

# Valorización de las propiedades agrarias y dinámica de las transacciones de tierras en Salta a fines del período colonial

Autor:

Mata de López, Sara E.

Revista:

Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana

1999, N°19, 07-33



Artículo

## VALORIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES AGRARIAS Y DINÁMICA DE LAS TRANSACCIONES DE TIERRAS EN SALTA A FINES DEL PERÍODO COLONIAL\*

SARA MATA DE LÓPEZ\*\*

y es alrededor de la propiedad de la tierra y de la frecuencia de la venta, donde se centra una parte esencial del sistema de valores de la comunidad.

GIOVANNI LEVI,  
*La herencia inmaterial*, Edit. Nerea, España

### INTRODUCCIÓN

Los estudios referidos a la propiedad de la tierra en las colonias hispanoamericanas pusieron inicialmente el acento en el prestigio que la misma otorgaba en una sociedad de rasgos señoriales.<sup>1</sup> Otros historiadores deslumbrados por la importancia del comercio que se desarrolló incentivado por la producción minera, particularmente la potosina de fines del siglo XVI e inicios del XVII, centraron el análisis económico y social del período en la circulación mercantil y en los comerciantes, considerando que la tierra no revestía ningún valor y que el motor económico estaba dado por el

\* Una versión previa de este trabajo fue presentada en el II Encuentro Chileno-Argentino de Estudios Históricos, Santiago de Chile, en abril de 1997. La autora agradece los comentarios y sugerencias de Reyna Pastor, Carlos Mayo, Guillermo Madrazo, Jorge Gelman y los anónimos evaluadores del Boletín.

\*\* CONICET-Universidad Nacional de Salta. El presente artículo forma parte de investigaciones correspondientes al Proyecto 695 financiado por el CIUNSA y el PIP 4977 CONICET-PICT 0193 FONCYT.

<sup>1</sup> E. Wolf y S. Mintz, "Haciendas y plantaciones en Mesoamérica y las Antillas", en: Enrique Florescano (comp.), *Haciendas, latifundios y plantaciones en América Latina*, México, Siglo XXI, 1975. El primero en plantear el problema del prestigio fue François Chevalier en *La formación de los grandes latifundios en México*, México, Fondo de Cultura Económica, 1976. Posteriormente historiadores como Enrique Florescano, David Brading, Magnus Morner, Susan Ramirez, Cheryl Martin y Eric Van Young, entre otros, insistieron sobre la importancia de los mercados en la valorización y ocupación de la tierra.

comercio y no por la producción agraria.<sup>2</sup> Es importante precisar los alcances de una y otra interpretación, ya que por sí solas resultan insuficientes para explicar la sociedad colonial particularmente en la segunda mitad del siglo XVIII. La valorización de las propiedades, los gravámenes que pesaban sobre ellas y las características del mercado inmobiliario rural revisten particular interés para comprender los procesos de cambio económico que se dieron en este período en la América colonial.

La retribución "justa" y esperada por los conquistadores en resarcimiento de sus esfuerzos se materializó tanto en Salta como en el resto de la América hispana a través del otorgamiento de mercedes de tierras y encomiendas de indios. Tierras y encomiendas constituyeron las primeras y únicas formas de apropiación de recursos que les permitirían transformarse en hombres ricos e influyentes, atributos éstos de los cuales carecían en España y por los cuales estuvieron dispuestos a afrontar los riesgos de la conquista. El incipiente Estado patrimonialista español utilizó las mercedes de tierras y las encomiendas para afianzar su poder en los nuevos territorios.

En el caso del Tucumán colonial, la conquista española fue un proceso tardío iniciado hacia 1550 y concluido parcialmente recién en 1593 con la fundación de la ciudad de Jujuy. En el valle de Lerma, y luego de varios intentos frustrados, los españoles lograron fundar precariamente la ciudad de Salta en 1582. Al este, a escasas leguas de la ciudad, los indios del Chaco constituían una amenaza y al oeste los indígenas del valle Calchaquí no dejaban de hostigarlos, hasta que finalmente en la segunda mitad del siglo XVII el extrañamiento de los pueblos del valle Calchaquí permitió a los españoles obtener nuevamente tierras e indios. Paradójicamente, cuando los vecinos de Salta ocuparon de manera efectiva el valle Calchaquí, la ciudad de Esteco ubicada en el umbral del Chaco salteño fue destruida en 1692 por un terremoto. Abandonada Esteco la frontera se retrotrajo a las serranías del este del valle de Lerma. La guerra contra los indígenas del Chaco significará para los vecinos de Salta la oportunidad de nutrir sus fojas de méritos y servicios a la corona y de reclamar nuevas encomiendas y mercedes de tierras. Probablemente por esta causa, el sistema de encomiendas y el reparto de tierras por merced perduraron en la Gobernación del Tucumán hasta fines del período colonial. Ambos constituyeron, asimismo, una de las formas más contundentes de reconocimiento social pues expresaban el agradecimiento del rey por los servicios prestados por el beneficiario o sus antecesores. La legitimidad de una propiedad se remontó siempre a sus primeras mercedes y contar en un litigio con este instrumento legal posibilitaba, muchas veces, obtener una resolución favorable.

Sin embargo, la merced al igual que la composición o legalización de tierras ocupadas sin títulos por medio de un monto de dinero abonado a la corona constituyeron formas de acceso a la propiedad rural restringidas a un segmento social muy limitado, compuesto por los "blancos" o "españoles" que podían alegar servicios militares al rey. Los beneficiarios de mercedes ampliaron frecuentemente sus propiedades a través de

<sup>2</sup> Desde una perspectiva mercantilista, especialmente a partir de los planteos teóricos de Samin Amin, Daniel Santamaría ha vertido estos conceptos en un curso dictado en Salta en 1994.

compras y composiciones de tierras pero también las vendieron de acuerdo con las vicisitudes económicas y con la coyuntura cambiante de las familias. A fines del siglo XVIII las compras de tierras llegaron a ser una de las formas más frecuentes de acceso a la propiedad legal. La adquisición de propiedades permitirá a algunos incrementar las tierras heredadas y a otros invertir las ganancias obtenidas a través del comercio.

El objetivo de este trabajo será examinar, en este período tardío de la colonia, la valorización de las propiedades –y por ende de la tierra– y las características de las transacciones de tierras que posibilitaron el surgimiento de pequeñas y medianas propiedades en la jurisdicción de una ciudad –Salta– que cumplía un importante rol como plaza mercantil abastecedora de ganado mular al Perú. Centrar el estudio en la jurisdicción de la ciudad de Salta a fines del siglo XVIII ofrece la posibilidad de analizar desde una perspectiva comparada espacios de condiciones geográficas y procesos de ocupación, composición y dinámica de la población diferenciados aunque sometidos a una misma coyuntura económica e histórica. Esto ha sido factible por cuanto pertenecía a la jurisdicción de la ciudad el valle de Lerma –en donde ésta se encontraba instalada–, el valle Calchaquí y un sector de la puna al oeste y al este el umbral del Chaco salteño y el valle de Siancas, territorios que de acuerdo con el Informe que en 1803 Pedro de Ugarteche elevara al Consulado de Buenos Aires tienen

de longitud de oriente a poniente, más de ciento cincuenta leguas, y la mitad en su latitud de Norte a Sur, con los temples excesivamente calorosos acia el oriente y otros más templados en los valles y algunos que tienen más de fríos que de cálidos y las serranías o punas en donde siempre hace frío, más o menos excesivo según la estación del tiempo.<sup>3</sup>

Diversas fuentes documentales fueron consultadas, pero las cartas de compraventa conservadas en la Sección de Protocolos Notariales del Archivo y Biblioteca Históricas de Salta brindaron la mayor parte de la información, complementada con testamentos y tasaciones de propiedades rurales post mortem conservadas en la Sección Juzgado de Primera Instancia en el mismo archivo. Una de las características que presentan las cartas de compraventa es que las mismas refieren generalmente a la propiedad rural y no establecen el valor de la tierra distinguiéndola de las construcciones o mejoras. Por otra parte los precios pactados, dadas las características de la sociedad colonial, están intermediados por una multiplicidad de relaciones personales. Asimismo, en muchas cartas de compraventa no se explicitan con claridad las extensiones de las propiedades y sólo incluyen los linderos que por sí mismos no permiten determinar las dimensiones. Finalmente, no siempre especifican los vínculos familiares de quienes participan de la operación. Todas estas dificultades deben ser resueltas y superadas a través de un cuidadoso manejo de la información y del cruce de la misma con los datos que nos brindan otras fuentes, tales como padrones, registros parroquiales, cartas de dote, testamentos y testamentarias.

<sup>3</sup> Archivo General de la Nación (en adelante AGN), Informe del diputado del Consulado de Salta Pedro de Ugarteche, 1803, Consulado, Sala IX, 4.6.7.

