saldadas abonando montos inferiores a los 200 pesos (poco más de 25 pesos fuertes) resultantes de tasaciones de entre 25 y 50 pesos la cuadra cuadrada (equivalentes en 1836 a 3,5 y 7 pesos fuertes) y, en su mayoría, al contado.(25)

Recién en la década de 1860, con las modificaciones de la ley sobre tierra pública, la *Escribanía Mayor de Gobierno* recibe nuevas solicitudes de compra de terrenos de dominio público en Flores. Se trata ahora de sobrantes adyacentes a

propiedades particulares, pequeñas superficies cuyas tasaciones (cercas a los 800 y 4000 pesos moneda corriente -32 y 160 pesos fuertes respectivamente- la cuadra cuadrada según se trate de tierras de bañado o altas) nos remiten a un contexto completamente distinto al analizado.(26) Poco suman en cuanto a hectáreas transferidas, de hecho casi el 50% de la tierra pública del partido ya había sido enajenada durante el rosismo.

La Chacarita del Colegio

Antigua propiedad de la Compañía de Jesús, las primeras referencias de la *chacarilla de los jesuitas* las hallamos en la mensura ordenada en 1608 por el Cabildo de Buenos Aires, donde se ubica a dos leguas al oeste de la “ciudad” los terrenos cedidos por el gobernador Hernando Arias de Saavedra a los religiosos de San Ignacio de Loyola. Originalmente conformada por diez de las veintidós primeras suertes otorgadas en merced por Juan de Garay, la Compañía fue adquiriendo entre 1614 y 1746, mediante nuevas donaciones y compras, las prolongaciones o cabezadas de esos terrenos.(27) De esta manera la chacra, cuya producción se destinaba a proveer de alimentos a sacerdotes y pupilos del entonces Colegio de San Ignacio, contaba con una extensión aproximada de 1.642 hectáreas – superficie que no incluye las calles internas de doce varas de ancho, aunque sí considera las cabezadas cuya propiedad cuestionada por los linderos dio lugar a largos juicios contenciosos-. (28)

Al momento de la expulsión de la orden, el perfil productivo de la chacra refleja la lógica económica propia de los establecimientos rurales jesuíticos: integración de múltiples actividades orientada al autoabastecimiento y al mercado, importante dotación de mano de obra esclava combinada con el recurso a diversas formas de trabajo contratado y amplia difusión del arrendamiento en semillas (que, asociado a la producción cerealera directa, potenciaba la inserción mercantil de la hacienda).(29) Administrada por la Junta de Temporalidades desde el alejamiento de los ignacianos, en 1784 La Chacarita - ya desagregada del complejo productivo de la orden en la campaña rioplatense- pasa a depender del recientemente fundado Real Colegio de San Carlos. Con la ruptura del vínculo colonial, su gestión y propiedad será retrovertida al estado, para volver a manos del Colegio Seminario recién después de la caída de Juan Manuel de Rosas.

Desde fines del siglo XVIII, la lógica económica de las distintas administraciones privilegió el arriendo de los lotes por sobre la producción directa, incrementado el número de arrendatarios, aumentando la renta promedio ingresada por los mismos e incluyendo otros colonos que pagaban un canon en plata. Con este esquema, para los años 1798-1806, la suma de los ingresos derivados de las ventas de las fanegas de trigo y los pagos en plata percibidos por arriendos alcanzaban a cubrir más del 50% de los gastos totales de la chacra.(30) Ya en

el siglo XIX, la política del gobierno porteño respecto a La Chacarita continuó propiciando el afincamiento de nuevos arrendatarios y asegurando la permanencia de los ya instalados. La justicia priorizó la *“antigua y pacífica posesión”* de los pobladores en caso de conflicto, e indirectamente los favoreció rescindiendo por ley las ventas de los bienes de Temporalidades efectuadas *“durante el período de la revolución con lesión enormísima”*, pautando además su posible enajenación sólo mediante la almoneda pública.(31)

A lo largo de la década de 1820 distintas solicitudes de mensura ordenadas por el Departamento Topográfico, sumadas al decreto de octubre de 1829 -que dispuso la división en suertes de quintas (de 500 varas de frente y 1.000 varas de fondo) de los terrenos pertenecientes a La Chacarita y su posterior arriendo- reflejan el interés oficial por incrementar las rentas producidas por estas suertes sin perder su propiedad.(32) A fines de 1822 es acordado con 35 nuevos arrendatarios el traspaso de los derechos de usufructo de 1.174,58 hectáreas mensuradas en las suertes de cabezadas por el agrimensor Narciso Parchappe recién siete años después. Además, al término de 1829 los poseedores no propietarios que se establecen en los terrenos del Colegio como resultado del mencionado decreto llegan a ocupar en las suertes principales una superficie estimada en 1.190 hectáreas.

De este modo, los 80 arrendatarios que, según las anotaciones de Parchappe, para fines de 1829 poblaban las 91 parcelas de La Chacarita ocupaban el 62,6% de las 3.774,88 hectáreas adjudicadas a la propiedad (2.364,60 has.). Poco de la superficie restante quedaba de hecho libre, apenas 44 hectáreas registradas como *“campo desocupado”* se agregaban al área de edificios, montes y huerta (165,08 has.) y a las 1.201,19 hectáreas reservadas para la ubicación del proyectado pueblo Chorroarín (en total, 1.410,28 has.).(33) Debemos aclarar que la mensura general practicada por Parchappe ese mismo año, al otorgar a las cabezadas un fondo de legua y media, extendía el área que por decreto debía subdividirse para su arriendo incluyendo *“mucho más terreno de lo que legalmente le pertenecía a la Chacarita”*, operación por la que en su opinión (obviamente discutida por los linderos) *“... no se hacía otra cosa que juntar un terreno que legítimamente pertenecía al Estado de la Provincia de Buenos Aires, desde que él no reconocía otro dueño a título de dominio ...”*.(34) Las condiciones generales de tenencia y usufructo de estos terrenos, teóricamente ajustadas a una normativa común, registran en La Chacarita algunas particularidades. De acuerdo con las listas de arrendatarios entregadas en noviembre de 1829 por el Presbítero Pedro Fernández, administrador saliente, a Anselmo Fariás, nuevo encargado del establecimiento, los cánones continúan combinando la entrega de semillas con los pagos efectuados en dinero. Sobre los 70 inquilinos relevados por Fernández, la proporción de aquellos que pagan con fanegas de trigo alcanza al 48,6%, es decir, no han reducido su número en relación a los

datos precisados para fines del siglo XVIII, aunque ahora se concentran casi exclusivamente en las tierras pertenecientes a las suertes de cabezadas (20 de los 36 poseedores registrados en el plano de Parchappe, 680,62 has.). El total de fanegas percibidas en este concepto asciende a las 164,5, incluyéndose pagos que van de las 1,5 a las 17 fanegas que comprometen el arriendo de 33 lotes de los cuales conocemos la superficie de sólo 24 (749,38 has.). No obstante estas diferencias en los cánones, la distribución de frecuencia de estos valores ubican a la gran mayoría de estos pobladores en parcelas no mayores de 21 hectáreas y abonando por su posesión unas 4 fanegas promedio.

En contraste, los terrenos cuyos arrendamientos son abonados en pesos se ubican todos en la suerte principal de la chacra, comprendiendo la lista a 26 de los 45 arrendatarios incluidos en la mensura de 1829 e involucrando la renta producida por 660,42 hectáreas (sin datos sobre superficie: 10 casos). Los 633 pesos recaudados entre *“los que pagan en dinero”* abarcan una mayor variedad de situaciones en cuanto a montos y superficies, aunque un tercio de los mismos paga 10 pesos promedio por suertes de aproximadamente 12 hectáreas.(35)

A mediados de 1830 otro decreto disponía el arriendo, por un término de ocho años y con un canon anual de diez pesos por cuadra cuadrada, de las suertes de chacra que quedasen baldías en La Chacarita *“con la extensión que aparece en los planos”*. Según el administrador se trataba de 12 lotes que, respetando las superficies consignadas en el plano de 1829, equivalían a poco más de 228 cuadras cuadradas (385 has. Aproximadamente).(36) Debemos señalar al respecto que, a diferencia de los contratos privados pactados desde 1830 habitualmente en libras esterlinas u oro, estos arrendamientos de tierras del estado sufren una significativa rebaja como consecuencia de la pérdida de valor de la moneda de pago, cuya depreciación se acentúa justamente a mediados de la década de 1820. En consecuencia, desde 1826 en adelante, se verifica una menor morosidad en los pagos y un incremento en las cancelaciones de deudas por varios años de canon (gravadas en algunos casos con multas tan elevadas como las sumas comprometidas).(37)

De esta manera, en un contexto de transformaciones productivas en el que los arrendamientos agrícolas se relacionan con nuevos modos de inversión y acción empresarial, hallamos que los pobladores de La Chacarita regularizan cánones fijados en pesos devaluados y en cómodas formas de pago (flexibilizadas en la práctica por las limitaciones de un Estado propietario todavía obligado a respetar ciertos derechos consuetudinarios), beneficiándose además de la estabilidad derivada de una tenencia prolongada en el tiempo.(38) En estas condiciones algunos de los labradores afincados durante esta década iniciaron un proceso de capitalización que los convirtió primero, en propietarios de esclavos y, luego, en dueños de tierras. En efecto, independientemente del tipo de lote consignado, estos arrendamientos suelen incluir a varios titulares de más de una

parcela, algunos de ellos también inquilinos de otras tierras públicas situadas en las cercanías de Buenos Aires e, incluso, a propietarios de quintas y casas quintas en Flores.

