

# **LA ENFITEUSIS EN TUCUMAN**

**Por Abelardo Levaggi**

## **RESUMEN**

Tucumán fue una de las provincias argentinas donde la enfiteusis fue aplicada en el siglo XIX a la tierra pública. La experiencia fue breve, porque se prefirió la venta. Este trabajo expone el marco legal de la institución y algunos casos de su aplicación.

## **PALABRAS CLAVE**

TIERRA PÚBLICA – ENFITEUSIS – PROPIEDAD

# THE EMPHYTEUSIS IN TUCUMAN

By **Abelardo Levaggi**

## RESUMEN

Tucuman was one of the argentine provinces where the emphyteusis was applied during the 19th century to the public land. The experience was short, because it was preferred the sale. This work expose the legal frame of the institution and some cases of its application.

## KEYWORDS

PUBLIC LAND – EMPHYTEUSIS - OWNERSHIP

## LA ENFITEUSIS EN TUCUMAN

Por Abelardo Levaggi\*

Uno de los mayores problemas que se presentaron a los gobernantes provinciales y nacionales del siglo XIX fue el destino que debía darse a la tierra pública, "patriolenga" como se decía al principio: si donarla a título de premio, venderla, arrendarla o concederla en enfiteusis, o aplicar dos o más soluciones de modo simultáneo.

Aparentemente, ausente de Tucumán en la época hispánica, la primera vez que la provincia adoptó la enfiteusis habría sido por decisión del Cabildo, en el acuerdo del 7 de enero de 1819<sup>1</sup>. Se refería a "los muchos sitios que se han dado por los ayuntamientos como pertenecientes a las tablas y ejidos de la Ciudad y resultando aquí un no pequeño perjuicio al público en razón de que a la vuelta de pocos años quedará la ciudad sin los terrenos necesarios para el desempeño de los objetos de su instituto".

Resolvieron, pues, los capitulares: "que desde hoy para adelante no se dé en merced terreno alguno de los pertenecientes a la Ciudad, fijándose el arbitrio de que puedan tomarse en enfiteuta (*sic*) con la pensión que se les designe en señal del dominio directo que reside en la Ciudad, a saber, por un solar abonarán dos pesos anuales y por medio uno, aumentándose gradualmente la pensión, según el número que se pide; sobre el seguro que menos de un medio solar, no podrá darse, reservándose el Cabildo la facultad de reconocer los progresos que puedan haber en las enfiteutas (*sic*) cada diez años para aumentar la pensión según la calidad y circunstancias". Con un testimonio del acta, solicitaron la aprobación de la "Supremacía del Estado"<sup>2</sup>. Desde el siglo XVIII, el Cabildo de Córdoba concedía tierras de su propiedad en enfiteusis, renovable ilimitadamente<sup>3</sup>.

Se desconoce, por falta de datos, qué características, entre las varias posibles, tuvo esta primera experiencia tucumana. Cabe destacar que tanto las de Córdoba como la de Tucumán fueron anteriores a la bonaerense, establecida en 1822.

---

\* Investigador superior del CONICET, investigador permanente del Instituto Gioja, profesor titular consulto de Historia del Derecho Argentino de la Facultad de Derecho (UBA), director de la revista "Iushistoria".

<sup>1</sup> Las Partidas, entonces vigentes, la definían: "pleito o postura sobre cosa raíz dada a censo señalado, para en toda su vida de aquel que la recibe, o de sus herederos (o según se aviene) por cada año, y tal pleito como éste, debe ser hecho con placer de ambas las partes, y por escrito, y puestas en él todas las conveniencias que hay, porque de otra manera no valdría" (V.8.28). Con otras palabras, la definición sería el derecho de usufructuar a perpetuidad o por largo tiempo un inmueble (*dominium utile*), con la posibilidad de transferir el derecho, mediante el pago de un canon al titular de la nuda propiedad (dueño directo), como reconocimiento de su señorío. Suponía la división del dominio, una parte del cual quedaba en el señor y la otra era adquirida por el enfiteuta.

