

## EL MERCADO DE TIERRAS EN EL DEPARTAMENTO DE VALDIVIA, 1859-1877

FABIÁN ALMONACID Z.\*

### INTRODUCCION

El presente trabajo pretende establecer la existencia de un activo mercado de tierras en el departamento de Valdivia en las primeras décadas de la segunda mitad del siglo XIX.

A medida que el poblamiento y economía de la región fue adquiriendo dinamismo, el interés por la tenencia de tierras se acrecentó. De un momento en que los predios rústicos tienen bajo precio se pasa a otro en que su valor aumenta sustancialmente.

Un heterogéneo grupo humano participa en estas transacciones; chilenos establecidos previamente en la zona, entre los que destacan los indígenas, junto a chilenos y extranjeros (mayoritariamente germanos) que migran a la región. Todos ellos actúan dentro de un marco jurídico restrictivo, entre 1855 y 1866, que impone limitaciones a la compraventa de tierras. Desde 1873 esas restricciones se acabaron y hubo un incremento considerable de las compraventas, especialmente de tierras indígenas.

El aislamiento de la zona, la predominante población y actividades rurales, la integración de los territorios cercanos a la ciudad de Valdivia por vías fluviales, etc., son condiciones y factores que influyen en el mercado de tierras.

Todo lo anterior hace muy peculiar las transacciones de bienes rurales. Fundamentalmente, un escaso poblamiento y explotación efectiva de tierras permite una tradicional proliferación de títulos precarios o fraudulentos sobre esos inmuebles. Además, predomina la compraventa de acciones o derechos, y no la venta de propiedades completas, lo cual es otra fuente de permanentes litigios.

Lo señalado no fue impedimento para el aumento de las compraventas, ya que la abundancia de tierras favorecía el descuido de las autoridades y de los propietarios y compradores de predios,

El mayor número de compraventas agudiza las irregularidades en el comercio de tierras: desde la década del '70 es notorio el carácter conflictivo que tiene la propiedad de la tierra en la zona. Regularmente llegan a los tribunales de justicia litigios sobre propiedad y posesión de estos bienes.

El tema definido es analizado principalmente a través de fuentes primarias; a saber, inscripciones de propiedad en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, para los años 1859-1866, y escrituras públicas de la Notaría de Valdivia (compraventas, sociedades, protestas, compromisos y poderes), para los años 1867-1877.

\*Profesor en la Universidad Austral de Chile, Valdivia.

El artículo se concentra en las principales características del problema y destaca a las personas más activas en el mercado de tierras.

Una advertencia: debido a las numerosas referencias a las fuentes consultadas, hemos decidido excluir la nota a pie de página cada vez que se hace mención de un documento, excepto las veces que se han hecho citas textuales. En cada oportunidad que se considera un documento, señalamos solamente la fecha de inscripción de la propiedad o de la escritura pública, anotando entre paréntesis el número del volumen correspondiente. Para mayores datos debe verse la bibliografía.

## TIPOS DE PROPIEDADES VENDIDAS

En esta época, siendo normal que los títulos de propiedades rurales no estuvieran regularizados (cuando existían), a la muerte del comprador sus derechos pasaban a tener derechos parciales sobre el fundo. Mientras hubiera partición de los bienes, la parte correspondiente a cada uno de los sucesores era determinada. Generalmente antes de que ocurriera la división de la propiedad familiar, los accionistas procedían a vender su parte. En el caso de los indígenas, los que mayoritariamente no tenían títulos registrados, todos los miembros de una familia se consideraban accionistas de la propiedad común.

Por ello, en el mercado de tierras del departamento de Valdivia (y en toda la zona sur) predominaba la venta de acciones y derechos sobre propiedades familiares. El que adquiría una o varias acciones y derechos, tenía la opción de seguir comprando a otros copropietarios y lograr el dominio total y exclusivo de la propiedad original (caso excepcional), o pedir la participación de la propiedad familiar (también excepcional) o hacer uso de sus derechos en el inmueble (lo regular), o vender su parte (también muy normal).

Algunos ejemplos de esta situación: Kilian Meckes, destacado agricultor de San José, compraba a María Marcelina Antimanque, el 12-11-1874, acción y derechos en el fundo Pelchuquín, subdelegación de Pichoy, en 100 pesos (vol. 37)<sup>1</sup>. Al poco tiempo, el 24-11-1874, los copropietarios de dicho fundo lograban un compromiso, por el que nombraban a Jorge Martel juez compromisario, para que reparta a cada uno la respectiva hijuela. Los accionistas eran: Kilian Meckes, Juan José Guechante, Sebastián, Francisco Manuel, Lorenzo y Francisco Guenuante, Agustín, Manuel, Tomás, Lorenzo y Alberto Quincatripay, Juan José, Lorenzo y Manuel Antimanque, José Ignacio, Mariano y Juan de Dios Guincatripai, Francisco Filún y María Rosa Lipaitran (vol. 37).

Otro caso: Tomás Rómulo Albarracín, funcionario de Tesorería de Valdivia y empresario, compraba acciones y derechos en Las Mulatas, Angachilla, a Rosauero Ochoa el 28-12-1871, adquiridas por éste por herencia y compra en 100 pesos (vol. 34). El 10-1-1872, Albarracín compraba a Manchira Ochoa acciones y derechos en el mismo lugar en 100 pesos (vol. 35). Nuevamente, Albarracín compraba acciones y derechos en el mismo lugar a Félix Jaramillo en 30 pesos, el 30-4-1872 (vol. 35).

Las complicaciones que podían tener estas compraventas quedan reflejadas en lo siguiente: el 24-8-1869, Marta, Bienvenido y Pedro Aburto venden a Marcelina Vásquez sus partes en el fundo Alquilhue, Arique, en 480 pesos. Marta vendía sus acciones adquiridas por herencia de su padre y hermano Francisco, el que a su vez había sido mejorado por sus abuelos paternos y padre, Pedro vendía lo que heredó de Francisco y Bienvenido las que había comprado a Pedro (vol. 31).

