

LA ESPECIALIZACIÓN VITÍCOLA Y EL DESARROLLO DEL MERCADO DE TIERRAS AGRÍCOLAS EN LA PROVINCIA DE MENDOZA (ARGENTINA), 1870-1910

Rodolfo Richard-Jorba*

Resumen

Desde finales del siglo XIX, el proceso de modernización en Mendoza tuvo como eje el desarrollo de un sistema agroindustrial destinado a producir vino en gran escala para el mercado nacional, que reemplazó a una economía basada en la exportación de ganado a Chile. La instalación de la idea de que la tierra era una mercancía susceptible de ser producida y comercializada fue un factor clave para el desarrollo capitalista.

El trabajo muestra el funcionamiento de la oferta-demanda de tierras y los modos en que se produjo el espacio agrícola, los actores que intervinieron y el rol desempeñado por el Estado en la dinamización del mercado inmobiliario rural, como prerequisite para la especialización vitícola. El gran cambio económico y espacial generado por la vitivinicultura contribuyó a complejizar la sociedad, no obstante lo cual, ciertas estructuras se mantuvieron, reflejando en el espacio geográfico fuertes relaciones jerárquicas.

Palabras clave: viticultura - mercado inmobiliario - modernización

Abstract

Since the end of the XIX Century, the process of modernization in Mendoza, had as its principal aim the development of an agroindustrial system intended to produce wine at great scale for the national market. This fact substituted an economy based in the exportation of cattle to Chile. The idea that the land was susceptible of being exploited and sold helped the development of capitalism.

This work shows the functioning of how the supply and demand of the lands operates and the modes in which the agricultural space appeared. It also shows the action of the actors and the role played by the State in the dinamization of rural real state market as pre requisite for the growing specialization. The great spacial and economical change generated by viticulture contributed to complicate the present society. Nevertheless some structures remained, reflecting strong hierarchical relationships in the geographical space.

Key words: viticulture - real state market - modernization

* INCIHUSA (CONICET) e Instituto de Geografía, Universidad Nacional de Cuyo. Dirección postal: CRICYT - Casilla de Correo 131, 5500-Mendoza. Correo-e: richard@lab.cricyt.edu.ar

Un panorama introductorio: de la ganadería a la vitivinicultura

Localizada en la franja occidental de la Argentina, en un ambiente semiárido (200 mm. de precipitación anual), la actual provincia de Mendoza dependía del comercio, desde los tiempos coloniales, para una evolución positiva de su economía. Su reducido espacio valorizado, el oasis Norte¹ (Fig. N° 1), debía generar excedentes agrícolas que justificaran el alto costo del riego artificial y aseguraran rentabilidad a los establecimientos rurales. Los campos del semidesierto y los valles montañosos tenían una economía complementaria. La ciudad de Mendoza fue el núcleo desde el cual diferentes grupos sociales organizaron el territorio mendocino y construyeron un ámbito regional amplio mediante la vinculación mercantil con zonas trasandinas, pampeanas, litoraleñas y norteñas.

Entre las décadas de 1850 y 1870 la economía estaba organizada en torno del engorde y exportación de ganado a Chile y la producción de harinas para los mercados de las provincias orientales. Además, la ciudad de Mendoza utilizaba su tradicional posición nodal desarrollando el comercio interregional y la actividad transportista, lo cual permitió una considerable acumulación local de capitales y un crecimiento económico sostenido.² El espacio agrícola tenía una organización jerárquica y funcional que respondía plenamente al vigente modelo de ganadería comercial con agricultura subordinada.

En el interior del oasis, las grandes propiedades eran las *haciendas*. Unidades productivas relativamente complejas, abastecían los mercados de la campaña o la capital, pero su actividad principal era el cultivo de la alfalfa para engordar el ganado antes de su exportación a Chile, por lo que estos establecimientos eran la fuerza motriz económica de la provincia. Las *estancias*, más simples, se dedicaban a la cría muy extensiva de ganado en campos fuera del oasis, en la llanura o la montaña y tenían pequeñas porciones valorizadas construidas en puntos con disponibilidad de agua. En el sur de la provincia las estancias conformaron, hasta 1879, un *frente pionero* sobre una frontera interior en movimiento. En suma, la función de las estancias era criar parte del ganado que se terminaría en los alfares de las haciendas. Esta división del trabajo se originaba en la ciudad. En efecto, la estructura espacial no era sino el reflejo del funcionamiento de la sociedad regional. Los grupos dominantes³ tenían residencia mayoritariamente urbana y desarrollaban en la ciudad e inmediaciones sus principales actividades económicas y políticas.

¹ Este espacio reunía poco más de 80.000 ha. cultivadas —un 90% con alfalfa— hacia 1875 (Rodolfo Richard-Jorba, *Poder, Economía y Espacio en Mendoza, 1850-1900*, Mendoza, Fac. de Filosofía y Letras-UNCuyo, 1998, p. 99). El oasis Sur, San Rafael, fue un fortín militar, fundado en 1805, que hasta la campaña contra las comunidades indígenas emprendida por el Estado nacional en 1879 sólo tenía unas 3.000 ha. cultivadas. Su valorización y expansión avanzó en los 90 y se afianzó con la conexión ferroviaria en 1903.

² *Ibidem*, pp. 36 y 129.

³ Grupo dominante o élite son términos que empleamos indistintamente para referirnos a los actores que con su poder y prestigio controlaban la economía y la sociedad. De tal grupo provenían los agentes, nativos de la provincia o del país, que accedían al poder político.

Los más encumbrados actores eran los denominados *comerciantes integrados*, quienes controlaban el negocio de la exportación ganadera y todas las etapas previas, sin excluir el transporte de los animales. Normalmente eran grandes propietarios de haciendas y estancias, en Mendoza y también en otras provincias productoras de ganado, de modo que ejercían fuerte influencia sobre el territorio en el que se desarrollaba el circuito mercantil ganadero. En su origen fueron hacendados o comerciantes o ambas cosas, pertenecían a la élite y tenían fuertes vínculos económicos y sociales con Chile. Al manejar la exportación, eran quienes introducían la moneda metálica en la provincia. En consecuencia, controlaban la oferta monetaria y el crédito informal, que era predominante, con lo cual subordinaban a distintos sectores sociales urbanos, como los comerciantes.⁴ Desde su actividad mercantil, que los relacionaba con otros centros urbanos, articularon intereses de diversas regiones.

Muchos de los *productores no integrados* también integraban la élite. Eran actores con cierta autonomía, nacida de su condición de propietarios (también arrendatarios) de haciendas y estancias. Criaban o engordaban ganado propio o cultivaban alfalfa para prestar el servicio de talaje, pero no participaban de la exportación. Los *productores de alfalfa* y los *criadores* estaban en la base de los grupos propietarios y su actividad económica se reducía a la cría de animales o al cultivo de la forrajera. Los más pequeños tenían mayor vulnerabilidad, pues sus ingresos dependían de las oscilaciones del mercado chileno. Por último, más del 50% de la población activa estaba compuesta por peones y jornaleros que trabajaban precariamente en el sistema productivo rural y urbano. En 1869 eran 8.699 personas.

Desde la segunda mitad de los 70 comenzó la decadencia del modelo ganadero por la confluencia de factores internos (el desarrollo agrícola pampeano, las construcciones ferroviarias, etc.) y externos (depreciación e inconvertibilidad del peso chileno, caída de la demanda de ganado, etc.). Un cultivo mendocino de raigambre colonial, la vid, fue elegido como la alternativa más conveniente para reiniciar el crecimiento, aprovechando el incremento de la demanda nacional de vinos generada por la inmigración y la grave crisis de la vitivinicultura europea provocada por la invasión filoxérica. Se generó entonces un cambio productivo y tecnológico *revolucionario* (técnicas y escalas de producción, uso exclusivo del suelo, intensificación del trabajo, etc.), incontenible desde la década de 1880, acompañado por una profunda transformación de los espacios valorizados y por nuevas construcciones territoriales que ampliaban los oasis.

Si aceptamos que la población se asienta y se articula en el espacio geográfico en función del proceso productivo, los cambios que éste registre serán determinantes en los procesos de transformación del asentamiento humano y la consecuente articulación territorial.⁵ El desarrollo que experimentó la vitivinicultura desde mediados de la década de 1870, vertiginoso desde 1884, montado con criterios capitalistas, condujo no sólo a la modificación del paisaje agrícola, caracterizado cada vez más por la presencia excluyente del viñedo y las bodegas, sino, esencialmente, a la formación de una economía regional que hoy da identidad nacional e internacional a Mendoza. De modo que el capitalismo que avanzaba sobre el espacio nacional, y que tomaría forma en Mendoza con el

⁴ Rodolfo Richard-Jorba, *Poder, Economía...*, op.cit.

⁵ Joan Eugeni Sánchez, *Espacio, Economía y Sociedad*, Madrid, Siglo XXI, 1991, p. 102.

desarrollo agroindustrial, sería el motor del cambio territorial y del mercado de tierras que le daría sustento.

Los factores que intervinieron en aquella transformación, estaban vinculados con la inserción de la Argentina en el sistema económico global que construía el capitalismo industrial decimonónico hegemónico por Gran Bretaña. Inserción periférica del país posibilitada por el progreso en la tecnología del transporte marítimo y por la necesidad de las economías industrializadas de abrir nuevos mercados para sus manufacturas. Como contrapartida, debía valorizarse el espacio pampeano, especializándolo como proveedor de materias primas agropecuarias, para lo cual se requerirían ingentes inversiones en infraestructura ferroviaria y un poblamiento acelerado con la incorporación de fuerza de trabajo excedente de los países centrales, a cuyo cargo estaría el desarrollo agrícola argentino. Es decir, el capitalismo en el país se asimilaba al internacional y se gestaba en paralelo con la organización y expansión de un poder central que culminaría hacia 1880 con la consolidación del moderno estado-nación argentino.

En consecuencia, durante las tres últimas décadas del siglo XIX, se diseñó y consolidó en Mendoza un nuevo modelo de crecimiento basado en la vitivinicultura, cuyas características económicas y sociales básicas permanecieron casi inalteradas hasta un pasado reciente. El mejoramiento técnico posibilitó el desarrollo del cultivo del viñedo y abrió el camino para la conformación de un sistema agroindustrial impulsado por la gran bodega mecanizada, orientado al mercado interno y perfectamente integrado en un nuevo espacio funcional que vinculó a Mendoza con el resto del territorio nacional y, en una escala mayor, con el espacio económico global.⁶

La modernización del viñedo comenzó lentamente en los 70 con decisiones adoptadas desde el poder político por un núcleo innovador —de origen mercantil urbano e ideología liberal—, que impuso su hegemonía dentro del grupo dominante. La promoción estatal, materializada en exención de impuestos provinciales desde 1881, provocó un crecimiento exponencial de la viticultura. Entre ese año y 1900 se iniciaron 2.900 viñedos modernos, siete que cubrían más de 17.000 hectáreas con el exclusivo cultivo exigido por las leyes, lo cual imponía una gran densidad de plantas/ha (4.000 en promedio), para alcanzar alta rentabilidad en las nuevas explotaciones —en su mayoría pequeñas—,⁷ en especial las implantadas con las denominadas cepas “francesas”. Al finalizar la primera década del siglo XX se había llegado a 50.000 ha y el crecimiento continuaba.

Estos viñedos, implantados con criterios de agricultura industrial, avanzaron hacia un modelo productivo masivo, con aumentos extraordinarios de los rendimientos.

⁶ Aunque el tema del artículo está referido centralmente al mercado de tierras agrícolas, cabe señalar que, además de la bibliografía que citamos, otros autores han abordado diversos aspectos del desarrollo vitivinícola en Mendoza que se vinculan con lo aquí tratado. Algunos de esos trabajos pertenecen a William Fleming, “The cultural determinants of entrepreneurship and economic development: a case study of Mendoza Province, Argentina, 1861-1914”, en *Journal of Economic History*, Vol. XXXIX, N° 1, 1979, pp. 211-224; Noemí Girbal-Blacha, “Ajustes de una economía regional. Inserción de la vitivinicultura cuyana en la Argentina agroexportadora (1885-1914)”, *Investigaciones y Ensayos* n° 35, Buenos Aires, ANH, 1983-1987, pp. 409-443; Joan Supplee, “Vitivinicultura, recursos públicos y ganancias privadas en Mendoza, Argentina, 1880-1914”, en *Siglo XIX-Cuadernos de Historia* n° 5, Monterrey, Instituto Mora, 1993, pp. 81-94; y Ana María Mateu, “Bancos, créditos y desarrollo vitivinícola”, en *Cuadernos de Historia Regional* n° 17-18, Luján, U.N. de Luján, 1995, pp. 113-162.

