

LA PARTICIPACIÓN DE LOS AFROPORTEÑOS EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS URBANOS EN EL PERÍODO FEDERAL

por MARÍA ISABEL SEOANE

RESUMEN:

Este trabajo forma parte de una investigación mayor destinada a reconstruir con perspectiva iushistoriográfica la vida de los negros, pardos y morenos (tal la terminología empleada en la época) durante el período federal.

El estudio exhaustivo de los protocolos notariales del período nos permitió, de un lado, advertir la aplicación de la legislación castellana en la praxis bonaerense y, de otro, puntualizar distintos aspectos relacionados con las partes intervinientes y con el objeto y las modalidades del contrato de compra-venta de inmuebles urbanos. Los expedientes judiciales completaron nuestra visión ofreciéndonos distintas situaciones contenciosas planteadas entre los afros o entre éstos y los blancos en torno al derecho de propiedad.

PALABRAS CLAVE: Afroporteños. Período federal. Compra-venta. Inmuebles. Urbanos.

ABSTRACT:

This paper is part of a major research project undertaken to reconstruct the legal and historic lifestyles of Buenos Aires inhabitants with african origins during the federal period (then called "negros, pardos y morenos"). An extensive study of notarial documents related to the sale of urban real estate confirmed the application of castillian laws to those transactions, the characteristics of the parties involved, and contractual modifications. Recourse to judicial files completed our vision, by portraying diverse contentious situations between persons of african and white races in regard to property rights.

KEY WORDS: Inhabitants of Buenos Aires with african racial origins. Federal period. Real estate urban purchases.

Sumario:

I. PRESENTACIÓN. II. REGULACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA. III. LAS PARTES INTERVINIENTES. 1. Personas físicas y sociedades africanas. 2. Cantidad y sexo de los afroporteños participantes. 3. Con

quiénes interactuaron. 4. Perfil de los afroporteños participantes. 5. Cómo acudieron ante el protocolo. 5.1. La necesidad de probar la propiedad del inmueble. 5.2. La justificación de ser resueltos federales. 5.3. El desempeño de las mujeres. 5.4. La actuación de los menores. IV. LAS VENTAS EN EL MARCO DE LAS SUCESIONES. V. LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS. VI. EL OBJETO DEL CONTRATO. 1. La ubicación del inmueble. 2. Clases de inmuebles. VII. LA FORMA DE PAGO. VIII. CONCLUSIONES. IX. APÉNDICE DOCUMENTAL.

I. PRESENTACIÓN

Nuestro objetivo general de reconstruir, desde el ángulo histórico-jurídico, la vida de los pardos, negros y morenos (siguiendo la terminología usada en la época) a través de los protocolos notariales del período federal (diciembre de 1829 – enero de 1852) nos permitió, en principio, dividir nuestra investigación en dos partes.

La primera, ya concluida, versó sobre “La manumisión voluntaria expresa en la praxis notarial bonaerense del período federal”¹ y tuvo como objetivo particular estudiar cuali-cuantitativamente la evolución del proceso a la luz, primordialmente, de los documentos de aplicación del derecho, intentando relacionar aquel fenómeno con el superviviente Derecho castellano-indiano y con las normas sancionadas en el período argentino reguladoras de la institución.

La manumisión generaba en el liberto, al menos en teoría, la posibilidad de ejercer en plenitud la totalidad de sus derechos civiles: “tratar, contratar, testar y comparecer en juicio por sí o por medio de apoderado usando en todo y para todo de su espontánea voluntad, cuanto está permitido a los que nacieron libres”, se lee, con algunas variantes de escasa importancia, en cada escritura notarial.

Aquí comienza, precisamente, la segunda parte de la investigación, que persigue como objetivo particular reconstruir la actividad jurídica desarrollada por los afroporteños libres, si habían nacido

¹ MARÍA ISABEL SEOANE, “La manumisión voluntaria expresa en la praxis notarial bonaerense durante el período federal (1829-1852)”, en *Revista de Historia del Derecho* 33, Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho, Buenos Aires, 2005, pp. 249-312.

con posterioridad a la ley de libertad de vientres sancionada por la Asamblea General Constituyente de 1813, o libertos, si habían nacido con anterioridad a esa fecha y habían obtenido su manumisión por las distintas vías legales creadas al efecto. Todo esto sin perjuicio de la presencia excepcional de esclavos que registraron sus actividades en los protocolos asistidos por sus amos.

Tal desempeño aparece plasmado en diversos instrumentos: cartas de testamento, poderes generales y especiales, instrumentos de obligación, cancelación de obligaciones, compra-ventas de inmuebles, etc.

Pero, por tratarse de actos jurídicos distintos entre sí, se impuso la necesidad de estudiarlos separadamente, tanto en su regulación legal como en su práctica cotidiana. Esto llevó a subdividir esta segunda parte en distintos capítulos, el primero de los cuales presentamos aquí.

La compra-venta de inmuebles² fue, después de la manumisión, el acto jurídico protocolizado con mayor frecuencia en el período (1128 escrituras notariales, aproximadamente). Se trató de un contrato sinalagmático, conmutativo y a título oneroso por el cual una de las partes se obligaba a entregar un bien raíz y la otra a pagar por él el precio convenido, que encontró su regulación legal en el título V de la Quinta Partida. Para su validez fue necesaria su instrumentación en escritura pública.

En el desarrollo de la tarea heurística nos impusimos dos limitaciones. La primera vinculada con la ubicación del inmueble objeto del contrato y la segunda relacionada con la calidad de las partes intervinientes. Dejamos de lado las pocas escrituras en las que los inmuebles estaban ubicados fuera de los cuarteles de la Ciudad. En cuanto a las partes, sólo incluimos aquellas cartas en donde, taxativamente, se expresó la calidad de afro de ambas o de alguna de las dos, omitiendo los sospechados como tales. De ahí que, en la realidad, tanto la cantidad de contratos celebrados como el número de afroporteños participantes –compradores y/o vendedores– lo suponemos, seguramente, mayor que el reunido.

² Si bien no es necesario juntar las dos palabras, en el lenguaje legal es la forma regular de referirse a este contrato.

En la síntesis tuvimos en cuenta lo propio de cada instrumento: quiénes eran las partes intervinientes, la calidad de las mismas, el estado civil cuya consignación, tratándose de mujeres vendedoras, resultó particularmente interesante, cuál era el objeto de la transacción, cuál era la ubicación del inmueble, cuál era el precio pagado o recibido, cómo se estipulaba su pago, si había condiciones³, prevenciones⁴,

³“Que esta venta es con la condición precisa de que el comprador cumplirá y llevará adelante la contrata que la otorgante tiene hecha con la arrendataria o inquilina doña Paula Rojo, que ha ocupado el terreno vendido por el espacio de dieciocho años” (Venta de terreno: Da. Juana Cuello al moreno Cayetano Cuello: AGN, 8, 1842-1843, f. 100 v.-101 v. Otorgada el 18 de agosto de 1842); “que es condición expresa y obligación del comprador de que ha de recaudar y recoger del arrendatario de dicho sitio los trescientos pesos que le adeuda, procedentes de los alquileres que no le ha satisfecho en tres años a razón de cien pesos por cada uno” (Venta de terreno: Mariana Oliden [morena libre] a D. Damacio Herrera: AGN, 8, 1849, f. 157-158 v.); etc.

⁴“Siendo prevención que la misma compradora deberá cercar el referido terreno con cerco de tuna dentro del término de treinta días contados desde la fecha de esta escritura” (Venta: D. Eduardo Connor a la morena libre Josefa Luque: AGN, 2, 1840, f. 400 v.-401 v.); “Y se previene que en este terreno hay un olivo que no se comprende en esta venta” (Venta: D. Domingo Adalid Rodríguez a favor del moreno libre Juan Belén: Ídem, f. 976 v.-978); “siendo prevención que en el caso que se disponga del hueco con quien linda el terreno vendido, y que por lo tanto la compradora no tenga por donde comunicarse, la compareciente se obliga a facilitarle el tránsito por el terreno que se reserva, y que pertenece a la testamentaria de su esposo” (Venta: María Roseti a Teresa Moranchel: AGN, 2, 1849, f. 480 v.-481 v.); “previniendo que el terreno deslindado es el único que le ha quedado al vendedor del título que va a referirse, por haber enajenado la mitad de él como asimismo por haberse abierto la calle pública en el enunciado terreno de esta venta” (Venta de terreno: D. Santiago Silva a Bonifacio Ramos: AGN, 3, 1844, f. 7 v.-8 v.); “Y es prevención que si alguno de los ranchos estuviese en el terreno que me reservo para mí será de cuenta del comprador el retirarlo a su pertenencia” (Venta de terreno: D. José Antonio Reynoso a los morenos Juan Bautista Wright y otra: AGN, 4, 1833-1834, f. 126-126 v. Otorgada el 5 de agosto de 1834); “Y es prevención de que en la pared de este costado tiene derecho a cargar el comprador, por convenio que hicimos con la referida señora Ayola, habiéndole cedido de nuestra pertenencia el terreno que ocupa un ladrillo con esta condición” (Venta de sitio: D. Juan Andrés Parodi y su esposa al moreno Manuel Espeleta: Ídem, f. 158 v.-159. Otorgada el 29 de septiembre de 1834); “Y es prevención que la vendedora no entregará la casita, o no se mudará hasta vencido un mes de la fecha” (Venta: Da. Agustina Bustos al moreno libre Maximiano Barcelo: AGN, 7, 1840-1843, f. 34 v.-35. Otorgada el 24 de abril de 1841); “es prevención que el rancho que se halla en dicho terreno no entra en esta venta por ser de otro dueño, lo que tendrán que negociar por separado los compradores” (Venta: Da. Francisca Vera a Juan José Arandía y otra: Ídem, f. 33 v.-34 v. Otorgada el 10 de agosto de 1843); etc.

advertencias⁵, obligaciones⁶, servidumbres⁷, etc. Con un propósito simplificador, omitimos los linderos.

Dejando de lado el primero y el último año del período, el otorgamiento anual de las escrituras fue bastante cadencioso ya que, en más o en menos, rondó la cincuentena, es decir, un promedio mensual de 4 ó 5 instrumentos, que, a nuestro juicio, es razonable si tenemos en cuenta que se trataba de un grupo social minoritario y numéricamente decreciente⁸, cuyos patrimonios no eran, precisamente, abundantes según se advierte en las cartas testamentarias otorgadas en el período.

Mientras 1832, 1846 y 1850 apenas superaron la treintena, 1841 destacó con 86 escrituras representativas del 7,62% del conjunto.

Dado el carácter minoritario y subordinado de este sector poblacional sería interesante indagar qué representan, en el conjunto de las operaciones inmobiliarias realizadas en el período, los 1128 contratos de compra-venta registrados. Tal pesquisa importaría realizar una investigación complementaria de una extensión aún mayor que la efectuada. Esto tornaría difícil la presentación de resultados en un lapso lógico de tiempo ya que idéntica cuestión se plantearía en cada uno de los actos jurídicos otorgados por los afros. Debe tenerse presente que se trata de una investigación personal que, en su totalidad, implicó el relevamiento manual de más de cuatro mil instrumentos notariales. Sólo aspiramos a que nuestro trabajo sirva de punto de partida para que otros estudiosos, ávidos de saber, busquen respuesta a ésta y a otras

⁵ “advirtiéndosele que el pozo de balde es común con el lindero del costado oeste” (Venta de terreno: Lucía Ramírez a Da. Mercedes Larrica: AGN, 1, 1839, f. 611-612).

⁶ En la venta que el pardo libre Domingo Lauvidet hacía a Mercedes Platón se dejó constancia de la obligación contraída por ésta “de tener a su cargo y cuidados la demente María”, madre del vendedor (AGN, 2, 1841, f. 464 v.-466) “quedando el comprador obligado a sufrir el quebranto que le corresponda, cuando llegue a tener efecto el nuevo arreglo de la delineación de calles” (Venta: Da. Antonia Sagasti al moreno libre José Correa: AGN, 7, 1844-1847, f. 3 v.-4. Otorgada el 15 de enero de 1844).

⁷ “con la servidumbre de un albañal que corre por el terreno vendido” (Venta de un terreno: D. Francisco Granera a la morena Teresa Dorna: AGN, 8, 1831, f. 419 v.-420 v.).

⁸ MARTA B. GOLDBERG, “La población negra y mulata de la ciudad de Buenos Aires, 1810-1840”, en *Desarrollo Económico* 61, abril-junio de 1976, Buenos Aires, pp. 75-99.

preguntas comparativas destinadas a explicar la dependencia socio-económica del grupo.

Cuadro N° 1

Distribución de las compraventas por año de otorgamiento

Años	Reg 1	Reg 2	Reg 3	Reg 4	Reg 5	Reg 6	Reg 7	Reg 8	Total
1829*	1	0	1	0	0	0	0	0	2
1830	6	2	20	10	1	5	0	4	48
1831	8	2	13	7	1	10	4	5	50
1832	4	4	11	4	0	7	2	0	32
1833	2	12	12	3	2	8	2	1	42
1834	2	14	6	19	0	8	4	2	55
1835	8	16	4	5	0	9	1	7	50
1836	10	19	0	10	5	4	3	4	55
1837	5	27	6	3	3	5	4	3	56
1838	7	24	11	4	1	4	6	3	60
1839	9	30	6	3	2	6	4	3	63
1840	10	21	3	4	4	2	4	4	52
1841	6	26	3	21	6	13	9	2	86
1842	8	22	5	2	5	5	4	5	56
1843	14	15	0	3	3	7	3	7	52
1844	12	20	4	5	1	6	5	2	55
1845	15	18	5	2	2	1	4	3	50
1846	12	8	1	7	1	2	0	2	33
1847	14	9	7	2	12	6	3	1	54
1848	3	12	5	5	7	4	3	4	43
1849	3	14	2	5	14	2	2	2	44
1850	4	7	5	1	9	3	2	1	32
1851	4	16	6	5	8	12	2	2	55
1852**	2	0	1	0	0	0	0	0	3
Total	169	338	137	130	87	129	71	67	1128

* Sólo diciembre

** Sólo enero

Todo esto encajaría con la correlación entre el proceso de la manumisión y el de la formación, por parte de los libertos, de “sus propias

unidades familiares” señalada por Andrews⁹ y con “la clara predisposición” que, entre los afroporteños, advierte Mallo para priorizar la obtención de la vivienda propia.

Esta predisposición –dice Mallo– marca la aparición de dos hechos históricos característicos en el Buenos Aires decimonónico y ya independiente. Por una parte la preocupación demostrada por la adquisición de propiedades urbanas por parte de las ‘Naciones’ que agrupan a los negros de un mismo origen; por la otra, la aparición de comerciantes ingleses que, paladines entonces de la libertad de los esclavos, eligen como una de sus inversiones la compra de propiedades urbanas para lotearlas y vendérselas a ellos cuya capacidad adquisitiva ya ha sido demostrada¹⁰.

Disentimos con ambas afirmaciones. En la fase de tiempo que estamos analizando, la inquietud de las “naciones” señalada por la profesora Mallo, como veremos en el apartado III, no se notó significativa.

La compra de propiedades urbanas por parte de los ingleses, para su posterior loteo y venta a los afroporteños, parece asimismo infrecuente. La cantidad de otorgantes cuyo apellido denotó aquel origen, registrados como vendedores, carece, en nuestro período, de importancia. Veamos los reunidos: Patricio Miler¹¹, Eduardo Taylor¹², Diego

⁹“El incremento de hogares controlados por negros y mulatos –dice– pudo haber sido aún más sustancial de no ser por dos factores: la muerte de varones afroargentinos causada por las guerras de la independencia, y la estructura social ocupacional continuamente perjudicada de la población de color” (GEORGE REID ANDREWS, *Los afroargentinos de Buenos Aires*, Ediciones de la Flor, Buenos Aires, 1989, p. 64).

¹⁰SILVIA MALLO, “Los afroporteños: del peculio al patrimonio y la propiedad”, en *XII Congreso Nacional de Arqueología Argentina organizado por la Facultad de Ciencias Naturales y Museo en el Centenario de la Universidad Nacional de La Plata. La Plata, Argentina, 22-26 de septiembre de 1997. Actas*, La Plata, Universidad Nacional de La Plata, t. II, 1999, p. 436.

¹¹Se trató de dos terrenos despoblados situados en el barrio de la Piedad, cuartel 31, comprados a distintos dueños: Venta de un terreno: D. Patricio Miler a favor del moreno libre José Peralta (AGN, 1, 1829-1830, f. 532 v.-533. Otorgada el 6 de julio de 1830) e Ídem a favor de la morena libre Martina Ramírez (Ídem, f. 573-573 v. Otorgada el 9 de agosto de 1830).

¹²Venta de terreno: D. Eduardo Taylor al moreno libre Joaquín Santa Ana (AGN, 1, 1840, f. 431 v.-432 v.).

Hart¹³, Josefa Witthe¹⁴, Mauricio Simmons¹⁵, Quintina Sullivan¹⁶, Tomás Gowland¹⁷, Josefa Wright¹⁸, María Rita Wright¹⁹, Pedro Olson²⁰, María Antonia Brian²¹, los herederos menores de Dionisio Walks²², Jaime Diego Brown²³, José María Wright²⁴ y Tomás O Gormann²⁵.

Aun más extraña fue la presencia de individuos portadores de apellidos de origen británico actuando como compradores de inmuebles pertenecientes a afroporteños. Los nombres de Guillermo

¹³ Se trató de la venta de tres terrenos, comprados en mayor porción a D. Roberto Allan, situados en la calle de San José, cuartel 22, que le correspondían, el primero en propiedad exclusiva y los otros dos en sociedad, por iguales partes, con D. Jorge M. Farguhan quien actuó representado por su apoderado D. Juan Devison (Venta: D. Diego Hart a Juan Vernet [moreno libre]: AGN, 2, 1836, f. 43 v.-44; Otra: D. Diego Hart y D. Juan Devison al moreno [esclavo] Joaquín Gestal: Ídem, f. 439 v.-440) y Venta de terreno: D. Diego Hart y otro a Plácida Ortiz [parda libre]: AGN, 2, 1838, f. 179 v.-180 v.).

¹⁴ Es viuda, albacea y única heredera de su marido (Venta de terreno: Da. Josefa Witthe a favor del moreno libre Luis Fernández: AGN, 2, 1837, f. 647 v.-648 v.).

¹⁵ Venta: D. Mauricio Simmons a Juan Guzmán [moreno libre] (AGN, 2, 1843, f. 136-136 v.).

¹⁶ Venta: Da. Quintina Sullivan al moreno Zacarías de la Cruz (AGN, 2, 1847, f. 259-260).

¹⁷ Venta: D. Tomás Gowland a María de los Santos Ortiz [parda libre] (AGN, 2, 1848, f. 157-158).

¹⁸ Venta: Da. Josefa Wright a la parda Felipa Brabo (AGN, 2, 1851, f. 377-378).

¹⁹ Venta de terreno: la señora Da. María Rita Wright a favor del moreno José Britain (AGN, 4, 1831-1832, f. 197-197 v. Otorgada el 31 de agosto de 1831).

²⁰ Venta de sitio: D. Pedro Olson al moreno José Thevaites (AGN, 4, 1836, f. 92-93 v.).

²¹ Venta de sitio: Da. María Antonia Brian a la morena María Josefa Ravelo (AGN, 4, 1842, f. 214-215).

²² Venta: D. Pedro Larrosa a José Aberia y Andrés Tonzo morenos (AGN, 5, 1842-1843, f. 120-121. Otorgada el 3 de octubre de 1842).

²³ Venta: D. Jaime Diego Brown al moreno libre Francisco Clara (AGN, 5, 1846-1847, f. 481 v.-482. Otorgada el 3 de diciembre de 1847).

²⁴ Venta: D. José María Wright [albacea y heredero de su tía Da. María Rita Wright] a la parda libre Agustina Vivar (Ídem, f. 483 v.-484 v. Otorgada el 10 de diciembre de 1847), Venta: D. José María Wright a Cayetano Pellisa (AGN, 5, 1850, f. 46 v.-47 v.).

²⁵ Venta: la Nación o Sociedad Loango a D. Tomás O Gormann y obligación de éste a favor de aquélla (AGN, 5, 1851, f. 655-656 v.).

Donevan²⁶, Joaquín Boigt²⁷, Santiago Ray²⁸, Benjamín Hill²⁹, Guillermo Dun³⁰, Santiago Walton Campbell³¹ y los menores hijos de Isaac Roberson³² aparecieron ligados a este supuesto.

No incluimos en los detalles antecedentes apellidos que nos generaron alguna duda: Lartey, Ashbijis (¿?), Goldris y Opertin. En todo caso, se trató, al parecer, de un registro más fonético que ortográfico y no siempre coincidente y, como podemos apreciar, de operaciones inmobiliarias aisladas³³.

Sí encuadraría, en cambio, en lo sustentado por Mallo la actuación de D. Tomás Hardy, como apoderado de D. Eduardo Connor, que aparece destacada en el cuadro siguiente. En 1849, Connor se encontró en los registros representado por D. Laureano Sosa³⁴.

²⁶ Venta de terreno: María Gómez [morena libre] a D. Guillermo Donevan (AGN, 1, 1846, f. 310-311).

²⁷ Venta de terreno: el moreno José Antonio Soloaga a D. Joaquín Boigt (AGN, 1, 1847, f. 302-303).

²⁸ Venta de terreno: la morena Juana Cano a favor de D. Santiago Ray (Ídem, f. 463 v.-464 v.), Venta: Blas Wright [moreno libre] a D. Santiago Ray (AGN, 7, 1844-1847, f. 70 v.-71. Otorgada el 3 de septiembre de 1844).

²⁹ Venta: la morena libre Josefá Belen y otro a D. Benjamín Hill (AGN, 2, 1850, f. 68-69).

³⁰ Venta: Petrona López [parda libre] a D. Guillermo Dun (AGN, 2, 1839, f. 155 v.-157).

