

de México.

- _____, 1985, "Status and residence: the labradores of Tlaxcala and the City of Puebla, 1680-1800", ponencia, VII Simposio de Historiadores de México y Estados Unidos, Oaxaca, México.
- Ruvalcaba, Jesús, 1984, "Agricultura colonial temprana y transformación social en Tepeapulco y Tulancingo (1521-1610)", *Historia Mexicana*, Vol XXXIII, abril-junio, núm. 4.
- Trautmann, Wolfgang, 1973, "Los cultivos de humedad en la historia mexicana", *Boletín del Instituto Nacional de Antropología e Historia*, México, núm. 5.
- _____, 1984, "The impact of Spanish Conquest on the Development of the Cultural Landscape in Tlaxcala, México. A Reconstruction using Models", H.R. Harvey y Hanns J. Prem, eds., *Exploration in Ethnohistory; Indias of Central Mexico in the Sixteenth Century*, Albuquerque, EUA, Univ. of New Mexico Press.
- Tutino, John Mark, 1976, "Creole Mexico: Spanish Elites, Haciendas, and Indian Towns, 1750-1810", Tesis doctoral, The University of Texas at Austin.
- Zavala, Silvio y María Castelo, 1980, *Fuentes para la historia del trabajo en la Nueva España*, 7 vols., introducciones de S. Zavala, México, CEHSMO-FCE.

FUENTES INÉDITAS

- Anales de Tlaxcala, "Anales Mexicanos núm. 1", Ms, CA(/), AH, MNAH, Llamados por Gibson y Gass, *Census of Prose Manuscripts*, "Anales de Tlaxcala, 1519-1720", transcr. y traducción de James Lockhart, Frances Krug y Arthur J.O. Anderson, inéditas.
- Zapata y Mendoza, don Juan Buenaventura, *Historia cronológica de la N.C. de Tlaxcala*, 120 f., Biblioteque Nationale de Paris, n.212, Luis Reyes G, James Lockhart, Andrea Martínez y Frances Krug, trans. y traducción en proceso desde 1988.

ARCHIVOS CONSULTADOS

- AGET. Archivo General del estado de Tlaxcala.
- AGI. Archivo General de Indias.
- AGN. Archivo General de la Nación (México)
- BN. Biblioteca Nacional (México)

EXPROPIACIÓN DE TIERRAS COMUNALES INDÍGENAS EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA A FINES DEL SIGLO XIX.¹ EL CASO DEL PUEBLO DE LA TOMA

Cristina Boixadós*

El presente artículo analiza la expropiación de las tierras de una antigua «comunidad indígena» de la provincia -el Pueblo de La Toma,¹ situado dentro del ejido municipal de la ciudad de Córdoba- en relación con las medidas políticas «modernizadoras y civilizadoras» que se desarrollan en la provincia durante la década de 1880. Para ello veremos cómo el gobierno provincial dicta leyes y ejecuta un conjunto de medidas por las que despoja a los antiguos poseedores/ocupantes de sus derechos originados en el sistema de propiedad territorial colonial. Al mismo tiempo, la resistencia de los comuneros le obliga a reconocer dichos derechos y a tener que «expropiar por razón de utilidad pública» los terrenos ocupados por las «comunidades indígenas» en todo el territorio. En esta investigación, indirectamente, se demuestra la persistencia de las formas comunales de tenencia en los «pueblos de indios» de la provincia hasta fines del siglo diecinueve, lo que constituye un tema habitualmente dejado de lado por otras investigaciones, que se han centrado en la expropiación de tierras de indígenas en zonas de frontera.

Según nos muestra el análisis de las diversas leyes, el interés por la disolución de las comunidades indígenas no sólo preocupó a los gobernantes de la década del 80; gobiernos provinciales anteriores también la habían intentado de diversas formas, todos ellos tras el objetivo general de desestructurar el régimen comunal de tenencia de la tierra, subdividir y adjudicar a cada posee-

* Centro de Investigaciones de la Facultad de Filosofía y Humanidades (CIFFyH), Universidad Nacional de Córdoba. Este artículo es un desarrollo específico de un tema que ha sido tratado de forma general en mi tesis doctoral. Agradezco a Silvia Palomeque su insistencia para que realice este trabajo y su colaboración en el análisis de la legislación sobre tierras de los indígenas y la resistencia que éstos presentaron.

¹ «Comunidad indígena» es la acepción utilizada a fines del siglo XIX que hace referencia a los pueblos de indios existentes desde la época colonial. En los documentos se menciona «La Toma», «El Pueblito» o «El Pueblito de La Toma», entendiéndose que estas dos últimas designaciones aluden al caserío y posterior villa allí delineada, tal como señalan Emilio Rojas de Villafañe, «La economía de Córdoba en el siglo XIX», *Revista de Economía del Banco de la Provincia de Córdoba*, Córdoba, 1976, p. 26 y Manuel López Cepeda, *Mi amigo, el oligarca y otros relatos de Córdoba, la vieja*, Córdoba, Imprenta Selva, 1952, p. 119.

dor una parcela, para que dichos terrenos ingresaran al mercado de tierras dentro del sistema de propiedad privada.² Lo que es particular de los gobernantes provinciales "liberales" de la década del 80 es el haber implementado y ejecutado estas medidas de manera autoritaria, lo que quizá se explique por los intereses particulares de los grupos económicos vinculados al poder político provincial que lograrán la mayor parte de los beneficios inmediatos a través de la especulación y el control de los sistemas de poder. De manera más amplia, y evidenciando posiciones ideológicas emergentes en los ochenta, hay que considerar la actitud de un grupo político dispuesto a poner fin a un régimen de propiedad de la tierra comunal, implementando el orden a través del control y el progreso, medido a través de los nuevos valores asignados a la producción y al dinero.

También pudimos demostrar que la existencia de la comunidad indígena de La Toma se remonta al período colonial y estimamos que su origen se vincula a las tierras asignadas a los indios que prestaban el servicio de «agua y leña» y de mantención de la «acequia» de la ciudad, proveniente del Río Primero, además de ser un sector proveedor de legumbres a la población capitalina. La historiografía cordobesa coincide en señalar que fue población indígena la ocupada en esta función. Autores como Efraín Bischoff consideran que anteriormente a 1670, fecha en que se asentaron indios malfines y quilmes, ya había un cierto número de indios en el sector.³ En el relevamiento que realiza Ana I. Punta de todos los pueblos de indios tributarios para fines del siglo XVIII, vemos que éstos son nueve (Soto, Quilino, Nono, Pichana, San Antonio de Nonsacate, San Jacinto, Cosquín, Salsacate y La Toma) y que a La Toma se la menciona como localizada a escasa distancia de la ciudad.⁴

Es difícil determinar con precisión la población radicada en el sector para los siglos XVI y XVII, pero conocemos que en 1785 se empadronaron cincuenta indios como tributarios, calculando Punta una población de 230 personas, la que ya había experimentado un proceso de mestización con la incor-

² Este proceso no es particular de esta provincia ni de la Argentina. A fines de siglo vemos que estas políticas también se desarrollan en Bolivia según relata Tristan Platt en *Estado y Ayllu*, IEP, 1982.

³ Efraín U. Bischoff, *Historia de los barrios de Córdoba, sus leyendas, instituciones y gentes*, Córdoba, B. Editores, 1986, pp. 207/208.

⁴ Ana Inés Punta, *Córdoba borbónica. Persistencias coloniales en tiempo de reformas (1750-1800)*, Córdoba, Dirección General de Publicaciones, Universidad Nacional de Córdoba, 1997. También esta investigación nos aclara sobre dos hechos que nos ilustran sobre la situación de los indígenas y sus pueblos a fines del período colonial. La primera consiste en que no todos los indios de la jurisdicción vivían dentro de los pueblos de indios, y la segunda es que sólo parte de la población de estos pueblos es calificada como «indios» por los funcionarios del estado colonial, componiéndose el resto por personas de las otras «castas». *Op. cit.*, pp. 127 y 163. Véase también Aníbal Arcondo, *El ocaso de una sociedad estamental, Córdoba entre 1700 y 1760*, Córdoba, Dirección General de Publicaciones, Universidad Nacional de Córdoba, 1992, pp. 191 y 206.

poración de negros, mulatos y blancos.⁵ Para esta misma fecha y según la descripción de un visitador, La Toma contaba con dieciséis ranchos, sin delineación de calles ni plaza pública, dispersos en una llanura desmontada y sin sembradíos "... por las pocas que dicen sus havitantes les han dejado los circunvecinos, estrechandolos sumamente...", los que se ocupaban en la fabricación de ladrillos, tejas y baldosas.⁶ En el plano adjunto de 1799 ya se dibuja y ubica este asentamiento al oeste de la ciudad.

