

XIV CONGRESO DEL INSTITUTO INTERNACIONAL
DE HISTORIA DEL DERECHO INDIANO

DERECHO, INSTITUCIONES Y PROCESOS HISTÓRICOS

TOMO I

José de la Puente Brunke / Jorge Armando Guevara Gil
Editores

Capítulo 16



Derecho, Instituciones y Procesos Históricos

XIV Congreso del Instituto Internacional de Historia del Derecho Indiano

Primera edición, agosto de 2008

Edición de José de la Puente Brunke y Jorge Armando Guevara Gil

© Instituto Riva-Agüero de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2008

Jirón Camaná 459, Lima 1

Teléfono: (51 1) 626-6600

Fax: (51 1) 626-6618

ira@pucp.edu.pe

www.pucp.edu.pe/ira

Publicación del Instituto Riva-Agüero N° 247

© Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2008

Av. Universitaria 1801, Lima 32 - Perú

Teléfono: (51 1) 626-2650

Fax: (51 1) 626-2913

feditor@pucp.edu.pe

www.pucp.edu.pe/publicaciones

Foto de cubierta: Estantería de la Dirección del Instituto Riva-Agüero (Lima)

Diseño de interiores y cubierta: Fondo Editorial

*Prohibida la reproducción de este libro por cualquier medio,
total o parcialmente, sin permiso expreso de los editores.*

ISBN Tomo I: 978-9972-42-857-9

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2008-09998

Impreso en el Perú - Printed in Peru

LA TENENCIA DE LA TIERRA. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL EN EL RÍO DE LA PLATA (SIGLO XVIII)

Carlos Mario Storni

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo forma parte de una investigación mayor que con algunos colegas estamos realizando en el Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho de Buenos Aires, sobre el derecho indiano municipal o local y la pervivencia del derecho indiano luego de la emancipación americana, investigación que se realiza con el apoyo del Centro de Estudios Hispánicos e Iberoamericanos de la Fundación Carolina.

Uno de los objetivos del proyecto, como se expresa en el plan propuesto oportunamente es «Ofrecer a la comunidad académica internacional bases para futuras investigaciones en la materia». Con este objetivo lo presentamos.

En investigaciones anteriores sobre historia del derecho rural advertimos que la propia razón de ser de este derecho, lo llevaba al particularismo originado en la diversidad que presenta la naturaleza, a su disparidad geográfica y edafológica, íntimamente vinculadas con la actividad rural, en cuanto productora de bienes que hacen al sustento de la comunidad.

Puestos ahora a trabajar sobre derecho indiano provincial, municipal, local o criollo o como convenga llamarlo, considero que la historia del derecho rural puede aportar algunas reflexiones que sirvan para esclarecer su concepto.

2. LA TENENCIA DE LAS TIERRAS AMERICANAS

Así, la tenencia de la tierra originalmente ordenada según los códigos españoles e indianos, dejó espacios que el derecho trasladado por España no podía prever, por lo que las realidades cotidianas de la vida rural y social americanas lo ocuparon o modificaron.

Los asentamientos de españoles en América originaron los primeros intentos de ocupación de la tierra, reducidos a los espacios donde se establecía la incipiente población, que comprendía su entorno y su *hinterland* rural.

Una vez establecidas estas poblaciones y demostrada su viabilidad o permanencia, se agudizaba el problema relacionado con todo lo atinente a los abastecimientos, que originariamente transportaba la expedición fundadora, o lo que luego se solucionaba

ya fuera por los socorros que podían recibirse desde asentamientos anteriores consolidados, o los que podían llegar desde España, con los inconvenientes, demoras y gastos para la Corona que este transporte originaba.

La colonización de América se realizó con sentido urbanístico, para soporte de la conquista y porque la ciudad era la manera única como se entendía la organización social, en poblados o villas en las que sus habitantes podían alcanzar los fines propios de su condición de seres sociables y cumplir sus obligaciones religiosas. Con respecto a los naturales se siguió el mismo criterio reuniéndolos en comunidades o pueblos para poder dar continuidad y permanencia a su evangelización y policía, con lo que se entendía todo lo relativo a mejorar sus modos de vida.

En 1573 Felipe II dio normas relativas a la fundación de ciudades estableciendo las ordenanzas de poblamiento, que fueron luego acogidas por la Recopilación de Leyes de Indias en el Libro IV. En ellas se señalan los fines de las nuevas poblaciones y se dan las normas para su fundación. La Monarquía Española tenía una larga y dura experiencia en la materia pues la reconquista de sus territorios en poder de los musulmanes, en paralelo con la cruenta acción militar, implicó la nueva ocupación de tierras y su poblamiento por medio de concesiones a sus huestes y a sus caudillos, que conllevaba la obligación de defenderlas de posibles ataques, manteniendo hombres armados, levantando castillos protectores, etcétera.

Por ello en las mercedes de tierras que se otorgaban en América se fijaba un plazo perentorio para ser ocupadas por el beneficiario, bajo pena de serle retirada para su entrega a otro poblador, teniendo siempre en mira su defensa.

En las tierras rústicas concedidas en Buenos Aires, luego de su segunda fundación, ocurrió que ante la ausencia de muchos de sus beneficiarios, la Real Audiencia de Charcas mediante una Real Provisión de 1590, dispuso que se los convocase para ocupar y trabajar la tierra y en caso de no comparecer, éstas serían nuevamente distribuidas, teniendo en cuenta aquel criterio defensivo.

En el Río de la Plata la ocupación de sus amplias zonas rurales produjo una gran dispersión de colonizadores españoles y de sus hijos americanos, que se habituaron pronto a sentirse cómodos en sus lejanas haciendas, plantaciones u obrajes, por tanto la formación de pueblos no fue fácil pues los hábitos adquiridos en el ámbito geográfico y social americano los hacían renuentes a la vida comunitaria, causa también de su desarraigo y su vivir itinerante sin obligaciones ni trabajo regular, que los llevó a una vida libre y vagabunda «sin Dios y sin ley», como se decía. Este modo de vida y sus implicancias sociales, dieron origen a una frondosa normatividad particular, de carácter local en sus modalidades, dirigida a la represión de la vagancia y el delito, llamada legislación sobre «vagos y malentretidos», cuya vigencia se extendió hasta fines del siglo XIX.