⁷ El 67,3% de los nuevos viñedos promocionados, entre 1881 y 1900, tenían menos de 5 ha. y representaban el 18,9% de la superficie vitícola (*Ibidem*, pp. 152 y 153).

De 120 quintales españoles (de 46 kg de uva) por ha en los 70, se llegó a 250 a fines de los 80 y continuaban aumentando en los 90. La gran oferta de uva aceleró la instalación industrial y la aparición de establecimientos tecnificados. Se inició así una importante sustitución de importaciones que comenzó a satisfacer parcialmente la expansiva demanda de vinos comunes en el mercado nacional. En 1888 la provincia produjo 59.000 hl de vino y el país importó 713.000; en 1899 se elaboraron 927.000 hl (más 776.000 en las restantes provincias productoras) y la importación descendió a 410.000; y, hacia 1910, se superaron los 2.900.000 hl.⁸

La especialización vitícola, junto con el ferrocarril (1885), obraron como dinamizadores del mercado de tierras incentivando la producción del espacio agrícola. Partiendo de la subdivisión de la propiedad, la reconversión de cultivos y la puesta en valor de nuevos campos, naturales pero con derecho a riego, se generó el surgimiento y expansión de franjas de pequeños y medianos propietarios, predominantemente de origen inmigratorio.

La tierra era abundante en la provincia. Aunque con las limitaciones que imponía la disponibilidad del escaso recurso hídrico, hasta los años 70 el oasis Norte permaneció subexplotado, fuera por las deficiencias del sistema de irrigación, por la inadecuada utilización de los alfalfares o por la baja productividad del cultivo vitícola tradicional (no más de 1.000 cepas por hectárea, asociadas con la forrajera). La escasa población constituía, además, una seria dificultad para la posible ampliación de las áreas cultivadas porque, como mercado, era incapaz de consumir los excedentes y, como mano de obra, era insuficiente para valorizar nuevas extensiones. Por último, la dependencia de un mercado único para sus exportaciones principales condicionaba la expansión al crecimiento de la demanda chilena de ganado.

Para que las tierras no explotadas o las subexplotadas adquirieran valor económico, resultaba imprescindible la existencia de coyunturas favorables, externas a la provincia, como las reseñadas más arriba. Ellas facilitaron la aceleración del desarrollo capitalista, de la producción agrícola e industrial a gran escala, la caída de los instrumentos de coacción extraeconómica que trababan la formación del mercado de trabajo libre y la conversión de la tierra en una mercancía susceptible de ser producida, vendida y comprada. Esto último es el principal tema del presente artículo, que constituye el primero de una investigación dedicada a la formación de los mercados inmobiliarios –rural y urbano– en la provincia, durante la modernización impuesta por el capitalismo decimonónico.

Comenzamos con un amplio panorama sobre la oferta y demanda de tierras y el proceso de producción y reproducción de espacios para la función agrícola, incluyendo a los agentes que intervinieron y al Estado promotor, en las tres últimas décadas del siglo XIX. Finalmente, presentamos información sobre la primera década del siglo XX con el objeto de poner en evidencia el dinamismo que había adquirido el mercado inmobiliario rural. Concluimos mostrando que, pese a los profundos cambios generados por el capitalismo, ciertas estructuras jerárquicas se mantuvieron en el tiempo.

⁸ El incremento de la demanda de vinos por la rápida expansión demográfica del país superaba la capacidad de la agroindustria, predominantemente mendocina, para satisfacerla. Luego de un aumento en años previos, entre 1907 y 1911 volvieron a descender las importaciones de vinos comunes de 545.237 hl a 408.709 hl. La Primera Guerra Mundial acentuaría este proceso sustitutivo (Rodolfo Richard-Jorba, *Poder, Economía... op.cit.*, p. 17; y *La región del centro-oeste argentino. Economía y sociedad, 1870-1914* –mimeo–, 2000).

Como expresáramos anteriormente, suponemos que la vitivinicultura moderna, como expresión económica y espacial del desarrollo capitalista en la provincia, fue el factor que activó (o, si se prefiere, creó), expandió y consolidó el mercado de tierras agrícolas moderno.

La oferta de tierras

Hay sustanciales diferencias en los modos en que se fue formando el moderno mercado de tierras en Mendoza y otras zonas del país, por caso. Santa Fe. Un trabajo sobre esta provincia muestra la estrecha vinculación entre la construcción ferroviaria y la mercantilización de las tierras. Las tierras públicas fueron rápidamente transferidas, de modos diversos y en pocos años, a manos privadas. Entre finales de las décadas de 1860 y de 1880 estas transferencias de dominio dieron origen a un proceso de fuerte concentración de la propiedad fundiaria, fuera en terratenientes individuales, compañías ferroviarias, empresas colonizadoras y, durante los 80, en diversas sociedades inmobiliarias, algunas de las cuales tenían sede en el extranjero.⁹ La valorización de las tierras que hizo el ferrocarril y la necesidad de contar con cargas en sus recorridos desde y hacia los puertos y centros urbanos, estimuló la venta de parcelas que serían rápidamente volcadas a la producción agropecuaria.

En Mendoza cabe hacer algunas distinciones. Hasta fines de la década de 1870 el minúsculo oasis Norte, irrigado por los ríos Mendoza y Tunuyán, tenía una superficie inferior al 1% del territorio provincial. El semidesierto circundante en el llano sólo era apto, complementando al oasis, para la cría muy extensiva de ganado y la extracción de leña del monte nativo. Los campos pedemontanos y valles cordilleranos estaban dedicados también a la actividad pecuaria.

Ese oasis y prácticamente todas las tierras del secano hasta la frontera con las sociedades indígenas del sur provincial, eran propiedad privada al comenzar la segunda mitad del siglo XIX. La tierra pública se localizaba en los territorios aún no conquistados, al sur del fuerte San Rafael, y su venta en gran escala se concretaría en las dos primeras décadas del siglo XX.¹⁰ De manera que la oferta partiría de un ámbito privado en el cual, si bien había concentración,¹¹ existían también miles de propietarios de extensiones menores en la zona de poblamiento original (actual Gran Mendoza)¹², con producción diversificada. Las grandes propiedades se extendían, de modo bastante uniforme, hacia el este y sur del oasis, con cierta especialización en alfalfa y, complementariamente, cereales.

⁹ Marta Bonaudo *et al.*, "Ferrocarriles y mercado de tierras en el centro-sur de Santa Fe (1870-1900)" en **Siglo XIX-Cuadernos de Historia** n° 6, Monterrey, Instituto Mora-UANL, 1993, pp. 37-64.

¹⁰ José Luis Masini Calderón, **Tierras, Irrigación y Colonización en Mendoza a principios del siglo XX. 1900-1917**, Mendoza, 1994; Adolfo O. Cueto, **Historia del proceso de enajenación de la tierra fiscal en Mendoza (siglos XVI-XIX)**, Fac. de Filosofía y Letras-UNCuyo, 1999.

¹¹ El 1,4% de los propietarios poseía un 29,4% de la tierra cultivada (José Luis Masini Calderón, **Mendoza hace cien años**, Buenos Aires, Theoría, 1967, p. 46; y Rodolfo Richard-Jorba, "Modelo vitivinícola en Mendoza. Las acciones de la élite y los cambios espaciales resultantes. 1875-1895", **Boletín de Estudios Geográficos** n° 89, Mendoza, UNCuyo, 1994, p. 230).

La medida básica del valor de las tierras estaba dada por la posibilidad de recibir agua de regadío, sin la cual la actividad agrícola era imposible. Luego se consideraba el valor agregado que pudieran tener los fundos (cercos, divisiones y callejones internos, edificios, sistemas de riego, etc.) y la distancia del principal centro urbano, la capital, o las villas cabeceras de departamento. El precio variaba, finalmente, si la tierra estaba *cultivada* o si era *cultivable*, categoría esta que significaba libre de mejoras pero con derecho de riego. Por último, la tierra *inculta* comprendía a los campos sin acceso a la irrigación. Una vez iniciado el desarrollo vitivinícola, las tierras cultivadas con viña serían las que alcanzarían los mayores valores del mercado.

La posibilidad de construir un ferrocarril hasta Mendoza, una idea en discusión desde la década de 1860 –y aún antes–, comenzó a tomar cuerpo a principios de los 70. Varios propietarios ofrecieron de inmediato tierras en donación para la traza ferroviaria buscando valorizar sus campos, tuvieran o no riego asegurado.¹³ Entre ambas décadas, los precios de inmuebles crecieron, aun cuando no sea posible, en el estado actual de la investigación, pensar sólo en las expectativas que generaba el ferrocarril,¹⁴ sino que contaron otras causas, entre las que se destacan como más importantes, la instalación de la Ciudad nueva luego del terremoto de 1861, que valorizó su periferia rural; y la llegada de los primeros inmigrantes de la etapa masiva en 1874.

La legislación sobre Redención de Capellanías¹⁵ no tuvo el resultado esperado, pero en la idea de sus gestores estaba claro que el ingreso pleno al capitalismo requería del irrestricto dominio sobre las tierras para ponerlas “en circulación” en el mercado. El Gobernador Francisco Civit lo expresaba de manera contundente: “[...] si se reconoce que la desvinculación es reclamada imperiosamente por los preceptos de la ciencia económica para el progreso de todo pueblo en los que existen esas vinculaciones, barreras dejadas por la antigua legislación que mantiene la inmovilidad de los capitales que representan [...]”.¹⁶ La prensa (única) oficialista apoyaba sin retaceos estas leyes, porque habían sido hechas por el “[...] legislador mendocino buscando el bien del comercio y de la agricultura, suprimiendo las vinculaciones que fueron en todas partes una rémora del libre cambio y del progreso [...]”.¹⁷

¹² Entre 1872 y 1888, se contaban alrededor de 5.200 propietarios, el 60% de los cuales estaba en el área original, con 11,5 ha. en promedio y tendencia a la subdivisión de la tierra (*Ibidem*, pp. 230-231).

¹³ Archivo Histórico de Mendoza –AHM–, Carpeta N° 75-Ferrocarril, Doc. 2 y *El Constitucional* n° 29, Mendoza, 10-6-1871. A comienzos de noviembre de 1871 habían finalizado los estudios del trazado entre Río Cuarto (Córdoba), San Luis, Mendoza y San Juan, lo que incrementaba la expectativa de pronta realización (*El Constitucional* n° 90, Mendoza, 9-11-1871).

¹⁴ Por ejemplo, en 1862, 2,5 cuadras (3,9 ha.) de potreros sobre el borde sur de la capital se pagaron a \$300; y 9,5 cuadras (15 ha.) de potreros en la villa de Maipú, \$400 (Archivo Histórico de Mendoza –AHM–, *Protocolos Notariales* –en adelante *Protocolos*– n° 299 –Mayorga–, fs. 26v, 61 y 82v, año 1862). En 1875, una chacra cultivada (potreros) tenía un precio, según su ubicación, de 200 a 600 pesos fuertes por cuadra (1 peso boliviano = 0,74 pesos fuertes en 1875-1876) (precios tomados del “Informe de la Comisión de Inmigración de Mendoza-1875”, en *El Constitucional* n° 738, Mendoza, 27-4-1876).

¹⁵ Ley del 27-4-1874 y Decreto reglamentario del 8-5-1874.

¹⁶ Mensaje del Poder Ejecutivo a la Legislatura solicitando modificaciones a la Ley de Redención de Capellanías (*El Constitucional* n° 747, Mendoza, 18-5-1876). La ley de reforma fue sancionada el 23-7-1876 y otorgaba un año de plazo para la redención.

¹⁷ *El Constitucional* n° 1.077, Mendoza, 2-7-1878.

Resulta transparente que tanto las leyes y mensajes gubernamentales como los escritos de la prensa partían de lo ideológico. El librecambio promovido por la “ciencia económica”, el “progreso” de los pueblos, etc., eran los presupuestos con que la élite dirigente intentaba cambiar partes de una realidad que conservaba raíces coloniales.