Esas «pocas» tierras asignadas en el período colonial, se consideran muy valiosas a fines del siglo XIX, no sólo por la calidad que adquirirán por el riego sino también por su cercanía a la ciudad y su extensión. Un informe del Departamento Topográfico y la mensura judicial de 1885 -ver plano "División del terreno del Pueblito"- estiman una superficie de 8.579 hectáreas 3.750 metros cuadrados, incluyendo en ella los terrenos reservados para villa,⁷ representando así aproximadamente un 15% de las 57.600 hectáreas que conforman el total del ejido municipal delimitado en 1893.⁸ Además, es sumamente importante considerar dos hechos: primero, que la expropiación es coincidente con el proyecto de valorización de estas tierras en base a la obra pública programada para dotar de riego a los suburbios de la ciudad; y segundo, que se relaciona con el acceso al crédito proveniente de Londres, tanto por parte del estado provincial como por los particulares ligados al sistema político vigente.

Consideramos que estos intereses económicos especulativos y la posibilidad de crédito tuvieron una incidencia directa en la expropiación, ya que si bien existieron desde la década de 1830 instrumentos legales para llevarla a cabo, en el caso de La Toma ésta recién se concreta en la década del 80 durante los

⁵ Cfr.: Ana Inés Punta, «Relación entre sociedad indígena y sociedad colonial: encomiendas y pueblos de indios en la Córdoba del Siglo XVIII», Informe de Beca de Formación Superior, 1989, CONICET.

⁶ Descripción de los Pueblos de Indios de Córdoba del visitador Florencio Antonio García, 1785. Agradezco la información y transcripción a la Dra. Ana Inés Punta, *Córdoba borbónica*, *op. cit.*, apéndice documental, p. 281.

⁷ AHPC, *Juzgado de 2ª Nominación en lo Civil*, 1886, Leg. 5, Exp. 2 y DGC, Mensura Judicial, Exp. S/A 29, 1885.

⁸ Como veremos, las tierras comunales comprenden la Villa y lotes de campo. Según Rojas Villafañe, la villa estaría comprendida por el Río Primero al norte, la calle Duarte Quirós al sur, actual avenida Juan Piñero al Oeste y la calle Ingeniero López al este. Los lotes de campo abarcarían los actuales barrios Industrial, Flores, V. Alberto, V. Arsenales, V. Parque República, V. Martínez, Unión, San Salvador, Villa Siburu, Panorama, Alto Alberdi, Unión Tranviarios, Barrio Obrero, Santa Ana, Santa Elena, San Rafael, Los Plátanos, Granados, Carola Lorenzini, Los Naranjos, Primera Junta, Ameghino, la Escuela de SubOficiales, la Escuela de Aviación Militar, Villa Adela, Villa Aspasia, Barrio Parque Rosedal, Mariano Balcarce, Residencial Sud, parte oeste de Villa Libertador, Santa Isabel e Industrias Kaiser Argentinas. Cfr.: Emilio Rojas de Villafañe, *op. cit.*, pp. 26-27.

gobiernos juaristas, inspirados en la consigna de Paz y Administración y en nombre de la producción y el progreso.

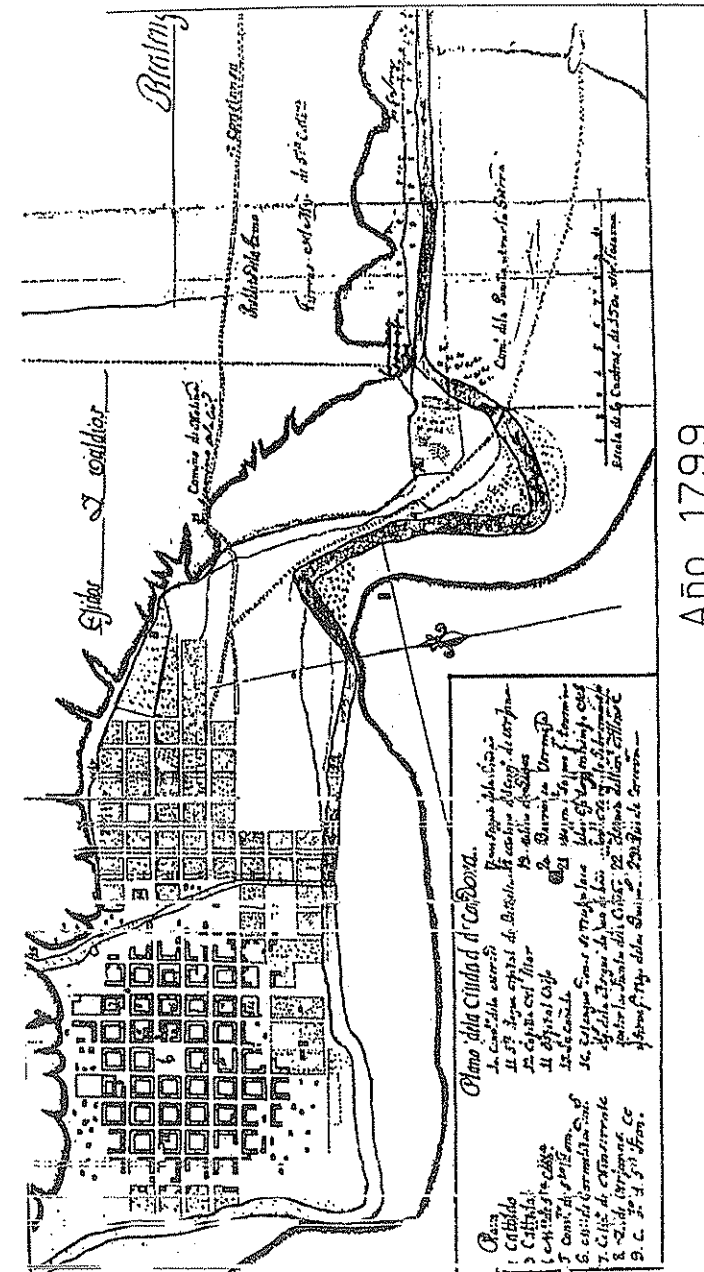
Pero la desarticulación y traspaso de la propiedad comunal no fue tan fácil de implementar. No existieron decisiones ni resistencias homogéneas tanto dentro del mismo grupo dominante como del sector damnificado. Una vez más, como en otras iniciativas, en el conflicto se enfrentaron grupos políticos que divergían sobre las formas de implementar «el progreso», y las protestas de los comuneros se escucharon, respaldadas por el grupo opositor al gobierno, que se expresó a través de la prensa católica: *El Eco de Córdoba* y *El Porvenir*. Dentro de la comunidad perjudicada, se enfrentaron los que negociaban dentro de las leyes vigentes con aquellos comuneros que intentaron resistir directamente las medidas.

La situación económica general y las políticas urbanas

La incorporación de la provincia al mercado mundial, con la puesta en producción del territorio del sureste cordobés, y la agilización de los medios de transporte con la inauguración de las líneas férreas entre Rosario y Córdoba, en 1870, fueron elementos significativos en el proceso de transformación de Córdoba. La conformación y consolidación de un grupo político, en coincidencia con los intereses de la Nación, fue decisivo para implementar las medidas e instrumentos suficientes que hicieran de Córdoba una ciudad «modernizada». Para ello fue necesario insertarse en el circuito de capitales extranjeros, los que permitieron la concreción de obras de infraestructura adecuadas al nuevo sistema y la activación monetaria y bancaria. Por otra parte, la mayor afluencia de mano de obra tanto extranjera como nativa vino a llenar un espacio fundamental en la producción agrícola de la provincia.

