

Del campo común al condominio y del condominio a la propiedad individual. Normativas y prácticas en Santiago del Estero (Argentina), 1850-1920

Des communs à la copropriété et de la copropriété à la propriété individuelle.

Normes et pratiques à Santiago del Estero (Argentine), 1850-1920

From common lands to condominium and from condominium to private property: Regulations and practices in Santiago del Estero (Argentina), 1850-1920

Pamela Alejandra Cacciavillani y Judith Farberman



Edición electrónica

URL: <http://journals.openedition.org/rhj/2695>

DOI: 10.4000/rhj.2695

ISSN: 0719-4153

Editor

ACTO Editores Ltda

Referencia electrónica

Pamela Alejandra Cacciavillani y Judith Farberman, « Del campo común al condominio y del condominio a la propiedad individual. Normativas y prácticas en Santiago del Estero (Argentina), 1850-1920 », *Revista Historia y Justicia* [En línea], 13 | 2019, Publicado el 16 noviembre 2019, consultado el 18 noviembre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/rhj/2695> ; DOI : 10.4000/rhj.2695

Este documento fue generado automáticamente el 18 noviembre 2019.

Revista Historia y Justicia

Del campo común al condominio y del condominio a la propiedad individual. Normativas y prácticas en Santiago del Estero (Argentina), 1850-1920

Des communs à la copropriété et de la copropriété à la propriété individuelle.

Normes et pratiques à Santiago del Estero (Argentine), 1850-1920

From common lands to condominium and from condominium to private property: Regulations and practices in Santiago del Estero (Argentina), 1850-1920

Pamela Alejandra Cacciavillani y Judith Farberman

NOTA DEL EDITOR

Recibido: 21 de mayo de 2019 / Aceptado: 07 de octubre de 2019

Introducción

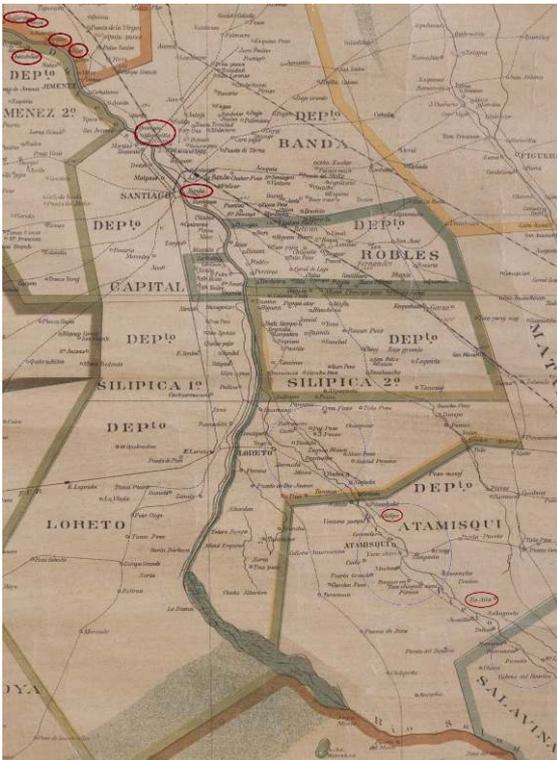
- 1 En la zona regada por el río Dulce en la provincia de Santiago del Estero se configuraron desde tiempos coloniales estancias indivisas habitualmente bautizadas con el nombre de su fundador. Algunos de estos “campos comuneros”, resultantes de la práctica de no dividir las tierras a lo largo de generaciones, devinieron en nutridas comunidades de parientes que compartían tierra, agua y monte. También otros sujetos no emparentados fueron ingresando al mancomún a través de la compra de derechos y acciones, aunque parece tratarse de un fenómeno tardío en la provincia.

