

EL BANCO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y EL ESTÍMULO A LA PRODUCCIÓN RURAL. 1872-1890 *

Marcela P. Ferrari **

Sin duda, el período abarcado por las décadas de 1870 y 1880 se caracterizó en la provincia de Buenos Aires por una espectacular expansión de su economía agraria. Una historiografía relativamente amplia ha abordado los cambios tecnológicos, sociales y económicos que ella implicó. El estudio del financiamiento de esta expansión, sin embargo, sólo ha sido realizado de manera muy limitada.

Los pocos trabajos que se han ocupado en forma específica de relacionar estructura financiera y producción para el caso argentino abarcan generalmente un período posterior. Algunos de ellos coinciden en señalar que el pequeño productor no tenía acceso directo al crédito formal, quedando obligado a acudir a fuentes informales de financiamiento que actuaban como intermediarias entre productor y sistema bancario¹. Otros autores han afirmado que la extraordinaria expansión agrícola de fines del siglo XIX, fundamentalmente en manos de arrendatarios, poco tuvo que agradecer a una acción bancaria directa².

Nuestro trabajo intentará poner a prueba el alcance de estas afirmaciones a través del estudio particular del Estado provincial bonaerense. Allí la acción distributiva del Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires, propició una política crediticia que atendió en forma directa no sólo la demanda de los grandes terratenientes sino también, en alguna medida, la de pequeñas y medianas propiedades rurales, independientemente de la actividad

* Este trabajo refleja los resultados parciales de un proyecto mayor, dirigido por el Dr. Eduardo Míguez, desarrollado con financiamiento de la Universidad Nacional de Mar del Plata (beca de iniciación). Agradecemos la atenta lectura y los comentarios esclarecedores a versiones preliminares del texto realizadas por los Dres. Ezequiel Gallo y Roberto Cortés Conde.

** Universidad Nacional de Mar del Plata.

¹ La tradición analítica en este sentido es amplia. Por citar sólo algunos de los trabajos más notables, cfr. Joseph Tulchin, "El crédito agrario en la Argentina, 1910-1926", DESARROLLO ECONÓMICO 71, vol.18, oct-dic. 1978, p. 381-408. Véase además Romain Gaignard, LA PAMPA ARGENTINA. LA OCUPACIÓN DEL SUELO Y SU VALORIZACIÓN. DE LA CONQUISTA A LA CRISIS MUNDIAL (C.1550-C.1930). Buenos Aires, Solar, 1984.

² Una de las versiones más recientes de esta interpretación, en Jeremy Adelman, "Agricultural Credit in the Province of Buenos Aires, Argentina, 1890-1914", JOURNAL OF LATIN AMERICAN STUDIES 22, p. 69-87.

productiva que desarrollaran³. Con ésto no pretendemos negar que en la práctica el uso del crédito oficial tendió a la consolidación de la gran propiedad, sino sólo señalar que también representó una alternativa para otros sectores comprometidos en el sistema productivo⁴.

Tratando de realizar un aporte que permita enriquecer la visión actualmente existente, en este artículo abordaremos la creación y el funcionamiento del Banco, especialmente en cuanto se refiere a su accionar concreto entre 1872 y el cierre temporal provocado por la crisis de 1890⁵.

Pretendemos contribuir así a un mejor conocimiento del papel desempeñado por el Estado en la relación entre el mercado financiero y el sistema productivo de la región pampeana en la segunda mitad del siglo XIX, que aún no ha sido abordado en toda su profundidad.

*CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES*⁶

El 25 de noviembre de 1871 fue aprobada la Ley Orgánica en virtud de la cual comenzó a operar el Banco a partir de febrero de 1872⁷. Su creación respondía a la demanda de ciertos representantes de vanguardia de las corporaciones ruralistas. Tal como lo ha señalado T. Halperín Donghi⁸, la concepción más clara en torno a la necesidad de adjudicar créditos para el sector rural pampeano en su conjunto y, especialmente, para promover la agricultura, fue planteada por Eduardo Olivera. Este miembro fundador de la Sociedad Rural Argentina miraba con simpatía la propiedad de la tierra fraccionada en pequeñas y medianas

³ Con respecto a las posibilidades de crédito con que contaban los productores durante el período de auge del lanar, Hilda Sábato señaló el rol secundario que cupo al estímulo proporcionado por el Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires frente a otras opciones tales como la renovación de letras de cambio. Cfr. Hilda Sábato, *CAPITALISMO Y GANADERÍA EN BUENOS AIRES: LA FIEBRE DEL LANAR. 1850-1890*. Buenos Aires, Sudamericana, 1989, cap. VII, pp. 272-277.

⁴ La incidencia de la operatoria del Banco en el crecimiento de la ciudad de La Plata y en referencia a la concesión de hipotecas sobre tierras ejidales, puede verse en Francesca Arena de Tejedor, "El crédito territorial en la capital bonaerense a través del Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires". Trabajo presentado en las VIII Jornadas de Historia Económica, organizadas por la Asociación de Historia Económica y la Universidad Nacional del Centro, Tandil, 1986.

⁵ Las fuentes consultadas fueron: a- Editas: *DIARIO DE SESIONES DE LAS CÁMARAS DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES*. La Plata, pub. of., 1872-1890. *DIARIOS DE SESIONES DEL SENADO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES*. La Plata, pub. of., 1872-1891; *MEMORIA ANUAL DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES*, Buenos Aires, Pub. Of., 1872-1885; *Provincia de Buenos Aires, CENSO GENERAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. DEMOGRÁFICO, AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, COMERCIAL, etc. 1881*, Buenos Aires, El Diario, 1883. *BANCO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. LEYES, DECRETOS, REGLAMENTOS, ETC...* RELATIVOS AL MISMO, La Plata, Pub. Of., 1890. b- Inéditas: *LIBRO DE PEDIDOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES*, series A, B, C, D, F, G, J, L, M, N, y O.

⁶ En adelante BHPBA.

⁷ El texto de la ley en *BANCO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. LEYES, DECRETOS, REGLAMENTOS, ETC...* RELATIVOS AL MISMO. La Plata, Pub. Of., 1890. pp. 1-12.

⁸ Tulio Halperín Donghi, *JOSÉ HERNÁNDEZ Y SUS MUNDOS*. Buenos Aires, Sudamericana/ITDT, 1985. Cap. IV, pp. 223-279.

extensiones, siguiendo el ejemplo estadounidense. Pero también influido por su experiencia en Inglaterra y por el modelo europeo de una agricultura altamente capitalizada, abogaba por la baja inversión en tierras, de manera tal que el productor dispusiera de la mayor cantidad posible de capital libre para destinarlo a mejorar la infraestructura. Dentro de esta línea observó que el problema real del agricultor argentino no era la imposibilidad de acceder a la propiedad territorial, sino la carestía del crédito. Con el fin de proporcionar una solución a esos problemas, propuso algunas alternativas a tomar por parte del Estado, tales como terminar con la inconvertibilidad del papel moneda —para frenar sus oscilaciones— y crear un sistema de crédito rural que salvara al productor de los intereses exorbitantes a que se veía sometido en el circuito informal. La tierra barata y abundante para todos debía estar acompañada de un crédito también barato y abundante, pero además de largo plazo, que librara al agricultor de las presiones a que se veía sometido en el circuito informal de créditos en virtud del cual debía pagar entre el 2% y el 3% de intereses mensuales⁹. Las medidas tomadas por el Estado a partir de 1867 ofrecieron respuestas a los reclamos planteados desde el periódico *Río de la Plata* sólo un año antes. En la esfera nacional fue creada la Oficina de Cambios que estableció un tipo de cambio fijo para el papel moneda y su convertibilidad a razón de un peso oro por cada 25 pesos papel¹⁰.

Además desde la esfera gubernamental fue propiciado un proceso de transformación del sistema productivo que incorporó el desarrollo de la actividad agrícola mediante la creación y la expansión de un sistema de créditos útil para alentar el cambio.

Al respecto fueron tomadas dos decisiones clave a comienzos de la década siguiente. En 1871, las disposiciones del Código Civil establecieron que las hipotecas sólo podían tener base contractual, estar referidas a un objeto determinado (principio de especialidad), ser solemnes (responder a ciertas formalidades necesarias), indivisibles y tener publicidad, puesto que quedaban anotadas en un registro llevado a tal efecto. Las hipotecas tácitas, al ser generales y ocultas dejaban de existir por perturbar la credibilidad en el sistema hipotecario al afectar los principios de especialidad y publicidad¹¹.

Pero la consolidación de un mercado de capitales que recurriera en auxilio del sector productivo necesitaba de la creación de una institución que ofreciera una solución en materia de créditos. Según la visión contemporánea, el modelo europeo presentaba al respecto tres

⁹ Hasta entonces una de las formas de crédito eran las hipotecas tácitas que establecía la legislación española; concertadas generalmente entre particulares, establecidas de palabra o por escrito por plazos de seis o doce meses a un interés aproximado a más del doble del corriente en plaza, constituían una posibilidad peligrosa para el productor. Cfr. Giménez Videla, Raúl "Origen del derecho real de hipoteca", REVISTA DE CIENCIAS ECONÓMICAS 40-41. Buenos Aires, Fac. de Ciencias Económicas, Centro de Estudiantes y Colegio de Graduados, Nov.-Dic. de 1924; pág. 273-290. La renovación de letras de cambio de corto plazo acreditadas por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para estimular las transacciones comerciales, había sido otra de las soluciones que permitían en la práctica adaptar este recurso a los tiempos más prolongados de la producción agraria, véase Hilda Sabato, op. cit., Cap. VII.

¹⁰ La Oficina fue mantenida hasta 1876, cuando la crisis provocó la suspensión temporaria de la convertibilidad de la moneda. Cfr. John Williams, EL COMERCIO INTERNACIONAL ARGENTINO EN UN RÉGIMEN DE PAPEL MONEDA INCONVERTIBLE. 1880-1900. Buenos Aires, Facultad de Ciencias Económicas, 1922. pág.16. Véase además Roberto Cortés Conde, DINERO, DEUDA Y CRISIS. EVOLUCIÓN FISCAL Y MONETARIA EN LA ARGENTINA. 1862-1890. Buenos Aires, Sudamericana-Instituto Torcuato Di Tella, 1989. pp. 50-53.