Ciudades rioplatenses como Gualeguay fundadas a fines del siglo XVI, se establecieron próximas a estancias preexistentes reuniendo a pobladores dispersos y Rocamora,

fundador de Gualeguaychú en 1783, debió reunir a los habitantes dispersos en los campos para convenir con ellos el lugar más apropiado para la erección de la villa.¹

Con motivo de la fundación de Río Cuarto por el Marqués de Sobremonte, el Rey aprobó su proceder, al tiempo que expresa que el fundador «advirtió los perjuicios que causaba la dispersión de habitantes en su campaña, situados a grandes distancias, no menos entre sí, que de las parroquias y capillas rurales y de la vista de sus jueces y párrocos y que el único remedio oportuno de evitar los males que son consiguientes a la falta de educación y policía, era la de promover la fundación de pueblos en que se reuniesen las familias que se hallaban dispersas».²

En 1776, al fundar Paysandú, Juan de San Martín dice que tuvo que permanecer allí varios días «hasta que conseguí juntar en población aquellos naturales... lo mismo que en el Salto y demás destinos de aquellas campañas, recogiendo varias familias y otras sueltas que andaban dispersas por aquellos campos».³

Estas reuniones de vecindarios dispersos se obtuvo a veces «con no poca repugnancia de muchos» a pesar de que, como lo disponían las leyes recopiladas, se les acordaban los conocidos privilegios de primeros pobladores.⁴ Situación similar para esta misma época se comprueba en Chile.⁵

En algunos casos, en la Banda Oriental, se optó por incendiar los ranchos donde vivían y arrear su ganado, para concretar su traslado a nuevas poblaciones.

En las ordenanzas de poblamiento mencionadas, se advierte la preocupación por el mantenimiento de las poblaciones a fin de que pudieran obtener lo necesario para su subsistencia por sus propios medios, en el menor tiempo posible. Vemos así que mandan se averigüe si las tierras son aptas para sembrar y recoger, y si hay pastos para criar ganados, fijando el número de animales que deben aportar los treinta vecinos que como mínimo son necesarios para poblar una nueva villa de españoles. Se regula también el repartimiento de tierras de pasto y labor y la reserva de terrenos en torno a los nuevos poblados para ejido, dehesas y propios del Cabildo.

La especial consideración que merecen los abastecimientos la comprobamos también en el orden de prioridad que se asigna a la realización de los trabajos que deben realizar los pobladores de cada fundación colocando en primer lugar a las tareas

¹ Leoncio GIANELLO, «Rocamora y las fundaciones entrerrianas», *Investigaciones y Ensayos*, Academia Nacional de la Historia, núm. 33, Buenos Aires, 1982, p. 63.

² «Actas Capitulares de la villa de Concepción de Río Cuarto», *Academia Nacional de la Historia*, Buenos Aires 1947, p. 21.

³ Erich L. W. Edgar POENITZ, «Poblamiento y Urbanización en el área oriental del virreinato del Río de la Plata», *VI Congreso Internacional de Historia de América*, *Academia Nacional de la Historia*, t. III, Buenos Aires, 1982, p. 118.

⁴ *Ibidem*, p. 122.

⁵ M. SALVAT MONGUILLOT, «En torno a la fundación de San Felipe de el Real». Transcribe opinión en tal sentido de Thadeus Peregrinus HAENCKE. En *Academia Chilena de la Historia. Fundación de ciudades en el Reino de Chile*. Santiago 1986.

relativas a las siembras y al cuidado del ganado, y luego recién consagrarse a edificar las viviendas, debiendo vivir mientras tanto en toldos o ranchos. «Luego que se ha hecho la sementera y acomodado el ganado en tanta cantidad y buena prevención, que por la Gracia de Dios nuestro señor puedan esperar abundancia de bastimentos, comiencen con mucho cuidado y diligencia a fundar y edificar sus casas».⁶

Es que la tenencia de la tierra y el consiguiente trabajo que en ella se realiza y su fruto, supera al interés puramente personal de quien la detenta pues sus frutos trascienden las conveniencias particulares para afectar al bien común del ámbito social en que se desarrolla.

El carácter que asume la productividad rural en cuanto es la base del aprovisionamiento de los bienes primarios necesario para el sustento de la población, lo transforma en un problema básico de gobierno, cuyas políticas deben contemplar primordialmente que la tenencia de la tierra y su explotación permitan el bienestar, no solo de los directamente interesados en ella, sino también que resulten accesibles a la comunidad.

Claramente lo expuso Castillo de Bobadilla «Como el intento principal de los hombres es la conservación de la vida, sus obras y acciones se enderezan primeramente a procurar el corporal sustento, como la cosa primera, y esencial para ella, y luego a la habitación y luego al vestido, según Platón y otros».⁷ También Cervantes, por boca de don Quijote, en carta a Sancho gobernador de la Insula Barataria aconseja «procura la abundancia de los mantenimientos; que no hay cosa que mas fatigue el corazón de los pobres que la hambre y la carestía».⁸

La preocupación de los gobernantes por la armónica convivencia entre quien entrega la tierra y el que con su trabajo le hace producir, va mas allá del simple interés de las partes, como se puede dar en muchos otros contratos, pero en el caso del negocio rural está en juego, además, el bienestar general de toda la población, cuya subsistencia y alimentación fue y es en todos los tiempos de la historia de la humanidad relevante cuestión de gobierno. Por eso se advierte a través del tiempo en el devenir histórico del derecho agrario un incremento de la intervención estatal contemplando los aspectos sociales de esta particular actividad humana.

Esta singular circunstancia que conlleva la tenencia de la tierra, la encontramos expresada en antiguos documentos en los que se dice, con relación al labrador que «provee a la subsistencia de todas las demás clases de la sociedad».⁹ También en el

⁶ Recopilación de las Leyes de Indias. Lib. IV, tit. VII, ley 15.

⁷ CASTILLA DE BOBADILLA, *Política para corregidores...*, t. 2, lib. III, cap. IV, Madrid 1775, p. 51.

⁸ Miguel de CERVANTES SAAVEDRA, *Don Quijote de la Mancha*, Edit. Joaquín Gil, t. II, Buenos Aires, 1947, p. 1016.