Esas leyes y la prédica periodística, aunque las redenciones resultaran cuantitativamente poco significativas, contribuyeron a instalar en los grupos propietarios el concepto de que la tierra era un bien más, que podía ser producido y comercializado.

El ingreso bruto de una explotación agrícola dedicada al cultivo de alfalfa para *talaje* o engorde directo del ganado, que era la actividad predominante, oscilaba entre \$14 y \$24 por ha/año en 1881 y, en promedio, significaba \$16 al finalizar la década.¹⁸ Este bajísimo ingreso explica el gran tamaño que debían tener las fincas forrajeras para ser viables económicamente. Algunos establecimientos comenzaron –tardíamente, en los 80– a producir pasto en parvas con un ingreso bruto de entre \$140 y \$180 por ha/año (\$36 netos) o pasto en fardos, que redituaba alrededor de \$140 por ha. Con el cambio de modelo económico la alfalfa se destinó a mantener los animales de trabajo empleados en la vitivinicultura. Por la superficie ocupada, la escala de producción era insignificante.¹⁹

La crisis del modelo de ganadería comercial y la reorientación hacia la economía centrada en el cultivo vitícola, altamente rentable, generaría el proceso de rápida producción y reproducción del espacio destinado al viñedo, a la industria del vino y a la red de calles y caminos. Esta red resultaba imprescindible para dotar a los lugares productores de materia prima de rápida accesibilidad a las bodegas. A cargo del ferrocarril estarían las conexiones entre la industria y los mercados de consumo del vino y subproductos.

El comienzo de este proceso aumentaría la demanda de tierras e iniciaría un gran movimiento ascendente de los precios (Cuadro N° 1), no sólo por el rápido cambio productivo, sino porque el mercado de tierras era muy limitado, pues el oasis se irrigaba con tecnologías de captación, derivación, conducción, distribución y drenaje del agua que casi no habían variado desde la colonia. La modernización de la red de riego, iniciada en torno a 1890, modificaría esta situación y permitiría la ampliación del oasis Norte, con la construcción de diques derivadores, canales matrices y secundarios, desagües, etc., incorporando tierras pantanosas y campos del semidesierto, lo que conllevaba una profunda transformación ambiental. Asimismo, se acababa el *barbecho social* en que se encontraban amplias superficies a la espera de que un incremento de la población y de la actividad agrícola las valorizara. Si bien el número total de operaciones inmobiliarias se mantuvo relativamente estable durante la mayor parte de la década de 1880, hubo un incremento en las ventas de tierras agrícolas, lo que debió contribuir al ascenso de precios por aumento de la demanda. En 1881, por ejemplo, sólo se registraron 309 transferencias (139 en el departamento Ciudad) y, en 1887, se llegó a 358 (13 en la capital y 345 en los otros departamentos), es decir, un crecimiento de apenas 15,8% en seis años. Pero, si se consideran rurales a las ventas fuera de la Ciudad, el incremento fue del 102%, aun cuando puedan haber existido algunas transferencias de lotes en las cabeceras departa-

¹⁸ Estadística General de la Provincia de Mendoza-Boletín N° 1-1882. Mendoza, 30-6-1882, p. 16; y Rodolfo Richard-Jorba, Poder, Economía..., op.cit., p. 60. Este ingreso promedio era percibido por los productores de alfalfa.

¹⁹ *Ibidem*, pp. 60-62.

mentales.²⁰ El Cuadro N° 1 muestra, además, que con la llegada del ferrocarril comienza el comercio de tierras cultivables, lo cual conduciría, junto con la modernización de la irrigación, a la ampliación del oasis.

Finalmente, la construcción del oasis Sur, en San Rafael, llevó un ritmo importante de expansión agrícola –con “colonias” de inmigrantes– que haría eclosión con la conexión ferroviaria, en 1903.

La nueva oferta de tierras, sin embargo, sería cubierta por la demanda, aunque los precios mantuvieron una relativa estabilidad e, inclusive, descendieron en los 90. La crisis de 1890 contribuyó de modo significativo a frenar la inflación de precios, situándolos en marcos más realistas y adaptados a la nueva situación que se vivía.

Los productores del espacio agrícola

Los empresarios

Algunos empresarios, fuera por disponer de aptitudes sobresalientes para los negocios dentro del contexto de la época, o notable visión de futuro, o relaciones políticas e información, o todo a la vez, no dejaron pasar la oportunidad de comprar tierra. Buscaban terrenos rápidamente valorizables antes de que, con la llegada del ferrocarril al oasis Norte, o el arribo de inmigrantes al Sur, crecieran los precios por acciones especulativas.

Tiburcio Benegas,²¹ por ejemplo, compró en 1883 el núcleo de lo que sería su gran empresa vitivinícola, El Trapiche, al que sumó otras pequeñas fincas contiguas. De inmediato comenzó a cambiar los cultivos preexistentes por viñedos, construyó una bodega y, para fines de siglo, el inmueble había multiplicado su valor exponencialmente.²² Recostado sobre el piedemonte, en Godoy Cruz, muy cerca de la capital, su antigua posición geográfica marginal trocó con la vitivinicultura y El Trapiche se convirtió en un referente provincial y nacional de la industria del vino. En 1886 Benegas compró una gran hacienda-estancia, denominada Palmira, en San Martín, al este. Contaba con un importante molino harinero, casi 500 ha cultivadas y terrenos incultos para cría de ganado y una fracción ya destinada a estación ferroviaria, lo que aseguraba la pronta conexión del establecimiento con los mercados. El precio pagado fue de \$oro 50.000 (unos \$69.500 m/n). En 1899, Palmira tenía 653 ha cultivadas (107 con viñedos y 37 con

²⁰ Estadística General... Boletín N° 1-1882, op.cit., p. 17; y Anuario Estadístico de la Provincia de Mendoza correspondiente al año 1887, Mendoza, Tip. Bazar Madrileño, 1889, p. 124.

²¹ Tiburcio Benegas, político-empresario, Rosarino radicado en Mendoza desde los años 60. Fue legislador provincial y nacional reiteradamente y Gobernador de la provincia (1887-1889). Era suegro de Emilio Civit. Como empresario, fue gerente del Banco Nacional en Rosario y Mendoza; co-propietario del Banco de Mendoza de Benegas y Cía (1882); comerciante, molinero, criador de ganado, etc.; y un pionero que promovió la producción vitivinícola de calidad en la provincia.

²² Fueron 78 ha. con cultivos y 786 de terreno inculto compradas en Sfuertes 30.000 (unos \$47.000 m/n), a las que se sumaron otras fracciones pequeñas entre 1884 y 1886 de terrenos cultivables o cultivados de bajo valor (unas 140 hectáreas). La inversión total no debió superar los \$100.000. Benegas aprovechó políticas fiscales de promoción para desarrollar sus viñedos. A fines de los años 80 tenía 223 ha de viña y, en 1899, el valor contable de El Trapiche alcanzaba \$2.500.000 m/n. El valor de esas tierras, en moneda corriente, había crecido más del 2.000% en 16 años (Base de datos del autor y AHM, Protocolos N° 612 –Alvarez-, fs. 400, año 1899).

nogales), conservaba el molino y había incorporado una bodega, casas, etc., valuado todo en \$700.000 m/n. de modo que Benegas había hecho otra extraordinaria inversión.²³

Cuadro 1: Provincia de Mendoza. Evolución del precio de las tierras agrícolas, cultivadas y cultivables, en los principales departamentos, por ha, en \$m/n corrientes, años seleccionados de la década de 1880.

Departamentos	1885		1886		1887		1888		1890	
	CC	CR	CC	CR	CC	CR	CC	CR	CC	CR
Godoy Cruz	315	-	420	-	800	-	2500	-	1500-2000	-
Guaymallén	315	-	400	-	500	-	1500	-	1500-2000	-
Las Heras	315	-	200	-	500	-	1300	-	-	-
Luján	189	-	300	-	500	20	1000	500	800-1000	-
Maipú	126	-	250	-	600	-	900	500	800-1000	-
San Martín	125	-	300	-	400	-	500	-	86	-
Junín	125	-	200	-	300	-	400	-	-	-
Rivadavia	-	-	10	2	200	10	350	40	-	-
San Rafael	60	-	60	-	80	-	150	-	-	-

Nota aclaratoria: CC: tierra cultivada; CR: tierra cultivable con derecho de agua.

Comentarios: La información de 1885 debe ser tomada con cuidado, pues la fuente aporta datos muy generales. Los datos de los años 1886-1888 fueron obtenidos a partir de un relevamiento más o menos amplio y constituyen un promedio. Los valores de tierras cultivables de Luján y Maipú en 1887 y 1888 están tomados de otras fuentes, en número escaso para hacer promedios. El año 1890 se construyó con información obtenida de la prensa y de operaciones registradas en los protocolos notariales, por lo cual es puramente indicativa y no puede conformar un promedio. Posiblemente el comienzo de la crisis haya empujado algunos precios a la baja.

Obsérvese que los mayores incrementos de precios se registran en los departamentos por donde se hizo el primer tendido ferroviario que conectó Mendoza con San Juan y el este del país: Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras, Maipú y Rivadavia. En décadas posteriores se habilitarían circuitos que sirvieron a todo el oasis Norte, valorizando sus tierras.

Los precios en pesos m/n corrientes no sufrieron grandes variaciones –salvo 1890– respecto del peso oro, lo que demuestra una apreciación real de la tierra. El valor de un peso oro en pesos papel fue en esos años: 1885, \$1.37; 1886, \$1.39; 1887, \$1.35; 1888, \$1.48; y 1890, \$2.58.

Fuentes: elaboración propia con datos tomados de (1885) Gobierno de Mendoza, **La Provincia de Mendoza en su Exposición Interprovincial de 1885**, Mendoza, 1885, p. 49; (1886-1888), Abrabam Lemos, **Mendoza. Memoria descriptiva de la Provincia**, Mendoza, Imprenta Los Andes, 1888, p. 70; **Los Andes**, Mendoza, varios números, 1887-1888; Aarón Pavlovsky, **La viticultura en la República Argentina** –conferencia–, Mendoza, Tip. Bazar Madrileño, 1888, p. 13; (1890) **Eco de Mendoza** n° 75, Mendoza, 30-4-1890 y AHM, **Protocolos Notariales**, varias escribanías, 1890. Para la relación Soro/peso papel, Héctor Diéguez, "Crecimiento e inestabilidad del valor y el volumen físico de las exportaciones argentinas en el período 1864-1963", **Desarrollo Económico** n° 46, Buenos Aires, IDES, 1972, p. 346.

²³ AHM, **Protocolos** n° 416 –Navarro–, fs. 721 v, año 1886 y n° 612 –Alvarez–, fs. 400, año 1899. Palmira llegó a ser un importante núcleo ferroviario con talleres de alta complejidad, hoy abandonados. La gran hacienda desapareció a partir del desarrollo del pueblo en torno a la estación de ferrocarril. Hoy Palmira es centro urbano con un tejido continuo que la enlaza a la ciudad cabecera departamental, San Martín.

El francés Rodolfo Iselin, poseedor de cierto capital, se radicó en San Rafael cuando el núcleo del oasis Sur se situaba todavía alrededor del viejo fuerte (Villa 25 de Mayo) (Fig. N° 1). Las limitaciones que imponía a ese poblado la localización sobre una terraza fluvial, habían determinado su retroceso frente a las posibilidades que ofrecía la planicie sanrafaelina, que comenzaría a valorizarse lentamente poco antes de la expedición militar contra los indígenas. En efecto, en 1877, la guarnición militar se trasladó desde el Fuerte El Alamito en Malargüe (después de haber abandonado el de 25 de Mayo), hacia su nueva localización en Cuadro Nacional, sobre la margen izquierda del Diamante.²⁴ En 1884 Iselin compró a Elías Villanueva 817 ha de tierras incultas, que en poco tiempo recibirían derecho de riego, en \$7.721 m/n; y 94 ha cultivables a la Sra. Aurora Suárez de Balloffet en \$1.060 m/n.²⁵ todas situadas en la planicie al norte del río Diamante.