En otra escritura la compraventa del 8-3-1877, Pedro Castelblanco, Hipólito, Balvino, Carmen Clara y Francisca Echenique, vendieron a José León Navarro acciones y derechos en el fundo Chincoyán, Macó; dicho sea de paso, los límites generales del fundo son dados por el comprador por no saberlo los

<sup>1</sup>Cada vez que se mencione una propiedad se anotará junto a ella la subdelegación correspondiente. Por ejemplo, se escribirá fundo Pelchuquín, Pichoy.

vendedores. Los Echenique recibieron 100 pesos por la décima parte que vendieron, Castelblanco recibió 700 pesos por las tres quintas partes del terreno, o sea por tres acciones de las cinco en que estaba dividido el fundo. Se deduce que los Echenique habían vendido en realidad media acción (vol. 40).

Además de influir en la fragmentación de la propiedad rural, la venta de acciones y derechos era una de las razones de los conflictos sobre propiedad y posesión de tierras. Se vendía más de lo que correspondía o lo que no les pertenecía, no se especificaban los lindes de lo vendido, por desconocimiento o malicia, etc.

Una demostración de lo ignorantes que podían ser los comparecientes en un contrato, lo da una compraventa del 28-4-1877, en la que Manuel Rengifo vendió a José Miguel Vásquez, ambos conocidos comerciantes de Valdivia, acción y derechos en el fundo Huidif, Quinchilca, señalando los límites generales del fundo. Al parecer, los lindes generales resultaron inexactos, ya que el 14-9-1877 fue necesaria una aclaración de lo vendido, el documento notarial consignó: "... y como en aquella escritura se le fijaron los límites generales a todo el fundo por estar proindiviso, los que el pareciente (vendedor) no conoce a punto fijo, viene en rectificarlos de la manera siguiente: que debe entenderse que son los que realmente tenga el expresado fundo conforme a los títulos de propiedad y posesión con lo que lo obtuvo su primitivo dueño don Luis Aburto, de quien derivan su derecho tanto el señor Rengifo como su vendedor don José Antonio Aburto"<sup>2</sup>.

Por otra parte, como se ha visto, los accionistas tenían participaciones distintas en la propiedad original, obtenidas por herencia, donación y/o compra, lo que enrarecía la convivencia entre los copropietarios y promovía la partición del bien; resultado no muy frecuente en el período analizado, pero que tiende a aparecer cada vez más con el paso de los años. Así lo hicieron Francisco, Ignacio y Antonio Manian, Miguel y Francisco Huenante, Clara Menian, Andrés Leipai y Domingo Huenante, copropietarios del fundo Pufude, Pichoy, herencia de su padre Juan Manian: el 3-12-1874 planteaban al juez de Letras de Valdivia: "Lo hemos poseído en común hasta la fecha y como esta circunstancia es causa de continuas disensiones entre los copropietarios, nos hemos resuelto dividimos..."<sup>3</sup>

La causa expresada en este compromiso bien puede ser sólo formal, existiendo otras motivaciones, como el interés de dividir la propiedad para venderla por partes con lindes específicos a mayor precio, producto de los requerimientos de terceros.

La venta de acciones y derechos sin lindes específicos generaba que el valor de la tierra tuviera grandes diferencias. Al comprar una acción, generalmente, no se tenía certeza del número total de accionistas o del tamaño de la propiedad familiar. Por ello, mientras algunas acciones se transaban por algunas decenas de pesos, otras valían cientos de pesos.

Las compraventas de tierras con lindes específicos eran principalmente de chacras, hijuelas, retazos de terrenos y fundos ubicados en lugares de poblamiento más antiguo o en áreas recientemente incorporadas a la colonización. Excepcionalmente se transaban propiedades de gran tamaño, denominadas "potreros". Esto hace que las transacciones sean por precios bajos. Son pocas las que superaron los mil pesos.

Cuando decimos lindes específicos, nos referimos a la presencia de lindes más que a la exactitud de ellos. Lo regular es que la utilicen límites geográficos (un pantano o gualve, una quebrada, un embarcadero, etc.), la vegetación existente en el lugar (un árbol quemado, un pequeño bosque), la mención de los propietarios colindantes, o límites artificiales (una zanja, un palo enterrado, etc.). La ambigüedad de los lindes era origen de muchas confusiones.

<sup>2</sup>Aclaración de Manuel Rengifo a José Miguel Vásquez, 14 de septiembre de 1877, N° 276, vol. 40, Escrituras Públicas, Notarios de Valdivia (en adelante NV), Archivo Siglo XX (en adelante ASXX).

<sup>3</sup>Compromiso de Francisco Huenante y otros, 3 de diciembre de 1874, N° 252, 1874, vol. 37, NV.

Los límites podían ser tan peculiares como los señalados en la venta de Manuel Coronado a Federico Rettig, el 10-11-1869, de un pedazo de terreno en El Pantano, Angachilla. Según la escritura, al norte pusieron una estaca de pellín, dos varas al interior del camino público, abajo de la cual enterraron algunos pedazos de vidrio verde; de allí se iba en línea recta hasta un palo de patagua, a orilla de un monte, a 120 varas del camino. La patagua la señalaron con una cruz marcada con un hacha (vol. 31).

A veces todas las precauciones tomadas no eran suficientes, cuando había mala intención de un vecino. El 2.1.1875, Josefa Flores protestaba contra Emilio Pugin, quien le disputaba una parte de su chacra "El Torreón", en la periferia este de la ciudad de Valdivia; existiendo un foso como división de los predios de ambos, Pugin lo había destruido, rellenándolo completamente. Además había sacado más de cuarenta metros del cerco divisorio, sembrando esa parte con avena. A pesar de que el juez le había mandado detener sus trabajos, después de una demanda por despojo hecha por Josefa Pugin no hizo caso (vol. 38).

Por último, son escasas las compraventas que señalan las dimensiones de la propiedad. Algunas mencionan la superficie, mientras otras sólo la extensión del inmueble frente a un camino o río. Las medidas utilizadas son la cuadra cuadrada, cuabras o varas. En una sola escritura se mide en hectáreas, sin embargo, con estos datos es posible conocer aproximadamente el valor de la tierra en distintos lugares del departamento de Valdivia.