¹¹ Véase CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, 1871. Art. 3128/3130. Además, Raúl Giménez Videla, "Origen del derecho real de hipotecas", REVISTA DE CIENCIAS ECONÓMICAS. Buenos Aires, Facultad de Ciencias Económicas, nov-dic. 1924, pp. 273-290.

alternativas: asociación de agricultores, reunión de capitalistas o acción directa del Estado¹². La primera era imposible de concretar dado que el desarrollo de la agricultura no había alcanzado el alto grado requerido como para que la fuente de financiamiento proviniera del mismo sector; ese mismo motivo eliminaba la segunda posibilidad ya que la experiencia europea señalaba que los capitalistas sólo formaban sociedades de crédito destinadas a auxiliar a la agricultura cuando esta tenía un nivel de desarrollo que eliminaba el riesgo de exposición de sus capitales. Quedaba sólo la posibilidad de constituir un Banco creado por el Estado que asumiera el costo y los riesgos que los particulares no estaban dispuestos a correr¹³.

Fue éste el marco en el que surgió el BHPBA, institución pionera de otras similares creadas con posterioridad¹⁴. El Banco comenzó a funcionar en febrero de 1872 bajo la presidencia de Francisco Balbín, un administrador ortodoxo que presidió el Directorio hasta 1878.

Sus facultades comprendían la emisión de cédulas sobre hipotecas constituidas en su favor, la recaudación de las anualidades y el pago puntual de los intereses a los tenedores de cédulas. Posteriormente la ampliación de la ley orgánica de 1882 modificó algunas de las normas de funcionamiento¹⁵.

Las cédulas eran títulos transferibles, nominales y al portador, emitidas por series y garantidas por la institución; tenían el respaldo de un fondo constituido por el valor de las propiedades hipotecadas y la suma acumulada en concepto de comisión¹⁶. Obtenido el préstamo, el hipotecante podía venderlas en la Bolsa al valor de plaza y obtener a cambio

¹² Cfr. el discurso del diputado Weigel Muñoz referido a la creación del Banco en CDPBA, sesión del 31 de marzo de 1891, pp. 440 y 441. Con respecto al desarrollo de estas alternativas véase Sixto Quesada, EL BANCO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. SISTEMAS BANCARIOS. EL CRÉDITO AGRÍCOLA Y TERRITORIAL. EL BANCO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA Y LAS CAUSAS QUE HAN MOTIVADO SU DERRUMBE. Buenos Aires, Biedma, Cap. III: "El crédito territorial", pp. 118-172. Un análisis más exhaustivo sobre el funcionamiento de este tipo de créditos en cuatro naciones europeas puede verse en E. Vliebergh, EL CRÉDITO HIPOTECARIO RURAL. ALEMANIA-BÉLGICA-FRANCIA-ITALIA. 2^o ed. Madrid, Saturnino Calleja - Hernández, s/f. T. I y II.

¹³ Ibid.

¹⁴ El paradigma de la mayoría de los bancos de crédito territorial fue el *Crédit Foncier* francés, fundado en 1852. Esta institución estaba facultada para realizar préstamos de corto y largo plazo. En un comienzo otorgó dinero en efectivo pero pronto recurrió a la emisión de cédulas. En 1860 absorbió al *Crédit Agricole*, con cuya incorporación incrementó su capital y volvió al sistema de préstamos en efectivo. Además de ser un banco hipotecario funcionó como banco de depósitos y descuentos, realizó préstamos a comunas, asociaciones sindicales, hospicios y otros establecimientos sin garantía hipotecaria. No era un banco oficial sino una sociedad de capitalistas; en ese sentido, el BHPBA se asemejaba más a las instituciones alemanas o belgas. Cfr. Sixto Quesada, op. cit., pp. 145-172. Con posterioridad, sobre el modelo de funcionamiento del BHPBA en 1886 fue fundado el Banco Hipotecario de la Nación en 1886.

¹⁵ La tasa de interés, por ejemplo, fue reducida al 6%. Cfr. "Ampliación de la Ley Orgánica del Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires. 1882", art. 12, en BANCO..., op. cit., p. 70.

¹⁶ El Banco contaba además con un capital de 2.000.000 de pesos fuertes en efectivo que había sido adelantado por el Banco de la Provincia (en adelante BP) para garantizar un funcionamiento eficiente, que formaba parte de su fondo de amortización. "Ley Orgánica..." en BANCO HIPOTECARIO..., op. cit., pp. 5-12. Dicho fondo fue ampliado a 4.000.000 por la ley de 1882. Ibid., p. 67-70.

efectivo; trimestral o semestralmente pagaba al Banco una cuota denominada «anualidad»¹⁷. El capitalista tenedor de cédulas, recibía del Banco el interés correspondiente contra entrega de cupones.

Según la ley, los propietarios debían recibir del Banco cédulas hipotecarias por valores equivalentes a la mitad de la tasación de su inmueble, como máximo, tomando como base de tasación la contribución directa o el valor venal de la propiedad; de esa manera intentaban establecer legalmente el equilibrio entre los capitales hipotecados y la emisión de títulos¹⁸. Esta cláusula no fue respetada en el último quinquenio del período de nuestro análisis (como veremos más adelante), cuando se concedieron préstamos con menor garantía hipotecaria.

Se generaba así una circulación de títulos y dinero en la que el Banco actuaba como intermediario entre el hipotecante/deudor —que pagaría cuotas trimestrales o semestrales— y el capitalista/acreador —quien en base a dichas cuotas cobraría su renta.

La cancelación de la deuda por parte del beneficiario, según la serie de cédula en que hubiera sido pactado el préstamo, se producía a los 27 o 28 años. Fue prevista también la posibilidad de realizar amortizaciones totales o parciales en moneda o en cédulas de la misma serie a valor nominal, por no menos de una décima parte del importe de la deuda primitiva¹⁹.

Hasta 1880 el Banco funcionó ateniéndose a las disposiciones legales y actuó con cierta autonomía respecto de las presiones gubernamentales. Por ejemplo, ante la crisis de 1873-76, prácticamente suspendió la concesión de préstamos durante un año a partir de noviembre de 1875, renunciando a intervenir en el mercado de cédulas, pese a las presiones políticas en contrario²⁰.

Acorde a las nuevas necesidades que imponía la incorporación de tierras nuevas como fruto de la Campaña al Desierto y a la expansión económica que caracterizó a la década del ochenta, el Banco cambió de orientación en la gestión en ese período. A la cauta «etapa administrativa» —que en gran parte coincidió con la figura de Francisco Balbín y su hijo—, continuó una «etapa expansiva», entre cuyos representantes se destacaron como Presidentes del Directorio Paulino Llambí Campbell —entre diciembre de 1880 y diciembre de 1886—²¹ y Julián Panelo —julio 1887 a junio de 1890—²².

¹⁷ La anualidad comprendía un 8% de interés anual, que por la ampliación de la Ley Orgánica fue reducido al 6%, un 1 ó 2% de amortización de acuerdo a la serie en que había sido concedido el préstamo y un 1% de comisión por los servicios. La suma de anualidades constituía el fondo de amortización. "Ley Orgánica", arts. 4-9; en BANCO HIPOTECARIO..., cit., p. 6.

¹⁸ "Ley Orgánica", art. 33-36, en BANCO..., cit., p. 9.

¹⁹ Art. 15 de la Ley Orgánica, en BANCO HIPOTECARIO..., op. cit.

²⁰ Cfr. BHPBA, MEMORIA DEL BANCO HIPOTECARIO. 1876. Buenos Aires, Imp. Of. 1877, pp. 5-13. En esas páginas Francisco Balbín expuso las condiciones necesarias para establecer la suspensión de la emisión, a la vez que respondió a quienes se habían opuesto desde la Legislatura.

²¹ Por ley del 3 de noviembre de 1882, Llambí Campbell fue autorizado a contraer un empréstito en Europa sobre cédulas que produjese 6% líquido a la par o su equivalente. En Quesada, Sixto F., op. cit., p. 212. Años más tarde (1889) actuó como fundador de la 'Sociedad del Crédito Territorial y Agrícola' en Santa Fe, empresa de colonización surgida ante el estímulo del boom de los años ochenta que debió poner fin a sus actividades como resultado del impacto de la crisis del noventa; cfr. Ezequiel Gallo, LA PAMPA GRINGA. LA COLONIZACIÓN AGRÍCOLA EN SANTA FE (1870-1895). Buenos Aires, Sudamericana/ITDT, 1984, p. 176.

²² Lista de Directorios en BANCO..., op. cit., anexo. pp. 127-133.

La ampliación de la Ley Orgánica de 1882 dio marco institucional a este período. De acuerdo a su artículo 2º, el BHPBA quedaba autorizado a colocar cédulas en el extranjero, abrir sucursales en el interior de la provincia de Buenos Aires, organizar cajas de ahorro, acordar préstamos agrícolas, abrir créditos para la construcción de edificios, concertar préstamos con las Municipalidades, Corporaciones y Gobiernos y conceder créditos destinados al drenaje de los campos²³. De este modo, el Banco era concebido como instrumento que alimentaría las necesidades reclamadas por los intereses de la producción rural pampeana²⁴.

La ley tendía además a consolidar el funcionamiento del Banco en tanto empresa. La garantía explícita de la Provincia sobre las operaciones del Banco y la concesión de un crédito de cuatro millones de pesos fuertes por parte del Banco de la Provincia, le dieron un nuevo respaldo²⁵.

Finalmente permitió concretar una aspiración que Francisco Balbín había planteado en 1873: la colocación de cédulas en el extranjero. El objetivo perseguido era estar prevenidos ante la posibilidad de agotamiento de los capitales flotantes del país destinados a la inversión en cédulas, como consecuencia de la demanda de préstamos que podría generarse a partir de eventuales necesidades de la población inmigrante y de la incorporación a la producción de algunas tierras hasta entonces incultas²⁶, argumento que recobraba vigencia en vistas a la expansión de la frontera. Las gestiones realizadas en Europa por funcionarios de primera línea del Banco, facilitaron las operaciones²⁷, y ya hacia 1884 la cédulas cotizaban en las Bolsas de París, Amberes y Burdeos; en Alemania habían sido realizadas algunas ventas y continuaban las negociaciones para poder colocarlas en Londres y Génova²⁸.

Por el artículo 13 de la Ley, las sucursales del Banco de la Provincia quedaban facultadas para actuar como agentes naturales del BHPBA. Esto venía a reforzar el establecimiento anterior de corresponsales del Banco en los pueblos de campaña, que tenían como misión difundir los beneficios reportados por la institución a las actividades productivas y recibir solicitudes de préstamo para remitirlas a la casa central²⁹.