Iselin, con notable capacidad para la especulación inmobiliaria instaló su "Colonia Francesa", loteó y comenzó a vender pequeñas fracciones cultivadas a los extranjeros que llegaban, especialmente a sus connacionales y a italianos. En 1888 vendió 19 fracciones, en lotes de 6 a 55 hectáreas. Con sólo 257,4 ha vendidas, obtuvo un ingreso de \$9.140 m/n. con lo que recuperó íntegramente el capital invertido cuatro años antes,²⁶ quedándole una diferencia positiva de \$359 y 653 hectáreas.

Iselin continuó con las compras de tierras, agregándoles valor y vendiéndolas. Entre 1889 y 1893, las fracciones de su Colonia Francesa comenzaron a poblarse de viñedos. Esto lo comprobamos a través de los decretos de exención de impuestos a los terrenos que se plantaban con viñas según criterios técnicos modernos. El padrón N° 148 de San Rafael, por ejemplo, fue subdividiéndose en múltiples fincas de diversos tamaños, cuyos propietarios recibieron el beneficio de la promoción fiscal. Eran 200 ha que se incorporaban a la viticultura²⁷ cuando faltaban aún diez años para que se concretara la conexión ferroviaria que vincularía el oasis Sur con los mercados de consumo y con los centros proveedores de bienes de capital para la industria del vino. Pero lo destacable es que la oferta de tierras satisfacía una demanda en crecimiento, expectante ante el promisorio cultivo vitícola. Y aunque no es objetivo de este trabajo, cabe señalar el hecho de que muchos inmigrantes iban accediendo rápidamente a la propiedad de la tierra en una zona en proceso de ocupación y valorización y con menores precios; en parte, porque la mayoría de estos migrantes, en especial los franceses –también algunos italianos–, disponían de recursos económicos al momento de su arribo²⁸ y, además, porque era evidente que habían funcionado cadenas étnicas que los atrajeron hacia el sur. Los menores pre-

²⁴ Paul Ives Denis. "San Rafael. La ciudad y su región". *Boletín de Estudios Geográficos* n° 64-65. Mendoza. UNCuyo. 1969, p. 229.

²⁵ AHM. *Protocolos* N° 399, fs. 551; y N° 400, fs. 864v, año 1884. ambos del escribano Lemos.

²⁶ AHM. *Protocolos* N° 435 –Lemos– fs. varias, año 1888. Los terrenos fraccionados eran los adquiridos a la Sra. de Balloffet y a Villanueva. Es decir, que los originalmente *incultos* ya tenían riego y las tierras se vendían puestas en valor y con cultivos.

²⁷ Cuando una propiedad grande se subdividía, al menos inicialmente, mantenía un número catastral al que se le iban adosando letras para cada fracción, en este caso, 148, 148a, 148b... Iselin tenía el número original de padrón 148 y fue eximido por 58 ha. iniciadas en 1889. La mayoría de los lotes, en manos de franceses, registra fracciones de 0,75 a 30 ha.; y los italianos, entre 2,5 y 21 ha. Fueron 40 fincas con viñedos. De ese total, 25 se implantaron, presumiblemente, en 1890; dos se iniciaron en 1892; y, en 1897, otras trece explotaciones vitícolas se registraron en lotes del padrón 148, pero con la novedad de que dos eran, a su vez, nuevas subdivisiones.

²⁸ Paul Ives Denis. "San Rafael...". *op.cit.*

cios de las tierras se explicaban por las grandes distancias y las dificultades de comunicación del nuevo espacio productivo, que el oasis Norte había superado desde 1885.

Aprovechando contactos políticos, Rodolfo Iselin alcanzó el máximo triunfo en su especulación inmobiliaria al ganar una competencia con otros terratenientes sureños. Fue cuando proyectó una urbanización, trazó proliferas manzanas en el corazón de su Colonia Francesa y donó lotes para edificios públicos, iglesia y calles. Así obtuvo, en 1903, que la Municipalidad se trasladara desde la Villa 25 de Mayo al sitio imaginado por Iselin para el desarrollo del núcleo urbano desde el cual se organizaría el espacio geográfico de todo el sur mendocino.²⁹ El ferrocarril instalaría su estación en ese mismo lugar.

Los casos de Benegas e Iselin muestran dos comportamientos claramente diferenciados frente a una oferta de tierras que todavía era incipiente. Uno, el del político-empresario, que especula aprovechando precios relativamente bajos, adquiere tierras con irrigación y las destina íntegramente a la producción. Otro, el del francés, un notable empresario inmobiliario con visión estratégica, que compró tierras a precios ínfimos, las valorizó, fraccionó y vendió. Además de obtener importantísimas ganancias, consiguió la creación—sobre tierras que menos de dos décadas antes eran campos incultos—, de la actual segunda ciudad de la provincia. Esto le valió ser recordado como el fundador de la ciudad de San Rafael. En 1910, enriquecido, retornó a su país, donde falleció en 1930.³⁰ Sin embargo, un elemento común unía a estos empresarios, porque ambos implantaron viñedos modernos en tierras de alfalfares y sementeras o que se incorporaban por primera vez a la producción agrícola. Pero ese elemento común también los diferenciaba, porque Benegas, en este caso, actuó como “consumidor” de tierras agrícolas—y productor de espacio vitícola— para construir una empresa agroindustrial, mientras que Iselin lo hizo como productor-vendedor de una “mercancía” que demandaba el mercado de manera creciente.

Agreguemos que numerosos empresarios, que operaban con el crédito informal, incorporaron desde la década de 1850 importantes propiedades rurales a sus patrimonios. Provenían de la ejecución de hipotecas de sus deudores o de la compra de bienes apropiados por instituciones eclesiásticas, que se desprendían rápidamente de los inmuebles recibidos en pago de préstamos porque sólo realizaban operaciones financieras.³¹ En no pocos casos, aquellos empresarios iniciaron actividades productivas mejorando y valorizando sus nuevas propiedades. En otros, vendieron fracciones cuando el avance urbano se aceleró desde mediados de los 90 y, sobre todo, al comenzar el nuevo siglo,³² o cuando la demanda de tierras para la expansión territorial del viñedo generaba enormes ganancias con el fraccionamiento y venta de lotes.

²⁹ La Ley N° 262 del 2-10-1903 estableció que la cabecera departamental estaría en la Colonia Francesa (hoy ciudad de San Rafael). El gobernador que la promulgó era Elías Villanueva, el que le había vendido las primeras tierras a Iselin. Más información en Paul Ives Denis, “San Rafael...”, *op.cit.*

³⁰ Arnaldo Simón, *Apuntes históricos de San Rafael*, Editorial Butti, 1939.

³¹ Rodolfo Richard-Jorba, *Poder, Economía...*, *op.cit.*, Cap. IV. El crédito, los modos de apropiación y la especulación posterior también se registran en agentes puramente rentistas.

³² Domingo Bombal se convirtió en productor ganadero a partir de una estancia en San Rafael con la que se cobró un préstamo (Ibídem). Parte de las tierras de Bombal en el oasis Sur fueron fraccionadas cuando se valorizó la planicie sobre la margen izquierda del Diamante y las viñas avanzaron como el cultivo privilegiado. Es el actual Cuadro Bombal (Paul Ives Denis, “San Rafael...”, *op.cit.*).

Otra clase de agentes fueron anticipando el tipo de compañías de tierras, de capitales locales o extrarregionales, que operarían a comienzos del siglo XX en el sur de la provincia.³³ En 1887 se constituyó la sociedad "H. M. García y Compañía". Su administrador sería Hemeterio García, pero los otros socios eran conocidos políticos-empresarios: Tiburcio Benegas, Emilio Civit y Ezequiel Tabanera. Era una empresa moderna, dotada de gran capital para la época y su objeto era comprar tierras, valorizarlas y venderlas. En 1891 se renovó esta empresa por otros cuatro años,³⁴ disolviéndose en 1894. Este caso muestra a Benegas, en el marco de la gran diversificación de actividades que desarrolló, con un comportamiento económico diferente del señalado con anterioridad, participando directamente como comprador, productor y vendedor de espacios agrícolas. Y, en este nuevo rol, su actuación no difiere de la de Rodolfo Iselin.

Algunas ventas que hemos detectado muestran que esta empresa tenía una operatoria que respondería a un cierto patrón. En San Rafael, la sociedad adquirió una gran estancia, El Diamante, en 1887. En 1894 venden a Francisco Lucero una fracción de sólo 6.000 m² de esa estancia, que contenía "[...] un establecimiento industrial compuesto de un molino y sus útiles...una fábrica de fideos, un taller mecánico, una javonería (sic) [...]" a un precio de \$68.250 m/n, "[...] que el comprador paga a los vendedores haciéndose cargo por igual cantidad de la deuda que los vendedores tienen en el Banco Nacional en Liquidación, de cuya suma se ha hecho el correspondiente traspaso [...]"³⁵ Señalamos que la empresa dividió esta gran propiedad y vendió lo que parecía el "núcleo industrial" de la misma, produciendo un espacio adaptado a una función no agrícola.

En otra venta, al francés Enrique Richard, esta vez en el oasis Norte, la empresa le transfirió un crédito hipotecario a favor del Banco Nacional por \$372.800 m/n. Richard hipotecaba a favor del Banco y por dicho importe, una finca de 75 ha. de viñedos y edificio (casa) que en ese acto adquiría a los empresarios.³⁶ La finca había sido comprada en 1887 por H. García y la venta le reportó a la empresa una enorme ganancia.³⁷

³³ José Luis Masini Calderón, *Tierras, irrigación...*, op.cit.

³⁴ AHM, *Protocolos* N° 424 -Lemos-, fs. 486, año 1887 y 474 -Corvalán-, fs. 557, año 1891. El capital social era de \$400.000 (25% cada socio) y el objetivo de la empresa era "...la compra y venta dentro de la Provincia de propiedades rurales, para cultivarlas, explotarlas y para establecer en ellas las industrias y comercio...". Preveía conducción centralizada y administraciones descentralizadas, con una inédita innovación: se daría participación en las ganancias a ciertos empleados jerárquicos.

³⁵ AHM, *Protocolos* N° 520 -Alvarez-, fs. 667v, año 1894. El Diamante constaba originalmente de 900 ha. labradas y 6.000 incultas, el molino y las maquinarias y se pagaron \$100.000 en su compra (los socios habrían agregado la fábrica de fideos) (AHM, *Protocolos* N° 424 -Lemos-, fs. 831v, año 1887). La mayor parte de esta estancia, al disolverse la empresa, quedó en condominio de Benegas y Civit. En 1899, tenía 1.004,5 ha. cultivadas con alfalfa, 736 ha. cultivables, 4.846 incultas -de campos de cría- y 2,5 ha. de viña, más casas de negocios, casas-habitación, industrias, etc., con un valor contable de \$200.000 (AHM, *Protocolos* N° 612 -Alvarez-, fs. 400, año 1899). Es claro que la estancia había sido valorizada con más cultivos, construcciones, etc., pero en doce años había duplicado el precio de compra y, lo que pagó Lucero por los 6.000 m², significó un precio elevadísimo por esa sola fracción.

³⁶ AHM, *Protocolos* N° 475 -Corvalán-, fs. 1273v y fs. 1275v, año 1891. Gerente del Banco era el político-empresario Elías Villanueva, destacado miembro del grupo oligárquico modernizante. Gobernador de Mendoza en dos períodos. Senador nacional, etc. Recordemos que fue quien le vendió tierras a Iselin.

³⁷ García compró 90 ha. de terreno, en parte potreros (tal vez 15 ha.) y el resto, presumiblemente con viña en proceso de plantación (75 ha) pues estaba entregada bajo contrato firmado por el vendedor, Adolfo Puebla. García pagó por la finca \$40.000 m/n al contado (AHM, *Protocolos* N° 424 -Lemos-, fs. 433, año 1887). El crédito transferido a Richard, cobrado por la empresa, era de \$372.802 y comprendía sólo 75 de las 90 hectáreas originales.

No cabe relatar acá los resultados de esa venta sino destacar que, como en el caso anterior, se reitera la operatoria. Los vendedores no reciben dinero efectivo o, al menos, esto no quedó documentado, sino que transfieren créditos bancarios con hipotecas sobre la propiedad, de los que se hacen cargo los compradores. Aunque debe profundizarse la investigación sobre estas operaciones, la evidencia sugiere que la empresa tramitaba créditos con garantía hipotecaria, probablemente por montos superiores al valor de mercado de los inmuebles, los cobraba y transferían la obligación de devolverlos a los compradores, los cuales, ante la posibilidad de pagar todo en cuotas, aceptarían de buen grado.