## VALOR DE LAS PROPIEDADES

Según la literatura existente, desde mediados del siglo XIX, el valor de la tierra tuvo un aumento sostenido en la provincia de Valdivia<sup>4</sup>. Antes de esa fecha, en los albores del Chile republicano, el precio de la tierra en Valdivia era uno de los más bajos del país. Claudio Gay en 1841 había solicitado a los gobernadores departamentales información del valor de la tierra; los resultados de dicha encuesta dieron un precio promedio nacional (desde Copiapó a Chiloé) de 64 pesos la cuadra. El departamento de Valdivia se hallaba muy por debajo de esa cifra, con 4 pesos por cuadra, en promedio<sup>5</sup>.

La llegada de los inmigrantes germanos y de chilenos contribuyó significativamente al aumento del interés por tierras. Se ha hablado de un acaparamiento de tierras y un consiguiente incremento de su valor por la falta de vendedores con los inicios de la inmigración germana. Uno de los primeros en plantear esta situación fue Vicente Pérez Rosales en comunicaciones al gobierno y que más tarde popularizara a través de su obra *Recuerdos del pasado*. En mayo de 1851 escribía al gobierno supremo: "Terrenos que antes de su llegada (se refiere a los germanos) yacían abandonados por incultivables, reconocieron todos dueños; cada dueño o se negó a su venta, o subió su valor nominal de cuatro reales cuadra, que no encontraba compradores, al monstruoso de peso vara en los contornos de esta ciudad (Valdivia); y aquellos que poco antes se compraron a bulto en cien pesos, se vendieron a los alemanes por favor hasta en dos mil pesos"<sup>6</sup>.

Según señala en su diario Theodor Korner, yerno de Karl Anwandter, al arribo de los primeros colonos alemanes con cuarenta mil pesos se podría haber comprado la provincia de Valdivia entera<sup>7</sup>.

<sup>4</sup>Especialmente Donoso, Ricardo y Fanor Velasco, *La propiedad austral*, Santiago, ICIRA, 1970, y Augusto Torrealba Z., *La propiedad rural en la zona austral de Chile*, 2 tomos, Santiago, Imprenta Universitaria, 1917.

<sup>5</sup>Gay, Claudio, *Agricultura*, tomo 1, en *Historia física y política de Chile*, París, Imprenta E. Thurnot y Cia., 1862, pp 95-96 y 295.

<sup>6</sup>Citado por Donoso, Ricardo, *op. cit.*, pp 117-118.

<sup>7</sup>Citado por Blancpain, Jean Pierre (s/a), "Los alemanes en Chile (1816-1945)", vol. 2, tesis doctoral inédita, traducción Ives Yavet, p 376.

El valor de la tierra había aumentado a partir de la década de 1850, pero en muchos lugares seguía siendo bajo. En 1867 una gran propiedad como el fundo "Las Tres Bocas", a orillas del río Futa, de los herederos de Juan Jiménez, fue tasada por el agrimensor Augusto Eisendecker en 9.000 pesos, a razón de 1 peso por cuadra cuadrada. En definitiva, fue comprado en 6.000 pesos por Juan Martín el 26-6-1867 (vol. 29). Incluso esta cantidad era nominal, ya que se descontaron del pago 3.000 pesos adeudados por el finado al comprador.

El precio de las ventas variaba más por la ubicación que por la dimensión de la propiedad.

El 11-6-1867, Andrea Jaramillo compraba un retazo de terreno en Pidej, Pichoy, en 60 pesos. El inmueble medía un poco más de una cuadra de frente, sin mencionarse más datos del tamaño del terreno (vol. 29).

Que el precio en la segunda mitad del siglo XIX se elevó considerablemente en algunos lugares es evidente. El 7-6-1867, Juan Fisher compró a Juan Kramer una hijuela de 24 cuadradas cuadradas, junto al camino que va a La Unión, en 175 pesos (vol. 29). El mismo Fisher compró a José Fisher, el 17-5-1869, una hijuela de 12 cuadradas cuadradas en Los Ulmos, Angachilla, en 50 pesos. El mismo día, Juan Fisher compraba a Adán Crafs una hijuela similar en Los Ulmos en el mismo precio (vol. 31).

Precios mucho mayores se alcanzaban en Llancahue, Angachilla. El 28-9-1867, Teodoro Eimbecke y Federico Schmidt vendían sus hijuelas de 12 cuadradas cuadradas cada una, a Francisco Martel, en 400 pesos (vol. 29). Por otra parte, mostrándonos las variaciones de precios, el 22-7-1870, Guillermo Frick vendía a Enrique Botte tres hijuelas de 12 cuadradas cuadradas, cada una en 230 pesos (vol. 33).

Hijuelas bien pagadas eran las de la Isla Teja, situada frente a la ciudad de Valdivia. El 30-4-1870, la sociedad Schüle y Cia. compraba a Guillermo Kindermann 28 hijuelas en 4.000 pesos; a Carlos Numers, 4 hijuelas en 500 pesos y a Guillermo Teichelmann, 21 hijuelas en 2.500 pesos (vol. 33). El 27-8-1873, Bernardo Henckel vendía a Alberto Theter 2 hijuelas en 800 pesos (vol. 36). El 12-2-1874, Mauricio Mathias vendía a Juan Glos 1 hijuela en 700 pesos (vol. 37). El aumento del precio de la tierra en la isla es claro. El 4-9-1876, Emilio Ribbeck vendía a Luis Rudloff 2 hijuelas en 3.000 pesos (vol. 39).

Cerca de la ciudad de Valdivia, las propiedades más baratas eran las ubicadas al sur y sureste. En general, corresponden a tierras vendidas a colonos germanos. El 9-7-1870, Adán Tróli vendió a Guillermo Lüer una hijuela en Tierras Coloradas, Angachillas, en 12 pesos (vol. 33). El 2-6-1871, Adán Noelcke vendió a Fernando Lüer la suya en Los Ulmos en 30 pesos (vol. 34). El 3-6-1871, Nicolás Saelzer vende a Fernando Lüer 2 hijuelas en Los Ulmos en 24 pesos (vol. 34). El 28-12-1871, Germán Kramer vende a Juan Czischke, 1 hijuela en Los Ulmos en 12 pesos (vol. 34). El 8-11-1872, Federico Dergem vende a Guillermo Lüer 1 hijuela a orillas del río Futa en 15 pesos (vol. 35). El 9-11-1872, el mismo Lüer compró a Mauricio Mathias un retazo de terreno en el mismo lugar en 6 pesos (vol. 35). El 12-11-1872, el mismo Lüer compró a Juan Benz un retazo de terreno en ese lugar en 6 pesos (vol. 35). El 15-11-1872, el señalado Lüer compró a Santiago Huhn un retazo de terreno en el mismo lugar en 6 pesos (col. 35).