Además, a través de préstamos se procuraba incentivar la producción dentro de una zona tradicionalmente agrícola, comprendida entre San Vicente (al sur); Cañuelas (al sudoeste), Mercedes (al oeste) y San Pedro (al norte). Como en esta zona sólo la agricultura

²³ "Ampliación...", art. 2º. p. 67.

²⁴ Procuraban «el desarrollo de la agricultura y de la ganadería, combinados con el drenaje y la irrigación de los campos». *Ibid.*, p. 409.

²⁵ Arts. 3 y 12 de la "Ampliación...", pp. 68 y 70.

²⁶ Citado en MEMORIA... 1884, op. cit., pp. 63-69.

²⁷ Tal el caso de Paulino LLambí Campbell; Cfr. Sixto F. Quesada, op. cit., p. 212.

²⁸ Los bancos europeos tenían interés en adquirir y revender estos títulos porque los compraban al 85% y las colocaban a 93% o 94%, obteniendo una ganancia líquida del 8% ó 9%.

²⁹ MEMORIA... 1881, op. cit., pp. 6 y 7. Hacia 1881 el BP tenía sucursales en La Plata, Chascomús, Barracas, Flores, Belgrano, Lobos, Luján, Mercedes, Chivilcoy, Baradero, San Pedro, Arrecifes, Salto, Pergamino, San Nicolás, Dolores, Las Flores, 25 de Mayo, Bragado, Ayacucho, Azul, Juárez, Tandil y Bahía Blanca, cada una de ellas con amplia zona de influencia. En CENSO... 1881, op. cit., p. 429.

era rentable dada la valorización de la legua de tierra, estudiaron la posibilidad de abrir dos líneas de créditos, una sobre bienes inmuebles y la otra sobre útiles, muebles y semovientes. Pero este punto nunca fue puesto en práctica. En cambio, los préstamos para el drenaje de los campos contemplados por la ley fueron los precursores de las leyes de centros agrícolas y ensanches de ejido.

La ley satisfizo otro pedido de la nueva gestión: el Directorio del Banco podía negociar arreglos con sus deudores cuando lo consideraba necesario o conveniente a los intereses de la institución³⁰. Más allá de las negociaciones dolosas a las que aludían algunos contemporáneos, fundadas en esta posibilidad, cabe reconocer que era una forma de auxiliar al beneficiario de préstamos³¹.

Las consecuencias de la aplicación de esta ley, a ojos de un observador del proceso, llevaron al fracaso de la institución pues 'desnaturalizaron completamente' sus fines: las nuevas facultades no podían ser realizadas por un banco que correspondía a las sociedades cuyos propietarios no tenían capital, sino por aquellas que disponían de fuertes capitales propios³².

En la práctica, con posterioridad a la 'Ampliación', tuvo lugar una etapa de fuerte expansión del crédito, tal como veremos más adelante³³. Esto no implica que esta tendencia fuera consecuencia de la normativa jurídica; el proceso de expansión de la frontera y la consiguiente incorporación de tierras nuevas a la producción, el arribo de contingentes inmigratorios que aportaron mano de obra y la llegada de empréstitos que se tradujeron en inyecciones de capital, fueron algunas de las causas de orden económico que prevalecieron sobre las medidas de corte institucional y permiten explicar la expansión de créditos notablemente asociados al sistema productivo.

En forma paralela a la concesión de préstamos particulares, a partir de 1887 funcionó una operatoria que en origen tendía a la distribución de la tierra que rodeaba a las estaciones de ferrocarril distantes a 20 o más leguas de la capital en pequeñas unidades; nos referimos

³⁰ Banco..., op. cit., "Ampliación de la Ley Orgánica...", art. 9, p. 69.

³¹ Si se concertaba un acuerdo, volcaban los términos del mismo en un registro especial, abierto a tal efecto. Si fracasaban las negociaciones y el Banco no podía rematar la propiedad hipotecada, tomaba posesión de ella y percibía sus rentas o producidos, para volver a sacarla a remate cuando lo creyera oportuno. Las sumas obtenidas por rentas debían ser aplicadas al pago de los trimestres vencidos; los encargados de efectivizar la posesión eran los Jueces de Paz. Un claro optimismo se evidencia en las MEMORIAS... hasta 1885 respecto de la conclusión de estos «malos» préstamos, dada la posibilidad de negociar las anualidades atrasadas, sumada a las garantías que ofrecían las propiedades que representaban en su mayor parte tres veces el valor de hipoteca. Sin embargo otras fuentes y observaciones de contemporáneos nos alertan en torno a la reiteración de atrasos y a la inacción del Directorio del Banco frente a ellos, sugiriendo aún una participación dolosa. Ver Quesada, op. cit., cap. III y IV pp. 223 y ss.; véase además Terry, LA CRISIS 1885-1892. SISTEMA BANCARIO. Buenos Aires, Biedma, 1883. cap. 5, pp. 130-154.

³² Según esta visión, el fondo de amortización, sumado a los 2.000.000 de pesos fuertes concedidos por el Banco de la Provincia que con posterioridad a 1882 fueron ampliados a 4.000.000, no satisfacía la condición de constituir un capital suficiente. Cfr. Quesada, op. cit., p. 215.

³³ Caracterizamos al período 1872-1880 como "etapa administrativa", ya que su cauto directorio, presidido por Francisco Balbín, quien había sido el redactor del proyecto de creación de la institución, se atuvo a la letra de la Ley. En años posteriores el accionar del Banco estuvo menos ligado a las disposiciones de su Ley Orgánica; dada la eclosión de los volúmenes de créditos acordados hemos denominado "etapa expansiva" al período que va, principalmente, desde 1884 a 1890.

a las disposiciones de la Ley de Centros Agrícolas³⁴.

Similar a la ley norteamericana –la Homestead Law– y teniendo como modelo inmediato el desarrollo de las colonias santafesinas, en principio procuraba fomentar la agricultura. La operatoria de esta Ley permitía al BHPBA otorgar cédulas hasta el 75% del valor de las propiedades destinadas a ser centros agrícolas; aprobada la operación, el empresario debía distribuir la tierra por concesiones en un término de seis meses; la concesión sería escriturada cuando el nuevo propietario hubiera cultivado al menos la mitad del área³⁵.

Aunque de su fundamentación se desprende la intención gubernamental de promover la radicación de pequeños productores –chacareros– sobre la base de la propiedad del suelo y la división de la tierra hasta entonces improductiva³⁶, análisis anteriores han sugerido la desviación de la normativa y que los beneficiarios de su puesta en práctica fueron los grandes terratenientes bonaerenses³⁷.

Sin entrar en la discusión sobre los resultados de la aplicación de esta ley –pues no constituye el objeto central de nuestro trabajo–, debemos observar que dadas las condiciones de producción de la región pampeana –que por entonces hacían más rentable la utilización de la tierra en grandes extensiones–, en la práctica no contribuyó en la medida esperada al desarrollo de la agricultura ni al fraccionamiento de la propiedad, y dio lugar a numerosos excesos³⁸. Contra lo pretendido, alentó la concentración de propiedades territoriales durante un período de alza de precios; poco importaba entonces cumplir con la condición de la distribución o con el pago de las anualidades aunque ante el incumplimiento de los beneficiarios el Banco se quedara con la tierra: una vez acordado el crédito con garantía de una propiedad sobrevaluada, los hipotecantes colocaban las cédulas en el mercado y con ello obtenían beneficios suficientes como para transformar la operación en un buen negocio. Las denuncias de la prensa y de los contemporáneos se sumaron en ese sentido³⁹. Y esto era

³⁴ En BANCO HIPOTECARIO.... LEYES..., op. cit., pp. 81-88.

³⁵ Véase el art. 2º del decreto reglamentario de ampliación de la Ley del 27/12/1888, según el cual consideraban chacras de los centros agrícolas a aquellos establecimientos en los que un inspector de la Oficina de Agricultura certificase la presencia de un agricultor. Además véanse los considerandos de la resolución del 24/4/1890 sobre escrituración de terrenos a los pobladores de los Centros Agrícolas. En BANCO..., op. cit., pp. 80-89.

³⁶ Véase decreto reglamentario de ampliación de la Ley (27/12/1888, art. 2º) según el cual serán chacras de los centros agrícolas aquellos establecimientos en los que un inspector de la Oficina de Agricultura certifique la presencia de un agricultor. Además los considerandos de la Resolución del 24/4/1890, sobre escrituración de terrenos a los pobladores de los Centros Agrícolas. En BANCO..., op. cit., pp. 80-89.

³⁷ Noemí Girbal de Blacha, LOS CENTROS AGRÍCOLAS EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. Buenos Aires, FEyC, 1980. Carmen Sesto, "Implementación de la política estatal ganadera en la provincia de Buenos Aires. Ley de Centros Agrícolas (1887)". INVESTIGACIONES Y ENSAYOS 32, Academia Nacional de la Historia, Buenos Aires, enero-junio de 1982, pp. 387-429.

³⁸ Ibidem

³⁹ Muy atrás había quedado la adhesión manifestada por la prensa ante la sanción de la Ley. En 1890 un periódico denunciaba las maniobras a que recurrían los especuladores: se formaba una sociedad y se veía cuál sería el campo a comprar; trataban con el propietario para concertar el negocio, en el que tenían en cuenta la forma de pago, que se concretaba después de solicitadas las cédulas al Banco; una vez obtenido el préstamo por cantidades de hasta diez veces el valor del campo se repartían el dinero, el inmueble quedaba abandonado y nadie pagaba los servicios del crédito, pues poco importaba que el Banco se adueñara de la propiedad si había sido sobrevaluada. LA NACIÓN, 7 y 18/9/1890. Un contemporáneo denunciaba también una serie de mecanismos que confluyeron en

válido no sólo para los concesionarios de centros agrícolas sino también para los tomadores de crédito hipotecario en general. Sin duda, la onda especulativa en que culminó la expansiva etapa de la década de 1880, desvirtuó tanto los efectos de la ley de 1887, como el funcionamiento general del sistema hipotecario.

La etapa expansiva de funcionamiento de la institución tocó a su fin en 1890, cuando como consecuencia de la crisis el Banco cerró sus puertas e inició una etapa de liquidación. Las medidas coyunturales tomadas con el propósito de «buscar una forma honorable de salir del pantano»⁴⁰ opacaron los objetivos benéficos que propiciaron la creación del BHPBA y sustentaron dieciocho años de funcionamiento de esta institución, a la que muchos contemporáneos responsabilizaron, en gran parte, de la bancarrota general.

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO RURAL. 1872-1890 ⁴¹

Una vez sintetizada la concepción propiciatoria de la actividad de la institución, trataremos de observar cómo operó el BHPBA en cuanto se refiere a entrega de préstamos sobre *unidades rurales particulares*⁴², para confrontar luego esta acción con la concepción que dio origen a la institución.