³¹ Venta condicional: la morena libre Mariana Hernández a D. Santiago Walton Campbell (Ídem, f. 733-734 v.).

³² Venta: Francisco Azcuénaga [moreno libre] a los menores hijos de D. Isaac Roberson (AGN, 7, 1844-1847, f. 76-77. Otorgada el 6 de diciembre de 1847).

³³ Nosotros uniformamos la falta de coincidencia.

³⁴ Se trató de un terreno situado en el Cuartel 24, Parroquia de Monserrat, Calle de la Independencia haciendo esquina a la de Solís que le correspondía por compra hecha en mayor porción (Venta: D. Eduardo Connor a la morena libre Juana Rodríguez Peña: AGN, 5, 1849, f. 573 v.-574) y de un terreno con los árboles que contiene, sito en la calle de Lorea, Cuartel 24, Parroquia de Monserrat que le correspondía por compra hecha en mayor porción, vendido al pardo libre Tomás Esquerreña (AGN, 5, 1849, f. 576 v.-577 v.).

Cuadro N° 2
Operaciones realizadas por Tomás Hardy³⁵

Inmueble	Calle	Cuartel	Comprado a	Vendido a	Medidas	Precio
¼ de tierra	Independencia	24	M. P. Ana Estévez Correa	Ms. Ls. Ángel Ocampo/ otra	17 varas x 45	440 \$ m/c
¼ de tierra	Independencia	36	Ídem	Josefa Luque ML	8 ½ x 50	350 \$ m/c
Terreno	Estados Unidos	Ídem	Ídem	Ms. Ls. Fidel Santana / otra	17 varas x 50	700 \$ m/c
Terreno	Idem	Ídem	Ídem	Carlos Arrebere ML	17 varas x 70	700 \$ m/c
Terreno	Independencia	Ídem	Ídem	Toribio Suárez PL	17 varas x 50	800 \$ m/c
Terreno	Independencia	Ídem	Ídem	Juan Olivera ML	8 ½ x 50	400 \$ m/c
Terreno	No Indica	Ídem	Ídem	Juana Gallo ML	8 ½ x ½ cuadra	300 \$ m/c
Terreno	Estados Unidos	Ídem	Ídem	Ms. Ls. Manuel Murguiondo / otra	8 ½ vs. x 50	800 \$ m/c

M.P. = Mayor Porción
 Ms. Ls. = Morenos Libres
 ML = Moreno Libre
 PL = Pardo Libre

³⁵ Venta de sitio: D. Tomás Hardy al moreno Ángel Ocampo y su esposa (AGN, 4, 1838, f. 19-20), Venta: D. Eduardo Connor a la morena libre Josefa Luque (cit.), Venta: D. Tomás Hardy a favor de Fidel Santana y su esposa María Nevasco [morenos] (AGN, 2, 1841, f. 146 v.-147 v.), Venta: D. Tomás Hardy al moreno Carlos Arrebere (Ídem, f. 202 v.-203 v.), Venta: D. Tomás Hardy al pardo libre Toribio Suárez (Ídem, f. 363 v.-364), Venta de terreno: D. Tomás Hardy por D. Eduardo Connor a Juan Olivera (Ídem, f. 516 v.-517 v.), Venta de terreno: D. Tomás Hardy por D. Eduardo Connor a la morena libre Juana María Gallo (Ídem, f. 703-704), Venta: D. Tomás Hardy al moreno libre Manuel Murguiondo y su mujer Catalina Casales (AGN, 2, 1845, f. 307 v.-308 v.).

La actitud asumida por Connor se notó, en cambio, con bastante asiduidad, entre quienes no eran súbditos británicos. No se trató sólo de compras en mayor porción efectuadas por los ahora vendedores³⁶, sino, también, de inmuebles recibidos por éstos por vía de herencia³⁷ o en calidad de gananciales³⁸.

³⁶ Los inmuebles vendidos le correspondían por compra y donación de sus hermanos y co-herederos (Venta: D. Vicente Correa a Juan Urien y su esposa [morenos]: AGN, 2, 1835, f. 278 v.-279, Ídem a Baltazar Labrador [moreno]: Ídem, f. 380 v.-381, Ídem a Francisca Samborain [morena]: Ídem, 1836, f. 28 v.-29, Ídem a Joaquín Silva y otra [morenos]: Ídem, f. 90 v.-91 v., Ídem al moreno Francisco Cazón: Ídem, f. 209 v.-210, Ídem al moreno Antonio Chavarría: Ídem, f. 242 v. e Ídem al moreno Juan Ábalos: Ídem, 1838, f. 443 v.-445).

³⁷ Ejemplo de esto fue la múltiple presencia de Da. Ana Estévez Correa. En importante cantidad, los inmuebles ingresaron a su patrimonio, en propiedad absoluta (12 terrenos) o en co-propiedad con su hermana Dolores (3 terrenos), por vía de herencia paterna. Dolores, por su parte, permutó con Da. Ana 14 terrenos que, en razón del mismo origen, le pertenecían. Todos generaron, entre los años 1831 y 1847, 29 operaciones de venta con distintos afroporteños. Veamos el detalle: Venta de terreno: Da. Ana Estévez Correa y D. Ventura Martínez esposo de Da. Dolores hermana de la primera, a favor del moreno Pablo Cardalda (AGN, 6, 1831, f. 314 v.-315), Ídem a favor de los morenos Pedro Pestaña y Antonio Escalada (Ídem, f. 350 v.-351), Ídem a favor de los morenos Antonio Ginés y Manuel Bázquez (Ídem, f. 421 v.-422 V.), Venta de terreno: Da. Ana Estévez Correa a favor de la morena María Martínez (AGN, 6, 1833, f. 267-268), Ídem a favor del moreno José Barangot (Ídem, f. 270-270 v.), Ídem a la morena María Barena (AGN, 6, 1834, f. 5-6), Ídem al moreno José Baldovinos (Ídem, f. 7-8), Ídem al moreno Domingo Bázquez (Ídem, 334 v.-335 v.), Ídem al moreno libre Juan Bazo (AGN, 6, 1835, f. 22 v.-23 v.), Ídem al moreno Pedro Antonio Silva (Ídem, 23 v.-24 v.), Ídem al moreno libre [no indica nombre] (Ídem, f. 67-68), Ídem al moreno Antonio Sosa (Ídem, f. 400 v.-401 v.), Ídem al moreno Francisco Carro (AGN, 6, 1838, f. 272 v.-273 v.), Ídem al moreno Pedro Luque (Ídem, f. 273 v.-274 v.), Ídem a la morena María Ana García (Ídem, f. 274 v.-275), Ídem a la morena Ramona Medrano (Ídem, f. 275 v.-276 v.), Ídem a favor de Juan de la Patria Esteban [moreno libre] (AGN, 6, 1841, f. 96-97 v.), Ídem a favor de Francisco Carro [moreno] (Ídem, f. 97 v.-99 v.), Ídem a favor de Manuel Segurola [moreno libre] (Ídem, f. 160-161), Ídem a favor de Agustín Perichon [moreno libre] (Ídem, f. 202-203 v.), Ídem a favor de Juan Constantino [moreno libre] (Ídem, f. 221-222), Ídem a favor de Miguel Silva [moreno libre] (Ídem, f. 397 v.-399), Ídem a favor de Pedro Julio [moreno libre] (AGN, 6, 1842, f. 55-56), Ídem a favor de Juan Aldao [moreno libre] (Ídem, f. 176-177 v.), Ídem a la morena libre Josefa Baquero (AGN, 2, 1843, f. 581), Ídem a favor de la morena libre Petrona Casón (AGN, 6, 1845, f. 146 v.-147 v.), Ídem a favor del moreno Juan Uriarte Amores (AGN, 6, 1847, f. 108 v.-109 v.), Ídem al moreno libre Manuel Romero (AGN, 7, 1838-1839, f. 21-22) e Ídem a Cirilo Rosas [moreno libre] (Ídem, f. 197 v.-198).

³⁸ Igualmente paradigmático fue el caso de Da. Damiana Correa. Los inmuebles le pertenecían por adjudicación “como parte de gananciales adquiridos durante su ma-

Sin embargo, cabe aclarar que una misma persona podía actuar como comprador y/o vendedor del mismo o distinto inmueble³⁹, por lo que en los cuadros numéricos referidos a la Distribución de los Partícipes por Sexo, a la Interactuación con los Blancos y a la Distribución de los Partícipes por Calidad la cuantificación apunta al número de participaciones que cada afroporteño registró en el período. Esa pre-

trimonio con” Domingo Silva (Venta de terreno: Da. Damiana Correa a José Maunsó [moreno]: AGN, 3, 1830, f. 108-108 v., Ídem al moreno libre Juan Jallista: Ídem, 1831, f. 329 v.-330, Ídem al moreno Carlos Valdes: Ídem, f. 340-340 v., Ídem a Joaquín González [moreno]: Ídem, 1833, f. 4 v.-5, Ídem, a María Josefa Segovia [morena]: Ídem, f. 51 v.-52, Ídem, al moreno libre Cayetano Baldés: AGN, 2, 1834, f. 45 v.-46 v., Ídem al moreno Luis Valdez: Ídem, f. 65 v.-66, Ídem a Cecilia Gainza [morena]: Ídem, 1835, f. 696 v.-697, Ídem al moreno libre Joaquín Arana: Ídem, 1837, f. 206 v.-207, Ídem a favor de los morenos Santiago Paredes y su esposa: Ídem, f. 695 v.-696 v., Ídem a Isabel Ceño [morena]: Ídem, 1838, f. 856 v.-857 v., Ídem a María Bedia [morena]: Ídem, 1839, f. 5-6), Ídem a José Antonio Arze [moreno]: Ídem, f. 66-66 v., Ídem al moreno libre Antonio Vernet: Ídem, f. 809 v.-810 v., Ídem al moreno Joaquín Arana: AGN, 4, 1841, f. 97-98 e Ídem a la morena María Blades: Ídem, f. 101 v.-102 v.). Muerta Damiana, su hijo José Cecilio Silva “como encargado de la testamentaría” vende, conforme a promesa previa, a los morenos José Rosete y su mujer Catalina un sitio perteneciente a ésta (AGN, 4, 1843, f. 112 v.-113 v.).

³⁹ Podemos citar, por ejemplo, la participación del moreno libre Juan Azpillaga en tres operaciones distintas [En las dos primeras el objeto de la compraventa es el mismo. Difiere el precio: lo compra, el 15 mayo de 1843, por 650 \$ m/c (Venta de terreno: Da. Rosenda Bayo a Juan Azpillaga: Archivo General de la Nación: en adelante AGN, Registro 1: en adelante sólo el número, Año 1843: en adelante sólo el año, foja: en adelante sólo f. 125-126 v.) y lo vende, el 7 mayo de 1845, por 720 \$ m/c (Venta de medio cuarto de tierra: el moreno Juan Azpillaga a la morena Justa Maza: AGN, 1, 1845, f. 301-302). Días después, compra, por 650 \$ m/c, un terreno situado en el cuartel 34, Parroquia de Monserrat, calle de Belgrano (Venta de sitio: D. Francisco Elizalde a favor del moreno Juan Azpillaga: Ídem, f. 314-315)]. Igual participación registró la morena libre Francisca Cano [En las dos primeras, de fecha coincidente, el objeto es distinto. Vendió a D. Tomás Bactard “un terreno cercado de pared con los árboles frutales que en él se encuentran” “situado en las calles del Temple y Talcahuano formando ángulo de esquina al Norte y Este a inmediación de la Fábrica de Armas, cuartel 17, Parroquia de San Nicolás” por 4.000 \$ m/c y compró a Da. Segunda Rodríguez (mujer de Bactard) un terreno situado en el cuartel 25, Parroquia de Monserrat, calle de Lorea por 2.000 \$ m/c. Y este terreno lo dividió por mitad y vendió una parte a la morena libre Dolores Wright por la suma de 1.100 \$ m/c. (Venta de terreno: Francisca Cano a D. Tomás Bactard: AGN, 1, 1845, f. 63 v.-65; Venta de terreno: Da. Segunda Rodríguez de Bactard a Francisca Cano: Ídem, f. 65-66 v. y Venta de terreno: Francisca Cano a Dolores Wright: Ídem, f. 182 v.-184).

sencia reiterada fue anotada con bastante regularidad en el transcurso del tiempo.

Un caso diferente y, por ende, digno de mayor análisis fue el del moreno libre Antonio de la Patria. Aparte de las operaciones particulares registradas e incluidas en el cuadro siguiente, actuó como representante de la Nación o Sociedad Mondongo. Se lo incluyó en un caso como uno de sus mayordomos⁴⁰, en otro como juez de consejo⁴¹ y en otro como vocal⁴².

Cuadro N° 3

*Negocios inmobiliarios realizados por Antonio de la Patria*⁴³

Inmueble	Calle	Cuartel	Comprado a	Vendido a	Medidas	Precio	Año
½ cuarto tierra	Venezuela	34	Victoria Chanton	----- -----	8 ¾ varas x 39	300 \$	1833
Terreno	Ídem	Ídem	Ídem	Teodoro Ribero	Ídem	330 \$	1833
Terreno	Belgrano	34	D. Gregorio Tagle	----- -----	12 2/3 varas x ½ cuadra	200 \$	1839
½ cuarto tierra	Chile	21	Da. Rosa Veróis	----- -----	Remite Plan Ciudad	430 \$	1841
½ cuarto tierra	Ídem	Ídem	Ídem	Gonzalo Pizarro Moreno Libre	Ídem	1200 \$	1842
Terreno	Chile	25	Ídem	----- -----	17 ½ x 70	1000 \$	1842

⁴⁰ Venta: D. Bernardo Carabajal a Domingo Baye y otros (AGN, 3, 1830, f. 176-176 v.).

⁴¹ Venta: Rafaela Luciano a la Nación Mondongo [actuó representada por su presidente Domingo Baye, el juez de consejo Antonio de la Patria y los consejeros Manuel Rocamora, Mateo de la Patria y Tomás Baio] (AGN, 3, 1833, f. 2-3).

⁴² Venta de terreno: Domingo Baye [Presidente de la Sociedad Mondongo] y otros a Manuel Rocamora y otro (Ídem, f. 3-3 v.).

⁴³ AGN, 1, 1841, f. 259 v.; Ídem, 1842, f. 308; Ídem, f. 336; Ídem, 1844, f. 13 v.; Ídem, 1852, f. 103; Ídem, 2, 1839, f. 946; Ídem, 1849, f. 88; Ídem, f. 162; Ídem, f. 163; Ídem, 3, f. 57 v., Ídem, 3, f. 215 v.

Terr/Plan- tío	Ídem	Ídem	Ídem	D.Damián Herrera	Ídem	1250 \$	1844
Terreno despo- blado	Entre Ríos	34	D. Gregorio Tagle	Morena Libre Dga. Salomón	8 ¾ x 12 ¾	1000 \$	1849
Terreno despo- blado	Belgrano /E. Ríos	25	Ídem	Da. Manuela González	9 x 40	2000 \$	1849
Terreno despo- blado	Entre Ríos	25	Ídem	D. Juan Nagua	8 ¾ x 12 2/3	1200 \$	1849
Terreno	Belgrano	34	Ídem	D. Bernardo Lavallete	12 x 40	4000 \$	1852

II. REGULACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

En primer lugar haremos algunas precisiones terminológicas. En sentido jurídico la palabra “cosa” aludía a todo aquello “que existe y trae o puede traer alguna utilidad al hombre” esté o no en su patrimonio⁴⁴. Las cosas se dividían en de derecho divino (eclesiásticas y sagradas)⁴⁵ y de derecho humano (comunes⁴⁶, públicas⁴⁷, de universidad⁴⁸ y de cada uno⁴⁹).

⁴⁴ JOSÉ MARÍA ÁLVAREZ, *Instituciones de Derecho Real de España adicionadas con varios Apéndices, parrafos, & por Dalmacio Vélez*, Buenos Aires, 1834, p. 158.

⁴⁵ Leyes 12 y 13, título XXVIII, Partida Tercera.

⁴⁶ La propiedad es de ninguno, el uso es de todos (Leyes 2 y 3, del mismo título y Partida).

⁴⁷ La propiedad es del Príncipe, el uso es de todos (Ley 6, del mismo título y Partida, Leyes 20, título XXXII, Partida Tercera y 3, título V, libro VI de la Recopilación y 3, título VI, libro VII de la misma).

⁴⁸ Pertenecían al común de una ciudad o villa separadamente (Ley 2, título XXVIII, Partida Tercera).

⁴⁹ Son aquellas que están en el patrimonio personal verdaderamente (Ibídem) o por ficción, por ejemplo la herencia yacente.

Las cosas se distinguían, también, en corporales (muebles y raíces)⁵⁰ e incorporeales (derechos y acciones)⁵¹.

Se separó, asimismo, el derecho en la cosa del derecho a la cosa. El primero era la facultad que competía a un hombre sobre una cosa cierta y determinada (dominio, herencia, servidumbre y prenda). El segundo era la facultad que tenía un hombre contra otro para obligarlo a que le diera o le hiciera alguna cosa (obligación).

El dominio era el derecho en una cosa corporal del cual nacía la facultad de disponer de ella y de vindicarla, salvo impedimento legal, convención o voluntad del testador⁵². El dominio era pleno cuando la facultad de disponer y de usar de la cosa estaban reunidas en una misma persona y menos pleno cuando estos derechos estaban separados. En este último caso quien tenía el derecho de disponer tenía el dominio directo y quien tenía el derecho de usar tenía el dominio útil. Los modos naturales de adquirir el dominio eran la ocupación, la accesión (ambos originarios) y la tradición (derivativo)⁵³.

Álvarez, apoyándose en la ley 46, título XXVIII, Partida Tercera, definía a la tradición como “un modo de adquirir derivativo por el cual el señor de la cosa que tiene derecho y ánimo o intención de enajenar, transfiere con justa causa una cosa corporal en el que la recibe”⁵⁴. El contrato de compra-venta tenía de singular que no transfería el dominio sino hasta la entrega del precio pactado, aunque hubiera mediado tradición de la cosa vendida, salvo en el caso de las ventas a plazo.

Conforme a la legislación de Partidas, tres cuestiones hacían a la esencia de este contrato: el consentimiento de ambas partes⁵⁵, la cosa objeto de la venta y el precio⁵⁶.

⁵⁰ Ley 4, título XXIX, Partida Tercera.

⁵¹ Ley 1, título XXX de la misma Partida.

⁵² Ley 1, título XXVIII, de la misma Partida.

⁵³ El dominio se transfiere de uno a otro.

⁵⁴ Ob. cit. p. 190.

⁵⁵ En todo contrato es necesario el concurso de dos voluntades, esto es, la proposición u oferta de una parte y la aceptación de la otra (JOAQUÍN ESCRICHE, *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, París, 1889, p. 507).

⁵⁶ Ley 1, título V, Partida Quinta.

Este contrato –explicaba Álvarez– se perfecciona “por el nudo consentimiento de ambas partes” y se consuma “por la tradición de la cosa”, no siendo del caso si transfería o no el dominio⁵⁷.

El consentimiento podía ser expreso o tácito según se declarara por palabras o por signos o por acciones o hechos. El consentimiento para ser válido debía ser libre y voluntario. El error sobre la sustancia misma de la cosa⁵⁸, la fuerza capaz de causar impresión a una persona razonable⁵⁹, generándole temor de exponer su persona, su patrimonio o las personas a quienes ama, a un mal grave y presente⁶⁰ y el dolo que daba causa a la venta⁶¹ (maniobras, ocultaciones, reticencias), invalidaban el contrato. El error de derecho no excusaba a nadie, salvo las modificaciones establecidas a favor de algunas personas por consideración a su edad o a su estado de entendimiento.

Podían ser objeto del contrato todas las cosas (presentes o futuras) que estaban en el comercio⁶².

El precio debía ser pecuniario⁶³, cierto y justo. Por ser cierto no podía depender de la voluntad de uno de los contratantes, pero, por convenio de ambos, podía dejarse al arbitrio de un tercero. En este caso debía estarse a su valuación salvo que fuese injusta. Si esto ocurría procedía la intervención de los hombres buenos o del juez⁶⁴. Era justo cuando era proporcionado al valor de la cosa vendida. La desigualdad en más de la mitad del valor era causa de rescisión del contrato. El comprador quedaba obligado a pagar el precio en el día y lugar señalados y, en caso de silencio, en el lugar y tiempo en que debía hacerse la

⁵⁷ Ob. cit., p. 398.

⁵⁸ Ley 21 del mismo título y Partida.

⁵⁹ Ley 56 del mismo título y Partida. “Para graduar el efecto de la violencia –explicaba ESCRICHE– se ha de tomar en consideración la edad, el sexo y la condición de las personas, pues un anciano y una mujer se sobrecogen más fácilmente que el hombre que se halla en la fuerza de la edad”.

⁶⁰ La amenaza de un mal futuro no causaba violencia (Ley 7, título XXXIII, Partida Séptima).

⁶¹ Ley 57, título V, Partida Quinta.

⁶² Ley 2 del mismo título y Partida.

⁶³ Ley 1 cit. y ley 1, título XI, libro V del Fuero Real.

⁶⁴ Ley 9 del mismo título y Partida.

entrega de la cosa salvo, claro está, si la compra era a plazo mediando o no la fianza de la deuda.

De ahí las declaraciones insertas en cada escritura de ser el precio pactado el “justo y verdadero valor” del inmueble vendido “que no vale más, y si más vale o valer pueda de la demasía cualquiera ella sea le hago gracia y donación al comprador, y los suyos buena, pura, mera, perfecta, e irrevocable” “porque confieso no haber habido fraude, dolo, ni mal engaño”.