⁹ Marta FRIERA ÁLVAREZ, «Informe de la Diputación del Principado de Asturias del 7 de marzo de 1804», en la Junta General del Principado de Asturias contra la normativa sobre arrendamientos de 1785. *Anuario de Historia del Derecho Español*, t. 70. Madrid 2000.

Cabildo, la institución con mayor inmediatez con los pobladores y vecinos y sus necesidades primarias, es donde vemos repetidas frases sobre la importancia de los productos del agro, criticando los obstáculos que acarrear «daños imponderables a la religión, al estado, al comercio y a la subsistencia de esta ciudad»,¹⁰ y cuando la escasez y desorden en la contratación de mano de obra en el campo, en tiempos de cosecha, se dice que es problema de trato preferencial por parte de las autoridades, por estar en juego «el éxito de la cosecha y consiguientemente la subsistencia de los pueblos»,¹¹ o también «siendo preciso para la manutención de la república recoger dichos trigos».¹²

Podríamos agregar también sobre el sentido comunitario que tienen las actividades rurales, el hecho de que las poblaciones urbanas participaban masivamente en las rogativas, novenarios y procesiones en las que se pedían lluvias, en las persistentes sequías, o que aquellas cesaran cuando su exceso ponían en peligro el buen resultado de los trabajos. También se congregaban en las iglesias para implorar que finalizaran plagas agropecuarias.

Estas breves referencias nos están indicando que los cabildos adquieren una ingerencia preeminente en la materia, asuntos que se resolverán en orden a las variables circunstanciales y a los intereses del lugar. Constituyen un órgano de gobierno de singular importancia en orden a la creación del derecho local, caja de resonancia de los intereses de la población e impulsores de sus inquietudes y cambios para resolver situaciones no previstas o no resueltas satisfactoriamente por la legislación vigente.

3. LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL RÍO DE LA PLATA

Las tierras fueron entregadas por los primeros expedicionarios y descubridores, quienes a la vez podían repartirlas a quienes los acompañaban en la empresa. Estas tierras cuyo dominio eminente tenía la Corona, se cedían gratuitamente, hasta que su valorización y las permanentes urgencias del erario llevaron a su venta, aunque ambas modalidades, gratuita u onerosa, perduraron hasta el fin del período hispánico.

Fueron los Virreyes, Gobernadores, Audiencias y Cabildos las autoridades que podían otorgar mercedes o intervenir en las ventas y luego de establecido el régimen intendencial en 1782, también se facultó para ello a los Intendentes con intervención de la Junta Superior de Real Hacienda.

La Recopilación de Indias extendió a toda América la obligación, que originalmente se había establecido para México, de que todas las mercedes fueran confirmadas por la Corona, mediante el correspondiente trámite en España, lo que complicó

¹⁰ Acuerdo del extinguido Cabildo de Buenos Aires (en adelante AECBA) Serie III, t. 8. 14-11-1788.

¹¹ Archivo General de la Nación (en adelante AGN) IX. 8-10-1, Bandos lib. I, p.223.

¹² Bando del gobernador del Río de la Plata Domingo Ortiz de Rosas. 2-1-1743. AGN. IX, 8-10-1. Bandos lib. I p. 18.

y encareció enormemente el perfeccionamiento de los títulos por lo que muchos prefirieron no iniciarlo, forzados a quedar con un título imperfecto.

En el Río de la Plata existió una particularidad relativa a la desmesurada extensión de las fracciones que se llegaron a asignar, con la posibilidad de aumentarlas considerablemente en la medida que su fertilidad tentaba la codicia de productores o especuladores, que llevó a la acumulación de enormes extensiones. Algunos estancieros sobrepasaron las 100 leguas cuadradas equivalentes a 250.000 hectáreas aproximadamente.

Además de la escasa población de españoles, las tierras ocupadas por indios no abarcaban grandes superficies lo que dejaba tierras realengas y baldías abundantes, únicas que podían entregarse a particulares «sin perjuicio de naturales» como estaba mandado. Sobre este particular de las tierras ocupadas por aborígenes, no hay duda que la corona, en todos los tiempos trató de ampararlos en la propiedad de sus tierras, lo que no siempre se consiguió, sin olvidar que la situación de los aborígenes a este respecto, empeoró de manera generalizada en toda América después del movimiento de la independencia.

Luego de las primeras ocupaciones en las que el fundador de las nuevas ciudades estaba facultado para repartir lotes urbanos, ejidos, dehesas (poco usadas en el Río de la Plata) y tierras para propios del cabildo, todos en las inmediaciones de la ciudad, y luego las suertes de chacras y estancias, el sistema se basó en la denuncia por un particular de los terrenos baldíos que se deseaba ocupar o que ya ocupaba, pidiendo a la autoridad correspondiente que se le concedieran, ubicando el lugar y límites aproximados de la tierra en cuestión, demarcando una superficie no siempre claramente determinada. Si la autoridad accedía a la entrega graciosa, la toma de posesión ocasionaba gastos y honorarios de funcionarios y agrimensores, lo que dio lugar a la existencia de ocupaciones basadas solamente en la denuncia. Si la entrega del predio se realizaba como venta, el trámite resultaba más caro y complejo aún, pues para determinar el valor debía realizarse no solo su mensura y valuación, sino también la almoneda que fijarían su precio definitivo. El interés fiscal llevó a esta doble fijación de precios por la valuación por peritos y el remate público donde se podía mejorar el precio y obtener la tierra quedándole al denunciante el único camino de reclamar los gastos que había realizado. A ello había que agregar el largo trámite de la confirmación real.

A mediados del siglo XVIII en orden a estas circunstancias que dificultaban la consolidación del dominio ocasionando inseguridad y posibilitando usurpaciones, lo que afectaba también a la Real Hacienda, se dictó una Real Instrucción en octubre 15 de 1754, por la que se delegó en Virreyes y Presidentes de audiencia la facultad de nombrar Ministros Subdelegados para la venta y composición de tierras y baldíos y eliminó la confirmación ante el Rey. Para varios lugares de América que enumera la Instrucción, considerados alejados del asiento de Virreyes y Audiencias, faculta a

los Gobernadores con acuerdo de los Oficiales Reales y del Teniente General Letrado para realizarlo. El Río de la Plata quedó comprendido en esta excepción.¹³

La Real Provisión desarrolla en 15 puntos las modificaciones al sistema y los procedimientos que deben realizarse para perfeccionar los títulos, comenzando por disponer que se debe proceder «con suavidad, templanza y moderación, con procesos verbales y no judiciales en las que poseyeran los indios y en las demás que hubiere menester».