<sup>2</sup> *Documentos tucumanos. Actas del Cabildo*, II, 139-140.

<sup>3</sup> Véase GRENÓN (1931) y LUQUE COLOMBRES (1958).

No obstante lo resuelto por el Cabildo, éste siguió otorgando mercedes de chacras y baldíos, en premio por servicios prestados, "recomendadas por Su Excelencia"<sup>4</sup>, y además lo hizo, directamente, el gobernador, a favor de militares<sup>5</sup>. También hubo alguna venta, como la de La Ramada, en el departamento de Chiquiligasta<sup>6</sup>.

Así fue, hasta que una ley de la Representación Provincial, del 14 de julio de 1829, prohibió la enajenación "por venta o donación" de todas las propiedades públicas, en sintonía con la ley dictada por el Congreso General Constituyente el 16 de febrero de 1826. Las tierras suburbanas y rurales se darían en enfiteusis por diez años al dos por ciento de canon anual sobre su valor. Como la dación en enfiteusis respondía a lo dispuesto por la ley nacional del 20 de mayo de 1826 y decreto nacional del 27 de junio de 1826, que habían sujetado a ese régimen las tierras de propiedad fiscal, los enfiteutas quedaban supeditados a "las alteraciones que las autoridades nacionales tuvieren a bien hacer a la presente ley", en cuyo caso podía darse por concluido el contrato<sup>7</sup>.

El 9 de octubre siguiente el Gobierno expidió un decreto, "fijando el orden en que deben hacerse las solicitudes de las tierras de propiedad pública con arreglo a lo resuelto por la Honorable Junta"<sup>8</sup>.

Interés en el fomento de la agricultura puso de manifiesto el gobernador José Frías, con su ministro Eusebio Agüero, al crear, por decreto del 2 de marzo de 1831, la "Sociedad de Agricultura". La presidía el cura y vicario Dr. José Colombres y el fin declarado fue "promover todas las mejoras de que sea susceptible este ramo de industria en la Provincia de Tucumán, haciendo valer con preferencia a los principales teóricos las experiencias y observaciones prácticas más acreditadas para las mejoras así del cultivo, como de los instrumentos de labranza"<sup>9</sup>. Aunque no mencionaba a la enfiteusis, no parece desacertado vincular ambos temas, dado el sentido tradicional del contrato, orientado a ese fin.

Un año después, otro decreto se hizo cargo de las mercedes hechas a diferentes sujetos de terrenos en el ejido de la capital, "sin más pensión que el de poblar los sitios donados con el benéfico objeto de que se cultiven los terrenos, y se aumente la población", así como del incumplimiento de la obligación, y dispuso medidas para corregir el abuso<sup>10</sup>.

<sup>4</sup> *Documentos tucumanos. Actas del Cabildo*, II, 235-236 (6/11/1820), 250 (23/1/1821), 255 (5/2/1821), 257 (17/2/1821), 258 (20/2/1821), 283-284 (18/6/1821), 285 (2/7/1821), 286 (12/7/1821), 287 (17/7/1821), 288 (23/7/1821), 289 (30/7/1821), 290 (13/8/1821) y 292 (20/8/1821).

<sup>5</sup> Ejemplo: Bernabé Aráoz, por decreto del 13/8/1821, recompensó con tierras al sargento Jacinto Alcobé (AHT, secc. Administrativa, vol. 70, fs. 337-v).

<sup>6</sup> Conf. Nota del 6/9/1828. AHT, secc. Administrativa, vol. 34, Copiador de notas del Poder Ejecutivo, fs. 240 v.-241.

<sup>7</sup> AHT, secc. Administrativa, vol. 35, fs. 165, 166 y 168 (3 copias). Véase Apéndice. La edición de las actas de la Sala de Representantes de 1829 finaliza con la del 23 de mayo. No incluye a las posteriores, entre las cuales se debió contar la correspondiente a esta ley (*Documentos tucumanos. Actas de la Sala...*, I, 435).