En 1846, la parda libre Damiana Contreras se presentó ante el Juez de 1ª Instancia Romualdo Gaete pidiendo la nulidad de la escritura de venta de una casita, dada a favor de Da. Concepción Molina, en cantidad de 2000 pesos moneda corriente, cuando su tasación era mayor. Expuso que Concepción se la hizo otorgar “prevalida del estado de” la “enfermedad esterical a la cabeza” que, por entonces, padecía. Luego de reiterados silencios y subsiguientes rebeldías, la demandada expuso estar dispuesta a oblar la suma que el juez determinara “para librarse del ruinoso pleito”. No obstante el Juez ordenó la apertura de la causa a prueba, a efecto que la parte actora justificara sus dichos. Ésta presentó dos interrogatorios. Uno dirigido a los testigos comunes⁶⁵ y otro al Dr. D. Fermín de Irigoyen, profesor en medicina y cirugía⁶⁶. En este punto el expediente se interrumpió⁶⁷.

Al tiempo de celebrar el contrato, el vendedor debía manifestar al comprador todas las cargas, vicios, tachas o defectos ocultos. Si no lo hacía, el comprador, dentro de los seis meses, contados desde que

⁶⁵ Los testigos presentados debían deponer: “1ª Por el conocimiento de las partes, noticia y generales. 2ª Bajo la religión del juramento declaren si saben y les consta o han oído decir que en la época en que vendí mi sitio con lo en él edificado a Concepción Molina y que se halla situado en el Partido de Monserrat, me hallaba yo en completa demencia y en absoluta incapacidad legal para celebrar contrato alguno. 3ª De público y notorio, etc.”.

⁶⁶ El Facultativo debía responder: “1ª Por el conocimiento de las partes, noticia y generales. 2ª Diga si le consta o si es cierto que me ha asistido de un trastorno mental que me imposibilitaba completamente para considerar mis ideas, no pudiendo por lo mismo celebrar contrato de ninguna clase por mi falta completa de juicio. 3ª Diga si esta enfermedad que padecí tuvo lugar por los meses de noviembre y diciembre del año 46. 4ª De público y notorio, etc.”.

⁶⁷ Damiana Contreras contra Concepción Molina (AGN, Tribunal Civil [en adelante TC], C 57, expediente [en adelante exp.] 11).

tomara noticia de la carga o defecto, podía iniciar la acción *redhibitoria* para devolver la cosa y recuperar el precio con los daños y menoscabos padecidos. Podía, también, optar por la acción *quanti minoris* que le permitía recobrar lo pagado de más por razón de la carga o vicio padecido por la cosa y los daños y perjuicios sufridos. Si el vendedor ignoraba las cargas y tachas de la cosa quedaba exento de resarcir los daños y perjuicios⁶⁸.

Perfeccionado el contrato, el vendedor tenía la obligación de entregar al comprador la cosa con todos los frutos y aumentos ocurridos desde el día de la compra y con todos los accesorios que le pertenecen⁶⁹. “Por libre de empeño e hipoteca y con todos sus usos, derechos, extensión, costumbres y servidumbres”, explicitaron las fórmulas notariales. En 1840, D. Antonio de Paula Leal compró al moreno libre José Núñez un terreno. A efecto de otorgar la escritura pertinente, el escribano Luis López interrogó al moreno sobre la existencia de alguna hipoteca o empeño. Ante la respuesta negativa de éste y ante la inminencia del otorgamiento, Leal entregó a José 500 pesos moneda corriente. Mas el Escribano, al tiempo de registrar el Libro de Hipotecas, “supo que existía una por más de 500 pesos” a favor de la testamentaria de Da. Mercedes Ibarrola⁷⁰.

En 1851, la morena libre Josefa Chiclana se presentó ante el juez Gaete diciendo que, hacía algunos años, había comprado a Da. Josefa Rodríguez un terreno “con la condición de que tendría la servidumbre de entrada y salida por la puerta principal de la casa y que la servidumbre sería parte integrante de la compra”. Muerta Rodríguez, su hija y heredera Da. Hermenegilda Ramírez vendió la propiedad a D. Juan Wilsen, “con la obligación de respetar la servidumbre”. Éste, al principio cumplió, mas “ahora se resiste para obligarla a vender por casi nada”. La morena entablaba la demanda contra Da. Hermenegilda a efecto de que ésta obligara al nuevo comprador a cumplir. Respon-

⁶⁸ Ley 65 del mismo título y Partida.

⁶⁹ Leyes 28 y 29 del mismo título y Partida.

⁷⁰ El expediente concluye con la cancelación de la escritura por parte del moreno: D. Antonio de Paula Leal cobrando al moreno libre José Núñez quinientos pesos que le dio para la compra de un terreno que estaba hipotecado a Da. Mercedes Ibarrola de quien es albacea D. Pedro Alfaro (AGN, TC, L 22, exp. 3).

diendo al traslado conferido, la demandada expuso ser “verídico y exacto” el relato de Chiclana y, “por ser ambas muy pobres”, solicitó comparendo verbal con asistencia del nuevo dueño y el maestro mayor D. Antonio Cabral, quien había practicado la mensura para darle posesión a Wilsen. Y en ese sentido proveyó el Juez⁷¹.

Distinta fue la suerte corrida por el moreno libre Pedro Vidal quien demandó, ante el Juez de Paz de Monserrat, a D. Manuel de la Serna sobre el uso de un pozo de balde, del que venía a participar en virtud de la compra de un retazo de terreno, complementario de unas varas compradas con anterioridad. Al tiempo de extender la escritura, Serna negó al moreno el uso y derecho al pozo, motivo por el cual éste se negó a entregarle la totalidad del precio convenido. La decisión del Juez de Paz se apoyaba en el informe presentado por el maestro mayor de alarifes D. Antonio Cabral. El moreno, disconforme con el sobredicho informe, en razón de la amistad que decía ligar al perito con la contraria, acudió, en grado de apelación, al Juez de 1^a. Instancia Planes. Éste decidió la apertura de la causa a prueba. Practicadas nuevas operaciones de mensura, los peritos informaron que el pozo pertenecía, en su totalidad, al demandado y el 30 de marzo de 1833, el juez Roque Sáenz Peña, a cargo del Juzgado de Planes, confirmó la resolución apelada⁷².

El vendedor debía, también, mantener al comprador en la posesión pacífica de la cosa comprada, respondiendo de la evicción que sufriera⁷³. Si el comprador era demandado sobre la propiedad o posesión de la cosa, podía obligar al vendedor a que lo defendiera, a sus expensas,

⁷¹ No hay constancia del resultado del comparendo (Josefa Chiclana morena con D. Juan Wilsen sobre servidumbre: AGN, TC, C 68, exp. 6). Ver, asimismo, el derecho de paso y salida que se reservó la morena libre María Manuela Ortega en la venta que hizo a favor del moreno Francisco Díaz Vélez (María Manuela Ortega contra Francisco Díaz Vélez sobre cobro de pesos: AGN, TC, O 9, exp. 8).

⁷² Pedro Vidal contra D. Manuel Serna sobre el uso de un pozo de balde (AGN, TC, V-W 13, exp. 6).

⁷³ *ESCRICHE* la definía como: “La recuperación que uno hace judicialmente de una cosa propia que otro poseía con justo título; o bien, el despojo jurídico que uno sufre de una cosa que justamente había adquirido; o sea, el abandono forzoso que el poseedor de una cosa tiene que hacer de ella en todo o en parte por virtud de una sentencia que a ello le condena” (ob. cit., p. 665).

en juicio. Si éste no podía hacerlo debía restituirle el precio recibido más las costas causadas y los perjuicios sufridos⁷⁴.

Escriche definía la prestación de evicción como una circunstancia *natural* del contrato de compra-venta pues “para que exista no es necesario que se estipule expresamente”. Mas no es –dice– una circunstancia *esencial* pues los contratantes podían convenir la venta sin responsabilidad de la evicción⁷⁵.

Las pautas escribaniles incluían la exigencia: “Y me obligo a la evicción, seguridad y saneamiento de esta venta y que a ella no le será puesto pleito, embargo, ni contradicción alguna, y cuando tal sucediere saldré a la defensa de ellos, los seguiré y concluiré a mi costa hasta dejarlo en quieta y pacífica posesión y si sanear no le pudiere, le devolveré *in continenti* la suma de pesos que por dicho terreno me ha dado y pagado, con más los costos, costas, daños y perjuicios que en la cobranza se le ocasionasen al antedicho comprador, cuya importancia difiero a su juramento o simple declaración sin otra prueba de que lo relevo aunque de derecho otra cosa se requiera”. Al cumplimiento de todo obligaban todos sus bienes habidos y por haber⁷⁶.

En 1835, se presentaron ante el Juez de 1ª Instancia Sáenz Peña el moreno Rafael Grilo, D. Francisco del Rosario García y D. Joaquín de Almeida, apelando de la providencia, expedida por el Juez de Paz de la Piedad, por la que fueron condenados a entregar a D. Genaro Silva cinco cuartos de terreno, “trastornando los cercos, pozos de balde, arboledas y cuanto poseen, siendo que todos tienen escrituras públicas” “en las que constan las dimensiones de sus terrenos”. Solicitan que ordene “comparecer a juicio verbal a Silva y a la vendedora común de todos los solares, Da. María Mercedes Coronel” “en quien recae la obligación de evicción y saneamiento”. Realizado el juicio verbal, el conflicto se resolvió por convenio celebrado entre las partes⁷⁷.

Los expedientes judiciales dieron cuenta, además, de otros problemas suscitados en torno al ejercicio del derecho de propiedad: las

⁷⁴ Leyes 32 y 35 del mismo título y Partida.

⁷⁵ Ob. cit., p. 666.

⁷⁶ Estas consideraciones son similares en todas las escrituras.

⁷⁷ Rafael Grilo, D. Francisco del Rosario García y D. Joaquín de Almeida con D. Genaro Silva sobre un terreno (AGN, TC, G 28, exp. 10).

compra-ventas simuladas⁷⁸, los derechos y las obligaciones de los linderos⁷⁹, la muerte de la vendedora antes de formalizar la escritura y la negativa de los herederos a otorgarla⁸⁰, la omisión de un condómino y el posterior reclamo del excluido a fin de que se le abone la mitad del valor del inmueble⁸¹, la inclusión como condómino de quien, en

⁷⁸ Da. María de los Santos Acosta proponía que los testigos presentados declararan sobre si era cierto que el finado su esclavo Antonio siempre les había dicho que “el terreno en cuestión era de su exclusiva propiedad” “como también que la escritura fue otorgada a favor de Marcelino a causa de haber querido el finado que no apareciera su nombre por ser esclavo” (Da. María de los Santos Acosta contra Marcelino Acosta sobre un terreno: AGN, TC, A 44, exp. 13). La simulación operó, también, en el caso del inmueble aparentemente comprado por el moreno libre Pedro de los Santos y que, en realidad, pertenecía a su hermano uterino el moreno esclavo Pedro Rodríguez. El demandante –decía el Juez de 1ª. Instancia Cayetano Campana– “no ha probado bien y cumplidamente su acción y demanda” y el “Ministerio General de Pobres en representación de Pedro Rodríguez ha justificado sus excepciones y defensas” (Pedro de los Santos pidiendo posesión de su casa habitada por su hermano Pedro Rodríguez: AGN, TC, S 28, exp. 7).

⁷⁹ El maestro mayor D. Ignacio Fernández informaba al Juez de Paz del Socorro: “que es de ley que D. Miguel haya volteado lo que el moreno había construido en su terreno pero que es también de ley que le deje la pieza como la encontró” (D. Miguel Agustini con el moreno libre Domingo América sobre un terreno: AGN, TC, A 49, exp. 6).

⁸⁰ En rebeldía de Da. Úrsula Ferreira, heredera de Da. María Antonia Abrian, el Juez de 1ª. Instancia Manuel Mansilla aprueba, el 3 de mayo de 1847, “la información producida por Juana Bracamonte –morena– y se declara que ha justificado suficientemente que la dicha Da. María Antonia Abrian le vendió el cuarto de tierra que se expresa en el documento simple de fs. primera por el cual resulta haber entregado el precio de 500 \$ m/c” (Juana Bracamonte [morena] contra Da. María Antonia Abrian sobre escrituración (AGN, TC, B 29, exp. 6).

⁸¹ Fue el caso de la morena libre Cruz Boyso quien, durante tres años, había tenido relaciones íntimas con el moreno libre Juan Cordero y que “con el trabajo y economía de ambos compraron un terreno y rancho” que Cordero escrituró sólo a su nombre (Cruz Boyso contra el moreno Juan Cordero solicitando que éste le entregue el valor de la mitad de un terreno y rancho que compraron entre los dos: AGN, TC, B 35, exp. 12). También la morena libre María de la Patria demandó a su marido el moreno, también libre, Félix Romero, de quien se hallaba divorciada por decisión de la Curia. María expuso, ante el Juez de 1ª. Instancia Gaete, haber “comprado un terreno y edificado unos ranchos con dinero ganado de su trabajo personal y que el marido, aprovechándose de su inexperiencia, había hecho otorgar la escritura en su nombre”. Pedía se le ordenara otorgar escritura declaratoria. El marido, contrariamente, sostenía que se trataba de un bien ganancial el que, previa tasación, debía venderse y dividirse lo obtenido por mitad. El Juez propuso, por vía de transacción, que María diese 500 pesos quedando dueña exclusiva del terreno y lo en él edificado. Esta proposición

realidad no lo era⁸², el pedido de venta del inmueble en condominio, en razón de circunstancias sobrevinientes, y la subsiguiente entrega de la parte correspondiente⁸³, cuestiones vinculadas con deslindes y mensuras, etc.

Las mensuras eran realizadas por los agrimensores propuestos por las partes contendientes con conocimiento del Departamento Topográfico. Los agrimensores, previa aceptación y juramento ante el actuario, las practicaban con citación de linderos, con arreglo a las leyes vigentes, teniendo en vista los títulos de propiedad. Estas mediciones solían no coincidir con los títulos presentados, en razón de los ensanches de las calles derivados de las nuevas delineaciones efectuadas por el referido Departamento. Las diferencias solían terminar por vía de conciliación⁸⁴. La participación del Agente Fiscal era necesaria, así como, también, la aprobación judicial de la mensura y deslinde practicados⁸⁵.

fue admitida por los comparecientes (María de la Patria con su marido Félix Romero sobre la propiedad de un terreno y ranchos: AGN, TC, P 38, exp. 9).

⁸² El moreno Manuel Castro respondiendo a la demanda promovida por el moreno Luis Arce sobre que le entregue a su mujer Pascuala Urquiza la escritura de propiedad de una casa, que dice pertenecía a su suegra, expone ser de estado soltero y que, cuando compró el terreno, que pagó con su propio dinero, “vivía maritalmente con Lucía Urquiza”, madre de Pascuala (El moreno Luis Arce en representación de su mujer Pascuala Urquiza con Manuel Castro sobre la posesión de un terreno: AGN, TC, U 4, exp. 7).

⁸³ Así la hecha por la parda libre Mercedes San Martín con relación a su hermano Silverio por estar, ahora, demente. La casa en condominio estaba arrendada y los alquileres los percibía Dominga Obiedo, cuñada de la actora (Mercedes San Martín con Dominga Obiedo sobre la venta de una casita: AGN, TC, S 36, exp. 1).

⁸⁴ Illescas Manuel moreno libre pidiendo se mensione un terreno suyo (AGN, TC, I 10, exp. 14). Ver: El negro libre Luis García con Da. Mercedes Beruti sobre deslinde de un terreno (AGN, TC, G 25, exp. 4).

⁸⁵ “Buenos Aires, 21 de mayo de 1849. Y vistos: con lo expuesto por el Departamento Topográfico y de conformidad de los interesados se aprueba la mensura y deslinde practicado por el agrimensor [Nicolás] Descalzi ... Mansilla” (D. Miguel Suasnabar contra Zacarías Cruz [moreno] sobre la propiedad de un terreno: AGN, TC, S 35, exp. 8).

III. LAS PARTES INTERVINIENTES

1. Personas físicas y sociedades africanas

Al efectuar el análisis de las partes distinguimos las personas de existencia física de las sociedades o naciones⁸⁶ africanas, como usualmente se decía. Éstas, junto con las cofradías⁸⁷, fueron una especie dentro de las organizaciones comunitarias establecidas por y para los afroporteños. A través de las primeras se logró proteger sus manifestaciones culturales. “Aparte del aspecto de socorro mutuo para fines de cubrir ciertos gastos entre sus miembros (tratamientos médicos o funerales, para establecer instituciones de educación, para dar pequeños préstamos, etc) –recuerda Windus–, una de las motivaciones principales para la fundación de tales sociedades fue la perspectiva de conseguir el permiso oficial para la realización de bailes”⁸⁸. La integración de la

⁸⁶ El término deriva del hecho que sus componentes se unían “con una procedencia étnica y/o geográfica supuestamente común”. Por Reglamento del 11 de agosto de 1823 se prohibió que miembros de una misma nación fundaran diferentes sociedades (Cit. por ASTRID WINDUS, “El afroporteño en la historiografía argentina – Algunas consideraciones críticas”, en *Trabajos y Comunicaciones* 2ª época, Núm. 28-29, Universidad Nacional de La Plata, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Departamento de Historia, La Plata, Argentina, 2002-2003, p. 26).

⁸⁷ La finalidad de las cofradías era congregar, de manera estable, a un conjunto de devotos para sostener, espiritual y materialmente, el culto del santo o patrono al que estaban consagradas (GOLDBERG, “Los negros de Buenos Aires” en *Presencia africana en Sudamérica*; LUZ MARÍA MARTÍNEZ MONTIEL (coord.), México, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1995, pp. 572-573). La primera cofradía negra se creó en 1772 en la iglesia de La Piedad bajo la advocación de San Baltasar. Dos nuevas hermandades negras surgieron en la década de 1780: la de San Benito que funcionó en el convento de San Francisco y la de la Virgen negra del Rosario que se reunía en el de Santo Domingo. En la ciudad de Montevideo, el culto a San Baltasar era jubilosamente rendido y el de San Benito, en cambio, era más recatado (EMA ÍSOLA, *La esclavitud en el Uruguay. Desde sus comienzos hasta su extinción (1743-1852)*, Publicación de la Comisión Nacional de Homenaje del Sesquicentenario de los Hechos Históricos de 1825, Montevideo, 1975, p. 191). MIGUEL ÁNGEL ROSAL agrega a las anteriores las de Santa Rosa de Viterbo, de San Francisco Solano y del Socorro (“Algunas consideraciones sobre las creencias religiosas de los africanos porteños (1750-1820)”, en *Investigaciones y Ensayos*, Núm. 31, Academia Nacional de la Historia, julio-diciembre de 1981, pp. 369-383).

⁸⁸ Ver nota 86.

cofradía no se basaba en el origen étnico sino, simplemente, en el color de la piel.

Analizando cuantitativamente los resultados obtenidos advertimos que sobre 1128 escrituras de compra-venta reunidas, sólo 23 (2,04%) fueron otorgadas por sociedades africanas. De éstas, en 17 oportunidades las naciones actuaron como compradoras. Salvo en un caso, los contratos se formalizaron con personas de existencia física. Destacó la presencia de la sociedad o nación Loango con 4 presentaciones⁸⁹.

⁸⁹ Venta de un terreno: el pardo libre Pantaleón Duarte a favor de la Nación Portuguesa [La Nación estaba representada por su Presidente el moreno libre Manuel Peña] (AGN, 1, 1829-1830, f. 482 v.-483. Otorgada el 10 de mayo de 1830); Venta de varas de terreno: la Nación Moro al moreno Antonio Soloaga y obligación por éste [Comparecieron los morenos libres Mariano Villanueva, Mariano Chaparro y Miguel Prado en carácter de representantes] (AGN, 1, 1836, f. 493-495); Venta de terreno: María Gavina de Arias a la Nación Loango (AGN, 1, 1837, f. 450 v.-451 v.); Venta de terreno y rancho: D. Juan José Brado como albacea de María Gavina Arias a la sociedad africana de la Nación Loango (AGN, 1, 1843, f. 22 v.-24 v.); Venta de terreno: la Nación Loango a la Congo [Comparecieron los morenos libres Antonio Ortiz, Cayetano González, Manuel Rafael, José Echauri y Francisco Nadal “representantes o vocales principales de la Nación Loango] (AGN, 2, 1834, f. 363 v.-364 v.); Venta de terreno: D. Laureano Sosa a favor de la sociedad de la Nación Buero [Compareció el presidente de la Sociedad el moreno libre Francisco Barrionuevo] (AGN, 2, 1841, f. 537-538); Venta: D. Bernardo Carabajal a Domingo Baye y otros [Presidente y Mayordomos de la Nación Mondongo (cit.); Venta: Gregoria y Manuela Guerrero a Sebastián Quintana [Presidente de la Nación Angola] (AGN, 3, 1830, f. 260-260 v.); Venta: Rafaela Luciano a la Nación Mondongo (cit.); Domingo Baye [Presidente de la Sociedad Mondongo] a Manuel Rocamora y otro (AGN, 3, 1833, f. 3-3 v.); Venta: D. Vicente Orillana a la Nación Mozambique [Compareció su actual presidente Manuel Ruso, moreno libre] (AGN, 3, 1844, f. 30-31); Venta de terreno: el moreno libre Simón Mármol como presidente de la Sociedad Marabí a favor del de igual clase Luis Plata (AGN, 3, 1845, f. 124-125 v.); Venta de sitio: D. Manuel de los Santos Silva a la Sociedad de la Nación –no se pudo descifrar el nombre– [Compareció su presidente el moreno libre Andrés Chavarría] (AGN, 3, 1831, f. 261 v.-262 v.); Venta: D. Laureano Sosa a favor de la Nación Munyolo, y por ella a su presidente Juan Wright (AGN, 3, 1839, f. 117-118 v.); Venta de un terreno: el presidente de la Nación Angola [Joaquín Quintana] y su Consejo [José Medrano, Antonio Pérez, Francisco García, Pedro López y Pedro Gorría] al moreno libre Jacinto Castro (AGN, 4, 1831-1832, f. 87-87 v. Otorgada el 7 de mayo de 1831), Venta de sitio: D. Juan Bautista Fresco a la Hermandad Gangela Lumbi [Representada por el moreno Joaquín Pacheco, su presidente, y el también moreno vocal de la Junta-Hermandad Antonio Riso] (AGN, 4, 1833-1834, f. 5 v.-6. Otorgada el 13 de enero de 1834), Venta de sitio: el moreno José Díaz [Presidente de la Nación Congo Calumbo] a la morena Rosa Sorea (AGN, 4, 1841, f. 61 v.-63),

Esta escasa presentación de las naciones formalizando contratos de compraventa de inmuebles, tampoco concuerda con la proliferación de ellas aludida por Andrews y con su subsiguiente afirmación de ser “rara la sociedad que no poseyera su propia casa”. Las casas, aparte de ser centro social y salón para sus bailes, servían para alquilar habitaciones para sus miembros⁹⁰.

