



ISSN: 2452-5162

HAAL

Historia Agraria de América Latina

<https://doi.org/10.53077/haal.v4i01.140>

Mercado de tierras y “activos líquidos”: La incidencia del agua para riego en la valorización de la propiedad en los Valles Centrales de Jujuy, Argentina (1840-1900)

Nicolás Hernández Aparicio

Nicolás Hernández Aparicio [<https://orcid.org/0000-0002-7181-7021>], Profesor Universitario, Ayudante de Primera, Universidad Nacional de Jujuy & Centro Interdisciplinario en Tecnologías y Desarrollo Social para el Noa, Salta-Jujuy, Argentina. E-mail: hernandezaparicio92@yahoo.com.ar

Recepción: 11 agosto 2022 • **Aceptación:** 9 febrero 2023

HAAL es publicada por el Centro de Estudios de Historia Agraria de América Latina – CEHAL (<https://www.cehal.cl>)



Resumen

La provincia de Jujuy, ubicada en el norte de la actual Argentina, presenta una amplia heterogeneidad regional. Esto derivó en diversas formas de tenencia y propiedad de la tierra en su territorio. La historiografía existente ha analizado ampliamente este proceso, aunque aún no se ha centrado en una región particular, los Valles Centrales, especialmente durante la segunda mitad del siglo XIX. En este artículo analizamos el complejo proceso de emergencia y estructuración del mercado de tierras y el peso que tenían los derechos de agua para riego en la valorización del suelo.

Palabras clave: Valles Centrales, Capitalismo Agrario, Mercado de tierras, Derechos de agua.

Land market and 'liquid assets'. The weight of water rights for irrigation in the value of land

Abstract

The province of Jujuy, located in the north of the current Argentina, presents a wide regional heterogeneity. This led to various forms of land tenure and ownership in their territory. Extant historiography has analyzed this process extensively, although it has not yet focused on a particular region, the Valles Centrales, especially during the second half of the 19th century. In this paper we analyze the complex process of emergence and structuring of a land market and the weight that water rights for irrigation had in the valuation of land.

Keywords: Central Valleys, Agrarian Capitalism, Lands Market, Rights of water.

La historiografía latinoamericana y el mercado de tierras: algunos lineamientos para pensar la problemática de Jujuy en la segunda mitad del siglo XIX

Hace ya varias décadas que la historia agraria de América Latina busca explicar la relación entre la expansión de sus economías agrarias desde mediados del siglo XIX y la puesta en producción o necesidad de nuevas tierras. Acorde a Bulmer Thomas (2010), aun tomando en cuenta las mejoras de rendimiento y las tasas más modestas de crecimiento de la mayoría de los países, el auge impulsado por las exportaciones (al menos el basado en la agricultura) implicaba un aumento considerable de la tierra requerida (p. 116). El acceso a la misma, sin embargo, presentaba algunas particularidades. En primer lugar, los inadecuados transportes hicieron que vastas extensiones fuesen inaccesibles hasta la llegada de los ferrocarriles; y por otro lado, Latinoamérica había perpetuado el sistema de tenencia de la tierra heredado de España y Portugal, que tendía a concentrar la propiedad (p. 116).

Más allá de que esta cuestión fue muy heterogénea según las regiones y los distintos momentos del siglo XIX, es indudable que la tierra fue un tópico fundamental en este proceso de crecimiento económico, en el que fuertes flujos de capitales y mano de obra se dirigieron hacia diferentes latitudes latinoamericanas. Para lograr ese aumento de superficies que posibilitara mayores niveles de productividad, existieron tres fuentes principales: 1) la apropiación por parte de particulares de tierras de dominio público, b) el uso más eficiente de tierras pertenecientes a tradicionales fincas y haciendas, y c) las tierras en posesión de diferentes corporaciones en las regiones más tradicionales (Glade, 1981 citado en Bértola y Ocampo, 2013, p. 116).

Esta problemática recorrió diversos ejes dentro de la historiografía, y en la Argentina se ha mantenido en la agenda desde 1980, ofreciendo diversas explicaciones. Siguiendo el balance realizado por Tognetti y Banzato (2017), los estudios de las unidades administrativas más pequeñas lideran los aportes, dando cuenta de la desigual disponibilidad de fuentes y la diferente atención que las historiografías de sus distintas provincias le han dado al tema. En línea con el variopinto espectro de situaciones fundiarias existentes, la literatura no ha cubierto aún algunas áreas de vacancia, en especial aquellas relacionadas a los derechos de propiedad en espacios de más antigua ocupación y su relación con el agua. El conocimiento sobre distintas regiones de secano de la región pampeana, cuyos mercados de tierras se consolidaron con la emergencia del capitalismo durante el siglo XIX, es muy sólido. Mucho queda por decirse acerca de las regiones donde el uso del agua era fundamental para la producción agraria.

La provincia de Jujuy podría enmarcarse en este panorama. Ubicada en el extremo norte de la actual Argentina, su origen como Estado provincial se remonta a 1834, cuando se separó de la provincia de Salta. Sus características geográficas son heterogéneas; posee paisajes contrastantes, desde las tierras bajas hasta la Puna o altiplano pasando por valles y quebradas, y constituye un mosaico ambiental que ofrece diversos recursos y posibilidades para la ocupación humana (Lagos y Conti, 2010).

Cómo se constituyó su estructura agraria o las distintas formas de tenencia que se desarrollaron luego de su instauración como Estado Provincial han sido temas trabajados en la historiografía (Madrazo, 1982; Rutledge, 1987; Teruel, 1994 y 2016; Paz, 2003 y 2004; Fandos, 2013 y 2016 por citar algunos casos). Sin embargo, el abordaje geográfico no ha sido exhaustivo, quedando aún por estudiar algunas de sus regiones.

¿Qué se sabe sobre nuestro caso de estudio? Existe una importante historiografía regional que resulta útil para demarcar algunos puntos de partida. Recientemente Teruel (2017) ha realizado un balance sobre las tendencias en los estudios agrarios del noroeste argentino. En ese texto, la autora parte de cuestionarse sobre el impacto que había tenido la llamada crisis de la historia en los estudios de historia económica, y específicamente en la historia agraria. Destacan allí los trabajos de Guillermo Madrazo (1982) y Ian Rutledge (1987), los cuales buscaban dar cuenta de dos tradiciones interpretativas de las décadas de 1960 y 1970, de una manera renovada: la teoría de la modernización y una nueva visión de la teoría marxista (2017, p. 46).

Sin embargo, los Valles Centrales quedaron casi sin estudiar. Allí solo encontramos dos tesis de historia sobre la región: Delgado (1995) y López Rita (1995). Lo que se sabe a partir de estos avances, es que las tierras del Valle de Perico (como se conocía a la región durante la etapa colonial) fueron otorgadas en una merced unitaria, casi veinte años antes de la fundación de San Salvador de Jujuy (1593). Las entradas constantes de las tribus chaqueñas y la consecuente pérdida de rentabilidad de las tierras, derivaron en su enajenación para finales del siglo XVIII a tres grandes familias militares. Mantuvieron la propiedad hasta las guerras de independencia, para luego comenzar a parcelar las tierras por divisiones de herencias y conflictos intrafamiliares acorde a los bandos elegidos en la contienda (Delgado, et. al., 2006).

Sobre la segunda mitad de la centuria el tratamiento historiográfico es aún menor. Firpo de Bohe (1995) reconoce la existencia de arrendatarios e inquilinos para la década de 1890, proponiendo una clasificación de actores agrarios, pero sin mayor evidencia empírica que avale la existencia de “trabajadores en conchabo” o subarriendo como los denomina. Por último, López Rita (1995) se focaliza sobre el departamento El Carmen, analizando las transformaciones de finales del siglo XIX. Si bien es pionera en detectar la problemática del riego, ponderando su efecto junto al ferrocarril en la transformación agraria, no avanza sobre la propiedad de la tierra en sí misma, a excepción de un análisis de la evaluación de propiedad raíz a mediados de 1880-1890.

Sobre la base de este problema, en este artículo pretendemos concentrarnos en las dinámicas del mercado de tierras durante la segunda mitad del siglo XIX y el rol del agua para riego como factor de producción esencial en la puesta en producción de un espacio agrícola-ganadero, en una región muy dinámica de la provincia: los Valles Centrales. Se trata de un área de gran importancia: Dentro de su territorio se emplazó la ciudad de Jujuy, que se convertiría en capital provincial durante el siglo XIX, siendo el eje político-administrativo. A pesar de los grandes avances de la historiografía en materia política y comercial, no sucedió lo mismo con la propiedad de la tierra. Conocemos los mecanismos de conformación de la propiedad inmueble

mediante mercedes coloniales en el siglo XVIII, y las posteriores alteraciones producidas con la crisis del orden colonial. Sin embargo, los estudios existentes se detienen en la década de 1840, por lo que la segunda mitad del siglo XIX ha quedado sin estudiar, vacío que pretendemos abordar en este artículo, hasta finales del período decimonónico

Se busca en consecuencia explorar la dinámica del mercado de tierras en los Valles Centrales de Jujuy, ponderando la incidencia del agua para riego en el proceso de valorización de la propiedad, diferenciando tres grandes etapas que se corresponden con las advertencias metodológicas que pasaremos a explicar, y con la heterogeneidad monetaria que caracterizaba a la Argentina de la segunda mitad del siglo XIX. Esperamos con esto aportar a la comprensión de la importancia del agua como factor de rentabilidad en esta región de la provincia de Jujuy, y contribuir así a los debates sobre el desarrollo del capitalismo agrario en América Latina.