Esta Real Instrucción benefició a los ocupantes de tierras, haciendo accesible contar con un título más seguro, pero en todo su contexto advertimos la clara defensa del erario real buscando obtener el mayor beneficio pecuniario posible por la entrega de las tierras. El trámite para la confirmación se simplificó particularmente por cuanto ya no se realizaba en España, pero resultaba siempre muy oneroso y expuesto a manipulaciones de los intereses locales. Con su aplicación en la Banda Oriental, sostiene Pível Devoto que el interés de la Real Hacienda para estimular las ventas de tierras baldías y admitir el exceso en las superficies ocupadas y su interpretación interesada, fomentó la formación de grandes superficies que perjudicaron el desarrollo del campo en el Uruguay.¹⁴ La acumulación de grandes extensiones no cesaron, sino que se incentivaron, y dicho autor transcribe la opinión de un contemporáneo, Juan de Sagasti, quien manifiesta que a partir de su sanción «se pusieron en movimiento los genios ambiciosos» no siendo los labradores los que acumularon tierras.

El voto consultivo de la Audiencia de Buenos Aires del año 1805 en el que se trata la colonización de la Banda Oriental en su frontera con Brasil para contener el contrabando autoriza también para algunos Departamentos alejados de aquella frontera la entrega de parcelas de 120.000 hectáreas, lo que parece excesivo, aunque debe reconocerse que la cría extensiva de ganado vacuno requería, con la tecnología de la época de apreciables extensiones de campo.

Los títulos precarios con los que se justificaba la tenencia de la tierra adquirieron mayor seguridad pero no por ello dejaron de haber ocupaciones de hecho sobre la base de esos papeles, como veremos al analizar contratos de arrendamientos, en la segunda mitad del siglo XVIII. Resumiendo podemos señalar los defectos más comunes de que adolecían: a) la superficie ocupada excedía lo que indicaba el título, b) la posesión se originaba en una ocupación sin títulos o solo con el instrumento de la denuncia del realengo, c) el campo se extendía sobre tierras que utilizaba una comunidad indígena, d) la falta de explotación del campo permitía su denuncia como baldío solicitando su venta, y e) se podían acumular distintos títulos ocupando muy extensas superficies.

¹³ Puede verse en Juan E. PÍVEL DEVOTO, *Colección de documentos para la Historia Económica y Financiera de la República Oriental del Uruguay*, t. I, Ministerio de Hacienda, Montevideo, 1964, p. 5.

¹⁴ *Ibidem.* p. 2.

Cabe agregar que, como se advierte, a pesar de la Real Instrucción de 1754, no resultaba rápido ni barato, pues la mensura y la valuación que debían cumplirse, implicaban gastos elevados de traslado y alojamiento de agrimensores y tasadores con sus respectivos honorarios, para luego afrontar las oposiciones que podían resultar de los treinta pregones por quienes se consideraran con mejor derecho a la ocupación del campo y luego el remate público en el que podían aparecer otros oferentes.¹⁵

Creo oportuno transcribir las instrucciones que el gobernador de Montevideo Antonio Olaguer Feliu dio al alguacil mayor de la ciudad al designarlo para intervenir en una denuncia de tierras realengas. El interesado hace la denuncia no a su favor como ocurre en casi todos los casos, sino que dice: «hago denuncia de ellas a favor del Rey Nuestro Señor» con notable precisión jurídica toda vez que eran realengas, pero claro que a renglón seguido ofrece realizar todos los trámites necesarios para que se le conceda agregando que lo hace por no tener donde poblarse y poseer una crecida familia.

A continuación el gobernador en el mismo auto de designación indica el procedimiento que debe seguir el alguacil, lo que adquiere a mi juicio cierto valor reglamentario, que se sigue en otros casos:

[P]rocederá a averiguar la calidad de realengo del citado terreno, haciendo información bastante que lo acredite con citación de los circunvecinos, y linderos y constando su legitimidad, procederá dicho juez a nombrar Piloto inteligente, que haga de Agrimensor con quien precedida su aceptación y juramento, hará primeramente vista de ojos del citado terreno, citando para ello a todos los vecinos y poseedores si los hubiere de estos últimos, anotando su calidad, sus aguas, potreros, arboledas, montes y demás circunstancias buenas y malas como así mismo de sus respectivos confines y linderos. Después de lo cual principiará por diligencias separadas con los mismos peritos la mensura de dicho terreno por cordeladas y de cuadra en cuadra según el rumbo que fuese descubriendo con la brújula o agujón, y donde hubiere variaciones pondrá un mojón o señal para sacar después el área según la figura del terreno, de que se podrá a su tiempo en caso necesario levantar plano aunque solo sirva para dar idea de él, y de todos sus linderos; concluida esta diligencia y extendida con toda claridad como corresponde procederá a nombrar tasadores, personas imparciales, prácticas y versadas para que aceptando y jurando primero cada uno de por sí aprecien y tasen separadamente las tierras con arreglo a su calidad y disposiciones según su leal saber y entender, nombrando con las mismas formalidades un tercero en caso de discordia, y evacuado todo lo que prevenido pasará la actuación original a este Gobierno y Subdelegación de Real Hacienda para la prosecución

¹⁵ Archivo General de la Nación Montevideo (en adelante AGNM) Caja 8, num. 18.

de las demás diligencias y actuaciones correspondientes a este expediente y su conclusión.¹⁶

Es decir, para llegar a la almoneda con los previos pregones anunciándola.

4. LOS ARRENDAMIENTOS EN EL RÍO DE LA PLATA

La inseguridad de los títulos de propiedad imperfectos, dio lugar a que para tratar de consolidar la ocupación de tierras, se recurriera a la celebración de contratos de arrendamientos sobre dichos campos.