<sup>8</sup> El Copiador de notas del Poder Ejecutivo sólo registra la que envió al contador de Hacienda en la misma fecha, acompañándole una copia del decreto, no así éste, cuyo texto se desconoce (AHT, secc. Administrativa, vol. 37, fs. 313 v.). Por los documentos siguientes puede inferirse que el procedimiento establecido para la adjudicación de tierras era semejante al que se observaba en Buenos Aires.

<sup>9</sup> AHT, secc. Administrativa, vol. 38, fs. 183 v.-184 v.

<sup>10</sup> 4/5/1832. AHT, secc. Administrativa, vol. 41, fs. 74 v.-75. Véase Apéndice.

Amparado en la ley de 1829, José Francisco López denunció un terreno de propiedad pública en Marapa, el cual le fue concedido en enfiteusis por auto del 4 de octubre de 1830<sup>11</sup>. Al año siguiente, hizo lo propio Simón García<sup>12</sup>. Estanislao Romano, enfiteuta de una suerte de tierras vacas y desérticas al oriente de San Miguel de Tucumán, pidió en las mismas condiciones un sobrante, por el perjuicio que recibiría si se adjudicase a otro<sup>13</sup>. En 1836 Juan José García denunció un campo "realengo" en la Cañada de los Lapachos, unas ocho leguas también al oeste de la capital, a fin de obtenerlo en enfiteusis<sup>14</sup>.

Romualdo Mora denunció en 1840 media legua de tierra baldía en Los Ranchillos con el mismo fin. Tasada por los comisionados Luis de la Rosa y Antonio Juárez en veinticinco pesos, el fiscal Agustín Justo de la Vega objetó el 3 de agosto la tasación por considerarla "sobremanera módica", mas con la aclaración de que "para formar este juicio sólo se fija el fiscal en que los referidos terrenos tienen la extensión de media legua al frente y dos de fondo, que hay como se vé demasiado interés en poblarlos, y que contienen un pozo de balde que sólo él puede importar los veinticinco pesos en que han sido valuados". Pide que, con arreglo al art. 3º de la ley nacional del "27 de junio" de 1826 –en realidad, del 20 de mayo de 1826–, se nombrase "un juri compuesto de tres sujetos de los más vecinos del lugar que procedan (con citación) al justiprecio de las tierras"<sup>15</sup>.

El Gobierno nombró como jurados a Agustín García, Martín Apestey y Eusebio Madariaga. Éstos mantuvieron el justiprecio al considerar que se trataba de "el peor terreno que hay para una población medianamente cómoda". El fiscal no insistió con su queja y el gobernador, Marco M. de Avellaneda, decretó la concesión a Mora del terreno<sup>16</sup>.

Si la tierra pública experimentó en esos años la modalidad del contrato enfiteúutico, no sucedió lo mismo con la propiedad privada. Según Cristina López de Albornoz, la necesidad de tierras provocada por el aumento de la población se canalizó en ese caso a través del arrendamiento, la compra y la mediería, especialmente del primero (2003, 113 y 145).

<sup>11</sup> AHT, secc. Administrativa, vol. 36, fs. 367-369. Véase Apéndice.

<sup>12</sup> En el Copiador de notas del Poder Ejecutivo obra una del 13/6/1831, según la cual el ministro de Gobierno, Manuel Berdía, elevó al conocimiento del gobernador la solicitud de García, disponiendo su excelencia "que tomada razón en la Contaduría se hagan por ella los cobros respectivos del canon señalado por ley, y se libre a favor del censuario la escritura en forma por el escribano de Gobierno" (AHT, secc. Administrativa, vol. 37, fs. 346 v.).

<sup>13</sup> El pedido no lleva fecha, pero está entre los documentos de 1832, por lo que se supone correspondiente a este año (AHT, secc. Administrativa, vol. 40, fs. 593-594).