Metodología y Fuentes

Se utilizará el método propuesto en Fandos y Fernández Murga (2001) en su estudio sobre el mercado inmobiliario en la provincia de Tucumán (Argentina). Realizan una cuantificación de las operaciones rurales a través de la compra-venta, caracterizando ocupacionalmente a los compradores, con el objetivo de identificar las actividades que desarrollaban. Utilizaremos para ello los recibos de pago de alcabala de contratos públicos, disponibles en las “cajas de documentos” del Archivo Histórico de Jujuy¹.

¿Qué podemos tomar de este abordaje? Nuestras fuentes principales son los recibos de hacienda para alcabalas de contratos públicos, contenidas en las llamadas “Cajas de Documentos” del Archivo Histórico de Jujuy. Disponemos de una serie de operaciones entre 1840 y 1881, en donde se interrumpen los documentos, para reaparecer nuevamente en la década de 1890 registradas en los “Libros de Escribanos”. Este relevamiento que debían hacer los notariados provinciales para informar al Poder Ejecutivo, nos permite cubrir el arco temporal entre 1890 y 1899, obteniendo así una visión panorámica de la segunda mitad del siglo XIX.

Contienen la siguiente información: nombre del comprador y del vendedor, precio sobre el cual se realiza la operación, en algunos casos lindes y medidas de la propiedad consignadas en leguas cuadradas (aunque no es lo común), y la mención a la existencia de mejoras, presencia de ganado y si contaba con riego propio, o aprovechamiento de una acequia compartida, además del lugar de emplazamiento de la propiedad. Esto nos permitiría cuantificar la cantidad de operaciones por décadas, como proponen las autoras, y clasificar subgrupos de precios entre las mismas.² Con ello identificaremos tendencias alcistas o bajistas, y la mayor cantidad de

¹ Estos recibos se expendían al abonar el impuesto que gravaba las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rurales a título oneroso o gratuito, siendo registrados por notarios públicos. Con ellos poseemos un registro completo sobre las transacciones de tierras asentadas ante la burocracia estatal.

² Los precios registrados en las fuentes están nominados en pesos bolivianos, pesos plata y pesos moneda nacional. Hemos convertido esas cotizaciones a pesos oro, siguiendo la paridad teórica de 1,3125 del peso boliviano (Álvarez, 1929). La problemática de la circulación monetaria en el interior ha sido trabajada por Conti

propiedades de determinado rango que se vendieron en el siglo XIX. No será posible rastrear los orígenes de los compradores, ya que excede a la temática de este estudio.

Este tipo de análisis lo podemos complejizar un poco más introduciendo las observaciones metodológicas que proponen Congost y García Orallo (2018). El trabajo se plantea cuestionar la inexistencia de un movimiento de la tierra entre compradores y vendedores en el Antiguo Régimen, poniendo en duda el precepto liberal sobre la libre circulación de los factores. Desde una mirada global sobre España entre 1768 y 1892 dan cuenta de un mercado dinamismo económico, poniendo en evidencia las diversas formas de circulación de la tierra (2018, p.67). Así, nos permite construir un “índice de mercantilización”, el cual recoge el número de documentos de ventas inmuebles, cruzando los datos poblaciones y el número de “activos agrarios” que intervienen en el mercado inmobiliario.

Buscamos adaptar estos preceptos metodológicos al caso estudiado. El principal objetivo que perseguimos es acercarnos a una consideración general sobre el movimiento de la propiedad en base a tres grandes etapas, y que nos permite jugar con los datos de los que disponemos. A diferencia de lo explicado por Congost y García Orallo (2018), para construir un índice mercantilización nuestras fuentes disponibles son: los catastros de propiedad territorial, diseñados a fines de cobrar la llamada “contribución territorial” a partir de 1855, y que se replican para 1872 y 1904-1908. Este dato se cruzará con la cantidad de recibos de hacienda identificados para el período tomado, que dividiremos en cuatro etapas: 1840-1854, que posee algunos límites de fuentes al tratarse de un período pre-censal; 1855-1869, que trabajará sobre la base del catastro de 1855 y el Primer Censo Nacional de 1869; 1870-1881, sobre el catastro de 1872 (no tomamos el de 1878 por encontrarse incompleto) y una estimación demográfica; y, finalmente 1893-1899, sobre la base del catastro 1904-1908³. Así podremos calcular el porcentaje de activos agrarios que participan de la compra-venta. Para calcular el peso de los mismos, recurrimos a los censos de población, que permiten, siguiendo a los autores, medir el índice de mercantilización al corroborar qué cantidad de personas participan del movimiento inmobiliario.

En cuanto al primer lapso de tiempo (1840-1854), trabajaremos con aproximación demográfica realizada por trabajos precedentes. Para el número de activos agrarios no poseemos datos, ya que la primera estadística catastral es de 1855 y sería incorrecto proyectar retrospectivamente el efecto de mercantilización de la década de 1850 a la de 1840. Para el segundo período (1855-1869), el número de activos agrarios se obtendrán de la mencionada estadística, mientras que los datos poblaciones se derivarán del primer censo nacional, levantado en 1869. La tercer franja temporal (1870-1881) presenta el inconveniente de que no existen datos demográficos (ya que el siguiente censo se hizo en 1895). Al no ser adecuado utilizar el mismo denominador para analizar este segmento temporal, aplicamos una interpolación lineal simple.

(1993) para el caso jujeño, y recientemente Djenderedjian, Martirén y Moyano (2021) han aportado una mirada de conjunto sobre las distintas provincias.

³ Existe en archivo el Catastro territorial 1887-1890, pero dado que los recibos de pago de alcabala no se encuentra disponibles para la década del '80, el mismo no es considerado en el índice de mercantilización.

La misma consiste en lograr aproximar un valor de función (la población absoluta de 1869 y 1895) a un valor desconocido x (la población existente en el sub-período 1870-1881). Aunque siempre posee un margen error respecto al valor de función verdadero, será menor que tomar el indicador más próximo que poseemos (el censo de 1895). Para la cuarta etapa (1893-1899), el denominador lo constituirá el mencionado segundo censo nacional de 1895.

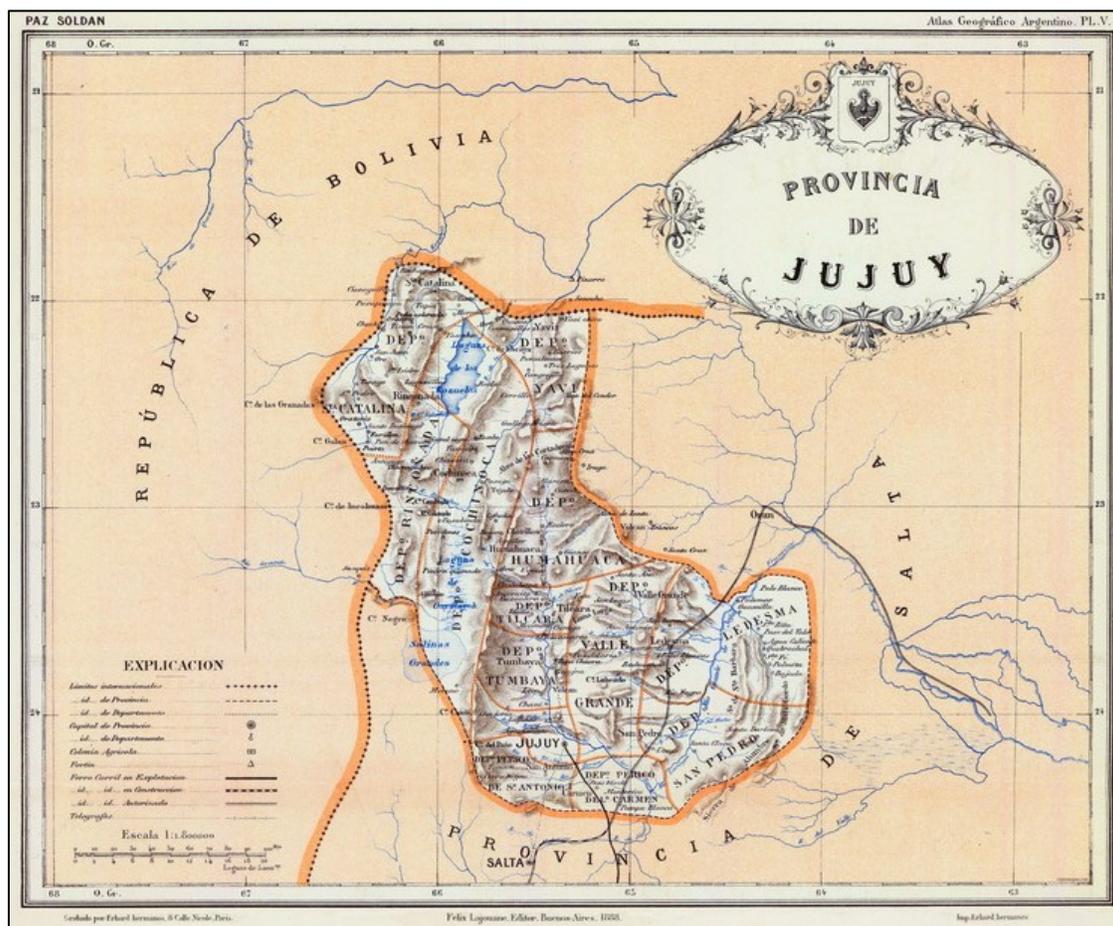
Paralelamente realizaremos una suma total de la cantidad de compra-ventas, para identificar los montos absolutos de las operaciones realizadas en cada período. Este aspecto permitirá aproximarnos a considerar si es mayor o no el dinamismo de los recursos movilizados en el mercado de tierras, y si las décadas del siglo XIX muestran o no una mayor tendencia a su consolidación. Proponemos una tercera entrada al estudio del movimiento de la tierra. Una vez más, separando los datos disponibles por décadas, nos interesa detectar qué tipo de propiedades eran las que se vendían en la región y cuáles poseían riego propio o compartido. Para esto identificamos el número de compra-ventas cada diez años, y separamos aquellas propiedades que se vendieron de manera fraccionada de aquellas que se hicieron por su totalidad. Esto permitirá evaluar la tesis de Delgado, et.al. (2006) acerca de si posteriormente a 1850 continúa la tendencia a la subdivisión de las antiguas haciendas, que ella marca como un registro característico fruto de las guerras de independencia y luego civiles, y también debido a las particiones derivadas del sistema de herencias. Asimismo, nos interesa detectar si se produjeron reventas, lo cual podría indicarnos si existió o no un recambio entre los propietarios, y comprobar si el agua se vendía junto a la tierra como factor de rentabilidad, tal como hemos argumentado en el apartado anterior.