A efectos de analizar este sistema, que alcanzó a la totalidad de las jurisdicciones de la provincia, presentamos una división regional —tal como puede observarse en el mapa— como forma de organizar la información sobre créditos.

El criterio de división utilizado es una de las formas posibles de agregar los datos obtenidos fundándonos en las características geográficas y estructurales de las jurisdicciones consideradas, el período de su incorporación al área efectivamente ocupada de la provincia, su aptitud para el desarrollo de actividades agrícola-gaúderas y también otros factores que

la crisis del noventa: transferencias o traspasos de hipotecas a terceros, sin pagar los servicios atrasados; sustitución de la garantía hipotecaria, transfiriendo las hipotecas constituidas sobre una o varias propiedades a otras ya hipotecadas; liberaciones sin pagar ni sustituir la garantía, mediante simples órdenes del Directorio que permitían al hipotecante disfrutar libremente del campo; reducción de las hipotecas calculando las cédulas al tipo de plaza en lugar de a valor nominal; pago de hipotecas y de servicios con vales firmados por cualquiera. Sixto Quesada, op. cit., cap. IV. En relación al uso especulativo de las cédulas véase H.S. Ferns, GRAN BRETAÑA Y ARGENTINA EN EL SIGLO XIX. 4ta. ed. Buenos Aires, Solar, 1984, pp. 370-374, 421-425; posteriormente su planteo fue retomado por Hilda Sabato, op. cit., cap. VII. pp. 272-277.

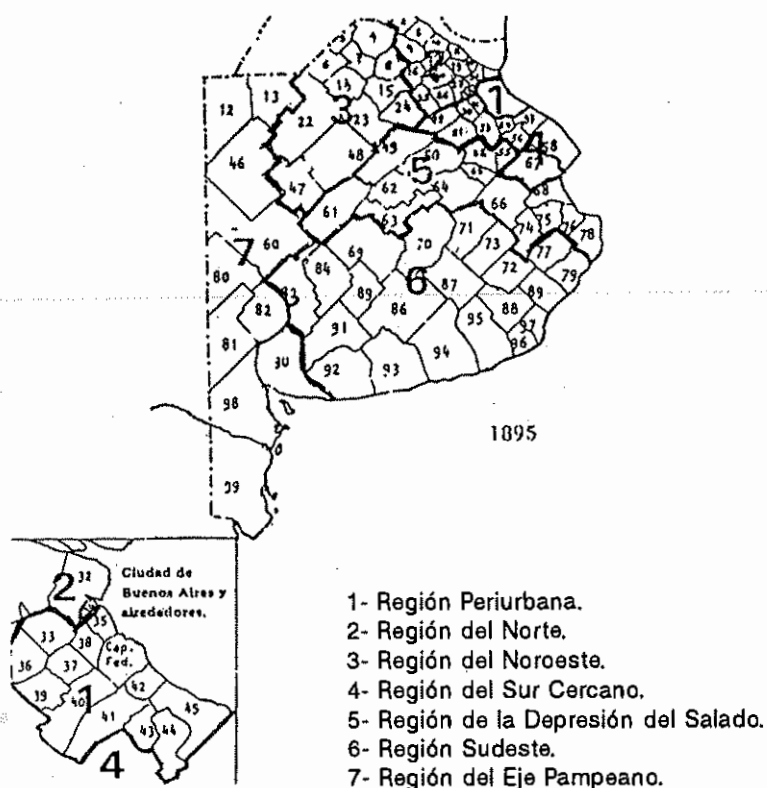
⁴⁰ CDPBA, Sesión del 24 de marzo de 1891, p. 429.

⁴¹ Este apartado del trabajo ha sido realizado fundamentalmente a partir de la consulta de una fuente inédita, el Libro de Pedidos del BHPBA (Archivo Histórico Ricardo Levene, La Plata), de cuyo relevamiento confeccionamos una base de datos de 2997 escrituras de hipotecas particulares que en conjunto comprometen 3412 operaciones, pues en algunos casos se incluye más de una propiedad rural. El estado de la fuente es incompleto, ya que sólo existen los tomos correspondientes a créditos concertados en cédulas de las series A, B, C, D, F, G, J, L, M, N y O (faltan los préstamos acordados en las series E, I, K y P). En este registro fueron consignados el nombre del beneficiario de hipoteca, tipo de propiedad a hipotecar, ubicación, superficie, importe solicitado, importe acordado o denegación del préstamo, y a veces incluye la descripción de algunas mejoras naturales o infraestructura. La información así obtenida fue complementada con la consulta de fuentes editas (ver nota 2).

⁴² Con esto apuntamos a dos restricciones temáticas. Por un lado, no consideraremos la distribución del crédito urbano, pese a no desconocer que las operaciones del Banco se iniciaron con una clara inclinación en favor de ese sector, comportamiento que se modificó a partir de 1876, cuando la concertación de créditos comenzó a favorecer a las propiedades rurales; esta tendencia continuó en la década del ochenta. La segunda limitación es la operatoria del Banco sobre centros agrícolas, pues resultaría imposible incluirla en un artículo de estas dimensiones. Para el seguimiento de este último punto véase Noemí Girbal, op. cit.; y Carmen Sesto, art. cit.

incidían sobre la producción, tales como la proximidad al puerto de Buenos Aires o la existencia de ferrocarriles que las atravesaban.⁴³

Provincia de Buenos Aires, 1872-1890
Regiones de distribución de créditos hipotecarios



El mapa fue tomado de J.C. Korol e Hilda Sabato, *CÓMO FUE LA INMIGRACIÓN IRLANDESA EN LA ARGENTINA*. Buenos Aires, 1981. p. 14. La división regional es nuestra.

⁴³ Al respecto, ver Juan Carlos Garavaglia, "Ecosistemas y tecnología agraria: elementos para una historia social de los ecosistemas agrarios rioplatenses (1700-1830)". *DESARROLLO ECONÓMICO*, vol. 28, Nro. 112 (enero-marzo 1989). Eduardo Zalduendo, *LIBRAS Y RIELES*. Buenos Aires, El Coloquio, 1975. *DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DEL ÁREA SUDESTE DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES*. Buenos Aires, Editorial del Instituto, 1970. *RESEÑA HISTÓRICO-ECONÓMICA DE LOS PARTIDOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES*. Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1981.

Referencias: **REGIONES Y PARTIDOS**

| 1- R. PERIURBANA | | 2- R. DEL NORTE | | 3- R. NOROESTE | |
|------------------------|----|-----------------|----|------------------|-----|
| San Isidro | 35 | San Fernando | 34 | Pergamino | 4 |
| Moreno | 36 | Las Conchas | 32 | Rojas | 7 |
| Morón | 37 | San Nicolás | 1 | Salto | 8 |
| San Martín | 38 | San Pedro | 5 | Chacabuco | 15 |
| Merlo | 39 | Baradero | 10 | Chivilcoy | 24 |
| La Matanza | 40 | Campana | 20 | Lincoln | 22 |
| L. de Zamora | 41 | C. de Areco | 16 | Bragado | 23 |
| Barracas S. | 42 | S. A. de Giles | 18 | 9 de Julio | 48 |
| Alte. Brown | 43 | E. de la Cruz | 19 | Junín | 14 |
| Quilmes | 45 | Pilar | 21 | Pehuajó | 47 |
| Belgrano | I | Luján | 27 | | |
| Flores | II | Mercedes | 26 | | |
| | | Gral. Rodríguez | 28 | | |
| | | Marcos Paz | 31 | | |
| | | Arrecifes | 9 | | |
| | | Zárate | 11 | | |
| 4- R. SUR CERCANO | | 5- R. DEPRIMIDA | | 6- R. SUDESTE | |
| Navarro | 29 | 25 de Mayo | 49 | Azul | 70 |
| Las Heras | 30 | Saladillo | 50 | Rauch | 71 |
| Lobos | 51 | Lobos | 51 | Ayacucho | 72 |
| Cañuelas | 53 | Monte | 52 | Arenales | 73 |
| S. Vicente | 54 | Tapalqué | 63 | Vecino | 74 |
| LaPlata-Ensenada | 57 | Las Flores | 64 | Monsalvo | 89* |
| Magdalena | 58 | Pila | 66 | Tuyú | 79 |
| Brandsen | 56 | Castelli | 68 | Juárez | 86 |
| Chascomús | 67 | Dolores | 75 | Tandil | 87 |
| | | Tordillo | 76 | Tres Arroyos | 93 |
| | | Ajó | 78 | Necochea | 94 |
| | | Gral. Alvear | 62 | Lobería | 95 |
| | | Ranchos | 55 | Balcarce | 88 |
| | | Bolívar | 61 | Gral. Pueyrredón | 97 |
| | | Gral. Belgrano | 65 | Olavarria | 69 |
| 7- R. DEL EJE PAMPEANO | | | | Mar Chiquita | 89* |
| Villegas | 12 | | | Cnel. Pringles | 91 |
| Gral. Pinto | 13 | | | Cnel. Dorrego | 92 |
| Trenquelauquen | 46 | | | Cnel. Suárez | 83 |
| Guaminí | 60 | | | Maipú | 77 |
| Adolfo Alsina | 80 | | | | |
| Gral. Saavedra | 82 | | | | |
| Puán | 81 | | | | |
| Bahía Blanca | 90 | | | | |
| Villarino | 98 | | | | |
| Patagones | 99 | | | | |

* Las designaciones Monsalvo y Mar Chiquita son utilizadas indistintamente.

El análisis de los datos relevados nos permite realizar algunas aseveraciones con respecto a los aspectos operativos concretos de esta línea de créditos.

1. SUPERFICIES HIPOTECADAS

El censo provincial de 1881 adjudicó a la provincia de Buenos Aires un total de 310.272 km², equivalentes a 31.027.200 has., de las cuales nuestras fuentes registran como afectadas al sistema de hipotecas un total de 7.563.503 has. entre 1872 y 1890, equivalentes a un 24,40% del total provincial⁴⁴.

1.a. Superficies hipotecadas en relación a su ubicación

Ante todo, la cantidad de tierra hipotecada guardaba relación, obviamente, con la extensión geográfica de cada una de las regiones consideradas y también con el tamaño de las propiedades destinadas a garantizar los créditos.