- 2 Conocemos el devenir de algunas de estas estancias indivisas a través de pleitos judiciales y, sobre todo, de los expedientes de mensura que comenzaron a generarse entre fines del siglo XIX y principios del XX. Las fechas no son casuales: tales operaciones se derivaban de la necesidad de dividir la propiedad en un contexto signado simultáneamente por la valorización de los recursos, la construcción (tardía) del estado provincial y el despliegue de procesos nacionales y provinciales de codificación.
- 3 Por lo que respecta al primer punto, las *memorias descriptivas* de Alejandro Gancedo y Lorenzo Fazio (de 1885 y 1889 respectivamente) miraban con gran optimismo el futuro próximo de Santiago del Estero: constataban la valorización de las tierras, su ingreso masivo en el mercado y las potencialidades en términos de competitividad de una oferta de trabajadores baratos y abundantes. Cifrabán también los memorialistas desmesuradas esperanzas en una industria que no fue: la azucarera. Como contrapartida, otras dos actividades económicas despegaron a finales del siglo XIX, la explotación forestal y la producción finquera de los departamentos beneficiados por el riego del río Dulce. Estas actividades terminaron por desplazar a la ganadería criolla, el rubro productivo más importante del siglo XIX, y embistieron brutalmente contra el monte.
- 4 En cuanto a la construcción estatal, basta adelantar que Santiago del Estero se mantenía en la segunda mitad del siglo XIX a la zaga de los de otras provincias del interior y que desde la llamada “organización nacional” afrontaba una constante inestabilidad política y penuria financiera¹. Dos concreciones, sin embargo, resultaron de estos años formativos: la sanción y entrada de un código de procedimiento (1876) y la creación y refundación del Departamento Topográfico (en 1869 y 1875 respectivamente)². Estos “saberes de Estado” se desplegaron tanto en la legislación de la materia procesal como en la erección de una dependencia encargada de la habilitación de profesionales técnicos³.
- 5 Así que, al igual que en otras provincias argentinas, las nuevas oportunidades económicas impulsaron a los grupos dirigentes a crear las imprescindibles instituciones y normativas que aseguraran los derechos de propiedad. Vastas extensiones de tierra pública pasaron entonces a manos privadas, especialmente en la zona lindante con el Chaco, mientras que, en los departamentos del río Dulce, la valorización de la tierra dependió en buena medida de las obras públicas y privadas que extendieron la escueta red de canales existente hasta los años ochenta. La llegada del ferrocarril alentó ulteriormente las nuevas orientaciones productivas, contribuyendo a despoblar de bosques *también* a algunos departamentos del río Dulce como Jiménez y Río Hondo⁴. En este escenario, las nuevas ideas en materia de derechos reales, propagadas a partir de la codificación civil, contribuyeron a socavar la propiedad colectiva, reinterpretándola a partir de la figura del condominio y encausando su extinción mediante el proceso de división de cosas comunes. El Derecho demandaría en su empresa el auxilio del conocimiento técnico de los agrimensores profesionales, encargados de traducir y materializar en lotes las porciones alícuotas de los comuneros.
- 6 Este artículo se ocupa de la transición entre el campo común y la propiedad individual en una zona específica de Santiago del Estero, irrigada por el río Dulce, aunque nuestras conclusiones puedan extenderse también a otras regiones. Uno de los puentes que se tendió entre las dos orillas mencionadas fue la figura del condominio, una estructura formalizada jurídicamente y pronta para ser disuelta a partir de un marco jurídico

específico inserto en el Código Civil⁵. Así, mientras nuestro punto de partida se ajusta a aquella idea de Paolo Grossi según la cual la propiedad colectiva suponía cierta “garantía de supervivencia para los miembros de una comunidad plurifamiliar, la de tener un valor y una función esencialmente alimentaria, donde el contenido fundamental es un goce condicionado del bien con un indiscutido primado de lo objetivo sobre lo subjetivo”, el de llegada se interroga por los modos de instalación de una noción de dominio absoluto en las normativas y en los imaginarios de los grupos dirigentes⁶. Todo ello, como hemos reseñado, en un contexto de valorización mercantil de los recursos forestales⁷.