Por último, calcularemos el porcentaje que representaba el total de operaciones inmobiliarias con riego propio, para demostrar de esa manera el grado de representación que tenía el agua para riego dentro del movimiento global de la propiedad por décadas. Las razones teóricas de este punto se expondrán en esa sección.

El caso: los Valles Centrales de Jujuy

Los Valles Centrales abarcan la zona centro-sur de la provincia de Jujuy, extendiéndose sobre los actuales departamentos Manuel Belgrano, Palpalá, El Carmen y San Antonio. Para el siglo XIX, la organización jurisdiccional se basaba en los antiguos Curatos, siendo dos hasta la Constitución Provincial de 1866, Rectoral y Perico, que dividió éste último en Perico del Carmen y Perico de San Antonio. Estos valles se encuentran ubicados en la transición entre los ambientes áridos y los climas subtropicales; son húmedos, cerrados hacia el este por las sierras subandinas. Se sitúan entre los 1.000 y los 1.500 metros sobre el nivel del mar, recibiendo abundantes lluvias y tienen una temperatura relativamente baja a causa de la altura. Son amplios, surcados por ríos, con suelos fértiles donde hubo un temprano desarrollo agrícola (Lagos y Conti, 2010, p.22).

Mapa 1. Jujuy en el espacio regional del siglo XIX



Fuente: Paz Soldan, M. (1888), 5.

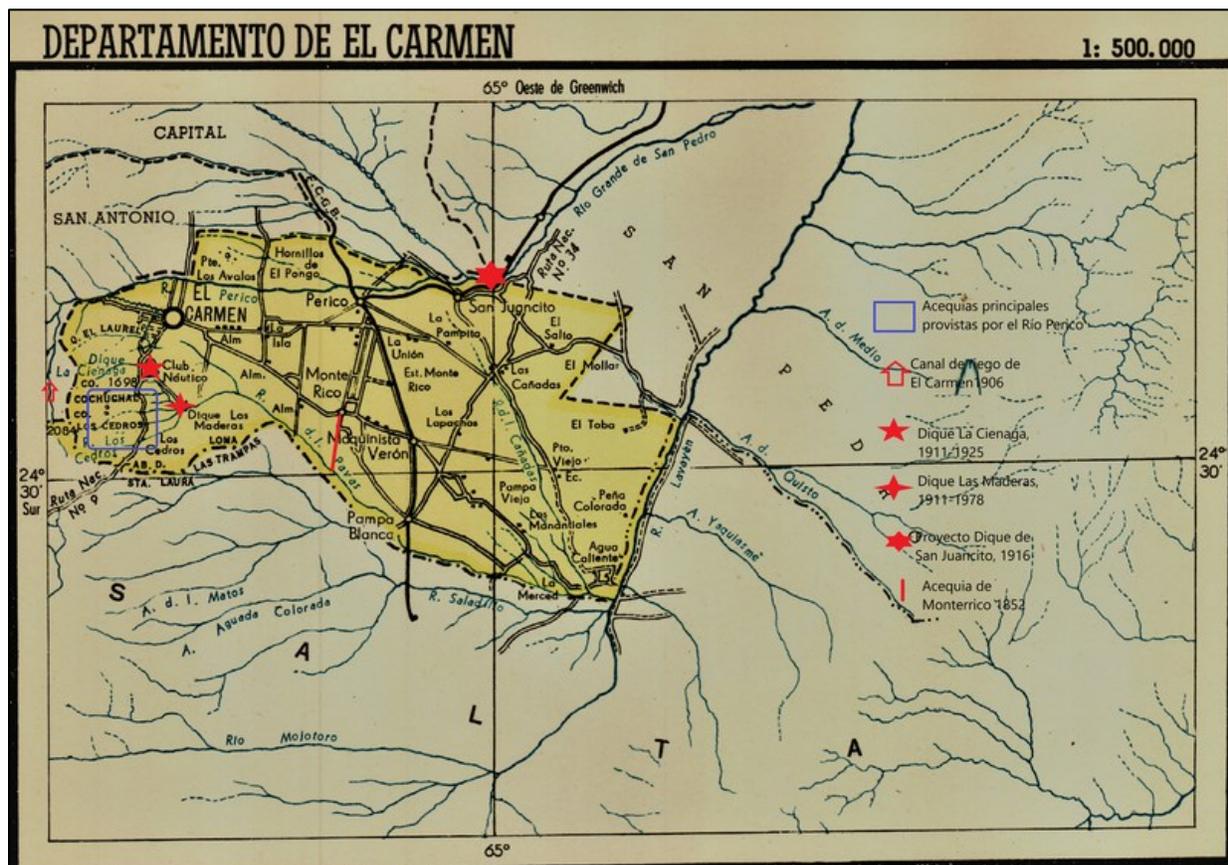
El factor hídrico en la provincia es muy importante, pero a pesar de contar con una gran cantidad de cauces interconectados, estos poseen una marcada estacionalidad en el traslado de las aguas. El más importante, el río Grande, que nace en la Quebrada de Humahuaca (ver mapa), desciende hacia la Capital, donde confluye con numerosos arroyos. Sin embargo, un informe agrícola de principios del siglo XX exponía claramente que: “Durante la mayor parte del año un río es apenas una bulliciosa corriente que se desliza serpenteando por entre amplio manto de piedras rodadas y sólo de orilla a orilla, tiene cuatro, cinco o diez metros” (Holmberg, 1904, p. 33). La duración de estas avenidas de agua era siempre distinta, pues dependían de la cantidad de agua que llevaban y eran de pésimo resultado para los agricultores, que a veces perdían con ellas las boca-tomas de sus acequias, y otras, cuando los sembrados estaban próximos a los ríos, buenas fracciones de tierras cultivadas (p. 33).

Mapa 2. Departamento Capital con indicación de obras hídricas históricas y principales cauces.



Fuente: Referencias propias sobre la base de Saravia, T. (1960), 185.

Mapa 3. Departamento Perico del Carmen con indicación de hídricas históricas y principales cauces.



Fuente: Referencias propias sobre la base de Saravia, T. (1960), 197.

Estas características sin dudas afectaron al desarrollo agrícola, que se vio potenciado desde la segunda mitad del siglo XIX, con la reestructuración de los circuitos ganaderos. Desde el siglo XVIII, Jujuy había estado conectado al espacio económico peruano, caracterizado por su diversificación productiva, complementariedad y articulación regional sobre la base de la producción minera. Aunque las Guerras de Independencia afectaron este circuito, las vinculaciones continuaron con posterioridad a los tiempos bélicos. Como señala Conti (1993), la ruptura del orden colonial no implicó una reestructuración, sino un reordenamiento del espacio. El sector mercantil-terratiente salto-jujeño se volcó hacia el Altiplano y no al Atlántico por las características de la estructura productiva regional (p. 71).

Para las décadas de 1870 y 1880 se gestaron profundos cambios en toda el área sur-andina, que culminarían recién en los primeros decenios del siglo XX, manifestados en la organización espacial de los países andinos después de la Guerra del Pacífico, el desarrollo de economías de exportación y la conformación definitiva de los Estados (Conti, 1995, p.101). La década de 1890 sería la última que mostraría un proceso de expansión ganadera. Los flujos de mulas, asnos y caballos se mantuvieron hasta el avance de las líneas férreas en el sur de Perú, Bolivia y el norte

de Chile, así como en el noroeste argentino, produciéndose una marcada reducción en la demanda. A comienzos del siglo XX, el comercio mular sólo abastecía la zona minera de Sud Chichas que, en franca expansión del estaño, había quedado desconectada de los circuitos ferroviarios (Lagos y Conti, 2010, p. 241-242).