Por otra parte, la prosperidad conseguida gracias al desarrollo de una agricultura mercantil intensiva fue respaldada, en varios de estos casos, por concesiones económicas derivadas de los servicios prestados al gobierno en esta época convulsionada por la crisis interna del partido federal y la oposición unitaria. En 1831, el gobierno *“teniendo presente el estado calamitoso en que se halla la campaña y deseando manifestar su protección a algunos de los individuos establecidos en los terrenos de la Chacarita de los Colegiales que han hecho pérdidas de consideración en la desgraciada guerra del año pasado de 1829”*, exoneraba del pago por ocho años (desde el 1 de julio de ese mismo año) a 51 de estos poseedores. En algunos casos, las contratas de los *“exceptuados del pago”* especificaban su obligación de *“poner en beneficio del terreno una cuadra de monte cada año”*, considerándose ésta como cualquier otra mejora realizada en el lote de exclusiva propiedad del arrendatario.(39)

A lo largo de la primera mitad de la década de 1830, el gobernador amplió las atribuciones del administrador Farías facultándolo a extender la duración de los contratos (previa verificación del número de cuadras asignadas a cada ocupantes) certificando -en caso de venta o donación de las acciones- el no traspaso del beneficio de excepción del canon, asegurar la recaudación de los arrendamientos adeudados y dirimir cuestiones de límites *“sin que pasen a instancias judiciales”*. Sus acciones y las *“gracias concedidas”* reflejan que el objetivo del gobierno respecto a La Chacarita continuaba sin modificaciones: *“conservar íntegramente la propiedad de los terrenos”*, verificando incluso que ninguna instancia administrativa apruebe solicitudes de compra de estos lotes y hasta anulando enajenaciones ya efectuadas.(40)

Sin embargo, cuando la administración rosista modifica su política de tierras públicas agobiada por la necesidad de amortizar la deuda, los virtuales derechos derivados de las gracias otorgadas y, sobre todo, de la antigüedad de arrendamiento de estos labradores federales no dejarán de ser reconocidos. De hecho, buena parte de estos arrendatarios se convierten en propietarios cuando Rosas ordena la venta de las propiedades de Temporalidades alegando que éstas *“absorben lo poco que producen en los gastos de su conservación”*, y muchos más acceden a la propiedad gracias a la ley que dispone enajenar no sólo las 1.500 leguas de las dadas en enfiteusis sino también las *“demás baldías que pertenecen al Estado”*.(41)

***“Aprovechando las paternas disposiciones de V. E. hacia la clase labradora y patriota”*. Las ventas de La Chacarita**

De las 94 operaciones de venta de tierras públicas situadas en los entornos rurales de la ciudad detalladas en el *Registro de arrendamientos y enfiteusis*

ventas entre los años 1835 y 1839, 62 corresponden a parcelas ubicadas en La Chacarita del Colegio (1.631,81 has. sobre un total de 18.402,25). La mayor parte de estas transacciones fueron realizadas entre los meses de septiembre y octubre de 1836, inmediatamente después de que la ley autorizara las enajenaciones de los terrenos del Estado. Entre los compradores registrados hallamos tanto a antiguos arrendatarios eclesiásticos y pobladores instalados durante los años '20 y '30, como a poseedores por compra de derechos y a distinguidos federales eximidos del canon. Pagando un promedio de alrededor de 45 pesos fuertes, la gran mayoría de los mismos adquirieron lotes de entre 30 y 40 hectáreas.

Durante el quinquenio comprendidos entre 1834 y 1839 ingresaron a la *Escribanía Mayor de Gobierno* 69 solicitudes de compra de parcelas situadas en La Chacarita, peticiones elevadas en su mayor parte por los pobladores que las arrendaban. Oficialmente aprobadas en su casi totalidad, constatamos la concreción de 56 de estas enajenaciones en los últimos meses del año 1836. Por intermedio de estas transacciones se traspasaron a particulares un total de 1.743,47 hectáreas, repartidas en 43 terrenos situados en la suerte principal de la propiedad y 5 en sus cabezadas.(42)

Los compradores de los 67 lotes en que fueron subdivididas las suertes originales tienen en común el ser reconocidos federales. Sin embargo, sus meritos y responsabilidades frente a la administración rosista eran diversos y, aparentemente, este fue un aspecto tenido en cuenta al momento de “negociar” las condiciones de venta. Para los 35 “*viejos pobladores de La Chacarita*” convertidos en propietarios, la “*antigua posesión*”, derivada de arrendamientos extendidos en el tiempo por entre 10 y 50 años, fue la principal justificación de la preferencia para la compra. El mismo argumento encontramos en las peticiones presentadas por hijos y viudas de anteriores ocupantes (6 casos) quienes, presentándose como herederos del derecho al usufructo de las parcelas en cuestión, manifiestamente asumen la continuidad del arrendamiento adjudicándose las atribuciones a ésta vinculadas.

En paralelo, los demandantes ensayan asegurar la compra reforzando estos derechos consuetudinarios, originados en prácticas y costumbres de arrendamientos compartidas, con la revisión de sus antecedentes y virtudes federales. Algunos lo hacen al presentarse como “*agraciados por el gobierno*” con la excepción del canon de los arrendamientos, otros declarando el haber accedido a los mismos como “*premio*” por servicios militares o por “*fidelidad*” política a la causa federal, mientras que en ciertos casos esta condición es simplemente asimilada a las buenas costumbres, la laboriosidad y la vida familiar. Y en tres casos la filiación es más que directa, se trata de los alcaldes federales del partido.(43)

Contrariamente a lo afirmado en las presentaciones judiciales realizadas luego de Caseros por Eusebio Agüero (designado Rector del Colegio), el ser

reconocido como “buen federal” en ninguna de estas ventas implicó la dispensa del pago de los precios fijados, aunque si se tradujo en rebajas de consideración y, sobre todo, en la flexibilización de los modos de cancelación de los mismos. La única donación de tierras de La Chacarita que podemos documentar es la otorgada a Anselmo Farías, administrador de la propiedad y “*anciano honrado federal*”, quien en 1836 recibe 51 cuadradas y 2 centésimos de otra (poco más de 86 has.) “*en justa remuneración de sus servicios, con la sola condición de proseguir adelante siempre haciendo iguales servicios en el mencionado negocio pacífico de indios amigos*”.(44)

Además del administrador y de los antiguos vecinos pobladores, entre los nuevos propietarios encontramos ocho arrendatarios que manifiestan poseer los terrenos objetos de la petición por compra efectuada a beneficiarios de arriendos agraciados con la dispensa del canon (pese a que el traspaso de estas concesiones había sido expresamente vedado por el gobierno). Las transferencias de tenencias fueron en todos estos casos pactadas con los primeros titulares, individuos afincados en el lugar en virtud del decreto de 1830. Y si bien las ventas fueron aprobadas, ninguna de las transacciones mediadas por este tipo de traspaso -a las que se podría sumar una cesión del usufructo por embargo de acreedores- obtiene rebajas en el precio o facilidades en los pagos, formalizándose éstos siempre al contado.

Un enfiteuta por petición directa y otro por adquisición de acciones completan nuestro cuadro de compradores. A diferencia de los viejos y nuevos arrendamientos - origen de la posesión en los otros casos presentados- la particularidad de la “*posesión enfiteútica*” y el status de las personas involucradas (ambos reconocidos militares federales) probablemente expliquen el que estas compras no sean solicitadas al Gobernador “*como una gracia*”.(45) Sin embargo, estas diferencias en las formas de tenencia y usufructo de la tierra no se vinculan con variaciones en la extensión de las parcelas adquiridas.

En realidad, las superficies de los terrenos registrados en estas ventas no siempre se ajustan a las teóricamente otorgadas en arriendo y/o enfiteusis según las mensuras del gobierno. Porque, si bien encontramos que la buena parte de la tierra enajenada fue subdividida en parcelas de entre 30 y 40 hectáreas respetando el loteo oficial (24 terrenos), el promedio general de los lotes vendidos (26 has.) revela que casi la mitad de las fracciones otorgadas poseía una superficie menor a las 500 varas de frente y 1.000 de fondo previstas por el decreto de 1829 para la instalación de las poblaciones de arrendatarios (32 casos con superficies inferiores a las 26 has, total: 409,71 has.). El cuadro II muestra que el 76% de las tierras transferidas fue adjudicada en pequeñas y medianas parcelas no mayores a las 40 has (61 lotes, total: 1.320,94 has.). En tanto que únicamente seis operaciones comprenden terrenos de mayores dimensiones, tratándose en tres de estos casos

de arrendatarios que adquieren más de una suerte con entre 50 y 120 hectáreas (total: 422,53 has.).