Los viñedos vendidos a Richard estaban sobrevaluados, pese a que impactaba ya la crisis de 1890. Sin embargo, la perspectiva de obtener una renta de \$800 anuales por hectárea, como prometía por esos años una publicación gremial empresaria,³⁸ debe haber resultado un gran atractivo para invertir en viñedos en producción; y una buena justificación para los precios frecuentemente excesivos que solicitaban los vendedores. Un experto enólogo italiano, con destacada actuación vinculada con la vitivinicultura en Mendoza y en el Uruguay, hacía notar a fines de siglo los precios exorbitantes alcanzados por los viñedos como consecuencia de la especulación: "Hace pocos años, se atribuía a la viña francesa —un poco exageradamente, si se quiere, pero siempre con relación a su rédito— un valor de 5.000 pesos moneda legal, por hectárea, que luego fue bajando a cuatro, y gradualmente hasta 2.000, suma que representa actualmente el precio medio de los viñedos en las varias localidades vitícolas de la provincia [...]"³⁹

Los especuladores que hacían "circular" la tierra

Numerosos individuos obtuvieron grandes diferencias con operaciones de compra-venta de fincas en plazos muy breves y sin que mediara la incorporación de mejoras de ninguna naturaleza. Estas operaciones son un cabal ejemplo de cómo "circulaba" la tierra mendocina al ritmo de la más pura especulación.

Pantaleón Anglat vendió el 27 de agosto de 1889 al italiano Juan Macoppi un terreno cultivado en Maipú, de 9,4 ha., en \$1.800 m/n al contado, que el vendedor había comprado a su cuñada, 3 días antes, en \$1.400 m/n.⁴⁰ La ganancia, en 72 horas, fue del 28,5%. El mismo Anglat compró 4.000 ha de tierras incultas en San Martín a los herederos de la Testamentaria Bonada, el 27 de julio de 1887, por \$94 m/n. El 30 de noviembre de 1889 las vendió al inglés José A. Long en \$18.000 m/n, mitad al contado y el saldo a un año con garantía hipotecaria.⁴¹ No tiene sentido calcular en términos porcentuales la exorbitante diferencia hecha por este agente, quien, sin duda, aprovechó la falta de información de los vendedores para apropiarse de sus tierras a un precio vil.

³⁸ Centro Comercial, Agrícola e Industrial, *Memoria descriptiva y estadística de la Provincia de Mendoza*, Mendoza, Tip. La Perseverancia, 1893, p. 66.

³⁹ Arminio N. Galanti, *La Industria Viti-Vinicola Argentina*, Tomo Primero, Buenos Aires, Talleres Ostwald, 1900, p. 62

⁴⁰ AHM, *Protocolos* N° 450 —Lemos—, fs. 928v, año 1889 (Escritura 825, 24-8-1889) y N° 446 —Corvalán—, fs. 1208v, año 1889 (Escritura 940, 3-12-1889, que protocoliza el compromiso de compraventa del 27-7-1889).

⁴¹ AHM, *Protocolos* N° 424 —Lemos—, fs. 874v, año 1887, y N° 446 —Corvalán—, fs. 934, año 1889.

Enrique Ottone y Tito A. Palmucci que, como veremos, fueron comisionistas inmobiliarios, no se limitaron a la intermediación e hicieron también compras y ventas. El 13 de junio de 1889 vendieron un terreno en San Martín de 62,9 ha. a los italianos Francisco Miceli, Aniello Romano y José Castorio. Esas tierras las adquirieron en \$2.000 m/n el 16 de noviembre de 1888, en condominio, a Dolores Alvarez de Sosa –quien había heredado una parte en la década de 1840 y comprado otra en los 50. Los tres italianos pagaban \$4.000,⁴² de modo que el precio se había duplicado en siete meses, sin que se hubieran hecho mejoras.

Esta finca siguió “circulando” e inflando su precio. A comienzos de 1890, los tres italianos la vendieron a su compatriota Florindo Catapano en \$5.411 m/n, de los que recibieron \$2.411. El saldo lo retenía Catapano para cancelar la hipoteca a favor de Ottone y Palmucci.⁴³ Aun así, en menos de un año, Castorio, Aniello y Miceli, ganaron un 141% sobre el capital efectivamente erogado.

Catapano, que llegaría a ser un importante productor vitivinícola, inició sus viñedos en esta finca, implantando las primeras tres hectáreas entre 1890 y 1891, eximidas de impuestos por Decreto del 8 de agosto de 1893.

Bancos y comisionistas

Los bancos fueron importantes agentes productores de espacio agrícola a medida que el sistema financiero formal se desarrolló, como parte de la modernización. Del mismo modo que los operadores de crédito informal, los bancos se apropiaban de inmuebles que garantizaban préstamos de diverso tipo.

El primer Banco de Mendoza –empresa mixta– recibía, a fines de los años 70, tierras a cambio de créditos impagos que posteriormente eran vendidas en bloque o fraccionadas.⁴⁴

La década de 1880 comenzó, respecto de la precedente, con un sustancial incremento de la oferta de tierras. Pese al volumen de transferencias relativamente pequeño, ya señalado, el mercado se hacía más dinámico y aparecían nuevos agentes, los comisionistas y rematadores que, a través de la propaganda en la prensa local, incentivaban la

⁴² AHM, *Protocolos* N° 432 –Corvalán–, fs. 878, año 1888 y N° 444 –Corvalán–, fs. 477v y 479, año 1889. Romano, Castorio y Miceli pagaron \$1.000 al contado y el saldo lo cancelarían en dos cuotas anuales de \$1.000 y \$2.000, para lo cual hipotecaban la propiedad a favor de los vendedores. En cuanto a la primera venta, Dolores Alvarez de Sosa, con muchos años de dominio –por compra o herencia– sobre sus tierras, constituye un ejemplo frecuente de propietarios que se desprendían de los inmuebles cuando eran demandados, muy probablemente sin tener información clara del valor real del bien transferido.

⁴³ AHM, *Protocolos* N° 458 –Corvalán–, fs. 26v (Escritura 22, 9-1-1890) y 401v (Escritura 377, 19-3-1890), año 1890.

⁴⁴ El Banco estaba en crisis a fines de los 70 e intentaba recuperar préstamos recibiendo tierras y vendiéndolas. Tenía en venta casas y terrenos en la ciudad capital, en el oasis, en San Luis y en Córdoba (El Constitucional n° 943, Mendoza, 23-8-1877 y varios números de ese año). Fermín Correas entregó al Banco en “dación en pago”, dos “suertes de estancias” de 24 km², en San Rafael. Estas tierras habían sido compradas por Correas al Estado. El valor que cancelaba era de \$4.000 bolivianos (AHM, *Protocolos* N° 373 –Lemos–, fs. 575v, año 1879). El “Banco de Mendoza de Benegas y Cía” (sucesor del anterior en junio de 1882 y comprado por el Banco Nacional en julio de 1883) vendió a Agustín Videla una finca de viñedos en Guaymallén, de 3,8 ha., en \$1.800 bolivianos (AHM, *Protocolos* N° 390 –Lemos–, fs. 632v, año 1882).

oferta y demanda de inmuebles.⁴⁵ A su cargo aparecían los primeros fraccionamientos de grandes propiedades cultivadas, buscando atraer con ofertas accesibles no sólo el interés de los inmigrantes que llegaban,⁴⁶ sino también a inversores más capitalizados dispuestos a iniciar un buen negocio a futuro⁴⁷ pues, como hemos visto, los precios ascendían pero aún no se instalaba la gran especulación.

La característica generalizada era que la oferta se restringía a terrenos cultivados o cultivables; y las grandes propiedades, casi sin excepción, se localizaban en espacios periféricos del oasis Norte o en el oasis Sur en construcción. En contadas oportunidades se vendían viñedos. El menor valor de los primeros era casi determinante de la decisión de invertir; y la expectativa de grandes ganancias de los segundos, seguramente desalentaba en sus propietarios la idea de vender,⁴⁸ lo cual, a su vez, estimulaba el ascenso de los precios, tanto de los viñedos como de los otros terrenos. En este sentido, la prensa defendía a los dueños de los viñedos que no aceptaban vender la uva de la vendimia de 1888 a menos de \$2,50 el quintal (46 kg.), porque estaban subiendo los precios de los terrenos dedicados a viñedos y aumentaban los gastos de plantación.⁴⁹

El Estado promotor: incentivos a la inversión vitícola y a la demanda de tierras

El Estado provincial, como mencionáramos al comienzo, se involucró en el desarrollo vitivinícola mediante diversas políticas que contaron con importante apoyo nacional, y consistieron en exenciones impositivas, promoción del crédito, formación de recursos humanos y fomento de la inmigración. El mayor y fundamental aporte del gobierno federal fue la construcción del Ferrocarril Andino, habilitado en 1885, que conectó Villa Mercedes (San Luis) con Mendoza y San Juan, vinculando el centro-oeste con los mercados de Buenos Aires, el Litoral y el norte del país.

⁴⁵ El diario **El Ferrocarril**, durante 1882, destacaba las oportunidades que ofrecían Manuel Vidal, Fernando Bourget (francés que operaba desde los 70) y Miguel Morel, que se había instalado ese mismo año en El Retamo (Junín) para servir al área rural del este. Esto último es importante porque confirma que se activaba el mercado estrictamente rural a punto tal de justificar la radicación de un comisionista en la zona. Los hermanos Enrique y Adolfo Ottone, junto con Tito Palmucci, italianos, tuvieron amplia actuación en el mercado inmobiliario. Enrique actuó también solo.

⁴⁶ "Muy barato. Se venden terrenos de labranza con derecho a su correspondiente agua... Se pueden tomar lotes de 5 a 6 cuadras (7,9 a 9,4 has.); condición que favorece mucho al comprador pues con poca plata puede hacerse una propiedad a inmediaciones de la ciudad... y de mucho porvenir. Vende Ambrosio Lucero, en el Monte de la Piedad" (**El Ferrocarril** n° 928, Mendoza, 14-7-1886 y números siguientes).

⁴⁷ Jorge Céspedes vendía 400 cuadras (635 ha.), 300 de ellas con derecho de riego, en Rivadavia a corta distancia del "nuevo canal Los Andes" (**El Ferrocarril** N° 991, Mendoza, 24-7-1886), es decir, una gran propiedad que se había valorizado al incorporar el recurso hídrico que proveería el nuevo canal. Ese mismo año, el precio de una hectárea cultivable en Rivadavia era de \$2. Al año siguiente serían \$10 y, en 1888, \$40, es decir 1900% de aumento en dos años: los terrenos cultivados aumentaron el 3.400% (Cuadro N° 1). El valor de las tierras antes de acceder al riego sería, por supuesto, ínfimo; y la posterior capitalización de los propietarios excepcionalmente alta.

⁴⁸ El mismo Céspedes ofrecía: "A los especuladores. Vendo dos grandes fincas por precios sumamente módicos". En San Rafael, 80 cuadras (127 ha.) "con cercos y plantíos" y 600 cuadras cultivables (952,5 ha.) y 6 cuadras (9,5 ha.) con viña de 3 a 4 años y casa habitación. Otra, en San Martín, de 125 cuadras (198 ha.), con 70 (110,5 ha.) "bien alfalfadas" y el resto en regular estado, con "viñita de cuadra y media" (**El Ferrocarril** N° 849, Mendoza 11 y 12-1-1886).

⁴⁹ **Los Andes** n° 1001, Mendoza, 13-3-1888, p. 1.

A partir de 1874 se sancionaron leyes de promoción de los cultivos de vid, olivos y nogales. La de 1874, que preveía premios en dinero, no tuvo resultados. En 1875, la ley impositiva provincial fijó tasas diferenciales en el impuesto territorial para todos los cultivos, con menores índices para los viñedos. Una ley de 1881, aplicada generalizadamente desde 1884, eximió de impuestos provinciales a las nuevas plantaciones de viñas (también a olivos y nogales, que tuvieron resultados insignificantes) hasta 1891 inclusive. Leyes posteriores (1889, 1895, 1902) fijaron períodos de cinco años sin impuesto territorial al viñedo, de modo que el productor comenzaba a pagar cuando su explotación producía en plenitud. El Estado subsidiaba así, parte de la inversión privada, aunque se aseguraba una muy buena fuente de ingresos a futuro. En efecto, para 1907, más del 60% de los ingresos tributarios de la provincia eran aportados por la vitivinicultura.⁵⁰ porcentaje ampliamente superado en años posteriores al período estudiado.