A fines del período colonial —expone este autor—, las naciones eran un elemento visible en la vida de la sociedad porteña. La Nación Congo fue la primera que tuvo su sede central y el punto de partida para que otras naciones se esforzaran para lograr el mismo cometido. En 1821 se delineó, por vía de decreto, el procedimiento para establecerlas. En la década de 1820 las cinco organizaciones mayores y varias más pequeñas fueron reconocidas oficialmente⁹¹.

Los conflictos entre sus integrantes produjeron separaciones y nuevos establecimientos, de los que el caso más extremo fue el de la Nación Congo. Para 1842 había cuarenta sociedades en la Ciudad y para la década de 1850 existían más de cincuenta⁹². La caída de Rosas coincidió con el inicio de su declinación. El excesivo número conspiró contra la posibilidad gubernamental de supervisarlas.

Venta de terreno: Vicenta Gómez a la Sociedad Mumbala (AGN, 4, 1851, f. 37-37 v.), Venta: la Nación o Sociedad Loango [Representada por su presidente Francisco Pablo Lovera y por sus socios principales: José Reyes, Francisco Parejas, Domingo Bara, Manuel Pérez, Domingo Urien, Lorenzo Leal y Joaquín Bueno] a D. Tomás O Gormann y obligación de éste a favor de aquélla (cit.), Venta de casa: D. José Fernández a favor de Miguel Barrios y otros [Juan Rivero, Joaquín Arana y José Ábalos Ríos que componen el Consejo o Sociedad de la Nación Chipara] (AGN, 6, 1841, f. 243 v.-245), Venta de terreno: Da. María Eugenia Valle al moreno libre Antonio Mosqueira [Presidente de la Nación Muchagua] (AGN, 7, 1834-1835, f. 31-32. Otorgada el 22 de abril de 1834), Venta de un cuarto de tierra: Ricarda Noguera [morena libre] a favor de la Nación Moro [Representada por su presidente Mariano Villanueva, su jefe Mariano Chuparo y su secretario Miguel Prado todos morenos libres] (AGN, 7, 1836-1837, f. 94-94 v. Otorgada el 24 de septiembre de 1836) y Venta de sitio y casa: D. Nazario Andrada a la Nación Bayombe (AGN, 8, 1840-1841, f. 41 v.-42 v. Otorgada el 11 de marzo de 1840).

⁹⁰ Ob. cit., p. 175.

⁹¹ Las mayores eran: Cambundá, Benguela, Lubolo, Angola y Congo. Se contaban entre las menores Mina, Quisamá, Tacuá Mozambique y otras.

⁹² ANDREWS, ob. cit., pp. 167-186.

La presencia de las cofradías en los registros fue, asimismo, excepcional⁹³. Unas y otras acudían al protocolo patrocinadas por sus presidentes y/o representantes especialmente designados, “en uso de las facultades que tienen para enajenar cualesquiera propiedad de la sociedad cuando convenga al bien general de ella, con intervención del Comisario que conoce de los negocios de todas las sociedades”, se aclaró en alguna oportunidad.

Un solo caso testimonia la autorización de venta, inserta en la escritura, otorgada por los principales socios de la nación vendedora⁹⁴.

Un espinoso expediente se inició en 1845 cuando el moreno libre Francisco Barrionuevo fue desalojado, por orden del Comisario D. Ángel Herrero, de una casita situada en el Barrio de la Concepción de la que se decía propietario conjuntamente con varios individuos pertenecientes a la Nación Buero. La orden provenía de la solicitud que, en ese sentido, había hecho el moreno libre Joaquín Arriola, presidente de la Nación Banguela, separada, desde el primero de mayo de 1842, de la Buero. No pudiendo avenirse en el juicio verbal decretado por el juez Gaete, éste ordenó la apertura de la causa a prueba.

Producidas las mismas, Arriola pedía la restitución del inmueble con “los frutos, daños y costas”, declarándose “nula e írrita” la escritura de propiedad presentada por Barrionuevo. Solicitaba, asimismo, la recusación del Juez de la causa. El juez acompañado, Dr. Manuel Mansilla, proveyó conforme a lo solicitado por Arriola. Esto originó

⁹³ Se registró en la persona de D. Saturnino Romero, “mayordomo primero de la Cofradía de Menores de Nuestra Madre y Señora del Rosario en esta Ciudad, y plenamente autorizado para el otorgamiento de la presente escrituración, como se comprueba y patentiza del acuerdo celebrado de unánime conformidad entre los vocales de dicha Cofradía y de la licencia que ha obtenido de la Curia Eclesiástica fray Antonio Tubías actual capellán de la Cofradía” (Venta: D. Saturnino Romero a Constancia Rosales: AGN, 5, 1849, f. 714 v.-715).

⁹⁴ “¡Viva la Federación! Decimos nosotros los socios de la Nación Congo de Calumbo que hemos convenido sobre el terreno que teníamos comprado para el cuarto de las ánimas y ahora tratamos de vender y por eso damos la potestad a nuestro Presidente D. José Antonio Díaz para que se lo venda. Socio Primero: D. Francisco Pareja. Segundo Socio: Felipe Tabario. Tercero Socio: Lorenzo Sarratea. Cuarto Socio: Francisco Lugnes. Quinto Socio: Manuel Sabareta. Sexto Socio: José Espinosa. Y para que conste las demás esta verdad. En Buenos Aires, hoy día 11 de octubre de 1840. Francisco Pareja [firma]” (cit.).

la interposición, por la parte demandada, del recurso de apelación. La sentencia fue, empero, confirmada por el Juez de Alzada de Provincia y, posteriormente, por la Excma. Cámara. Barrionuevo interpuso, entonces, el recurso de nulidad e injusticia notoria ante el Tribunal de Recursos Extraordinarios⁹⁵. Éste declaró improcedente el recurso por la insuficiencia del depósito previo⁹⁶. Devueltos los autos, Arriola pidió la posesión del inmueble y que se procediera a embargar a Barrionuevo “para satisfacer la restitución de frutos percibidos y las costas”. El 16 de febrero de 1850 Arriola tomó posesión⁹⁷.

En 1851, Antonio Chupitea se presentó ante el Juez de 1ª Instancia Mansilla, “por sí y a nombre de la Sociedad Loango”, diciendo que, estando ésta por nombrar nuevo presidente ante el Jefe de Policía, el presidente actual, que era el moreno Francisco Pablo Lobera, trataba de vender la mitad del terreno de un cuarto de tierra que pertenecía a dicha Sociedad. Exponía la necesidad de contar con el consentimiento de los socios para evitar la nulidad de la transacción. Conferido el traslado, Lobera no contestó y vendió la propiedad por documento privado. Comparecieron las partes a juicio verbal y el demandado justificó la venta en la necesidad de hacer algunos pagos que debía la Sociedad. Mansilla ordenó que Lobera presentase los documentos que acreditaban los pagos.

En este punto aparece la relación de un conflicto entre loangos y goyos, hecha por Lobera y que –según él– concluyó con la exclusión de Chupitea de la Sociedad Loango y con su designación como Presidente de ésta. Chupitea, por su parte, negó las diferencias referidas entre ambas naciones y afirmó que “la Sociedad entera” litigó con Lobera.

⁹⁵ El Tribunal estaba integrado por Felipe Senillosa, Eustaquio Ximénez, Baldomero García, Roque Sáenz Peña y Tiburcio de la Cárcova.

⁹⁶ Por ser indeterminado en autos el valor de este pleito, conforme al artículo tercero de la ley de 5 de diciembre de 1838, debían depositarse, al interponerse el recurso, 1.500 \$. Barrionuevo había depositado sólo mil. “En su consecuencia –decía el Tribunal– distribúyase el depósito con arreglo a la ley y comuníquese esta declaración al Excmo. Señor Gobernador y Capitán General de la Provincia Brigadier Dn. Juan Manuel de Rosas, precedido de la correspondiente relación”.

⁹⁷ Joaquín Arriola con Francisco Barrionuevo sobre propiedad y posesión de una casa (AGN, TC, A 52, exp. 22).

Chupitea insistía en que se declarara nula la venta, que se depositara la llave de la casa y que los inquilinos entregaran los alquileres. Pedía, también, que Lobera fuera arrestado en la cárcel de deudores. Lobera, por su parte, solicitaba se le impusiera perpetuo silencio con costas y que se pidiera informe al Jefe de Policía. El expediente concluyó en 1856 con la nulidad de la escritura de venta y la obligación de Lobera de entregar la escritura al Presidente de la Nación Loango⁹⁸.

2. Cantidad y sexo de los afroporteños participantes

Circunscribiéndonos a los afroporteños participantes, el número de éstos (1425) fue superior al de los instrumentos de compraventa reunidos en razón de que una misma escritura podía ser otorgada por más de un comprador o vendedor.

En caso de pluralidad de vendedores, la ausencia de uno o varios se suplía con la prestación, por parte de los comparecientes, de la caución “de rato et grato”⁹⁹. De aquéllos 887 (62,25%) actuaron como compradores y 538 (37,75%) como vendedores.

Atendiendo al sexo de los partícipes, la presencia masculina (762 otorgamientos, 53,47% sobre el total) fue superior a la femenina (663, 46,53% sobre el total).

⁹⁸ Antonio Chupitea con Francisco Pablo Lobera sobre la venta de un sitio (AGN, TC, C 68, exp. 12).

⁹⁹ El 10 de abril de 1851 comparecieron ante público notario María Josefa Tobal, morena libre, de estado viuda y su hijo José María Britain, moreno libre, mayor de edad, “ambos prestaron caución *rato et grato* por el moreno libre Saturnino Britain”, hijo de la primera y hermano del segundo, únicos herederos de su padre José María Britain (Venta de terreno y ranchos: María Josefa Tobal y otros a favor de D. Pedro José Correa: AGN, 6, 1851, f. 87 v.-89). La parda libre Alverta Aldao, por su parte, prestó “voz y caución por su hermano ausente ha muchos años de esta Ciudad, de que aprobará y dará por bien hecha la presente” (Venta: Alverta Aldao a Da. Apolinaria Martínez: AGN, 7, 1840-1843, f. 24 v.-25 v. Otorgada el 23 de marzo de 1841). La morena libre Felipa Basavilbaso prestó “caución de rato y grato de que otra hermana llamada también Felipa Basavilbaso que está ausente aprobará esta venta en todo tiempo” (Venta: Felipa Basavilbaso a Miguel de la Patria: Ídem, f. 77 v.-78 v. Otorgada el 21 de septiembre de 1841).

De las 887 escrituras en las que actuaron como compradores, la participación masculina ascendió al 56,60% (502 escrituras) y la femenina alcanzó sólo al 43,40% (385 documentos).

Los porcentajes difieren en materia de ventas. Aquí, la participación varonil es del 48,33% (260 escrituras) y la femenina del 51,67 % (278 escrituras).

Cuadro N° 4
*Distribución de los partícipes por sexo**

Registros	Compradores		Vendedores		Ambas Partes				Total			
	Varones	Mujeres	Varones	Mujeres	Comprador		Vendedor		Comprador		Vendedor	
					V	M	V	M	V	M	V	M
Registro 1	39	48	22	37	17	14	14	21	56	62	36	58
Registro 2	114	98	42	57	37	24	36	24	151	122	78	81
Registro 3	58	27	20	17	10	13	14	8	68	40	34	25
Registro 4	52	46	12	9	12	10	9	13	64	56	21	22
Registro 5	25	28	19	17	7	4	7	5	32	32	26	22
Registro 6	50	26	22	19	13	9	11	12	63	35	33	31
Registro 7	24	10	12	14	9	4	6	11	33	14	18	25
Registro 8	29	21	6	12	6	3	8	2	35	24	14	14
Total	391	304	155	182	111	81	105	96	502	385	260	278

* Dejamos de lado las sociedades de negros y consideramos el número de participaciones.

3. Con quiénes interactuaron

La crítica del material permitió, asimismo, separar los documentos según que los afroporteños interactuaran, como compradores o como vendedores, con los blancos o con los de su misma raza.

De los 1128 instrumentos de compraventa reunidos, en 633 casos (56,12%) los afroporteños interactuaron con los blancos como compradores, y en 309 (27,39%) como vendedores. Interactuaron entre sí en 186 oportunidades (16,49%). Este porcentaje excede, a nuestro juicio, la insignificancia apuntada por Rosal al observar el mismo fenómeno para el período 1811-1860.

Entendemos, a diferencia de lo sustentado por este autor, que no se trató de ejercer una preferencia en pro de los blancos sino que fue la lógica consecuencia de ser, mayoritariamente, éstos los titulares de dominio. Disentimos, asimismo, con la posibilidad planteada por Rosal pues, como veremos más adelante, la cantidad de operaciones a plazo sólo ascendió a poco más del 5% del total¹⁰⁰.

Cuadro N° 5
*Interactuación con los blancos**

Registros	Compradores afros	Vendedores afros	Ambas Partes afros	Total
Registro 1	82	55	32	169
Registro 2	192	93	53	338
Registro 3	81	33	23	137
Registro 4	86	21	23	130
Registro 5**	47	29	11	87
Registro 6	73	35	21	129
Registro 7	31	26	14	71
Registro 8	41	17	9	67
Total	633	309	186	1128

*Tuvimos en cuenta la cantidad de escrituras.

**Falta el tomo correspondiente al año 1834.

4. Perfil de los afroporteños participantes

Generalmente eran de condición libre. Con carácter excepcional (8 veces, 0,56% del total de los partícipes) registramos la presencia de esclavos¹⁰¹. De las ocho operaciones encontradas, un mismo esclavo

¹⁰⁰ “Son exiguas también las operaciones en donde ambos participantes fueran negros o pardos; es muy posible que éstos prefirieran tratar con un blanco antes que con un hermano de raza, pues aquél podría llegar a ser más seguro pagador en caso de ser el comprador, y estar más dispuesto a aceptar el pago en trabajo personal, en el caso contrario” (“Negros y pardos en Buenos Aires, 1811-1860”, en *Anuario de Estudios Americanos* LI-1, Sevilla, 1994, p. 173).

¹⁰¹ Venta de terreno: Da. Serafina Cabrera al moreno esclavo Juan Echeberria (AGN, 1, 1836, f. 13-14 v.); Venta: D. Diego Hart y D. Juan Devison al moreno [esclavo] Joaquín Gestal (cit.); Venta: D. Juan José Almada al moreno [esclavo] Marcos

actuó en dos oportunidades. Se trató de Toribio Blanco, esclavo de doña Josefa Argibel, quien, en 1833, compró a doña Martina Pabón “un terreno calle de San Juan cuartel ocho que se compone de un cuarto de tierra”¹⁰² y, en 1837 vendió la mitad del mismo a la morena libre Victoria Balcarce¹⁰³. Los esclavos actuaron acompañados por sus amos o por los apoderados de éstos¹⁰⁴ quienes, de saber, firmaron la escritura junto con el escribano interviniente y los tres testigos vecinos de uso¹⁰⁵.

Regularmente eran vecinos de Buenos Aires, y en todos los casos analfabetos. La determinación de la calidad del partícipe sufrió, al parecer, las mismas transformaciones observadas al tiempo de estudiar la manumisión. Fue así que el adjetivo “moreno” reemplazó, prácticamente, a “negro”¹⁰⁶.

La definición de la parte interviniente como “moreno/a”, carente de toda manifestación o acompañada de la de ser “libres” o “esclavos” se recogió en 1237 ocasiones (86,81%). Esto contrastó, fuertemente, con el número de casos en que aparece la voz “negro” (13 veces, 0,91

Echeverría (AGN, 2, 1839, f. 374 v. 375 v.); Venta: D. Julián Rodríguez a Manuel Cardoni [pardo esclavo] (AGN, 3, 1838, f. 153-154); Venta de casa: Isidora Andrade a favor de José Figueroa [esclavo de D. Juan Antonio Figueroa] y otra (AGN, 6, 1836, f. 100-101 v.); Venta de terreno: Da. Martina Pabón al moreno [esclavo] Toribio Blanco (AGN, 8, 1833, f. 22-22 v.); Escritura de venta de terreno: Toribio Blanco moreno esclavo a la morena libre Victoria Balcarce (AGN, 8, 1837, f. 27-27 v.); Venta de terreno: D. Pedro Carballo a favor del moreno esclavo Marcos (AGN, 8, 1838-1839, f. 83 v.-84. Otorgada el 12 de julio de 1838).

¹⁰² Cit.

¹⁰³ Cit.

¹⁰⁴ En 1838, el moreno Marcos Echeverría, esclavo del Dr. D. Luis Calcena Echeverría, compró un terreno “con previo permiso de éste por medio de su apoderado general D. Juan José Calcena Echeverría, hermano del instituyente” (cit.).

¹⁰⁵ En 1839, compareció como comprador Marcos Echeverría “esclavo de D. Luis Echeverría, quien interviene en esta venta y la ha de aceptar en nombre de aquél”. Don Luis no firmó la escritura sino que lo hizo a su ruego su hermano Juan José Echeverría (cit.).

¹⁰⁶ Ya señalamos la dificultad para establecer si, en el marco de los protocolos, los términos “negro” y “moreno” eran utilizados como sinónimos. Así parece suceder en los censos (GOLDBERG, “La población ...” cit., p. 73) y también en los textos escribaniles, en opinión de ROSAL, quien sustituye el segundo por el primero, aun cuando el documento defina a las partes como “morenos”. Como ya lo advertimos, nosotros respetamos la terminología usada en cada documento (“Negros y pardos...” cit., p. 173).

%). Los pardos –simplemente tales, libres o esclavos– sumaron sólo 171 (12% sobre el total). Registramos un supuesto en que el otorgante dijo ser simplemente “esclavo” y 3 ocasiones en que los partícipes se definieron como “libertos” (0,28% sobre el total).

Cuadro N° 6
*Distribución de los partícipes por calidad**

Calidad	Reg 1	Reg 2	Reg 3	Reg 4	Reg 5	Reg 6	Reg 7	Reg 8	Total
Morenos libres	179	333	149	128	93	150	79	66	1177
Morenos esclavos	1	2	0	0	0	0	0	3	6
Morenos	1	16	12	19	1	0	0	5	54
Pardos libres	31	59	2	13	17	11	7	11	151
Pardos esclavos	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Pardos	0	12	3	3	1	0	0	0	19
Negros	0	9	0	0	0	0	0	0	9
Negros libres	0	0	0	0	0	0	4	0	4
Esclavos	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Libertos	0	1	0	0	0	0	0	2	3
Total	212	432	167	163	112	162	90	87	1425

* Tuvimos en cuenta el número de participaciones

5. Cómo acudieron ante el notario

5.1. La necesidad de probar la propiedad del inmueble

Conforme a la legislación castellana¹⁰⁷, al igual que los blancos, acudían al protocolo, por sí o por medio de apoderados¹⁰⁸, provistos, casi siempre, del documento notarial con el que acreditaban su calidad de propietarios.

El extravío del título originó la producción de una información con intervención del Agente Fiscal y aprobación del Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil¹⁰⁹, o la simple declaración de haber “estado siempre en quieta y pacífica posesión”¹¹⁰.

También podía tratarse de ventas, al parecer, no instrumentadas. En estos casos el vendedor podía ocurrir ante el notario “bajo la condición expresa que si apareciese alguna otra anterior a ésta, quede nula y de ningún valor ni efecto”¹¹¹.

¹⁰⁷ Ley 8, título V, Partida Quinta.

¹⁰⁸ Venta de terreno y edificio: Antonio Acosta por Gerónimo Arenas a Da. María Lozano de Giménez (AGN, 1, 1844, f. 867-868 v.), Venta: el moreno libre Gavino Zeballos [lo representaba D. Damián Herrera] a D. Andrés Pividal y otros (AGN, 2, 1839, f. 815-816), Venta: el moreno libre José Gabriel Ruiz [representado por su apoderado el sargento mayor en actual servicio D. Joaquín Chapaco] a Ana Altolaquirre y su hijo Isidro Aguiar (AGN, 5, 1848, f. 593 v.-594), Venta de terreno: Francisco Ureta [moreno] y por él su apoderado Andrés Tompson [moreno] a Apolinario Maestre [moreno] (AGN, 8, 1840-1841, f. 48-49. Otorgada el 24 de mayo de 1841), etc.

¹⁰⁹ “= Buenos Aires junio 1º de 1847 = Y vistos: con lo expuesto por el Agente Fiscal en lo Civil, se aprueba en cuanto ha lugar por derecho la información producida por Estefanía Lezica [morena libre], a efecto de acreditar la propiedad del terreno y rancho que quedó por finamiento de Rosa Denis, madre de aquélla, situado en la calle de Corrientes cuartel 31, para todo lo que interpone este Juzgado su autoridad judicial por medio de este auto... = Mansilla” (AGN, 3, 1847, f. 127-128 v.). Similar información produce la morena libre Joaquina Aguirre ante el extravío del título de propiedad (AGN, 8, 1834, f. 120-121). Ver las informaciones producidas por el moreno Ignacio González sobre la propiedad de un terreno de su esposa la morena Mónica Márquez (AGN, TC, G 36, exp. 13); por la morena libre Lucía Heredia para acreditar la propiedad de un terreno (AGN, TC, H 8, exp. 23); etc.