Estos ciclos fueron los que incentivaron una producción agrícola paralela. La zona rural del llamado Curato Rectoral era la más fértil y más intensamente cultivada de Jujuy. Su proximidad con la capital provincial brindaba a sus fincas rurales un mercado fácilmente accesible para su producción agraria. Desde allí, y también de la feria de ganado de abril de la mayoría de vacunos y mulares, San Salvador de Jujuy se abastecía de carne (Paz, 2004, p. 429). Sin embargo, a pesar de las excelentes condiciones ecológicas de los Valles Centrales para la actividad primaria, la carencia de un sistema de irrigación frenaba su desarrollo (Delgado, Fandos y Boto, 2006, p. 416). Esto es lo que convertiría a las tierras irrigadas en grandes dinamizadoras del mercado inmobiliario rural, que se iría constituyendo durante la segunda mitad del siglo XIX.

La mercantilización de la tierra en los Valles Centrales de Jujuy durante la segunda mitad del siglo XIX

A continuación, presentaremos cuatro tablas con índices de mercantilización que nos permitan conjugar los datos disponibles, a fines de comparar a lo largo de cuatro períodos de las últimas seis décadas del siglo XIX, el grado de circulación de la propiedad de la tierra por efecto de la compra-venta. Esto será central para corroborar nuestra hipótesis inicial, acerca de que la segunda mitad de este período visualiza la conformación de un mercado de tierras, y una tendencia que creemos observar, la valorización de la propiedad por efecto de una acumulación originaria que otorgaba valor mercantil a la tierra irrigada.

Para desagregar la información, presentamos cuatro tablas:

Cuadro 1. Índice de mercantilización de la tierra en Curatos Rectoral (Capital) y Perico, 1840-1854.

Departamento	Población absoluta	Activos agrarios (propietarios)	N° de operaciones realizadas	Población /compra-ventas	Activos agrarios/compra-venta	Total montos de operaciones de compra-venta
Capital	4460	S/D	19	0,43%	S/D	\$o 11.662,62
Perico del Carmen	S/D	S/D	22	S/D	S/D	\$o 9339,33

Fuente: Elaboración propia sobre la base de recibos de pago de alcabala (compra-venta) contenidos en Cajas de Documentos del AHJ (ver anexo n°1); Gil Montero (1995); Teruel (2006)⁴

Este primer índice que construimos acorde a la metodología ya explicitada, es el más limitado. Al no poseer datos poblacionales por censos, recurrimos a las estimaciones realizadas principalmente en Gil Montero (1995) y Teruel (2006). Por otro lado, no podemos efectuar una comparación entre el movimiento de la propiedad por compra-venta en relación a los activos agrarios (propietarios), por carecer de estadísticas catastrales en este lapso. Sin embargo, lo que sí logramos observar, es que la mayor cantidad de operaciones inmobiliarias se realizaron en el área de Perico, aunque no hay una diferenciación marcada en relación a la Capital (22 para la primera, 19 para la segunda). Es importante señalar que la relación entre población total estimada y la circulación mercantil de la tierra alcanzaba el 0,43% en Rectoral (Capital), no existiendo datos para la otra unidad administrativa. Estos elementos podrán cobrar mayor relevancia al observarlos en términos relativos a las etapas posteriores. Por otro lado, en relación al valor de la tierra movilizada, encontramos que en las áreas rurales de la Capital era un 19,92% más onerosa en cuanto a su valor de mercado.

Observemos ahora el segundo período propuesto para el índice de mercantilización, para detectar si hay variaciones significativas en el mercado inmobiliario:

Cuadro 2. Índice de mercantilización de la tierra en Curatos Rectoral y Perico, 1855-1869

Departamento	Población absoluta (1869)	Activos agrarios (propietarios)	N° de operaciones realizadas	Población/compra-ventas	Activos agrarios/compra-venta	Total de montos de operaciones de compra-venta
Capital	7629	85	32	0,42%	37,65%	\$o 14.098,13
Perico del Carmen	3170	47	25	0,79%	53.19%	\$o 11.182,63

Fuente: Elaboración propia sobre la base de recibos de pago de alcabala contenidos en *Cajas de Documentos del AHJ* (ver anexo n°1); *Estadísticas de las propiedades urbanas, rurales y enfitéuticas registradas por la Comisión Reg. año de 1855* en AHJ. Registros urbanos expurgados y *Primer Censo de la República Argentina, 578-581*.

Para esta segunda muestra, los datos logran ser más completos. La población total de ambos curatos muestra un crecimiento un crecimiento intercensal del 71,05% entre 1800-1869, sobre todo relacionado con el final de las guerras de independencia -cuando Jujuy fue teatro central de las operaciones bélicas- y la lenta recuperación económica posterior. Este significativo

⁴ La información demográfica pre-censal es fragmentaria, por lo cual se recurre a las reconstrucciones elaboradas por las autoras para el período previo a 1869 (Primer Censo Nacional). No se posee el número de activos agrarios, al levantarse el primer catastro territorial en 1855.

crecimiento puede explicarse por haber sido la ciudad capital el centro de las actividades comerciales y de una “elite” que combinaba estas con su rol de hacendados (Teruel, 2006: 306).

Respecto al índice de mercantilización, en este caso contamos con el número de activos agrarios, obtenidos del primer catastro provincial de 1855. Si el objetivo de esta metodología es ver cuánto modifica la propiedad la movilidad por compra-venta, observamos un aumento general en el número de operaciones en relación al período precedente, aunque con divergencias regionales: mientras en Capital creció un 68,42% (de 19 a 32 operaciones), en Perico del Carmen el valor fue más bajo, del orden del 13,64% (de 22 a 25 operaciones). Exploraremos con mayor detalle las causas de esta menor movilidad en la segunda región, al abordar el tipo de operaciones realizadas sobre la tierra (fraccionamiento o venta de fincas/estancias completas).

Sobre ese total de operaciones, reconstruimos que la participación de la población absoluta fue del 0,42% en la Capital, y del 0,79% en Perico del Carmen. En relación al análisis ya realizado, el crecimiento es casi nulo en la primera (no hay datos para la segunda). Esto se torna más significativo si observamos el porcentaje de activos agrarios que tomaron parte del mercado de tierras: un 37,65% en la Capital y un 53,19% en Perico del Carmen. La información podría ser indicativa de dos cosas: la descomposición del patrimonio de antiguas familias afectadas por las guerras independentistas y luego por las disputas entre federales y unitarios (apelamos aquí a una cuestión muy general, sin desconocer las complejizaciones que la historiografía ha realizado sobre esas categorías), y la intervención de actores ajenos a la tradicional clase propietaria de la región.

En Perico la tendencia pareciera ser más acuciante, y esto lo podremos comprobar con mayor exactitud en el apartado siguiente, si se relaciona con la pérdida de antiguas fincas y estancias de la familia Iriarte, principal beneficiaria de tierras desde finales del siglo XVIII acorde a los estudios de Delgado, et. al. (2006).

Respecto al valor de la tierra, los datos muestran que los precios registrados en las compra-venta en las áreas de la Capital eran un 7,83% más altos que en Perico. Aquí creemos que la evidencia muestra un proceso de valorización de la propiedad importante que no se detendrá hasta finales del siglo XIX. Mientras que en la Capital la tierra registró un alza del 20,88% con respecto a la etapa anterior (de \$o 11.662,62 a \$o 14.098,13), esto también debe compararse con la mayor cantidad de operaciones que se realizaron (de 19 a 32 en Capital y de 22 a 25 en Perico). En este último distrito, teniendo en cuenta que la variación de la cantidad de operaciones no fue significativa (+13,64%), el aumento en los precios de las transacciones fue de 19,74% (de \$o 9339,33 a \$o 11.182,63).

Estudemos ahora qué sucede en la tercera etapa propuesta para el índice:

Cuadro 3. Índice de mercantilización de la tierra en Departamentos Capital y Perico del Carmen, 1870-1881.

Departamento	Población absoluta (1870-1895)	Activos agrarios (propietarios)	N° de operaciones realizadas	Población/compra-ventas	Activos agrarios/Compra-ventas	Total de montos de operaciones de compra-venta
Capital	8897	126	24	0,27%	19,05%	\$o 18.524,85
Perico del Carmen	4288	85	28	0,65%	32,94%	\$o 27.718,01

Fuente: Elaboración propia sobre la base de recibos de pago de alcabala contenidos en *Cajas de Documentos* del AHJ (ver anexo n°1); *Catastro de propiedades urbanas y rurales de la provincia levantado por ley de 22 de mayo de 1872* en AHJ. Registros urbanos expurgados.⁵

Como ya fue mencionado en el apartado metodológico, este análisis presenta la limitación de no contar con datos censales para la década de 1870, por lo que debimos apelar a una interpolación lineal simple para acercar una estimación de la densidad existente. En relación al período anterior, el cálculo nos muestra que en el departamento Capital la población creció un 16,62% en una década, mientras que en Perico lo hizo en un 35,27%. Es probable que este aumento haya estado influenciado por la llegada de inmigrantes extranjeros, aunque es un dato que hay que tomar con recaudos ya que la inmigración recién registra tasas más significativas desde 1880. El crecimiento de la ciudad capital ha tenido sin dudas un efecto considerable, al atraer una migración menos estacional que la dirigida a los ingenios azucareros de los Valles Orientales (Delgado, et.al., 2006, p. 417).