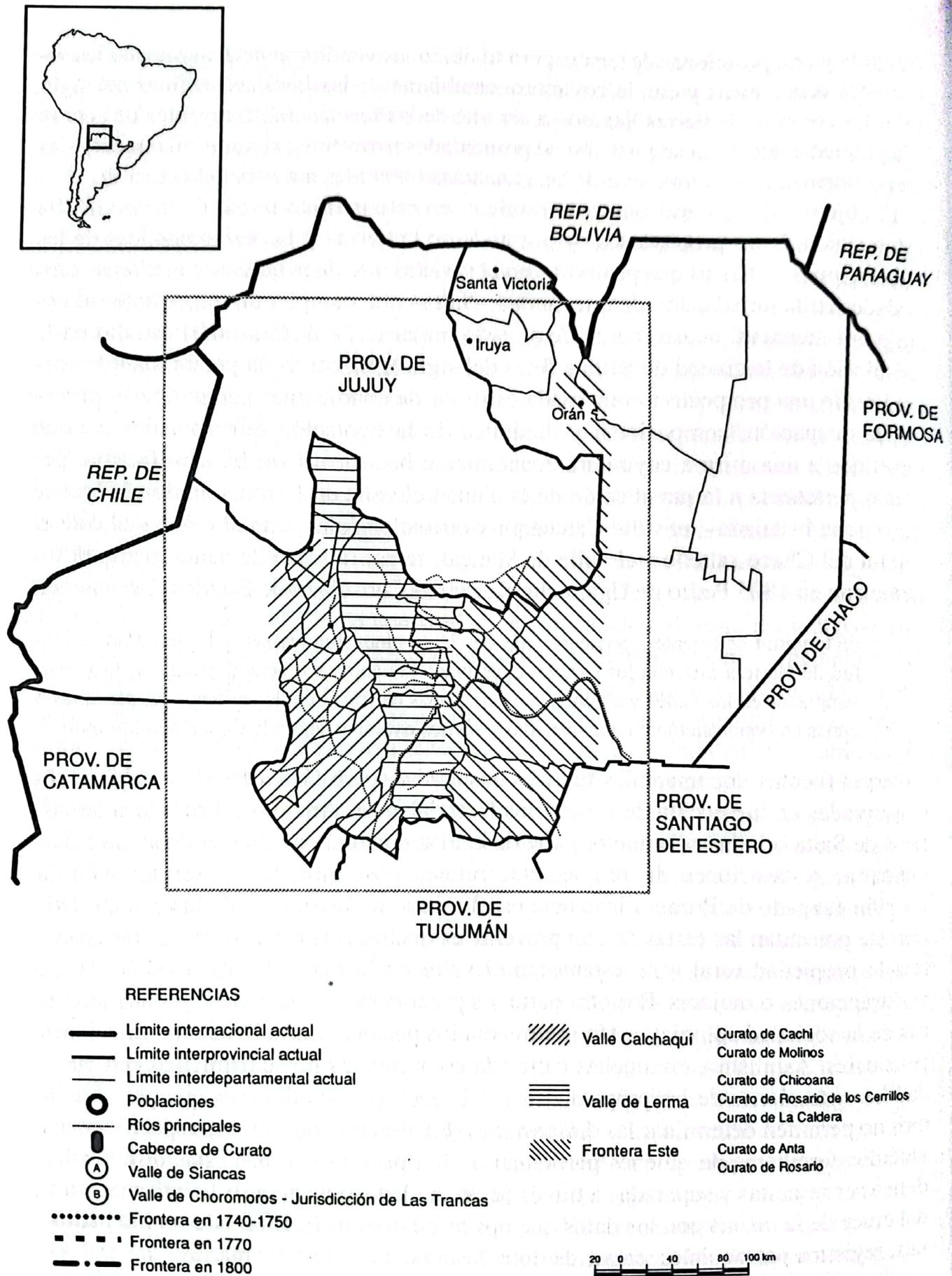


FIGURA 1a. Mapa de la jurisdicción de la ciudad de Salta en la segunda mitad del siglo XVIII



## LAS PROPIEDADES RURALES DE LA JURISDICCIÓN DE LA CIUDAD DE SALTA

Si bien Salta, por su ubicación en el espacio mercantil surandino, fue desde épocas tempranas un centro comercial abastecedor de ganado en pie y mulas al Perú y Alto Perú, a partir de la expansión de la demanda de mulas en la segunda mitad del siglo XVIII se transformó en una de las plazas comerciales más importantes del Tucumán en relación con el espacio andino, favoreciendo así un importante retorno de metálico. Por otra parte, la legalización del puerto de Buenos Aires habilitó la introducción de mercancías ultramarinas y la salida por él de la plata potosina incrementando el tránsito de mercancías de efectos de la tierra y de Castilla que favorecieron la instalación en la ciudad de comerciantes peninsulares en cuyas tiendas habilitaron los salarios de los arrieros y peones que conducían las tropas de mulas a las tabladas del Cuzco, Jauja y Lima y el ganado vacuno a Chichas y Potosí.<sup>4</sup> De acuerdo con los datos del censo ordenado por Carlos III en 1776,<sup>5</sup> el 37% de la población total se encontraba en el curato rectoral de Salta y de ella el 45% fue calificada de “española”, lo cual se explica por su importancia como centro comercial. En la misma ruta mercantil Tucumán, en cambio, con un número similar de habitantes que la ciudad de Salta tenía un porcentaje menor de población española y una población rural más numerosa –más del doble– en un territorio mucho más pequeño. Sin embargo, la población rural de Salta, que en números absolutos era en 1776 notoriamente inferior a la de Tucumán, Jujuy y Santiago –para mencionar sólo las más próximas y ubicadas asimismo en la ruta mercantil altoperuana–, creció en las últimas décadas del siglo XVIII como consecuencia del desarrollo ganadero que demandó una creciente mano de obra y atrajo población indígena altoperuana prioritariamente a los valles de Lerma y Calchaquí. A pesar de las escasas y fragmentadas fuentes de diverso origen con las cuales contamos, este proceso inmigratorio es notorio en el Padrón de Indios Tributarios de Salta del año 1786.<sup>6</sup> En la frontera, y a medida que los fuertes y las estancias se iban desplazando hacia el este, se instalaron también nuevos pobladores. La población urbana entre 1776, año para el cual tenemos los datos del censo de Carlos III, y 1810 experimentó también un aumento constatado por la extensión edilicia urbana, particularmente hacia el sur y el este de

<sup>4</sup> Sara Mata de López, “El crédito mercantil en Salta a fines del siglo XVIII”, en: *Anuario de Estudios Americanos*, vol. 2, Sevilla, 1996; “Articulación regional y mercado interno. Salta entre 1780 y 1786”, en: *El Noroeste Argentino como región histórica. Integración y desintegración regional. Estudio del país interior*, núm. 3, Junta de Andalucía, Sevilla, diciembre 1992; “Los comerciantes de Salta a fines del siglo XVIII”, en: *Anuario Escuela de Historia*, núm. 16, Universidad Nacional de Rosario, 1994.

<sup>5</sup> Se han utilizado los resúmenes del censo publicado en P. A. Larrouy, *Documentos del Archivo de Indias para la Historia del Tucumán*, tomo II, Tolosa, Imp. E. Privat, 1927.

<sup>6</sup> AGN, Padrón de Indios Tributarios de la Jurisdicción de la ciudad de Salta, 1786, Sala XIII, C. XVII.2.2. El Padrón registra el lugar de procedencia de los empadronados a los cuales califica de “forasteros sin tierras”.

la traza original de la ciudad.<sup>7</sup> Las cifras de población urbana para 1810 estimadas por Louisa Hoberman y Susan Socolow indican, en relación con las registradas por el censo de 1776, un importante aumento.<sup>8</sup> El crecimiento de la población urbana, corroborado por la extensión edilicia de la ciudad,<sup>9</sup> aumentó la demanda de productos agrarios para satisfacer un consumo cada vez mayor.

El abastecimiento de la ciudad y la invernada de mulas definieron la producción y por ende las características de la propiedad rural y su estructuración. En el valle de Lerma y próximas a la ciudad —en las zonas más bajas y centrales— se ubicaron preferentemente las chacras y algo más alejados los potreros y estancias de invernada, en tanto que en la frontera se verificó un proceso constante de ocupación de tierras destinadas a la cría de ganado vacuno e invernada de mulas. El valle Calchaquí a fines del siglo XVII producía vino, cereales y ganados en extensas haciendas.<sup>10</sup>

En este contexto las propiedades rurales se valorizaron de manera notable marcando una diferencia sustancial con el Río de la Plata, en donde las tierras poseían escaso valor con excepción de las zonas próximas a la ciudad de Buenos Aires dedicadas a la agricultura y de antigua ocupación.<sup>11</sup> La preocupación por señalar cuidadosamente los límites y extensiones de las propiedades, particularmente en los valles de Lerma y Calchaquí, es un indicador del intenso control ejercido sobre la tierra. Es frecuente encontrar en la documentación referencias al “poblamiento” de chacras y estancias a partir de 1750 que atestiguan la paulatina introducción de ganados en considerables extensiones de tierras y la construcción de salas y de canales de riego, incluso en las más próximas a la ciudad de Salta como las estancias La Cruz y Castañares.<sup>12</sup> Protagonis-

<sup>7</sup> Sara Mata de López *et al.*, “Sociedad y Economía. Salta a fines del período colonial”, en: *Cuadernos de Humanidades*, núm. 8, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Salta, 1996.

<sup>8</sup> Louisa Hoberman y Susan Socolow (comps.), en: *Ciudades y sociedad en Latinoamérica colonial*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, 1993, p. 10.

<sup>9</sup> Sara Mata de López *et al.*: “La sociedad urbana de Salta a fines del período colonial”, en: *Cuadernos de Humanidades*, núm. 8, Facultad de Humanidades, UNSAA, 1996; pp. 220-221

<sup>10</sup> Sara Mata de López, “Estructura agraria. La propiedad de la tierra en el valle de Lerma, valle Calchaquí y la frontera este. (1750-1800)”, en *Andes*, núm. 1, 1<sup>er</sup> semestre, Facultad de Humanidades, CEPIHA, Universidad Nacional de Salta, 1989.