- 7 Como es sabido, las formas de poseer antiguas, ancladas en solidaridades de parentesco, encontraron desde fines del siglo XIX un contexto adverso, que tuvo su impacto también en el plano jurídico: de hecho, la codificación civil, al reinterpretar la propiedad colectiva (como era el caso del campo común) a partir del derecho real de condominio, encauzaba su fin a partir de la acción de división⁸. La invitación a liquidar los campos comunes no fue desoída en la provincia y a partir de 1890 fueron numerosas las solicitudes de división de condominio, por lo menos en algunos departamentos (lo que no significa que el procedimiento llegara siempre a buen puerto).
- 8 En lo sustancial, el corpus a examinar está compuesto por mensuras de los departamentos de Jiménez 2 y La Banda (Véase Mapa 1), posteriores a la sanción del código civil y a la creación del Departamento Topográfico, por lo que el vocabulario codificador, la cita de su articulado y del código de procedimientos de la provincia, así como la intervención de agrimensores habilitados, surgen una y otra vez⁹. Sin embargo, su confrontación con fuentes anteriores a 1871 deja en pie por lo menos dos dilemas, no siempre resolubles. El primero remite al empleo de la categoría de condominio para nombrar a los antiguos campos comuneros, en la medida en que diversas relaciones económicas y sociales podían quedar ocultas bajo una misma figura jurídica¹⁰. El segundo conduce al horizonte de división de la propiedad implícita en la figura del condominio. Mientras los campos comunes estaban destinados a vivir para siempre, los condominios propendían a la extinción de la comunidad a corto plazo¹¹.

Mapa 1. Provincia de Santiago del Estero



Fuente: Reid, Guillermo, *Mapa de la Provincia de Santiago del Estero*, Litografía e imprenta G. Kraft, Buenos Aires, 1886-1889. Disponible en la Biblioteca Nacional, Argentina.

- 9 Proponemos cinco posibles líneas de lectura, que buscan proyectarse más allá de la cuestión terminológica para penetrar el opaco mundo de los comuneros. En primer lugar, a partir de la síntesis de trabajos anteriores, nos ocuparemos de los campos comunes antes de la codificación. En segundo lugar, se examinará la figura del condominio como reinterpretación de la propiedad colectiva a partir del lenguaje codificador. En tercer lugar, abordaremos concretamente la cuestión de la división y de sus obstáculos prácticos mientras que, en cuarto lugar, analizaremos la impronta de la materia sucesoria en los juicios de división¹². Por último, se abordará el papel de la agrimensura y de los agrimensores, personajes de primer orden en la materialización del nuevo modelo de propiedad.

1. Estancias indivisas y campos comuneros

- 10 Como adelantamos, los campos comunes eran establecimientos rurales que permanecían indefinidamente “indivisos y por partir”. Diversas razones podían aconsejar la decisión de evadir las partijas y, ocasionalmente, se las expresa en las fuentes: impedir la fragmentación, sortear dificultades técnicas que atentaran contra la equidad del reparto (calidad del suelo, acceso al agua), ahorrar gastos sucesorios o, como dijera un testador, habilitar un “hospital en las indigencias” para los descendientes¹³. Sin embargo, quizás las cuestiones ambientales fueran las decisivas: la gestión colectiva del agua y del monte parece constante en los campos comuneros que, en Santiago del Estero, hallamos asociados a diversos sistemas ecológicos y productivos – zonas con y sin bañados en el río Dulce, agrícolas, ganaderas o mixtas; zonas serranas

más secas y casi exclusivamente ganaderas. Al igual que en otras latitudes, ciertas fuentes de agua y superficies boscosas –pasturas y zonas de recolección de frutos silvestres y maderas– eran la base de lo compartido mientras que los cercos agrícolas y el ganado eran de propiedad individual o familiar¹⁴.