Cuadro 1: Superficies afectadas al BHPBA por región 1872-1890

| REGION | SUPERFICIE TOTAL (HAS) | SUPERFICIE HIPOTECADA | % SUP. HIPOTECADA |
|--------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1 | 215.300 | 57.870 | 26.88 |
| 2 | 2.036.200 | 368.607 | 18.10 |
| 3 | 4.129.800 | 1.604.549 | 38.85 |
| 4 | 1.594.400 | 275.029 | 17.24 |
| 5 | 4.328.000 | 876.488 | 20.25 |
| 6 | 12.865.600 | 2.752.035 | 21.39 |
| 7 | 5.857.900 | 1.628.925 | 27.80 |
| TOTAL | 31.027.200 | 7.563.503 | 24.37 |

Fuentes: Provincia de Buenos Aires, CENSO... op. cit., pp.3-73-Libro de Padkos BHPBA.

De la lectura del Cuadro 1 observamos que fueron tres las regiones que superaron la media del porcentaje de superficies hipotecadas, cada una de las cuales participaba de características estructurales diferentes. En la región periurbana la cantidad de tierra eventualmente destinada a las actividades rurales que fue hipotecada cobraba relevancia dado el proceso de fraccionamiento de la propiedad que la afectaba; estas extensiones correspondieron en su mayoría a propiedades registradas como chacras y quintas, destinadas al abastecimiento del mercado porteño. La superación de la media en la región del eje pampeano es importante si consideramos que fueron tierras incorporadas tardíamente a la jurisdicción

⁴⁴ Consideramos sólo las superficies hipotecadas en primer grado.

provincial⁴⁵ y, por lo tanto, a este sistema de créditos. El porcentaje más elevado de superficies hipotecadas correspondió a la región Noroeste, cuyo suelos húmíficos son de excelente calidad para el desarrollo de actividades agrícola-ganaderas. La zona fue identificada como área de invernada —principalmente los partidos de Pergamino y Salto— y también como el corazón maicero de la provincia.

1.b. Superficie hipotecada en relación con el tamaño de la propiedad y con su distribución regional

Teniendo en cuenta el tamaño de las propiedades hipotecadas en relación a su ubicación, como así también los standards de la economía del período 1870-1890 y el valor de los inmuebles, clasificamos estas extensiones en grandes, medianas y pequeñas propiedades, adjudicando distintas medidas en cada región según la tendencia general del valor de la tierra en las mismas (ver Cuadro 2). Por otro lado, cabe aclarar que en esta oportunidad nuestro análisis toma en cuenta el tamaño de las propiedades, lo que no es igual a la concentración de las mismas, ya que, obviamente, un propietario puede concentrar varias unidades de distinto tamaño. Esto es particularmente relevante para discutir la relación entre concesión de créditos y el peso económico social y político de los tomadores de los mismos. Este interesante análisis no será abordado en estas páginas, aunque nos proponemos dedicarle un trabajo posterior⁴⁶.

La información fue agregada en base a la aplicación de este criterio y de ello resultó el Cuadro 3.

⁴⁵ En el Censo de 1881 se refieren a esas tierras como «territorios de frontera»; y sólo los partidos de Bahía Blanca y Patagones fueron considerados como tales. Véase Provincia de Buenos Aires, CENSO..., op. cit., p. 427.

⁴⁶ A los fines de nuestro análisis hemos tenido en cuenta las propiedades con superficies equivalentes a dos o más hectáreas. Las medidas de las tierras hipotecadas fueron expresadas generalmente en leguas, cuadradas y varas cuadradas; las mensuras en hectáreas fueron casi excepcionales, aunque se utilizaron con mayor frecuencia hacia el final del período. Para expresar las superficies con un criterio unificado y actual, realizamos la conversión de todas las medidas a hectáreas. Hasta 1880 la legua cuadrada equivale a 2700 hectáreas, es decir, 36.000.000 de varas cuadradas, cfr. Provincia de Buenos Aires, CENSO..., op. cit., p. 4. Existen además en las fuentes operaciones testigo, tales como el caso de Hermenegildo Ayrala que hipotecó al Banco una legua cuadrada, equivalente a 36.000.000 de varas cuadradas y a 2700 hectáreas (Libro de Pedidos del BHPBA, 1875, Fo. 198). Pero la ley de 1878 en virtud de la cual se realizaron los repartimientos territoriales de la séptima sección, considera que la legua cuadrada kilométrica equivalía a 2500 hectáreas; véase Ley Provincial Nro. 947, 5/10/1878. En Enrique Barba y otros, "La Campaña del Desierto y el Problema de la Tierra", REVISTA DEL 2DO. CONGRESO DE HISTORIA DE LOS PUEBLOS, p. 227. Teniendo en cuenta que nuestras fuentes registran operaciones testigo, en las que se expresan superficies con equivalencias que corresponden a las medidas del primer período, aún entre 1880 y 1890 (v.g. el 9/8/1884 José Hernández hipotecó un terreno manteniendo esa equivalencia, LIBRO DE PEDIDOS, Serie F, Folio 117 y otros a los que no nos referiremos dada su abundancia). Optamos entonces por mantener el criterio de 2700 hectáreas por legua en las zonas 1 a 6, salvo en el caso en que se exprese específicamente que se habla de leguas kilométricas, y para los inmuebles ubicados en la región 7 consideramos que cada legua cuadrada equivalía a 2500 hectáreas.

Cuadro 2: Extensión de las propiedades hipotecadas por región Buenos Aires 1872/1890 (en hectáreas)

| Prop. | Región 1 | Región 2 | Región 3 | Región 4 | Región 5 | Región 6 | Región 7 |
|-----------------|------------|----------|-------------|----------|-----------|------------|-----------|
| Grandes | > 1000 | > 2500 | > 2500 | > 2500 | > 2500 | > 2500 | > 2500 |
| Medianas | 250 a 1000 | 500a2500 | 1000 a 2500 | 500a2500 | 1000a2500 | 1000a 2500 | 1000a2500 |
| Pequeñas | < 250 | < 500 | < 1000 | < 500 | < 1000 | < 1000 | < 1000 |

Cuadro 3: Superficies hipotecadas por región 1872-1890

| R | Sup.hip | Nº op. | Grandes | | | Medianas | | | Pequeñas | | |
|----------|------------------|--------------|-------------|------------------|-------------|------------|----------------|------------|-------------|----------------|------------|
| | | | Nºop | Sup. | %/reg | Nºop | Sup. | %/reg | Nºop | Sup. | %/r |
| 1 | 57.870 | 602 | 18 | 25.053 | 43.2 | 39 | 15.600 | 28.9 | 547 | 17.849 | 31 |
| 2 | 366.607 | 372 | 48 | 256.087 | 89.4 | 131 | 87.750 | 23.8 | 195 | 24.790 | 6.7 |
| 3 | 1.804.549 | 401 | 213 | 1.472.968 | 91.7 | 83 | 101.523 | 6.3 | 105 | 30.058 | 1.8 |
| 4 | 275.029 | 521 | 34 | 133.582 | 48.7 | 120 | 105.739 | 38.5 | 367 | 35.708 | 13. |
| 5 | 876.488 | 343 | 146 | 737.407 | 84.1 | 84 | 101.231 | 11.5 | 113 | 37.850 | 4.3 |
| 6 | 2.752.035 | 636 | 417 | 2.589.187 | 94.1 | 90 | 134.338 | 4.8 | 129 | 28.530 | 1.0 |
| 7 | 1.628.925 | 267 | 158 | 1.578.457 | 98.9 | 28 | 46.626 | 2.8 | 83 | 3.824 | 0.2 |
| T | 7.583.503 | 3.142 | 1028 | 6.792.719 | 89.7 | 575 | 592.807 | 7.8 | 1539 | 178.609 | 2.3 |

Fuente: LIBRO DE PEDIDOS del BHPBA - 1872-1890.

No cabe duda que las grandes extensiones fueron el tipo de unidad territorial que concentró el mayor porcentaje de superficies hipotecadas. Se ubicaban principalmente, en orden decreciente, en las regiones sudeste, del eje pampeano y del noroeste, hecho que refleja una correlación entre hipotecas sobre grandes unidades territoriales y regiones donde abundaba esta estructura. Gran parte de las jurisdicciones comprometidas coincidían con áreas «nuevas» que hasta 1880 concentraban una importante proporción de territorios fronterizos⁴⁷, los que seguramente fueron incorporados a la producción a través de la ganadería⁴⁸.

⁴⁷ Hacia comienzos de la década del ochenta sumaban en total 7.043.800 has., cfr. Provincia de Buenos Aires, CENSO...1881, op. cit., p. 428.

⁴⁸ Cfr. Roberto Cortés Conde, EL PROGRESO ARGENTINO. 1880-1914. Buenos Aires, Sudamericana, 1979. pp. 57-66.

2. CANTIDAD DE OPERACIONES

Durante el período en análisis fueron realizadas 3142 operaciones de hipoteca, la mayoría de las cuales se llevó a cabo sobre tierras que formaban parte de las regiones del sudeste (6), periurbana (1) y del sur cercano (4) (véase el Cuadro 3), diferentes en lo que se refiere a sus caracteres estructurales, principalmente en cuanto al grado de concentración de la propiedad. Fueron realizadas sobre ellas el 56% de las operaciones. Hasta 1880 el mayor número de hipotecas se había registrado en la región periurbana (33%). A medida que avanzaba el proceso de incorporación de tierras fronterizas, la adjudicación de créditos benefició a las regiones donde primaban las actividades rurales propiamente dichas, inflexión de la que resulta la primacía de la región sudeste durante el total de los años considerados. La menor cantidad de operaciones se registró en el corredor del eje pampeano, debido a su ya aludida tardía incorporación a la jurisdicción provincial.

La mayor cantidad de operaciones fue concertada sobre pequeñas propiedades, pese a que la cuantía de las superficies hipotecadas carece de importancia frente a las grandes extensiones comprometidas. Esto pone de manifiesto cuán significativo fue este tipo de crédito para sus propietarios. Sumadas las operaciones concertadas sobre extensiones pequeñas y medianas, el número asciende a 2114, es decir, un 67% del total de hipotecas registradas, la mayor parte de las cuales afectó a las regiones de antiguo asentamiento, donde se registraba por entonces un importante proceso de fraccionamiento de la propiedad acompañando a la paulatina urbanización⁴⁹ y a la provisión de alimentos para el consumo de Buenos Aires; de allí que el mayor número de operaciones sobre pequeñas propiedades se registrara en el área periurbana (1) -35,54%- , en el sur cercano (6) -23,84%- y en la noreste (3) -12,67%⁵⁰.