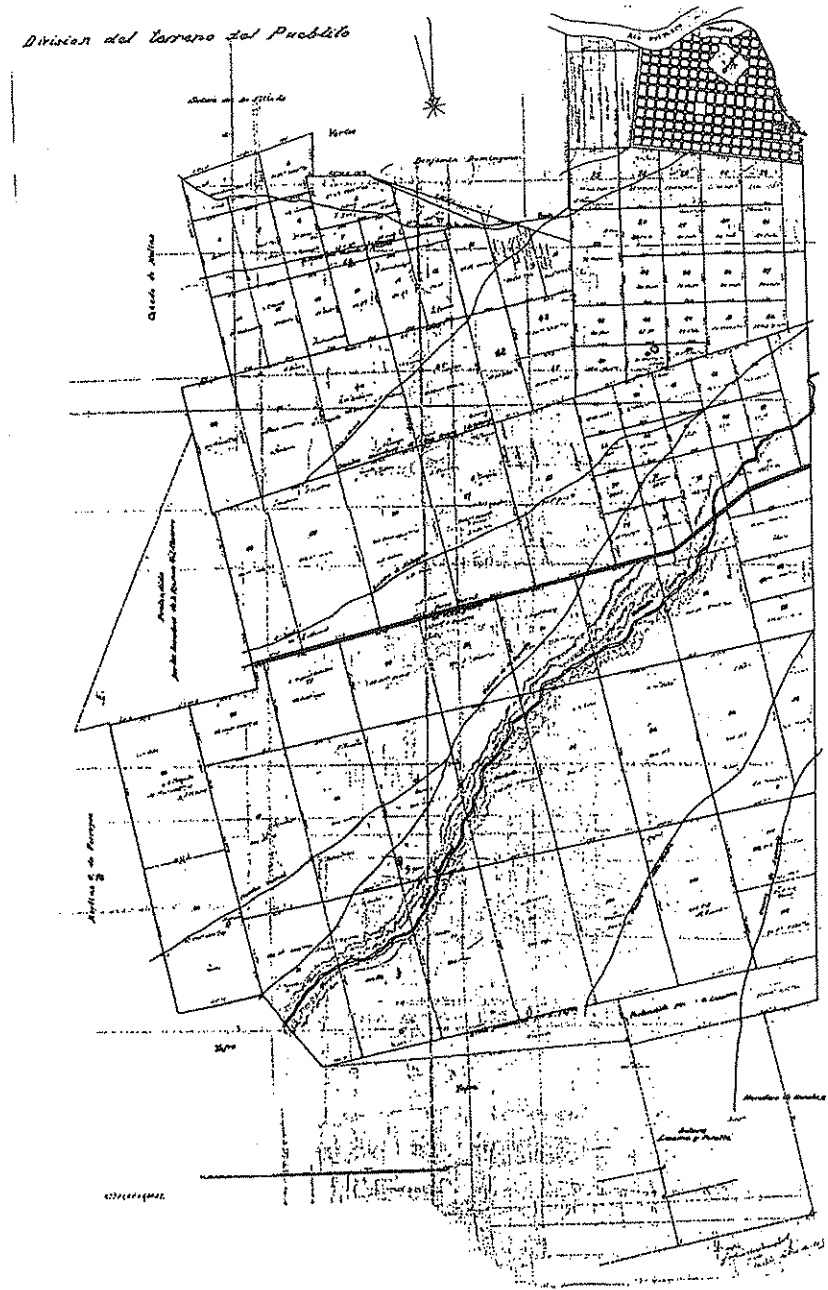
La provincia contrajo tres empréstitos con casas inglesas que repercutieron hondamente en la fisonomía de la ciudad y en la economía de la misma, porque el producto de estos préstamos se destinó a la dotación de equipamientos y servicios y a ampliar el capital del Banco Córdoba, órgano financiero semiestatal. La mayor capitalización del banco permitió acrecentar la cartera de clientes y otorgar créditos a particulares, los que se destinaron a la adquisición de tierras. Esta inversión desencadenó la sobrevalorización de la misma, triplicándose los valores de la propiedad en pocos días. La actividad notarial que en 1880 había implicado la escrituración de 100 contratos, en 1889 alcanzó a 1905 escrituras.⁹

⁹ M. Cristina Boixadós y Eloisa Gabetta, «Crecimiento urbano y transacciones inmobiliarias. El caso de la ciudad de Córdoba entre 1880/1890», *Revista de Economía y Estadística*, Cuarta Época, Año XXVI, nº 1, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, junio de 1985.



Plano de Córdoba de 1799 de Manuel López, AGN.

AÑO 1799



Plano de la comunidad del Pueblito, DGC, 1885.

Este «boom» económico estuvo acompañado de una importante afluencia de migrantes, provenientes de Europa, del resto de América y de otras provincias argentinas, flujo que traducido en cifras censales significó la casi duplicación de la población de la ciudad en sólo dieciocho años. El Censo Nacional de 1869 registró 34.458 personas radicadas en la capital de Córdoba y el Censo Municipal de 1887 acusó 66.247 habitantes.

La Provincia y la Municipalidad emprendieron una política de obras públicas de importantes consecuencias en la fisonomía y estructura de la ciudad. Se construyeron puentes y bajadas, se abrieron calles, caminos y boulevares inspirados en nuevos diseños urbanísticos. Se proyectaron y/o levantaron nuevas sedes para el poder público, para las finanzas, la recreación y el espectáculo y se erigieron parques y paseos diseñados con los requerimientos propios de la concepción higienista en boga.

De manera gradual, el grupo político se afianzó en todas las esferas del poder, manejando los resortes gubernamentales y económicos. Sus miembros desde las bancas en las cámaras legislativas sancionaron y votaron las leyes acordes al «progreso», sin dejar de considerar sus propios intereses; desde los cargos jerárquicos bancarios, se distribuyeron los créditos entre éstos y sus allegados.

El proceso de transformación urbana de Córdoba que se materializó en el surgimiento de dieciocho loteos entre 1885 y 1889, tuvo una estrecha relación con la consolidación de este grupo. De allí provino el sector interesado en la actividad inmobiliaria. Alrededor de veinte personas, ligadas por parentesco y/o por la actividad comercial, dirigieron parte de sus inversiones al negocio de la tierra urbana, beneficiados por el crédito y por el manejo de la cosa pública. Estos fueron los organizadores y promotores de los barrios Alta Córdoba, San Martín, Villa Cabrera, Los Boulevares, Argüello, Las Rosas, Villa Rodríguez del Busto, hacia el norte y noroeste; San Carlos, Villa Revol, Pueblo La Unión, Pueblo Ferreyra, hacia el sur y sureste, entre otros.

En esta nueva conformación de la ciudad, el estado también participó directamente a través de la urbanización de dos zonas: la Ciudad Nueva y el Pueblito de La Toma. La primera, instrumentada por ley de 1886, iba a significar la ampliación de la trama urbana hacia el sur, con la conformación de un espacio residencial diferenciado del resto de la ciudad por el empleo de nuevas concepciones urbanísticas: el *roind-point* y las diagonales, sin descuidar el verde para el recreo y salud de la población. Vale la pena mencionar que el estado provincial también en esta obra debió expropiar los terrenos, con el agravante que aquí hubo un proceso de especulación mayor, ya que «ciertas personalidades», conocedoras del proyecto, pudieron adquirir tierras que luego fueron transferidas a la Provincia a precios varias veces mayores. Los respectivos costos de expropiación hablan por sí mismos. En este caso, los

erogados en «Nueva Córdoba» alcanzaban en 1889 a \$ 4.141.411 (moneda nacional), mientras que los gastos de expropiación de La Toma fueron \$ 45.873. Las cifras deflactadas son equivalentes a \$ 2.300.783 oro y \$ 33.483,94 oro.¹⁰

Esta iniciativa, la que hoy nos ocupa, significó la demarcación de una villa en sólo un 3% de las antiguas posesiones comunales, reconociendo la propiedad de lotes de 1250 metros a cada uno de los comuneros empadronados *ad hoc*. En definitiva, la intención última del gobierno era transferir a manos privadas vastas superficies de tierras indivisas, que en este caso superaron el 95% de la antigua comunidad indígena.

En su conjunto, los terrenos comunales gozaban de muy buenas perspectivas para el ojo inversor de los hombres del 80. Estaban surcados por los caminos que comunicaban los departamentos del oeste y las provincias de La Rioja y San Juan por el camino carretero de Línea, por las vías del Ferrocarril a Malagueño y en pocos años contarían con los beneficios del agua proveniente de los canales de irrigación. Así lo reconocía el perito tasador, al expresar en 1886 que los terrenos «son en su mayor parte llanos y parejos, de buena calidad, tanto para labranzas como para la fabricación de materiales, aunque por otra parte carezcan completamente de montes y que los pozos de balde tengan gran profundidad, les da sin embargo, un valor superior al que tienen los demás terrenos de la provincia».¹¹ Por su parte el ministro de Gobierno en su memoria reconocía las buenas perspectivas del suelo al contar con agua en un futuro muy próximo, expresando que: «Una extensa superficie de tierra dentro de los límites del municipio antes en común, en su mayor parte baldía, y casi toda improductiva, ha despertado un interés extraordinario y adquirido un fuerte valor y sólo espera la conclusión de las obras de riego de los Altos, para ser labrada rápidamente...».¹²

¿Cómo dejar en «manos inertes e improductivas» esta porción de terreno, próxima a una ciudad que mostraba amplios signos de transformación y crecimiento? ¿Cómo dejar fuera del circuito de la especulación un 15% de los terrenos comprendidos dentro del éjido municipal, en años en que la inversión inmobiliaria era el negocio cotidiano?

¹⁰ Manuel E. Río, *Las finanzas de Córdoba en los últimos veinte años*, Dirección General de Estadística de la Provincia de Córdoba, año II, 1900, p. 48 y ss.

Un análisis más detallado del proceso de urbanización que venimos relatando puede consultarse en nuestra tesis doctoral: María Cristina Boixadós, *Crecimiento urbano en un período de expansión económica, Córdoba, 1870/1895*, Facultad de Filosofía y Humanidades, Universidad Nacional de Córdoba, 1997.

¹¹ AHPC, Juzgado de 2ª Nominación en lo Civil, 1886, Leg. 5, Exp. 2.

¹² Memoria del Ministro de Gobierno, Justicia y Culto de la Provincia de Córdoba, 1886/87, Buenos Aires, Imprenta Juan Alsina, Anexo T.

Historia de la «expropiación» de las tierras de La Toma

Como adelantáramos al principio de este escrito, la comunidad de La Toma no sólo sufre el embate del gobierno provincial de la década del 80 sino que han sido varios los conflictos que ha sobrellevado a lo largo del siglo. Una vez que nosotros detectamos la expropiación de las tierras del pueblo a través del registro de los protocolos notariales de esa década, comenzamos una investigación particular sobre este pueblo, donde revisamos toda la legislación sobre el tema en la segunda mitad del siglo XIX, los expedientes judiciales vinculados a su aplicación y los comentarios periodísticos, y localizamos los antiguos mapas de la zona.