- 11 En los sentidos expresados, el campo comunero era una forma de poseer que combinaba usos individuales y colectivos. Sin embargo, como lo indica la historia de algunos de ellos, quizás representara algo más que eso. Surgidas generalmente por compra en la colonia temprana, muchas de estas estancias llevaban el nombre de sus fundadores (Los Ardiles, Los Quirogas, Los Corvalanes, etc.). Algunos de estos personajes reforzaron incluso aquella intención señorial erigiendo capillas sobre las que ejercían el patronato y que podían con el tiempo devenir en parroquias o viceparroquias¹⁵. Así pues, la propiedad común excedía una racionalidad de orden técnico para abarcar también dimensiones culturales y simbólicas, en las que paisaje y comunidad de parentesco se entretrejan¹⁶.
- 12 Nada mejor para ilustrar lo dicho que evocar las palabras de don Ventura Días, uno de los tutores del campo comunero de Los Días, que se refería a su estancia como a un “terruño con apellido”¹⁷. No importaba si don Ventura era más un campesino próspero que un gran estanciero: la perpetuación del apellido trascendía al fundador de la estancia indivisa aportando su sello identitario y diferenciando su comunidad de otras como los pueblos de indios, muy vitales en la región hasta fines de la colonia¹⁸. Por contraste con aquellas corporaciones, los fundadores de los campos comunes –y luego sus descendientes– se reputaban indudablemente españoles, aunque no pertenecieran, como parece haber sido el caso en la región del Dulce, a las primeras líneas de la élite.
- 13 La misma matriz “señorial” puede advertirse en las prácticas de gobierno del campo común. Ya que los “dueños”, como se llamaban a sí mismos los compartes, “gobernaban” sobre los agregados y también sobre sus parientes más pobres. Lo que introduce otras dos cuestiones (aunque tengamos más conjeturas que certezas al respecto): las jerarquías intracomunitarias y las prácticas de gestión colectiva de los recursos. Entendemos que era el parentesco el que delimitaba la membresía y señalaba las jerarquías fundamentales. Así, la descendencia en “línea recta” del fundador generaba una indiscutible preeminencia, que se insinúa en el uso del término “dueño principal” (o “dueños principales”). Los parientes políticos, en cambio, quedaban subordinados (y quizás perdieran sus derechos en caso de viudez) y la ilegitimidad volvía cuestionables los derechos a “gobernar” los asuntos comunes.
- 14 El último escalón era el de los agregados, individuos o familias que, por caridad de los dueños o a cambio de una renta en trabajo o en especie, vivían en tierras ajenas. Como contrapartida, quienes alojaban agregados debían también responsabilizarse por su conducta, de la que *a priori* se desconfiaba¹⁹. Por supuesto que no sólo los campos comunes recibían agregados: cualquier estancia y aún los pueblos de indios necesitaban de su concurso para afrontar las actividades más demandantes del ciclo agrario. Por desgracia, poco conocemos de la relación proporcional entre dueños y agregados –existen escasos padrones de población y son sujetos que atraviesan los pleitos judiciales casi como fantasmas–, pero es seguro que ésta era muy variable regionalmente y que seguían existiendo todavía en el siglo XX.
- 15 En síntesis: los campos comunes pudieron configurar un modo de poseer alternativo que combinaba la comunidad sobre tierras, aguas y montes con la propiedad individual de ganado y rastrojos. Surgidos de las mismas prácticas de los sujetos rurales, debían su