En la misma zona de Los Ulmos, camino a La Unión, el 17-2-1876, Nicolás Heinsohn vendía a Juan Czischke, quien ya tenía tierras allí, una hijuela de 50 cuadradas cuadradas en 30 pesos (vol. 39). El 29-2-1876, Federico Schleff vendió a Guillermo Peters una hijuela de 15 cuadradas cuadradas en 50 pesos (vol. 39).

Las transacciones señaladas son destacables, pues muestran que el valor de la tierra en algunas zonas se mantuvo con escasas variaciones en el período analizado; en este caso, en lugares utilizados para el establecimiento de colonos extranjeros. Muchos de ellos vendieron sus hijuelas a un precio similar con el que las habían obtenido del Estado, unos veinte años antes.

Hacia el norte de la ciudad de Valdivia, en lugares de poblamiento más antiguo, las compraventas tenían diversos precios. El 28-6-1871, Zenón Loyola vendía a Francisco Solano López un terreno a

orillas del río Inagüe, Pichoy, de 50 cuabras más o menos en 100 pesos (vol. 34). El 12-2-1876, Miguel Guenuante vendió a José Antonio Vera 2 cuabras cuadradas en Futa Pitren, Pichoy, en 70 pesos. El 4-9-1874, Ignacia Huenuman vendió a Gregorio Mera cerca de 2 cuabras cuadradas, en San José, en 50 pesos (vol. 37). El 4-9-1869, María del Pilar Velásquez había vendido a Carlos Muñoz una hijuela de 6 cuabras en la Chunimpa, San José, en 50 pesos (vol. 31). El 4-2-1875, Antonio Lovera vendió a Rafael Yávar una cuadra cuadrada en Cabo Blanco, Las Animas, en 60 pesos (vol. 38).

Al este de la ciudad de Valdivia los predios rústicos tenían un valor mayor. Por ejemplo, el 3-3-1873, José María Adriasola compró a Lorenzo Pereira una hijuela de 12 cuabras cuadradas en el Valle del Rincón, Angachilla, en 100 pesos (vol. 36). En el mismo lugar, el 14-8-1873, Juan Lorca vendió a Santiago Barrientos una hijuela de las mismas dimensiones en 350 pesos (vol. 36).

En la costa, como ejemplo del buen precio que tenían allí las propiedades rurales, está la venta de una hijuela de 6 cuabras cuadradas y 2 pequeños sitios colindantes, en la playa de Amargos, Corral, en 400 pesos, el 30-11-1876 (vol. 39).

Como ya hemos anticipado, el elemento determinante del valor de una propiedad rural era su ubicación respecto a las vías fluviales, que son los verdaderos caminos de integración económica de la región, y más específicamente, su cercanía o accesibilidad a los centros urbanos principales. De este modo, mientras un "retazo" de terreno de 118 cuabras en Angachilla valía 200 pesos, según escritura del 11-9-1873 (vol. 36), 2 cuabras frente al camino que va de Valdivia a Angachilla valían 70 pesos, en una compraventa del 11-10-1873 (vol. 36).

También, un fundo de 18 a 20 hectáreas en Angachilla, con frente al mismo camino, es vendido por Guillermo Metzger a Reinaldo Harnecker en 2.000 pesos, el 4-5-1875 (vol. 38). En otro lado, una chacra en Los Canelos, en la periferia sur de la ciudad de Valdivia, junto al río del mismo nombre, es vendida por Pilar Adriasola a Juan Manuel Avila en 6.000 pesos, el 9-2-1877 (vol. 40). Igualmente, en la periferia noreste de la ciudad de Valdivia, a orillas del río Valdivia, la chacra del Torreón era vendida el 9-4-1877 en 4.625 pesos, por los herederos de Rafael Asenjo y Josefa Flores a Luis Gentz, la propiedad tenía una superficie cercana a las 2 hectáreas (vol. 40).

Respecto a las ganancias obtenidas por la compraventa de tierras, son escasas las evidencias directas de un beneficio considerable para quienes intervienen en estos negocios. Está la compra que hace Teodoro Boettinger a Rómulo María Varela y Mercedes Rowelt, el 12-12-1867, de un fundo con casa junto al camino de Angachilla, en 1.100 pesos, que vende el 14-7-1869 en 1.300 pesos a Cristóbal Schlef (vols. 29 y 31, respectivamente). Por otra parte, Nicolás Jaramillo compró a Juan Garnica una hijuela en Angachilla en 28 pesos, el 13-12-1872. La vendió el mismo día a Bernardo Münzenmayer en 65 pesos (vol. 35). Otro caso, Santiago Koch compró a Balvino Echenique, el 13-11-1867, una chacra y casa en Los Canelos en 400 pesos (vol. 29). Más tarde, el 5-9-1874, Koch vendió a Mauricio Mathías un terreno con sus edificios en Los Canelos, en 1.800 pesos (vol. 37). No tenemos certeza que se trate del mismo terreno. Una transacción más clara es la que hace el 30-11-1874, cuando Koch compró a José María Adriasola, chacra Guechoscopiú y una acción en el fundo Santa María, ambos en Angachilla, en 700 pesos, lo que vende el 3-11-1875 a Jorge Schüller en 1.000 pesos (vols. 37 y 38, respectivamente).