Cuadro II: Distribución de frecuencia superficie terrenos enajenados, La Chacarita 1834-1839.

Superficie en has.	Nº de casos	Superficie total en has.	Promedio superficie en has.
> = 5	5	12.63	2.52
05/01/10	5	36.47	7.29
10.1 - 15	14	179.91	12.85
15.1 - 20	5	87.5	17.5
20.1 - 25	3	67.25	22.41
25.1 - 30	6	165.6	27.6
30.1 - 35	15	482.98	32.20
35.1 - 40	8	288.6	36.07
40.1 - 50	3	140.07	46.69
50.1 - 100	2	160.84	80.42
Más de 100	1	121.62	
Total	67	1.743.47	26.02

Fuente: AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, íbidem cita 41.

Estos “grandes” adquirientes son invariablemente arrendatarios que han comprado a los antiguos titulares “*todo lo poblado en tierras del Estado*”, y que, aparentemente, en este contexto suman la propiedad de estas parcelas como parte de una inversión relacionada con el desarrollo de una agricultura de corte empresarial. Algunos de sus nombres y apellidos se repiten en el *Registro de arrendamiento y enfiteusis ventas* como compradores de terrenos, quintas y casas quintas ubicadas en Flores o en los cuarteles rurales del ejido, propiedades que -según los inventarios post mortem de sus bienes- se insertan en un esquema patrimonial más amplio que incluye, además del arriendo y la compra de tierras periurbanas, la posesión de inmuebles en la ciudad.(46)

Sin embargo, la mayor parte de los arrendatarios compradores de La Chacarita se vinculan a la pequeña y mediana producción, aunque la rentabilidad de la

agricultura intensiva de pequeña escala también nos permite encontrar junto a los muchos modestos labradores devenidos propietarios gracias a la ley de 1836, a varios capitalizados agricultores ex titulares de más de un establecimiento y a algunos otros antiguos pobladores dueños además de chacras y/o quintas en las inmediaciones.(47)

La diversidad de situaciones patrimoniales registrada entre estos nuevos propietarios no impide sin embargo considerar a los pequeños productores como los principales beneficiarios de la venta de las tierras de La Chacarita. Ellos fueron los más favorecidos por el fraccionamiento extremo de las parcelas, las bajas tasaciones de las mismas y, sobre todo, las amplias modalidades de pago aprobadas por el gobierno. A lo largo de los cinco años considerados, la Tesorería provincial percibió por la enajenación de estos terrenos la suma total de 3.767,5 pesos fuertes. En ninguna de las transacciones estudiadas el precio de la hectárea superó los 5 pesos fuertes, fluctuando el valor de la cuadra cuadrada entre los 20 y 50 pesos moneda corriente según el año de la venta y las características del lote transferido (algunos con frentes de 100 varas). Decíamos que la tierra periurbana se valoriza aceleradamente recién a fines de la década de 1840, luego de un período de estancamiento de precios que precisamente coincide con el momento de realización de estas operaciones. No obstante, los valores fijados en estas ventas son mucho menores a los registrados en los inventarios de bienes incluidos en las sucesiones realizadas por estos años (que, tal como apuntamos, no son precios de mercado), aunque son sólo moderadamente bajos si los consideramos en el contexto de caída de precios asociado al incremento de la oferta estatal de tierras de la segunda mitad de la década del '30.(48)

Durante el quinquenio estudiado no se verifican cambios en el valor atribuido a la hectárea, sin embargo los montos de las ventas registran importantes variaciones que no sólo resultan de las obvias diferencias de extensión y características de los terrenos enajenados sino que principalmente se vinculan con las rebajas concedidas por el gobierno a los demandantes en virtud de su historial político y su situación económica (reducciones que en algunos casos alcanzan el 50% de las sumas fijadas). Asimismo, muchos de estos compradores consiguieron disminuir sustancialmente el ya de por sí bajo precio de las parcelas presentando distintas propuestas de pago diferido que, en todos los casos, recibieron la aquiescencia oficial.

El cuadro III resume las diversas alternativas de pago registradas en las solicitudes de venta, junto a los totales en hectáreas y montos en pesos fuertes comprendidos en cada una de las opciones. Entre los 55 casos que precisan la modalidad de liquidación, no hallamos evidencia de pagos efectuados en metálico, la mayoría de las operaciones se concreta en moneda corriente (52 registros al contado o en cuotas), en tres oportunidades en boletos de la deuda clasificada y en un sólo caso combinando el pago al contado en pesos con la entrega de una

letra de crédito. Un peso papel que acelera su depreciación en el lapso 1836/1840, cuando se verifica el mayor número de ventas, y un mercado en el que los billetes de tesorería cotizan a menos de su valor nominal hacen más que evidentes los beneficios derivados de estas formas de pago.(49)

El 46,2% de las hectáreas vendidas se pagaron en moneda corriente al contado, las superficies de las parcelas involucradas en estas 33 operaciones van de 1 a 82 hectáreas, contando la mitad de los terrenos con una extensión menor a las 21 hectáreas promedio (17 lotes, 199,91 has.). Los precios más frecuentemente registrados en estas ventas oscilan entre los 25 y 65 pesos fuertes, montos que además de situarse por debajo del precio promedio de la hectárea señalado son aprobados en la mayoría de los casos como *“libres de gastos de escritura y papel sellado”*, tramites que corren a cuenta y cargo del gobierno. No obstante, las operaciones al contado reportaron al Estado el 46,6% del total de lo producido por estas enajenaciones. Como adelantábamos, optaron por este medio de pago todos los poseedores de arrendamiento por compra a titulares directos y aquellos que realizaron más de una transacción, aunque también fue utilizado por algunos de los pobladores de los más pequeños lotes.

Los boletos de deuda clasificada fueron utilizados por tres compradores para abonar el 4% del total de tierra transferida mediante estas operaciones. Estas ventas también verificadas al contado suponen, sin embargo, en relación a las pactadas en moneda corriente, un significativo aumento del valor adjudicado a la hectárea (promedio: 4,1 pesos fuertes). En oposición, el único traspaso en el que el pago compromete un documento privado de crédito no presenta variación respecto a los precios medios valuándose el lote de 33 hectáreas en 500 pesos moneda corriente (65 pesos fuertes).

El pago a cuotas en moneda corriente constituye la forma concertada en 17 de las 56 ventas realizadas en 1836 (casi un tercio del total de transacciones analizadas). De plazos variables, generalmente relacionados con los resultados de la cosecha, el monto de las cuotas no es tampoco fijado con antelación abonándose *“cualquier cantidad que anticipadamente [el comprador] quiera entregar ... este año si Dios nos favorece con la cosecha y el entrante si no”*. El gobierno autorizó la venta mediante el pago diferido del 36% de las 1.743,47 hectáreas transferidas a particulares durante el período estudiado, representando lo abonado el 39,5% de las entradas registradas en este concepto. La extensión media de los terrenos así adquiridos es de 33 hectáreas, contando 8 lotes con entre 30 y 40 hectáreas -la superficie fijada para los arrendamientos del año '29-. Efectivamente, la mitad de estos nuevos propietarios son labradores establecidos por el decreto de ese año y, luego, agraciados con la dispensa del canon, tratándose en el resto de los casos de *“antiguos poseedores”*, pobladores afincados en el lugar entre 15 y 50 años antes de la compra o sus descendientes.

Cuadro III: Modalidades de pago, ventas suertes principales y cabezadas, La Chacarita 1834-1839.

		Formas de pago											
Año	Ventas N°	Contado		A plazos		Boletos de deuda		Contado letra		Sin datos*			
		Has	Pesos	Has	Pesos	Has	Pesos	Has	Pesos	Has	Pesos		
1834	1					31,13	72,5						
1835	1									14,83			
1836	56	637,04	1.242,5	558,17	1.406	40,36	221,7			164,24	314,5		
1837	5	168,13	361					33	65				
1838	1			49,8	43								
1839	2			20,7	41								
Sin datos **	1									26			
Total	67	805,17	1.603,5	628,67	1.490	71,49	294,3	33	65	205,07	314,5		

Fuente: AHPBA, Escribanía Mayor de Gobierno, íbidem cita 41. * Sin datos sobre forma de pago. ** Sin datos sobre precio.

El pago en cuotas implementado por estos compradores no constituye una modalidad excepcional en el marco de las alternativas de las ventas de tierras públicas del período 1836/1839, ciertamente ninguna de las formas presentadas lo son.(50) Sin embargo, las ventas de La Chacarita efectuadas durante el gobierno de Rosas parecen recortarse del resto al consolidar la pequeña y mediana propiedad de la tierra en el partido de Flores, a partir del reconocimiento de los antiguos y nuevos derechos de sus pobladores. Desde 1840 no se verificaron nuevas enajenaciones de terrenos pertenecientes a La Chacarita. Las cuentas de administración de la finca recién registran datos sobre los lotes de dominio todavía estatal en 1850, cuando el hijo de Farias (quien había asumido las tareas de su padre al fallecimiento de éste) presenta el balance de la situación al respecto. Aclarando que no puede dar relación exacta de todas las ventas efectivamente realizadas (sólo informa de las solicitudes en trámite), calcula la superficie de propiedad estatal en 480,83 has. (65,5% de las mismas ubicadas en las cabezadas). Se trata de 21 suertes, de 4 de las cuales no se conoce dueño mientras que las restantes son ocupadas por 19 arrendatarios.(51) De ellos, tres figuran en nuestra lista de compradores de 1836.