perduración a su consistencia con determinadas formas de producir y condiciones ecológicas y técnicas²⁰. Entendemos también que los compartes se hallaban unidos por una identidad basada en el parentesco y en la convivencia, identidad que tendía a fortalecerse en ocasión de conflictos con otros propietarios o con agregados que aspiraban a dueños. Cuando ello sucedía, los compartes, generalmente representados por su tutor o “dueño principal”, se mostraban como un grupo sin fisuras que encontraba su propia legitimación en el arraigo, el parentesco, el trabajo compartido y la historia común. Sugerimos por último que, a diferencia de otras formas de propiedad indivisa –el mayorazgo o el pueblo de indios– el campo común no se hallaba regulado en una figura jurídica específica: era un emergente más de las matrices comunales que pueden reconocerse difusamente en otros aspectos de la cultura campesina santiagueña. Esto no significa que los dueños colectivos ignoraran el derecho: algunos de ellos redactaban sus testamentos para repartir sus animales y enseres entre sus hijos, los más custodiaban celosamente los títulos de la estancia y defendían sus linderos concurriendo a la justicia para validar sus derechos. En otros términos, las prácticas que habían dado origen a los campos comunes no dejaban de sustanciar ciertas ideas en materia de propiedad, aquéllas que, siguiendo a Grossi suponen una relación de los hombres con las cosas que debe comprenderse desde “un sistema de situaciones reales, fundado (...) sobre múltiples posiciones de efectividad económica sobre el bien”²¹. Considerando esta realidad de “antiguo régimen” es lícito cuestionar el uso naturalizado de la figura del condominio, utilizada a fin de acabar con la propiedad colectiva en las últimas décadas del siglo XIX y principios del XX.

2. La reinterpretación de la propiedad colectiva a partir del lenguaje codificador

- 16 No solamente los campos comuneros fueron asimilados a la figura del condominio: también los antiguos pueblos de indios coloniales, por ejemplo, quedaron comprendidos en el mismo tipo de absorción terminológica. En efecto, a fines del siglo XIX, los descendientes de los antiguos tributarios de la jurisdicción de Córdoba fueron asimilados al condómino debido a la ausencia en el lenguaje codificador, y más específicamente dentro de la nómina de derechos reales, de una categoría jurídica que contemplara su particular relación con la tierra²². De esta suerte, en una de las pocas provincias donde aquellas corporaciones coloniales habían perdurado hasta fines del siglo XIX, los efectos del abstraccionismo codificador se resolvían a partir de una interpretación analógica.
- 17 Sin embargo, en los expedientes que nos toca analizar, el uso de la figura del condominio suele coexistir con otras como “comunidad de tierras” y “campos comunes”, que remiten a situaciones reales propias de la cultura jurídica pretérita. De la misma manera, se releva el uso indistinto de los términos “comunero” y “condómino”, aplicados tanto a los presuntos titulares de derechos de propiedad de los pueblos de indios como a los de los campos comunes. ¿Respondían estos usos a “los efectos del abstraccionismo codificador” que, al no contemplar estas situaciones reales y, nuevamente, valiéndose de una interpretación analógica, extendieron el campo de aplicación del condominio también a otras configuraciones? Nos inclinamos a pensar que sí, a pesar de los orígenes diferentes –corporación colonial en un caso, “indivisión práctica” en el otro– de estas propiedades indivisas²³.

- 18 A fines del siglo XIX, la división de los condominios encontraba dos dificultades prácticas de compleja resolución. La primera derivaba de la impronta del parentesco, la transmisión hereditaria y la indivisión *sine die*, tema que retomaremos después. Habida cuenta de que algunos campos comunes superaban los dos siglos de existencia, la identificación de los “auténticos condóminos” podía ser una tarea sumamente ardua cuando no directamente imposible²⁴. La multiplicación de los pretendientes –que debían costear además los procedimientos de mensura– atrasaba a veces por décadas la división o la impedía por completo. La segunda dificultad, que también ampliaremos luego, concernía a los condóminos que ingresaban o egresaban de la comunidad a través de la compra (o venta) de derechos y acciones. Estas transacciones, que en un primer momento parecen involucrar exclusivamente a parientes, beneficiaron luego a inversores “extraños” a la comunidad, que las compraban masivamente. Con éxito dispar, estos personajes solían hacerse cargo del pago de las mensuras para procurar la división inmediata del condominio. A principios del siglo XX, esta última práctica parece haber sido bastante habitual y los nombres de los “empresarios” se repiten una y otra vez en distintos expedientes de un mismo departamento: la valorización de los bosques y la generalización de las explotaciones clandestinas intervinieron decisivamente en este proceso, incluso en departamentos distantes del epicentro del obraje forestal, como Jiménez Primero y Segundo o La Banda²⁵.