Tales contratos tomaron diversas características, adaptándose a las modalidades propias de las distintas formas o metodologías que la producción agraria requiere pero, como veremos, también fueron usados para proteger intereses ajenos a la producción rural, a la finalidad que corresponde a la naturaleza del contrato.

Generalmente encontramos en su gran mayoría verdaderos contratos de arrendamientos en los que se pacta la cesión de un predio para ocuparlo y obtener su producto, mediante el pago de un precio en dinero o por alguna otra manera de retribución al propietario o detentador de la tierra. En ellos encontramos con generalidad el nombre de los celebrantes indicándose su domicilio, o sea, señalando el lugar de donde son vecinos. Luego se menciona la tierra que se arrienda especificando si es suerte de estancia o de chacra con lo que se determina aproximadamente la superficie pues la «suerte» es una medida más o menos definida pero variable, a lo que se agrega una somera indicación de la zona o lugar donde se encuentra el campo, identificado con referencia a accidentes topográficos naturales que determinan su ubicación, ríos, arroyos, serranías, etcétera. También se fija el plazo, muy variable a través del tiempo y según los lugares y la proximidad o lejanía de una población. Un precio en dinero que puede ser en pesos, pesos fuertes o pesos «en plata de oro», salvo en los casos de aparcería.

De ordinario se fijaba como domicilio de pago del precio el del arrendador y dadas las distancias y lo inseguro del tránsito desde los alejados campos, se establecía que sería realizado «a costa y riesgo» del arrendatario.

Cuando además de la tierra se comprendían las poblaciones existentes se las individualizaban e inventariaban los muebles, utensilios y aperos de trabajo mediante inventarios que formaban parte del contrato. También se inventariaban los árboles frutales y podían incluirse esclavos y ganado.

Como garantía del cumplimiento del contrato los firmantes obligan sus bienes habidos y por haber, pero no se recurre, en todos los casos que he tenido a la vista, a la figura de un tercero fiador.

¹⁶ AGNM. Caja 9 num. 3.

Pero veamos ahora algunos contratos por los que el propietario no perseguía los fines propios de todo arrendamiento, sino consolidar o defender su dominio sobre la tierra.

Téngase en cuenta que a los títulos imperfectos a que nos hemos referido, se unía la existencia de vastas extensiones despobladas y la abundancia de vagabundos y ocupantes ilegítimos de tierras, que frecuentemente instalaban sus precarias viviendas e iniciaban siembras o cría de ganado en pequeña escala, antecedentes valiosos para denunciar la tierra como baldía. Estas ocupaciones podían mantenerse durante mucho tiempo por no haber comunicaciones fáciles, lo que impedía tener noticia de la usurpación, unido a la lejanía de las autoridades que habrían podido intervenir. Por ello los propietarios o los que pretendían serlo, usaron el arrendamiento para que el arrendatario los reconociera como tales celebrando el acto ante escribano, obteniendo un documento valioso para defenderse de posibles pretendientes y acumular pruebas de su antigua ocupación.

En algunos casos los propios arrendatarios asumían la obligación de evitar nuevos asentamientos y aún tomar a su cargo el desalojo de los ocupantes ya instalados o nuevos intrusos.

En el contrato de arrendamiento de una estancia en la Banda Oriental entre Feliciano de Villanueva Pico a Roque Haedo, en diciembre de 1794, se dice en su cláusula primera que:

[L]e arrienda a dicho don Roque, todo el terreno que comprende dicha estancia sin excepción alguna, y con la expulsión de cuantos intrusos se hallen dentro de él, ya por paga, o graciosamente pero con la franquicia, que el mismo don Roque podrá arrendar a su beneficio, en las cabeceras o caídas, y en los costados de dichos arroyos, para chacras o sembradíos, las porciones que le parezcan y no les sean perjudiciales, para la conservación de la hacienda que ha de mantener en ella, y con el bien entendido, que cualesquiera que haga tal arriendo, o permita labrar tierras, ha de ser precisamente con mi conocimiento y con documento expreso.

Al mismo tiempo debe preservar el campo de toda presencia extraña y le impone no permitir pastoreo de hacienda ajena, lo que también era una manera de iniciar una ocupación.¹⁷

En un contrato de arrendamiento en la costa del arroyo Pando en mayo de 1802, de un campo de 400 varas de frente por una legua y media de fondo, por seis años, se incluye la condición de que los arrendatarios expulsarán judicialmente a los intrusos establecidos en el campo.

¹⁷ PIVEL DEVOTO [13], p. 758.

Paradigma de estos contratos es el celebrado por Maturana, en representación de su esposa Josefa Durán y Pagola, con Fonticely por el arrendamiento por seis años de una estancia en la Banda Oriental, de dos leguas y media de frente por cuatro de fondo, unas 5.000 hectáreas, en el que se pacta como precio del arrendamiento una docena de pollos por año y otras obligaciones. Téngase en cuenta la enorme extensión de tierra arrendada y el vil precio pactado.¹⁸

Ubicado el campo por los accidentes naturales que lo circundaban, se dice en el contrato que:

[C]onfina dicho fondo con restante terreno que junto con el que se dá en arrendamiento por este contrato es perteneciente por el todo a la enunciada Josefa Durán y Pagola, a la que yo Fonticely la reconozco por absoluta dueña y señora de todo el sobredicho terreno por haber sido bajo de este concepto de ser privativo de dicha señora medido, deslindado y amojonado.

La falta de cumplimiento por parte del arrendatario del precio anual pactado, originó un pleito en el que el arrendador pidió su desalojo. En el escrito de iniciación ante el alcalde de primer voto de Montevideo, justifica la insignificancia del precio pactado diciendo: «Yo creía en efecto deber atribuir aquella falta [de pago] a un descuido natural procedente acaso de la cortedad del tributo; que en realidad no se estableció con otro objeto, que el de que sirviera como de señal o reconocimiento del dominio y propiedad que me correspondía en aquellos terrenos».

El arrendatario contesta en un largo escrito citando la Partida V y afirmando que arrendó a quien no era dueño por lo que el contrato resultaría nulo acusándolos del delito de estelionato.

El pleito fue transado en 1805 renunciando la señora Josefa Durán a los derechos que tuviera sobre el campo, a favor de Fonticely, pese al reconocimiento que este hizo en el contrato de ser de ella «dueña y señora», recibiendo esta la suma de 200 pesos por los gastos del juicio.