Los resultados fueron positivos: entre 1882 y 1902 se dictaron unos 3.400 decretos eximiendo de impuestos a más de 20.000 hectáreas de viñedos modernos. El cambio espacial y económico fue destacadísimo, porque transformó el uso del suelo agrícola, avanzándose hacia la dominancia de un nuevo paisaje agrario, el vitivinícola. Las técnicas culturales modernas (conducción en espaldero, podas que apuntaban a la gran producción, araduras, riegos, etc.) determinaron un extraordinario incremento de la producción global y de los rendimientos por unidad de superficie, como ya fuera mencionado.

Esta política fiscal fue la más exitosa de todas y de impacto inmediato y duradero a la vez, como que el modelo sigue parcialmente vigente hoy, aunque en proceso rápido de reconversión.

Las políticas crediticias del gobierno local fueron fijadas en la ley de creación del Banco de la Provincia (1888): "hacer préstamos sobre hipoteca al solo efecto de fomentar la plantación de la vid" (Art. 10). Los bancos nacionales también operaron en este sentido.⁵¹

La formación de recursos humanos tuvo resultados modestos.⁵² La educación técnica y la capacitación de personal marchaban desfasadas en el tiempo respecto del proceso modernizador. El gobierno mendocino, durante la gobernación de Tiburcio Benegas (1887), envió becarios a estudiar en Europa agronomía y enología, pero su escaso número limitó, de hecho, la difusión de los conocimientos adquiridos. Sólo a partir de 1896, con la creación de la Escuela Nacional de Vitivinicultura hubo una oferta para dar respuesta a los problemas técnicos vitivinícolas, pero fue poco demandada porque viñateros y bodegueros trabajaban mayoritariamente en forma empírica.

Con relación a la inmigración, hubo acciones gubernamentales entre los 70 y los 80 –nacionales y provinciales– destinadas a promover el ingreso irrestricto de profesionales

⁵⁰ Los viñedos tributaban tasas de entre el 6 y el 4 por mil por cada cepa implantada, cuyo valor fiscal se estableció en \$0.70 las variedades "francesas" y \$0.35 las "criollas". De tal modo, una hectárea con 4.000 cepas francesas, por ejemplo, tenía un avalúo de \$2.800 m/n y resultaba gravada con \$16,80 anuales. El grueso de la recaudación, no obstante, recaía en los vinos.

⁵¹ Mayor información en Ana M. Mateu, "Bancos, créditos...", *op.cit.*

⁵² El Gobierno Nacional creó el Departamento Agronómico en el Colegio Nacional (1872-1880), pero la preparación de los alumnos, numéricamente escasos, fue muy deficiente. La Escuela Nacional de Agricultura, que le sucedió, fue administrada por el gobierno provincial desde 1887, año en el que comenzó la inclusión de estudios sobre vitivinicultura.

y de viticultores. Lo cierto es que una mínima proporción de los que arribaron eran agricultores y sólo una escasa cantidad de éstos se reconocían como viticultores. La mayoría eran trabajadores que dejaron sus países en busca de mejores oportunidades económicas y dispuestos a encarar cualquier tarea. Como la escasez de mano de obra en Mendoza era crónica, encontraron ocupación sin dificultades, al menos hasta promediar la segunda década del siglo XX.⁵³

El servicio ferroviario, habilitado en 1885, respondía a una política nacional que integraba físicamente el territorio y, por añadidura, contribuía a la formación de un mercado nacional. Por ello es que provocó un cambio tecnológico que rompió la antigua estructura económica y obligó a la especialización vitivinícola como actividad regional complementaria de la producción agropecuaria exportadora de la región pampeana. El ferrocarril actuó, de hecho, como un insumo para la vitivinicultura, sin el cual no había posibilidad de producir para un mercado mayoritariamente situado en *hinterlands* portuarios. Y promovió el mercado de tierras, porque sin el fraccionamiento de las grandes propiedades resultaba imposible, por falta de capitales, que los grandes terratenientes pudieran reconvertir la totalidad de sus cultivos forrajeros y cerealeros a viñedos.⁵⁴

El papel desempeñado por el ferrocarril fue central en la difusión del viñedo, lo que puede comprobarse conociendo el desarrollo que alcanzaron las superficies con el nuevo cultivo, antes y después de la habilitación del servicio en 1885. Durante el quinquenio 1881-1885 se implantaron 174 hectáreas de viñedos modernos mientras que en los siguientes cinco años se registraron 4.462 ha (2.464% de aumento). Entre 1891 y 1895 se incorporaron 7.248 hectáreas; y 5.946 en el último lustro del siglo.

El crecimiento de la pequeña propiedad vitícola (- 5 ha) respondió, como expresáramos, al fraccionamiento de parte de las grandes haciendas, en buena medida inducido por el ferrocarril. Por una parte, sus propietarios se capitalizaban con la venta de pequeños fundos, lo que facilitaba su posterior inversión en viñedos; y, por otra, los compradores, en muy alta proporción inmigrantes, apelaban a lo que estaba al alcance de sus recursos económicos, generalmente poco abundantes. Así, entre 1886 y 1890 se iniciaron 224 explotaciones menores de 5 ha. (49% del total de fincas) que incorporaron 586 ha a la viticultura (13% de la superficie total implantada); y en el quinquenio siguiente fueron 987 viñedos (73%) con 1.440 ha. (20%). Estas cifras, cuyos promedios indican los ínfimos tamaños de las nuevas propiedades vitícolas (2,6 y 1,4 ha respectivamente), muestran el surgimiento de una significativa franja de pequeños viticultores.⁵⁵

⁵³ Por ejemplo, en 1874, la primera llegada importante de inmigrantes europeos fue de 290 personas (sólo 75 agricultores). El crecimiento de los grupos fue constante (3.177, en 1890; 2.569 en 1897...), pero la gran inmigración correspondió a las dos primeras décadas del siglo XX. En 1914, el 27,6% de los habitantes de la provincia eran europeos y, agregando los extranjeros de otros orígenes, superaban un tercio de la población.

⁵⁴ "El Ferro-Carril Andino en su parte más primordial está terminado... Este hecho... ha producido los efectos que eran de esperar. Las propiedades han triplicado su valor... *la propiedad se subdivide y es buscada por especuladores que comprenden el porvenir...* El valor que ha tomado la propiedad *no impide la demanda que hay de tierras destinadas a viñedos [...]*" (**Mensaje del Gobernador de la provincia a la Legislatura**, agosto de 1884, Mendoza, 1885, pp. 3-4; resaltado nuestro).

⁵⁵ Los viñedos menores de 1 ha crecieron entre los dos quinquenios un 1.506%, porcentaje que se suaviza con el de las otras clases (hasta 2,5 ha, 267%; y hasta 5 ha, 85%) (Rodolfo Richard-Jorba, "Conformación espacial de...", **op.cit.**, pp. 154 y 160). En las dos décadas finales del siglo XIX, con la promoción fiscal, se iniciaron en total 1.953 viñedos de menos de 5 ha, que ocuparon 3.381 ha (1,7 ha en promedio).

Los grandes propietarios también invirtieron con las miras puestas en el servicio ferroviario. Entre 1886 y 1890, se iniciaron 26 viñedos superiores a 30 ha. (0,6% del total de fincas) que ocuparon 1.270 ha (28,5% de la superficie implantada); y, en el quinquenio siguiente, fueron 41 explotaciones (3%) con 2.246 ha (31%). Miembros de la élite criolla tenían, en 1900, más del 50% de las explotaciones grandes en varios departamentos y proporciones ligeramente inferiores en otros. Ciertos inmigrantes, a partir de capitales provenientes de otras actividades se convirtieron, asimismo, en grandes propietarios vitícolas. Entre los primeros, Honorio Barraquero, por ejemplo, tenía 3,2 ha de viñas tradicionales en 1883 y, al finalizar el siglo, disponía de doce viñedos que sumaban 362 ha (dos de más de 100 ha), mientras que Rufino Ortega (e hijos) se inició directamente como productor vitícola con las políticas promocionales. En 1900 reunía 5 explotaciones con un total de 312 ha (una con más de 100 ha). Al concluir el siglo XIX, muchos nuevos habitantes se habían convertido en grandes productores vitícolas. Miguel Escorihuela, español, tenía cuatro fincas con 176 ha (una de más de 100 ha) y Antonio Tomba, italiano, que comenzó con un viñedo minúsculo en 1886 (4,7 ha), poseía 1.009 ha en 24 explotaciones (tres con más de 100 ha).⁵⁶

El Cuadro N° 2 muestra, para completar lo expuesto, el incremento de las explotaciones agrícolas. En general, provenían de fraccionamientos que incorporaban tierras cultivadas o cultivables, señaladas anteriormente como las más demandadas en el mercado. También permite captar el proceso de transformación que fue reorientando la agricultura hacia la especialización vitícola. Entre 1895 y 1914 esa transformación, con el incremento de las explotaciones y superficies vitícolas, fue particularmente “explosiva”.

En síntesis, la fuerte intervención del Estado en función promotora, constituyó una notable innovación institucional y resultó en una efectiva promoción y modernización de la viticultura. Pero también contribuyó, de modo fundamental, a la conformación de grupos propietarios que terminarían por ampliar los sectores medios de la sociedad.

El mercado de tierras y el nuevo siglo

Al comenzar el siglo XX el mercado de tierras se hizo más dinámico y no sólo “circulaba” la tierra en el norte, sino que los oasis se ampliaban al ritmo de las nuevas concesiones de riego que adjudicaba el gobierno provincial y la consecuente venta de fracciones de tierras o colonizaciones que emprendían, particularmente en el sur, las compañías de tierras,⁵⁷ cuestión que estamos comenzando a investigar. No obstante, la información estadística nos permite tener un panorama bastante amplio de lo que sucedía en el mercado de tierras agrícolas. Los datos desagregados por departamento, que dieron origen al Cuadro N° 3, confirman lo que hemos mostrado en páginas anteriores. Es decir, las ventas se hacían, en general, por fracciones —a veces muy pequeñas— de tierras cultivadas o cultivables, ubicadas en áreas más bien periféricas, lo que aseguraba precios accesibles a los compradores, mayoritariamente inmigrantes. También es destacable la enorme cantidad de superficie involucrada en esas operaciones, que multi-

⁵⁶ *Ibíd.*, p. 168. Antonio Tomba falleció en 1899. En 1890 trajo a sus hermanos de Italia, asociándolos con la razón social Antonio Tomba y Hnos.

⁵⁷ José Luis Masini Calderón, *Tierras, Irrigación...*, op.cit.

plicaba varias veces las dimensiones de los oasis; y el volumen de los capitales empleados, todo lo cual prueba la gran actividad especulativa que hacía cambiar de manos rápidamente a las tierras. Como anticipábamos en un trabajo anterior: “En 1904, momento de crisis económica, se transfirieron 1.650 propiedades –26% (435) en la capital–, por un total de 2.613.086 ha (345.878 cultivadas, 78.209 cultivables, 850 con viñas y el resto inculto); en 1905, con la economía en recuperación, se hicieron 2.046 operaciones –20% (408) en la capital– que comprendieron 5.970.818 ha (362.387 cultivadas, 15.485 cultivables, 2.030 con viñedos y el resto inculto). Por último, en 1911 las transferencias fueron 3.589 –17% (620) en la capital–, por un total de 2.390.655 ha (65.286 cultivadas, 686.256 cultivables, 1.819 con viña y el resto inculto). Como se observa en todos los

Cuadro N° 2: Provincia de Mendoza. Cantidad de explotaciones agrícolas y vitícolas y superficie ocupada con viñedos, en 1870-1875, 1881-1883, 1895 y 1914.

Años	N° de explotaciones agrícolas	N° de explotaciones vitícolas	Sup. con viñedos (en hectáreas)
1870-1875	5.203 ⁽¹⁾	Sin datos	Sin datos
1881-1882	6.814 ⁽²⁾	Sin datos	2.712 ⁽⁴⁾
1883	Sin datos	1.486	2.788
1895	7.308	1.770 ⁽³⁾	14.672 ⁽⁵⁾
1914	7.937	6.160	70.467

Comentario: se ha incluido información del Censo de 1914 porque es el más cercano al fin del período estudiado y sus datos permiten formarse una idea del crecimiento de las explotaciones y superficies vitícolas.