<sup>11</sup> Coinciden en señalar el escaso valor de la tierra en el Río de la Plata a fines del siglo XVIII Juan C. Garavaglia, “Precios de los productos rurales y precios de la tierra en la campaña de Buenos Aires 1750-1826”, en: *Boletín de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”*, p. 97, y Carlos Mayo, *Estancia y sociedad en la pampa. 1740-1820*, Buenos Aires, Edit. Biblos, 1995, p. 69. De cualquier modo, en las tierras destinadas a la agricultura en zonas de antigua ocupación y próximas a la ciudad, Mariana Canedo también observa un proceso de valorización. Véase Mariana Canedo, “Propiedades, propietarios y ocupantes. La tierra y la familia en la campaña de Buenos Aires. El pago de los arroyos. 1600-1750”, en: *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana Dr. Emilio Ravignani*, núm. 7, 1<sup>er</sup> semestre de 1993, pp. 7-29.

<sup>12</sup> En su testamento Juan Victorino Martínez de Tineo declara: “por mis bienes los ganados que en el año de 1759 puse y con que poblé la estancia de la Cruz [...] y echo a mi costa desde los cimientos la casa que en dicha estancia aparece [...] y que con las yeguas, cavallos, potros, bues i ovexas que compre del finado M. Don Francisco de Paula Castellanos y mas de sus aperos en el año de 1773 y con algunas

tas de este proceso de puesta en valor de las tierras fueron las “beneméritas” familias propietarias junto a aquellos que por medio de la compra accederán a propiedades de diferente valor y extensión. Negros, mestizos e indios, al igual que españoles y criollos pobres, habrán de adquirir parcelas de tierras de pan llevar o de estancia preferentemente en el valle de Lerma, en tanto que la expansión de la frontera si bien favorecerá a algunos hacendados y estancieros del valle de Lerma beneficiará también a soldados partidarios, quienes recibirán mercedes de tierras como recompensa por su participación en las entradas al Chaco.<sup>13</sup>

Las tasaciones post mortem ocasionalmente valuaron las propiedades discriminando los montos correspondientes a tierras y construcciones. A pesar de la escasez de datos pudo establecerse, en aquellas propiedades que fueron tasadas más detalladamente, que las construcciones constituían entre el 50% y el 70% del valor de las chacras del valle de Lerma.<sup>14</sup> En las estancias, en cambio –y a pesar de la diversidad que presentan en su complejidad interna–, las instalaciones y edificios muestran una menor incidencia en el valor de la propiedad. Las salas, oratorios, molinos, almonas, percheles, carpinterías y herrerías de las estancias más valiosas constituyeron cerca del 20% (en la frontera) al 35% (valle de Lerma) del valor de la propiedad. Pero en ambos valles y en la frontera la mayoría de las estancias para las cuales hemos encontrado tasaciones post mortem contaban escasamente entre sus instalaciones con algunos ranchos o viviendas precarias y corrales de piedra. Si el valor de las chacras estuvo mayoritariamente determinado por las instalaciones y edificios, el de las estancias se debió fundamentalmente a la extensión de las tierras y la calidad de las pasturas. Evidentemente la proximidad a la ciudad, a los caminos reales y a los cursos de agua incidió en su valor. En cuanto a la hacienda de Molinos ubicada en el valle Calchaquí, a pesar de su enorme extensión estimada en 80 leguas norte-sur y 32 leguas este-oeste, las edificaciones –que incluían sala, molinos, percheles, bodegas y almacenes– y las viñas representaron el 58% del valor de la propiedad.<sup>15</sup>

Las transacciones de estancias y chacras involucraban, por lo tanto, en su precio no sólo las tierras sino también las construcciones e instalaciones e incluso hasta el ganado que hubiere en ellas. Existieron asimismo transferencias de “tierras” y “potreros”, propiedades que no tienen la misma categoría que las denominadas como chacras, estancias o haciendas en tanto no definen un tipo de explotación. El “potrero” alude más bien a un predio complementario e incluso puede ser de gran extensión; las “tierras”, por su parte, refieren a usos diversos, puede ser genérico (chacra o estancia) o denotar falta de explotación. El valor de las mismas estaba determinado por su extensión y la

---

vacas repobló mi mujer Da. Rosa Castellanos la chacara de Castañares”. Ambas propiedades pertenecían a la madre de su esposa Rosa Escobar Castellanos. ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 152, Carpeta 15.

<sup>13</sup> Sara Mata de López, *Economía y sociedad en los valles de Lerma y Calchaquí y en la frontera este. Segunda mitad del siglo XVIII*, tesis doctoral, La Plata, 1997, inédita. pp. 66-70.

<sup>14</sup> Las cuatro chacras estudiadas carecían de molinos, cuyo valor estimado oscilaba según su calidad entre 350 y 700 pesos.

<sup>15</sup> Sara Mata de López, *Economía y sociedad...*, ob. cit., pp. 128-168.

posible existencia de modestas construcciones. A pesar de las escasas descripciones de propiedades rurales que ofrecen los protocolos, cuando la transacción involucraba a "tierras" que poseían casas, huertos, rastrojos o percheles se realizaba una minuciosa descripción con la finalidad de justificar el monto de dinero que se pagaba por ellas.

## LA VALORIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES RURALES

A través de varias transacciones algunas propiedades muestran una constante valorización que no debe atribuirse exclusivamente a un mayor precio alcanzado por la tierra, ya que muchas veces inciden en esta valorización las mejoras de diversa índole efectuadas en la propiedad, tales como instalaciones y viviendas o corrales, acequias y rastrojos. En ocasiones es evidente que el mayor valor alcanzado por una propiedad es consecuencia de las construcciones que en ella se realizaron. Por ejemplo, unas "tierras" en Cerrillos (próximas a la ciudad de Salta) se vendieron en 1785 por 300 ps. y en 1810, ya como chacra, fueron adquiridas en 1.200 ps.; o una chacra en la Isla (a pocas leguas al sur de la ciudad) que en 1748 costaba 500 pesos y en 1796 pasó a valer 1.612 pesos.<sup>16</sup>

La valorización más impactante fue la de las estancias y potreros de la frontera, muchos de los cuales multiplicaron hasta cinco veces el valor registrado al promediar el siglo XVIII, cuando el "peligro del infiel"<sup>17</sup> desvalorizaba propiedades ubicadas en lugares privilegiados como el valle de Siancas, Metán y la Frontera del Rosario, tránsito obligado de las carretas que desde Buenos Aires transportaban mercancías hacia Jujuy y el Alto Perú. La apropiación intensiva de tierras realizada a través del establecimiento de fuertes militares, reducciones de indios y otorgamiento de mercedes no sólo a españoles de cierto arraigo social sino también a soldados partidarios, brindó seguridad a las propiedades ubicadas en el valle de Siancas, próximas al valle de Lerma y en la Frontera del Rosario a la vera del Camino Real e hizo posible la instalación de estancias en parajes alejados en dirección este, como Pozo de Anta y Río Piquete. La instalación precaria de pequeñas unidades de producción familiar en estas estancias o en sus proximidades configuró una realidad rural por cierto diferente de la del valle de Lerma.

<sup>16</sup> ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 156, Carpeta 16, fs. 153 v; Protocolo 237, Carpeta 23, fs. 59; Protocolo 150, Carpeta 15, fs. 113; Protocolo 180, Carpeta 18, f. 86.

<sup>17</sup> El peligro de invasión indígena en las estancias de la frontera promueve la venta de las mismas a precios muy bajos, así por lo menos lo expresa Roque Mercado en 1752, al vender la estancia del Paraíso ubicada en las serranías del norte del valle de Siancas "al precio de 230 pesos, aún cuando él la había comprado en 450 pesos porque está despoblada con la imbasión del enemigo y sin esperanzas de poblarla", ABHS, Archivo Notarial, Carpeta 9, fs. 84. Idénticos motivos alega Da. María Francisca Castellanos al vender en 1751 la estancia de La Palata, próxima a la destruida ciudad de Esteco, en 200 pesos por "el riesgo del enemigo", ABHS, Archivo Notarial, Carpeta 9, fs. 124.

CUADRO 1. Valorización de las propiedades rurales

<i>Ubicación</i>	<i>Propiedad</i>	<i>Año</i>	<i>Precio</i>
Valle de Lerma	Potrero de Ablumi	1736	750 ps.
		1786	1.000 ps.
	Est. La Pampa Grande	1762	
		1748	500 ps.
	Chacra en la Isla	1780	1.150 ps.
		1796	1.612 ps.
		1729	600 ps.
	Estancia La Lagunilla	1770	2.000 ps.
		1754	52 ps.
	Tierras en la Silleta	1766	80 ps.
		1748	80 ps.
	Tierras en el curato	1786	200 ps.
		1764	1.366 ps.
	Rectoral	1776	2.850 ps.
		1789	3.100 ps.
		1805	500 ps.
	Potrero Gallardo	1808	600 ps.
		1811	850 ps.
		1785	300 ps.
	Tierras en Cerrillos	1810	1.200 ps.
		1773	125 ps.
	Chacra	1800	320 ps.
		1802	371 ps.
		1785	1.000 ps.
	Chacra Ntra. Sra. de la Concepción	1797	1.287 ps.
		1795	270 ps.
	Est. Los Sauces	1802	430 ps.
1618		Merced	
Est. San Lorenzo	1657	300 ps.	
	1803	3.800 ps.	