Pero al aprobarse la transacción entre las partes, ante lo poco seguras que eran las manifestaciones y las pruebas sobre esas tierras cada vez más valiosas, en el acto aprobatorio se dice: «apruébase en cuanto ha lugar por derecho sin perjuicio del que corresponde al Fisco de poder vender los terrenos sobre que rueda esta transacción en públicas almonedas al mejor postor».

En otro caso un arrendatario se compromete a entregar anualmente «una pelota de grasa» a quien reconoce como legítimo dueño del campo.

Mariluz Urquijo se refiere también a la utilización del contrato de arrendamiento para encubrir una manera de defraudar a la real hacienda, lo que ocurría en varios lugares de América y especialmente en Cuba. Para evitar el pago del derecho de alcabala

¹⁸ AGNM. Caja 38 num. 14.

en las ventas de tierras, se celebraban contratos de arrendamientos perpetuos que se trasmitían por herencia a los descendientes del arrendatario. Para impedir este fraude una Real Cédula de 1777 dispuso que no pagarían alcabalas solamente los arrendamientos por plazos menores a diez años.¹⁹

También era frecuente autorizar precariamente a labradores para ocupar tierras de una estancia, en los lugares en los que la sementera y los trabajos de esa actividad no perjudicaran al ganado, concesión que podía resultar una mediería si el chacarero debía participar al estanciero de una parte de su cosecha, pero que en cualquier caso significaba una barrera para evitar intrusiones.

Generalmente se concedía la siembra en lo que se llamaba «las cabeceras» de la estancia a las que no llegaba generalmente el ganado por ser hacienda de rodeo, vale decir, acostumbrada a permanecer próxima a los lugares donde ordinariamente pastaba y se mantenía.

Pero la precariedad de los arriendos o aparcerías que se permitían en las estancias, la podemos advertir en el contrato celebrado por José Joaquín de Viana con José Ramírez Pérez en 1807, en cuyo punto 4º. se establece «Que las semillas del presente año, esto es lo que algunos labradores pagan al otorgante por razón de las sementeras que les permite hacer en los terrenos de la estancia, serán a favor del que otorga, pero no así en los restantes años del arrendamiento, en que deberán entenderse aquellos con el arrendatario Ramírez, para que les conceda si le acomoda igual permiso, y entonces el importe será en favor suyo».²⁰

Vale decir que el propietario del campo le transfiere al arrendatario la facultad de resolver sobre la situación de los chacareros existentes en el precio según su conveniencia, ya sea variando la cantidad de cereal que debían pagarle o simplemente desalojarlos.

5. LA COMPULSIÓN A PERSONAS PARA TRABAJAR EN EL CAMPO

La faceta social que nos presenta la tenencia de la tierra y el trabajo rural, llevó también a los gobernantes a intervenir en un aspecto fundamental de la relación tierra-producción, que es el referido al apoyo laboral necesario para llevarlo a cabo.

En este aspecto encontramos decisiones fundadas en las necesidades y peticiones que formulan los vecinos dedicados a las labores del campo canalizadas a través del cabildo. También comprobamos el interés demostrado por algunos gobernadores y virreyes en la formación de grupos de hacendados, para que formaran asociaciones o comisiones para debatir sus problemas y proponer soluciones.

¹⁹ José M. MARILUZ URQUIJO, *El régimen de la tierra en el Derecho Indiano*, Perrot, Buenos Aires, 1978.

²⁰ PIVEL DEVOTO [13], p. 775.

Sabemos que la actividad rural presenta anualmente tiempos que requieren una mayor cantidad de personal para afrontar trabajos estacionales, que no permiten dilación para obtener buenos resultados. Téngase en cuenta que la escasez de mano de obra fue un problema recurrente en muchas partes de América y flagelo permanente en el Río de la Plata, de ahí el interés de los gobernantes en facilitar a los labradores la mano de obra necesaria, en aquellos momentos en que el desarrollo natural de las siembras o del ganado, hacía necesario realizar trabajos que excedían la capacidad laboral del personal normal de las chacras y estancias.

Este aporte fue materializado autorizando a que se asignaran a los labradores, en los primeros tiempos, algunos indios para estos trabajos y luego se recurrió también a desocupados, vagos, negros, mulatos y artesanos, y se paralizaban las obras públicas o privadas que se construían en las ciudades, para que la gente ocupada en ellas concurren a trabajar en el campo. El labrador en todos los casos debía pagar los jornales que fuera de práctica «como a los demás labradores». En algunos casos se agregaron referencias a la obligación de alimentarlos.

De la importante documentación que publicó Silvio Zabala²¹ relativa al trabajo en Nueva España, en la segunda mitad del siglo XVI, podemos deducir la preocupación de las autoridades virreinales para que la producción de cereales, particularmente trigo y maíz, no tuviera contratiempos, en los momentos que, en aquellas latitudes, se requería mano de obra suplementaria.

Así, para siembras, deshierbes y cosechas se entregaban por un tiempo determinado, algunos indios.

Los abusos que las autoridades de los pueblos consintieron, movió al virrey Marín Enríquez a prohibir a dichas autoridades la compulsión a los indígenas, tomando a su cargo autorizarlo en cada caso, a pedido del labrador y contando con información sobre la verdadera necesidad del refuerzo de la mano de obra, y autorizó también a los indios que voluntariamente quisieran ir a trabajar mediante el pago de jornal y de alimentación.

El mismo apoyo recibían los propietarios de establecimientos ganaderos, aunque en mucha menor proporción que los labradores.

Las monjas del convento de Santa Clara hacen saber que su estancia de la que se sustentan, está decayendo en su productividad y en el estado de las casas y corrales por falta de indios, para lo que piden que le asignen doce. Se le hace saber al juez repartidor que correspondiéndole a dicha estancia participar en la entrega de indios de labor, se le suministren los necesarios.²²

²¹ Silvio ZAVALA y María CASTELO, *Fuentes para la Historia del Trabajo en Nueva España*, Fondo de Cultura Económica, México, 1939.

²² *Ibidem*, t. 3, p.151.