¹¹⁰ Venta: Alverta Aldao a Da. Apolinaria Martínez (cit.).

¹¹¹ Don Julián Rodríguez recordaba haber vendido un terreno al finado Juan Beleterre. Mas como su viuda la morena libre Antonia “le ha expuesto varias veces que no tiene tal escritura, sin embargo de haber sido buscada con prolijidad en las oficinas de Cabildo, y que por consiguiente se halla destituida de título que acredite

De la falta de instrumento notarial dan cuenta algunos expedientes. En 1835, Ciriaco Somellera otorgó un documento simple de venta de un sitio y casa de su propiedad, en el Barrio de Monserrat, a favor de la morena María Josefa Gutiérrez. Muerto Ciriaco y los testigos del documento simple, la morena se presentó ante el Juez de 1ª. Instancia Cayetano Campana con el objeto de legalizar su propiedad. Pedía que, con citación del Agente Fiscal, se recibiese la información ofrecida. La misma fue aprobada el 22 de agosto de 1839¹¹². Un caso distinto ocurrió en 1847 cuando la morena libre Estefanía Lezica vendió con documento simple a la de igual clase Mercedes López un cuarto de tierra de su propiedad. Ésta, sabiendo que Estefanía partiría con una tropa de carretas, pidió al Juez de 1ª. Instancia Mansilla ordenara librar oficio al Jefe de Policía para que impidiera su salida y la intimara a comparecer a juicio verbal. Tanscurrieron dos años y toda diligencia fue infructuosa para lograr la presencia de la vendedora a los efectos de otorgar la pertinente escritura, la que, finalmente, fue otorgada en rebeldía¹¹³.

Desde los últimos años del período colonial, los inmuebles ingresaron al patrimonio de los afroporteños regularmente por vía de compras, efectivizadas con el dinero que conformaba su peculio, según advierte Rosal¹¹⁴. El mismo medio anotamos como predominante en el período, ahora, en estudio. De manera menos común, registramos

su propiedad” ocurre ante el notario a otorgar el instrumento (Venta de terreno: D. Julián Rodríguez a Antonia Beleterre: AGN, 3, 1850, f. 234 v.-235 v.).

¹¹²“Autos y vistos: se aprueba en cuanto ha lugar la información producida por parte de María Josefa Gutiérrez para acreditar la propiedad y posesión de la casita en el barrio de Monserrat calle del Restaurador, y que ha justificado haber comprado a Ciriaco Somellera, interponiendo este Juzgado para su mayor firmeza y validación su autoridad por medio de este decreto. Déense a la interesada los testimonios que pidiere y archívense los autos satisfechas las costas. Campana” (María Josefa Gutiérrez solicitando acreditar la propiedad de un terreno: AGN, TC, G 33, exp. 19).

¹¹³La morena Mercedes López con la de igual clase Estefanía Lezica sobre una escritura de venta (AGN, TC, L 26, exp. 26).

¹¹⁴“Diversos aspectos relacionados con la esclavitud en el Río de la Plata a través del estudio de testamentos de afroporteños, 1750-1810” en *Revista de Indias*, vol. LVI, núm. 206, Sevilla, 1996, pp. 219-235 y “Afroporteños propietarios de terrenos y casas (1750-1810)”, en *IV Jornadas de Historia de la ciudad de Buenos Aires*, Municipalidad de la Ciudad, Buenos Aires, 1988, pp. 363-380.

otros modos de acceso al patrimonio: por legado¹¹⁵, por herencia¹¹⁶, por donación¹¹⁷, por cesión y traspaso¹¹⁸, por permuta¹¹⁹, como gananciales adquiridos constante el matrimonio¹²⁰, por declaratoria hecha a favor

¹¹⁵ En 1841, la parda libre Joaquina Giles se presentó junto a D. Pantaleón Duarte, apoderado del capitán D. Juan Bautista Giles, a formalizar la venta de un terreno poblado que le pertenecía en copropiedad con D. Juan Bautista por haberlo recibido como legado de la madre del disponente (AGN, 1, 1841, f. 307 v.-309).

¹¹⁶ La morena libre Tránsito García vendió a su hermana Celestina “la parte o mitad que tiene y le corresponde de un terreno y ranchos quedado por muerte de la madre común Clara Bayá” (AGN, 1, 1842, f. 34-35); la morena libre Joaquina Agote vendió a D. Valerio Sánchez “un terreno y ranchos de su exclusiva propiedad con un pozo de balde” que le correspondía como única heredera de su marido el de igual clase José Mariano López (AGN, 1, 1843, f. 52-53), la parda libre Plácida Rodríguez vendió a D. Laureano Reyes una casa que le correspondía “por haberla heredado de su finada hija Martina que falleció célibe y sin descendientes” (AGN, 7, 1840-1843, f. 28 v.-29. Otorgada el 2 de abril de 1841), etc.

¹¹⁷ La morena libre Joaquina Moraña vendió a Da. Rufina Leyes un terreno de su propiedad que le correspondía por donación graciosa que le hizo D. Santiago Moraña (AGN, 1, 1843, f. 46 v.-47), la morena libre Bernabela Ximénez vendió a Da. Agustina Díaz un terreno que le correspondía “por donación que le hizo su tía la finada Juana Coronell, morena libre” (AGN, 2, 1835, f. 577 v.-578), la parda libre Josefá Leyba vendió al moreno libre José Camino una casa en la calle de la Biblioteca número 266 que le pertenecía por donación que le hizo el finado presbítero Juan Vicente Ruiz Leyba (AGN, 4, 1831-1832, f. 189 v.-190. Otorgada el 21 de septiembre de 1832), etc.

¹¹⁸ Venta de terreno: Francisca Cano a D. Tomás Bactard (cit.). Venta: la parda Juana Paula Illescas a Da. María González (AGN, 2, 1837, f. 176 v.-177 v.). En 1851, los morenos libres Antonio Valle y Rosa Torres comparecieron ante escribano haciendo cesión y traspaso de un terreno de su propiedad a D. Joaquín Rivero. El cesionario se comprometía “a construir inmediatamente y a su costa” “tres ranchos de quincho para que los habiten o den en alquiler durante sus días dichos cónyuges, y luego que fallezcan ambos, quedará a favor de Rivero y en absoluta propiedad el enunciado terreno, siendo a más del deber de aquél el costear de su peculio los gastos que demandare la asistencia de Valle y su esposa en caso de enfermedad, como también el sepultarlos a ambos ocurrido su fallecimiento” (Convenio: D. Joaquín Rivero y los morenos Antonio Valle y Rosa Torres: AGN, 5, 1851, f. 778 v.-779 v.). Ver, también, “Transferencia: el moreno libre Luis Barbañoli a sus dos hijas María Salustiana y María del Rosario Barbañoli” (AGN, 5, 1835-1837, f. 55 v.-56 v. Otorgada el 11 de agosto de 1836).

¹¹⁹ Venta: Ana Altolaquirre a D. Juan Montaner (AGN, 7, 1848-1849, f. 126-127. Otorgada el 12 de diciembre de 1848).

¹²⁰ Venta de sitio: Catalina Argibel a D. José Gómez de Olivera (AGN, 1, 1836, f. 419-419 v.).

del disponente¹²¹, por vía de regalo¹²², en pago de cantidades de pesos adeudadas¹²³, etc. Un mismo inmueble podía ingresar por concurrencia de causas¹²⁴.

La obtención de la propiedad por vía de herencia generó cuestiones previas en torno a la probanza de la filiación. Ésta requería la realización de informaciones en las que se trataba de justificar bastante el hecho. La participación del Agente Fiscal era necesaria así como también el auto expedido por el Juzgado de 1ª Instancia declarando a la persona como dueña exclusiva del inmueble quedado por finamiento del ascendiente¹²⁵.

Si el inmueble había entrado por vía de donación y ésta se había hecho con la condición de no enajenarlo sin previo permiso del donante, éste debía prestar su consentimiento al tiempo de otorgar la escritura de venta¹²⁶.

¹²¹ Venta de terreno: la morena Mariana Conde a D. Bernardo Solís (AGN, 2, 1830, f. 196-196 v.).

¹²² Venta: María del Carmen Patrón y sus hijos Juan Pablo y Pedro Pablo morenos libres a D. Juan Luis Patrón (AGN, 2, 1840, f. 1.058-1.059 v.).

¹²³ El sitio le correspondía “por escritura pública que le otorgó el moreno libre Luis Escalada como albacea del moreno también libre Jacinto Castro, en pago de cantidad de pesos que este finado le adeudaba” (Venta: Sebastián de la Quintana [moreno libre] a Josefa Belen: AGN, 2, 1843, f. 214 v.-215). La adjudicación podía hacerse en cabeza del mismo albacea: “Buenos Aires Noviembre 13 de 1851 = Autos y vistos: se aprueba en cuanto ha lugar por derecho la tasación practicada, respecto a la casa mortuoria de Mateo García, e igualmente la cuenta presentada por gastos hechos por el albacea Martín de Larramendi. En su consecuencia, y a cuenta de pago, se adjudica al referido albacea la finca de su instituyente ...” (AGN, 3, 1852-1853, f. 6 v.-8 v. Otorgada el 19 de enero de 1852).

¹²⁴ La morena libre Rosa García vendió a Da. Gabriela Videla “un terreno con ranchos, pozo de balde y arboleda” que le correspondía “en parte por gananciales y en parte por haber sido declarada heredera de su esposo” (AGN, 2, 1845, f. 555 v.-556).

¹²⁵ Venta de terreno: la morena libre Mercedes Lina Pasos a favor de Pedro Casales (AGN, 4, 1848, f. 116 v.-117 v.).

¹²⁶ El pardo libre Casiano Ortiz Basualdo recibió un inmueble por donación remuneratoria de D. José Ortiz Basualdo, “con la condición y gravamen de que dicha casa no podía enajenarse por el donatario sin previo permiso y conformidad del donante” “hallándose presente en este acto este señor, presta su venia para el otorgamiento de la actual escritura de venta, en cuya comprobación la suscribe” (AGN, 1, 1843, f. 404 v.-405 v.). El moreno libre Tomás Sarriera recibió una casa por vía de donación de D. Pedro Sarriera con la prohibición de enajenarla “mas habiendo convenido con el dicho su donante en que sea vendida” “por ocurrencias que han so-

Registramos algún caso en que la compradora recibió de regalo la cantidad con la que realizó la compra¹²⁷. Estos obsequios podían conllevar rigurosas condiciones tales como la imposibilidad de vender o gravar la finca adquirida y el derecho de los descendientes de la compradora de gozar de la propiedad después del fallecimiento de ésta, condiciones que no obstaculizaban las manifestaciones de agradecimiento que acompañaban a la aceptación del contenido de la escritura tal y como quedaba formulada¹²⁸.

Tratándose de sitios edificados se solía distinguir dónde se originó “la particular y exclusiva propiedad” que decían tener en el terreno y en las construcciones en él efectuadas¹²⁹.

5.2. *La justificación de ser resueltos federales*

Un nuevo requisito se sumó, cualquiera fuera la calidad del vendedor, a partir de septiembre de 1840: la acreditación de ser decididos

brevemente favorables al donatario le ha concedido licencia para esta venta y en prueba de ella firma también esta escritura” (AGN, 5, 1838-1839, f. 137 v.-138 v. Otorgada el 14 de noviembre de 1838).

¹²⁷ La parda libre Rosa Dulon recibió 900 \$ m/c de manos de Da. Francisca Riquelme “quien ha criado y tiene a su lado a la compradora, a quien le regala la enunciada cantidad para el verificativo de esta compra, mediante a que dicha doña Francisca es de estado viuda, sin sucesión y con bienes de fortuna” (AGN, 2, 1840, f. 197-198 v.).

¹²⁸ La parda libre Severa Craig recibió 11.000 \$ m/c de manos de D. Tomás Craig “cuyo señor [la] ha criado”. Severa añadió “que grata al desprendimiento generoso que sin merecerlo le acaba de hacer su benefactor” “no podía menos de expresarle su reconocimiento, y de ofrecerle como hasta aquí sus servicios más esforzadamente” (AGN, 5, 1849, f. 85 v.-86 v.).

¹²⁹ El pardo libre Ventura Méndez declaró que los ranchos le correspondían “por haberlos construido a su costa y el terreno por compra que hizo a D. Ruperto Correa” (Venta: Ventura Méndez a Da. Juana Garay: AGN, 2, 1839, f. 167 v.-168 v.), la morena libre María Arzeta indicó que el terreno le pertenecía por compra “y los ranchos fueron hechos por la compareciente” (Venta: María Arzeta a D. José María de la O: AGN, 7, 1840-1843, f. 70 v.-71. Otorgada el 14 de noviembre de 1842), la morena libre María Isabel Pino expuso que el terreno le pertenecía por herencia de su madre María Pereyra y Manuel Bázquez, en comparecencia conjunta, decía corresponderle la mitad de lo edificado por “haberlo hecho durante el matrimonio” contraído con la finada Pereyra (Venta de casa y terreno: María Isabel Pino y otro a favor de Gertrudis Pino: AGN, 4, 1830, f. 283-284).

federales y no hallarse comprendidos en el Supremo Decreto del 16 de aquel mes y año “por el cual fueron confiscados los bienes pertenecientes a los salvajes traidores unitarios”. El informe respectivo debía sustanciarse ante el Juez de Paz de la Parroquia a cuya jurisdicción pertenecía el inmueble objeto de la venta¹³⁰.

5.3. *El desempeño de las mujeres*

Conforme al ordenamiento jurídico vigente, mientras las mujeres solteras mayores de edad y las viudas actuaron por sí, las casadas lo hicieron con la venia y asistencia de sus maridos¹³¹. En caso de ausencia, los cónyuges concedían el permiso mediante documentos particulares¹³². La ausencia marital seguida de la falta de poder en forma generaba la presentación de la mujer ante el Juez de 1ª Instancia en lo Civil solicitando la venia supletoria¹³³.

¹³⁰ La parda libre Juana Suárez acreditó “ser enteramente adicta al sistema de la federación, como a la persona de Nuestro Ilustre Restaurador de las Leyes” como consta del informe que prestó el Juez de Paz de la Parroquia de San Miguel (Venta: la parda libre Juana Suárez al moreno Manuel Blanco: AGN, 5, 1840-1841, f. 164-165. Otorgada el 3 de diciembre de 1841), por ejemplo.

¹³¹ Ver, por ejemplo: Venta de terreno: Lucía Ramírez a Da. Mercedes Larrica (cit.), Venta de terreno y edificio: Eugenia Pombo cit., Venta de terreno y rancho: Pascuala Chaparro a Joaquina Pueyrredón (AGN, 1, 1842, f. 171 v.-172), Venta de terreno: la morena libre Juana Paula del Río a Da. Juana Caraballo (AGN, 1, 1847, f. 254-255).

¹³² La morena libre María Albina Basarte se presentó con la venia de su marido “el moreno libre José Bautista Vieytes, que se la otorgó por medio de un documento particular, desde a bordo de la Escuadra de la Confederación Argentina” (AGN, 2, 1844, f. 467-468).

¹³³ La morena libre Solana Tejerina sólo contaba con una carta escrita en el Salto Oriental por su legítimo marido Joaquín Capdevila en la que exponía la necesidad de trasladarse a aquel destino, llevando consigo a sus tres hijos menores. “Para este objeto, como también para cubrir algunos compromisos que ha contraído para su subsistencia –decía Solana– se ve precisada a enajenar medio cuarto de tierra que tiene”. Suplicaba al juez Cayetano Campana le otorgase la venia supletoria. Oída la exposición y apercibido “de lo razonable de su solicitud, como también de las razones aducidas” la facultó para el otorgamiento de la escritura (Venta de terreno: Solana Tejerina a Candelaria Ibáñez: AGN, 1, 1843, f. 279 v.-280 v.). La morena libre Alejandra Gainza se presentó con venia otorgada por el juez Pereda “por hallarse su marido” “ausente en el Azul” (AGN, 2, 1840, f. 473-474 v.).

Las ausencias por tiempo prolongado, desconociendo el paradero de sus cónyuges, quedando las mujeres en estado de abandono¹³⁴, originaban el ofrecimiento de sumarias informaciones destinadas a acreditar los extremos aludidos¹³⁵. Los testigos solían poner particular énfasis en la utilidad que reportaría a la actora la obtención de la solicitud¹³⁶. Mas los agentes fiscales, a quienes se les daba la necesaria vista, solían ser reticentes en admitirlas si no se justificaba, de manera plena, “la suma escasez” y urgencia “de remediar en algo” las necesidades extremas¹³⁷. Las nuevas explicaciones solían contentar a los fiscales¹³⁸.

Entre las vendedoras viudas registramos algún supuesto en el que explicaban las razones que las movían a vender: “satisfacer los gastos

¹³⁴ “Que según consta del boleto de escritura” –decía la parda libre Francisca Cabral– “me pertenece por mitad y en unión con mi madre Santos Cabral, un sitio con dos ranchos ruinosos, y deseando hoy ambas interesadas” venderlo, para proceder al otorgamiento de la escritura, “toco por mi parte con el inconveniente de tener que obtener” la venia del Juzgado, “mediante la notoria ausencia de mi esposo cuyo paradero ignoro por hacer como dos años que me dejó enteramente abandonada con familia” (Francisca Cabral sobre información: AGN, TC, C 50, exp. 13).

¹³⁵ “En su consecuencia ocurrió a VS para que tenga a bien mandar que los testigos que presente para acreditar la ausencia de mi marido, la necesidad de la venta y la utilidad que en ello me resulta, sean examinados con arreglo al tenor de este escrito, y que fecho se me mande entregar al objeto indicado” (exp. cit.).

¹³⁶ Los testigos presentados señalaban la utilidad de la venta propuesta: “para mejorar de habitación” –decía D. Ventura Gutiérrez–; “en razón de que con su producto aventajan el comprar una casita más segura y duradera” –ampliaba D. Adolfo Conde– quien, asimismo exponía que el pardo la dejó “desamparada, en compañía de sus hijitos” (exp. cit.).

¹³⁷ Insistía D. Ventura, en nueva declaración, diciendo: “Que es cierto que a mérito del abandono que ha hecho Manuel Lozano marido de Francisca Cabral de esto se halla ella con bastante escasez y necesidades y en la precisión de pagar algunas deudas que ha contraído para sus alimentos y vestirse. Que tanto por estos motivos como porque el terreno y ranchos” “no les produce cosa alguna a las propietarias cuanto porque también se hallan los ranchos en un estado que amenaza ruina se hace necesario la venta de ello y cree el exponente que por la regular utilidad y ventajoso precio en que se ha contratado debe quedarle a Francisca un sobrante para proporcionarse otro terreno y rancho aunque reducido en qué poder habitar”. En términos similares declaran D. Bernardino Rivera y D. Adolfo Conde (exp. cit.).

¹³⁸ “Buenos Aires marzo 5 de 1842. Autos y Vistos: de consentimiento de partes se aprueba en cuanto haya lugar en derecho la precedente información” “interpone este Juzgado su autoridad, y se concede la respectiva licencia a la parda libre Francisca Cabral para el otorgamiento de la respectiva escritura de propiedad de quien compre” (exp. cit.).

de entierro y funerales, con lo demás ocurrido, en la enfermedad del antedicho su esposo, y deudas contraídas para éste¹³⁹, por ejemplo.

5.4. *La actuación de los menores*

Los menores de edad actuaron representados por sus progenitores¹⁴⁰ o guardadores. Ambos necesitaban autorización judicial para proceder al otorgamiento de la escritura de venta¹⁴¹ quedando, en caso de inmuebles pertenecientes a testamentarias, los importes oblados por los compradores depositados en la Casa de Moneda hasta la formación de las hijuelas¹⁴². Las solicitudes debían estar fundadas. Los jueces, en todo caso, se pronunciaron después de haber oído al Defensor General de Menores¹⁴³. La falta de padres o guardadores se suplió con la asis-

¹³⁹ Venta de terreno: María Basabe morena libre a favor de Da. María Josefa Barbosa (AGN, 2, 1839, f. 143-144).

¹⁴⁰ Venta de terreno: Manuel Maturana por sus hijas María del Rosario y Petrona a favor de Juan Baudré (AGN, 1, 1844, f. 311-312 v.).

¹⁴¹ La morena libre María Soler fue facultada por el juez Mansilla, previa conformidad del Ministerio de Menores (Venta de terreno: María Soler a D. José María Ortiz: AGN, 1, 1846, f. 14-15); la parda libre Isabel Rodríguez estaba “suficientemente autorizada” “tanto por el Ministerio de Menores en su vista como por el auto siguiente” expedido por el juez Gaete (Venta: Isabel Rodríguez a D. Jacinto Moreno: AGN, 5, 1850, f. 597 v.-599), por ejemplo.

¹⁴² “Que por finamiento de la madre común María Palacios –decía el moreno libre Sixto Larrea–, había quedado un sitio en la calle de Maipú”. Tratando de enajenarlo, había pedido “la autorización judicial mediante tener una hermana menor de edad, llamada Eustaquia, la cual hoy se hallaba a su lado, y la que tenía derecho a la mitad de este terreno, único bien raíz quedado” “todo bajo la precisa condición de depositarse en la Casa de Moneda la parte perteneciente a su dicha hermana”. Tasada la propiedad, el juez Mansilla autorizó la venta por la suma ofrecida de 1.500 \$ “cuya propuesta –decía– se aprueba en cuanto ha lugar, en razón de exceder 300 \$ más del importe de su tasación, razón que también se funda en el poco valor de estos bienes, pues que de sacarse a remate el terreno como se solicita por el Ministerio, vendría a quedar reducido quizá a la nada el haber de los interesados, y cuyo ahorro de gastos debe tenerse presente en negocios de tan poca entidad como el presente” (Venta de terreno: Sixto Larrea a Da. Silveira Flores: AGN, 3, 1844, f. 261 v.-264).