En el resto de las regiones, en cambio, los pedidos de préstamo sobre grandes unidades territoriales lideraron el proceso: 40,56% en el sudeste, 20,71% en la región noroeste, 15,17% en la región del eje pampeano y 14,20% en el área de la depresión del Salado.

3. IMPORTES NOMINALES ACORDADOS EN CÉDULAS

Entre 1872 y 1889 el Banco emitió 14 series de cédulas, hasta 1882 expresadas en pesos fuertes y a partir de entonces, de acuerdo a la ley en vigencia, en pesos moneda nacional⁵¹. Según las fuentes que trabajamos fueron acordadas sobre unidades rurales

⁴⁹ Un ejemplo de ello hacia mediados de la década del ochenta lo constituye la incorporación de Flores y Belgrano al ejido de la ciudad de Buenos Aires, hecho que originó un fuerte movimiento inmobiliario. Cfr. CDPBA, Sesión del 31/03/1891, p. 445.

⁵⁰ El LIBRO DE PEDIDOS consigna el tipo de propiedad hipotecada de manera imperfecta porque con frecuencia se prefiere aludir a «propiedades», tanto para campos o para pequeñas parcelas de tierra, sobre todo a partir de 1880. Sobre 332 propiedades hipotecadas como chacras, 102 corresponden a la primera región (representando un 17.4% de las propiedades hipotecadas como pequeñas y medianas para el área) y 79 a la cuarta; en esta última tuvo un peso fundamental el particular proceso de fraccionamiento del ejido de La Plata.

⁵¹ Con el fin de expresar los importes nominales a valores constantes, partimos de considerar los valores brutos en las monedas indicadas. Luego llevamos los importes en pesos fuertes a pesos oro; para ello utilizamos la relación existente entre estas monedas y su peso en plata: 27 gr. para el peso fuerte y 25 gr. para el peso moneda

particulares cédulas por valor de 14.524.700 de pesos fuertes hasta 1882 y de 122.919.700 de pesos m/n entre 1883 y 1889, los que deflactados a pesos oro (base 1883) representan un total de m\$ 100.201.663, distribuidos anualmente como indica el Cuadro 4⁵². A partir de su lectura podemos observar un fuerte impulso en el volumen de títulos acordados por el BHPBA a partir de 1884, que alcanzó su pico máximo en 1888. Esto nos permite visualizar las dos etapas en el funcionamiento del Banco, a las que más arriba caracterizamos como «etapa administrativa» y «etapa expansiva» respectivamente.

Entre 1872 y 1882 se entregaron cédulas por un valor que alcanzaba aproximadamente al 59% de los préstamos otorgados en 1888 solamente. Varios pudieron ser los factores que incidieron en ese comportamiento. Entre ellos cabe destacar una demanda escasa de créditos con anterioridad a 1880 –y en tal caso, la sociedad no estaba tan ávida de créditos como había supuesto Eduardo Olivera– atribuible, por ejemplo, a cierta falta de tradición en el uso de este tipo de créditos y a la relativa lentitud económica del período marcada por la crisis de 1873-76. Por otro lado, es posible que este comportamiento guardara mayor relación con la oferta y con el criterio ortodoxo de la gestión Balbín.

Durante ese período se registraron fluctuaciones en el volumen de créditos acordados entre las cuales se destacan tres momentos: el auge del primer año, relacionado con la apertura del Banco y la incorporación a su cartera de los créditos hipotecarios que había concedido con anterioridad el Banco de la Provincia de Buenos Aires⁵³; un segundo momento de expansión en la oferta en 1875 cuando los propietarios recurrían al Banco para paliar la retracción de capitales que como consecuencia de los efectos de la crisis –acentuados por la revolución de septiembre de 1874–, habían precipitado la baja de todos los valores y numerosas quiebras⁵⁴; esta expansión del crédito –que por otra parte no fue exclusiva del BHPBA sino que fue la característica de la coyuntura por la que atravesó la provincia⁵⁵– anunciaba un tercer momento de pronunciada caída, previsible a la luz del proceso iniciado en 1873, que coincidió con la crisis de 1876, durante la cual quedó prácticamente suspendida la emisión de cédulas⁵⁶.

nacional 1883, equivalente a un peso oro. De allí obtuvimos el índice 1,08 aplicado al período 1872-1882. Véase Rafael Olarra Jiménez, *EVOLUCIÓN MONETARIA ARGENTINA*. Buenos Aires, Eudeba, 1976. A partir de 1883 la equivalencia entre moneda nacional y peso oro fue extraída de Juan Alvarez, *TEMAS DE HISTORIA ECONÓMICA ARGENTINA*. Junta de Historia y Numismática. Buenos Aires, Biblioteca de Historia Argentina y Americana, 1929. t. 2, p. 122.

⁵² Sobre Centros Agrícolas, además, el Banco acordó 660.000 pesos oro y 94.267.150 pesos moneda nacional –que seguramente corresponde a importes sin deflactar. Cfr. CDPBA, sesión del 24/03/1891, p. 433.

⁵³ En adelante BP.

⁵⁴ "... (La elevada cantidad acordada) tiene su explicación en las necesidades que ha creado la crisis comercial acaecida en el último año, y en la dificultad que se encontraba en plaza para proveerse de fondos. A esta misma situación debe atribuirse la falta de puntualidad en el pago de las anualidades". *MEMORIA...1876*, op. cit., p. 5. Cfr. además Francisco Balbín, *LA CRISIS 1873-1875*. Buenos Aires, 1877. pp. 8-10.

⁵⁵ La crisis de 1876 y sus prolegómenos pueden verse en José Carlos Chiaramonte, *NACIONALISMO Y LIBERALISMO ECONÓMICOS EN ARGENTINA. 1860-1880*. Buenos Aires, Solar/Hachette, 1971. pp. 99-116.

⁵⁶ «La suspensión de la emisión..., fue muy oportuna en las circunstancias en que se dictó. Y aunque los hechos han venido a justificar la medida, sería conveniente a mi juicio que la ley diera á esos actos de administración una forma más definida; diciendo, por ejemplo: "El préstamo hipotecario se suspenderá toda vez que las cédulas bajaren del precio de 80% en el mercado de la Bolsa. En la época de la suspensión de la emisión

Cuadro 4: Importes nominales acordados en cédulas. 1872-1890

| Año | Importes nominales brutos (* \$Fuertes y **m\$N) | Valores nominales deflactados a m\$0 (base 1883) |
|--------------|--|--|
| 1872 | 2.025.000* | 2.187.000 |
| 1873 | 1.386.200* | 1.497.096 |
| 1874 | 803.900* | 868.200 |
| 1875 | 2.286.700* | 2.496.636 |
| 1876 | 179.400* | 193.752 |
| 1877 | 911.400* | 984.312 |
| 1878 | 1.023.200* | 1.105.056 |
| 1879 | 583.400* | 630.072 |
| 1880 | 843.800* | 911.304 |
| 1881 | 1.852.000* | 2.000.160 |
| 1882 | 2.629.700* | 2.840.076 |
| 1883 | 1.791.700** | 1.791.700 |
| 1884 | 6.257.450** | 6.257.450 |
| 1885 | 4.928.800** | 3.597.664 |
| 1886 | 9.436.200** | 6.788.633 |
| 1887 | 29.737.200** | 22.027.555 |
| 1888 | 39.207.390** | 26.491.479 |
| 1889 | 31.560.330** | 17.533.516 |
| TOTAL | | 100.201.663 |

Fuente: LIBRO DE PEDIDOS BHPBA - 1872-1890 MEMORIA... 1882. op. cit., p. 16.

no existía motivo justificado para que las cédulas desendieran al precio de 50%. La propiedad valía mucho mas que en la actualidad, en que estos títulos se cotizan al 74%. Pero el juego bursatil y otras perturbaciones del buen sentido produjeron una situacion tan excepcional como desquiciadora, agrediéndolo todo, Banco Provincial, Banco Nacional, Banco Hipotecario, Bancos privados, crédito público y personal. La prudencia y el interés de la propia conservación aconsejaron al Banco Hipotecario la línea de conducta que debía seguir para salvarlo de una calamidad tan general.», MEMORIA...1876, op. cit., pág. 6 y 7. El subrayado es nuestro.

A partir de 1884, salvo la caída en el volumen de préstamos del año 1885⁵⁷, el incremento de los volúmenes nominales de préstamos fue constante. Esto coincidió con la tendencia general del país: tal como lo señaló Roberto Cortés Conde, en ese período «el mayor factor de expansión fue el crédito al sector privado»⁵⁸. Acorde a la euforia juarista de expansión financiera, entre 1886 y 1887 registramos un aumento en la concesión de créditos del orden del 223%; en 1888, cuando los importes acreditados alcanzaron su pico máximo, se registró un aumento del 18% con respecto al año anterior. En 1889 observamos una caída en el volumen de préstamos cercana al 35% con respecto al año anterior, como anuncio de la crisis que arrastró al cierre temporario de la institución.

El *boom* posterior a 1884 pone de manifiesto una política expansiva por parte del directorio del Banco acorde al proceso económico-financiero que atravesaba el país. Incidieron en este proceso la expansión de la frontera que a la par de consolidar el mercado de tierras elevaba el valor de las mismas; el fraccionamiento de la tierra en zonas de antiguo asentamiento y la urbanización que caracterizó a la Argentina «moderna»; el fenómeno de la especulación sobre tierras característico del período juarista dejó su impronta en los importes nominales acordados por el Banco⁵⁹.

Por otra parte la alta tasa de rendimiento de las cédulas estimulaba a los capitalistas de origen nacional y extranjero —ingleses en su mayoría— a invertir en estos activos financieros respaldados por la garantía territorial y por el mismo Estado provincial. Estos títulos presentaban la ventaja de poder ser realizados con rapidez⁶⁰. Estimamos que la afluencia de capitales del exterior proveniente de la inversión en cédulas influyó no sólo en la expansión de su emisión sino que tuvo consecuencias más amplias observables en el incremento de la oferta monetaria característica de la década del ochenta y en el crecimiento económico, signado entonces por la formación de un mercado nacional⁶¹. Estimuló además la «especulación» en tierras, que dadas las condiciones del período deben haber representado la manera más conveniente de invertir más que suponer un comportamiento perverso de los actores.

La importancia del volumen de créditos hipotecarios, surge de la comparación de esos importes con los acordados al sector privado por el BP (Cuadro 5). Al respecto debemos realizar una salvedad: en el caso del BHPBA, tal como hemos afirmado más arriba, consideramos solamente los créditos sobre propiedades rurales particulares, exceptuando los

⁵⁷ Véase José A. Terry, op. cit.; además Francisco Balbín, op. cit.