A los ganaderos se les acordó también una excepción a una ley, cuya importancia podemos medirla si reparamos en que su violación traía aparejada la pena de muerte. Me refiero a la que prohibía que los naturales montaran a caballo. Un estanciero expuso que para el cuidado de sus ovejas, sus indios pastores no podían desempeñarse como correspondía, pues para ello debían hacerlo a caballo, por lo que solicitaba se les diera licencia para hacerlo. El virrey conde de Monterrey, en marzo de 1599, resolvió autorizarlo para que hasta diez indios pastores de su ganado pudieran andar a caballo con silla y freno «no embargante la prohibición hecha sobre que ningún indio ande a caballo».²³ La realidad americana hizo de esta prohibición letra muerta, y los naturales resultaron a la postre, extraordinarios jinetes y criadores de caballos.

Volviendo a la agricultura, en junio de 1580 el virrey recibió la queja de labradores y dueños de haciendas y labranzas, en el sentido de que los jueces repartidores de indios los entregaban a vecinos de la ciudad que no eran labradores, sino para su servicio, labores y edificaciones de sus casas. Prohibió entonces al juez repartidor entregar indios a tales personas.²⁴

Al tiempo de designar un nuevo juez repartidor de indios, fijó las obligaciones de éste en un reglamento en diez puntos, estableciendo que los repartirá a las personas que tengan labranza y sementera de trigo, en proporción con lo que cada uno sembrase en el valle de su jurisdicción. Para ello debía visitar las tierras, llevando un libro donde se asiente la extensión que cada uno siembra y los indios que se le asignan. Debía vigilar que le dieran buen trato y que solo los ocuparan en tareas del campo, o reparos en las casas, o en las trojes y corrales.

Fijaba además el tiempo que duraban estos trabajos de la siguiente manera: dos meses para el deshierbe y tres meses para la cosecha. Este reglamento da idea de la magnitud de estos trabajos y del apoyo que se daba, tomando en cuenta el número de indios que se autorizaba a entregar en cada momento de la evolución de los sembrados. Así un pueblo que durante el año provee 160 indios, en tiempo de deshierbe y cosecha se aumenta considerablemente a 550; otro pueblo eleva los 40 indios ocupados durante todo el año a 420 y un tercer pueblo del que no se reparten indios durante el año, en los tiempos señalados aporta 10 individuos.²⁵

Para un labrador a quien no le es suficiente el número de trabajadores que se le acuerdan, por sembrar mucha tierra llegando a ser el mayor productor del lugar, el virrey ordena al alcalde mayor que le entregue los indios que necesita para siembra, deshierbo y cosecha, según la superficie que tenga bajo laboreo.

Las autoridades estaban atentas al desarrollo vegetativo de los sembrados y en oportunidad en que por factores climáticos habían crecido un exceso las malezas, se

²³ *Ibidem*, t. 4, p. 254.

²⁴ *Ibidem*, t. 2, p. 299.

²⁵ *Ibidem*, t. 2, pp. 337 a 341.

pide que por ocho semanas se envíe el doble de la gente que se remite de ordinario, a lo que el virrey Álvaro Manrique de Zuñiga accede, pero limitándolo a 4 semanas para la escarda del trigo.

En otras oportunidades se pidió, por estar el trigo para cosechar y dado lo muy avanzado del tiempo para hacerlo, que se duplicase el número de gente que normalmente se repartía, lo que el virrey concedió limitándolo a solo 4 semanas.

Por último cabe mencionar que el virrey Conde de Monterrey en julio de 1599 dispuso, conjuntamente con la autorización para enviar doble número de indios para el deshierbe, que se suspendan las obras públicas reduciendo a la mitad el número de trabajadores para que la otra mitad concorra y se distribuya entre los labradores.²⁶

Esta suspensión de obras la veremos repetida en el Río de la Plata donde se arbitraron soluciones semejantes a las que acabamos de relacionar aunque circunscripta a los meses en que se realizaba la cosecha.

El antecedente más antiguo que hemos encontrado aparece en el acuerdo del cabildo de Buenos Aires, de fecha 4 de enero de 1610, donde se expresa que las sementeras estaban en estado de ser segadas y no habiendo servicio suficiente entre los vecinos para llevarla a cabo lo que acarrearía perjuicios a la ciudad, resuelve que los indios forasteros que están entregados «haciendo tapias y otras obras que no corren tanto riesgo», sean sacados de dichos trabajos para repartirlos a las personas que necesitan brazos para la siega, debiéndosele pagar el trabajo. El repartimiento temporario se encomienda a dos Alcaldes que debían efectuarlo en presencia del Justicia Mayor.²⁷

Esta suspensión de obras en la ciudad durante el período de cosecha se reiterará, con algunas variantes y agregados, como veremos luego, en todo el siglo XVII, continuando en el XVIII, y principios del XIX.

Del mismo modo, el 9 de diciembre de 1620, próxima a recogerse la cosecha y atento lo escasa que había sido la anterior, el Cabildo pide al gobernador ordene se tome razón de los indios que hay en la ciudad y se disponga que los de las reducciones de la jurisdicción se trasladen a Buenos Aires, para ser repartidos entre los chacareros a fin de levantar la cosecha.²⁸

En los primeros tiempos, las medidas que se toman están referidas especialmente a la provisión de mano de obra indígena, pero luego se amplían para comprender también a otros estamentos sociales.

Numerosos bandos de gobernadores y virreyes, dictados en el siglo XVIII y principios del XIX reflejan la continuidad del problema.

Es en el siglo XVIII donde advertimos la mayor repetición de los bandos y aún el cabildo por considerar de «estilo establecido el que en los tiempos de siega, que

²⁶ *Ibidem*, t. 4, p. 291.

²⁷ AECBA, lib. II, p.105.