<sup>14</sup> El gobernador delegado, Juan Bautista Paz, decretó el 28/3/1836: "Dase la comisión en derecho necesaria al agrimensor general de la provincia para que acreditadas las calidades de baldío y realengo por medio de una información sumaria del terreno que se denuncia, proceda a su mensura y deslinde, cuya operación evacuada que sea se mandará justipreciar el terreno por los peritos que nombren el interesado y el fiscal de Hacienda". Cumplido ese trámite, dictó un nuevo decreto el 13/5/1836: "Vistas las anteriores diligencias, y resultando de ellas ser baldío, realengo y vaco el terreno denunciado por don Juan J. García, se le concede en enfiteusis todo el terreno que comprende el deslinde mensura, pagando el canon de dos pesos por ciento al año, en cuyo concepto se le expedirá el respectivo título, del que se tomará razón en la Caja, lo que hecho le dará posesión judicial el mismo agrimensor general; en caso de no poderlo verificar por sus atenciones nombrará la persona que deba hacerlo, y tasándose las costas archívese el expediente". (AHT, secc. Administrativa, vol. 45, fs. 50-55 v.)

<sup>15</sup> Rezaba el art. 3º de la ley nacional, que "el valor de las tierras será graduado en términos equitativos por un juri de cinco propietarios de los más inmediatos, en cuanto pueda ser, al que ha de justipreciarse, o de tres en caso de no haberlos en aquel número".

<sup>16</sup> Tucumán, 16/10/1840. AHT, secc. Administrativa, vol. 45, fs. 37-43.

La prohibición de enajenar tierras de propiedad pública, resuelta en 1829, quedó sin efecto en 1850, al conferirse por ley "plena y especial autorización al Poder Ejecutivo para la venta y enajenación de todos los terrenos pertenecientes al Estado". El producto de las ventas tenía un fin determinado: se asignaría "exclusivamente a la Iglesia Matriz", que estaba en construcción<sup>17</sup>. Aun cuando no se trató de una medida general, fue el punto de inflexión en la política de tierras públicas. A partir de entonces se abandonó la enfiteusis para ser reemplazada por la venta.

## APENDICE

### *Ley de la Representación Provincial de Tucumán del 14 de julio de 1829*

Art. 1º Queda prohibida la enajenación por venta o donación de las propiedades públicas, tanto urbanas como suburbanas o rurales.

2º Se ordenará por el Gobierno la mensura y justipreciación de todas las propiedades de la provincia.

3º Las tierras de propiedad pública tanto suburbanas como rurales se darán en enfiteusis por el término de diez años.

4º El enfiteuta pagará el dos por ciento anual sobre el valor de las propiedades por el término designado en el artículo anterior.

5º El enfiteuta estará sujeto a las alteraciones que las autoridades nacionales tuvieron a bien hacer a la presente ley, en cuyo caso podrá terminar su contrata<sup>18</sup>.

### *Decreto tucumano del 4 de mayo de 1832 sobre ejidos*

Informado el Gobierno del repartimiento que se ha hecho de los ejidos de esta ciudad entre diferentes sujetos a quienes se han dado por partes en merced, y sin más pensión que el de poblar los sitios donados con el benéfico objeto de que se cultiven los terrenos, y se aumente la población, y habiendo el abuso de los agraciados extraviado el destino, y la estipulación establecida a este respecto, ha variado por consiguiente la naturaleza del negocio por no haberse llenado las calidades inherentes, y en su virtud el Gobierno ha acordado y decreta lo siguiente:

[1º] Todo individuo, sin distinción de personas, existente en esta ciudad, y su jurisdicción, que tenga derecho, por cualquier título, a los sitios que se confirieron puramente en merced, y sin más pensión que la de poblar, deberá, en el preciso término de dos meses, poblarlo cuando menos con zanja, palo a pique, o rama, formando cerca en todo él.