Notas: (1) 98% en el oasis Norte; (2) Cantidad aproximada. Del total de 8.738 propiedades empadronadas en la provincia se han restado 1.924 del departamento Capital, a las que consideramos urbanas. A las 6.814 incluidas en el cuadro, siguiendo a la fuente, les adjudicamos la condición de inmuebles rurales, aunque había un incipiente proceso urbanizador en las villas cabeceras de departamentos, especialmente en los que rodean a la ciudad de Mendoza (Godoy Cruz, Guaymallén y Las Heras); (3) El número de viñedos posiblemente haya sido inferior al real pues, pese a la exención de impuestos vigente, muchos propietarios no los declaraban para evitar cargas tributarias futuras bastante gravosas en relación con el impuesto territorial que regía para otras explotaciones cultivadas o tierras incultas; (4) Esta superficie es una estimación de la Oficina de Estadística pero guarda relación con el empadronamiento de 1883; (5) Cifras propias que surgen de sumar la superficie con viña empadronada en 1883 y las que resultaron eximidas de impuestos entre 1881 y 1895 inclusive. Eran los viñedos modernos, beneficiados con las políticas de promoción fiscal. El Censo Nacional de 1895 da dos cifras distintas: 11.753 (p. 139) y 13.905 ha (p. 184). Esta última es más cercana a la elaborada por el autor.

Fuentes: Elaboración propia con datos tomados de (1870-1875) José Luis Masini Calderón, *Mendoza hace...* op.cit., p. 42. (1881-1882) *Estadística General... Boletín N° 1...*, op.cit., p. 25 y *Boletín N° 2...*, cit., p. 22. (1883) Gobierno de Mendoza, *Padrón General de las viñas existentes en la Provincia en 1883*, Publicación Oficial, Mendoza, 1885. (1895) República Argentina, *Segundo Censo Nacional-1895*, Tomo 3, Económico y Social, Cap. IX-Agricultura, pp. 103 y 183; y Rodolfo Richard-Jorba, “Conformación espacial de la viticultura...”, cit. p. 154. (1914) República Argentina, *Tercer Censo Nacional-1914*, Tomo V-Explotaciones Agropecuarias, pp. XIII, 207 y 215.

casos, predominan las transferencias de tierras sin viñedos, más baratas y rápidamente fraccionables e incorporables al *cultivo estrella*".⁵⁸

La expansión del viñedo sin solución de continuidad (20.600 ha en 1900, 53.000 en 1911 y más de 70.000 en 1914) prueba, asimismo, que el destino final de la tierra "en circulación" era el cultivo vitícola (Cuadro N° 2). Los restantes cultivos, particularmente

Cuadro N° 3: Provincia de Mendoza. Transferencia de inmuebles rurales entre 1904 y 1909 (en hectáreas)

Años	N° de transferencias	Viñas	Cultivadas	Cultivables	Incultas	Sup. total	Valor en miles \$m/n
1904	1.650	850	345.878 ^{a)}	79.209	2.187.149	2.613.086	9.640
1905	2.046	2.030	362.387 ^{a)}	15.485	5.591.686	5.970.818	22.928
1906	2.296	2.481	22.356	79.823	2.639.524	2.744.168	22.005
1907	2.509	2.186	22.181	19.382	1.819.187	1.862.936	23.494
1908	2.111	1.277	14.196	13.017	1.216.009	1.244.499	20.556
1909	2.061	783	16.628	14.953	912.428	944.792	18.559
Total	12.673	9.607	783.626	221.869	14.365.983	15.381.085	117.182

Notas: a) Las enormes transferencias de tierras cultivadas (334.113 ha en San Rafael, en 1904; y 342.964 ha en Las Heras, en 1905) casi con seguridad obedecen a un error en la confección de la información estadística, porque no guarda ninguna relación con los años posteriores. Tanto movimiento debería haber sido registrado o mencionado en otras fuentes, que no hemos encontrado. No obstante, se incluyen los datos como figuran en la fuente. De todos modos, aun reduciendo a un 10% las cifras precedentes, se habrían transferido en 6 años 106.549 ha de tierras bajo cultivo, las cuales, sumadas a las cultivables, superaban largamente las 300.000 ha. Tengamos presente que la superficie total cultivada registrada en el Censo de 1895 fue de 107.024 ha y, en el de 1914, 267.440 ha, de modo que la "mercancía tierra" había cambiado de manos en extensiones que superaban el tamaño de los oasis mendocinos verificados por los censos nacionales anterior y posterior al período.

En cuanto a los valores involucrados en las transferencias, su importancia surge de compararlos, por ejemplo, con los capitales de la industria del vino de Mendoza en 1910 (excluidos los viñedos), que ascendían a \$48.654.060; o el valor de la producción de vino de ese año, calculada en \$46.744.021 (*La Viticultura Argentina* N° 5-6, Mendoza, setiembre-octubre de 1910, pp. 202-203, con datos del Censo Industrial de la República, Ministerio de Agricultura de la Nación, División de Comercio e Industrias). El valor del peso oro, en el período 1904-1909 se mantuvo estable en 2.2727 pesos papel.

Fuentes: elaboración propia con datos extraídos y corregidos de: (1904-1906) *Anuario de la Dirección General de Estadística de la Provincia de Mendoza correspondiente al año 1906*, Mendoza, 1907, pp. 146-148; y (1907-1909) *Anuario de la Dirección General de Estadística de la Provincia de Mendoza correspondiente a los años 1907, 1908 y 1909*, Mendoza, 1910, pp. 195-197. Se corrigieron errores detectados en las sumas de datos de algunos departamentos (Guaymallén, San Rafael), que alteraban las cifras totales de la provincia incluidas en el Cuadro.

⁵⁸ Rodolfo Richard-Jorba. "El mercado de trabajo vitivinícola en Mendoza y los nuevos actores: el 'contratista de viña'. Aproximación a un complejo sistema de empresarios y trabajadores, 1880-1910". *Revista Interdisciplinaria de Estudios Agrarios* n° 18, Buenos Aires, IIHES-PIEA, 2003, p. 13. Para 1910, fin del período estudiado, no hay información desagregada sobre las transferencias efectuadas.

la alfalfa, no podían competir en rentabilidad con la viña, pese a que las crisis comenzaron a hacerse presentes con frecuencia.⁵⁹

Comenzando el nuevo siglo, quienes habían accedido a la propiedad de la tierra, se habían incorporado o se volcaban masivamente a la viticultura, fueran grandes empresarios o pequeños agricultores. Los propietarios criollos lo hicieron de modo bastante generalizado a través de *contratistas de plantación*, actores que, provenientes del mundo del trabajo, tenían claros rasgos empresariales y, en no pocos casos, llegaron a construir grandes empresas vitivinícolas.⁶⁰ Los inmigrantes, partiendo también de tierras cultivadas o cultivables, implantaron viñedos de diverso tamaño. El ejemplo de la italiana familia Tomba, puede extenderse a muchos otros inmigrantes. El italiano Felipe Rutini, fundador en 1889 de la Bodega La Rural, se inició como contratista de plantación en 1887. Para 1910 disponía de 135 ha de viñas en Maipú y 115 ha. de otros cultivos en Guaymallén. Ese año, el mencionado Miguel Escorihuela superaba las 500 ha. de viñas y, el ruso Aarón Pavlovsky, que fuera director en la década de 1880 de la Escuela Nacional de Agricultura, tenía 163 hectáreas. Todos eran bodegueros.⁶¹

Hubo, por supuesto, casos de grupos parentales que adquirían pequeñas parcelas contiguas a bajo precio donde, luego de un tiempo de realizar cultivos anuales —o a veces inmediatamente— implantaban viñedos. La escasa superficie a cultivar les permitía el autoempleo y les ahorraba costos de mano de obra. Por ejemplo, Carlos Calderón vendió el 9 de enero de 1894 a los franceses Juan Blanchard y su esposa, Luisa Bruno, un terreno cultivable de 8 ha. en Guaymallén, en \$750 m/n; y otros dos, contiguos, de 4 ha. cada uno, a Esteban Devige y su esposa, María Blanchard, y a Juan Blanchard (h), soltero, quienes pagaron \$375 por cada fracción.⁶² Por decreto del 22 de julio de 1903, el gobierno eximió de impuestos a 1,7 ha. de Juan Blanchard y Luisa Bruno, implantadas con viña en 1901, de modo que 7 años después de la compra habían comenzado a colocar viñas.

Otro ejemplo de parientes, seguramente hermanos, que incorporaron viñedos en superficies muy exiguas, menores de una hectárea, fueron Damián, Artidor y Ernesto Johan, eximidos de impuestos por haber iniciado viñas en 1901 en Guaymallén, en subdivisiones del padrón 1157 (Decretos del 30 de julio de 1903).

⁵⁹ Los \$800 de ganancia por ha. de viña que indicaba la citada Memoria del Centro Comercial, en 1893, era probablemente exagerada con el fin de promover la viticultura, estableciendo las mayores diferencias posibles con la renta que dejaba la alfalfa: \$25 por ha. (Centro Comercial, Agrícola e Industrial, *Memoria descriptiva...*, op.cit., p. 57). Más objetiva, aunque un poco mezquina, era la estimación de \$450 que hacía el Ing. Carlos Lemos (Los Andes, Mendoza, 22-2-1893). En 1903, año de dura crisis, el Dr. Pedro Arata decía que con los precios vigentes de la uva, el neto por ha no superaba \$80 anuales, es decir, una brutal caída en una década (Pedro Arata *et al.*, "Investigación Vinícola", *Anales del Ministerio de Agricultura-Sección Comercio, Industrias y Economía*, Tomo II, Buenos Aires, 1904, p. 199). Es posible que Arata haya magnificado la cifra para inducir a las autoridades a enfrentar la crisis del sector, aunque es muy probable que muchos viñateros sin bodega hayan debido soportar esa bajísima renta. Finalmente, para 1910, con la vitivinicultura recuperada, la ganancia neta por ha era calculada entre \$500 promedio por año (*La Industria*, Mendoza, 16-2-1910, p. 7) y \$724 (*Páginas Agrícolas* N° 36, Mendoza, Noviembre de 1910, pp. 454-455). Una fuente calificada de la época daba una rentabilidad de \$700 por ha. de viña y de sólo \$180 por ha. de alfalfa (Luis Rodríguez, *La Argentina en 1912*, Buenos Aires, 1912, p. 317).

⁶⁰ Rodolfo Richard-Jorba, "El mercado de trabajo vitivinícola...", op.cit.

⁶¹ Base de datos del autor.

⁶² AHM, *Protocolos* N° 531 —Reta—, fs. 7v, 8 y 9v (resaltados nuestros).

Para terminar, la propaganda de un loteo de fincas en San Martín, resumía magistralmente cómo se producía espacio agrícola, combinando tierras aptas, riego, accesibilidad al mercado, un buen efecto demostración sobre las bondades de los terrenos ofrecidos y una tentadora financiación.⁶³

Mercado de tierras, vitivinicultura, nuevos actores, viejas asimetrías

El desarrollo vitivinícola —con el que el capital productivo predominó sobre el mercantil— generó diversos actores, integrados en relaciones asimétricas, descritos en detalle en otro trabajo.⁶⁴ Los *viñateros* eran propietarios (o arrendatarios) que normalmente explotaban fincas menores a 5 ha. y vendían la uva a quienes elaboraban los vinos. Como hemos visto, la decisión de incorporarse a la viticultura moderna, comenzaba, en general, con la compra de tierras cultivadas o cultivables.

Los *productores agroindustriales* integraban la producción de uva con la elaboración de vino en establecimientos de tamaño variable, aunque con predominio de los pequeños.⁶⁵ El escaso volumen generado constituía la oferta en el *mercado de vino de traslado*, controlado por las grandes bodegas o por comerciantes mayoristas del este del país, que compraban esos vinos a granel y luego se encargaban de su fraccionamiento y comercialización.