Las leyes de la segunda mitad del siglo diecinueve hacen referencia a una ley provincial anterior, de 1837, y debemos remarcar que en ella se ordenaba la venta de los terrenos comunales con el fin de obtener fondos y recursos para el erario, lo que nos indica que el estado provincial -posiblemente aduciendo ser heredero de los derechos de la corona- se adjudicaba la propiedad de dichas tierras y el derecho a disponer de ellas. Quizás puede así interpretarse la disposición municipal acerca del emplazamiento en 1843 del cementerio en el sector, justificándose la ocupación por el destino del predio.

No hay ninguna duda que la ley de 1837 no se aplica, ya que el 28 de setiembre de 1858 se dicta otra por la cual la legislatura autoriza al P.E. provincial a dividir dichas tierras, adjudicar las propiedades a los comuneros, reservándose una parte del terreno para la traza de villas, ejidos y pastos comunes. Entendemos que hay una modificación sustancial con respecto a la ley de 1837, ya que, por una parte, se reconocen los derechos de los miembros de las comunidades al adjudicarles, en forma individual, parte de las tierras (ya sea como lotes de villa o de campo). Por otra parte, se mantiene el derecho del Estado a disponer de algo considerado como propio, cuando se les obliga a subdividir obligatoriamente una tenencia en común, fundar una villa y reservar tierras para ejidos y pastos comunes.

Un decreto complementario de 1859 señala que además de haber un interés fiscal de apropiación de estas tierras, está primando un modelo anticomunal de tenencia de la tierra donde lo prioritario está en la subdivisión y en la incorporación de éstas al mercado de tierras. Este decreto dispone practicar la división aduciendo en este caso «... que el modo de ser actual de las dichas poblaciones en común, es notoriamente perjudicial a los propios accionistas comuneros y a los intereses generales...». En el mismo se autoriza la designación de un Comisionado para que registre los nombres y apellidos de los cabezas de familia, de un agrimensor para levantar el plano respetando lo poblado y labrado «... marcando las habitaciones, cercas y demás... y los nombres de los accionistas y señalara la parte destinada para villa...». Dichas ta-

reas estarían complementadas con la de una Comisión nombrada *ad hoc*, para anotar las diferentes porciones marcadas en el plano.

En esta ley y en su decreto complementario, ya se estipulan criterios técnicos para la subdivisión y adjudicación que serán respetados por las leyes posteriores. La adjudicación de la novena parte de los terrenos se haría a cada cabeza de familia, reservándose un décimo para los accionistas ausentes, teniendo éstos un año para comparecer. La villa se delimitaría por manzanas de cien varas por costado y calles de trece varas de ancho; luego de reservar las seis destinadas para el municipio, las restantes se adjudicarían a las cabezas de familia. Las manzanas en común «... se destinarán a plaza central, capilla, casa municipal, escuela, habitación del párroco, hospital, cementerio, mercado o feria para parada de carretas de tráfico y para cuartel de guardias nacional o policial...».¹³

Para los años siguientes no tenemos referencias a otras medidas concretas sobre estas tierras, ni que se llevara a cabo ninguna subdivisión ni adjudicación. Sólo existen datos sobre obras públicas realizadas en relación al Cementerio, que pronto pasó a ser un agente nucleador de servicios y de población, y su construcción significó la implementación de mejoras como lo demuestra la intención de una propuesta del Gobierno Provincial de 1858, que proponía abrir un camino en la calle 25 de Mayo desde la Cañada hasta el Pueblito.¹⁴

En 1867 se dicta una nueva ley y dos años después el decreto complementario, que se refieren exclusivamente a los terrenos comunales de La Toma, lo que nos indica el mayor interés depositado en estas tierras. En esta legislación se puede leer que: a) se respeta el derecho de los comuneros a mantener una tenencia en común siempre y cuando ésta sea voluntaria, protegiendo a los «participes» que deseen la subdivisión; b) reconoce oficialmente a la «autoridad indígena»: el curaca y dos principales que harán la lista de los «participes»; c) mantiene el poder de ingerencia del estado, en cuanto a la obligación de mensurar, formar un poblado como villa, supervisar, etc. A esta ley la entendemos tanto como un reconocimiento de un conjunto de derechos provenientes del sistema colonial, como un intento de negociación para producir modificaciones necesarias al nuevo sistema dentro de un cierto respeto por los derechos de la sociedad indígena.

En la primera legislación, de noviembre de 1867, se ordenaba trazar el

¹³ Se detallan en el decreto de febrero de 1859 las comunidades afectadas y expresa: «las reducciones de indígenas que se hallan situadas en los suburbios de esta ciudad, en Cosquín, Departamento Punilla, en San Marcos, Soto y Pichana, Departamento de Cruz del Eje y en Quilino, Departamento de Ischilin». CLDPC, 1810-1870, Tomo 2, pp. 111 y 142.

¹⁴ Suponemos que habla de la actual calle 9 de julio. La nota argumentaba lo dificultoso que era el acceso a esta necrópolis, por «...el tráfico considerable de carretas de cal, ladrillo, etc. amás de los comboyes que se dirigen al cementerio». AHPC, Sección Gobierno, 1858, Tomo 4, f. 91.

plano del antiguo pueblo de La Toma a cargo del Fiscal de Tierras y, después de practicarse las diligencias de mensura y amojoramiento, se autorizaba la creación de una Junta Sindical conformada por el curaca, Lino Acevedo, y dos comuneros principales. La Junta era la encargada de levantar un censo de «... todos los participes en aquellas tierras con expresión de los que, a juicio de ellos, tengan un título incuestionable, los que lo tengan dudoso, y los que no tuvieran participación alguna, dando en los dos últimos casos una razón detallada de los fundamentos de su opinión...». Sería auxiliada por un abogado, que «...bajo el título de defensor de la comunidad designará el Gobierno...» y proveerá de los títulos de propiedad y demás antecedentes al fiscal de tierras.¹⁵

El decreto de 1869 comisionaba al Ministro de Hacienda para entenderse con los indios del Pueblo de La Toma, con el objeto de hacer la clasificación de los individuos comprendidos en dicha comunidad y acordar las maneras de practicar la división. El funcionario debía confeccionar una lista de todos los individuos «participes» de la comunidad, contemplando dos instancias, a) aquellos que desean permanecer en comunidad y b) los que desean separarse de ella. El artículo 4º especifica que: «... Se levantará un plano del terreno o se tomará cualquier otra medida para dividirlo en dos suertes, una principal y la más extensa para chacras, y la otra para villa o ciudad. Una y otra de estas suertes será repartida cada una de ellas por partes iguales entre los individuos de la respectiva opinión (...). El artículo 5º se refiere a la división de las dos distintas formas de repartición: «...La parte que corresponda a los que prefieren vivir en comunidad, se trazará y dividirá en partes iguales por capitales, conforme a la suma total de todas ellas; la de los que quieren la división, se dividirá en partes iguales entre sí, conforme a la cifra de la población...». Los lotes serán en lo posible ajustados a la mayor igualdad y adjudicados a la elección de cada uno de los participes de la comunidad. En el caso de ser más de uno el interesado en un mismo lote, la suerte decidirá, salvo que contara con alguna mejora de algunos de los solicitantes. En otro artículo, el Gobierno se cubre legal y administrativamente ante posibles problemas y resistencias. Expresa textualmente: «...Para evitar el inconveniente de pleitos y gastos que pueden originarse de la operación de justificar quiénes son los verdaderos participes de la comunidad del terreno, se encarga al Ministro Comisionado, que haga los esfuerzos posibles a fin de que los interesados diriman las cuestiones que sobre ésto se puedan suscitar por medio de un árbitro sin acceder a la jurisdicción de los jueces y trámites de un litigio...».¹⁶

Los comuneros respondieron a estas primeras acciones del estado provin-

¹⁵ CLDPC, 1810-1870, Tomo 2, 21 de noviembre de 1867, p. 387.