Si bien es cierto, no hay una clara manifestación en las escrituras de compraventa de un lucro en el comercio de tierras, existen otras expresiones del interés que despertaba el negocio de estos bienes, a saber, hubo un frustrado intento por conformar una sociedad dedicada a este objetivo, entre otras ocupaciones. Nos referimos a la creación de la sociedad anónima "Unión de Valdivia", el 12-9-1873, que en definitiva no prosperó. Sin embargo, su organización refleja el intento por aglutinar en una sociedad a muchos valdivianos que participaban independientemente en estas transacciones. Según la escritura, la sociedad tendría un capital de 250.000 pesos, dividido en 250 acciones de 100 pesos cada una, lo que la habría convertido en una de las principales sociedades valdivianas. Los accionistas más importantes, con más de cinco acciones, eran: José María Adriasola, uno de los hombres más acaudala-

dos de Valdivia por esa época, comerciante y empresario, cuyo nombre aparece a lo menos en 22 escrituras de compraventa entre 1859 y 1877, con 10 acciones: José Antonio Ródenas, comerciante, con 10 acciones, Elizardo González, con 5; Tomás Smith, con 10; Pedro Castelblanco, con 10; Nicolás Jaramillo, 5; Carlos Charán, 32; Anastasio Guarda Lorca, 5; Santiago Aguirre, 5; Rafael Pérez de Arce, antiguo comerciante valdiviano, cabeza de una importante familia de comerciantes y con vinculaciones familiares y personales, con gran parte de los hombres más influyentes de Valdivia, con 5, y Juan Francisco Adriasola, otro antiguo comerciante valdiviano, de gran actividad en la compraventa de tierras entre las décadas de 1830 y 1870, con 5 acciones. En total, integraban la sociedad 21 comerciantes, 4 oficiales de ejército, 3 empleados públicos, 2 empleados municipales y 3 propietarios, según los oficios que ellos mismos declararon en la escritura (vol. 36).

Un grupo como el señalado tenía la posibilidad de realizar con gran efectividad sus negocios, ya que sus influencias abarcaban los principales sectores de la sociedad regional; hay socios que trabajan en la Intendencia, Tesorería, Municipalidad y Ejército. Aquí se ven con claridad los vínculos que habían entre comerciantes y funcionarios públicos. Sólo se trató de formalizar relaciones que con o sin sociedad se daban.

Para terminar la mención a los participantes más activos en el mercado de tierras, destacamos los nombres de Jerónimo Antonio Agüero, Juan Fehland, Alvaro Francisco Alvarado, José María Pérez de Arce, Manuel Jesús Jiménez, Alberto Thater, entre otros, que tienen permanente presencia en la tenencia y comercio de tierras. Dentro de las sociedades valdivianas, la más destacada del período fue "Schülke y Cía" que más tarde se llamaría "Compañía Industrial de Valdivia", con Germán Schülke y Eduardo Prochelle como miembros más destacados, la que adquiriría una considerable superficie de tierras en la costa valdiviana.

Mención aparte merecen Carlos Manns y sus hijos Guillermo, Eduardo, Fernando, Gustavo y Julio. Entre 1859 y 1877 a los menos hay 29 escrituras de compraventa suscritas por alguno de ellos, sin contar otros documentos notariales, como poderes especiales para comprar tierras o participar en litigios por tierras, lo que los coloca como una de las principales familias en el negocio de tierras.

La mayor parte de las transacciones de esta familia fue hecha por la sociedad "Hermanos Manns", creada el 4-5-1870 por Guillermo, Eduardo y Fernando, con un capital de 11.000 pesos, aportados en partes iguales (vol. 33). "hermanos Manns" se dedicó a la compraventa de mercadería, maderas, frutos del país y ganado, con tiendas en Chunimpa y San José, y a la adquisición y enajenamiento de bienes raíces<sup>8</sup>.

Volviendo al tema del valor de las propiedades, en general, las compras y ventas de las mismas tierras no presentaban mayores variaciones en los precios, lo que nos hace creer que el valor consignado en la escritura no corresponde al real, considerando que se debía pagar el 4% de la compraventa como impuesto de alcabala, era un ahorro para el comprador señalar en la escritura un precio inferior al real. De allí que precios iguales en las compras y ventas de las mismas tierras nos lleven a concluir que hay una ganancia oculta. De otro modo, no se puede comprender cómo un individuo aparezca repetidas veces comprando y vendiendo por el mismo precio, eso sería creer que había sujetos dispuestos a perder dinero, ya que la primera vez pagó alcabala sobre el precio de la compra y después, al vender en la misma cantidad de dinero, ni siquiera recuperó lo invertido. Una explicación que también nos satisface es observar que aunque en las escrituras se mencione dinero como forma de pago, estos compradores paguen en especies y vendan por dinero, logrando de este modo beneficios, lo que se puede suponer ya que es sospechosa la repentina desaparición de la costumbre de pagar en especies, a partir de la

<sup>8</sup>Ver Pedersen García, Paulo, *Historia de San José de la Mariquina (1551-1990)*, Temuco, Ediciones de la Universidad de la Frontera, 1992.

década de 1850. Aparecen expresiones, a nuestro entender, formales, de "pesos que confiesan recibidos a su entera satisfacción" y "pesos en dinero efectivo", monetarizando una transacción que en la práctica era lograda con el pago parcial o total en especies, como queda en evidencia en la lectura de algunos testamentos de la época. Además, otro elemento que puede permitir comprender la existencia de valores singulares de compra y venta de un terreno, es que pudiera ser que se compre al contado, con dinero y/o especies, y se venda a crédito, aunque se diga que se recibió "pesos" en efectivo, lo que literalmente no puede ser entendido como dinero, obteniendo de este modo una ganancia vía los intereses que se obtendrán por el valor adeudado. Este se lograba a través de una venta "al contado", pero con dinero que había sido ficticiamente prestado por el comprador, mediante un mutuo que acompañaba la transacción. Muestras de estas compraventas con mutuo hay muchas en el período analizado. Por último, se puede agregar, para entender la naturaleza comercial de estas transacciones, que así como hay una venta a un valor nominal igual a la compra, pues el valor real de la venta será superior con los intereses, el valor de compra también puede ser nominalmente igual a la venta, pero en un sentido inverso, ya que muchas compras son el pago de deudas contraídas, que originalmente eran muy inferiores a la cantidad fijada a la compra, por los intereses acumulados. En suma, hay ganancias ocultas, principalmente en aquellos casos en que se obtuvo una propiedad por adjudicación por deuda y se vende esa propiedad mediante un mutuo,