El número de activos agrarios aumentó en ambos departamentos según los datos proporcionados por el catastro territorial de 1872: mientras en Capital el incremento fue un 48,24% en Capital (de 85 a 126 propietarios), Perico del Carmen fue mucho más significativo, alcanzando el 80,85% (de 47 a 85 propietarios). En términos absolutos, es mayor la cantidad de propietarios en la Capital, lo cual reflejaría una tendencia a la continuidad de la subdivisión y/o transmisión por herencia, ya que la cantidad de operaciones de compra-venta realizadas disminuyeron un 25% respecto de la etapa precedente (de 32 a 24 operaciones). Esto nos estaría indicando un índice de mercantilización ligeramente menor a la década de 1850-1860.

En el caso de Perico del Carmen⁶, las operaciones inmobiliarias crecieron solo un 12% (de 25 a 28), a diferencia de la cantidad de activos agrarios que, como ya señalamos, tuvo un aumento

⁵ En este caso, al no contar con un censo de población entre 1869 y 1895, se realiza una interpolación lineal simple para aproximar valores demográficos a la década considerada en la tabla.

⁶ A partir de 1866 el antiguo curato de Perico quedó dividido en dos departamentos: Perico del Carmen y Perico de San Antonio. Dado que en el área bajo la segunda denominación, el problema del agua para riego no era relevante al poseer esa zona un carácter montano, este no es considerado en los siguientes análisis. En cuanto al llamado Curato Rectoral, simplemente cambió de nominación, pasando a ser Departamento Capital (Bidondo, 2005: 102).

considerable. En cuanto a la población participante del mercado, disminuyó en ambos, aunque en términos relativos fue un poco menor en este departamento (de 0,79% en 1855-1869 a 0,65% en 1870-1881, siempre relativos al total de la población de cada uno).

En lo que respecta al valor de mercado de la tierra, la tendencia pareciera mostrarse invariable: continuó el proceso de valorización. La conversión monetaria aplicada a pesos fuerte/oro nos evidencia que el total de capitales movilizados en la Capital alcanzó los \$o 18.524,25, y en Perico del Carmen los \$o 27.718,01. En términos relativos, en la primera significó un crecimiento del 31,39% en relación a la etapa precedente, y en el segundo caso una impresionante alza del 147,88%. Sin dudas, el fraccionamiento de la propiedad fue fundamental en Perico del Carmen si se considera la ampliación que experimentó en el número de activos agrarios y, como analizaremos en el apartado siguiente, la continuidad de la tendencia general a la subdivisión de antiguas haciendas y estancias.

Para cerrar este apartado, construimos un último índice de mercantilización para la década de 1890, al ser imposible realizar uno similar para los años de 1880, por no existir en archivo los recibos de pago de alcabala.

Cuadro 4. Índice de mercantilización de la tierra en Departamentos Capital y Perico del Carmen, 1893-1899.

Departamento	Población absoluta (1895)	Activos agrarios (propietarios)	N° de operaciones realizadas	Población/compra-ventas	Activos agrarios/compra-ventas	Total de montos de operaciones de compra-venta
Capital	10.165	146	42	0,41%	28,77%	\$o 68.111,69
Perico del Carmen	5406	151	42	0,78%	27,81%	\$o 77.641,82

Fuente: Elaboración propia sobre la base de “Relación de escrituras sujetas a registro, 1895-1899”, *Caja de Documentos n°1, Año 1899* en AHJ; *Catastro de Contribución territorial. Capital, 1904-1908*: 22-37 en AHJ; *Catastro de Contribución territorial. El Carmen, 1904-1908*: 58-67; *Segundo Censo de la República Argentina (Vol. II)*, 604-605.⁷

Aunque ya fue explicado, recordamos que desde 1881 el gobierno argentino suspendió el bimetalismo en todo el territorio nacional, unificando las monedas existentes en el peso nacional. Por este motivo, las operaciones de esta década quedaron registradas bajo ese signo, pero a los efectos de poder comparar con los índices anteriores, redujimos los valores a pesos oro.

⁷ Las operaciones realizadas en pesos nacionales son convertidas a pesos oro, siguiendo la variación de sus cotizaciones anuales según la tabla elaborada en Álvarez (1929: 122)

En cuanto al factor demográfico, el crecimiento de la población fue del 14,25% respecto a la década en 1870 en la Capital, y del 26,07% en Perico del Carmen. No tenemos demasiada información que pueda explicar dicho comportamiento en esta etapa, aunque es probable que el aumento de la inmigración proveniente de Bolivia haya sido uno de los factores⁸.

En referencia a los activos agrarios, este último período muestra el alza más importante. Los escasos estudios existentes para Perico del Carmen, sobre todo López Rita (1995), señalaron que para la década de 1890 se observaba un mayor movimiento de la propiedad, asociado quizás a la llegada de inmigrantes y al rol del Banco Hipotecario, junto a la aparición de apellidos nuevos en los catastros, pero sin mayores profundizaciones. Lo que podemos reconstruir es que los activos agrarios crecieron un 15,87% en la Capital respecto a 1870, y un 77,65% en Perico del Carmen. En este último caso, la tendencia que explica este salto es el fuerte dinamismo que adquirieron las transacciones de tierras, que aumentaron un 50% (de 28 a 42 operaciones inmobiliarias). Sin embargo, la relación activos agrarios-compra-ventas es menor en relación a 1870, lo cual es indicativo de que muchas fincas salieron al mercado gracias a las líneas de crédito ofrecidas por el novel Banco Hipotecario Nacional.

Respecto a la Capital, las operaciones inmobiliarias crecieron un 75% en términos relativos si se compara con los datos a la década de 1870. También igualaron en cantidad a las de Perico del Carmen (42 en cada caso), aunque la relación activos agrarios/población en Capital absoluta es mayor que en 1870, marcando quizás un peso menos importante de las ventas por hipoteca.

Por último, la valorización de la propiedad es muy acentuada en ambos departamentos. En la Capital, el total de capitales movilizados alcanzó los \$o 68.111,69, y en Perico del Carmen los \$o 77.641,82. En la primera significó un crecimiento del 267,69% en cuanto al precio de mercado de la tierra, y en la segunda un incremento del 180,11%. Los problemas ocasionados por la crisis del '90, la devaluación de la moneda y el ciclo inflacionario de allí derivado explican probablemente estos aumentos. Sin embargo, son todas hipótesis que no podemos corroborar por no existir trabajos de base sobre la crisis financiera de 1890.

Buscaremos complejizar este análisis general de los índices de mercantilización en el apartado siguiente al abordar el movimiento de la propiedad por décadas y tipo de operaciones realizadas, a la vez que incorporaremos el rol del agua para riego como factor de valorización de la tierra.

⁸ República Argentina, (1898), *Segundo Censo de la República Argentina. Vol. II: Población*, Taller tipográfico de la Penitenciaría Nacional, Buenos Aires, pp. 51.

La circulación del agua y la tierra durante el siglo XIX. Un acercamiento por décadas y precio de mercado

Esta segunda parte del trabajo busca focalizarse en el movimiento de la propiedad diferenciando tendencias por décadas. Si el índice de mercantilización permitió una mirada global acerca del porcentaje de población participante en el mercado, así como las transformaciones graduales en el precio de la tierra, trataremos demostrar ahora el peso del agua para riego en la valorización de las propiedades, diferenciando algunos elementos: cuantificar la cantidad de operaciones por décadas, como proponen Fandos y Fernández Murga (2001), y clasificar subgrupos de precios entre las mismas. Con ello podremos identificar ciclos alcistas o bajistas, y la mayor cantidad de propiedades de determinado rango que se vendieron en el siglo XIX.

Aquí vale aclarar una cuestión importante. Los trabajos que han tratado la movilidad de la tierra (Teruel, 1994 y Paz, 2004) analizaron la cuestión a partir del catastro que registraba el pago de la contribución territorial. Como señalan Parolo y Fandos (2010), esta fue ideada en el contexto de modernización fiscal de la provincia en 1855, y afectaba toda propiedad (rural, urbana y enfitéutica). Sin embargo, esa fuente nos imponía dos limitaciones: en primer lugar no registraba la posesión de agua hacia en el interior de la propiedad, y por otro lado, los valores expresados pueden evidenciar una subvaluación de las propiedades en las declaraciones de sus dueños a las comisiones valuadoras (Paz, 2004: 424). El contrato de alcabala reflejaba, en cambio, el precio de mercado efectivamente negociado, y muestra superioridad en relación al monto declarado en la avaluación (por ejemplo, Pedro Portal, reconocido como uno de los grandes propietarios de la región, apunta una propiedad en el Curato Rectoral, valuada en \$b 4000 en el catastro de 1855⁹, mientras que en el contrato de alcabala fue efectivamente traspasada por \$b5000¹⁰).