⁵⁸ Roberto Cortés Conde, DINERO, DEUDA Y CRISIS. EVOLUCIÓN FISCAL Y MONETARIA EN LA ARGENTINA. 1862-1890. Buenos Aires, Sudamericana/TIDT, 1989. p. 161.

⁵⁹ El tema merecería un análisis más profundo que excede el alcance de este artículo.

⁶⁰ Con respecto a la cotización de la cédula hipotecaria cfr. Pedro Agote, INFORME DEL PRESIDENTE DEL CRÉDITO PÚBLICO SOBRE LA DEUDA PÚBLICA, BANCOS Y EMISIONES DE PAPEL MONEDA Y ACUÑACIÓN DE MONEDAS DE LA REPÚBLICA ARGENTINA. Buenos Aires, 1881. t. 2 (cotizaciones enero 1872-diciembre 1876; enero 1877 a marzo de 1883; enero 1881 a diciembre 1883); t. 3 p. 215 (cotización enero 1884-julio 1885); t. 4 p. 211 (cotización julio 1885-junio 1887). Durante todo el período la serie A fue la de mayor cotización; entre abril de 1882 y octubre de 1885 cotizó entre el 99% y el 102,5%; hasta 1887 nunca cotizó a menos del 74,25%. La cotización más baja de estos títulos correspondió a la crisis de 1876, cuando en el mes de mayo cayeron al 53% de su valor nominal. Entre 1885 y 1889 los títulos menos cotizados fueron los de la serie F, cuyo pico mínimo fue de 74% en octubre de 1886.

⁶¹ Roberto Cortés Conde, DINERO..., op. cit., p. 226.

otorgados para la formación de centros agrícolas; en cambio tuvimos en cuenta la totalidad de los créditos otorgados por el BP. Es decir, la representatividad se encuentra francamente disminuída por no considerar créditos urbanos ni la operatoria de Centros Agrícolas. De la comparación surge la existencia de dos períodos en la actividad del BHPBA; hasta 1880, los importes nominales acordados sobre las propiedades consideradas fueron siempre inferiores al 5% de los importes totales de créditos del BP. A partir del año siguiente a la expansión de la frontera, esa relación comenzó a cambiar y desde 1886 el despegue de los importes nominales acordados en cédulas pusieron de manifiesto el incremento del volumen de créditos hipotecarios a cuyas causas nos referimos más arriba. En síntesis, de la comparación de porcentajes se pone de manifiesto que esta operatoria mediante la cual fue afectado el 24% de la superficie provincial, durante 14 de los 18 años considerados, nunca comprometió más del 8% del crédito acordado por el BP, que «había gozado de una posición casi monopólica en el mercado del dinero»⁶². Sólo a partir del frenesí juarista los porcentajes superaron el 10% hasta alcanzar un máximo de 27,72% en 1888.

Cuadro 5: Relación entre créditos hipotecarios sobre propiedades rurales particulares y créditos de las carteras metálica y en moneda corriente del Banco de la Provincia (1872-1889)

| Año | BPBA* | BHPBA* | % | Año | BPBA* | BHPBA* | % |
|------|-------|--------|------|------|-------|--------|-------|
| 1872 | 45,56 | 2,02 | 4,43 | 1881 | 39,16 | 1,85 | 4,72 |
| 1873 | 50,48 | 1,38 | 2,73 | 1882 | 49,10 | 2,62 | 5,34 |
| 1874 | 47,10 | 0,80 | 1,70 | 1883 | 66,82 | 1,77 | 2,68 |
| 1875 | 46,70 | 2,28 | 4,88 | 1884 | 82,88 | 6,26 | 7,55 |
| 1876 | 42,51 | 0,17 | 0,42 | 1885 | 62,55 | 3,60 | 5,75 |
| 1877 | 45,71 | 0,91 | 1,99 | 1886 | 58,29 | 6,79 | 11,65 |
| 1878 | 38,38 | 1,02 | 2,66 | 1887 | 80,22 | 22,03 | 27,46 |
| 1879 | 42,54 | 0,58 | 1,36 | 1888 | 95,57 | 26,49 | 27,72 |
| 1880 | 41,66 | 0,84 | 2,01 | 1889 | 90,13 | 17,53 | 19,45 |

* En ambos casos las cifras fueron consideradas en \$F hasta 1882 y en m\$o para el período siguiente, en millones. Fuentes: Roberto Cortés Conde, DINERO, DEUDA Y CRISIS... op. cit. Apéndice I, cuadros VII/X. BHPBA LIBRO DE PEDIDOS, 1872-1890. Para las conversiones de \$ moneda corriente a \$F y de m\$n a pesos oro, Juan Alvarez, TEMAS... op. cit., pp. 113 y 122.

⁶² Cfr. Roberto Cortés Conde, DINERO..., op. cit, p. 140.

Pese a que en la comparación con el crédito otorgado por el BP al sector privado, el crédito hipotecario representara una proporción mucho menor, no debe subestimarse la importancia del segundo, particularmente teniendo en cuenta que se trata de un crédito de largo plazo, frente al otro, que es mayormente un crédito comercial de rápido giro. Esto explicaría que los propietarios rurales recurran a este crédito pese a que sea relativamente caro, dada la fluctuación de la cotización de las cédulas en plaza. Si, desde el punto de vista del tomador de crédito, hipotetizamos sobre una cotización de la cédula de alrededor del 80%, el productor pagaba una anualidad del 11% entre 1872-1882 o del 9% desde 1882 en adelante sobre un importe nominal en cédulas que al realizarse se veía disminuido en un 20%. De esa manera, la anualidad pasaba a ser del 13,2% y del 10,8% respectivamente. Esto seguramente influyó en que el público prefiriera un crédito pactado a un interés sobre el total del préstamo⁶³.

Cuadro 6: Distribución regional de los importes nominales acordados en cédulas por el BHPBA. 1872-1890 (a m\$0 base 1883)

| REGION | GRANDES | MEDIANAS | PEQUEÑAS | TOTAL |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 a | 555.120 | 300.330 | 1.446.444 | 2.307.900 |
| b | 1.058.082 | 3.946.513 | 23.138.222 | 28.142.818 |
| 2 a | 655.344 | 310.548 | 243.972 | 1.215.864 |
| b | 3.214.786 | 3.663.4763 | 2.337.470 | 9.215.733 |
| 3 a | 1.413.720 | 213.300 | 208.332 | 1.835.352 |
| b | 6.947.760 | 1.283.784 | 513.926 | 8.745.470 |
| 4 a | 592.488 | 300.240 | 124.032 | 1.017.360 |
| b | 1.324.665 | 4.458.172 | 9.776.518 | 15.559.356 |
| 5 a | 1.456.920 | 149.580 | 83.504 | 1.670.004 |
| b | 3.840.594 | 1.030.600 | 466.793 | 5.337.988 |
| 6 a | 4.590.864 | 135.648 | 7.128 | 4.733.640 |
| b | 9.327.334 | 744.917 | 963.542 | 11.035.794 |
| 7 a | 0.480 | - | - | 0.480 |
| b | 4.824.207 | 352.465 | 1.274.165 | 6.450.838 |
| SUBT. a | 9.270.938 | 1.481.652 | 2.094.012 | 12.846.600 |
| SUBT. b | 30.537.431 | 15.479.928 | 38.470.638 | 84.487.999 |
| TOTAL | 39.808.367 | 16.961.580 | 40.564.650 | 97.334.599 |

Referencias: a- hasta 1881; b- desde 1883. Fuente: BHPBA - LIBRO DE PEDIDOS - 1872-1890.⁶⁴

⁶³ Al respecto sería necesario profundizar sobre esta cuestión en particular, tema que dejaremos para ser abordado en otra oportunidad.

⁶⁴ Las diferencias en el total con respecto al Cuadro 4 se explican porque no registramos los importes acordados en 1882 dado que la fuente no discrimina el tipo de propiedad; en este cuadro incluimos importes nominales por valor de m\$0 26.988 (base 1883) por operaciones que no se registraron en primera hipoteca pero

Por otra parte, la distribución por regiones de estos préstamos discriminada por tipo de propiedad queda expresada en el Cuadro 6. Como resultado de una lectura global, observamos que las grandes, medianas y pequeñas propiedades se vieron beneficiadas respectivamente con un 41%, 17% y 42% del monto otorgado. Las pequeñas propiedades fueron las que concentraron la mayor parte de este tipo de créditos, tendencia acentuada por los montos acreditados sobre inmuebles ubicados en la región periurbana (1). Las sumas acordadas en cédulas sobre grandes propiedades particulares pasaron a segundo plano, porcentaje alentado por los créditos acordados sobre tierras de la región sudeste⁶⁵. Entre las regiones de más reciente asentamiento fue ésta la beneficiada con el mayor volumen de créditos, fundamentalmente durante el período posterior a 1880, cuando recibió un 31% del total acordado sobre grandes propiedades; comparándola con el resto de las regiones, su participación en el volumen de créditos hipotecarios era más favorable antes de 1882 que en el período posterior.

Las regiones periurbana (1), del noreste (2) y del sur cercano (4) a partir de 1883 experimentaron para las pequeñas propiedades un incremento en el porcentaje de valores acordados en relación a sendos subtotales, correspondiente al 19%, 5% y 40% respectivamente; a su vez, registraron una disminución en los porcentajes del crédito acordado sobre grandes propiedades del orden del 20%, 18% y 50%. En el caso de las medianas, la disminución fue prácticamente nula en el caso de las regiones (1) y (4), pero en la región (2) se registró un incremento cercano al 14%.

Podemos inferir entonces que en las regiones de ocupación temprana la tendencia en la acreditación de capitales nominales acordados por el BHPBA durante el transcurso de los 18 años considerados fue mayor sobre los pequeños y medianos propietarios rurales. En las zonas dedicadas a la ganadería en forma casi exclusiva —tal como el área de la depresión del Salado— y las zonas de incorporación más reciente la mayor cantidad de créditos acordados se concentró en torno de las grandes propiedades, en proporciones que siempre superaron el 70%, lo que fundamentalmente guarda relación con la estructura de la propiedad en la región. El importante volumen de créditos acordados en la región del eje pampeano con posterioridad a su incorporación nos permite considerar que su puesta en producción necesitó de un fuerte aliento de capitales proporcionados a través de estos títulos del Estado.