### LA PARTICIPACION DE LOS INDIGENAS

Los indígenas son los protagonistas principales del mercado de tierras, considerando que en sus manos estaba gran parte de las tierras que se incorporaban a la expansión productiva regional. Hasta comienzos de la década de 1870, la legislación establecía restricciones a la compraventa de tierras en terrenos indígenas y a indígenas: el decreto ley del 4 de diciembre de 1855 extendió a la provincia de Valdivia las limitaciones establecidas en la ley de 2 de julio de 1852, que creó la provincia de Arauco<sup>9</sup>. En suma, ellas determinaban el control de dichas compraventas por el intendente. En los años siguientes se fueron flexibilizando estas disposiciones, hasta que imperó absoluta libertad para enajenar tierras. Un decreto ley de 17 de abril de 1856 establecía que la presencia del intendente o su representante no era necesaria cuando la enajenación ocurría por subasta pública, derivada de una ejecución judicial. El juez reemplazaba al intendente. Esta medida abrió un espacio para las irregularidades, que será rápidamente aprovechado. Así, por razones ficticias o reales, se llevaban las adquisiciones a los juzgados y se validaba lo obrado.

Finalmente, la ley del 4 de diciembre de 1866 restringió la aplicación de las limitaciones a las compraventas de las tierras ubicadas en "territorio indígena", lo que, como veremos en seguida, tuvo un efecto directo en el mercado de tierras. La misma ley mandaba constituir la propiedad indígena, deslindándola y concediendo a los indígenas título de merced a nombre de la república, lo que permitiría en el futuro la existencia de propietarios con títulos, en condiciones legales de vender sus tierras con mayor facilidad. Por último, la ley exigía a los vendedores no indígenas título escrito y registrado; por ende, los que no lo tenían estaban obligados a crear uno.

<sup>9</sup>Ver Torrealba Z., Agustín, *Tierras fiscales y de indígenas. Su legislación y jurisprudencia*, Santiago, Imprenta Universitaria, 1917. Además, como información general de la propiedad indígena, ver Molina O., Raúl, "Los mecanismos de despojo del territorio mapuche - huilliche de Osorno", en *Comunidades Indígenas*, Santiago, USACH, Editorial Universitaria, 1992, pp 23-44.

Los cambios en la legislación indígena demoraron en aplicarse. En Valdivia, en 1873 aún no existía claridad en las autoridades sobre cómo interpretar las leyes vigentes. El 14-8-1873, el intendente de Valdivia ordenaba al gobernador de La Unión mandar al notario de esa ciudad que no otorgara escrituras de tierras indígenas, ya que debían ser suscritas ante él. El notario reclamó a la Corte de Apelaciones de Concepción, planteando que en julio de 1873 se había dispuesto que desde 1866 las restricciones a las ventas de tierras indígenas se reducían a los departamentos de Angol, Lebu e Imperial. La Corte apoyó al notario ordenando al juez de letras de Valdivia, el 10-9-1873, velar por el libre desempeño del notario. El gobierno no se conformó con esta decisión, y elevó una consulta a la Corte Suprema; el 10-11-1873, el fiscal del máximo tribunal respondía que no había duda que el territorio de Valdivia y La Unión estaban sujetos a las reglas ordinarias y comunes sobre enajenación de terrenos pertenecientes a particulares, no importando si eran indígenas. El gobierno aceptó esta postura<sup>10</sup>.

La posición de las autoridades estatales favoreció el crecimiento del mercado de tierras en la década de 1870; mientras entre 1859 y 1866 hubo 34 inscripciones de ventas de propiedades indígenas en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, a partir de la definición estatal la presencia de los indígenas en la compraventa (obviamente en la venta) de tierras crece rápidamente. En 1873, mientras se resolvía la interpretación de la legislación, el intendente se negó a suscribir nuevas escrituras de compraventa de tierras indígenas, por lo que se llevó la primera compraventa ante el notario de Valdivia; el 19-2-1873 se hizo escritura notarial de la compra de Cosme Pérez de Arce a Juan de Dios y Rosa Catrichen, de acciones y derechos en Chihuan, Pichoy, alrededor de 250 cuadradas, en 300 pesos. El documento deja constancia que el intendente rechazó autorizar el contrato y por ello se presentaban ante el notario (vol. 36). Esta fue la única compraventa de este tipo de ese año. Ya levantadas las restricciones, desde 1874 comienzan a aparecer numerosas escrituras de compraventa de propiedades indígenas; ese año hubo 19; en 1875, 22; en 1876, 42; y en 1877, 47 escrituras. El número de los contratos no refleja el verdadero y rápido traspaso de tierras de indígenas a otras manos, ya que en cada una de las compraventas los vendedores indígenas son numerosos y en no pocos casos más de una decena. Demostraciones de esta situación son también la aparición de poderes amplios dados por indígenas para vender sus tierras, obtenidos generalmente con engaño, y la permanente presencia de indígenas en el otorgamiento de poderes especiales para participar en litigios por la propiedad y posesión de tierras, resultado de las irregularidades de este comercio.

En la totalidad de las escrituras (1874-1877), los indígenas no firman por no saber, utilizando intérpretes y testigos que actúan por ellos. En muchos casos estos sujetos están más cerca del comprador que de los indios. Aquí hay que destacar la participación de los capitanes de amigos en las transacciones, como intermediarios o compradores. Según lo manifiestan documentos citados por Donoso y Velasco, los capitanes de amigos no eran bien vistos por la autoridad provincial, por los numerosos problemas que generaban, ya en la década de 1850, pero perduraron como un mal menor para mantener las buenas relaciones con los indígenas, debido a la influencia que tenían sobre los naturales, influencia que en nuestro caso más que como facilitadora de la paz, en un amplio sentido, hay que entenderla claramente como útil para la manipulación y el despojo. Según los mismos autores, seguían actuando en la década de 1860<sup>11</sup>. Por otros datos, sabemos que su presencia continúa más allá de nuestro período de estudio—según correspondencia de la tesorería, en 1876 había 9 capitanes de amigos en la provincia de Valdivia, pero desconocemos los nombres<sup>12</sup>. Paulo Pedersen, por su parte, señala que miembros de

<sup>10</sup>Donoso, Ricardo, *op. cit.*, pp 273 y ss.

<sup>11</sup>Donoso, Ricardo, *op. cit.*, pp 42 y ss.