Los *industriales bodegueros* poseían o arrendaban bodegas y no producían la materia prima. Muchos de estos actores, tal vez la mayoría, incorporaron gradualmente la etapa agrícola. Fue una categoría de transición hacia fórmulas empresariales integradas. El español Balbino Arizú, por ejemplo, producía vino en 1886, pero su incorporación a la fase agrícola data de 1894, cuando comenzó una plantación de 16 hectáreas de viña. Arizú y sus hermanos constituyeron una enorme empresa integrada con varias bodegas, plantas fraccionadoras y miles de hectáreas de viñas. El italiano Cayetano Strassera, otro gran bodeguero, fundó su bodega en 1887 y su primer viñedo, de sólo 1,8 ha, fue iniciado en 1889. Estos agentes también fueron adquiriendo tierras agrícolas para convertirlas en viñedo, aprovechando las exenciones de impuestos.

Los *bodegueros integrados* eran, a fines del XIX, una excepción. Su desarrollo se manifestaría desde la década de 1900 como fruto de la maduración del sector. Cubrían

⁶³ “Importante VENTA: Remate de lotes chicos y grandes, desde 25 ha., hasta la extensión que se desee, perteneciente a la Colonia “Tres Portañas”, a una hora y media de la Estación Gral. San Martín. Terrenos altos y de la mejor calidad, regados por el canal más importante de la provincia... Los lotes que se rematan... rodeados de cultivos formados o en formación, o sea la parte más apreciable de la Colonia... en dichos cultivos puede palpase la riqueza de esas tierras, por la enorme cantidad de uva que está dando la viña ... CONDICIONES: los lotes se venden con derechos de agua... para la mitad de cada lote.... llamamos la atención de los interesados el hecho de estar resuelta la construcción del circuito Norte del F.C.G.O.A. que ha de colocar a estas tierras en condiciones inmejorables para exportar sus productos, cuyo ramal debe estar en servicio antes que puedan explotarse las viñas. Base de venta: 1 \$m/n la hectárea por mes en 60 mensualidades sin intereses ;;; para empleados, para gente de sueldo fijo!!!” (*La Industria*, Mendoza, 11-7-1908, p. 6).

⁶⁴ Rodolfo Richard-Jorba, *Poder, Economía...* op.cit., pp. 293 y ss.

⁶⁵ Eduardo Pérez Romagnoli y Rodolfo Richard-Jorba, “Una aproximación a la geografía del vino en Mendoza: distribución y difusión de las bodegas en los comienzos de la etapa industrial (1880-1910)”, *Revista de Estudios Regionales* n° 11, Mendoza, CEIDER, 1994, pp. 151-176. En 1899, el 75% de las bodegas mendocinas producían menos de 500 hl. de vino.

todas las etapas, desde la producción de uva hasta la comercialización del vino. Constituyeron un reducido grupo de grandes bodegueros con capacidad para controlar la industria e intervenir en la fijación de precios. Sus decisiones involucraban a toda la estructura económico-social vitivinícola, en tanto regulaban la producción con apoyo estatal (compra de uva para impedir la vinificación, erradicación de viñedos, destrucción de vinos, etc.). Estos grandes bodegueros, con establecimientos altamente tecnificados y ramales ferroviarios que los vinculaban directamente con sus plantas fraccionadoras y depósitos en Buenos Aires, Rosario, Tucumán, Córdoba..., no sólo articularon la nueva economía regional vitivinícola con los centros de consumo sino que estructuraron jerárquicamente el espacio productivo situándose en la cima de la pirámide social. Los bodegueros integrados, mayoritariamente inmigrantes, tuvieron diversos orígenes socioeconómicos, fuera en el mundo del trabajo, el comercio, la industria, etc. Algunos de los que comenzaron en el siglo XIX incorporaron tierra agrícola a la viticultura hasta convertir sus empresas en grandes *imperios vitivinícolas* (Giol, Gargantini, los mencionados Tomba y Arizú, Tirasso –Santa Ana–, Furlotti, etc.).

La enorme cantidad de nuevas explotaciones vitícolas (Cuadro N° 2), producto de la dinamización del mercado de tierras, más los establecimientos industriales (casi 1.200 en 1910), pese a dar una fisonomía completamente nueva al paisaje agrario, mantuvieron estructuras jerárquicas similares a las del modelo ganadero, con fuertes relaciones de subordinación en una pirámide controlada por los bodegueros integrados.

Síntesis conclusiva

La organización del espacio productivo mendocino tuvo como núcleo y motor a la *hacienda* mientras el comercio ganadero y la producción de cereales requería la existencia de grandes establecimientos agropecuarios, complejos y diversificados. La *hacienda* era, en la división territorial del trabajo, el elemento de mayor jerarquía, el que dejaba en manos de los actores urbanos los bienes listos para ser comercializados. Pero, además, la *hacienda* ocupaba en el espacio geográfico una posición articuladora esencial. Sin sus potreros, era impensable enviar a Chile un ganado que llegaba a Mendoza deteriorado por las grandes travesías; ganado que era comprado, en gran proporción, con los dineros generados por las sementeras de cereales y los molinos harineros de estas unidades productivas.

La crisis del modelo de ganadería comercial y el rápido avance hacia la especialización económica vitivinícola cambiaron radicalmente la posición de las haciendas en el espacio. Ya no articulaban —o lo hacían en escala cada vez más reducida— cría con engorde de ganado o producción de cereales y harinas para ser trocados por vacunos. El ferrocarril eliminaría, desde 1885, el otro gran negocio de los comerciantes integrados: el transporte de los animales, restándoles capacidad de acumulación. La viticultura requería una gran inversión para reconvertir estas grandes propiedades, pero los capitales no abundaban, como tampoco la idea de asumir riesgos empresarios.

Un claro rentismo de muchos propietarios aconsejaba como más redituable la especulación inmobiliaria, valorizando las tierras mediante el fraccionamiento y posterior venta de lotes menores. Debe señalarse, sin embargo, que de los treinta grupos familiares más importantes de la élite, el 83% tenía viñedos tradicionales en 1883, con un tamaño

medio por finca de 4,3 ha. y un promedio de 28,5 ha. por grupo. Hacia 1900, el 100% había invertido en viñedos modernos y elevado el tamaño medio de las explotaciones a 13 ha. y la superficie promedio a 186,8 ha.; y un 57% integró la etapa industrial.⁶⁶ Estas inversiones sugieren que, en no pocos casos, la capitalización derivada de la subdivisión de haciendas habría permitido a la elite su incorporación a la vitivinicultura moderna.

La transformación económica traería aparejado el cambio de posición geográfica de la hacienda. La paulatina desvinculación con el mercado trasandino, la pérdida de los mercados orientales para las harinas y la reorientación de la producción hacia el mercado interno le hicieron perder funcionalidad. La inmigración europea, poco propensa al trabajo asalariado, demandaba condiciones para acceder a la propiedad de la tierra. Crear un mercado de tierras fue esencial, entonces, para el desarrollo de la vitivinicultura, que prosperaría sobre la base de un constante crecimiento de pequeñas y medianas explotaciones (y propietarios).

El motor del gran cambio fue el incontenible avance del capitalismo, con la modernidad, la idea de progreso, la intervención del Estado y la formación del mercado nacional. Y el principio de las transformaciones se asentaba en la ley de polifuncionalidad potencial y monofuncionalidad efectiva del espacio, es decir, en la posibilidad que éste tiene de asumir diferentes funciones a condición de que en cada lugar y en cada momento sólo estará presente una función exclusiva. De modo que puede hablarse solamente de polifuncionalidad potencial, pues en la realidad no caben las funciones simultáneas. Cualquier función necesita una adaptación del espacio, a la que se llega produciendo espacio para la finalidad requerida. Los agentes sociales con derecho de propiedad o de ocupación -y su poder de actuación- son quienes definen el uso del espacio geográfico en un determinado momento, en función de sus intereses.⁶⁷

Desarrollar un mercado de tierras agrícolas con el objetivo socialmente compartido de lograr una especialización que permitiera alcanzar crecientes escalas de producción para satisfacer una "explosiva" demanda de vinos, supuso una enorme transformación geográfico-económica, pero también política y social. El control hegemónico del Estado provincial por un grupo modernizante de políticos-empresarios, que desplazó al anterior bloque dominante vinculado con Chile y los negocios ganaderos,⁶⁸ abrió paso a una nueva funcionalidad del espacio agrícola. En efecto, por una parte se operó la reconversión de alfalfares y sementeras de trigo a viñedos; y, por la otra, se incorporaron los espacios que estaban en *barbecho social* y los naturales que -obras de irrigación mediante- ampliaron los oasis.

Diversas políticas públicas (crédito, educación técnica, inmigración, exenciones impositivas, construcciones ferroviarias...) promovieron tempranamente el cambio de un modelo de crecimiento que iniciaba su decadencia. La exención de impuestos a los nuevos viñedos fue la de más alto impacto. Esta política tuvo un enorme efecto transformador cuando se combinó con la habilitación del servicio ferroviario y el ingreso constante y creciente de inmigrantes, mayoritariamente europeos.

⁶⁶ Rodolfo Richard-Jorba, "Inserción de la elite en el modelo socioeconómico vitivinícola de Mendoza, 1881-1900", *Revista de Estudios Regionales* n° 12, Mendoza, CEIDER, 1994, pp. 161-185.

⁶⁷ Joan Eugeni Sánchez, *Espacio, Economía...* op.cit. p. 124.

⁶⁸ Rodolfo Richard-Jorba, *Poder, Economía...* op.cit. Cap. IV.

Buena parte de los nuevos pobladores que se incorporaban al ámbito rural no buscaban el trabajo asalariado sino las labores *a destajo*, con ingresos superiores, que les permitirían, en plazos relativamente breves, acceder a la propiedad de la tierra. Paradigmas de inmigrantes fueron los *contratistas de plantación*,⁶⁹ aunque también se incorporarían como viticultores una enorme variedad de agentes que fueron integrando la demanda de tierras y promovieron la subdivisión de las grandes propiedades. Esta respondía, por una parte, a la imposibilidad de muchos de los grandes propietarios de invertir los importantes capitales necesarios para desarrollar viñedos extensos, pero también al carácter rentista de quienes recibían una rápida ganancia con la venta de fracciones; y, por otra parte, a la realidad que significaba una inmigración en la que pocos individuos disponían de algún capital a su llegada o acumulaban ahorros con su trabajo previo, que sólo alcanzaba para adquirir fracciones de escasa extensión.

Esta subdivisión terminaría por formar un paisaje agrario diferente al de otras regiones: una multiplicidad de fincas vitícolas de tamaños que iban desde algunos cientos de metros cuadrados a cien o más hectáreas presentaba, sin embargo, una geometría homogénea de hileras de viñedos orientados de norte a sur; y a las bodegas dispersas en ese espacio productivo, cercanas, en lo posible, a las estaciones ferroviarias. Las formas espaciales reflejarían relaciones asimétricas en el interior del sector vitivinícola y una integración jerárquica articulada por un nuevo bloque dominante que surgía, el de los *bodegueros integrados*, aunque guardaba similitud con la estructura social y espacial del modelo ganadero desplazado.

La novedad esencial del ingreso pleno al capitalismo, sin embargo, mostraría la gradual disociación entre el poder económico y el político. Desaparecería o se diluiría la figura del político-empresario. Los nuevos empresarios serían, crecientemente, los inmigrantes (que se emparentaban con familias locales) o sus hijos. Los miembros del antiguo grupo modernizante, transformado en oligarquía conservadora, continuarían controlando el Estado (y haciendo negocios) hasta la segunda década del siglo XX, mientras la industria y la tierra pasaban rápidamente a manos de los nuevos habitantes, lo que produciría cambios políticos trascendentes en consonancia, por supuesto, con los que se procesaban en el país. Pero esa historia no corresponde a este estudio.

⁶⁹ Daniel Campi y Rodolfo Richard-Jorba, "Un ejercicio de historia regional comparada: coacción y mercado de trabajo. Tucumán y Mendoza en el horizonte latinoamericano (segunda mitad del siglo XIX)", *Història Econòmica & Història de Empreses* IV-2 (2001), San Pablo, pp. 97-130; Rodolfo Richard-Jorba, "El mercado de trabajo rural en Mendoza. Un panorama sobre su formación y funcionamiento entre la segunda mitad del siglo XIX. Coacciones, regulaciones y trabajo libre", *Población & Sociedad* n° 8-9, Tucumán, Fundación Yocavil, 2003, pp. 211-267, y "El mercado de trabajo vitivinícola...", *op.cit.*