Hasta 1872 el impuesto de contribución territorial fue dejado al libre arbitrio de declaración de los propietarios, en que se estableció una comisión compuesta por el administrador del tesoro y dos vecinos que certificaran la valuación (Parolo y Fandos, 2010:82).

En síntesis, sostendremos aquí que mientras la corriente neo-institucionalista en economía afirma que los derechos de uso del agua deben separarse de aquellos de la tierra (dado que distorsionarían su precio al influir en el mercado), generando como resultado mayor rigidez, el derecho de aguas claramente delimitado por el Estado en formación desde el siglo XIX influyó en tanto efecto valorizador de la propiedad, al unir el agua a la tierra como factor monopolizable, generando ganancia extraordinaria, traspasada al precio de mercado de la propiedad (Marx, 1975), y representando un activo importante en la conformación del mercado inmobiliario rural, lo cual podremos derivar de la incorporación de los contratos de alcabala.

⁹ Archivo Histórico de Jujuy. *Estadística de propiedades urbanas, rurales y enfitéuticas registradas por la Comisión Reguladora, 1855.*

¹⁰ Archivo Histórico de Jujuy. *Caja de Documentos n°1. Enero a Mayo, año 1849, Mayo 30 de 1849.*

Cuadro 5. Valles Centrales, compra-ventas de inmuebles rurales por décadas, cantidad de contratos con valores totales movilizados y % de tierras irrigadas mercantilizadas.

	Década de 1840	D 1850	D 1860	D 1870	D1890
Nº de contratos C-V	27	31	41	50	86
Nº C-V de tierras fraccionadas	18	21	3	33	46
Nº de C-V de tierras con toda su supf.	9	10	38	10	41
Nº C-V reventas	0	1	8	6	16
Nº C-V con riego	5	2	10	14	s/d
Valores totales de C-V \$b	\$o 10.459,55	\$o 16.244,42	\$o 19.464,46	\$o 46.242,86	\$o 145.744,51
% del precio de mercado que representa la tierra irrigada	4,27%	20,32%	36,32%	10,33%	S/D

Fuente: Elaboración propia en base a Anexo N°1. Compra-ventas en los Valles Centrales de Jujuy, 1830-1899 y “Tabla de valor del peso oro en peso papel” (Álvarez, 1929, p.122-123).

Una mirada general de esta segregación de datos evidencia lo ya expuesto en el apartado anterior: la mercantilización de la tierra muestra una tendencia progresiva entre las décadas de 1840 y finales de la de 1890 (con la salvedad de la inexistencia de datos para 1880). Las operaciones crecieron en el mercado inmobiliario, a la vez que se fueron valorizando. Lo mismo sucedió con el grado de representatividad que tuvo la tierra irrigada sobre el total de valores de mercado, indicando una tendencia progresiva de aumento, aunque descendiendo notablemente en la década de 1870.

Parcelando estos datos por década, obtenemos los siguientes análisis. Durante los años de 1840 encontramos 27 operaciones de compra-venta entre los dos departamentos. De ese total, 18 transferencias eran fracciones de una propiedad de mayor superficie, mientras 9 se vendieron en la totalidad de su extensión. En comparación con las décadas siguientes, esta fue la que menos valores movilizó, contabilizados en pesos oro (\$o 10.459,55). De ese total, la tierra irrigada pareciera no tener un peso considerable, al alcanzar el 4,27% del total con apenas 5 operaciones (\$o 446,46). Esto indicaría que son las tierras de menor calidad las que mayormente incidieron en la valorización de la propiedad, algo observable sobre la venta de la Chacra de Palpalá, ubicada en el distrito rural homónimo del Curato Rectoral, por \$o 3809¹¹ (36,42% del total del monto registrado en las transacciones de los años 1840s).

¹¹ Archivo Histórico de Jujuy. *Caja de Documentos n°1. Enero a Mayo, año 1849, Mayo 30 de 1849.*

Ahora bien, para la década de 1850 la tendencia se modifica notablemente. Por un lado, el número de operaciones continuó creciendo, al alcanzar un total de 31. Este aumento se evidenció tanto en la continuación de la parcelación de antiguas estancias, como en la venta de fincas en toda su dimensión. Si bien crece el fraccionamiento en relación a los años de 1840, el incremento aún no es tan distintivo (16,67%).

En relación al capital movilizado en la compra-venta, alcanzó un total de \$o 16.244,42, lo que significó un incremento del 55,31%. Al mismo tiempo, ese aumento de los montos por la cantidad de operaciones también se refleja en el mayor porcentaje que representó la tierra irrigada sobre el total: alcanzando el 20,32% sobre el total de operaciones, mostró un crecimiento del 375,88% respecto a la década de 1840.

Si a esto lo observamos en relación a las propiedades concretas, es llamativo que ese porcentaje se haya debido a la venta de dos propiedades: la Estancia de Los Molinos en el Curato Rectoral y la Estancia de Zapla, en el distrito de Palpalá, perteneciente a la misma unidad administrativa. La primera fue vendida por Gregorio Cornejo a Manuel Padilla en \$o 3047,61¹², y sería una unidad importante dentro del contexto de asunción del agua como un bien público por parte del naciente Estado municipal, al incorporarla al abastecimiento de la Ciudad de Jujuy mediante el Reglamento de Aguas del año 1858¹³. En cuanto a la segunda, fue transferida entre miembros de familias prominentes de la esfera política provincial (José de la Quintana a José Portal) por \$o 253,71¹⁴, un precio bastante por debajo de la primera, pero representativo de la mercantilización del agua junto a la tierra.

Centrándonos en la década de 1860, la valorización de la tierra supuso un nuevo incremento, aunque ya no tan marcado como en el lapso 1840-1850, alcanzado el 19,82% respecto al decenio precedente (un total de \$o19.464, 46). El número de propiedades a la venta pasó de 31 a 41, siendo la marca distintiva la gran cantidad de fincas y estancias completas que salieron al mercado, un total de 38. Aquí creemos corroborar una idea esbozada por Paz (2009: 395), cuando afirma que a mediados del siglo XIX se puede detectar la presencia de notables locales de los departamentos que lograron acumular tierras mediante compra a particulares o al Estado provincial.

Sobre las 41 propiedades vendidas, 38 correspondieron a unidades completas, y 10 se realizaron con riego propio. En ese sentido, el precio de mercado del total de las tierras irrigadas alcanzó el 36,32% relativo al conjunto de capitales movilizados en las transacciones, es decir, totalizando un crecimiento del 78,74% respecto a 1850¹⁵.

¹² Archivo Histórico de Jujuy. *Caja de Documentos n°2, Julio a Diciembre, año 1850*, Julio 31 de 1850.

¹³ Este proceso lo hemos abordado en Hernández Aparicio (2020).

¹⁴ Archivo Histórico de Jujuy. *Caja de Documentos n°2, año 1854*, Septiembre 21 de 1854.

¹⁵ Por una cuestión de extensión del artículo no podemos detenernos en cada una de estas propiedades irrigadas que influyeron notablemente en el mercado de tierras, pero sin dudas una fue la que aportó gran parte de ese precio de mercado: la Estancia de Pampa Blanca, adquirida por Benito Cornejo a Roque Castillo en \$o 5333,33, en el distrito homónimo del Departamento Capital.

La década de 1870 fue sin duda en un período muy convulsionado en la provincia. Como apunta Paz (2010), la segunda mitad de 1870 fue una de las más turbulentas de la historia política de Jujuy (esto sin considerar la invasión del líder riojano Felipe Varela en 1867, en el contexto de la Guerra del Paraguay, acontecimiento analizado en Fandos, 2019). La facción de la familia Sánchez de Bustamante (que gobernaba la provincia desde 1853) pretendió reinstalar un orden similar al anterior pero los acontecimientos entre 1875 y 1882 “dieron por tierra con esta pretensión” (2010: 160). A nivel de la propiedad registramos el juicio iniciado en 1876 por las tierras de Fernando Campero, descendiente del ex Marquesado de Tojo, y el debate sobre la naturaleza de la encomienda que le había sido cedida en 1705 por el rey Felipe V sobre Cochinoca y Casabindo en la Puna (2010: 162).

Esto, sin embargo, no parece haber interrumpido la movilidad en el mercado de tierras de los Valles Centrales. El número de operaciones volvió a crecer, un 21,95% (de 41 a 50), así como también esto se vio reflejado en una mayor cantidad de capitales movilizadas: de \$o 19.464,46 a \$o 46.242,86, significando un salto del 137,58% respecto a los valores del decenio anterior.

Hay que notar que la continuidad no es tan marcada como en décadas pasadas. En primer lugar, el aspecto distintivo de los años '60, que fue la adquisición de fincas o estancias en toda su extensión, parece detenerse, ya que solo salieron al mercado 10 propiedades, mientras que previamente habíamos registrado 38. Esto podría conectarse, a su vez, con la mayor cantidad de tierras fraccionadas, que alcanzaron las 33 operaciones en el mercado.