FUENTE: ABHS, Protocolos de Archivo Notarial y Testamentarias del Juzgado de Primera Instancia.

CUADRO 1 (continuación). Valorización de las propiedades rurales

<i>Ubicación</i>	<i>Propiedad</i>	<i>Año</i>	<i>Precio</i>
Valle Calchaquí	Tierras de pan llevar	1748	50 ps.
		1775	100 ps.
	Est. Escalchi	1784	400 ps.
		1800	500 ps.
	Est. Cachipampa	1751	600 ps.
		1775	2.500 ps.
	Tierras en San Carlos	1797	500 ps.
		1806	1.300 ps.
	Est. Piedra Poma	1780	1.000 ps.
		1804	2.000 ps.
Frontera Este	Est. Cabas	1751	180 ps.
		1780	950 ps.
	Est. Paraíso	1750	450 ps.
		1752	230 ps.
		1779	2.200 ps.
	Est. Vieja del Rey	1763	Merced
		1771	900 ps.
		1786	3.600 ps.
	Potrero el Hebro	1710	200 ps.
		1782	1.600 ps.
	Est. Río de Piedras	1722	Merced
		1754	200 ps.
		1755	280 ps.
		1764	600 ps.
		1788	1.000 ps.
		1796	1.400 ps.
	Est. La Palata	1751	200 ps.
1806		1.000 ps.	
Las Lanzas y Estanzuela	1758	200 ps.	
	1789	3.850 ps.	

FUENTE: ABHS, Protocolos de Archivo Notarial y Testamentarias del Juzgado de Primera Instancia.

CUADRO 1 (continuación). *Valorización de las propiedades rurales*

<i>Ubicación</i>	<i>Propiedad</i>	<i>Año</i>	<i>Precio</i>	
Frontera Este  (continuación)	Lumbreras	1780	1.200 ps.	
		1801	2.900 ps.	
	Campo Redondo	1775	Merced	
		1790	120 ps.	
		1805	405 ps.	
	Vista Alegre	(Tierras)	1777	500 ps.
		(Hacienda)	1803	3.000 ps.
	Est. Metán		1755	100 ps.
			1802	3.000 ps.
	Potrero R <sup>o</sup> de la Frontera		1744	250 ps.
			1796	300 ps.
	Est. Las Víboras		1787	350 ps.
			1799	650 ps.

FUENTE: ABHS, Protocolos de Archivo Notarial y Testamentarias del Juzgado de Primera Instancia.

En la frontera el valor de las propiedades aumentó a lo largo de los últimos 50 años estudiados, entre otras cosas como ya dijéramos por la seguridad adquirida y también por la intensificación de la demanda de ganado vacuno y de pasturas para las invernadas de mulas. El remate a fines de la década de 1790 de las tierras de las reducciones de Balbuena y Ortega, que hasta su expulsión administraron los jesuitas, revela el creciente interés de los vecinos de la ciudad de Salta por tierras aptas para la actividad ganadera. En oportunidades las propiedades aumentaron su valor por las mejoras que en ellas se produjeron, pero también es evidente que aumentó el valor de la tierra por el desarrollo ganadero de la región. En 1751 Josefa Pardo, vecina de Salta, vende a Francisco Toledo Pimentel unas “*tierras en el valle de Esteco llamadas Cabas, pues no puede poblarlas*” en ciento ochenta pesos<sup>18</sup> (el subrayado es nuestro). En 1780, al fallecer Toledo Pimentel se efectúa la tasación de sus bienes entre los cuales se encontraba la estancia de Yatasto y como parte de ella las tierras de estancia de Cabas. En este caso las instalaciones y edificaciones de Yatasto fueron tasadas por separado de la tierra. Con respecto a Cabas el tasador informa que “le costó al dicho finado ciento ochenta pesos, y teniendo consideración *al más valor que hoy tienen las tierras* le agregamos setecientos y setenta pesos y queda tasado en novecientas cincuenta”<sup>19</sup> (el subrayado es nuestro).

<sup>18</sup> ABHS, Archivo Notarial, Carpeta 9. fs. 18 a 23.

<sup>19</sup> ABHS, Juzgado de Primera Instancia, Testamentaria de D. Francisco Toledo Pimentel, Carpeta año 1780, fs. 46v.

En el valle de Lerma también alcanzaron mayor valor las estancias ubicadas en lugares aptos para la ganadería y en particular para la invernada de mulas como Guachipas, donde la estancia más cotizada fue la Pampa Grande. También ganaderas eran las tierras ubicadas al norte de la ciudad, en la quebrada que comunica el valle de Lerma con el valle de Jujuy. En esa zona, el potrero Gallardo fue transferido en 1805 en 500 ps., en 1808 en 600 ps.<sup>20</sup> y en 1811 fue tasado en 850 ps.<sup>21</sup> En esta última oportunidad la propiedad no contaba con ninguna instalación o construcción y el ganado, única inversión existente, fue tasado separadamente, por lo cual podemos considerar que los montos que se abonaron entre 1805 y 1808 corresponden sólo a las tierras y que son éstas las que han sufrido un proceso de valorización, relacionado sin duda a la calidad de sus pasturas y a su proximidad con la ciudad de Salta, de la cual se encontraba a unas pocas leguas hacia el norte. Generalmente los potreros carecían de instalaciones y su valor dependía de la calidad de sus pasturas y de los resguardos naturales que ofrecían al ganado. La valorización de los potreros es más notable cuando los montos que se comparan corresponden a las primeras décadas del siglo XVIII.<sup>22</sup> De cualquier modo, ya sea por una mayor demanda de pasturas o por las mejoras introducidas en las propiedades agrarias, esta valorización constituye un indicador interesante del crecimiento económico de la región ocasionado por la demanda de productos agropecuarios y la expansión del comercio mular que transformaba al valle de Lerma, en primer lugar, y luego al resto de la jurisdicción de Salta en sitios de invernada mular.

La ubicación de las propiedades en relación con ríos o caminos así como los derechos de agua valorizaban la tierra, y si la propiedad gozaba de estos beneficios se los indicaba en la transacción. De igual manera se pagaron mejores precios por los terrenos ubicados en las proximidades de las capillas rurales o donde se encontraban nuevos poblados que alcanzaron así valores similares a los de los sitios ubicados a extramuros de la ciudad de Salta.<sup>23</sup>

En el valle Calchaquí, aun cuando de manera menos notoria, es posible observar también una mayor valorización de las propiedades. La estancia de Cachipampa incrementó su valor de manera notable, pues de 600 pesos que valía en 1751 fue tasa-

<sup>20</sup> ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 211, Carpeta 21, fs. 19, Carpeta 22, Protocolo 228, fs. s/n.

<sup>21</sup> ABHS, Juzgado de Primera Instancia, Carpeta 183-1816, Expte. 1, Testamentaria de Dámaso Cruz.

<sup>22</sup> El potrero de Ablumi en el valle de Lerma en 1736 se vendió a 750 ps. y en 1786 en 1.000 ps. En la frontera el potrero El Hebro valía 200 ps. en 1710 y 1.600 ps. en 1782. ABHS, Protocolos Notariales, Carpeta 16, Protocolo 157, fs. 72; Carpeta 23, Protocolo 234, fs. 28v.; Carpeta 15, Protocolo 153, fs. 28v.

<sup>23</sup> En el paraje del Rosario de los Cerrillos, a principios del siglo XIX, unas "tierras" inmediatas a la capilla fueron tasadas en 100 pesos, cifra sorprendente pues no poseían edificación alguna y el terreno sólo contaba con 50 varas de frente y 120 varas de fondo. Cf. con los datos para solares a extramuros de la ciudad aportados por G. Caretta y M. Marchionni en "Estructura urbana de Salta a fines del período colonial", *Andes*, núm. 7, Facultad de Humanidades, CEPIHA, Universidad Nacional de Salta, 1997, p. 123.

da en 2.500 pesos en 1775.<sup>24</sup> Aun cuando las mejoras introducidas en la propiedad durante esos años contribuyeron a esta valorización, es indudable que la invernada de mulas, actividad casi excluyente de la estancia en 1775 –cuando el comercio mular se encontraba en una fase de expansión muy importante–, determinó en gran medida el mayor valor atribuido a la propiedad.

Las tierras tuvieron importancia en la valorización de las propiedades. La estima por ellas se manifestó a través de las mensuras. La mayoría de las transacciones señalan los límites de las propiedades,<sup>25</sup> indicando en el caso de propiedades del valle Calchaquí o de Lerma las leguas de norte a sur y de oriente a poniente. Muy interesante fue la preocupación por establecer las dimensiones de los terrenos cuando se trataba de tierras de pan llevar o fracciones menores de tierras. En estos casos las medidas utilizadas fueron las cuadras y las varas.

En aquellos casos en que las transferencias de propiedades no se realizaron (hasta donde sabemos) entre parientes (formales o simbólicos) y correspondieron a la misma propiedad o a propiedades próximas entre sí y cuando se trató de las denominadas “tierras”, de estancias o de potreros carentes de mejoras o instalaciones de consideración, intentamos establecer un valor estimativo de la tierra comparándolo por región y por períodos. El valor similar de la tierra en áreas y fechas próximas entre sí evidencia que el precio establecido, a pesar de las interferencias que podían incidir en él, respondía a una apreciación de la rentabilidad posible. Este valor difiere también considerablemente según los usos de la tierra y, por ende, las dimensiones de la propiedad.