4. VALOR NOMINAL DE HIPOTECA POR HECTÁREA

Una primera lectura global del Cuadro 7, además de confirmar el aumento generalizado del valor de la propiedad territorial que se produjo con posterioridad a 1880, pone de manifiesto la eclosión en el valor de la pequeña propiedad. Impactan los valores acordados por hectárea en la región periurbana (1) en términos absolutos, cuyo incremento con respecto al período anterior fue cercano al 700%. Un fenómeno semejante en lo referido al aumento porcentual entre los dos períodos considerados se registró en la región del sur cercano (767%); la fundación de la ciudad de La Plata, que supuso la planificación de un ejido con

que aparecen en el LIBRO DE PEDIDOS en el momento de acordar un segundo contrato con el BHPBA.

⁶⁵ No debe descontarse que aquellas propiedades aptas para ser hipotecadas como centro agrícola recibieran crédito a través de esa vía y que, de haberlas abordado, la mayor proporción de créditos rurales favorecería a las grandes extensiones.

quintas y chacras destinadas a su abastecimiento y que en gran medida contaron con el auxilio del crédito hipotecario oficial, incidió en este sentido. En ambas regiones, es posible que el desarrollo ferroviario también haya tenido un impacto importante.

*Cuadro 7: Valor de hipoteca/ha según el tipo de propiedad
(Expresado a valores constantes 1883)*

| REG | 1872 - 1881 | | | 1883 - 1890 | | |
|-----|-------------|----------|----------|-------------|----------|----------|
| | Grandes | Medianas | Pequeñas | Grandes | Medianas | Pequeñas |
| 1 | 33 | 50 | 221 | 60 | 398 | 1767 |
| 2 | 10 | 9 | 46 | 13 | 37 | 106 |
| 3 | 3 | 19 | 15 | 4 | 11 | 21 |
| 4 | 7 | 12 | 30 | 9 | 40 | 260 |
| 5 | 4 | 5 | 9 | 7 | 11 | 13 |
| 6 | 3 | 3 | 3 | 4 | 7 | 33 |
| 7 | 0,5 | - | - | 2 | 7 | 300 |

Fuente: LIBRO DE PEDIDOS - 1872-1890

En cuanto a las regiones rurales por excelencia estimamos que el valor de hipoteca de la tierra dependía de la calidad del suelo y de sus mejoras, pero fundamentalmente de su proximidad a las principales ciudades y vías férreas. El factor locacional explica que en el área de la depresión del Salado (5) —con suelos de baja calidad, fácilmente inundables— la hectárea se cotizara a mayor precio que en el fértil sudeste bonaerense (6). Durante el período considerado ambas zonas estaban dedicadas a la ganadería extensiva, actividad para cuyo desarrollo poco importaba la calidad de los suelos. La falta de infraestructura suficiente para comunicar el Sudeste con el puerto de Buenos Aires y la inseguridad de la región ante posibles ataques aborígenes también pudieron haber influido en tal sentido. Hacia fines del período considerado, la agricultura comenzó a tener representatividad en la economía agro-exportadora; a su vez, la región sudeste fue dotada de una infraestructura que puso de manifiesto el valor y la calidad de sus tierras. Es probable que entonces la actividad agrícola se llevara a cabo en extensiones inferiores a las 500 hectáreas, lo que explicaría que tan sólo en las unidades productivas de pequeñas dimensiones el valor de hipoteca de las tierras de la región (6) haya superado al de la región (5). El incremento del valor de hipoteca por hectárea en las pequeñas propiedades del sudeste entre 1872-81 y 1883-90 fue del orden del 1000%.

CONCLUSIONES

Conforme la economía rural pampeana sufría las transformaciones de la segunda mitad del siglo XIX, fue tomando cuerpo un discurso que alentaba la distribución de capitales entre los productores como motor del cambio; en forma explícita se solicitaban créditos baratos

y de largo plazo. La tarea, relativamente riesgosa, fue asumida por el Estado bonaerense con la creación del BHPBA, institución acorde a los planteos propuestos. El recaudo fundamental que tomaba el Banco era la garantía territorial, lo que suponía que el beneficiario del préstamo debía ser propietario, lo que excluyó de este tipo de crédito al agricultor arrendatario y al aparcerero. En ese marco, entre 1872 y 1890 el BHPBA acreditó cédulas hipotecarias por un valor nominal equivalente a m\$ 100.201.663 (base 1883) garantizados por 7.563.503 hectáreas, superficie cercana al 24% del total provincial.

En tanto que hasta 1880 el valor nominal de los préstamos concedidos por el BHPBA siempre fue inferior al 5% de los importes acreditados por el BP, con posterioridad a 1880 el volumen acreditado con respecto a esa institución superó en 1888 el 27%. Esto nos sugiere que conforme avanzaban la incorporación de la tierra fronteriza, el fraccionamiento territorial en regiones de antiguo asentamiento, la representatividad del volumen de créditos hipotecarios agrarios se multiplicaba. Sin embargo, ¿cumplía en su totalidad las necesidades de dinero barato y a largo plazo que tenía el propietario? A la luz de la misma comparación parece dudoso. La fluctuación en la cotización de las cédulas conspiraba en tal sentido; pero al mismo tiempo y como correlato de ello, su alto rendimiento atraía la inversión de capitales nacionales y extranjeros.

El 90% de la tierra hipotecada correspondió a grandes propiedades que concentraron el 40,9% de los importes nominales acreditados entre 1872 y 1889. Este porcentaje no debe proporcionarnos una visión distorsionada, dado que hacia el final del período juarista fue puesta en funcionamiento la operatoria sobre centros agrícolas, que canalizó sumas superiores a la totalidad de los montos acordados en forma de créditos destinados a propietarios particulares. No cabe duda entonces que la mayor parte del crédito hipotecario fue derivada hacia las grandes unidades territoriales.

Estas consideraciones nos permiten observar que las grandes estancias también acudían al auxilio del crédito, tal como puede observarse en las regiones gauaderas y particularmente en la región del eje pampeano, que pese a ser incorporada con posterioridad al ochenta hipotecó extensiones a segundo nivel dentro de las regiones en que dividimos la provincia. Pone de manifiesto además que en las zonas donde se produjo el proceso de ampliación territorial, operó una «política de frontera» emprendida por los Estados nacional y provincial en la que no sólo se invertían recursos para lograr la expansión sobre tierras nuevas, sino que además preveía su incorporación mediante la inversión alentada por el crédito.

La pequeña y mediana propiedad también recibió los beneficios del BHPBA, tal como resulta de la composición de su cartera de clientes, integrada en un 67% por este tipo de propiedades que recibieron respectivamente un 42% y un 17% de los montos acordados en cédulas sobre extensiones rurales particulares entre 1872 y 1890. Si bien, como ya señalamos, no podemos homologar pequeñas propiedades a pequeños propietarios, podemos sin embargo afirmar que el pequeño propietario tenía la posibilidad de acceder a este tipo de crédito. Y aunque la mayor parte de los agricultores no fue auxiliada directamente por la institución, dada su condición de aparcerero o arrendatario⁶⁶, no descartamos que en forma indirecta se hayan visto beneficiados como consecuencia de inversiones realizadas por el propietario que contribuyeran a incrementar la productividad de su tierra. Las altas tasas de

⁶⁶ Cfr. Jeremy Adelman, "Agricultural credit...", art. cit.

ganancia provenientes del sector rural deben haber condicionado la inversión de capitales en el mismo sector con anterioridad a la fiebre especulativa del período 1885-1890 —y aún en menor medida durante la misma. Pese a que buena parte del dinero obtenido por la venta de cédulas haya sido utilizada a los fines de la especulación territorial, otro porcentaje debe haber sido destinado a la adquisición de bienes de capital utilizados para desarrollar la agricultura y la ganadería⁶⁷. De esta manera el sistema de préstamos hipotecarios oficiales contribuía a activar toda la economía regional.

Podríamos afirmar entonces que el rol de intermediario desempeñado por las firmas comercializadoras de granos y sus agentes para proveer de capital a la actividad agrícola en un período posterior⁶⁸, entre 1872-1890 fue, al menos en parte, cumplido indirectamente por los propietarios bonaerenses.

Además, proponemos relativizar, para el período de nuestro análisis, el planteo de J. Adelman para los años siguientes a 1890⁶⁹, cuando identifica como una de las causas de la inaccesibilidad al crédito la distancia existente entre el lugar de residencia y trabajo de los agricultores y los centros urbanos donde residían las fuentes formales de préstamo, ya que las sucursales del BP, diseminadas en los pueblos de campaña, actuaban como agentes del BHPBA.

El Estado bonaerense propició un sistema de créditos que, para el caso de las operaciones individuales, actuó en beneficio de la pequeña y la gran propiedad. Representó una alternativa viable para que las pequeñas y medianas propiedades pudieran eludir los intereses más elevados del circuito informal.

El cierre temporal del BHPBA en 1890⁷⁰ —del que también participaron los principales bancos oficiales y otros de capital privado— debería ser comprendido más que como una consecuencia de las desviaciones de sus últimas gestiones administrativas —tal como lo reflejan la visión de los contemporáneos y algunas investigaciones actuales⁷¹—, en relación a la inversión de un proceso expansivo previo al que el Banco no fue ajeno. La institución participó del frenesí especulativo y emisionista del gobierno de Juárez Celman. Cuando la afluencia de capitales externos se retrajo provocando desequilibrios en la balanza de pagos y cuando el tipo de cambio no pudo ser sostenido y la salida del oro fue inevitable, la economía nacional hizo eclosión. A partir de 1890 el Banco entró en un período de liquidación poniendo fin temporariamente a la primera experiencia nacional en materia de concesión de créditos territoriales.

⁶⁷ Así lo demuestran algunas de las operaciones hipotecarias en segundo o tercer grado que registramos, las cuales incluyen mejoras tales como molinos, edificaciones o alambrado de los campos. En el mismo sentido se refirió Ferns al destino dado al capital obtenido por venta de cédulas. Ferns, op. cit., p. 422.

⁶⁸ Cfr. J. Tulchin, art. cit.; R. Gagnard, op. cit.

⁶⁹ Jeremy Adelman, "Financiamiento y expansión agrícola en la Argentina y el Canadá. 1890-1914". CICLOS EN LA HISTORIA, LA ECONOMÍA Y LA SOCIEDAD. Año II, Vol. II, 3, 2º semestre de 1992, pp. 3-21.

⁷⁰ El BHPBA reabrió sus puertas a comienzos del siglo XX, durante más de 12 años. Cfr. Jeremy Adelman, "Financiamiento..." art. cit., p. 7; del mismo autor, "Agricursal Credit...", art. cit. p. 79.

⁷¹ Noemí Girbal, op. cit; Carmen Sesto, art. cit.