<sup>12</sup>Vol. 44, Correspondencia de la Tesorería y Aduana de Valdivia y Corral y de la Tenencia de Ministros de Valdivia al intendente, Intendencia de Valdivia. Archivo Nacional.

las familias Aburto y Mera, menciona a Adriano Mera, por ejemplo, ejercieron el cargo de capitán de amigos<sup>13</sup>. En los notariales de Valdivia hay en fechas posteriores a nuestro período, referencia a algunos capitanes de amigos; hay tres poderes especiales dados por ciertos sujetos para cobrar en Valdivia sueldos adeudados en su calidad de capitanes de amigos. Uno del 15-10-1881, de Hilario Mera a Federico Enchelmayer (vol. 45); otro de 26-1-1882, de Faustino Mera a Reinaldo Fuslocher (vol. 46) y otro del 15-4-1884, de Francisco Becerra a Pacían Echeverría. Becerra decía estar jubilado de capitán de amigos y teniente de comisario y aún se le debían los sueldos de los años 1880-1882 (vol. 49).

Francisco Becerra es un claro ejemplo de capitán de amigos activo en el mercado de tierras. Entre 1859 y 1877 actúa como comprador en 11 contratos; en 9 de ellos los vendedores son indígenas. Muchas de estas transacciones tienen como vendedores a varios indígenas. La más concurrida y valiosa de las compraventas fue una del 1-12-1876, por la que adquiere acciones y derechos en el fundo Quechupulli, Ciruelos, Potrero y Guapes (unidos en un paño) a Josefa Maltraí, Antonia Caniman, Rosario Pindaral, María Antonla Pitrimanqui, Fernando Mariqueo, Pablo Llincoqueo, Lorenzo Trafileuquen, Francisco Carinao, Dionisio Raunau, Clara Huechaman, María Cuepunian, José Curilen, Manuel Trancaman, Tomás Niram, Rumaldo Peinequeo, Victoriano Manqui, José Coliman, Manquecoi Llanquiman, Manuel Manuqueo y Juan Palnequeo, en la subdelegación de San José, en 800 pesos. Firmaba por los vendedores Rafael Mera (vol. 39). Además, otros miembros de la familia Becerra (Remigio, Fermín y Luciano) aparecen en otras 10 escrituras de compraventa de tierras, en su mayoría con indígenas, con lo que obtuvieron una gran presencia en la tenencia de tierras en la subdelegación de San José.

Junto a algunos chilenos, hubo inmigrantes germanos muy activos en la compra de tierras indígenas o que terminaron siendo beneficiados por las compras de los chilenos. Es el caso de Enrique Schmidt, entre otros, en la subdelegación de San José. Otro tanto hicieron en la costa de Valdivia, Juan Fehland, Germán Schülke y Eduardo Prochelle.

## LITIGIOS POR TIERRAS

El aumento de las compraventas de propiedades rurales hizo también más numerosos los litigios por tierras: sólo entre 1873 y 1877 hemos contado unos cuarenta y seis poderes dados para intervenir o abrir juicio sobre propiedad, posesión y/o deslinde de tierras, y/o impedir la inscripción de una propiedad.

Entre los litigantes está el fisco, el que trató de evitar la usurpación de tierras baldías o fiscales, con escaso éxito. El 9-12-1873, Antonio García daba poder a Demetrio Lastarria para que lo represente ante la Corte Suprema en juicio que tiene con el fisco por la propiedad de una parte del potrero Huequecura, pidiendo se mantenga lo sancionado, que lo favorece, e igualmente imponga un recurso de protección contra el atropello del intendente Miguel Irrarázabal, que construye un camino por la mitad de su fundo sin seguir los trámites legales (vol. 36). En otro poder, del 5-6-1874, Pedro Silva nombra a Jerónimo Antonio Agüero su representante en juicio que le sigue el fisco por propiedad y posesión de unas tierras en Quinchilca (vol. 37).

Fundamentalmente, las escrituras dejan en evidencia los conflictos entre particulares, entre los que sobresalen los indígenas. Algunos ejemplos. El 27-11-1873, Tomás Loncomilla y Pedro Huenuante dan poder a José Cayetano Oróstegui para que recupere terreno de su propiedad en el "estero del molino", vendiéndolo posteriormente y haciendo escritura (vol. 36). El 1-6-1874, Félix Lefuo y María Neicuray dan poder al mismo Oróstegui para que reclame parte del terreno que les corresponde en el

<sup>13</sup>Pedersen G., Paulo, *op. cit.*, p 378.

fundo Collico, San José (vol. 37). El 20-2-1875, María Lipayante, María Antonia Lipayante, Margarita Calfanca y Francisco Huenuante dan poder a José Victoriano Carreón, para que los represente en juicio contra Josefa Huifir (vendedora) y Francisco López (comprador), sobre propiedad y posesión de un terreno en Pidei, Pichoy; la venta se hacía en 100 pesos, el 9-12-1875. Por su parte, la Huafir daba poder a Víctor Gutiérrez, el 22-3-1875, para que la represente en el mismo juicio (vol. 38). El 14-10-1875, Juan Guahue, María Castro y Dionisio Manquilef daban poder a Remigio Becerra para que los represente en juicio contra Antonio Huaquimilla sobre propiedad y posesión del terreno Calquinco (vol. 38). A su vez, Huaquimilla daba el mismo encargo a Eusebio González, el 3-5-1876 (vol. 39). En otro caso, el 8-1-1876, Juan Bautista Michillanca daba poder a Jerónimo Antonio Agüero, para que siga juicio a Isabel Laureana, Francisca, Cruz y Antonio Michillanca, que poseen y se titulan dueños de un terreno, por compra a Ventura Contreras. Los demandados daban poder a Antonio Segundo Michillanca, el 26-7-1876 (vol. 39).