En el intento por establecer el valor de la tierra fue preciso determinar las superficies de las propiedades y para ello, cuando las tasaciones de inventarios o las cartas de compraventa indicaban las dimensiones, procedimos a convertir leguas y cuadras a varas y éstas a metros, utilizando para tal fin los datos sobre medidas coloniales en nuestra región y sus equivalencias publicados en 1929 por Juan Álvarez y la información brindada por la documentación consultada.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> ABHS, Archivo Notarial, Carpeta 9, fs. 163v. y Juzgado de Primera Instancia, Testamentaria de Balderiano Arias Velazquez, año 1775.

<sup>25</sup> Los límites señalados a las propiedades agrarias correspondían a veces a accidentes geográficos tales como ríos o lomas próximas, pero también a propiedades vecinas que se identificaban con nombres propios o con los de sus propietarios y a los caminos o carriles. No faltaron tampoco referencias más vagas como las menciones a árboles, construcciones derruidas o mojones susceptibles de desaparecer con el tiempo.

<sup>26</sup> Las medidas obtenidas de las fuentes documentales y las brindadas por Juan Álvarez al compararse con las utilizadas en el Río de la Plata u otras regiones de América colonial muestran diferencias, lo cual confirma una vez más la imposibilidad de utilizar criterios uniformes para todos los espacios coloniales en lo referente a pesas y medidas. Una particularidad es la legua de 5.500 varas cuando en general era de 5.000 varas. En general fue utilizada la primera, por lo menos al mensurar las estancias de las fronteras, según se desprende de la documentación consultada. Las equivalencias establecidas fueron las siguientes: Legua: 5.500 varas; 40 cuadras; 4.735,5 mts. Cuadra: 137 varas; 118 mts. Soga: 50 varas; 43

CUADRO 2. Valor de las tierras de estancia en la jurisdicción de Salta. 1750-1810

Ubicación	Año	Propiedad	Extensión	Hectáreas	Valor en pesos	Valor por hectárea en reales
Frontera Este	1777	Tierras Pozo de Anta	1 1/2 legua x 2 leguas	6.725	450	1/2
	1802	Tierras Pozo de Anta	1 1/2 legua x 2 leguas	6.725	700	3/4
	1780	Tierras en Castellanos	1 1/2 leg. x 2 3/4 leg.	9.247	600	1/2
	1804	Tierras Río Piquete	2 leguas x 6 cuadras	731	70	3/4
Valle de Lerma	1762	Est. El Churcal	3 leguas x 2 leguas	13.452	1.500	3/4 real
	1760	Tierras	2 leguas x 1 legua	4.484	300	1/2 real
	1762	Est. Pampa Grande	2 1/2 leg. x 2 leg.	11.211	3.500	2 rs. 1/2
	1769	Tierras en Escoype	1/2 legua x 1/2 legua	560	60	3/4 real
	1762	Est. El Simbolar-Alumbre	2 leguas x 3 leguas	13.452	2.050	1 rs. 1/2
	1790	Est. Las Arcas	1 1/2 leg. x 1 leg.	3.363	1.000	2 rs. 1/4
	1803	Est. San Lorenzo	2 leguas x 2 leguas	8.970	3.800	3 rs. 1/4
	1805	Est. El Chorrillo	1 1/2 leg. x 1 1/2 leg.	5.045	200	1/4 real
	1806	Est. Pampa Grande	2 1/2 leg. x 2 leg.	11.211	5.200	3 rs.
	1784	Est. Piedra Poma	3 leguas x 13 leguas	87.457	1.000	+1/4 real
Valle Calchaqui	1804	Est. Piedra Poma	3 leguas x 13 leguas	87.457	2.000	3/4 real
	1797	Potrero San Lucas	2 leguas x 3 leguas	13.454	600	3/4 real

FUENTE: ABHS, Protocolos Notariales y Juzgado de Primera Instancia. Testamentarias. En todos los casos se trata de tierras sin mejoras ni animales.

La intensa valorización que sufrieron las propiedades en la frontera se debió, como ya se ha dicho, en gran parte a la seguridad alcanzada por aquellas que estaban en el camino a Jujuy así como a las inversiones en ellas realizadas, mientras que en los parajes más alejados hacia el este como Anta o Castellanos las tierras alcanzaron mayor valor de una manera más moderada que, por ejemplo, las tierras de la estancia de Cabas, desvalorizadas ostensiblemente al promediar el siglo XVIII como consecuencia del peligro indígena.

En el valle de Lerma la rentabilidad derivada de la invernada mular explica el valor creciente de las tierras de la estancia Pampa Grande y las de la estancia San Lorenzo en la Quebrada de Escoype, cuyos faldeos orientados al norte poseen, al igual que la Pampa Grande, excelentes pasturas,<sup>27</sup> así como también la diferente valoración de las tierras áridas de la estancia El Chorrillo en la Quebrada del río Toro o Rosario.

A pesar de contar con escasa información y aun cuando el valor estimado de la tierra en el valle Calchaquí es sensiblemente inferior que para el valle de Lerma, es notoria la valorización alcanzada por las tierras de la estancia La Piedra Poma ubicadas en zona de puna, que entre 1784 y 1804 duplicó su valor reafirmando el proceso de valorización de las propiedades destinadas al pastoreo de ganado. La presencia en esta estancia en 1807 de diez arrenderos instalados en las zonas más aptas para cultivo también debe de haber contribuido a valorizar la propiedad. De allí que el valor de las propiedades esté, también en el valle Calchaquí, en relación con sus posibilidades ganaderas.<sup>28</sup>

Las tierras destinadas a la producción agraria sufrieron un proceso de valorización que es difícil de determinar plenamente porque no hemos realizado estudios acerca de los precios agrarios. Sí es evidente que muchas parcelas de tierras fueron estimadas en su relación con el agua y con su proximidad a la ciudad, lo cual indica la demanda creciente de productos agrarios tanto por parte de la población urbana como de la rural.

---

mts. Varas: 0,861 mts. Fuentes: AGN, Sala 89- 35.5.5.- Leg. 33, Expte. 7, 1807, y ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 160, Carp. 16 (fs. 106), 1788. Juan Álvarez, "Temas de Historia Económica Argentina", Junta de Historia y Numismática, Buenos Aires, El Ateneo, 1929, pp. 161-163.

<sup>27</sup> Las tasaciones post mortem nos permiten apreciar el valor de la tierra que fue considerado en forma explícita y diferenciada de los ranchos, corrales y ganado en estas estancias. ABHS, Juzgado de Primera Instancia, Testamentarias de Félix Arias Rengel, Carpeta 1764, Testamentaria de Francisco Borja Arias Rengel, Carpeta 1806, Testamenaria de José Fermín de Zavala, Carpeta 1810-1812, Archivo Notarial, Protocolo 205, Carpeta 20, fs. 92v.

<sup>28</sup> ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 150, Carpeta 15, fs. 40v; Protocolo 153, Carpeta 15, fs. 16; Juzgado de Primera Instancia, Testamentaria de Francisco Xavier Rodríguez, Expte. 5, año 1807.

## LAS TRANSFERENCIAS Y LOS PROCESOS DE FRAGMENTACIÓN Y CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL

Las mercedes de tierras continuaron otorgándose en la frontera hasta fines del período colonial, aun cuando el mayor número de ellas coincidió con las “entradas” al Chaco realizadas durante los gobiernos de Urizar y de Matorras entre 1714-1720 y 1750-1770 que posibilitaron la consolidación de estos territorios por medio de la instalación de fortines y reducciones. La relativa estabilización de las relaciones con los pueblos chaqueños establecida a partir de 1780 disminuyó la disponibilidad de tierras que pudieran ser otorgadas en merced,<sup>29</sup> aun cuando la fundación en la frontera norte de la ciudad de San Ramón de la Nueva Orán en 1794 revitalizó esta forma de acceso a la tierra. En el resto de la jurisdicción de la ciudad de Salta las mercedes de tierras fueron escasas durante el siglo XVIII a causa del mayor control privado sobre las tierras, ya que en el valle de Lerma sólo las tierras de los “destruidos” pueblos indígenas se hallaban en condiciones de ser otorgadas en merced real.<sup>30</sup> Las mercedes que registramos corresponden sólo a aquellas en que la tierra obtenida por esta vía era posteriormente vendida.

De este modo las compraventas junto con las mercedes y las donaciones posibilitaron el acceso a la propiedad legal de la tierra y de ellas tan sólo la compraventa significó movilidad de la propiedad y cambio de propietario, puesto que tanto las compraventas y donaciones familiares como las herencias mantuvieron la propiedad en manos de una misma familia o grupo familiar, impidiendo el acceso de otros sectores sociales a la propiedad de la tierra puesto que si bien se registraron cesiones de tierras beneficiando a esclavos, sirvientes o individuos que no integraban el grupo familiar, estos legados fueron poco frecuentes. Es por estos motivos que resulta de interés analizar el crecido número de transferencias que se verificaron en la jurisdicción de Salta, particularmente en las dos últimas décadas del período colonial.

Al cuantificar las compraventas de propiedades rurales es preciso señalar que en el período 1751-1770<sup>31</sup> faltan registros notariales de algunos años y es posible suponer un subregistro mayor que para las décadas finales del período colo-

<sup>29</sup> Sara Mata de López, “Estructura agraria. La propiedad de la tierra...”, ob. cit.; *Economía y sociedad...*, ob. cit.