2º Los que se hallen fuera de la provincia, deberán hacer otro tanto en el perentorio término de cuatro meses.

<sup>17</sup> 8/4/1850. Impreso en AHT, secc. Administrativa, vol. 70, fs. 130.

<sup>18</sup> AHT, sección Administrativa, vol. 35, fs. 165, 166 y 168 (3 ejemplares).

3º Los unos y otros, a quienes se dio por merced y gracia puramente sitios en los ejidos de esta ciudad, que no cumplieren con lo prevenido en los arts. 1º y 2º, dentro de los términos designados, perderán su derecho, y volverán a la propiedad de la ciudad.

4º Todo el que quiera poblar en cualquiera de los modos que refiere el art. 1º lo hará con anuencia e intervención del agrimensor general de la Provincia.

5º El agrimensor en este caso señalará la ubicación y planta del sitio donado con arreglo a la resolución expedida a este respecto, para no perjudicar el aspecto público, y los derechos particulares.

6º Se publicará este decreto en forma de bando, fijándose ejemplares en los lugares de estilo para que llegue a noticia de todos<sup>19</sup>.

*Pedido en enfiteusis de los terrenos de Marapa, Tucumán, de propiedad indígena, por José Francisco López, el 4 de octubre de 1830*

[367] Sea notorio a todos los que la presente vieren cómo habiéndose presentado don José Francisco López del departamento de Trancas ante el excelentísimo gobernador de esta capital denunciando como de propiedad del Estado los terrenos del pueblo de los Marapas reputándolos como vacos a causa de la deserción de los indios y por lo mismo solicitando, que previa mensura y tasación de ellos, se le den a enfiteusis con arreglo a la ley provincial y vigente en ella: se proveyó el decreto del tenor siguiente = Tucumán, agosto dos de mil ochocientos treinta = Por presentado, procédase a la mensura y justipreciación del terreno denunciado, comisionándose al comisario principal don José Miguel Villagra y hecho devuélvase para las ulteriores diligencias = López = Berdía = Y no habiendo tenido efecto esta comisión por enfermedad del comisionado, proveyó su excelencia en la persona de don José Antonio Garrocho, quien acompañado de testigos y con las formalidades debidas practicó la mensura bajo de los linderos que conocen los indios corresponde al pueblo de Marapa y resultaron tres leguas de sur a norte y dos leguas de Naciente a Poniente el que entre el comisionado y don Celedonio Gutiérrez nombrado por la parte lo tasaron en la cantidad de trescientos pesos en atención a que mucha parte del terreno es montuoso e inservible = [Auto] Tucumán, septiembre diez de mil ochocientos treinta = Previa la fianza correspondiente extiéndase por el escribano de Gobierno la escritura expresándose en ella que se da a enfiteusis el terreno deslindado con exclusión de los que hoy ocupan los indios, cuya posesión y goces quedan garantidos, lo que se hará saber por el juez del departamento = López = Carranza = El excelentísimo señor gobernador y capitán general de la provincia don Javier López lo proveyó, mandó y firmó el auto que antecede en el día de su fecha = Ante mí Pedro Gregorio Méndez escribano público y de Gobierno = Y habiendo sido notificado al solicitante el auto anterior dio por fiador de la cantidad que anualmente debe abonar del canon correspondiente al valor de la tasación del terreno deslindado en la persona de don Felipe López quien aceptó la fianza en forma = A continuación [368] ordenó su excelencia pasase el expediente al señor ministro contador de Hacienda a efecto de que informase con