Después de Caseros, la política de tierras públicas del rosismo es puesta en cuestión por las acciones “reparadores” de un gobierno que tiende a interpretar a la misma exclusivamente como “premios y donaciones”. En este nuevo contexto, el decreto de 1855 dispone el arrendamiento de los terrenos públicos situados en la ciudad y los suburbios “*poseídos por individuos que no tienen títulos ni derecho alguno*” y la ley de 1858 denuncia la existencia en la Chacarita de 67 cuadras concedidas por Rosas como donaciones simples y por servicios.(52) En 1859 se ordenaron desalojos y dos años después oficialmente se opusieron “*vicios de nulidad insalvable a todas las enajenaciones hechas por el Gobierno de Rosas de terrenos de la Chacarita*”, fundamentándose éstos en “*la falta de facultad de aquel gobierno para enajenar terrenos que no solo eran baldíos sino consagrados al grande objeto de la educación*” y en el precio de venta de los mismos que, en opinión del Rector del Colegio, “*no solo merece el dictado de lesión enorme sino también de donación graciosa*”. Vinculadas al reconocimientos de servicios prestados a la Federación, las ventas eran consideradas contrarias a “*los intereses y la moral pública*”.(53)

La Chacarita y la ley de 1836:

“nada tuvo de común con la política”

Pese a los argumentos esgrimidos por Agüero, fundamentando la justicia de la restitución a favor del Colegio Seminario de las hectáreas enajenadas por Rosas, 41 propietarios de lotes de La Chacarita se presentaron a revalidar sus títulos en arreglo a lo normado en 1858. Estos expedientes, sin resolución hasta la sanción de la ley de tierras públicas de 1862, se orientaron a demostrar

la propiedad legítima de las parcelas en cuestión destacando la realización de ventas acordadas por un *“justo precio”*, previa posesión reconocida oficialmente (o probada por testigos). Se trataba, en efecto, de *“propietarios labradores honrados y pobres que invirtieron en la adquisición de unos terrenos el fruto de muchos años de trabajo”* [...] *“Ellos compraron de buena fe a un Gobernante que ejercía la autoridad pública y que era reconocida por tal en todo el mundo”*. Además, según sus escritos, era fácil comprobar lo adecuado de los montos abonados, dado que *“hay ventas particulares de aquellas fechas cuyos precios no superaron lo pagado en éstas”*.

Finalmente, el Poder Ejecutivo declaró válidos los títulos de compra de las *“fracciones de la Chacarita”*, con la única excepción del presentado por Anselmo Farías (considerado donación). Los pareceres del Fiscal Especial y del Asesor del Gobierno, Carlos Tejedor y Valentín Alsina respectivamente, otorgaron la base legal para hacerlo al considerar que las enajenaciones estaban comprendidas en la ley de 1836, guardaron el precio legal establecido -a razón de 20 pesos la cuadra cuadrada- y afectaron tierras dadas en enfiteusis o baldías *“en el sentido de que no sostenían entonces ningún Colegio”*. Involucrando a enfiteutas, arrendatarios o poseedores, las ventas no se originaban entonces en servicios prestados a la Causa Federal.(54)

La información generada por los propietarios de antiguas suertes del Colegio evidencia que, en más de la mitad de los casos, estos terrenos no fueron objeto de traspaso alguno en el lapso que media entre 1836-1862 (15 lotes, 440,98 has.). Sin embargo, el 56% de la superficie enajenada durante el rosismo fue transferida entre 2 y 4 veces, conservando extensiones promedio similares a las adjudicadas al primer comprador (19 lotes, 563,57 has.). Los casos relevados no detallan los precios posteriormente abonados por estas propiedades; sin embargo, las tasaciones incluidas en los trámites de sucesión de algunos de estos *“labradores”* reflejan la rápida valorización de las parcelas y la aceleración del alza de sus precios a partir de mediados de siglo. Así, la cuadra cuadrada adquirida en 3,6 pesos fuertes promedio durante la segunda mitad de la década de 1830, ya para 1849 es justipreciada en 91,4 pesos fuertes y un año después en 176,7 pesos fuertes. Al final del período estudiado, el gobierno fijaba como base para el pago de la Contribución Directa una valuación fiscal de 146,1 pesos fuertes la cuadra cuadrada. Al decir del Asesor Alsina, hasta 1850 *“no hubo una alteración muy sensible en el valor de la propiedad territorial”*, pero en el corto lapso comprendido entre inicios de esa década y comienzos de la siguiente las tierras de La Chacarita incrementaron su valor en un 300% anual aproximadamente.(55)

Algunas consideraciones finales

De renovada ocupación productiva a inicios del siglo XIX, el partido de San José de Flores se configura como un pequeño universo de chacras y quintas

cuyo crecimiento se consolida, hasta bien entrada la década de 1860, gracias a la prosperidad de una agricultura fruti-hortícola y cerealera orientada al abasto del mercado urbano. Área agrícola de antiguo asentamiento, alejada de la frontera, la dinámica de traspaso a manos particulares de los lotes de dominio público de la jurisdicción muestra sin embargo que la misma no queda al margen de las diversas disposiciones sobre la tierra estatal implementadas a partir de las necesidades político-económicas de un estado en construcción.

Durante la etapa iniciada luego de la crisis del año 1820, las ideas de una nueva élite dirigente se plasman en distintas medidas de inspiración liberal orientadas a instaurar las bases de un estado dentro de los límites provinciales. En este marco, el gobierno impulsa una política de tierras públicas que, ideológicamente fundamentada en la afirmación de derechos de dominio plenos y absolutos, termina propiciando el inicio del “gran negocio de la tierra pública”. (56) Sin embargo, para la inmensa mayoría de los pobladores de la campaña -pequeños y medianos productores- un programa que articulaba propiedad privada de la tierra, regularización del mercado de trabajo y erradicación de las normas consuetudinarias que regulaban el acceso a los recursos significó una agudización de las tensiones existentes entre la ley, las costumbres y las prácticas campesinas y, en consecuencia, nuevas formas de represión y conflictividad social.(57)

En el caso del partido de San José de Flores, los proyectos reformistas del estado liberal de la década de 1820 conjugaron los primeros ensayos tendientes a un reordenamiento catastral con la realización de ventas capitalizadas sólo por aquellos vinculados al poder político. Constatamos así, junto a la continuidad y generalización de la cesión del usufructo vía el arrendamiento, la enajenación -en pública subasta- de algunas de las grandes chacras del partido confiscadas en el marco de la reforma rivadaviana. En estos casos encontrábamos que, al igual que las ventas de las quintas del ejido de propiedad de las órdenes afectadas, estos remates (financiados en su mayoría con billetes de la deuda pública) beneficiaron principalmente a un segmento muy reducido de comerciantes acreedores del estado y miembros de la élite económica cercanos al gobierno. Como ejemplo de ello puntualizamos la venta de la chacra “Los Remedios”, antigua propiedad del convento de San Miguel adquirida por Domingo Olivera, acaudalado vecino propietario de actuación relevante en la política local después de Caseros.

Simultáneamente, verificamos la denuncia en enfiteusis de un buen número de los terrenos de bañado arrendados por el Estado. La ley de 1828 otorgó a muchos de los poseedores de estos lotes el instrumento adecuado para legalizar su situación y extender la superficie ocupada, significando para algunos el primer paso a la propiedad. Sin embargo, si bien comprobamos la venta durante los años 1836-1838 de las parcelas previamente denunciadas, hallamos que buena parte de las tierras bajas de la jurisdicción continúan siendo de propiedad fiscal hasta, al

menos, fines de la década de 1860 (cuando la Municipalidad reinicia las ventas). (58) Además, las condiciones de tenencia y venta de estas parcelas diferencian la situación de sus pobladores de la de los establecidos en La Chacarita del Colegio, beneficiados en razón de sus virtudes federales, primero, con dispensas del canon y, luego, con facilidades de pago en la compra de los terrenos.