¹⁴³ La morena libre Rosa Ortiz ocurrió ante el juez Gaete y manifestó carecer de los medios necesarios “para atender a los alimentos y educación de su nieta” (hija de una hija premuerta y cuyo padre estaba ausente en el Ejército de la Confederación). Solicitó permiso para vender la mitad de un terreno quedado por muerte de su hija por la cantidad de 1.000 \$ m/c. “para con ellos no sólo llenar las necesidades de que

tencia del Ministerio¹⁴⁴. La cortedad del caudal hereditario originó la distribución y entrega inmediata de la cantidad resultante a personas idóneas¹⁴⁵ a efecto de estudiar su inversión a usuras pupilares¹⁴⁶.

La institución del retracto¹⁴⁷ a favor de la heredera menor no fue ajena a estos procedimientos. En estos casos la compradora actuó asistida por el Defensor General de Menores quien, junto al Juez interviniente, los tres testigos de uso, las partes (si sabían hacerlo) y el escribano firmaron la escritura pertinente, la que solía incluir la aprobación del derecho del retracto contenida en el auto expedido al respecto por el Juzgado de 1^a. Instancia en lo Civil¹⁴⁸.

se ha hecho mérito sino también hacer algunos abonos por desembolsos practicados en virtud del fallecimiento de su hija”. El Juez “después de haber oído al Defensor General de Menores, y de instruirse del valor aproximado que tenía dicho terreno, facultó a la compareciente a la enajenación de la mitad, por el precio convenido” (AGN, 2, 1848, f. 352-353 v.). Similar presentación hizo, ante la muerte de su marido, Juana María del Pilar Salas (AGN, 3, 1847, f. 214-215 v.).

¹⁴⁴ El 12 de agosto de 1851, el defensor de menores Miguel de Riglos representó a los de esta clase los morenos libres Juan, Matilde, Fernando, Guillermo y Benito, únicos y universales herederos del moreno libre Luis Romano, en la venta del terreno que les correspondía por vía de herencia paterna. El importe de la venta lo recibió el Defensor para pasarlo en depósito a la Casa de Moneda (AGN, 5, 1851, f. 525-526).

¹⁴⁵ “Y siendo de tan corta consideración las enunciadas sumas el Señor Defensor solicitó del Sr. Juez de 1^a. Instancia Dr. D. Cayetano Campana se aprobase la distribución indicada, dándole a Eulalia por su estado su parte y a Toribia también la suya por tener ya veintidós años entregándose la de Cirilo al Dr. D. Vicente Peralta bajo su responsabilidad” (Venta: Eulalia Garzarán y otros a Manuel Cuton: AGN, 7, 1840-1843, f. 9-10 v. Otorgada el 25 de febrero de 1842).

¹⁴⁶ Venta de un sitio: el Sr. Juez de 1^a. Instancia Dr. D. Cayetano Campana por la testamentaria de la morena libre María Josefa Noriega a favor de D. José Rodríguez (AGN, 3, 1842, f. 38 v.-40).

¹⁴⁷ Se trata –explica ESCRICHE– del derecho “que por ley, costumbre o pacto compete a alguno para anular alguna venta y tomar para sí por el mismo precio la cosa vendida a otro” (ob. cit., p. 1.511).

¹⁴⁸ “Buenos Aires noviembre 9 de 1844 = Autos y Vistos: de conformidad de partes se aprueba en cuanto ha lugar en derecho el retracto hecho por el Ministerio General de Menores a nombre de la heredera Isabel Rodríguez y Zamudio, otorgándose por el Juzgado la correspondiente escritura de venta del terreno y ranchos a favor de esta heredera en los términos propuestos por dicho Ministerio. Debiendo inscribirse también el Señor Defensor. Líquidese previamente por el actuario el derecho de pregonería que corresponde al fisco, el que se pasará con los oficios de estilo a la Caja de Depósitos, entregándose a la heredera Concepción el haber que resulte a su favor, bajo constancia en autos. Fecho todo y satisfechas las costas, archívese =

IV. LAS VENTAS EN EL MARCO DE LAS SUCESIONES

La muerte *ex testamento* generó la actuación de los ejecutores quienes, en el marco de los trámites sucesorios, se presentaban ante el notario a otorgar las escrituras pertinentes¹⁴⁹. Las diligencias judiciales, más o menos complejas, solían incluir la solicitud de venta para salvar “la responsabilidad que pudiese haber con referencia a los derechos del Fisco”, el pedido de recupero de lo gastado del peculio del albacea en ocasión del entierro o de otras situaciones¹⁵⁰, la autorización para cumplir con las obligaciones testamentarias¹⁵¹, la valuación de la finca a cargo de maestros idóneos y el informe del Defensor de Menores de ser tales todos o alguno de los herederos¹⁵².

La muerte *ab intestato* solía producir mayores dificultades, aun cuando el causante tuviera herederos forzosos, de las que son prueba las citadas informaciones tendientes a acreditar la filiación y la subsiguiente entrega de los bienes que conformaban el caudal relicto,

Mansilla” (Venta de terreno y edificio: el Sr. Juez de 1ª Instancia en lo Civil Dr. D. Manuel Mansilla por la testamentaria de María Ángela Zamudio a Isabel Rodríguez y Zamudio: AGN, 1, 1844, f. 746 v.-749 v.).

¹⁴⁹ Así lo hicieron el moreno libre Miguel Barrios como albacea de la de igual clase Catalina Gómez (AGN, 1, 1840, f. 12 v.-14), los de igual clase Juan Geraldo y Manuel Sánchez como ejecutores de la morena libre Mariana Santebal (AGN, 6, 1842, f. 279 v.-281), Anselmo Fretes y su tía María Luisa Cajaravilla, morenos libres, como albaceas del de igual clase Francisco Pérez (AGN, 6, 1844, f. 211 v.-213), etc.

¹⁵⁰ Venta de terreno y ranchos: el moreno Martín Larramendi a D. Santos Muñerza (cit.).

¹⁵¹ Los albaceas de D. Ramón Bella Real se presentaron ante el juez Campana solicitando aprobase los inventarios practicados para proceder a la venta de los bienes “y cumplir con su producto las disposiciones piadosas de su instituyente”. Vista la solicitud por el Agente Fiscal, éste “pidió se fundase por los Albaceas la capellanía, procediendo enseguida a hacer el pago de la media anualidad con arreglo a la Cédula de 11 de junio de 1801. A lo que se decretó como lo pedía el Agente”. El 3 de junio de 1842, el Juez decretó: “Procédase a la venta en pública subasta de los bienes de esta testamentaria, para saberse el líquido remanente que debe quedar para la fundación, y lo que ha de abonarse por Derecho Fiscal” (Venta judicial: el Sr. Juez de 1ª Instancia Dr. D. Cayetano Campana a la morena libre Rosa Esperón: AGN, 5, 1840-1841, f. 86-87 v. Otorgada el 1º de julio de 1841).

¹⁵² Ver una detallada relación en: Venta de terreno y rancho: D. Juan José Brado como albacea de la parda libre María Gavina Arias a la sociedad africana de la Nación Loango (cit.).

producidas con la intervención necesaria del Agente Fiscal de lo Civil y aprobadas por el Juzgado de 1^a. Instancia¹⁵³.

También los escribanos solían requerir la presentación de la autorización judicial pertinente, cuando el inmueble, inicialmente en condominio, devenía, por fallecimiento de los condóminos, en propiedad de una sola persona. Fue el caso de la parda libre Norberta Denis copropietaria, por vía sucesoria materna, de “un terreno en los suburbios de esta Ciudad”, en el que había edificado una casita, donde “por mucho tiempo” vivió con sus hermanas mayores de edad las pardas libres Magdalena y Eulalia a quienes les había costado “su mantención”, “sus gastos de enfermedad y sus entierros, y funerales”. Entendía que el haber de éstas no podía llegar a dos mil pesos y pedía venia judicial, “previas las diligencias que crea convenientes para acreditar el líquido haber que corresponda a las hermanas”. El juez Mansilla nombró como tasador del inmueble a D. Damián Herrera. Éste lo valuó en cinco mil pesos moneda corriente por ser, en su mayor parte, anegadizo: “forma –decía– una especie de bañado, por cuya razón no puede ser cultivado sin que primero se levante a costo de gastos de consideración”. En virtud del anterior certificado, el Juez declaró que la parda “puede vender el terreno” “manifestando su conformidad el Agente Fiscal en el acto de la notificación”¹⁵⁴.

Si la herencia era vacante¹⁵⁵ las complicaciones aumentaban. A la solicitud de los acreedores de estas testamentarias, si los había, y del Ministerio Fiscal seguía la citación de los herederos, la tasación del inmueble (generalmente único bien), su venta –no necesariamente

¹⁵³ “Buenos Aires Marzo 6 de 1847 = Y vistos. De conformidad con lo expuesto por el Agente Fiscal, se aprueba en cuanto haya lugar por derecho la información producida por la morena libre Estefanía Lezica, a cuyo efecto interpone este juzgado su autoridad judicial por medio de este auto, declarándose como se declara por legítima heredera de Rosa Denis = Mansilla = Lo mandó y firmó el Señor Juez de Primera Instancia en lo Civil Doctor Don Manuel Mansilla en Buenos Aires a 6 de marzo de 1847 de que certifico = Juan Pablo Izaurralde = Escribano Público” (cit.).

¹⁵⁴ Norberta Denis solicitando permiso para vender un terreno (AGN, TC, D 20, exp. 14).

¹⁵⁵ “El conjunto de los bienes del difunto intestado, que no tiene herederos descendientes, ascendientes ni transversales ni cónyuge sobreviviente que le suceda; o que si los tiene, no se presentan ni se saben si existen. Lo que resta, después de pagadas las deudas, se aplica al fisco” (ESCRICHE, ob. cit., p. 783).

en pública almoneda—, previo informe del escribano de hipotecas, y el depósito del dinero obtenido en la Casa de Moneda. El Juez de la causa otorgaba, entonces, la escritura a favor del comprador¹⁵⁶. La falta de presentación de los interesados (herederos y acreedores) originó la subasta pública del inmueble y la declaración de ser los bienes “de la exclusiva propiedad del Estado”¹⁵⁷.

V. LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

El incumplimiento de obligaciones hipotecarias generó el seguimiento de autos ejecutivos y la subsiguiente escrituración de los inmuebles en cabeza de los acreedores¹⁵⁸.

Las escrituras solían contener resúmenes de las instancias seguidas por éstos. Comparendos verbales que otorgaban a los deudores plazos para efectivizar sus obligaciones, decretos conteniendo órdenes de embargo sobre inmuebles de propiedad del deudor, certificaciones del escribano de hipotecas para establecer órdenes de prelaciones en caso de existir otros gravámenes previos, búsqueda de compradores de los inmuebles afectados al pago, solicitudes de venta en pública subasta en caso de no encontrarlos, valuaciones por peritos especializados en distintos ramos, órdenes para practicar los remates y la finalmente deseada aparición del comprador ofreciendo, regularmente, cantidades sustancialmente inferiores a las que surgían de la tasación pero suficientes para la cancelación de las deudas. Estas ofertas, a las que las partes interesadas prestaron conformidad, originaban la aprobación del juzgado y la orden de depósito de la suma ofrecida y pagada en la

¹⁵⁶ Venta de terreno: el Sr. Juez Dr. D. Romualdo Gaete por la testamentaria de Tomás Bargas a los morenos Antonio Cavaces y su esposa María Correa (AGN, 1, 1846, f. 609 v.-611).

¹⁵⁷ Venta judicial: el Dr. D. Manuel Mansilla al moreno Antonio Piñero (AGN, 7, 1844-1847, f. 97 v.-99. Otorgada el 19 de noviembre de 1844).

¹⁵⁸ Juan Azereto acreedor de Ciriaco Antonio Lysboa se conformaba con el tenor de la escritura de venta “por ser lo mismo —decía— que ha convenido, y en consecuencia por rota, nula y cancelada en todas sus partes la relacionada escritura de obligación hipotecaria que a su favor otorgó el vendedor” (AGN, 1, 1839, f. 179 v.-181).

Casa de la Moneda, previo el otorgamiento de la competente escritura de venta¹⁵⁹.

La venta del inmueble en beneficio del acreedor podía, también, ser el medio adecuado para saldar deudas previas¹⁶⁰. En estos casos, las partes interesadas acudían al Juzgado de Primera Instancia a fin de lograr la competente autorización de venta, obviando todo procedimiento ejecutivo.

VI. EL OBJETO DEL CONTRATO

Convenir el inmueble objeto de la venta, establecer su precio, fijar las demás circunstancias del contrato y otorgar la escritura pública pertinente hacían a la perfección del contrato de compra-venta de bienes raíces¹⁶¹. El comprador que pagaba el precio se hacía acreedor a la propiedad del inmueble vendido perteneciéndole las mejoras o deterioros, aun cuando no se hubiera verificado su entrega. De ahí la importancia de establecer de la manera más inequívoca posible, a través de la ubicación y de la clase de inmueble, cuál era el objeto del contrato que se celebraba.

1. La ubicación del inmueble

Los protocolos notariales, aun dentro del mismo registro, carecen de uniformidad al respecto. Unas veces registraron la calle, el barrio

¹⁵⁹ La casa propiedad del moreno libre Manuel Tobal, situada en la calle de las Piedras N° 215 y valuada en 29.966 \$ 6 reales m/c, fue comprada por D. José Naón en 16.000 \$ m/c “con cuya oferta estaban llanos y conformes, tanto el deudor como los acreedores, según así lo manifestaron en el escrito de que se ha hecho mérito, en el que los interesados se ratificaron de mandato judicial”, se lee en la escritura de compraventa (AGN, 1, 1847, f. 431 v.-434).

¹⁶⁰ El moreno libre Francisco Díaz exponía ante el Juez Gaete que debía a D. Anacleto Llosa 968 \$ m/c. Pedía lo autorizase para la venta por 1.200 \$ “que el señor Llosa por hacerle favor se lo compraba, con más el derecho de habitarlo durante su vida” (AGN, 3, 1848, f. 160 v.-161 v.).

¹⁶¹ Ley 6, título V, Quinta Partida.

o parroquia y el cuartel¹⁶², en otras se omitía alguno de estos datos¹⁶³, en otras, en fin, la indeterminación era mayor por cuanto la escritura remitía al inmueble procedente de tal o cual testamentaria sin mayor especificación¹⁶⁴.

Se planteó, entonces, el interrogante de cuál era el elemento a elegir para determinar la ubicación del inmueble y analizar cuantitativamente la cuestión. Nos decidimos por el cuartel por cuanto algunas calles carecían de nombre¹⁶⁵ y otras lo habían cambiado¹⁶⁶. La ubicación por parroquia tampoco resultó clara por cuanto una misma parroquia era compartida por varios cuarteles.

En las ventas de terrenos los notarios, buscando una mayor definición, apelaron a distintas referencias: “inmediaciones de la Capilla de Almas”¹⁶⁷, “distante dos cuadras al sur de la Capilla de Salinas”¹⁶⁸, “de la Casa de los Santos Ejercicios tres cuadras al oeste”¹⁶⁹, “calle que

¹⁶² Barrio de la Piedad, cuartel 31, calle del Parque (Venta de medio cuarto de tierra: D. Patricio Miler a favor de la morena libre Martina Ramírez cit.).

¹⁶³ “situado en esta Ciudad en la calle de Tucumán” (Venta de terreno: Da. Serafina Cabrera al moreno esclavo Juan Echeberría cit.).

¹⁶⁴ Venta de terreno: Da. María Mercedes Coronell al moreno Antonio Martínez (AGN, 1, 1833, f. 118 v.-119).

¹⁶⁵ Cuartel 31, Parroquia de Balvanera de la Encarnación, “calle sin nombre” (Venta de terreno: Da. Romana Gaitán a María Marín: AGN, 1, 1848, f. 220 v.-221 v.); “cuartel 28 en la calle nueva inmediata a la quinta de Merlo” (Venta de terreno: Da. Remedios Peyse y otras a favor de la morena libre María Alonso: AGN, 2, 1837, f. 637-637 v.).

¹⁶⁶ La calle “de la Biblioteca” se registra en 1837 como “del Restaurador” (Venta: el moreno libre Simón Ruiz a D. Bartolo Gutiérrez: Ídem, f. 10 v.-11) y en 1851 como “General López” (Venta de terreno: María Antonia Paniagua a Da. Petrona Gómez: AGN, 3, 1851, f. 174 v.-175 v.); la calle “del Cabildo” se registra en 1845 como “de la Victoria” (Venta: Juan Raya moreno libre a D. José Egesiano: AGN, 2, 1845, f. 806 v.-807 v.); la calle del Perú se registra en 1848 como de Representantes (Venta de terreno: la morena libre Mercedes Lina Pasos a favor de Pedro Casales: cit.), la calle “de Monserrat” se registra en 1848 como “de Belgrano” (Venta: la morena libre Mónica Márquez a Da. Josefa Pinpoyo (AGN, 5, 1848, f. 566 v.-567 v.).

¹⁶⁷ Cuartel 34, calle de la Biblioteca (Venta de terreno: Da. Francisca Vivero a favor del moreno José Antonio Arana: AGN, 1, 1829-1830, f. 324-324 v. Otorgada el 29 de diciembre de 1829).

¹⁶⁸ Barrio de Monserrat (Venta: Da. Manuela y Da. Gavina [Gutiérrez] a María de los Dolores Arana y su esposo (AGN, 2, 1835, f. 32 v.-33).

¹⁶⁹ Calle de la Independencia (Venta de terreno y edificio: Juan Terrada a D. Joaquín Pico y obligación hipotecaria por éste: AGN, 1, 1838, f. 520 v.-521 v.).

dá contorno a la Plaza y Mercado de San José al Norte¹⁷⁰, de la plaza Restaurador Rosas “siete cuadras al oeste¹⁷¹, en “la calle de la Piedad, como cinco y media cuadras de la iglesia de este nombre¹⁷², “calles del Temple y Talcahuano formando ángulo de esquina al norte y este a inmediación de la fábrica de armas¹⁷³, “calle de Chile, Barrio donde se halla el Tambor de los morenos congos¹⁷⁴, “de la Plaza de Lorea cinco y media cuadras para el norte a mano izquierda¹⁷⁵, “en la cuadra que está para entrar al Hueco de doña Engracia¹⁷⁶, en las “inmediaciones del Hueco de Berois¹⁷⁷, “calle derecha del Socorro de las cinco esquinas media cuadra para el Hueco de Cabecitas¹⁷⁸, etc.

Las casas solían estar mejor determinadas cuando sus puertas se señalaban con el número correspondiente o cuando se indicaba el número contiguo a ellas¹⁷⁹.

¹⁷⁰ Venta de terreno: D. Eduardo Taylor al moreno libre Joaquín Santa Ana cit.

¹⁷¹ Barrio de Monserrat, calle del Restaurador Rosas (Venta de sitio: Catalina Argibel a D. José Gómez de Olivera: cit.).

¹⁷² Venta de terreno: D. Pablo Illescas a Gertrudis Medrano (AGN, 2, 1831, f. 32-32 v.).

¹⁷³ Cuartel 17, Parroquia de San Nicolás (Venta de terreno: Francisca Cano a D. Tomás Bactard: cit.).

¹⁷⁴ Venta: María Ortega morena libre al de igual clase Francisco Díaz Vélez (AGN, 5, 1835-1837, f. 81-81 v. Otorgada el 3 de octubre de 1836).

¹⁷⁵ Cuartel 28, calle del Paraná (Venta de sitio y rancho: Da. Inés Martínez a favor de la morena libre Vicenta Esquibel: AGN, 6, 1830, f. 437-437 v.).

¹⁷⁶ Barrio de San Nicolás (Venta de sitio: Da. Francisca Pérez al moreno Andrés Baudrix: AGN, 4, 1830, f. 59 v.-60).

¹⁷⁷ Calle de la Independencia (Venta de sitio: Da. Faustina Berois a Manuel Piedrabuena: AGN, 4, 1833-1834, f. 26 v. Otorgada el 13 de febrero de 1834).

¹⁷⁸ Barrio de la Recoleta (Venta de terreno: Da. Mariana Narbaja de Romero a la parda libre Cesaria Anchoris: AGN, 6, 1847, f. 220 v.-222).

¹⁷⁹ “calle de la Catedral señalada con los números 277” (Venta de casa: D. José Bares a la morena libre Eugenia Pombo: Ídem, f. 271-272 v.), “calle de Chacabuco número 170” (Venta de casa: María Castro a Da. Dominga Rivero: AGN, 1, 1839, f. 560-561), “calle de Venezuela número 189” (Venta de casa: Encarnación Ponce a D. Mariano Ximeno: AGN, 1, 1843, f. 55-56 v.), “calle de la Libertad número 240” (Venta de casa: el moreno Antonio Rolón y Crosa a D. José María Ezcurra: AGN, 1, 1845, f. 351-352 v.), “calle de Garantías señalada en puerta con el número 127” (Venta: el moreno Antonio Ortiz Basualdo a Da. Encarnación Corvera: AGN, 1, 1846, f. 460 v.-462), “calle de Charcas número 203” (Venta de casa: D. Andrés Mesa a Santos Cabral: AGN, 1, 1847, f. 736 v.-737 v.), “calle de Salta señalada su puerta con el número 69” (Venta de casa: Antonio Lezica a Da. Rosalía Estévez: AGN, 1, 1848, f. 527 v.-528).