2.1. Dividir lo común mediante el empleo de la figura del condominio

- 19 Que los condominios habían nacido para morir en el corto plazo lo prueba la impronta de la división/partición como forma de extinción por antonomasia del derecho real de condominio²⁶. Dos notas definitivas predicaban la finalidad extintiva del condominio: por un lado, la fragilidad del estado de indivisión, que cede frente a la primera pretensión de dividir por parte de uno de los condóminos; por el otro, la brevedad del plazo concedido para la indivisión forzosa –un máximo de cinco años, salvo excepciones establecidas por ley–²⁷. De consecuencia, encauzar la figura de los campos comunes –o de cualquier otra propiedad colectiva– dentro de la órbita del derecho de condominio auguraba una rápida y eficaz vía disolutiva, a más de que tampoco existía dentro del Código ninguna otra categoría que regulara la gestión colectiva de la tierra²⁸.
- 20 Los juicios de división de condominios permiten apreciar y analizar cómo se materializaban las alícuotas ideales y, concomitantemente, cómo se construye el derecho de dominio en cabeza de un particular. En este sentido, los juicios apuntaban a “transformar el derecho inmaterial del condómino en una fracción material equivalente a su interés dentro de la cosa”²⁹. Su base descansaba en la acción de división o *actio comuni dividendo*, cuyo horizonte es “la extinción de un derecho real –el condominio– y el nacimiento de otro –el dominio–”³⁰. La labor de “los agrimensores”, sujetos portadores de un conocimiento técnico especializado, habilitaba la transición de lo ideal a lo material. Sin embargo, también muestran los expedientes hasta qué punto la celeridad predicada por el código era ilusoria. Por tomar un ejemplo, el juicio de división de Los Gallardos –iniciado por un grupo de condóminos en 1902– seguía su tortuoso curso en 1918³¹. Según el defensor de ausentes, no se trataba de una excepción y bien podía terminar Los Gallardos

[...] como la [estancia indivisa] de Sotelos o tantas otras, que desde hace más de veinte años vagan por los tribunales sin encontrar juez que les ponga punto final,

haciendo crear incertidumbre en que los actualmente viven, aquellos que, con derecho o sin él, de buena o mala fe, se creen dueños u otorgan poderes. Tenemos que en este juicio se ha desvanecido la calidad de comuneros de muchos de los pretendientes que se han presentado sin otro justificativo que el de decir aquí estoy yo³².