Sin embargo, en relación al eje que nos interesa, el agua como factor de rentabilidad agraria, parece indicar una disminución en relación al precio de la tierra comparada con los años '60: en términos relativos al total arroja un 71,56% menos (la suma de valores es de \$o 4774,81). Si observamos el tipo de propiedades, la única de mayor precio de mercado podemos identificarla en la finca de León, distrito del departamento Capital, que se vendió en \$o 2285,71, entre Manuel Linares y Delfín Puch.¹⁶ El resto de las propiedades vendidas con riego propio, oscilaron entre los \$o 609,52 y \$o 38,09 como valores extremos. De estas, hubo una ligera superioridad en Perico del Carmen, en donde se transfirieron 9 propiedades que se beneficiaban de acequias o arroyos propios.

Un aspecto importante de la década de 1870, lo constituye la descomposición del patrimonio familiar de los Iriarte. Delgado (et. al., 2006) señaló que a partir de la segunda mitad del siglo XIX esta empresa se vio afectada por el menor acceso a los circuitos comerciales, así como a divisiones entre sus miembros por los bandos escogidos en la disputa independentista del Río de la Plata. Es por este motivo que las zonas de mayor parcelamiento, podían detectarse en aquellas destinadas al poblado de El Carmen, y a nivel rural, en Monterrico y Pelichocos (p. 415). Nuestro análisis corrobora esa hipótesis, al detectar que de las 50 operaciones inmobiliarias

¹⁶ Archivo Histórico de Jujuy. *Caja de Documentos n°1, año 1871*, 13 de Febrero de 1871.

de la década, 10 se correspondieron a tierras de la familia (el 20% del total)¹⁷. En términos de precios de mercado, estos contratos implicaron el 53,9% del valor comercializado (\$o 24.929,50), y del cual, en términos relativos a su totalidad, el 87,4% correspondió al latifundio Perico de San Juan¹⁸.

Como indicamos al construir el índice de mercantilización, la década de 1880 presenta un vacío en los contratos inmobiliarios. Aunque existe el catastro de propiedades de 1887-1890, no utilizaremos esta fuente ya que no permite realizar el cruce de datos con los registros de compra-venta. En relación a los años 1890, la característica de las fuentes se modifica. La provincia comenzó a registrar las operaciones inmobiliarias en los llamados “Libros de Escribanos”, pero estos lamentablemente se limitaban a dejar asentado el nombre de los intervinientes y el precio de mercado de la venta. Por este motivo, el agua para riego como factor de rentabilidad se pierde en estas fuentes. Con ese limitante, cerraremos este artículo con un análisis del movimiento de la propiedad en esa década, buscando dar cuenta de la fuerte valorización de los capitales puestos en circulación.

En términos relativos a las décadas anteriores, todos los valores crecen: las operaciones lo hicieron un 72% (de 50 a 86), la tierra se fraccionó más alcanzando el 39,39% (de 33 operaciones a 46), así como también la tendencia a la venta de fincas completas de la década de 1860 vuelve a visualizarse (41 en total). Refiriéndonos al precio de mercado de la tierra, este mostró un alza muy significativa, en torno del 215% (de \$o 46.242,86 en la década de 1870 a \$o 145.744,51).

Los factores que explican esta progresividad generalizada aún no han sido explorados con minuciosidad por la historiografía jujeña. Sin embargo nos parece importante trazar algunas consideraciones generales sobre el comportamiento de la propiedad y el mercado inmobiliario. Del total, 41 operaciones correspondieron a distritos rurales del departamento Capital, y 45 a Perico del Carmen, por lo cual la mercantilización fue alta en ambas jurisdicciones.

En relación a los actores intervinientes, creemos que se corrobora la idea esbozada por López Rita (1995) acerca del accionar del Banco Hipotecario: 15 operaciones implicaron la compra de tierras por remate público, concentrando el 33,36% del precio de mercado movilizado (\$o 48.614,46)¹⁹. Los motivos de este importante remate de fincas no han sido estudiados aun con suficiente evidencia empírica que explique este comportamiento.

¹⁷ Archivo Histórico de Jujuy. *Caja de Documentos n°4*, Comprobantes del mes de Octubre, 1871 ; *Caja de Documentos n°2*, Comprobantes del mes de Junio, 1872; *Caja de Documentos n°3*, Comprobantes del mes de Septiembre, 1873; *Caja de Documentos n°2*, 13 de Mayo, 1874; *Cajas de Documentos n°2*, Comprobantes del mes de Mayo, 1875; *Caja de Documentos n°4*, Comprobantes del mes de Mayo, 1875; *Caja de Documentos N°4*, Comprobantes del mes de Mayo, 1876.

¹⁸ Archivo Histórico de Jujuy. *Caja de Documentos n°4*, Comprobantes del mes de Mayo, 9 de Mayo de 1876. La venta se realizó en \$o 21.788,19, y fue adquirida por José María Prado, importante propietario de la Quebrada de Humahuaca.

¹⁹ Archivo Histórico de Jujuy. *Caja de Documentos n°1*, Relaciones de Escribanos públicos de la provincia, 1893.

Una tendencia observable es la enajenación de tierras por parte de tradicionales familias de Jujuy, como Tezanos Pintos, Alvarado, Fascio, Álvarez Prado y la continuación de la dispersión del patrimonio Iriarte. Así mismo, observamos a actores extraregionales como la familia Leach, propietaria del Ingenio azucarero La Esperanza (Departamento San Pedro) vendiendo tierras en los Valles Centrales. No obstante, la operación más destacada fue sin dudas la venta de la Finca El Pongo, importante emporio productivo con raíces coloniales, que fue adquirida por Bonifacio Zavala a Justo Villar por \$o 37.800, 68 (el 25,94% de los precios de mercado movilizados en la década). Un análisis en profundidad de esta década, es una materia pendiente que esperamos salvar en próximas comunicaciones.

Conclusiones

El análisis realizado en estas páginas pretende ser una contribución a los debates sobre el desarrollo del capitalismo agrario en América Latina y el rol del mercado de tierras, ponderando los efectos del agua como generadora de valor en la propiedad e incidencia en los precios del mercado inmobiliario. Para lograr ese objetivo, partimos de algunas consideraciones generales acerca de los debates que la historiografía ha venido sosteniendo en torno a una cuestión central del período post-independentista: determinar los móviles de la circulación de la tierra en sociedades concretas, y en este caso, poner en consideración el grado que tuvo el agua como factor de rentabilidad y valorización sobre la propiedad.

En la provincia de Jujuy, al norte de Argentina, el fin del período de las guerras de independencia y de conformación del Estado provincial, implicaron a su vez un reacomodamiento de los tradicionales mercados coloniales y de especialización productiva en las diferentes regiones que la componen. Los Valles Centrales sufrieron profundos cambios dentro de ese contexto tras la alteración de los circuitos ganaderos que los conectaban con el Alto Perú. Si bien Conti (1993) demostró la continuidad de los mismos en la segunda mitad del siglo XIX, los derroteros de la formación de mercados regionales y nacionales obligaban a nuevas inserciones productivas, en la cual esta región debía reinsertarse. Así, contar con un sistema de irrigación que diera mayor fertilidad a las tierras era elemental para el tipo de producción agrícola que complementaba la antigua ganadería, pero el recurso no era un factor accesible al no existir modernos sistemas de aprovisionamiento.

En ese contexto, sostuvimos que el agua para riego fue central para dinamizar el mercado, al otorgar un mayor relieve sobre las tierras que contaban con el recurso. Si bien desde décadas tempranas como 1840 el naciente Estado provincial abordó la problemática del agua, buscando dar solución a su almacenamiento y escasez estacional, no sería hasta las primeras dos décadas del siglo XX que la cuestión comenzaría a solucionarse. Es por estos motivos que el líquido elemento fue importante dentro del movimiento inmobiliario.

Metodológicamente, esto implicó trabajar sobre los precios de mercado de la tierra, obtenidos de los registros públicos de contratos inmobiliarios, existentes en las “cajas de

documentos” del Archivo Histórico de Jujuy. A fines de construir indicadores que permitieran una lectura conjunta del movimiento de la propiedad y el peso del agua, recurrimos a dos instrumentos: construir un índice de mercantilización para el primer problema, y un análisis por décadas y representatividad del agua en el precio para el segundo.

Para evidenciar este proceso, dividimos el análisis del índice en cuatro sub-períodos: 1840-1854, 1855-1869, 1870-1881 y 1893-1899. Una lectura conjunta nos permitió ver la tendencia progresiva en el proceso de valorización de las propiedades dentro del mercado inmobiliario, y su circulación creciente, pudiendo afirmar que la segunda mitad del siglo XIX muestra que en los Valles Centrales de Jujuy se estaba conformado un mercado de tierras.

Esto permitió leer una tendencia progresiva en ambos departamentos, Capital y Perico del Carmen, que se acentuó de forma notoria en la década de 1890: la valorización de la tierra mercantilizada.

Por otro lado, la representatividad de la tierra irrigada sobre el precio de mercado mostró una tendencia creciente entre 1840 y finales de la década de 1860, para caer unos puntos en los años de 1870. La falta de fuentes para 1880 y 1890 no permitieron continuar la lectura de la tendencia, pero permite afirmar que el agua formó parte de una acumulación originaria sobre la propiedad al unir ambos factores productivos, no pudiendo hablarse de la existencia de un mercado de aguas escindido del mercado de tierras.