En el 21,99% de los casos (248 sobre 1.128) no fue posible determinar la ubicación de los inmuebles en los cuarteles de la Ciudad. De los 880 casos en los que fue establecida (78,01%) advertimos que el cuartel 25 [Montserrat/Concepción] reunió 141 inmuebles, 16,02%, el 34 [Balvanera de la Encarnación/Monserrat] 136 sitios, 15,45% y el 24 [Balvanera de la Encarnación/Concepción] 135, 15,34%. Le siguen a la distancia los cuarteles 28 [La Piedad/Santa Lucía] (49 supuestos: 5,57%) y 22 [Concepción/Monserrat] (42 casos: 4,77%). El cuartel 31 [Balvanera de la Encarnación] reunió 32 inmuebles sobre 880 (3,64%). En tanto que los cuarteles 8 [Concepción/San Pedro Telmo], 20 [Concepción/Monserrat], 21 [Concepción], 23 [Montserrat], 26 [Montserrat/Concepción], 29 [Balvanera de la Encarnación/la Piedad/ el Pilar] y 36 [Balvanera de la Encarnación/Concepción/Monserrat] reunieron algo más de una veintena cada uno, conforme la distribución presentada en el cuadro siguiente. Una ínfima representación tuvieron los cuarteles 9, 14, 16, 27, 30, 35, 46 y 52 donde la cantidad de inmuebles sumó algo más de una decena. Ascendió sólo a un dígito el número de inmuebles ubicados en los cuarteles 1, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 32, 33, 41, 47, 50 y 54.

Centrándonos en los barrios o parroquias, Monserrat, Balvanera de la Encarnación y Concepción son los que reunieron mayor cantidad de inmuebles comprados o vendidos por afroporteños.

v), "calle Monserrat contigua al número 432" (Venta de casa: Rosa Careaga a Da. Catalina Mendado: AGN, 1, 1852, f. 56-57 v.).

Cuadro N° 7
Distribución por cuarteles

Cuarteles	Reg 1	Reg 2	Reg 3	Reg 4	Reg 5	Reg 6	Reg 7	Reg 8	Total
N° 1 Socorro	2	1	0	0	0	0	0	0	3
N° 5 Concepción	0	4	0	0	0	1	0	0	5
N° 6 Concep/ S. Telmo	2	4	0	2	0	0	0	0	8
N° 7 Concep/ S. Telmo	0	2	0	0	1	0	0	0	3
N° 8 Concep/ S. Telmo	1	5	0	7	6	1	2	1	23
N° 9 Concepción	1	4	3	5	1	0	0	2	16
N° 10 Concep/ Monserrat	0	1	0	0	0	0	0	0	1
N° 12 S. Nicolás	0	0	0	1	0	0	0	0	1
N° 13 S. Nicolás	0	0	0	0	1	3	2	0	6
N° 14 Socorro	3	1	1	0	3	2	3	0	13
N° 15 Socorro	1	3	0	1	2	1	0	0	8
N° 16 Socorro	4	3	1	0	0	1	1	0	10
N° 17 S. Nicolás	3	0	0	2	0	1	3	0	9
N° 18 S. Nicolás	2	1	0	0	1	0	1	0	5
N° 19 Monserrat	2	2	0	0	2	1	1	0	8
N° 20 Concep/ Monserrat	4	5	2	3	2	5	1	0	22
N° 21 Concepción	5	10	3	0	0	1	0	5	24
N° 22 Concep/ Monserrat	1	18	15	1	1	3	0	3	42
N° 23 Monserrat	1	10	2	10	1	1	1	0	26
N° 24 Balv/Concepción	8	40	23	9	9	37	6	3	135
N° 25 Mons/Concepción	34	28	22	16	13	14	9	5	141
N° 26 Mons/Concepción	1	6	1	4	5	2	2	2	23
N° 27 La Piedad/ Sta Lucía	5	7	4	2	0	1	0	0	19
N° 28 La Piedad/ Sta. Lucía	15	15	2	1	3	3	5	5	49
N° 29 Balv/Piedad/Pilar	10	3	2	1	0	0	7	0	23

N° 30 Pilar/Mon-serrat/Balv	3	8	0	0	0	2	0	0	13
N° 31 Balvanera	10	5	4	3	5	3	1	1	32
N° 32 La Piedad	1	0	2	0	0	0	0	0	3
N° 33	0	1	1	0	0	0	0	0	2
N° 34 Balva/Mon-serrat	19	47	26	16	3	5	11	9	136
N° 35 Concep-ción/Balv	0	0	0	0	2	8	0	1	11
N° 36 Balv/Concep/Mons	0	22	1	2	1	0	0	0	26
N° 41	0	0	0	0	0	0	1	0	1
N° 46 Balvanera	2	3	4	1	1	5	0	1	17
N° 47 Pilar	0	0	0	0	1	0	0	0	1
N° 50	0	0	0	0	0	0	1	0	1
N° 52 Balvanera	0	6	1	0	0	5	0	0	12
N° 54 Balvanera	0	0	0	0	0	1	1	0	2
No indican	29	73	17	43	23	22	12	29	248
Total	169	338	137	130	87	129	71	67	

2. Clases de inmuebles

Una primera distinción saltó de inmediato: las casas de un lado y los terrenos o sitios de otro. Las primeras representaron sólo el 13,21% del conjunto. La importancia de las casas se pudo deducir, algunas veces, de la utilización por parte del notario del diminutivo “casita”. A veces explicaron cómo estaban compuestas: “una media agua de azotea, con sala y dormitorio, y un pozo de balde”¹⁸⁰, “de una salita de material y techo de teja”¹⁸¹; “de puerta a la calle, con zaguán, sala, aposento, cocina y lugar preciso con el primer patio cerrado todo de pared y enladrillado”¹⁸²; “una sala de azotea con ventana y reja a la calle

¹⁸⁰ Escritura de venta de medio cuarto de tierra y una media agua: Da. Josefa Gutiérrez al moreno libre Francisco Lairel (AGN, 7, 1836-1837, f. 7 v.-8 v. Otorgada el 13 de enero de 1837).

¹⁸¹ Venta de casa: D. Manuel Cipriano Ochoa a José Zavalia (AGN, 4, 1833-1834, f. 38-38 v. Otorgada el 1° de marzo de 1834).

¹⁸² Venta de casita: D. Matías Rodríguez al moreno Antonio Alcaraz (AGN, 4, 1841, f. 35-36 v.).

con naranjos, higueras y cuanto el terreno encierre”¹⁸³; “consta de dos ranchos de paja y dos piezas de material y techos págicos, con ventanas y algunos árboles”¹⁸⁴; “de tres piezas de azotea, cocina, lugar preciso y pozo de balde”¹⁸⁵. Como veremos a continuación no había demasiadas diferencias entre las descritas como “casas” o “casitas” y los que se definían, simplemente, como “terrenos edificados o poblados”.

Tratándose de terrenos, aunque en un 48,14% de los casos (543 escrituras) sólo se habló de “terrenos o sitios” sin otra indicación¹⁸⁶ o precisando algún detalle, al parecer, de menor importancia¹⁸⁷, solía, también, distinguirse según que aquéllos fueran baldíos¹⁸⁸, sin edificios o despoblados¹⁸⁹ o edificados¹⁹⁰ o poblados y, en este último caso, describirse en qué consistía la edificación o población que comprendía: “un terreno y ranchos”¹⁹¹, “un terreno con cuatro piezas de ranchos edificados de quincha y paredes de adobe”¹⁹², “un terreno y ranchos”

¹⁸³ Venta de casa: Da. Juana Fontes de Álvarez a la parda Marcelina Entrena (AGN, 8, 1842-1843, f. 11 v.-12 v. Otorgada el 31 de enero de 1842).

¹⁸⁴ Venta de casa: Joaquina Reynoso a D. Tomás Ashbijis (¿?) (AGN, 4, 1846, f. 266-267 v.).

¹⁸⁵ Venta de casa: D. Juan Reynoso al moreno libre Antonio Crosa (AGN, 6, 1834, f. 303-304).

¹⁸⁶ Venta de terreno: D. Francisco Elías a la morena Luisa Castellano (AGN, 1, 1833, f. 37 v.-38), Ídem: Da. Xaviera Burgos a la morena libre Rosa Fretes (AGN, 1, 1834, f. 154-154 v.), Ídem: Da. Manuela Villaroel a la morena libre María Albina Bazarte (AGN, 1, 1839, f. 707 v.-708 v.), etc.

¹⁸⁷ “con pared a la calle” (Da. Serafina Cabrera al moreno esclavo Juan Echeberria cit.).

¹⁸⁸ “un terreno baldío” (Venta de terreno: la morena libre Catalina Gutiérrez a favor de D. Blas Escobar: AGN, 1, 1829-1830, f. 427 v.-428. Otorgada el 27 de marzo de 1830).

¹⁸⁹ “un terreno despoblado” (Venta de un terreno: D. Patricio Miler a favor del moreno libre José Peralta cit.), “un terreno despoblado con cercos de pita” (Ídem: Águeda Zamora a favor de Da. Tomasa Morales: AGN, 1, 1847, f. 174-175), etc.

¹⁹⁰ “un terreno y lo en él edificado” (Venta de terreno: Tadea Ballejos al moreno libre Rafael Grigo: AGN, 1, 1832, f. 272 v.-273), Ídem, Francisca Bregue a favor de Francisco Caro y Taylor y otra (AGN, 1, 1846, f. 33 v.-34 v.).

¹⁹¹ Venta de terreno: D. Apolinario Patrón a Juan Granel (AGN, 1, 1835, f. 95-95 v.), Ídem: Pascuala Chaparro a Joaquina Pueyrredón: cit.).

¹⁹² Venta: Pablo Olivera moreno libre a favor de Da. Carmen Sarmiento (AGN, 7, 1844-1847, f. 69-70. Otorgada el 26 de junio de 1845).

“con un pozo de balde”¹⁹³, “ranchos, pozo de balde y árboles”¹⁹⁴, “con dos ranchos, pozo de balde y cercado de pared”¹⁹⁵, “con un rancho de adobe crudo y la arboleda y plantío que contiene”¹⁹⁶, “con el plantío que contiene”¹⁹⁷, “cercado de pared con los árboles frutales que en él se encuentran”¹⁹⁸, etc.

Si la venta comprendía la edificación y parte de ésta se asentaba en otro terreno, solía prevenirse la obligación del comprador de retirar lo edificado al terreno de su pertenencia¹⁹⁹.

No faltaron casos en que lo edificado se compartió por mitades –en propiedad y usufructo– con el vecino lindero²⁰⁰ o que el vendedor se reservó el derecho de propiedad²⁰¹ o el de usufructo²⁰² sobre algún elemento constitutivo de la población o que el vendedor retuvo, durante su vida, la posesión del inmueble vendido, sin pagar arrendamiento alguno pero con expresa prohibición de subalquilarlo. La necesidad de

¹⁹³ Venta de terreno: Joaquina Agote a D. Valerio Sánchez (cit.).

¹⁹⁴ Venta de terreno: Manuel Garsalum a la morena María García (AGN, 1, 1831, f. 353 v.-354), Ídem: Lucía Ramírez a Da. Mercedes Larrica: cit.)

¹⁹⁵ Venta: José León Pérez a Da. Mercedes Pereira (AGN, 2, 1838, f. 649-650).

¹⁹⁶ Venta de terreno: Da. Luisa García al moreno libre Antonio Ponce (AGN, 1, 1846, f. 367-368 v.).

¹⁹⁷ Venta de terreno: Antonio de la Patria a D. Damián Herrera (AGN, 1, 1844, f. 13 v.-14 v.).

¹⁹⁸ Venta de terreno: Francisca Cano a D. Tomás Bactard (cit.).

¹⁹⁹ Don José Antonio Reynoso vendía a los morenos libres Juan Bautista Wright y su mujer María Mercedes Bázquez un terreno “con los tres ranchos edificados que en sí contiene”. “Y es prevención –aclaraba– que si alguno de los ranchos estuviese en el terreno que me reservo para mí será de cuenta del comprador el retirarlo a su pertenencia” (cit.).

²⁰⁰ “con inclusión de la mitad del pozo de balde que queda en la línea divisoria del costado del sur” (Venta: Da. María Antonia Fernández a Antonio Benavidez: AGN, 2, 1839, f. 486 v.-488).

²⁰¹ “y se previene que en este terreno hay un olivo que no se comprende en esta venta, el cual corresponde al compareciente y sus herederos” (Venta: D. Domingo Adalid Rodríguez a favor del moreno libre Juan Belén cit.).

²⁰² “Y conteniéndose en el mencionado terreno otro ranchito más y la cocina” “me reservo el exclusivo uso del primero” “con la prevención de vivir en él durante mis días, pudiendo usar igualmente que yo de la cocina el presente comprador” (Venta de sitio: Manuela Bautista a Francisco Fernández (AGN, 4, 1831-1832, f. 212 v.-213), “reservándose la vendedora para sí aquella pieza y el uso de la cocina” (Venta: María Ortega morena libre al de igual clase Francisco Díaz Vélez: cit.).

la parte compradora de vender y/o edificar en el terreno cuya posesión se retenía, generó la obligación de los poseedores de “desalojarlo inmediatamente y en el acto que la” compradora “les proporcione en la casa habitación de ésta una pieza para vivir los comparecientes durante sus días sin pagar arrendamiento alguno, pues como es muy fácil el comprenderse el interés que han tenido los otorgantes al vender y deshacerse del prenotado terreno, ha sido el de asegurar al mismo tiempo un asilo donde pasar el resto de sus años, sin la obligación de pagar ningún alquiler”²⁰³.

También solía prevenirse el derecho del comprador de cargar sobre las paredes medianeras, remitiendo a convenios previos celebrados con el vecino lindero²⁰⁴.

Una manera menos común de identificar el objeto fue señalando las medidas del inmueble: “medio cuarto”, “un cuarto”, “dos cuartos”, “tres cuartos”, etc.

Cuadro N° 8
El objeto de las compraventas

Objeto del Contrato	Reg 1	Reg 2	Reg 3	Reg 4	Reg 5	Reg 6	Reg 7	Reg 8	Total
Casas	29	47	17	13	16	11	10	6	149
Cuartos ó piezas	2	2	3	0	1	0	0	2	10
Terrenos ó sitios [sin otra indicación]	64	145	85	64	29	81	32	43	543
Baldíos, sin edificio ó despoblados	5	48	1	2	6	2	2	0	66
Terrenos edificados ó poblados	47	79	21	24	28	21	24	10	254
Un cuarto de tierra	1	4	2	7	2	5	2	1	24
Medio cuarto de tierra	20	10	5	19	4	7	1	5	71

²⁰³ Venta: los morenos Juan Buceta y Joaquina Dagarre a Da. María Silva (AGN, 5, 1851, f. 687 v.-689 v.).

²⁰⁴ Venta de sitio: D. Juan A. Parodi y su esposa al moreno Manuel Espeleta (cit.).

Tres cuartos de tierra	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Dos cuartos de tierra	0	3	1	0	0	0	0	0	4
2 ½ varas de tierra	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Casa-quintas	0	0	1	0	1	2	0	0	4
Total	169	338	137	130	87	129	71	67	1128

VII. LA FORMA DE PAGO

En abrumadora cantidad las operaciones de compraventa se formalizaron al contado (1.068 sobre 1.128, 94,68 %), lo que hace insostenible, por lo menos en el período en estudio, la posibilidad planteada por Rosal a la que ya nos hemos referido²⁰⁵.

Cuadro N° 9
Formas de pago

Formas	Reg 1	Reg 2	Reg 3	Reg 4	Reg 5	Reg 6	Reg 7	Reg 8	Total
Contado	160	327	129	123	83	116	67	63	1068
A plazos	9	11	8	7	4	13	4	4	60
Total	169	338	137	130	87	129	71	67	1128

Como se desprende del detalle contenido en el cuadro siguiente, en las operaciones concretadas a plazo, los afroporteños generalmente actuaron como compradores (49 sobre 60, 81,67%).

Cuadro N° 10
Los participantes en las operaciones a plazos

A plazos	Reg 1	Reg 2	Reg 3	Reg 4	Reg 5	Reg 6	Reg 7	Reg 8	Total
Como compradores	8	9	6	7	3	9	3	4	49
Como vendedores	1	2	2	0	1	4	1	0	11
Total	9	11	8	7	4	13	4	4	60

²⁰⁵ Ver nota.

Cuando la operación era a plazo se establecía el período de tiempo dentro del cual debía efectivizarse el pago del resto adeudado fijándose, en el entretanto, hipoteca especial sobre el inmueble a favor del acreedor. La misma lo facultaba para, en caso de incumplimiento, dirigir su acción contra el mismo inmueble. Los deudores, por su parte, al tiempo de constituir la hipoteca, consentían en ser apremiados “por todo rigor legal, vía breve y ejecutiva, y satisfacer los gastos y costas de la cobranza” cuya liquidación deferían en la relación jurada presentada por el acreedor²⁰⁶. El tiempo comenzaba a contarse desde el día del otorgamiento de la escritura. Este apremio sufrió, por ejemplo, Francisco Díaz Vélez por la deuda contraída con María Manuela Ortega, resultante de la compra de una casita, en la suma de 1700 pesos, efectuada en 1832. La misma fue de difícil y lenta cancelación. Ortega se quejaba de que de nada le servían “las pequeñas porciones recibidas”, en tanto que Díaz Vélez sostenía “que no podía pagar más de las que fue dando”. Corría 1835 y el monto adeudado (capital e intereses ascendía a 547 pesos). A él se sumaban 148 \$ “valor de la pieza y cocina” que la acreedora poseía en el interior de la casa y que no podía “usar por las diferencias y continuos choques y que según lo acordado en caso de venderla es preferido él, por lo que” se hacía necesario conocer su opción. Después de sucesivas entregas, cuando la deuda ascendía a 268 pesos y medio, pagaderos por mitades en dos cuotas mensuales, la acreedora pidió se librara mandamiento de ejecución y embargo. El expediente concluyó en octubre de 1836 con la cancelación total de lo adeudado²⁰⁷.

²⁰⁶ Venta de sitio y rancho: D. Tomás Perdomo a favor del moreno Ignacio de los Santos (AGN, 6, 1831, f. 49 v.-50 v.).

²⁰⁷ Exp. cit.

El pago de la deuda podía hacerse de una vez²⁰⁸ o en sucesivas cuotas²⁰⁹. De la obligación contraída se tomaba razón en el Registro de Hipotecas de la Ciudad. Sólo excepcionalmente se aseguraba la deuda mediante documento simple, con el que se conformaba el otorgante “por la confianza que tiene en que su pago será puntual”²¹⁰.

Suponiendo la solvencia del deudor, no se preveía, a veces, el cobro de intereses manteniendo, empero, la hipoteca especial sobre el inmueble²¹¹. En otras se estipulaban sólo en el caso de que el deudor no pagase dentro del plazo convenido²¹². En otras, en fin, se fijaban sin depender del hecho del cumplimiento²¹³.

²⁰⁸ La vendedora recibió del comprador 400 \$ m/c. Éste debía pagar los 200 \$ restantes en el periodo de tres meses a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura (Venta de terreno: Da. Tadea Ballejos al moreno libre Rafael Grigo: cit.). El vendedor recibió 2.000 \$, los 900 \$ restantes, la compradora “los abonará en el término de un año” “sin interés alguno, hipotecando el mismo terreno y rancho que por este instrumento se ha vendido” (Venta de terreno y ranchos: Luis Aldecosea a María del Carmen Lobato y obligación por ésta a favor de aquél: AGN, 3, 1849, f. 3-4 v.).

²⁰⁹ El vendedor recibió del comprador 500 \$ m/c. Éste se obligaba a pagar los 1.500 \$ restantes “entregando 500 \$ cada tres meses” (Venta de sitio: el pardo libre Eugenio Reyes a D. Fortunato Gilly y obligación por éste: AGN, 1, 1835, f. 368-369).

²¹⁰ Venta: D. Pantaleón Fuentes a favor del moreno libre Francisco Medrano (AGN, 7, 1836-1837, f. 9 v.-10. Otorgada el 19 de enero de 1837).

²¹¹ El vendedor recibió al contado 1.400 \$. Los 500 \$ restantes, el comprador los abonaría “dando 50 \$ mensuales” “hasta completar la deuda y sin rédito alguno” (Venta de casa: D. Domingo Vera al moreno Domingo Baldepases, y obligación por éste a aquél: AGN, 1, 1837, f. 69 v.-70 v.), el vendedor recibió al contado 5.000 \$ m/c. El comprador pagaría los 2.000 \$ restantes entregando “1.000 \$ cada seis meses sin interés alguno” (Venta de casa: D. Pedro Fernández al moreno libre Antonio Neyro y obligación hipotecaria por éste: AGN, 1, 1841, f. 423 v.-424 v.), el vendedor recibió de contado 800 \$ m/c, los 1.200 restantes los percibiría “dentro del término de seis meses” “bajo hipoteca del mismo terreno y ranchos” (Venta de terreno: Da. Saturnina Estéves y D. Francisco Monteros, hijo, al moreno libre Felipe Brown: AGN, 2, 1842, f. 227-228), etc.

²¹² “Y lo restante lo completará en el término de cuatro meses de la fecha, sin interés alguno y si cumplido el plazo no hubiera pagado la deuda se le cobrará el 2 % mensual hasta la cancelación total (Venta de terreno: Da. Serafina Cabrera al moreno esclavo Juan Echeverría: cit.).

²¹³ El vendedor recibió 6.000 \$ m/c. Los 2.000 restantes los recibiría a los seis meses “desde el día de la fecha, con calidad de poder redimir antes si le conviene al deudor, y abonando entretanto el interés del 2% mensual, pagadero al fin de cada mes” (Venta de terreno y rancho: D. Pantaleón Luna a Gaspar del Sar y obligación por éste a aquél: AGN, 1, 1844, f. 642 v.-644 v.). El vendedor recibió 150 \$ m/c restando 350 \$

El interés regularmente pactado se elevaba al 2% mensual. Sin embargo, registramos casos en que el interés ascendía sólo al 1%²¹⁴, al 1½ %²¹⁵ o al 1¾ %²¹⁶ mensual.

La deuda podía contraerse con el vendedor del inmueble, como regularmente ocurría, o con un tercero prestamista del dinero que servía para la adquisición²¹⁷, o con ambos²¹⁸.