¹⁶ CLDPC, 1810-1870, Tomo 12, 7 de octubre de 1869, p. 493.

cial presentando un escrito, «autorizado por la Exma. Cámara de Justicia». En él esgrimían el derecho de posesión sobre la tierra ocupada, otorgada por una donación real, «... que sirve de título para la posesión que han conservado a través de los tiempos...» y argumentaban que la división de cosas comunes de una propiedad cualquiera no podía jamás ser objeto de una medida legislativa. Textualmente expresaba que: «La H.L (...) ha ido mas allá de los límites que le están asignados por la repartición de los poderes públicos vulnerando el derecho de propiedad cuya inviolabilidad esta garantida por la carta constitucional...». Aunque aceptaban en primera instancia la intervención del Ministro comisionado, ésto no implicaba la «...renuncia a la facultad de desconformarse, caso de allar que sus derechos no habían sido suficientemente atendidos...» siendo ellos «...los únicos jueces y legisladores acerca de lo que es o no conveniente a sus propios intereses (...)». Por medio de esta presentación se comprometían al siguiente contrato: Artículo 1: resolvían continuar en comunidad, a pesar de las medidas emprendidas por el P.E., permaneciendo las posesiones respectivas «...en una sola masa que será gozada en común por todos los coparticipes en la forma y del todo que se ha hecho hasta el presente...». Artículo 2: se contemplaba el caso de aquéllos que optaban por separarse de la comunidad, los que al vender su parte recibirían veinticinco pesos moneda corriente por parte de la corporación, renunciando a las leyes que les favorecían.¹⁷

Considerando que en la década del 80 todavía existe la comunidad indígena de La Toma, pensamos que los comuneros, con este escrito avalado por aproximadamente 390 firmantes, de alguna manera pudieron hacer respetar sus derechos a la tenencia comunal de sus tierras, que las mismas se explotaran en común o en la forma que ellos mismos decidieran y, principalmente, habían logrado un alto grado de acuerdo al interior de la comunidad.

Con posterioridad, se dicta la ley del 27 de diciembre de 1881 donde la legislatura autoriza al P.E. a «...hacer mensurar... las tierras ocupadas por las comunidades indígenas en todo el territorio de la Provincia» y nombrar «en cada comunidad una comisión compuesta de dos individuos de ella y del Vocal de Departamento encargado de la mensura», comisión que levantará el padrón, evaluará las mejoras, dividirá el terreno en lotes de campo y para villa, fijará el tamaño de los lotes de campo, y distribuirá gratuitamente los solares y el dinero resultante entre los comunarios. Este dinero provendrá de un remate público de todos los lotes de campo que se subastarán públicamente al mejor postor, y donde los antiguos comuneros sólo tendrán preferencia en posturas a la par. Es decir que éstos no sólo perderán el derecho a trabajar las tierras en común sino que sólo podrán ser propietarios de una parcela si

¹⁷ AHPC, Protocolos Notariales, Registro de Escribanos N° 4, 24 de noviembre de 1869, f. 127.

tienen el dinero suficiente para pagar su valor en el remate. Además, se les prohíbe recurrir ante la justicia.

Sin duda esta ley desconoce totalmente la dictada en 1867 y su decreto de 1869, al ordenar la subdivisión de la tierra en común y su remate al mejor postor, y reconociendo el derecho de los comuneros sólo en lo que hace a la adjudicación de un lote de villa y al pago de lo recaudado en el remate.

Todo indica que el estado comienza a actuar en forma inmediata sobre la comunidad de La Toma. Aparentemente esto cuenta con la anuencia del curaca Don Lino Acevedo; lo cierto es que todas estas decisiones políticas han llevado a una fractura dentro de la comunidad. Esto se nota cuando, en 1883, ante la inminente división de los lotes rurales¹⁸, el futuro remate de ellos y un aviso firmado por Lino Acevedo notificando la hora y fecha de asistencia para recibir los títulos de los solares de villa por parte de los comuneros, un grupo de gente asumiéndose como los comuneros damnificados presentan una protesta contra la intrusión por parte del Gobierno en sus derechos de propiedad y acusan que: «...Hoy se trata de despojarnos de nuestra tierra y nuestras casas, mañana puede ser, se nos quitarán nuestros hijos... a mérito de denominarnos indios, es decir, hijos de la humanidad, sin derechos, sin patria y sin hogar...». Alegan también que mantendrán su total desconocimiento de las acciones realizadas y por hacerse por parte del Gobierno y del curaca, al cual se le prohíbe actuar en representación de ellos.¹⁹

Las resistencias y dificultades se materializan en la imposibilidad de continuar con los trabajos de medición y repartición, como lo hace saber un comentario del diario local de 1883, al mismo tiempo que señala el interés especulativo que empieza a despertar la zona²⁰, ya que justamente en ese año comienzan a proyectarse los canales que proveerán de riego a los alrededores de la ciudad.

El emprendimiento de los políticos liberales no se detiene y, ya sin ninguna contemplación, sancionan la ley 1.002 del 28 de octubre de 1885, donde directamente la legislatura autoriza al P.E. a «expropiar en razón de utilidad pública» los terrenos de todas las comunidades indígenas de la provincia. También tendrá que ordenar la mensura, avalúo, pagar el valor de lo expropiado entre los antiguos comuneros y rematar las tierras al mejor postor por

¹⁸ Previa a la división se inicia en 1883 una mensura, en este caso firmada por Félix M. Olmedo. Se reconoce en ésta que, a pesar de las deficiencias de las mensuras practicadas en 1800 y 1820, hay que recurrir a ellas para establecer los términos de la concesión, aceptando a ésta «como comprensiva de una extensión de una legua de este a oeste y dos de norte a sur, aunque sin perjuicio de todo esto para la ocupación y uso de la propiedad se han extendido en el transcurso del tiempo los beneficiarios a límites mucho mayores en parte, especialmente hacia el oeste». DGC, Mensura Judicial S/A, Expediente 28, año 1883.

¹⁹ *El Eco de Córdoba* (en adelante EEC), 28 de agosto de 1883, n° 5872.

²⁰ EEC, 26 de octubre de 1883, n° 5921.

medio de la Mesa de Hacienda.²¹ La antigua Comisión queda con sus atribuciones totalmente recortadas y los comuneros son expropiados en conjunto.²²

Las palabras del Ministro de Gobierno, Ramón J. Cárcano, sintetizan la opinión del oficialismo sobre esta forma de posesión y el proyecto que se tiene para esas tierras, y expresa: «Estas comunidades son estanques de barbarie en medio de la población civilizada. Se limitan a cultivar la tierra en la cantidad necesaria para asegurar los alimentos durante el año... Dividir la propiedad común, señalar a cada comunero el lote que le corresponde, o, si esto no es posible, enajenarlo en remate público y distribuir el dividendo, es entregar al cultivo una superficie de tierra e incorporar al trabajo y movimiento general a una agrupación de hombres útiles, esterilizados por la atmósfera de quietud e inmovilidad en que se desenvuelven».²³

En 1885 ya se había iniciado una segunda mensura a cargo de Quintiliano Tizeira, ante la suspensión de la primera iniciada en 1883, dando una superficie de 83.354.134,98 metros cuadrados (más de ocho mil hectáreas), sin incluir la de la villa y las pretensiones de linderos.²⁴ En base a esta operación se efectuó la tasación correspondiente, que sumó 45.873 \$ m/n, sin incluir las mejoras existentes.²⁵ En esta instancia, el comisionado oficial, Alejandro Vieyra, consideró demasiado alta la valuación siendo terrenos «en parte malísimos, sin monte y lo que es peor sin agua, pues se consigue en gran profundidad recién a las cien o más varas», la que se justificaba «agregaba» contemplando las expectativas de riego provenientes de los canales en proyección.²⁶

En 1886 ya está en plena aplicación la ley. El 12 de agosto de 1886 se acuerda y decreta autorizar a la comisión encargada para entregar a los comuneros un dividendo provisorio de \$ 40 m/n por cada derecho.²⁷ Por una nota posterior, relativa a lotes sin adjudicar, se calcula en \$ 80 el dividendo total que corresponda a cada uno.²⁸

²¹ Leyes de la Provincia de Córdoba, Años 1883 a 1886, Tomo VII, pp. 190-191.

²² El término «expropiación» nos indica que el estado está reconociendo la propiedad legal por parte de los comuneros.

²³ Memoria del Ministro de Gobierno, Justicia y Culto de la Provincia de Córdoba, 1886/87, *op. cit.*

²⁴ Su equivalencia es de tres leguas, ciento veinte y ocho cuadradas, nueve mil ciento veinte y cuatro varas, setenta y una centívaras. Los terrenos en conflictos eran con la testamentaria del finado Ramón Gil Navarro y los Sres. Lezama y Yofre. DGC, Mensura Judicial S/A, Expediente 29, 1885.

²⁵ La escritura de transferencia extendida por el Curaca Lino Acevedo al Ministro de Hacienda de la Provincia se efectivizó el 30 de abril de 1886. AHPC, Protocolos Notariales, Registro de Escribanos n° 2, 1886, f. 330.

²⁶ AHPC, Juzgado de 2° Nominación en lo Civil, Año 1886, Leg. 5, Exp. 2.

²⁷ *El Interior* (en adelante EI), 12 de agosto de 1886, n° 1756.

²⁸ Nota firmada por Belisario Caraffa, presidente de la Comisión Sindical del Pueblo de la Toma. AHPC, Sección Gobierno, Tribunales Jueces, 27 de enero de 1887, Tomo 15, f. 143.