²⁸ *Ibidem*, lib. IV, p. 115.

obligase a los indios, mulatos y mestizos, zapateros, sastres y carpinteros vayan a segar el trigo y ahora con mas razón se debe practicar por la escasez de gente de trabajo que padece la ciudad» debe suplirse la falta de bando del gobernador, ordenando directamente que su Alguacil Mayor practique las notificaciones para que salgan a las chacras para conchabarse, bajo severas penas. A fin de comprobar su cumplimiento, al regresar a la ciudad deben presentar un comprobante de la persona donde efectuaron el trabajo. También pide el cabildo al gobernador que autorice a los soldados para que libremente puedan salir a la siega.²⁹

El gobernador del Río de la Plata don Domingo Ortiz de Rosas, por bando del 2 de enero de 1743, informado de que los trigos de las chacras no se recogían por falta de peones, ordena que la «gente vagabunda», negros y mulatos libres, indios y mestizos, aunque sean oficiales sastres o zapateros y de otros «oficios mecánicos» trabajen en la recogida de granos, pagándoseles el salario correspondiente y acostumbrado, bajo pena de ser remitidos a Montevideo para que trabajen en las obras de su castillo, a ración y sin sueldo. Se cierran las canchas de bolos y se prohíben los «tambores y juntas de negros esclavos mientras dure la cosecha».³⁰

En 1771 el Gobernador Vértiz promulgó un bando, fechado el 20 de diciembre, para remediar la falta de peones y «otros desórdenes que se cometen» que conspiran contra la buena recolección del trigo. Dándole organicidad a las diversas normas que se venían dictando con anterioridad, Vértiz trata de poner remedio a diversas situaciones. El referido bando consta de cinco artículos por los que se toman las siguientes medidas:

- 1º. — Suspensión de todas las obras de la ciudad y de los obrajes de ladrillos y tejas para que los peones ocupados en ellas como así también los oficiales sastres, zapateros, indios, negros y mulatos libres, salgan a las chacras a conchabarse, bajo pena de 100 azotes, la que también se aplicará a quienes sean encontrados trabajando en las mencionadas obras u obrajes o jugando en las canchas de bolos. A los dueños de obras, obrajes o canchas, se les sancionaría con una multa de 25 reales aplicados a la Cámara de su Majestad y gastos de justicia.
- 2º. — Prohíbe que se salga de la ciudad con pulpería durante la siega «por los desórdenes que de ellos se siguen» bajo pena de su pérdida y de 25 reales de multa.
- 3º. — Prohíbe a los dueños de las sementeras permitan algún género de juegos en sus chacras, bajo la misma pena.
- 4º. — Dispone que los cabos militares y jueces comisionados de la campaña obliguen a todos los «gaudérios, vagabundos y gente ociosa» a que se conchaben

²⁹ *Ibidem*, Acuerdo del 12 - 12 - 1718, p. 634.

³⁰ AGN, *Ídem* nota 12.

para segar. Esta disposición, aplicable en la campaña, tanto por las autoridades que debían ejecutarla como por las personas a las que estaba dirigida, se extendía a la ciudad, sus arrabales y quintas.

- 5º. — Recomendaba también se tuviera especial cuidado de que no se hiciera fuego en las sementeras, campaña y caminos para evitar incendios, bajo las penas que correspondían a los incendiarios en caso de que la quemazón hubiera sido hecha maliciosamente; y «con las que correspondan» a los simplemente culposos, mas el pago de los daños que causare a los chacareros. También recomendaba el mayor celo con el fuego para hacer las comidas en los ranchos.

Termina el documento recomendando a todas las autoridades el cumplimiento cabal de los artículos glosados, destacando la necesidad de perseguir especialmente a gauderios y vagabundos.³¹

También el primer Virrey del Río de la Plata, Pedro de Cevallos dictó en noviembre de 1777 el bando respectivo, con 12 puntos que contenían medidas y previsiones para su aplicación con carácter general con el objeto de evitar diversas situaciones que hacían malograr parte de las cosechas. Así se incluyen normas para evitar los incendios en las chacras y la protección de lo cosechado en caso de lluvias mediante el acopio anticipado de cueros para cubrirlos. Se fija el monto de los jornales y se detallan los horarios de trabajo, de descanso y la alimentación que debe proporcionarse. Se prohíben los juegos de naipes, dados, taba y las corridas de pato, prohibiéndose la presencia de pulperos y mercachifles, y gradúa las penas aplicables a los infractores según sean indios, mulatos o negros, o se trate de españoles.³²

Los bandos a que nos venimos refiriendo se repiten anualmente, con ligeras variantes, hasta principios del siglo XIX, dictándose siempre en los últimos meses del año o en enero, en forma coincidente con el momento de la siega en estas latitudes.

Sobre el efectivo cumplimiento de las disposiciones de estos bandos da idea un certificado extendido por el Comisionado del Gobernador, con fecha 6 de enero de 1775, según el cual un vecino de Buenos Aires, que estaba construyendo su vivienda, lo que contrariaba la suspensión de obras dispuestas por el bando dictado para la cosecha de ese año, quedaría eximido de responsabilidad, según el texto del documento, dado que no trabajaban en su obra peones libres, sino esclavos, un vecino y su hermano que era el constructor.³³

Otro factor, además de lo ya mencionado, perturba las relaciones laborales entre chacareros y peones. Nos referimos al excesivo jornal que pedían los peones para conchabarse prevalidos de la escasez de mano de obra, lo que obligaba a su regulación, lo

³¹ AGN, IX., 8-10-3, Bandos lib. 1, p. 223.

³² AGN, IX. 8-10-4.

³³ AGN, IX. 8-10-3, Bandos lib. 3, p.61.

que se estableció en los bandos citados. Mientras los peones pedían cinco o seis reales los bandos lo fijaban en torno a los tres reales por día.

El carácter compulsivo que denota la regulación del trabajo en el campo con respecto a determinados estamentos sociales, conjuntamente con las disposiciones relativas a vagabundos y a lo que dio en llamarse «vagos y mal entretenidos», constituye un sistema jurídico que en su conjunto y con leves variantes se prolongará en el tiempo y se incorporará a los códigos rurales en el período independiente, tema al que ya nos hemos referido.

6. CONCLUSIONES

En los breves párrafos que anteceden hemos reseñado y comentado algunas normas de derecho rural que rigieron en la América hispana. En ellas encontramos datos que permiten descubrir cómo se generó —más allá del derecho común europeo y del derecho indiano aportados por España y sus funcionarios—, otro derecho nacido de la peculiaridad americana tanto en su materialidad física como en su sociabilidad humana, derecho con raíces en aquellos ordenamientos hispano indianos pero que los complementó, los tornó aplicables, ajustándolos, modificándolos o simplemente dejándolos de lado, dando lugar a normas originales.