<sup>30</sup> Estas tierras, muy codiciadas por los propietarios vecinos, originaron múltiples y complejos pleitos en los cuales intervinieron de manera activa los jesuitas, los encomenderos en algún momento de los indios, y aquellos a los cuales por influencias con el poder se les concedieron derechos sobre ellas. Cf. Sara Mata de López, “Estructura agraria. La propiedad de la tierra...”, ob. cit.; *Economía y sociedad...*, ob. cit.

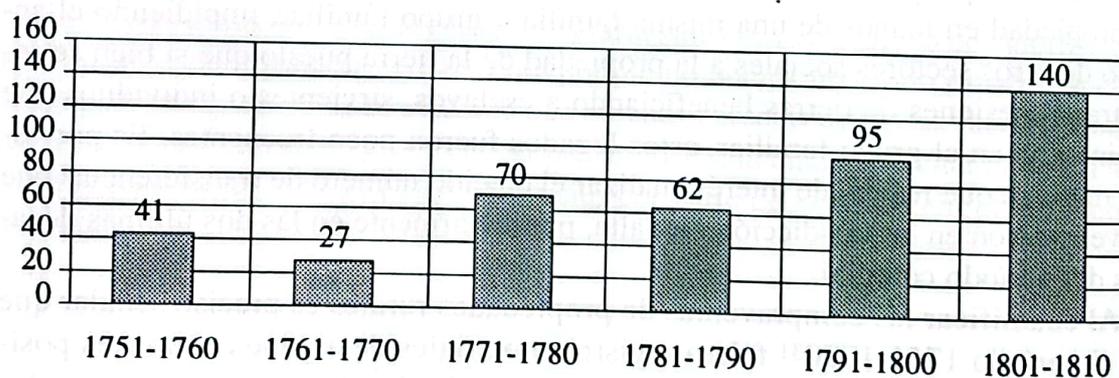
<sup>31</sup> Faltan los registros notariales correspondientes a los años 1757, 1758, 1761, 1762, 1764 y 1766.

CUADRO 3. *Transferencias inmobiliarias rurales. 1751-1810*

<i>Tipo de transferencia</i>	<i>1751-1770</i>	<i>1771-1790</i>	<i>1791-1810</i>	<i>Total</i>
Compraventa	68	132	235	435
Compraventa familiar	5	20	28	53
Donación	2	14	16	32
Merced	6	1	-	7
Remate	-	7	8	15
Totales	81	174	287	542

FUENTE: ABHS, Archivo Notarial, Protocolos Notariales, 1751-1810.

nial.<sup>32</sup> A estas circunstancias debemos añadir que entre las compraventas es probable que se escondan, sin que las hayamos podido detectar, algunas adquisiciones familiares. De cualquier forma, la abrumadora mayoría de transferencias por compraventa indica entre otras cosas que la compra fue la forma más generalizada de acceso a la propiedad legal de la tierra y que existía un mercado y creciente interés por la misma a partir de 1771 y especialmente en la primera década del siglo XIX.



FUENTE: ABHS, Archivo Notarial.

GRÁFICO 1. *Compraventa de propiedades agrarias. Jurisdicción de Salta 1751-1810*

<sup>32</sup> Confrontando el número de transferencias de compraventa relevado en los registros notariales con los pagos de alcabalas correspondientes a los años 1781-1785 pudimos constatar que los registros notariales representaban el 94% de las transferencias de propiedades rurales que abonaron el tributo fiscal. Esto indica que los índices de subregistro para fines de siglo no son demasiado significativos.

El creciente número de compraventas de propiedades rurales revela la existencia de un “mercado” inmobiliario rural cuyas particularidades para el período estudiado derivan de los procesos de valorización de la tierra relacionados con la creciente demanda peruana y alto peruana de ganado mular y vacuno y con el aumento de la población rural que significó más brazos para el trabajo rural y mayor demanda de productos agrarios. Si bien en el cuadro anterior puede observarse el incremento sostenido de las operaciones de compraventa, agrupadas por décadas resultan aún más interesantes en tanto resaltan un crecimiento de aproximadamente el 50% en cada década a partir de 1781.

Constatar el creciente número de transferencias al finalizar el período colonial impone la necesidad de comprender los cambios y la problemática del espacio rural ya que las posibilidades de acceder a las propiedades a través de las compraventas están íntimamente relacionadas con su valor y disponibilidad. Es preciso, entonces, considerar el valor, el tipo de propiedad y los lugares donde se registraron las mayores cantidades de ventas de “tierras”, ya que nos permitirán comprender mejor las características de las tenencias en relación con la producción y las posibilidades reales de acceso a la tierra.

CUADRO 4. *Transferencias por compraventa según su monto*

<i>Montos<sup>a</sup></i>	<i>1751-1770</i>	<i>1771-1790</i>	<i>1791-1810</i>	<i>Total</i>
Menos de 100 ps.	8	12	40	60
De 100 a 499 ps.	29	55	106	190
De 500 a 999 ps.	9	23	33	65
De 1000 a 1999 ps.	5	14	30	49
de 2000 a 2999 ps.	1	5	5	11
de 3000 a 4999 ps.	1	5	9	15
Más de 5000 ps.	1	-	3	4
Sin datos	14	18	9	41
Totales	68	132	235	435

FUENTE: ABHS, Archivo Notarial, Protocolos Notariales, 1751-1810.

<sup>a</sup> Están excluidos (siempre que resultara evidente) los montos de ganado o equipamientos, no así por supuesto los de instalaciones y viviendas, ya que estamos refiriéndonos al valor de la propiedad y no exclusivamente de la tierra.

En primer lugar se comprueba que el 57,5% de las compraventas correspondieron a operaciones cuyos montos fueron inferiores a 500 ps., o sea a propiedades no demasiado extensas y carentes de inversiones importantes, ya que por ejemplo un molino estaba tasado entre 350 y 700 pesos de acuerdo con su construcción y buen

estado de uso de sus utensilios.<sup>33</sup> La mayor cantidad de transferencias por este monto, por otra parte, se verificó entre 1791 y 1810 y mayoritariamente en el valle de Lerma. El proceso de fragmentación y de puesta en valor de la tierra es asimismo corroborado por la mayor proporción de compraventas que correspondieron a las denominadas “tierras”.

Casi el 70% de las compraventas cuyos montos fueron inferiores a 500 pesos correspondieron a las “tierras”, y casi el 65% a las décadas de 1790 y 1800.<sup>34</sup> Este valor de las “tierras” al igual que el de los potreros está muy relacionado con la ausencia de inversiones importantes tales como molinos o salas, almonas, carpinterías. Quizás esta carencia de inversiones y su denominación tan genérica se vincule a un uso aún no determinado de las mismas, a excepción de algunos casos en que junto a la denominación de “tierras” se agrega el calificativo “de chacra” o “de estancia”. Las estancias significaban en muchos casos algo más que simplemente tierra justificando en algunos casos por su extensión y construcciones los elevados precios registrados en las compraventas, particularmente en las dos últimas décadas del período colonial.

Los procesos de cambio en la tenencia de la tierra puesta de manifiesto por las operaciones de compraventa, afectaron en mayor medida al valle de Lerma y en él a las áreas más próximas y destinadas a la producción agraria. De cualquier modo, la mayoría de las transacciones de “tierras” correspondieron a parcelas desprendidas de propiedades mayores o producto de la parcelación por herencia. Las compraban, en algunos casos, poseedores de propiedades vecinas que ampliaban de esta manera sus estancias o chacras y en otras oportunidades los compradores las convertían en una estancia o chacra poblándola con ganados o construyendo en ella su vivienda. Gran parte, entonces, de estas denominadas “tierras” se incorporaron a otras propiedades o se convirtieron de tierras incultas en chacras o estancias. Las fuentes corroboran esta información al denominar a una misma propiedad primero “tierras” y años después chacra o estancia. Fue posible advertir este proceso, tanto en las testamentarias como en los protocolos, cuando se registró sobre ellas más de una transacción o tasación.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> ABHS, Juzgado de Primera Instancia, Testamentarias de Fernando Arias Velázquez, 1705; de Felix Arias Rengel, 1762; de Baleriano Arias Velázquez, 1775; de Francisco Xavier de Aguirre, 1775; de María Castro, 1795; de Martina Gutiérrez, 1800; de María Crisóstoma Aramburu, 1809 y de José Fermín de Zavala, 1810.

<sup>34</sup> Las 250 operaciones de compraventa de tierras cuyos montos son inferiores a 500 pesos se distribuyen por décadas de la siguiente manera:

Décadas	Tierras	Estancias	Potreros	Chacras	Total
1751-1770	19	11	1	6	37
1771-1790	41	8	10	7	66
1791-1810	109	17	6	15	147
Total	169	36	17	28	250

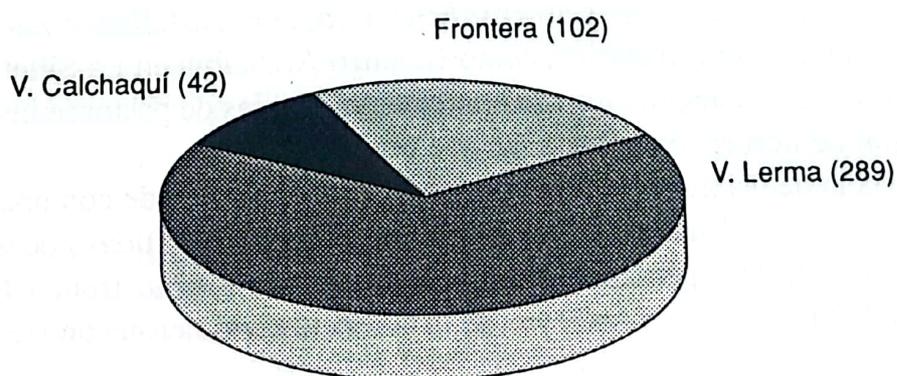
<sup>35</sup> Sara Mata de López, *Economía y sociedad...*, ob. cit., pp. 128-168.