Como respuesta a esta expropiación, las protestas de los perjudicados se presentan con más regularidad en la prensa católica. El ejemplar del 1° de mayo de 1886 de *El Eco de Córdoba* denunciaba que la comunidad no había autorizado a nadie para vender sus terrenos y a los compradores que ésta no reconocería título alguno de propiedad otorgado por el Gobierno. A escasos días, el editorial titulado «Los indios invadidos por los indios», señalaba que «...Miguel Juárez Celman, con todos sus miembros de la legislatura de 1881, y el cuerpo de comisionados y agentes que han despojado a aquellos ciudadanos de su propiedad, fueron los verdaderos indios que invadieron con el derecho del más fuerte los dominios patrimoniales de los más débiles». Y además reconocía que «no sólo se despoja a los propietarios de su legítimo patrimonio sino que también se les prohíbe recurrir a los tribunales a ejercitar las acciones que les competen...».²⁹

Las diferencias de criterios también se sucedieron dentro del mismo gobierno y no es casual la renuncia del fiscal de Gobierno y Tierras Públicas, Dr. P. Julio Rodríguez, quien se negó a firmar las escrituras de remate otorgadas por la Mesa de Hacienda.³⁰ Es significativo que en 1888, para llevar a cabo la mensura y división de las comunidades indígenas de Soto y de San Marcos (Dpto. Cruz del Eje), se actuara de conformidad a la primitiva ley de 27 de diciembre de 1881, «que es más practicable y consulta mejor los intereses de los comuneros», como cita el respectivo decreto.³¹

Más allá de las protestas y reclamos presentados en la prensa católica y su posible influencia en los funcionarios, hubo una acción directa por parte de los comuneros para impedir la concreción de las operaciones y medidas emprendidas por el Gobierno.

La resistencia dificultó la confección de los padrones, lo que no fue tarea fácil para los distintos comisionados. Los comuneros no acudían en los plazos establecidos y fue necesario fijar nuevas fechas, contemplando siempre una décima parte para los reclamos de la población ausente. Por decreto del 12 de julio de 1888 se procedió a la formación de un segundo padrón, tomando en cuenta los individuos reconocidos como comuneros mayores de cuatro años. El decreto de junio de 1889 ampliaba el plazo a quince días más para que los comuneros del primer padrón acudan a hacer valer sus derechos; a pesar de los esfuerzos de la comisión sindical, se reconocía que, pese a su efectividad, «aún no es posible terminar los arreglos convenientes por la morosidad y resistencia con que los comuneros se oponen al cumplimiento de la ley».³² Todavía en 1889 el Gobierno declaraba que de los 1285 comuneros

²⁹ EEC, 1° y 4 de mayo de 1886.

³⁰ EEC, 12 de mayo de 1886.

³¹ *El Porvenir* (en adelante EP), 20 de abril de 1888, n° 459.

³² CLDPC, Año 1889, Tomo 16, p. 139.

registrados en el primer padrón, 1003 habían sido adjudicatarios de su lote de villa y 282 comuneros todavía no se habían hecho presentes; sólo 800 personas se presentaron a cobrar el importe por su acción de campo (\$ 80 por lote).³³ Nosotros entendemos que el no cobrar el dinero por la expropiación pudo ser una forma de reserva de derechos para acudir en un futuro ante la justicia.

Otros inconvenientes se sucedieron al negarse los comuneros a aceptar la apreciación de sus mejoras, ante lo cual se recurrió al desalojo forzoso, al arresto temporario y a las inhibiciones al comunero oponente. Se publicó inclusive en la prensa una lista de los comuneros que no aceptaban la apreciación de sus mejoras. Se ordenaba por esto el desalojo inmediato de sus posesiones para ser entregadas a los compradores del Gobierno.³⁴

Estos son los documentos que hemos logrado recopilar sobre las leyes y decretos dictados y aplicados a las comunidades de indígenas en la segunda mitad del siglo XIX en Córdoba. Entendemos que si bien todas las medidas gubernamentales demuestran una actitud general de desconocimiento de los antiguos derechos de los pueblos indígenas por parte de todos los grupos políticos que han gobernado sucesivamente esta provincia, hay diferencias bastante marcadas entre unos y otros, donde sobresale el carácter más negociador y respetuoso de aquéllos de fines de 1860 y el más autoritario de los gobernantes del 80.

Sobre las formas de organización interna de estas comunidades indígenas poco hemos podido averiguar. Sólo hemos encontrado documentación superficial que nos permite entrever la presencia de un curaca, su capacidad de liderazgo en un período y su deslegitimación años después; pero todo parece indicar la existencia de un conjunto de pobladores con clara conciencia de sus derechos, de sus objetivos y con capacidad para enfrentar situaciones conflictivas.

Análisis del remate de las tierras de La Toma

Intentamos concluir nuestro análisis con el estudio de todas las compraventas registradas en notarías sobre tierras del Pueblo de La Toma durante la década de 1880 a 1890, las que incluirán tanto las transferencias antes de la expropiación como el remate y las ventas ocurridas en los cuatro años posteriores. Este punto permitirá sustentar nuestra afirmación de que la maniobra del estado provincial apuntaba a colocar en el mercado inmobiliario una can-

tividad de lotes ahora mensurados, con el beneficio de acceder a la propiedad con precios de remate.

Del total de escrituraciones de transferencias de terrenos urbanos realizados en la década de 1880/90, La Toma ocupa el tercer lugar, después del Centro y de San Vicente. La superficie afectada en esas transferencias alcanzó la mayor proporción en comparación con los otros barrios -12193 hectáreas, mientras que las operaciones de Suburbios Norte involucraron en el negocio inmobiliario 8284 hectáreas. Con respecto al capital movilizado sólo representó el 4,87 % del total invertido en tierras del período, movimiento inmobiliario que se inicia a partir de 1886. Estos porcentajes y proporciones nos están indicando la transferencia de muchas propiedades de extensas superficies a muy bajo costo.³⁵

La Mesa de Hacienda, entidad encargada del remate de estos terrenos, transfirió, según registra nuestra base de datos, 7689 hectáreas aproximadamente. El Gobierno recibió en estas operaciones tres veces más que lo que había erogado en la expropiación.

Varios agentes inmobiliarios, que operaban en distintos sectores de la ciudad, fueron los adquirentes de los lotes de campo sacados en remate por la Mesa de Hacienda. Sus apellidos son reconocidos en el ámbito social, político y comercial de Córdoba. Entre ellos, mencionamos a Ismael Galíndez, presidente de la Cámara de Diputados a fines de la década de 1870,³⁶ quien compró en octubre de 1886 siete lotes que sumaron 1267 hectáreas, superficie relevante si tenemos en cuenta las 8335 de la totalidad de la posesión comunal. También son significativas por la dimensión de los lotes las compras de Manuel Mota, las de Alejandro Vieyra, y las de la sociedad conformada por Juan José Pitt, Felipe Centeno y Luis Revol.

Es también Ismael Galíndez uno de los mayores inversionistas (más de \$ 10.000 oro), como así también Mariano de Goycochea, ya sea individualmente o en sociedad con Pablo Cottenot. Entre los inversores de \$ 10.000 y \$ 5.000 oro, figura la sociedad entre Juan José Pitt, Luis Revol y Felipe Centeno. Todos los nombrados ocupan cargos públicos y están dedicados al negocio inmobiliario en distintas zonas de la ciudad; Martín Romero, en cambio, es un comprador y vendedor de lotes de la villa de La Toma que tiene acceso como comunero al negocio. En otro nivel (\$ 5.000 a \$ 1.000 oro) se

³³ AHPC, Sección Gobierno, 25 de junio de 1889, f. 42.

³⁴ EI, 15 de julio de 1886, n° 1732; EP, 7 de octubre de 1886, n° 11, 26 de octubre de 1886, n° 24 y 6 de noviembre de 1886, n° 36.

³⁵ María Cristina Boixadós y Eloísa Gabetta, *La expansión urbana y las transacciones inmobiliarias en el caso de la ciudad de Córdoba, 1880-1890*, tesis de licenciatura, Escuela de Historia, Universidad Nacional de Córdoba, 1984, p. 74 y apéndice. Es conveniente aclarar que en ese estudio, como en el presente, se ha trabajado con precios deflactados a pesos oro, evitando así los efectos de la inconvertibilidad decretada a partir de 1885 y de la inflación posterior.

³⁶ Agustín Rivero Astengo, *Juárez Celman, 1844-1909. Estudio histórico y documental de una época argentina*, Buenos Aires, Guillermo Kraft, 1944, p. 93.

encuentra Alejandro Vieyra, Carlos Cassaffousth, Aureliano Bodereau, Quintiliano Tizeira, funcionarios también del Gobierno, íntimamente relacionados con la enajenación de los terrenos comunales.

El 3,4 % -18 personas y/o sociedades de las 520 identificadas como compradoras- movilizan el 42 % del total de los montos de compra.

En la nómina de vendedores también es Ismael Galíndez quien figura en primer orden, teniendo en cuenta el monto de los valores de venta, superando ampliamente los valores recibidos por la Mesa de Hacienda. Entre las personas que componen esta lista se registran la sociedad de Juan José Pitt, Luis Revol, Felipe Centeno; Carlos Cassaffousth, Pablo Cottenot y Martín Romero.

Son también 18 personas y/o sociedades (el 2,8 % del total de vendedores) que han movilitado el 56 % del total de los montos de ventas de todo el período.