Las ventas de las suertes de La Chacarita sirvieron a los objetivos inmediatos de un gobierno enfrentado a crisis internas y conflictos internacionales, al favorecer a los pequeños y medianos productores, base del consenso federal en la campaña.(59) Pensamos que estas enajenaciones, así como el resto de las transacciones identificadas, muestran cómo las ventas de las tierras públicas del partido efectuadas durante el gobierno de Rosas contribuyeron a consolidar la pequeña y mediana propiedad en el área. Lo hicieron a partir del reconocimiento de tácitos derechos vinculados a la antigua posesión reforzados, en este contexto, por meritorios antecedentes de servicios a la Federación. Por supuesto que ello no impidió que otras ventas y repartos, justificados con idénticos argumentos, convirtieran en propietarios de mayores extensiones a los jueces de paz más distinguidos del rosismo (Martín Farías, Juan N. Terrero y Vicente Zabala).(60) Buena parte de los cuestionamientos impuestos luego por el Rector del Colegio al conjunto de las ventas derivarán de los modos de realización de estas últimas enajenaciones. Sin embargo, las disposiciones sobre tierras públicas posteriores a la caída de Rosas terminarán admitiendo sin lesiones los derechos de los compradores de 1836 (con la única excepción de la donación concedida a Anselmo Farías).

De esta manera, el traspaso a manos privadas de la tierra pública de La Chacarita constituyó uno de los ejes articuladores del proceso de configuración de la estructura de la propiedad rural del área. A lo largo de los años '30, la extensa chacra del Colegio conformó un espacio de compraventa no del todo independiente del mercado inmobiliario privado, pero sí interferido por los proyectos políticos y los requerimientos prácticos de un Estado en construcción. Por otra parte, los conflictos posteriores al rosismo son indicios no sólo del impacto económico derivado de la rápida valorización de la hectárea en las cercanías de la ciudad, sino también del enfrentamiento de distintas representaciones y prácticas sociales en un contexto de resignificación de las relaciones construidas en torno al uso y a las formas de posesión de la tierra. Así, pobladores del área e intermediarios de los nuevos poderes se convierten en protagonistas de nuestros próximos estudios.

Notas

(*) Una primera versión de este trabajo fue presentada en las XXI Jornadas de Historia Económica. Asociación Argentina de Historia Económica. Universidad de Tres de Febrero, Caseros, 2008. Agradezco el comentario efectuado en esa ocasión por la coordinadora de la Mesa de Historia Agraria (Sesión Siglo XIX), Dra. Ana Inés Ferreyra. Agradezco también las sugerencias realizadas por el árbitro anónimo de la revista.

(1) Para el período que nos ocupa, referimos en particular a: Infesta, M. E. *La pampa criolla. Usufructo y apropiación privada de tierras públicas en Buenos Aires, 1820-1850*, La Plata, Publicaciones del Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 2003; Valencia, M. *Tierras públicas, tierras privadas. Buenos Aires 1852-1876*, La Plata, Universidad Nacional de La Plata, 2003; Banzato, G., *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, 2005.

(2) Infesta, M. E. “Estrategias de apropiación privada de tierras nuevas en Buenos Aires en la primera mitad del siglo XIX”, en: Girbal Blacha, N. y M. Valencia (coords). *Agro, tierra y política. Debates sobre la historia rural de Argentina y Brasil*, La Plata, Editorial de la UNLP, 1998, pp. 21-35.

(3) Fradkin, R y N. Robles. “Juicios de desalojo y formas de resistencia subalterna en la campaña bonaerense durante la década de 1820”, XVIII Jornadas de Historia Económica, UNCuyo-CRICYT, Mendoza, septiembre de 2002.

(4) Gelman, J. “Rosas, la construcción del orden y la cuestión agraria en Buenos Aires. Algunas reflexiones a partir de la crisis de 1838-41”, en: *Illes i Imperis*, 5, 2001, pp. 35-52 y “Unitarios y federales. Control político y construcción de identidades en Buenos Aires durante el primer gobierno de Rosas”, en: *Anuario IEHS*, 19, 2004, pp. 359-390.

(5) Juan García Tamorejo había recibido en donación del adelantado Torres de Vera una chacra de 300 varas de frente por media legua de fondo, el 4 de junio de 1588. Carbia, R. D. *San José de Flores (Bosquejo histórico), 1609-1906*, Buenos Aires, Arnoldo Moen y Hno., 1906, pp. 7-8. De esta manera Ayala poseía en propiedad unas 404,5 has.

(6) En 1672 Francisca de Ayala hereda la propiedad, en 1708 sus legatarios (P. Cabrera de Agüero, A. Borhorques de Cordobes, M. Borhorgues y J. Gadea) la venden a A. Fernández de Agüero. Éste la traspasa en 1728 al capital Andrés de Ávila. Luego de su fallecimiento, la esposa de Ávila la enajenó a J. D. Flores en 1776. Sin embargo, ya en 1772, Pedro Pablo Pabón menciona en su “Diario” la chacra de Juan Diego Flores (ubicada a escasas dos horas de viaje desde la ciudad). De Angelis, P. *Colección de obras y documentos relativos a la historia antigua y moderna de las Provincias del Río de la Plata*, Tomo IV, p. 564. Flores poseía además una estancia poblada en tierras realengas en Cañuelas y se dedicaba al negocio de la sal. También ocupó el cargo de Alcalde de la Santa Hermandad en 1744.

(7) Ciliberto, M. V. *Aspectos sociodemográficos del crecimiento periurbano. San José de Flores (1815-1869)*, Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata/ GIHRR, 2004.

(8) Garavaglia, J. C., “La economía rural de la campaña de Buenos Aires vista a través de sus precios: 1756-1852”, en: Fradkin, R. O. y J. C. Garavaglia (eds). *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia 1750-1865*, Buenos Aires, Prometeo Libros, 2004, pp. 107-158. Tal como plantea Garavaglia, la vinculación entre los valores adjudicados por los peritos a los bienes inventariados y los precios de mercado es difícil de establecer, aunque la coherencia interna de estas fuentes junto con la uniformidad de los registros le otorgarían fiabilidad. Sin embargo, para otros autores esta correlación es aún una hipótesis ha constatar. Banzato, G. *La expansión... Op. Cit.*, p. 154. Aún así, las tendencias apuntadas coinciden, desde los años posteriores a 1840, con el alza de precios de la tierra reseñada por H. Sábato para los partidos del norte de la provincia. Sábato, H. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890*, Buenos Aires, Sudamericana, 1989, pp. 63-64.

(9) Por un lado, el hecho de trabajar sólo con precios relevados de inventarios post mortem (y no con los datos registrados en escrituras de compra-venta) y, por otro, la cantidad de años sin

registro de tasaciones de terrenos (1802-03, 1806, 1811, 1814, 1816, 1818-22, 1824, 1827, 1829-31, 1833-35, 1838-39, 1841, 1843, 1845-46, 1848-49, 1861) no permiten conclusiones firmes al respecto. No obstante, otros testimonios califican al incremento de los precios de la tierra en Flores luego de 1850 como “*prodigiosa*”. Y vinculan el fenómeno al negocio especulativo ligado al trazado de la línea del Ferrocarril del Oeste y, luego, al establecimiento del Tramway de Billinghamurst. Hutchinson, T. J. *Buenos Ayres and Argentine Gleanings: with extracts from a diary of Salado Exploitation in 1862 an 1863*, Londres, Stanford, 1865, citado en: Scalabrini Ortiz, R., *Historia de los ferrocarriles argentinos*, Buenos Aires, Plus Ultra, 1975, 7ma. Edición, pp. 35-36. *El Nacional* (1870), citado en: Cunietti-Ferrando, A. *San José de Flores. Un pueblo a dos leguas de la ciudad*, Buenos Aires, Cuadernos del Aguila- Fundación Banco de Boston, 1991, p. 27. Asimismo, la valorización de los terrenos de la jurisdicción se evidencian en las valuaciones fiscales de los mismos registradas en *Contribución Directa. Registro Catastral de la Provincia de Buenos Aires. Con exclusión de la Capital*, Publicación Oficial, Buenos Aires, 1863; Ciliberto, M. V. “Patrimonio y producción en los entornos rurales de Buenos Aires. San José de Flores, 1800-1875”, *Mundo Agrario*, número 15, segundo semestre de 2007.

(10) Un análisis de la legislación vinculada a las “tierras de pan llevar” del período en: Infesta, M. E. *La pampa criolla... Op. Cit.*, pp. 44-46 y Barcos, M. F., “Los intersticios de la ley. De la sanción a la implementación de la legislación ejidal en Mercedes (Buenos Aires), 1810-11870”, en: Blanco, G. y G. Banzato (comps). *La cuestión de la tierra pública en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano*, Rosario, Prohistoria, 2009, pp. 75- 109.

(11) Dirección de Geodesia, Departamento de Investigaciones Históricas y Cartográficas, Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires (en adelante AHGyC), Mensura general de los terrenos del Estado en S. José de Flores practicada con intervención de la Comisión de Solares de dho pueblo por el agrimensor público Don Enrique Jones en 1829, Ub. 446-26-2.

(12) AHGyC, Mensuras de Capital Federal N° 16: Duplicado de mensura de un terreno de Da. Mercedes Córdoba en el “Monte Castro” (1831).

(13) Agreguemos que las quintas de propietarios particulares del período concentran la mayor parte de su patrimonio en edificios y árboles (32% y 22,5% respectivamente), representando el valor de la tierra el 24.2% del total del capital productivo registrado en estas explotaciones. Ciliberto, M. V., “*La campagne dans la ville. Croissance periurbaine et transformation de l'espace, Buenos Aires 1815-1870*”, Tesis de doctorado inédita, 2 vols, París, École des Hautes Études en Sciences Sociales, 2004.