Por cierto, en estos conflictos los indígenas no aparecen sólo como actores pasivos, sino que tienen un rol activo. Un caso: el 26-11-1877, Luisa Chichuatrai vendió a Rafael Cano acciones y derechos en el fundo Purulón, San José, en 200 pesos. El ministro de fe reconoció en esta compraventa una irregularidad y según señala la escritura: "El notario hizo presente a los otorgantes que creía que este mismo fundo parece que fue vendido por la indígena Ñanchu Cura a Tránsito Puchi por escritura del diez y nueve del corriente y no obstante esta prevención insistieron en su otorgamiento"<sup>14</sup>. Efectivamente, días antes, el 19 de noviembre, Ñanchu Cura vendió a Tránsito Puchi acciones y derechos en el fundo Trailan, en 100 pesos, con lindes parecidos a los anteriores. La Chichuatrai reaccionó rápidamente y el 27-11-1877 dio poder a José Victoriano Carreón para que la represente en juicio que entablara sobre prohibición de inscribir la escritura señalada, por nulidad de venta y propiedad y posesión del terreno Purulón que es de la otorgante. La misma Chichuatrai inició al poco tiempo un litigio con Rafael Cano; el 7-12-1877 daba poder a Adeodato Puchi, pariente de Tránsito para que la represente en juicio que sigue contra aquél por derecho a terreno, nulidad y revisión de una escritura de venta (vol. 40).

Hay casos de conflictos entre "propietarios" y "ocupantes". El 27-1-1874, Francisco Jaramillo y Gregorio Pineda daban poder a Reinaldo Fuchslocher para que entable juicio a Bárbara, Bernabé y Francisco Segovia, por la posesión ilegítima del terreno Yevan, junto al río Cruces (vol. 37). Situación parecida plantea Eugenio Silva en el poder dado a José Cayetano Oróstegui para que entable juicio contra el ocupante del terreno Rucagui, Antonio Cárdenas, el 7-2-1874 (vol. 37).

Los inmigrantes alemanes también se enfrentaron rápidamente a similares problemas. El 7-8-1873, María Antonia Aburto, Antonio Vio, Manuela Aburto, María Aburto, José Antonio Aburto, Apolonia Aburto y Rita Aburto daban poder a Emilio Agüero para que los represente en un juicio de propiedad, posesión y deslinde de los terrenos Huidif y Punahue, este último de propiedad de Carlos Manns. Según dicho documento, Manns había solicitado al juez de Letras de Valdivia que nombrara un juez arbitrador para el deslinde de los potreros señalados (vol. 36). Dados los problemas, Carlos Manns optó por vender su parte en el potrero Punahue a Manuel del Carmen Silva en 1.150 pesos, el 10-2-1874 (vol. 37). Otro ejemplo: el 28-11-1873, José Guenchecoi daba poder a José Cayetano Oróstegui para que cobrara, posesionara y dominara terreno Huape de Calfuco, en Corral, que era pretendido por German Schülke (vol. 36). Todo indica que el indígena tenía la razón, ya que el 27-5-1874, Schülke le compraba ese terreno en 225 pesos (vol. 37).

<sup>14</sup>Venta de Luisa Chichuatrai a Rafael Cano, 26 de noviembre de 1877. N° 344, 1877, vol. 40. Escrituras Públicas, NV, ASXX.

Conrado Holl, vecino de Collico, a orillas del río Calle, tuvo problemas con los propietarios colindantes. El 11-10-1873 dio poder a Alejo Ventus para que lo representara en Concepción en juicio por despojo y propiedad de terrenos, contra José María Adriasola. Para el mismo juicio nombraba otro apoderado, a Atanasio Guarda, el 7-3-1874 (vols. 36 y 37). Más tarde, el 16-8-1877, Holl tenía problemas con el principal propietario del lugar, Germán Kunstmann; daba poder a Federico Brod para que lo represente en un juicio que va a entablar contra Kunstmann sobre propiedad y posesión de un terreno en Collico (vol. 40).

Uno de los litigantes con Holl, José María Adriasola, es un claro ejemplo de propietario rural que enfrenta numerosos conflictos. Además del señalado, Adriasola tuvo a lo menos otros tres juicios similares. A saber, el 31-12-1873, Saturnino Jiménez daba poder a Ventura Díaz para que los representara en juicio contra Blas Lorca y José María Adriasola, sobre propiedad de un terreno en Punucapa, a orillas del río Cruces y cobro de pesos, por extracción de maderas y cáscara de lingue. Más tarde, el 4-12-1876, Tomás Rómulo Albarracín daba poder a Alejo Ventus para que lo representara en Concepción en un juicio contra Adriasola sobre propiedad y posesión, y prohibición de inscribir terreno (vol. 39). Por último, el 27-4-1877, Loreto Mena y María Pabla, Angela, Bruno, Víctor, Delfina y Dolores Peña, daban poder a Ventura Díaz para que los representara en juicio contra Adriasola, Hipólito y Nicolás Mena, sobre propiedad, posesión y otorgamiento de una escritura de un terreno en Collico (vol. 40).

## BIBLIOGRAFIA

### Fuentes inéditas

- Vol. 21. Registro de Propiedades, 1859-1866, Notarios de Valdivia, Archivo Siglo XX.  
 Vols. 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46 y 49. Escrituras Públicas, 1867-1877, 1881, 1882 y 1884, Notarios de Valdivia, Archivo Siglo XX.  
 Vol. 44. Correspondencia de la Tesorería y Aduana de Valdivia y Corral y de la Tenencia de Ministros de Valdivia al intendente, 1875-1882, Intendencia de Valdivia, Archivo Nacional.

### Fuentes publicadas

- Blancpain, Jean Pierre (s/a), "Los alemanes en Chile (1816-1945)", vol. 2, tesis doctoral inédita, traducción Ives Yavet.  
 Donoso, Ricardo y Fanor Velasco, *La propiedad austral*, Santiago, ICIRA, 1970.  
 Gay, Claudio, "Agricultura", tomo 1, en *Historia Física y Política de Chile*, Imprenta E. Thurnot y Cía., París, 1862.  
 Molina, Raúl, "Los mecanismos de despojo del territorio mapuche-huilliche de Osorno", en *Comunidades Indígenas*, USACH, Editorial Universitaria, Santiago, 1992.  
 Pedersen G., Paulo, *Historia de San José de la Mariquina (1551-1990)*, Ediciones de la Universidad de la Frontera, Temuco, 1992.  
 Torrealba Z., Agustín, *La propiedad rural en la zona austral de Chile*, 2 vols., Imprenta Universitaria, Santiago, 1917.