Futuros trabajos podrán estudiar con mayor profundidad las alteraciones de la década de 1890, en donde la descomposición de antiguos patrimonios se mostró con fuerza, junto a la aparición de nuevos actores propietarios como el Banco Hipotecario Nacional, en un contexto de crisis financiera.

Agradecimientos

El autor agradece a los o las evaluadores/as sus estimulantes observaciones y las recomendaciones del equipo editorial de la revista.

Referencias

Fuentes

Documentación inédita:

Archivo Histórico de Jujuy

Cajas de Documentos varias (1840-1899)

Catastro de Contribución territorial. Capital, 1904-1908: 22-37

Catastro de Contribución territorial. El Carmen, 1904-1908

Catastro de propiedades urbanas y rurales de la provincia levantado por ley de 22 de mayo de 1872

Caja de Documentos n°1, Año 1899 , “Relación de escrituras sujetas a registro, 1895-1899”.

Estadísticas de las propiedades urbanas, rurales y enfitéuticas registradas por la Comisión Reg. año de 1855

Documentos edita:

Primer Censo de la República Argentina; Imprenta del Porvenir: Buenos Aires, 1872: 578-581.

Segundo Censo de la República Argentina. Vol. II: Población; Taller Tipográfico de la penitenciaría nacional: Buenos Aires, 1898: 604-605.

Bibliografía

Álvarez, J. (1929). *Temas de historia económica argentina*. Buenos Aires: Jackson editores.

Banzato, G. y Tognetti, L. (2017). Conformación de los mercados de tierras y estructura agraria en perspectiva comparada. Córdoba y Buenos Aires, 1860-1914. En Banzato, G., Blanco, G. y Perrén, J. (Eds.), *Expansión de la frontera productiva. Siglos XIX-XXI* (pp. 65-88). Buenos Aires: Prometeo.

Bértola, L. y Ocampo, J. (2013). *El desarrollo económico de América Latina desde la independencia*. México: Fondo de Cultura Económica.

Bidondo, J. (2005). *Notas para la historia de la Legislatura de Jujuy (1835-1985)*. San Salvador de Jujuy: Cuadernos del Duende.

Bulmer Thomas, V. (2010). *La historia económica de América Latina desde la independencia*. México D.F.: Fondo de Cultura Económica.

Congost, R. y García Orallo, R. (2018). ¿Qué liberaron las medidas liberales? La circulación de la tierra en la España del siglo XIX. *Historia Agraria*, 74, 67-102. <http://repositori.uji.es/xmlui/handle/10234/173196>

Conti, V. (1995). Articulación mercantil en los albores del siglo XX. En Lagos, M. (Coord.), *Jujuy en la historia. Avances de investigación II* (pp. 97-115). San Salvador de Jujuy: Universidad Nacional de Jujuy

Conti, V. (1993). El Norte argentino y el espacio andino en el siglo XIX. En Campi, D. (Coord.), *Jujuy en la historia. Avances de investigación I* (pp. 63-78). San Salvador de Jujuy: EDIUNJu

- Djenderedjian, J.; Martirén, J. L. y Moyano, D. (2021). Un *imbroglio* monetario. La moneda del interior argentino en tiempos de heterogeneidad estructural, 1826-1883. *Desarrollo económico. Revista de Ciencias Sociales* 61 (233), 55-79. <https://ojs.ides.org.ar/index.php/desarrollo-economico/article/view/135>
- Delgado, F. Fandos, C y Boto, S. (2006). Mundo urbano y agrario: los valles centrales. En Teruel, A. y Lagos, M. (Dir.), *Jujuy en la historia. De la colonia al siglo XX* (pp. 406-422). San Salvador de Jujuy: EDIUNJu
- Fandos, C. (2016). Arriendo y desigualdad en las tierras altas de Jujuy (Argentina) a finales del siglo XIX. *Anuario de Historia Regional y de las Fronteras*, 21, 133-157. <https://revistas.uis.edu.co/index.php/anuariohistoria/article/view/5343>
- Fandos, C. (2013). Los sagrados derechos en cuestión. El conflicto por la tierra en las haciendas de la Quebrada de Humahuaca (Jujuy, Argentina), décadas de 1870 y 1880. *Andes*, 1-25
- Fandos, C. y Fernández Murga, P. (2000). Sector comercial e inversión inmobiliaria en Tucumán. 1800-1850. *Travesía*, 5-6, 181-232. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/111303>
- Firpo de Bohe, D. (1995). *Transiciones en los valles centrales templados. Un estudio de caso. El departamento El Carmen: zona rural (1895-1940)*. Universidad Nacional de Jujuy. Tesis inédita de Licenciatura en Historia.
- Gil Montero, R. (1995) "La ciudad de Jujuy y su campaña circundante: algunos aspectos de su población entre fines del siglo XVIII y mediados del siglo XIX" en Lagos, M. (Coord.) *Jujuy en la historia. Avances de investigación II*; Unidad de Investigación en Historia Regional, Facultad de Humanidades, UNJu: San Salvador de Jujuy, 1995: 57-80
- Hernández Aparicio, N. (2020). Agua y política: Creación de la municipalidad y contexto de sanción del primer reglamento de aguas en San Salvador de Jujuy (1852-1860). *Quid* 16, 13, 191 <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/4557-215>
- Holmberg, E. (1904). *Investigación agrícola en la provincia de Jujuy*. Buenos Aires: Compañía Sudamericana de billetes de Banco
- Lagos, M. y Conti, V. (2010). *Jujuy, de la Revolución de Mayo a nuestros días, 1810-1910-2010*. San Salvador de Jujuy: EDIUNJu
- López Rita, N. (1995). *Transformaciones agrarias en los valles templados de Jujuy. El Departamento El Carmen (1890-1940)*. Tesis de Lic. en Historia, FHyCS-UNJu.
- Madrazo, G. (1982). *Hacienda y encomienda en los Andes. La Puna argentina bajo el Marquesado de Tojo. Siglos XVII a XIX*. Buenos Aires: Fondo editorial
- Marx, K. (1974) "Teoría de la renta de Ricardo (conclusión)". En *Teorías de la plusvalía. Tomo 2* (pp. 262-291). Buenos Aires: Cartago.
- Parolo, M.P. y Fandos, C. (2010) "La modernización fiscal y sus respuestas sociales. Tucumán y Jujuy en la segunda mitad del siglo XIX". En Teruel, A. (dir.) *Problemas nacionales en escalas locales. Instituciones, actores y prácticas de la modernidad en Jujuy* (55-91). Rosario: Prometeo
- Paz, G. (2003). Gran propiedad y grandes propietarios en Jujuy a mediados del siglo XIX. *Cuadernos de Humanidades*, 11-22.

[https://www.academia.edu/51314500/Gran Propiedad y Grandes Propietarios Enjujuy a Mediados Del Siglo XIX](https://www.academia.edu/51314500/Gran_Propiedad_y_Grandes_Propietarios_Enjujuy_a_Mediados_Del_Siglo_XIX)

- Paz, G. (2004). Las bases agrarias de la dominación de la elite: tenencia de tierras y sociedad en Jujuy a mediados del siglo XIX. *Anuario IEHS*, 19, 419-442. [http://anuarioiehs.unicen.edu.ar/resumenes/2004/17%20Las%20bases%20agrarias%20de%20la%20dominaci%C3%B3n%20de%20la%20C3%A9lite%20tenencia%20de%20tierras%20y%20sociedad%20en%20Jujuy%20\(Argentina\),%20a%20mediados%20del%20siglo%20XIX.html](http://anuarioiehs.unicen.edu.ar/resumenes/2004/17%20Las%20bases%20agrarias%20de%20la%20dominaci%C3%B3n%20de%20la%20C3%A9lite%20tenencia%20de%20tierras%20y%20sociedad%20en%20Jujuy%20(Argentina),%20a%20mediados%20del%20siglo%20XIX.html)
- Rutledge, I. (1987). *Cambio agrario e integración. El desarrollo del capitalismo en Jujuy: 1550-1960*. Tucumán: CICSO
- Saravia, T. (1960). *Geografía de la Provincia de Jujuy*. Buenos Aires: Comisión Asesora de Publicaciones
- Teruel, A. (2017). Abordajes y tendencias en los estudios de historia agraria del Noroeste argentino en los albores del siglo XXI. En Banzato, G.; Blanco, G. y Perrén, J. (ed.) *Expansión de la frontera productiva. Siglos XIX-XXI* (43-64). Buenos Aires: Prometeo
- Teruel, A. (2016). El Marquesado del Valle de Tojo. Patrimonio y mayorazgo en Bolivia y Argentina. *Revista de Indias*, 77, 379-418
- Teruel, A. (1994). La incidencia de la tenencia de la tierra en la formación del mercado de trabajo rural en la provincia de Jujuy, 1870-1910. *Población y Sociedad*, 2, 161-187
- Teruel, A. (2006). Panorama económico y socio-demográfico en la larga duración (Siglos XIX y XX). En Teruel, A. y Lagos, M (Dir.) *Jujuy en la historia. De la colonia al siglo XX* (295-345). San Salvador de Jujuy: EDIUNJu