(14) Infesta, M. E., “Estrategias de apropiación ... *Op. Cit.*”

(15) AHGyC, Registro de arrendamientos y enfiteusis ventas 1818-1838. La fuente registra para toda el área contigua a la ciudad durante ese período un total de 246 operaciones que comprenden la venta (111 transacciones), el arrendamiento (98 registros) y/o el otorgamiento en enfiteusis o donación (29 y 3 casos respectivamente) de más de 318.000 hectáreas en su gran mayoría reconocidas como de anterior propiedad eclesiástica (terrenos confiscados a la Catedral, a la Orden de Santo Domingo, a la de Belén y a la Compañía de Jesús). Para la década de 1820, ubicamos sólo 9 casos de ventas de bienes rurales situados en los distritos próximos a la ciudad (en contraste con las ventas en pública subasta de la mayor parte de las quintas y bienes inmuebles del ejido efectuadas por los mismos años). Ciliberto, M. V., “La venta de la tierra pública en los cuarteles rurales de la ciudad: propiedades eclesiásticas confiscadas y remates oficiales (Buenos Aires, 1822 –1835)”, *XIº Congreso de la Sociedad Latinoamericana de Estudios sobre América Latina y el Caribe (SOLAR)*, Departamento de Humanidades, Universidad Nacional del Sur (UNS), Bahía Blanca, noviembre de 2008.

(16) AHGyC, Registro de Arrendamiento y Enfiteusis Ventas, 1818-1838. AGN, Receptoría

General de Rentas, Sala III, Entradas Marítimas (1822-1823) y Documentos del Manual (1824-1830). Venta de propiedades, AGN, Sala X, 25-7-1 (a) (1827-1852). Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, Escribanía Mayor de Gobierno (en adelante AHPBA, EMG), Legajo 138, expediente 11.118. Ley sobre la rescisión de ventas de fincas del Estado y forma para enajenar los bienes de las Temporalidades, 9 de agosto de 1816. Muzlera, J. *Tierras públicas. Recopilación de Leyes, Decretos y resoluciones de la Provincia de Buenos Aires sobre tierras públicas, desde 1810 a 1895*, La Plata, Editor Isidro Sola Sanz, s/f, p. 8.

(17) Los montos totales de billetes emitidos alcanzaron los dos millones de pesos en el caso de los bonos al 4% (deudas adquiridas con anterioridad a 1810) y los tres millones en los bonos al 6% (las posteriores al '10 incluidos los préstamos a interés). Halperin Donghi, T. *Guerra y finanzas en los orígenes del estado argentino (1791-1850)*, Buenos Aires, Editorial de Belgrano, 1982. Los años en que se concretaron estas operaciones coinciden con un período de baja en la cotización de los bonos públicos. Durante 1823 los billetes del 6% son tomados entre el 41 y el 45% de su valor nominal, se aprecian luego para caer al 45,5% en 1826 a causa de la guerra. Al fin del conflicto bélico inician un movimiento de alza que alcanza en 1831 su máximo nivel, pagándose al 78% de su valor nominal. Extraemos los datos de: Garavaglia, J. C. "*Dette public et structure de la fiscalité au Río de la Plata (1810-1860)*", en: Andreau, J., Béaur, G. y Grenier, J. Y. (eds). *La dette publique dans l'histoire*, París, CHEFF, 2006 y Nicolau, J. C. *La reforma económico-financiera en la Provincia de Buenos Aires (1821-1825). Liberalismo y economía*, Buenos Aires, Fundación Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1988, pp. 233.

(18) Decreto N° 62 Sobre venta de terrenos de pan llevar y fincas urbanas de propiedad pública. 5 de diciembre de 1827. Muzlera, J. *Tierras públicas... Op. Cit.*, p. 75.

(19) De acuerdo con el mismo, los sobrantes se ofrecían preferentemente a los propietarios o enfiteutas linderos. Muzlera, J. *Tierras públicas... Op. Cit.*, pp. 80-81. En relación a la ley de enfiteusis de 1828 y las disposiciones acerca de las tierras de pan llevar: Infesta, M. E. *La pampa criolla, Op. Cit.*, pp. 44-46.

(20) AGN, Sucesión de Domingo Olivera, Suc. 7295 (Año 1866). AHGyC, Mensuras de Capital Federal N° 12: Duplicado de diligencia de mensura del Bañado de la chacra "Remedios" en el antiguo Partido de San José de Flores (1857). AHPBA, EMG, Legajo 189, Expediente 13.530: en el año 1869, la viuda y demás herederos de Olivera solicitan la compra del terreno de bañado excedente frente a la chacra. El dictamen de la justicia ordena la integración a la sucesión de las 400 cuerdas compradas por Clemente Miranda en 1828. Recién en 1871 Dolores Piriz de Olivera y Carlos Olivera adquieren parte de esa extensión (25 cuerdas cuadradas) abonando por ello 22.461 pesos.

(21) AHPBA, EMG, Legajos y expedientes: 16, 6.028; 71, 5.462; 72, 5.501; 136, 10.980; 138, 11.090- 11.118- 11.068; 140-11.408- 11.433; 141, 11.445- 11.420; 145-11.674; 146, 11.783; 147, 11.853; 148, 11.873- 11.906; 149-11.955; 151, 12.021; 152-12.094. Siete casos sin datos precisos sobre ubicación.

(22) AHGyC, Mensuras de Capital Federal N° 16, *Op. Cit.*

(23) Dinámica que, por otra parte, acompaña al crecimiento de la ciudad desde fines del siglo XVIII. Constatamos trasposos previos a las denuncias de enfiteusis pactados en precios también elevados, por ejemplo: la viuda de Celestino Montarcé justifica su "larga posesión" de los terrenos denunciados en la compra de "derechos" sobre tierras de Temporalidades efectuadas por su esposo en 1802 a Benito Angenelo en 600 pesos y en 1811 a Celedonio Arroyo en 650 pesos. La viuda solicita en enfiteusis 11,5 has. AHPBA, EMG, Legajo y expedientes; 141,11420; 147, 11853 y 88, 6945.

(24) De acuerdo con la ley de enfiteusis del 18 de julio de 1828, el canon ascendía al 2% de la valuación de los terrenos, fijada en 20 pesos moneda corriente para los lotes cercanos a la capital porteña. Infesta, M. E. *La pampa criolla... Op. cit.*, p. 46. Fradkin, R. O., "Los contratos rurales y la transformación de la campaña de Buenos Aires durante la expansión ganadera (1820-1840)", en:

Fradkin, R. O. y J. C. Garavaglia (eds). *En busca de un tiempo... Op. Cit.*, pp. 206-207.

(25) AHPBA, EMG, Legajos y expedientes, *ibidem* cita 20. AHGyC, Registro de Arrendamiento y Enfiteusis Ventas, 1818-1838. Mensuras de Capital Federal N° 13: Correa, Antonio. Sobre el Río Matanza y terrenos de la Municipalidad de Flores (1874). En un sólo caso se trata de compra de “sobras” linderas a la propiedad del adquiriente: la compra de 5 hectáreas es efectuada por Nicolás Sanson e involucra tierras vacantes adyacentes a su chacra. AHPBA, EMG, Leg. 144, exp. 11.657.

(26) AHPBA, EMG, Legajos y expedientes: 27, 1.088; 88, 6.923- 6.945; 136, 1.0980; 137, 11.040; 189, 13.530; 216, 15.042.

(27) Una historia detallada de la hacienda durante el período colonial y primeras décadas del siglo XIX en: Del Pino, D. A. *La Chacarita de los Colegiales*, Buenos Aires, Cuadernos de Buenos Aires XXXVIII, 1971. Y Ottonello, H. “La Chacarita de los Colegiales y la quinta de los vascos”, Estudio incluido en la edición homenaje al centenario del Colegio Nacional de Buenos Aires de Cané, M. *Juvenilla*, Buenos Aires, Huemul, 1963, pp. 15-26.

(28) Parte de los antecedentes catastrales de la propiedad se resumen en la medición de la tierra reclamada por la Municipalidad de San Martín practicada en el año 1890 por el Departamento de Ingenieros de la Nación. AHGyC, Mensuras de Capital Federal Nro. 82 (Año 1894), Duplicado de la diligencia de mensura de los terrenos de propiedad de la Municipalidad (General San Martín).

(29) Perri, G., *Libres y esclavos: las modalidades del trabajo rural a fines del período colonial, ejido y campaña. El caso de la chacra y estancia del Real Colegio de San Carlos*, Tesis de Licenciatura, Universidad Nacional de Luján, 1999 y “La Chacarita de los Colegiales. Trabajo y producción en Buenos Aires a fines de la colonia”, en: *Cuadernos de Trabajo*, 1998, pp. 59- 139. Fradkin, R. O., “Producción y arrendamiento en Buenos Aires del siglo XVIII: la Hacienda de La Chacarita (1779-84)”, en: Fradkin, R. O. (comp). *La historia agraria del Río de la Plata colonial. Los establecimientos productivos (II)*, Bs. As., CEAL, 1993, pp. 124-208.