CUADRO 5. *Compraventas 1751-1810. Distribución según valor y tipo de propiedad*

<i>Monto</i>	<i>Estancias</i>	<i>Potreros</i>	<i>Tierras</i>	<i>Chacras</i>	<i>Haciendas</i>	<i>Total</i>
Menos de 100 ps.	1	-	58	1	-	60
De 100 a 499 ps.	35	17	111	27	-	190
De 500 a 999 ps.	30	13	12	10	-	65
De 1.000 a 1.999 ps.	33	1	2	13	-	49
De 2.000 a 2.999 ps.	9	-	1	1	-	11
De 3.000 a 4.999 ps.	11	1	1	1	1	15
Más de 5.000 ps.	3	-	1	-	-	4
Sin datos	13	4	15	8	1	41
Totales	135	36	201	61	2	435

FUENTE: ABHS, Archivo Notarial, Protocolos Notariales, 1751-1810.

Observamos así que entre los años 1750 y 1810 se intensificaron los procesos de parcelación y fragmentación que dieron origen a tenencias medianas y pequeñas, cuyos propietarios comenzaron a identificarse como vecinos de esos parajes. Surgieron de esta manera pequeños poblados en los cuales la iglesia, la casa del cura y la plaza frente a ellos concentraron un caserío donde las pulperías, como tiendas de abastos independientes de las grandes estancias y como espacios de socialización del mundo rural, van configurando pueblos en los cruces de caminos y en proximidades de parroquias o capillas cabeceras –o no– de los curatos. Este proceso sin embargo no fue homogéneo en tanto la estructura de la tenencia de la tierra presentó diferencias entre los valles y entre éstos y la frontera.



FUENTE: ABHS, Archivo Notarial.

GRÁFICO 2. *Compraventa de tierras 1751-1810. Distribución por región*

El valle de Lerma concentró el 66,4% del total de las compraventas registradas entre 1751 y 1810, indicando de esta manera un intenso proceso de fragmentación de "tierras", especialmente en el curato de Rosario de los Cerrillos donde localidades como Cerrillos y Nuestra Señora del Rosario, ubicadas a pocas leguas de la ciudad de Salta, registraron ciento diecinueve compraventas a partir de 1771 sobre ciento treinta y una correspondientes a todo el período estudiado. Además el valor de las "tierras" aumentó significativamente ante esta demanda. El interés por propiedades de menor extensión ubicadas en las proximidades de la ciudad de Salta —a ambas orillas del entonces llamado río Segundo, actualmente río Arenales— y en los parajes del Encón, La Silleta, Cerrillos, La Isla y Chicoana es consecuencia de la calidad de las tierras aptas para cultivos bajo riego e incluso de secano. Las parcelas en algunos casos eran muy pequeñas. En ellas se cultivaba maíz, trigo, cebollas, arvejas, garbanzos y verduras frescas destinadas al consumo de la ciudad. Así, en Cerrillos las denominadas tierras de los Higuera, o en Chicoana de los Albarracín, o en el Rosario de los Arias, dieron lugar a esta transformación de la propiedad agraria que en ocasiones, cuando las parcelas eran de buenas pasturas, permitió a algunos propietarios vecinos de mayor poder económico extender sus propiedades, o en otras, cuando las tierras contaban con el agua suficiente para su cultivo, aumentó el número de pequeñas unidades de producción agrícola, con el consiguiente nucleamiento de población rural, la instalación de pulperías y el surgimiento de pueblos rurales. Por otra parte, sería erróneo considerar que todas las propiedades ubicadas en las cercanías de la ciudad o en Cerrillos, La Isla, La Silleta, el Encón o el Rosario consistían en pequeñas parcelas ya que allí encontramos algunas estancias o chacras cuyas extensiones eran considerables.

Las compraventas de "tierras" cuyos valores son inferiores a 500 pesos revelan no sólo procesos de fragmentación y la existencia probable de un mercado de tierras campesino, sino también las posibilidades de concentración de tierras llevadas a cabo por estancieros y hacendados deseosos de ampliar sus pasturas. Es importante considerar las necesidades de acceder a buenas pasturas para comprender el proceso de concentración de tierras y la configuración de extensas propiedades en este período. Grandes estancieros, como Cabrera, Arias Rengel o Castellanos Zerda, al igual que algunos medianos propietarios, como Lorenzo Arancibia en La Silleta o Bernardo Contreras en Chicoana, trataron de aumentar sus tierras de pastoreo invirtiendo en la adquisición de tierras contiguas a las que poseían.<sup>36</sup>

La frecuencia de las transferencias por compraventas coincide con una mayor circulación de las propiedades en el valle de Lerma, donde sólo unas pocas se mantuvieron más allá de tres generaciones en manos de un mismo tronco familiar. La inexistencia de mayorazgos y las leyes de la herencia condujeron con frecuencia a la

<sup>36</sup> ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 127, Carpeta 11, fs. 21v.; Protocolo 145, Carpeta 14, fs. 54; Protocolo 150, Carpeta 15, fs. 117v.; Protocolo 175, Carpeta 18, fs. s/n.; Protocolo 155, Carpeta 16, fs. 49; Protocolo 137, Carpeta 12, fs. 5v. Cf. Sara Mata de López, "Estructura agraria. La propiedad de la tierra...", ob. cit.; *Economía y sociedad...*, ob. cit.

fragmentación de la tierra. Si bien los derechos territoriales se originaron –en la mayoría de los casos– en mercedes otorgadas a principios del siglo XVII, posteriormente, al dividirse las propiedades, las transferencias de compraventa fueron muy frecuentes. El ejemplo más interesante es el del potrero El Candado en la quebrada del Toro, cuyas tierras fueron entregadas en merced en 1616 a Bernardo Marcos Zorrilla.<sup>37</sup> Durante el siglo XVIII, luego de ser vendido por los herederos de Bernardo Marcos Zorrilla, fue transferido en tres oportunidades, siendo su último propietario a partir de 1779 Juan Torres, indio cobrador de tributos, cuya viuda reservó una parte para sí y vendió entre 1790 y 1799 tres fracciones a distintos propietarios.<sup>38</sup>

El potrero Gallardo, ubicado en las serranías al norte del valle de Lerma, fue otra de las propiedades cuya historia hemos logrado reconstruir. Adquirida en 1696 por Antonio Gutierrez Maldonado, entre esa fecha y 1808 se sucedieron siete propietarios diferentes.<sup>39</sup> El período más prolongado en que el potrero permaneció en poder de una misma familia fue de treinta y ocho años. Muchas propiedades experimentaron idéntico proceso que, junto con el fraccionamiento, explicarían la intensa movilidad que experimentó la propiedad rural.

La fragmentación y la disponibilidad de tierras y propiedades posibilitaron también el surgimiento y la consolidación de extensas propiedades. Un ejemplo interesante de concentración y posterior parcelación tuvo lugar entre las primeras décadas y la segunda mitad del siglo XVIII en la Quebrada del río Toro o Rosario, serranías aptas para el pastoreo y paso obligado de las tropas con destino al Perú, Rinconada y Santa Catalina. En su testamento, Antonio de la Cámara confiesa:

cuando contraje matrimonio con dicha mi mujer Da. Gregoria no traje yo cosa alguna y ella trajo por bienes suyos un pedazo de tierras en la estancia que llaman Tambo del Toro [...] porque lo demás que le pertenece a dicha estancia del Toro lo compré después yo a mi cuñado.

Declaró también que recibió como herencia de sus padres un pedazo de tierras de pan llevar en el paraje del Pucará, comprando luego las tierras contiguas a María Arias Velázquez, una chacra en el Pucará y la estancia que llamaban de Olmos.<sup>40</sup> A su muerte todas estas propiedades fueron repartidas en herencia entre sus hijos, quienes las vendieron entre 1780 y 1790.<sup>41</sup>

<sup>37</sup> ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 164, Carpeta 17, fs. 142v.

<sup>38</sup> ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 149, Carpeta 15, fs. 271v.

<sup>39</sup> Archivo Notarial, Protocolo 164, Carpeta 17, fs. 142v. Archivo Notarial, Protocolo 188, Carpeta 19, fs. 58v. ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 211, Carpeta 21, fs. 19. Archivo Notarial, Protocolo 228, Carpeta 22, fs. s/n.

<sup>40</sup> ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 131, Carpeta 9, fs. 237v.

<sup>41</sup> ABHS, Archivo Notarial, Protocolo 149, Carpeta 15, fs. 217v; Protocolo 149, Carpeta 15, fs. 251v; Protocolo 150, Carpeta 15, fs. 77v.; Protocolo 162, Carpeta 17, fs. 146; Protocolo 162, Carpeta 17, fs. 146; Protocolo 190, Carpeta 19, fs. 7.