arreglo a la ley de enfiteusis de la provincia y la produjo del tenor siguiente = Señor gobernador intendente = La ley de enfiteusis se sancionó el catorce de julio del año próximo pasado y se puso en cumplimiento por el Poder Ejecutivo en el día veinte del mismo mes y año. El artículo segundo de ella se contrae a que el Gobierno ordene la mensura y justipreciación de todas las propiedades públicas de la provincia. El tercero es de que se den por el término de diez años; el cuarto de que el enfiteuta pague el dos por ciento anual sobre el valor de ellas por el término designado; y el quinto se reduce a que el enfiteuta esté sujeto a las alteraciones que las autoridades nacionales tuvieren a bien hacer a la presente ley, en cuyo caso finaliza su contrata. Éstas son las bases sobre que debe estribar la acción del interesado para aplicársele la finca solicitada y el Gobierno se servirá disponer lo que estime más conforme. Contaduría principal de Ejército y Hacienda [v.] del Estado. Tucumán, septiembre treinta de mil ochocientos treinta = José Manuel Terán = El cual informe visto que fue por su excelencia mandó se extendiese la escritura tomándose razón de ella en la Contaduría de Hacienda. Y para la seguridad del interesado se le da la presente bajo de las calidades prefijadas en el auto inserto, y de pagar el canon anual del dos por ciento que previene la ley de enfiteusis provincial con sujeción a las condiciones en ella prescriptas. En cuya virtud el fiador don Felipe López impuesto de la anterior escritura dijo que la aceptaba y aceptó en legal forma, por la que constituyéndose fiador y llano pagador de don José Francisco López se obligaba en toda forma de derecho a satisfacer y pagar por él el cargo que se le hiciere, por las obligaciones a que como principal se ha constituido en caso de que aquél no lo verifique, por lo que ambos principal y fiador se obligan con todas las renunciaciones legales. Y el excelentísimo señor gobernador y capitán general don Javier López an[369]te quien se gira este instrumento, para su mayor validación y firmeza interpuso e interpone su superior autoridad judicial en cuanto puede y de derecho debe, ordenando se franquee a la parte los testimonios que pidiere para guarda de su derecho y lo firmó con el fiador en esta ciudad de Tucumán a cuatro días del mes de octubre de mil ochocientos treinta = Javier López = Ante mí Pedro Gregorio Méndez escribano público y de Gobierno<sup>20</sup>.

## FUENTES

- Archivo Histórico de Tucumán (AHT), sección Administrativa, vols. 34, 35, 37, 40, 41, 45, 70 y 71.
- CÁRCANO, M. A. (1917) *Evolución histórica del régimen de la tierra pública. 1810-1916*. 3ª ed., Buenos Aires, Eudeba, 1972.
- Documentos tucumanos. Actas del Cabildo*. Prólogo y notas de Manuel Lizondo Borda, Tucumán, Universidad Nacional de Tucumán, Instituto de Historia, Lingüística y Folklore, 1939-1940, 2 vols.
- Documentos tucumanos. Actas de la Sala de Representantes*. Edición dirigida y anotada por Alfredo Coviello, Tucumán, Universidad Nacional de Tucumán, Instituto de Historia, Lingüística y Folklore, 1938-1939, 2 vols.

<sup>19</sup> AHT, secc. Administrativa, vol. 41, fs. 74 v.-75.

<sup>20</sup> AHT, secc. Administrativa, vol. 36, fs. 367-369.

- GRENÓN, P. (1931) *El libro de egidos*. Archivo de Gobierno. Documentos históricos compilados por el P. ... Sección Geográfica, Córdoba, 1931.
- LÓPEZ de ALBORNOZ, C. (2003) *Los dueños de la tierra. Economía, sociedad y poder en Tucumán, 1770-1820*. Tucumán, Universidad Nacional de Tucumán, Instituto de Historia y Pensamiento Argentinos, 2003.
- LUQUE COLOMBRES, C. A. (1958) "Los ejidos de Córdoba y la enfiteusis", *Revista del Instituto de Historia del Derecho*, 9, Buenos Aires, 1958, 97-114. Incluido en *Orígenes históricos de la propiedad urbana de Córdoba (Siglos XVI y XVII)*. Córdoba, Universidad Nacional de Córdoba, Instituto de Estudios Americanistas "Doctor Enrique Martínez Paz", 1980.