En ocasiones, las operaciones a plazo postergaban la escritura a favor del deudor hasta que éste efectivizase totalmente la deuda, otorgando el acreedor, en el entretanto, sucesivos documentos particulares de cancelación de la misma. Muertas ambas partes sin cumplir el ven-

los que pagaría el comprador a los “cuatro meses contados desde la fecha, al interés del 2% mensual (Venta: D. Pascual Simone al moreno Pedro Moreno y obligación éste por aquél: AGN, 2, 1835, f. 11-12). El vendedor recibió 250 \$, debiendo el comprador “satisfacer los otros 250 \$ a los cuatro años de esta fecha al interés del 2 % mensual pagadero al vencimiento de cada mes y con hipoteca especial del mismo terreno” (Venta: el Dr. D. Mariano Martínez al moreno José Antonio Dantas y obligación de éste a aquél: AGN, 2, 1838, f. 96 v.-97 v.), etc.

²¹⁴ El precio de compra ascendía a 1.400 \$ m/c. La morena entregó en el acto de escriturar 1.000 \$. Los 400 \$ restantes los pagaría “a los 10 meses al interés del 1% mensual e hipotecando el mismo terreno” (Venta de sitio: Da. Luisa Moyano a favor de la morena libre María Rosa Suárez: AGN, 2, 1837, f. 315 v. 316 v.).

²¹⁵ El precio pactado era de 11.300 \$, 6.300 pagó al contado “quedando obligado el comprador a entregar el resto al término de un año, pagando el interés del 1½ %, y de éstos entregará seis meses al fin del presente mes, y después mensualmente los intereses que a cada uno corresponda hasta el fin del año estipulado con el resto del principal” (Venta: D. Antonio Fernández al moreno libre Manuel Tobar: AGN, 5, 1842-1843, f. 49 v.-50 v. Otorgada el 5 de abril de 1842), etc.

²¹⁶ Venta: Da. Catalina Cabral al moreno Antonio Chorroarín (AGN, 5, 1835-1837, f. 2-2 v. Otorgada el 6 de enero de 1837).

²¹⁷ Los cónyuges Manuel Suárez y su mujer María, morenos libres, contrajeron una deuda de 1.000 \$ m/c con D. José Marzano para adquirir una casa. El término de pago era de un año “contado desde el día de la fecha, o antes si les conviniese, al interés del 2 % mensual (AGN, 1, 1840, f. 98 v.-100).

²¹⁸ El moreno libre Francisco Parejas compró un terreno a Da. Mercedes Undiano por 2.500 \$ m/c. Al tiempo de escriturar entregó 1.000 \$ y para el completo de la deuda se obligó a pagar “100 \$ al fin de cada mes hasta cubrir la suma adeudada, sin que en este tiempo le corra interés alguno” constituyendo hipoteca sobre el terreno. Para efectivizar esta compra el moreno había recibido de la morena libre María Madera la cantidad de 2.000 \$ m/c. El término en que debía cancelar esta deuda era “luego inmediatamente que se lo permitan sus circunstancias, abonándole en el interin 40 \$ todos los meses por vía de interés”. El mismo terreno garantizaba el pago de esta deuda (AGN, 1, 1847, f. 946-947).

dedor con la obligación de escriturar, las herederas de éste concurrieron ante el notario otorgando escritura ratificatoria de la venta en beneficio de la heredera del comprador²¹⁹.

La cuestión podía complicarse cuando el vendedor moría *ab intestato* y los herederos, llamados por los periódicos, no concurrían. En este caso, correspondía al Juez de la causa otorgar la escritura pertinente a favor del comprador en cabeza de quien, por haber cancelado la deuda, se había consumado la venta²²⁰.

No faltaron casos en que la muerte de la vendedora sin otorgar la competente escritura, generó la presentación de la parte compradora ante los jueces civiles de Primera Instancia solicitando se recibiese información de testigos tendiente a probar que la deuda había sido cancelada y pidiendo, previa vista del Agente Fiscal, se autorizase el otorgamiento de la escritura pertinente²²¹.

Sin perjuicio de constituir la hipoteca, solía, también, pactarse la permanencia del vendedor en el inmueble, “sin pagar cosa alguna”,

²¹⁹ El finado D. Cipriano José Peyse vendió dos porciones de terreno al moreno Pablo Castell “con la calidad de deber abonarle los 500 \$ en que se hizo la venta, dando mensualmente una cantidad que estipularon y concluido su pago se obligó” [el vendedor] “a otorgar a favor del comprador la respectiva escritura”. Pero como ambos hubieren fallecido las herederas de Peyses “ratifican el contrato de venta celebrado por su Señor Padre”, por haber recibido éste “los 500 \$ de su valor, según consta de los documentos particulares que conserva en su poder” Catalina Castel, hija y heredera del moreno (Venta: Da. Remedios Peyse y otras a la morena libre Catalina Castel: AGN, 2, 1848, f. 350 v.-351).

²²⁰ “Buenos Aires abril 28 de 1851 = Y vistos mediante la conformidad del Agente Fiscal de lo Civil, otórguese a favor de Pascuala Caballero la respectiva escritura de venta y adjudicación del terreno que se menciona en el precedente pedimento del esposo de aquélla ... = Mansilla (Venta: el Sr. Dr. D. Manuel Mansilla a Pascuala Caballero: AGN, 5, 1851, f. 293-294).

²²¹ “24 de Febrero de 1851. Autos y vistos: de conformidad con el Agente Fiscal de lo Civil se aprueba en cuanto haya lugar por derecho la información producida por Hipólito de los Santos. En su consecuencia se declara por de su propiedad el terreno que en este expediente se expresa sobre todo lo que y para su validación interpone el Juzgado la autoridad que ejerce. Déñese al interesado los testimonios que pidiere. Satisfechas las costas archívese el expediente. Mansilla” (Hipólita de los Santos produciendo información: AGN, TC, S 39, exp. 13).

hasta que el comprador saldase la deuda contraída²²² o por el período de tiempo expresamente pactado²²³.

No faltaron casos de operaciones mixtas pactadas parte en dinero y parte en el valor de un inmueble que el comprador entregaba al vendedor otorgando escritura de transferencia en la misma fecha²²⁴ o de negocios en que el precio de venta pactado servía para cancelar deudas asistenciales contraídas o por contraerse por el vendedor en beneficio del comprador²²⁵.

VIII. CONCLUSIONES

- La compraventa de inmuebles fue, después de la manumisión, el principal acto jurídico otorgado por los afroporteños en el período en estudio. Esto expresa la clara tendencia de esta raza, observada por otros autores, de ser propietarios de bienes raíces.
- El registro anual de las escrituras fue bastante regular destacando 1841 con 86 instrumentos de compraventa.

²²² Venta de casa: D. Teodoro Cabral a la morena libre María Bernarda Giles (AGN, 7, 1832, f. 107-107 v.).

²²³ El moreno libre Cayetano Cuello vendía a D. Ramón Oliden un cuarto de tierra con un rancho edificado en él por la suma de 11.000 \$ moneda corriente. 6.000 recibía a dinero de contado y los 5.000 restantes “quedan afectos e hipotecados sobre el mismo terreno y rancho vendido, debiendo el vendedor vivir por el tiempo de un año en dicho rancho y terreno sin pagar alquiler alguno, motivo por el que tampoco el comprador le pagará réditos de los 5.000 pesos” (AGN, 8, 1848, f. 83 v.-84 v.).

²²⁴ El 16 de julio de 1851, la morena libre María Eugenia Lezica vendía a D. Juan Bonova un terreno con su edificio “calle de México, cuartel 25, parroquia de Monserrat”, de 17 ½ varas de frente al norte y 39 ¼ de fondo, en la cantidad de 16.500 \$ m/c.: 8.000 \$ los recibía en el acto de la escrituración y el resto “en el valor de una casa que el comprador le ha entregado y otorgado escritura de transferencia en esta misma fecha” (AGN, 6, 1851, f. 245-246). En igual fecha, el mismo D. Juan vendía a la misma morena un terreno y ranchos, calle de Lorea, parroquia de Monserrat, de 8 ½ varas de frente al oeste y 40 de fondo en la suma de 8.500 \$ m/c (Ídem, f. 246-247 v.).

²²⁵ El moreno libre Juan Suárez vendía a D. José María de la O un terreno en 5.000 \$ “de que se dá por recibido en los alimentos y asistencias que le ha suministrado el comprador en más de cinco años y los que ha de suministrarle durante sus días hasta sepultar su cadáver” (AGN, 7, 1850-1851, f. 125-126. Otorgada el 19 de octubre de 1851).

- La legislación castellana que regulaba la institución tuvo, en los distintos aspectos, plena vigencia.
- La presencia de personas físicas superó con exceso a la de las distintas sociedades o naciones africanas a pesar del creciente número de éstas en la década de 1840, según lo expuesto por Andrews.
- En el conjunto, la participación masculina fue superior a la femenina. Sin embargo esta última, tratándose de ventas, fue superior a la primera.
- Los afroporteños, como compradores o vendedores, interactuaron, primordialmente, con los blancos.
- Los afroporteños participantes regularmente eran de condición libre y absolutamente analfabetos.
- En los protocolos notamos, nuevamente, al tiempo de definir la calidad del partícipe, la sustitución del término “negro” por el de “moreno” y una notable diferencia entre ambos y la presencia de pardos. Esta sobre-representación de los morenos, advertida también en los demás actos notariales otorgados por los afros, surge de respetar la terminología utilizada en los mismos protocolos, sin juzgar de su veracidad; ello parecería responder al proceso de blanqueamiento artificial de las personas llevado a cabo por los notarios porteños.
- Acudían al protocolo provistos generalmente del documento con el que acreditaban la propiedad del inmueble y, desde el 16 de septiembre de 1840, del informe que los reconocía como decididos o netos federales, adictos a la Santa Causa de la Federación y de la ilustre persona de nuestro Ilustre Restaurador de las Leyes.
- Aunque generalmente los inmuebles les pertenecían por compra, de manera menos común registramos otros modos de acceso al patrimonio: por legado, por herencia, por donación, por cesión y traspaso, etc.
- Conforme a la legislación castellana, las mujeres casadas necesitaban la venia marital. La ausencia del marido, sin mediar poder otorgado en forma, se suplía con la venia judicial.
- Los menores de edad lo hacían representados por sus padres o guardadores. Éstos debían exponer ante el Juez de Primera Instancia las razones por las cuales deseaban desprenderse de los bienes pertenecientes a los menores de edad. Los jueces, evaluados los

motivos, concedían la licencia pertinente, previa vista del Ministerio de Menores.

- Las escrituras contienen sustanciosas referencias a los procedimientos judiciales seguidos en caso de ventas de inmuebles pertenecientes a sucesiones en curso (testamentarias o *ab intestato*, algunas veces vacantes) o a ventas resultantes de acciones ejecutivas iniciadas por los acreedores de los titulares de los inmuebles.
- Los inmuebles objeto del contrato estaban ubicados, primordialmente en los cuarteles 25, 34 y 24. Entre las jurisdicciones parroquiales sobresalieron Monserrat, Balvanera de la Encarnación y Concepción.
- Los notarios, tratando de lograr una mayor determinación en la ubicación del inmueble, solían añadir, al definir el objeto del contrato, algunas referencias específicas.
- Si bien se vendían casas y terrenos, la venta de las primeras a favor de o pertenecientes a afroporteños representó sólo el 13,21 % del total de las operaciones inmobiliarias registradas en el período.
- En el caso de los terrenos solía señalarse su condición de baldío o de poblado y, en este caso, describirse la cosa o cosas comprendidas en la población o edificación.
- Las operaciones se formalizaban, casi siempre, a dinero de contado. Los escribanos no dejaban constancia de dónde procedía el dinero entregado en las transacciones. De algunos testimonios judiciales surge claramente que se trataba de peculios ahorrados. El préstamo podía ser otra forma de obtención de los fondos. En esta materia, los protocolos ofrecen datos insuficientes ya que no todo préstamo se materializaba otorgando una escritura, siendo el documento privado o la entrega indocumentada formas utilizadas con suma frecuencia. Aun en los préstamos registrados, los notarios solían silenciar los motivos que impulsaban a los prestatarios. Naturalmente, también puede pensarse en otras fuentes más excepcionales, por ejemplo regalos y donaciones.
- En las escasas operaciones a plazos se asentaba el período de tiempo en que el deudor debía cancelar la deuda fijándose, en el entretanto, hipoteca especial sobre el inmueble a favor del acreedor y, de convenirse, el interés pactado. Éste ascendía, regular pero no necesariamente, al 2% mensual.

IX. APÉNDICE DOCUMENTAL

I. [Licencia de venta] (AGN, 5, 1849, f. 714 v.-715).

“¡Viva la Confederación Argentina!
¡Mueran los salvajes unitarios!
Buenos Aires Octubre 27 de / 849
Año 40 de la Libertad, 34 de la Independencia
Y 20 de la Confederación Argentina

Señor Provisor y Gobernador del Obispado

Fray Antonio Tubias del Orden de Predicadores de Santo Domingo en esta Ciudad, Capellán actual de la Cofradía de Menores del Santísimo Rosario establecida en dicho Convento, y asimismo Capellán y Patrono de la capellanía u obra pía que se relata y menciona en los documentos que originales y en f 11 útiles con la solemnidad debida acompaño, ante Su Señoría con el respeto que es debido y en la forma que más haya lugar parezco y digo: Que la pequeña casita que se menciona y sirve de fundo de la capellanía citada se encuentra extremadamente deteriorada sin que nada produzca, y he acordado con los Vocales de la dicha Cofradía de Menores del Santísimo Rosario el que se venda el enunciado raíz para con su producido acudir a las reparaciones que demanda el estado ruinado de otra finca perteneciente a la misma Cofradía sita en la calle de Belgrano y consta consignado este acuerdo al folio 59 del Libro de este Título, con la calidad de que dicha Cofradía queda en el deber de mandar celebrar anualmente todas las misas que hasta hoy se han celebrado por la intención de la finada morena libre Dominga Antonia Alcántara fundadora de la prenotada capellanía, en su consecuencia ocurro a la rectitud de V.S. en unión del Mayordomo de la Cofradía del Rosario para que tenga la dignación de otorgarnos la competente venia para poder vender y enajenar el mencionado terreno y resto de edificio bajo la calidad que se ha explicado por la cual se salva todo su efecto, y no quede ilusoria la voluntad y disposición de la fundadora.

Por lo tanto:

A V.S. pedimos y suplicamos que habiéndonos por presentados con los recaudos adjuntos se sirva adherirse a nuestro pedido que esperamos se sirva decretar por ser justicia etc.

Fr. Antonio Tubias [firma]
A ruego del Mayordomo
Tomás Pintos [firma]
Sec. 2^o”

“Buenos Aires Octubre 31 de 1849

Fr. Antonio Tubias presente la licencia que ha obtenido de su prelado para hacer esta solicitud y fecho se proveerá. García [firma]”

“Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor doctor Miguel García Dignidad de Presbítero en el Senado del Clero, Provisor y Vicario General en Buenos Aires a 31 de octubre de 1849. Bonifacio Truanes”

[Notificación a Tubias]

[Notificación al Mayordomo]

“M.R.P. Rector y Prior Fr. Olegario del Rosario Correa

El que suscribe, habiendo acordado en Junta General, vender una finca perteneciente a la Cofradía de Menores del Santísimo Rosario, de la que es Patrono como actual Capellán de dicha Cofradía, y debiendo ocurrir a la Curia Eclesiástica para allanar las dificultades que en dicha venta puede haber, pero necesitando antes el beneplácito de V.P.M. Rda. Por tanto:

A V.P.M. Rda. Pide y suplica se digne concederle el competente permiso para hacer su solicitud.

Fray Antonino Tubias [firma]

Convento de Predicadores de S. Pedro Telmo de Buenos Aires. Octubre 5 de 1849”

“Como lo pide.

Fray Olegario del Rosario Correa [firma]
Prior”

¡Viva la Confederación Argentina!
¡Mueran los salvajes unitarios!
Buenos Aires Noviembre 5 de 1849
Año 40 de la Libertad, 34 de la Independencia
Y 20 de la Confederación Argentina

Señor Provisor y Gobernador del Obispado:

Fray Antonino Fulias en el expediente que tengo iniciado en el carácter de Capellán de la Cofradía de Menores del Santísimo Rosario, relativamente a la venta de un terreno y restos de edificio, ante V.S. digo: que siendo indispensable la venia de mi Superior para poder comparecer ante Su Señoría, la he solicitado, y habiéndola obtenido la acompaño original con la solemnidad debida, y ruego a V.S. se digne ordenar se agregue a las diligencias obradas sobre el enunciado particular decretando al mismo tiempo la licencia para vender que tengo solicitada. Por tanto a V.S. pido y suplico que habiéndome por presentado con el recaudo adjunto se sirva decretar de conformidad a lo que dejo pedido, pues es justicia etc.

Fr. Antonino Tubias” [firma]

“Buenos Aires Noviembre 5 de 1849.
Concédese la licencia que solicita

García” [firma]

[Notificación a Tubias y a Romero]

II [Acreditación de la calidad de federal] (AGN, 6, 1841, f. 268 v.-270).

“¡Viva la Federación!

Buenos Aires Julio 31 de 841

Año 32 de la Libertad, 26 de la Independencia

y 12 de la Confederación Argentina

Señor Juez de Primera Instancia:

María Antonia Ortiz morena libre y viuda de Pedro García ante VS. por el modo y forma conveniente digo que en la calle de Zeballos tengo y poseo un terreno que fue comprado por mi finado marido y hoy me pertenece por su muerte sin dejar heredero alguno forzoso y porque el gravamen que reconocía a favor de don Nicolás Anchorena fue cedido a mi favor según resulta incluido en la escritura que presento debidamente hoy me hallo dispuesta a proceder a su enajenación y venta del terreno y para llenar los requisitos dispuestos en las Órdenes Superiores que rigen en la materia suplico a VS. se sirva mandar por el Señor Juez de Paz de la Parroquia de Monserrat que es el de mi vecindario certifique a continuación sobre mi calidad de federal conocida adicta a la persona de Nuestro Ilustre Restaurador de las Leyes certificando igualmente y si VS. hubiese a bien mandarlo por evitar los gastos que no me permite mi pobre condición y la cortedad del valor del terreno, en orden al fallecimiento de mi marido sin dejar herederos algunos forzoso. Por tanto:

A VS. suplico se sirva habiéndome por presentada mandar se expidan los certificados que solicito en justicia etc.

Ferreyra [firma]

A ruego de la parte
Narciso del Castillo [firma]”

“Buenos Aires 31 de julio de 1841

En todo como lo pide. Campana [firma]”

“Lo mandó y firmó el Señor Juez de Primera Instancia en lo Civil doctor don Cayetano Campana en Buenos Aires a 31 de julio de 1841 de que doy fe. Marcos Leonardo Agrelo [firma]”.

“En seguida notifiqué a María Antonia Ortiz y firmó a su ruego el testigo que suscribe. Doy fe

Narciso del Castillo [firma] Agrelo [firma]”

“En el mismo día le entregué este escrito original a la interesada para su conclusión al Señor Juez de Paz. Y lo anoto. Agrelo [firma]”.

“Juzgado de Paz de Monserrat

¡Viva la Federación!

El infraescrito Juez de Paz certifica que la morena suplicante Antonia Ortiz no se halla comprendida en el Superior Decreto de 16 de Setiembre de 1840. Buenos Aires 31 de julio de 1841.

Manuel Casal García [firma]”

“Buenos Aires Agosto 1° de 1841

Por lo que resulta del anterior informe se faculta a Antonia Ortiz para la venta de la casa que expresa, agregándose a la Escritura la presente solicitud para la debida constancia. Campana [firma]”

“Lo mandó y firmó el Señor Juez de Primera Instancia en lo Civil doctor don Cayetano Campana en Buenos Aires a 1° de Agosto de 1841 de que doy fe. Marcos Leonardo Agrelo [firma]

“En seguida notifiqué a María Antonia Ortiz y firmó a su ruego el testigo que suscribe. Doy fe.

Miguel Rivas [firma] Agrelo [firma]”

“En Buenos Aires a 13 de Agosto de dicho año se personó en el Juzgado la morena libre María Antonia Ortiz, y por ante mí el Escribano dijo: Que al exigir de mí el Actuario la extensión de la Escritura de Venta a favor de doña Martina Perea en 2.500 pesos moneda corriente, le había contestado no poder otorgarla porque habiendo muerto su marido el moreno también libre Pedro García intestado, era preciso que S.S. fuera de esto instruido para que con intervención del Agente Fiscal de lo Civil, proveyese lo conveniente por si el Estado tenía algo que percibir en los bienes quedados por muerte del citado moreno. Su Señoría ordenó fuese citado el Agente Fiscal, y esto se verificó en el acto, luego que se presentó en el Juzgado, y se enteró de los documentos y presente acta, la morena hizo entrar a doña Josefa Ortiz y a la compradora [doña Martina Perea], y dijo que a la primera le debía 500 pesos y a la segunda 300, con los que, y con los ahorros de sus conchavos que ganaba sirviendo al señor don Nicolás de Anchorena había ido construyendo la media agüita que se hallaba en el terreno, y en ésta tenía sólo su marido 50 pesos únicos que dio porque no tenía más ni podía ganarlo por ser habitualmente enfermo, y todo esto aparecía de los documentos que tenía presentados y acreditaban la propiedad de la finca que trataba de vender. Además tenía pagado el entierro del finado su marido y cubiertos los gastos de su enfermedad; por consiguiente era visto que su marido nada tenía sobre la casita. La compradora y doña Josefa confirmaron el relato de María [Antonia], y el Agente Fiscal manifestó no tener por su parte inconveniente en que el Juzgado acordase la venia a María Antonia para la venta de la casita lo que Ss. así mandó, firmando esta acta en prueba con el que supo de los comparecientes de que doy fe.

Campana [firma] Cárcova [firma]

María Josefa Castelloti y Ortiz [firma]

Ante mí

Marcos Leonardo Agrelo [firma]
Escribano Público y del Número”