En el valle Calchaquí la tenencia de la tierra fue menos compleja que la del valle de Lerma, ya que allí predominaron las extensas propiedades debido a sus condiciones naturales y a las características del proceso de conquista, que culminó a fines del siglo XVII con el extrañamiento de los pueblos agricultores del valle y el reparto de la tierra entre los españoles que participaron en la conquista. Las grandes propiedades originadas en las mercedes de tierras del siglo XVII permanecieron en poder de una misma familia hasta fines del período colonial, mostrando de esta manera mayor estabilidad que en el valle de Lerma. La hacienda más extensa del valle, la de San Pedro Nolasco de Molinos, permite observar mecanismos alternativos al mayorazgo (capellanías, compra de derechos y reparto de la herencia privilegiando a un heredero varón) y nos brinda un ejemplo de la estabilidad alcanzada por las grandes propiedades del valle Calchaquí. Otra hacienda importante, la de San Carlos, muestra el proceso de concentración de tierras que se inicia en el Calchaquí después de concluido el traslado de las comunidades indígenas y que culmina entre los años 1715 y 1720.<sup>42</sup> La estabilidad de la propiedad en el valle Calchaquí coincide con un número menor de transacciones en relación con el valle de Lerma y la frontera este. Estas extensas propiedades, organizadas con mano de obra indígena y cuyos propietarios residían en ellas por largas temporadas, se conservaron en el seno de una misma familia desde su estructuración en la segunda mitad del siglo XVII. La herencia fue la única y excluyente forma de acceder a ellas.

A fines del siglo XVIII se observa, sin embargo, en algunos lugares del valle como en Las Chacras, paraje próximo a la Capilla de San Carlos, y al norte de Seclantás en el curato de Cachi el surgimiento de pequeñas y medianas propiedades con acceso a riego destinadas a la agricultura. En ambos casos el fraccionamiento se produjo en tierras con escasa o ninguna mejora, cuyos propietarios no lograron evitar el fraccionamiento ocasionado por las leyes de la herencia como consecuencia de su debilidad económica y social. En las últimas décadas del siglo XVIII en San Carlos y Las Chacras los descendientes de Vélez de Alcocer y de Fernandez de Córdoba, familias beneméritas del valle Calchaquí, parcelaron y enajenaron las tierras heredadas de sus antepasados, mientras que en Cachi los Báez, también descendientes de una antigua familia del valle aun cuando no tan prestigiosa como las anteriores, transfirieron lentamente sus tierras a partir de 1750. La parcelación de tierras posibilitó a indios, mestizos o españoles pobres el acceso a ellas.

La creación a fines del siglo XVIII del curato de Cachi (dividiendo el curato del Calchaquí con cabecera en Molinos) se relaciona estrechamente con este proceso de ocupación de la tierra y consolidación de pequeños y medianos productores agrarios. Es por estos motivos que de treinta y cinco operaciones registradas para el valle Calchaquí entre los años 1771 y 1810, veinticuatro correspondieron a tierras ubicadas en

<sup>42</sup> Sara Mata de López, "Estructura agraria. La propiedad de la tierra...", ob. cit.; *Economía y sociedad...*, ob. cit.

Cachi y San Carlos, donde se observa el surgimiento de pequeños propietarios en áreas de tierras de pan llevar como Seclantás y Las Chacras.

En las proximidades de San Carlos, en el paraje de Las Chacras y en los alrededores de la capilla y plaza de la que fuera la primera misión de los jesuitas en el valle, antes de las sangrientas rebeliones del siglo XVII, la parcelación de la tierra indica procesos de urbanización similares a los del valle de Lerma. De allí que el valor de las tierras próximas a la parroquia de San Carlos reflejasen un valor comparativamente superior al resto de las tierras en ese valle.

En cuanto a la frontera, espacio móvil de intensa interacción social, presentó por su población y ocupación una interesante diferencia con los valles anteriormente estudiados. El control de los indígenas del Chaco adquirió un papel decisivo en la conservación de las tierras y las propiedades se valorizaron a medida que la frontera se aseguraba, ya que mientras estuvieron bajo el peligro de los ataques indígenas prácticamente carecieron de valor y fueron abandonadas, dando lugar a nuevos repartos que 20, 30 o 40 años después generarían múltiples conflictos. Ofreció asimismo la oportunidad de acceso a la tierra no sólo a los beneméritos o a sus descendientes, sino también a individuos de dudoso origen étnico que, en calidad de soldados partidarios, participaron de las entradas y ganaron el favor de los jefes. Por otra parte, los indígenas reducidos no fueron entregados en encomienda sino instalados en tierras de la reducción bajo la administración de los jesuitas hasta 1767 y luego de funcionarios del gobierno con el auxilio religioso de los franciscanos, por lo cual las tierras comunales de las reducciones coexistieron junto a las estancias de los españoles. Una característica importante fue el predominio de las estancias o simplemente de tierras de estancias. La frontera carecía de pequeñas propiedades y tampoco presentaba áreas de intensa parcelación o fragmentación, en parte por la distancia que la separaba de la ciudad de Salta y también por la abundancia de tierras sin deslinde que permitió la instalación de pequeños ganaderos en tenencias precarias carentes de títulos legales.<sup>43</sup>

Las propiedades de la frontera sufrieron también parcelaciones o desprendimientos de sus territorios –lo cual no debe extrañarnos si consideramos la gran extensión original facilitada por la falta de mensuras– y varias transferencias a pesar de su precaria existencia, por lo cual las propiedades más importantes a fines del siglo XVIII, tales como la estancia de Metán, la del Rosario, la de los Horcones, la de Yatasto o la de Campo Santo, se consolidaron en esta segunda mitad del siglo XVIII cuando sus propietarios las compraron y posteriormente ampliaron con nuevas adquisiciones. Al parecer, ni siquiera los beneficiarios de mercedes de tierras de fechas tan tardías como 1750-1770 las conservaron hereditariamente durante más de dos generaciones.

<sup>43</sup> Sara Mata de López, “Estructura agraria. La propiedad de la tierra...”, ob. cit.; *Economía y sociedad...*, ob. cit.

## ALGUNAS REFLEXIONES FINALES

En la segunda mitad del siglo XVIII las propiedades rurales de la jurisdicción de la ciudad de Salta se valorizaron tanto por la presencia de inversiones en instalaciones, acequias y construcciones como por la necesidad de pasturas y tierras provocada por la expansión del comercio mular y la demanda de ganado en el espacio andino. Si bien la valorización fue general adquirió perfiles más marcados en el valle de Lerma y sus faldeos orientales, que contaban con pasturas excelentes y donde todos los años tenía lugar la feria de mulas que Carrió de la Bandera considerara en 1772 la "más importante de América del Sur".<sup>44</sup> Este proceso, claramente perceptible en las estancias y potreros, es también observable para las tierras de pan llevar, ubicadas en las proximidades de los ríos, especialmente las cercanas a la ciudad de Salta, principal centro de consumo de la producción agrícola.

Junto con la valorización de las propiedades y la tierra, de por sí muy interesante para el estudio económico y social de la región dentro del espacio andino, fue posible observar una gran cantidad de transferencias por compraventas. La abrumadora mayoría de compraventas de "tierras" por montos inferiores a 500 pesos y la fragmentación de la propiedad en determinadas áreas nos enfrenta al surgimiento de pequeños productores propietarios de tierras, entre los cuales sería necesario realizar un estudio mucho más minucioso para evaluar en qué medida encontramos un mercado de tierras campesino que, además, encubre complejas relaciones sociales en sus transferencias.

Las parcelaciones como resultado del desprendimiento de fracciones de tierras de propiedades más extensas, pero generalmente con escasa o ninguna mejora, afectaron mayoritariamente al valle de Lerma, generando un desarrollo más intenso de medianas tenencias en los curatos de Chicoana y Rosario de los Cerrillos, propicios para la producción agrícola. En este proceso jugaron, sin duda, un importante papel las posibilidades que tuvieron los capataces de tropas y arrieros de adquirir tierras gracias al comercio mular que les permitía comercializar pequeñas cantidades de ganado y percibir salarios que además de géneros incluían hasta el 50% en metálico.<sup>45</sup>

Por otra parte, los beneficios obtenidos por las invernadas incitaron a los comerciantes de mulas procedentes de otras ciudades del Tucumán y el Alto Perú a adquirir propiedades rurales especialmente en el valle de Lerma y la frontera, de ahí la mayor movilidad de las propiedades en estos lugares en contraposición con el valle Calchaquí donde predominó la gran propiedad rural organizada sobre la base de mano de obra indígena —encomendada en el caso de la hacienda de Molinos— aun cuando también aquí se verificó el surgimiento de pequeñas y medianas propiedades en las zonas más aptas para la agricultura. Finalmente, en la frontera las transferencias

<sup>44</sup> Concolorcorvo, *El lazarillo de ciegos caminantes*, Biblioteca de Autores Españoles, Relaciones Histórico-Literarias de la América Meridional, tomo CXXII, Madrid, Ediciones Atlas, 1959; p. 314.

<sup>45</sup> Sara Mata de López, *Economía y sociedad...*, ob. cit.

de las propiedades se verificaron sin excluir las parcelaciones que sin embargo no alcanzaron la frecuencia del valle de Lerma, en tanto la propiedad de la tierra no tuvo la relevancia de los valles de más temprana ocupación permitiendo la presencia de productores ganaderos o "pastores" de pequeños rebaños que carecían de títulos legales sobre las tierras que ocupaban.

La transferencia de la propiedad rural y los procesos de fragmentación y concentración observables en las transacciones sugieren la presencia de un "mercado" inmobiliario en el cual comienza a evidenciarse la creciente valorización de las tierras destinadas por la calidad de sus pasturas a la invernada de mulas, especialmente en el valle de Lerma, cuyas tierras atrajeron el interés de los comerciantes que volcaron allí parte de su capital mercantil en la búsqueda de mayores beneficios en sus negocios.