Las fuentes relevadas y el seguimiento particular de algunas transferencias nos permitió hacer un estudio de casos, contemplando distintas características del inversor; aquellos que identificamos como agentes inmobiliarios, Ismael Galíndez y Carlos Cassaffousth; otros, como inversionistas en la zona, Alberto Roorda Smith Gil; otros, como funcionarios, Alejandro Vieyra; y como «partícipe» de la comunidad, Martín Romero.

La actividad inmobiliaria de Ismael Galíndez, que se extiende a otros sectores de la ciudad, como el loteo del Pueblo La Unión y San Vicente, se presenta como un claro ejemplo de negocio de tierras. Compra en remate público lotes de campo a la Mesa de Hacienda apenas sancionada la ley y adquiere a sus respectivos comuneros, en forma conjunta, 127 derechos de villa y de campo. En estas operaciones de compra invirtió \$ 26.897 oro (\$ 14.602 oro correspondientes a los lotes de campo y el resto a los lotes de villa).

A partir de 1887 no realiza otra operación de compra, y se ocupa de vender parte de sus lotes de campo en fracciones menores a personas no identificadas en alguna actividad, con excepción de la venta realizada a Telasco Castellanos, a Mariano de Goycochea y a la firma Mackay, Munro, Duncan y Baker. En estas operaciones referidas exclusivamente a lotes de campo ganó hasta 1890 siete veces el valor de su inversión (\$ 101.518,17 oro).

El beneficio económico se evidencia aún más al seguir los valores de transferencia de un mismo lote. Al adquirir Galíndez los lotes de campo al Gobierno, el precio promedio de la hectárea oscilaba entre \$ 4 y 8 oro, con excepción de la del lote 17 que se cotizó a \$ 36 oro. Cuando a los seis meses vendió parte del lote 55, la cotización de la hectárea alcanzó \$ 37, en setiembre de 1888 \$ 40 oro y en noviembre del mismo año \$ 67,5.

En el caso del lote 56, podemos ver la depreciación del valor de la hectárea como consecuencia de la crisis de 1890. Había tenido una valorización simi-

lar al anterior, pero en diciembre de 1890 el precio de la hectárea descendió a \$ 19,3 oro, lejos de los \$ 41 oro en que se había cotizado en noviembre de 1888.

Llama la atención el enorme valor de la hectárea del lote 17, cuando vende en noviembre de 1888 a Mariano de Goycochea una fracción a \$ 592 oro la hectárea. Posiblemente su proximidad a la zona urbanizada y algunas mejoras incidan en esta mayor cotización.

Los adquirentes de los lotes de villa vendidos por Galíndez son generalmente personas no reconocidas en el negocio inmobiliario, con excepción de Martín Romero, quien como ya señalamos se dedica a transferir terrenos de La Toma.

En el caso de Carlos A. Cassaffousth vale la pena apuntar su desempeño como ingeniero municipal primeramente, y luego como director de las Obras de Riego. Sus compras son exclusivamente lotes de villa y se inician en 1884, celebrándose con comuneros y, principalmente, con Martín Romero. Según la base de datos compra, entre 1884 y 1887, 28 lotes de villa a \$ 4.362 oro a un promedio cada uno de \$ 100 y \$ 150 oro, con excepción de los comprados en 1888 que varían entre \$ 400 y \$ 800 oro. En 1889 vendió esta misma cantidad de lotes a \$ 13.028 oro, triplicando el valor de su inversión. Pero además obtuvo en la venta de ocho casas -construidas en la manzana 124 (h) y 132 (a)-, \$ 22.221, cuyo precio del metro cuadrado osciló entre \$ 15 y 21 oro.³⁷

Todo parece indicar que Cassaffousth fue un intermediario en el negocio de los lotes de villa de la comunidad, vendiendo en muchos casos a personas que están en el negocio y no son por ende, propietarios definitivos.

Entre los que figuran repetidamente como comprador está Alberto Roorda Smith Gil, que pareciera dedicado a invertir en los lotes de villa de la comunidad. Compra desde junio de 1886 a distintos comuneros, sin especificar, en algunos casos, sus dimensiones y ubicación, entre \$ 80 a \$ 200 oro el lote. Las primeras ventas las realiza en octubre de 1887 a \$ 740 oro el lote y los cotiza aún más, en el caso de ser sus adquirentes otros agentes inmobiliarios, como, por ejemplo, Cassaffousth.

³⁷ Las casas fueron levantadas por el Banco Constructor, entidad surgida también en esos años en donde se encontraban importantes agentes inmobiliarios dentro de su directorio. El contrato, del 21 de febrero de 1889, aunque no parece ser el definitivo, estipulaba que el Banco se comprometía a construir ocho casas en la calle Juárez Celman, sitio H de la manzana 124, de 1250 metros cuadrados, según el pliego de especificaciones, a entregarse a los seis meses de la provisión del terreno por parte del interesado, en este caso, Cassaffousth. Éste abonaría \$ 30.474 m/n (21.930 pesos oro) de los cuales \$ 23.220 m/n corresponden a la edificación y el resto a los intereses. AHPC, Protocolos Notariales, Registro de Escribano n° 3, 21 de febrero de 1889, f. 169.

Para fines del período -1890- ha comprado 39 derechos de villa a \$ 3.937 oro y ha vendido once derechos recibiendo \$ 6.772. Es por lo tanto un pequeño intermediario en el negocio de los lotes de villas que transfiere a grandes compradores y a pequeños propietarios, quedándose a fines del período con mas de dos tercios de lo que compró.

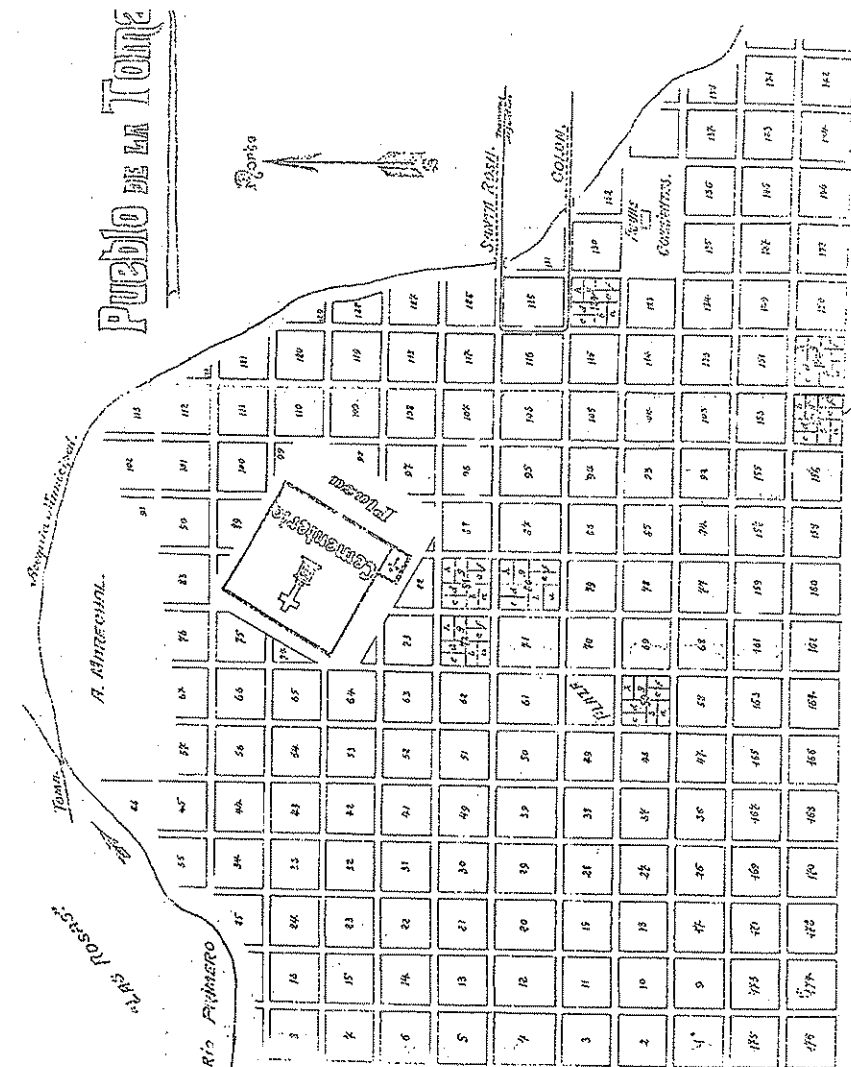
El caso de Alejandro Vieyra se puede caracterizar como un ejemplo de acumulación de tierra, en este caso, de terrenos de campo de la comunidad. Es interesante remarcar que actuó como comisionado oficial entre el Gobierno y la comunidad, entre otros cargos, y en esa función expresó que la cotización del precio de expropiación era demasiado elevada y no se justificaba ante la mala calidad de los terrenos. Sin embargo, no perdió oportunidad de adquirir por la Mesa de Hacienda enormes propiedades. Compra, en octubre de 1886, cinco lotes de campo que sumaron 892 hectáreas 3.500 metros cuadrados, a \$ 4.399 oro, cotizándose la hectárea entre \$ 4 y \$ 6 oro. En la única venta que realiza en diciembre de 1887 de una fracción de un lote, llega a cotizar \$ 44 oro la hectárea. No se registra hasta 1890 otra venta concertada a su nombre, por lo que se nos presenta como un caso de inversionista a largo plazo.