(30) Fradkin, R. O., “Producción y arrendamiento... Op. Cit; Perri, G., “La Chacarita de los Colegiales... Op. Cit.

(31) Ley sobre la rescisión de ventas de fincas del Estado y forma para enajenar los bienes de las Temporalidades, 9 de agosto de 1816, *Op. Cit.*

(32) Decreto ordenando la división en suertes de quintas los terrenos de La Chacarita y su arrendamiento, 19 de octubre de 1829. Muzlera, J. *Tierras públicas... Op. Cit.*, p. 91.

(33) AHGyC, Plano de los terrenos de la Chacarita de los Colegiales. Nro. 1 Suerte Principal, contiene el índice de las Suertes y la nómina de los individuos establecidos en 1829, Ub. 882-30-4 y Copia del Plano de terrenos en la Chacarita, Suertes de Cabezadas. Consigna las ventas hechas hasta 1836, Ub. 906-30-4. Durante el gobierno de Rivadavia se decidió crear en los terrenos sin arrendar de La Chacarita un pueblo (denominado Chorroarín en homenaje al sacerdote y profesor del Colegio de San Carlos) destinado a albergar a las familias germanas que arribaron a Buenos Aires por gestión del comerciante alemán Carlos Heine. El proyecto naufragó al perder apoyo oficial luego de la caída del poder central. En 1833 un nuevo intento de radicar agricultores europeos en la zona, esta vez de las Islas Canarias, también fracasó. De acuerdo con el informe elevado por P. Pico al Departamento Topográfico en 1855, parte de estos terrenos fueron enajenados a Juan Farías. AHPBA, Cuerpo 13, 1-17-9 bis, Comisión de solares y quintas del Pueblo de Chorroarín, 19 de abril de 1827.

(34) AHGyC, Mensuras de Capital Federal, Nro. 82, Duplicado de la diligencia de mensura de los terrenos de propiedad de la Municipalidad (General San Martín), (Año 1894).

(35) AHPBA, Cuerpo 13, 1-17-9 bis, Razón de los arrendatarios de la Chacarita que pagan semillas y Razón de los arrendatarios de la Chacarita que pagan en dinero, 1830. La omisión de datos vinculados a la superficie arrendada torna difícil calcular el ingreso que en este concepto lograba la chacra. Sin embargo, suponiendo la realización de la venta de las fanegas percibidas en 1830 durante ese mismo año (cuando el valor de la fanega descendió a 44 pesos moneda corriente), el monto

recaudado superaría los 1.100 pesos fuertes. Teniendo en cuenta el marco inflacionario y la tendencia alcista (pese a las frecuentes e importantes oscilaciones registradas) de los precios del trigo en el mercado porteño durante el período 1828-1832, a lo largo de esos años la renta producida por el arrendamiento en semillas más que duplicaría a la resultante de los pagos en pesos. Los valores del trigo en: Burgin, M. *Aspectos económicos del federalismo argentino*, Buenos Aires, Ediciones Solar, 1975, pp. 326-328; Djenderedjian, J. *Historia del capitalismo agrario pampeano: la agricultura pampeana en la primera mitad del siglo XIX*, Buenos Aires, Siglo XXI Editores Argentina, 2008, pp. 162 y 172.

(36) AHPBA, Cuerpo 13, 2-11-13, Contratas de arrendamiento. Decreto Nro. 73 Ordenando se den en arrendamiento los terrenos que resulten baldíos en la Chacarita de los Colegiales, 30 de junio de 1830. Muzlera, J. *Tierras públicas Op. Cit.*, p. 92.

(37) AHGyC, Registro de Arrendamiento y Enfiteusis Ventas, 1818-1838.

(38) Los cambios en las condiciones contractuales de los arrendamientos y compañías agrícolas verificados desde 1820 convierten a las chacras y quintas suburbanas en ámbito de inversión del capital comercial y parte de una “economía empresarial a pequeña escala”. Fradkin, R. O., “Los contratos rurales ...”, *Op. Cit.*, pp. 195-233. El mismo autor estudia la importancia de la tradición jesuita en la configuración de las prácticas y relaciones asociadas al arrendamiento de tierras: “Según la costumbre del pays?: costumbre y arriendo en Buenos Aires durante el siglo XVIII”, *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. Emilio Ravignani*, Tercera Serie, Nro. 11, 1er semestre de 1995, pp. 39-64. Por otra parte, Fradkin y Robles en su análisis de la litigiosidad judicial rural de la década de 1820 relacionan la referida estabilidad de los arrendatarios establecidos en tierras pertenecientes a la Iglesia y luego al Estado con la implementación de estrategias de resistencia colectiva. Fradkin, R. y N. Robles, “Juicios de desalojo...” *Op. Cit.*

(39) Decreto Nro. 1.186. Arrendatarios de la Chacarita. Se exonera el pago del arrendamiento a los que se expresan, 24 de diciembre de 1831. *Leyes y decretos promulgados en la provincia de Buenos Aires desde 1810 a 1876*, Recopilados y concordados por el Dr. Aurelio Prado y Rojas, Bs. As., Imprenta del Mercurio, 1878. Tómo IV, p. 45. AHPBA, Cuerpo 13, Legajos 1-17-9 bis y 13-2-11-13.

(40) AHPBA, Cuerpo 13, 2-11-13 (Año 1834).

(41) Durante el lapso 1836/1843 el gobierno porteño vende 1.263,349 leguas cuadradas de las 4.646,3 concedidas en enfiteusis entre 1823 y 1840. La mayor parte de los compradores eran enfiteutas. Infesta, M. E., “La enfiteusis en Buenos Aires (1820-1850)”, en: Bonaudo, M. y A. R. Pucciarelli (comps.), *La problemática agraria. Nuevas aproximaciones 1*, Buenos Aires, CEAL, 1993, pp. 93-120; Infesta, M. E. *La pampa criolla...* *Op. Cit.*, pp. 121-123. En La Chacarita ubicamos un único enfiteuta, posterior comprador (años 1823/30). En estos casos el canon, que no registra variación durante todo el período, es menor a los pagados en concepto de arrendamiento.

(42) AHPBA, EMG, Legajos y expedientes (Años: 1834-1839): 1, 20-22-24; 2, 47; 16, 558; 83, 6.552; 138, 11.081-11.088; 139, 11.156; 140, 11.401-11.405; 141, 11.419-11.422-11.430-11.434-11.457-11.459-11.461; 142, 11.505-11.508; 143, 11.552-11.563-11.581-11.583-11.589; 144, 11.623-11.624-11.636-11.645-11.646-11.649; 145, 11.679-11.712-11.897; 146, 11.755-11.761-11.776; 147, 11.808-11.821-11.837-11.843-11.849; 148, 11.876-11.881-11.884-11.890-11.907; 149, 11.952; 151, 12.038; 152, 12.077-12.087-12.093-12.095-12.098-12.100-12.103-12.111; 54, 12.203-12.217-12.218-12.221-12.223-12.229-12.230-12. 232. Verificamos sólo una venta desaprobada, aunque luego del fallecimiento del solicitante la operación se concreta en beneficio de los menores (EMG, Leg. 26, Exp. 1.001. Manuel Obarrios, año 1839), y otro expediente en el que aparentemente la interesada desistió de su petición (EMG, Leg. 83, Exp. 6.552. Tránsito Villarreal de Mancilla, año 1836).

(43) AGN, Juzgado de Paz San José de Flores, Sala X, 21-1-6 “Relación de los Alcaldes y Tenientes de esta sección, con expresión de sus nombres, nota de opinión; lugar de su residencia, fortuna, edad y patria” (Años 1831-1840).

(44) AHPBA, EMG, Legajo 142, Exp. 11.505 (Anselmo Farías, año 1836). Durante este período los edificios principales de La Chacarita de los Colegiales sirvieron de alojamiento a los caciques

y chasques “amigos y aliados” que participaban en el “negocio pacífico”. El censo de 1836 registra a Farías junto a los “indios y tropas de la Chacarita” (38 “negros y pardos” y 3 militares) indígenas que, de acuerdo con las apreciaciones del padre Verdugo, pertenecían a las familias de los caciques Caniyan y Guayaquil. La génesis, particularidades y evolución del “negocio pacífico de indios” en: Ratto, S. “Indios amigos e indios aliados. Orígenes del “Negocio Pacífico” en la Provincia de Buenos Aires (1829-1832)”, *Cuadernos del Instituto Ravignani*, 5, Instituto de Historia Argentina y Americana ‘Dr. Emilio Ravignani’, 1994, pp. 5-34 y “El ‘negocio pacífico de los indios’: la frontera bonaerense durante el gobierno de Rosas”, *Siglo XIX. Revista de Historia*, segunda época, número 15, 1994, pp. 25-47. El informe elevado por el padre Verdugo al Principal de la Compañía es citado en Del Pino, D. A., *La Chacarita de los Colegiales*, Op. Cit, p. 37.

(45) AHPBA, EMG, Leg. 154, Exp. 12.229. (Ángel Pacheco, año 1836) y Leg. 152, Exp. 12.077 (Román Quevedo por compra al General Olazábal, año 1836).

(46) AHPBA, EMG, Legajo 151, expediente 12.038 (Juan Bautista Ruiz, año 1836), Legajo 152, expediente 12.103 (Roque Repeto, año 1836). AHGyC, Registro de arrendamientos y enfiteusis ventas 1818- 1838, Ventas: Roque Repeto, años 1835, 1836 y 1849. AGN, Sucesión de Roque Repeto, Suc. 7805 (Año 1849).

(47) AGN, Sucesión de Domingo Barreiro, Suc. 3926 (Año 1831); Joaquín Matos, Suc. 6794 (Año 1837); Bernabé Bojorje, Suc. 3942 (Año 1849); Lucas Amarillo, Suc. 3507 (Año 1850); Manuel De la Sota, Suc. 8179 (Año 1858) y Domingo Romero, Suc. 7854 (Año 1866).

(48) El precio de venta establecido por la ley de 1836 consiste para “los campos al interior del Salado” en 5.000 pesos moneda corriente la legua cuadrada (en ese año, 706,2 pesos fuertes, 0,4 pesos fuertes la cuadra cuadrada). Los bajos precios oficiales son regla en los traspasos de tierra pública a particulares efectuados en el marco de las leyes de 1836 y 1838, tanto al norte como al sur del Salado. Infesta, M. E. *La pampa criolla...* Op. Cit, p. 126-131.

(49) En 1834 el peso metálico vale 6,96 pesos papel moneda corriente mientras que para 1840 esa relación es de 1/22. Álvarez, J. *Temas de historia económica argentina*, Buenos Aires, El Ateneo, 1929, pp. 99-100. Por otra parte, el precio de los bonos recién alcanza paridad en septiembre de 1846, pudiéndose colocar con intereses en diciembre de ese año. Burgin, M. *Aspectos económicos...* Op. Cit., p. 265.

(50) De acuerdo con M. E. Infesta, el 80% de las 227,751 leguas cuadradas de tierra pública vendida en la zona norte del río Salado entre 1836 y 1852 fueron abonadas en pesos moneda corriente (contado o cuotas), el 12% en billetes de Tesorería y el 7% en ganados. Infesta, M. E. *La pampa criolla...* Op. Cit., pp. 126-127.

(51) AHPBA, Cuerpo 13, 1-17-9 bis.

(52) Decreto sobre denuncia de terrenos y fincas de propiedad pública que estén poseídos sin título en la ciudad y suburbios, 6 de noviembre de 1855. La ley del 12 de octubre de 1858 anula las donaciones por servicios especiales y los premios a la fidelidad efectuados entre el 8 de diciembre de 1829 y el 3 de febrero de 1852. Estableciendo, además, la obligación de presentar títulos en todos los casos de compra de tierras pública efectuada entre diciembre de 1829 y febrero de 1852. *Colección de Leyes y Decretos vigentes sobre tierras públicas Promulgadas desde 1830 hasta julio de 1862*, Buenos Aires, Imprenta Argentina de El Nacional, 1862. Infesta, M. E. y M. Valencia, “Tierra, premios y donaciones Buenos Aires: 1830-1860”, *Anuario IEHS*, 2, 1987, pp. 177–213. Valencia, M. *Tierras públicas...* Op. Cit.

(53) AHPBA, EMG, Legajo 83, expediente 6.552 (en trámite desde 1836). El marco político-jurídico de estas interpretaciones en: Infesta, M. E. y M. Valencia, “Los criterios legales en la revisión de la política rosista de tierras públicas. Buenos Aires 1852-1864”, *Investigaciones y Ensayos*, número 41, 1992, pp. 407-421. Valencia, M. *Tierras públicas...* Op. Cit, pp. 31-64.

(54) AHPBA, EMG, Legajos y expedientes: 29, 1.433- 1.455; 32, 1.920; 33, 1.996-2.027; 34, 2.225-v2.048- 2.050- 2.059- 2.062- 2.095; 35, 2.151- 2.153; 36, 2.257; 37, 2.285-2.300- 2.306- 2.314- 2.320- 2.351; 38, 2.377- 2.391; 39, 2.501-2.503- 2.508- 2.509- 2.512- 2.520- 2.542; 40. 2.596; 41, 2.734- 2.725- 2.729; 42, 2.908; 43, 2.959- 2.962; 47, 3.469; 57, 4.176.

(55) AGN, Sucesión de Joaquín Matos, Suc. 6794 (Año 1837); Bernabé Bojorje, Suc. 3942 y Roque Repeto, Suc. 7805 (Año 1849); Lucas Amarillo, Suc. 3507 (Año 1850) y Manuel De la Sota, Suc. 8179 (Año 1858). “Circular de la Contribución Directa para el Año de 1863 enviada por el Ministerio de Hacienda de la Provincia a los Jueces de Paz de los partidos de campaña”, *Contribución Directa. Registro Catastral de la Provincia de Buenos Aires. Con exclusión de la Capital*, Buenos Aires, Publicación Oficial, 1863. Lamentablemente, no contamos con la serie de mensuras y duplicados de mensuras que constituye la base documental de la mayor parte de los estudios de caso sobre el tema. Para Flores estas fuentes fueron extraviadas en el traslado de los documentos oficiales desde repositorios provinciales a otros nacionales, al momento de realizarse la anexión de la jurisdicción al territorio de la Capital Federal.

(56) Infesta, M. E., Op. Cit, pp. 141-152. Un completo análisis del pensamiento decimonónico respecto al derecho de propiedad: Reguera, A., “La controversia de la propiedad de la tierra. Pensamiento, interpretación y realidad”, en: Blanco, G. y G. Banzato (comps). *La cuestión... Op. Cit.*, pp. 21- 34.

(57) Fradkin, R., “Coutoume, loi et relations sociales dans la champagne de Buenos Aires (XVIIIe et XIXe siècles)”, en: Garavaglia, J. C. y J-F SCHAUB (eds.), *Justice, lois, coutume. Amérique et Europe latine (16e –19e siècles)*, París, Ediciones EHESS, 2005, pp. 163-201. El autor distingue tres momentos de redefinición de la relación estado/sociedad rural: el primero durante las reformas borbónicas; el segundo con el gobierno liberal ilustrado de los años '20 y el tercero ligado a la organización del estado liberal en 1850-1860. Para el caso de La Chacarita estos períodos de reformulación coincidirían con 1) la expulsión de la Compañía de Jesús y la administración de la chacra por la Junta de Temporalidades, 2) las mensuras generales del establecimiento y las disposiciones sobre su arrendamiento promulgadas durante la década del '20 y 3) con la revisión de las ventas del rosismo posterior a Caseros.

(58) AHGyC, Plano del Partido de San José de Flores, Año 1876, Felipe J. Arana. Ub. 439-26-1.

(59) El tema de la tenencia jurídica de la tierra y los derechos de propiedad ocupaba un lugar destacado en la representación del orden rural ideal del rosismo. De hecho, el “agrarismo republicano”, uno de los tópicos de su discurso, colocaba a los sectores propietarios (hacendados y labradores) “por encima de la masa de la población” fundándose en el reconocimiento de jerarquías de orden natural (origen de la legítima autoridad y de los roles sociales). Myers, J. *Orden y virtud. El discurso republicano en el régimen rosista*, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, 1995, pp. 45-52. En la práctica, con distintas medidas a su favor, Rosas supo ganarse (aún en la coyuntura de crisis de su poder a fines de la década de 1830) el apoyo de la plebe urbana y de los pequeños y medianos propietarios rurales, sectores para los que la pertenencia federal se transformó en una forma de acceder a los recursos bajo control estatal -entre ellos la tierra pública-. Gelman, J. *La construcción... Op. Cit.* Lanteri, S., “Estado, tierra y poblamiento en la campaña sur de Buenos Aires durante la época de Rosas. La frontera del arroyo Azul”, en: *Anuario de Estudios Americanos*, EEHA – CSIC, volumen 2, número 62, 2005, pp. 251-283.

(60) AGN, AGN, Juzgado de Paz San José de Flores, Sala X, 21-1-6, *Op. Cit.* Cutolo, V. *Nuevo Diccionario Biográfico Argentino (1750-1930)*, Buenos Aires, Elche, 1985.

Croquis I:

Reconstrucción propia basada en AHGyC, Mensura general de los terrenos del Estado en S. José de Flores practicada con intervención de la Comisión de Solares de dho pueblo por el agrimensor público Don Enrique Jones en 1829. Mensura de Capital Federal N° 16: Duplicado de mensura de un terreno de Da Mercedes Córdova en el “Monte Castro” (1831). Plano de los terrenos de La Chacarita de los Colegiales. Nro. 1 Suerte Principal, contiene el índice de las Suertes y la nómina de los individuos establecidos en 1829 y Copia del Plano de terrenos en La Chacarita, Suertes de Cabezadas. Consigna las ventas hechas hasta 1836.