Martín Romero, como comunero de La Toma, inicia sus compras apenas promulgada la ley de 1881, aunque esta operación se escrituró con posterioridad. Entre 1885 y 1889 compra a distintos comuneros pero también a inversores inmobiliarios, -entre ellos a Ismael Galíndez y otras personas reconocidas del medio local, como Cesáreo Ordoñez, Julio Maldonado, Ramón Brandan- 39 lotes de villa, en algunos casos sin especificar su designación y superficie. Compra también lotes de campo a la Mesa de Hacienda. Invierte en estas compras \$ 6.619 oro.

Entre diciembre de 1886 y enero de 1890 vendió mas de lo que aparentemente se escrituró como compra, registrándose entre sus adquirentes agentes inmobiliarios como Cassaffousth y Juan José Pitt; firmas comerciales (Ferrero y Faletti) y comuneros. Sus ventas le aportaron \$ 24.714 oro, triplicando su valor de compra.

Entonces, cuando nos preguntamos quiénes fueron los beneficiarios de esta medida expropiatoria, es fácil responderse al identificar los apellidos de funcionarios y profesionales -ingenieros, agrimensores, contadores-, que se desempeñan en los distintos ámbitos de la ciudad y la provincia. Una lectura minuciosa del Plano del Municipio de 1893 permite conocer los nuevos propietarios de la antigua comunidad indígena, al especificar los nombres, número y superficie de los lotes.

Podemos decir que la forma en que se desarticuló la posesión comunal tuvo dos instancias. Primero, aquella en que los comuneros se desvincularon de un bien rural sin delimitación ni designación, por lo que es común encontrar en



Plano de la Villa de La Toma, circa 1900, AHPC.

la escritura de transferencia la leyenda «me corresponde como comunero», «lo hube por herencia de mi esposo» o «de mi hijo». Y una segunda forma, cuando la Mesa de Hacienda se ocupa de la venta de los lotes de campo, una vez practicada la mensura. Además de agentes inmobiliarios, comerciantes y funcionarios que vieron las perspectivas del negocio, hubo también comuneros que adquirieron lotes rematados por la citada institución. Éstos son, por lo general, vecinos de Suburbios Sud Oeste y muy rara vez específica si son comuneros.³⁸

Los resultados de la enajenación a nivel urbanístico se materializaron en la delimitación de la villa con 173 manzanas, que según la ley de 1881 serían de cien metros por costado, separadas por calles de quince metros y divididas en solares de 25 metros por el fondo que corresponda, reservándose el lugar para plaza, casa municipal, iglesia, policía y demás establecimientos públicos.³⁹

Sin embargo, el equipamiento y los servicios urbanos fueron precarios y escasos. El sector contaba con una escuela desde los años setenta, dependiente de la Municipalidad, con 97 alumnos. En 1885 se contabiliza una escuela de varones y otra nocturna, con un total de 157 escolares y en 1895 ya existía una escuela de mujeres, dando cabida a 66 niñas. El Intendente en 1889 reconocía lo inapropiado del edificio al contar con una sola pieza, «que aunque de regulares dimensiones es insuficiente para el número de alumnos», que eran de 80 por turno.

Aunque estuvo comunicada con el centro de la ciudad por caminos y puentes que cruzaban la Cañada, el servicio de transporte se demoró en recorrer la zona. En 1884/86 la Municipalidad adjudicó a la empresa Benjamín Domínguez la línea del tranvía a caballo hasta el cementerio, con dos ramales, uno por la calle Santa Rosa y otro por la actual Avenida Colón.

El agua provenía generalmente de pozos, aunque también se proveían directamente del río. Para 1889 el sector tenía sólo diez cuadras empedradas y no contaba con ningún tipo de alumbrado público.

Los censos de 1895 y 1906, que son los primeros que identifican el sector, permiten evaluar a nivel demográfico los resultados de la desmembración de la comunidad. En este último documento se señala que La Toma: «es el único de los barrios adyacentes a la ciudad que ha quedado casi estacionario, pues sólo acusa un aumento de la cifra de 199 habitantes sobre lo que le daba el censo de 1895: 687 habitantes».⁴⁰ Cifras notoriamente menores si las compa-

³⁸ El 22 de diciembre de 1888 la Mesa de Hacienda vendió el lote 25 (44.115 metros cuadrados) a una comunera, Catalina López de Quevedo, por \$ 319,99 m/n.

³⁹ Referencia de Norma Riquelme de Lobos.

⁴⁰ *Censo General de Población, Edificación, Comercio, Industria, Ganadería y Agricultura de la ciudad de Córdoba, levantado el 31 de agosto al 1 de setiembre de 1906*, Córdoba, Establecimiento Gráfico La Italia, 1910, p. XVI.

ramos con el número de comuneros empadronados como jefes de familia a mediados de la década de 1880 y que se contradice con la apreciación de 1878 proveniente del Jefe de Policía, que señalaba que la villa tenía cuatro manzanas y dos leguas muy pobladas.⁴¹

Más allá de pensar el proceso de expansión de las ciudades latinoamericanas como de «singular aventura», en palabras de José Luis Romero, hubo en esta transformación de posesión comunal a propiedad privada, intereses bien definidos por parte del gobierno y de los particulares, que fueron los hacendados y partícipes de esa aventura. Intereses sustentados dentro de una posición política e ideológica, que puede ser objeto de futuras investigaciones, limitándonos a señalar aquí la forma autoritaria de proceder por parte del Estado Liberal, desestructurando un sistema comunal de propiedad, «estanque de barbarie en medio de una población civilizada».

BIBLIOGRAFÍA

- Alvarez, José M., 1896, *La lucha por la salud. Su estado actual en la ciudad de Córdoba*, Buenos Aires, Imprenta Biedma e hijos.
- Arcondo, Aníbal, 1992, *El ocaso de una sociedad estamental, Córdoba entre 1700 y 1760*, Dirección General de Publicaciones, Universidad Nacional de Córdoba.
- Bischoff, Efraín U., 1986, *Historia de los barrios de Córdoba, sus leyendas, instituciones y gentes*, Córdoba, B. Editores.
- Boixados, M. Cristina y Gabetta, Eloisa, 1984, *La expansión urbana y las transacciones inmobiliarias en el caso de la ciudad de Córdoba, 1880-1890*. Tesis de Licenciatura, Fac. de Filosofía y Humanidades, Universidad Nacional de Córdoba.
- Boixados, M. Cristina y Gabetta, Eloisa, 1987, «Crecimiento urbano y transacciones inmobiliarias. El caso de la ciudad de Córdoba entre 1880/1890», *Revista de Economía y Estadística*, Cuarta Época, Año XXVI, N°1, (junio de 1985). Fac. de Cs. Económicas, Universidad Nacional de Córdoba.
- Boixados, M. Cristina, 1990, «El financiamiento de la expansión urbana a través de la documentación del Banco de la Provincia de Córdoba. 1880/1895» *Revista de Economía y Estadística*, Cuarta Época, Años XXVII al XXX (1986-1989) Fac. de Cs. Económicas, Universidad Nacional de Córdoba.
- Boixados, M. Cristina, 1997, *Crecimiento urbano en un período de expansión económica, Córdoba. 1870/1895*. Tesis Doctoral. Fac. de Filosofía y Humanidades. Universidad Nacional de Córdoba.
- López Cepeda, Manuel, 1952, *Mi amigo, el oligarca y otros relatos de Córdoba, la vieja*. Córdoba, Imprenta Selva.

⁴¹ Memoria presentada a la Honorable Legislatura de la Provincia de Córdoba por el Ministro de Gobierno, Dr. Miguel Juárez Celman, 1878.

- Platt, Tristán, 1982, *Estado y Ayllu*, IEP.
- Punta, Ana I., «Relación entre sociedad indígena y sociedad colonial: encomiendas y pueblos de indios en la Córdoba del Siglo XVIII» (inédito).
- Punta, Ana I., 1997, *Córdoba borbónica. Persistencias coloniales en tiempo de reformas (1750 y 1760)*. Dirección General de Publicaciones. Universidad Nacional de Córdoba.
- Río, Manuel E., 1900, *Las finanzas de Córdoba en los últimos veinte años*, Publicación de la Dirección General de Estadística de la Provincia de Córdoba, Año II.
- Rivero Astengo, Agustín, 1944, *Juárez Celman, 1844-1909. Estudio histórico y documental de una época argentina*. Buenos Aires. Guillermo Kraft.
- Rojas de Villafañe, Emilio, 1976, *La economía de Córdoba en el siglo XIX*, Publicación de la Revista de Economía del Banco de la Provincia de Córdoba, Córdoba.
- Romero, José L., 1976, *Latinoamérica: las ciudades y las ideas*. Buenos Aires, Edit. XXI.