- 21 Aunque el abogado decía la verdad –más de doscientos presuntos condóminos se habían sumado a último momento al juicio de división– existían además otros espinosos conflictos internos en la comunidad, como los relativos a su administración, que eternizaban los tiempos del pleito y que bien podían terminar por dejar a los pretendientes con las manos vacías. A ello apuntaba en 1945 el procurador santiaguense Ricardo Ríos según quien,
- [...] en nuestros tribunales se han tramitado juicios de división, los que teniendo por finalidad la cesación del condominio, han terminado en la enajenación de la propiedad en remate público ejecutada por honorarios y gastos, o bien se ha enajenado el bosque que valoraba la tierra por los mismos conceptos sin que, ni en uno ni en otro caso, los condóminos hayan recibido un centavo del producido del remate³³.
- 22 En sintonía con este comentario, Ríos llegaba a comparar la situación del condómino con la del agregado. Lejos de situarse en los extremos, como gustaban de alardear los antepasados de los condóminos, dueño y agregado se hallaban en el siglo XX unidos por la vulnerabilidad de sus derechos de propiedad y, muy a menudo, también por la pobreza.
- 23 Tiempos interminables, gastos onerosos, multiplicación de pretendientes... También las cuestiones de orden técnico y ambiental que, como expusimos antes, formaban parte de la racionalidad misma del campo común intervenían dificultando la división. Agua y monte, como se explicitó ya, se encontraban en el centro de lo que se compartía y no resultaba sencillo su fraccionamiento, mucho menos en un momento de valorización del recurso forestal –punto que también menciona Ríos– y de las tierras bajo riego. Nada mejor que acudir a algunos ejemplos, que en absoluto agotan la gama de acuerdos que podía decantar de las negociaciones entre actores.
- 24 En 1898, los condóminos de Mala Cara (departamento de La Banda) decidieron repartir “los bienes por partes iguales según el valor que resulte de la tasación afectada”³⁴. Sin embargo, mantuvieron “en mancomún entre todos los herederos” el pozo de la propiedad y la acequia, aunque limitaran el uso de esta última a quienes “desearan tener acción en ella”. Los derechos y acciones habidos por herencia se adjudicarían “al heredero que mejor oferta hiciera por ellos”.
- 25 Era previsible que la división de los derechos al agua ocupara un papel central en una zona de regadío como lo era parte de La Banda a fines del siglo XIX³⁵. El arreglo, en cambio, fue diferente en Ojo de Agua, una zona mixta de Jiménez 2, tradicionalmente dedicada a una agricultura y ganadería de subsistencia. La división de aquel condominio –ejemplo sobre el que volveremos por la excepcional completitud del expediente– se hizo en tres pasos que llevaron once años. Luego de la primera mensura de 1896, se dividió en lotes el campo de cerca de 6.000 ha, graficándose el procedimiento en dos croquis, fechados en 1904 y 1906. Interesa destacar del procedimiento de división el recorte, en ambos momentos, de un sector de “mancomún general” de 127 hectáreas, cuya salvaguarda nos devuelve a las antiguas lógicas comunales. Allí, en efecto, se encontraba “el único punto de esas cercanías en que se encuentra agua a corta distancia que, aunque no sirve más que para las haciendas, es de

utilidad general". La aguada de Itima a la que se hacía referencia era nada menos que el centro de la antigua merced de Ojo de Agua. Desde allí, midiendo a los cuatro vientos, se habían definido los contornos aproximados de la estancia primitiva dos siglos atrás³⁶.

- 26 Asimismo, los bosques planteaban problemas a la hora de dividir, máxime en un momento en que habían devenido objeto del deseo de inversores locales y de otras provincias, cuando no de los condóminos más pudientes. De hecho, la proliferación de juicios de división de condominios en la provincia condujo a numerosos episodios de conflictividad interna, motivados por las "explotaciones clandestinas" de madera y leña realizadas por propios y ajenos. Por ejemplo, en el campo común de Chañarpuquio, departamento Banda, algunos condóminos habían vendido por su cuenta fracciones del bosque a diversos interesados (entre los cuales el ya mencionado Napoleón Ávalos, frustrado comprador de Los Gallardos) y ni siquiera el abogado de un grupo de propietarios consiguió suspender la explotación hasta que se completara la ya inminente división del campo³⁷. Años después, este mismo personaje enfrentaba un problema similar en El Vinalito (Jiménez 2), que procuró resolver proponiendo una administración de la "cosa común" (el bosque) que permitiera sufragar los gastos de la división³⁸. En su argumento destacaba la posibilidad de que el desmonte facilitara el fraccionamiento por dejar "el campo en condiciones de igualdad".
- 27 A esta altura, comprenderá el lector que, si las cuestiones relativas a la antigua gestión de los recursos mantenían su peso en la división toda vez que los condóminos procuraban mantener sus medios de vida tradicionales, no resultaba menos complejo determinar quiénes detentaban derechos, cómo se traducían éstos en una superficie concreta y dónde debían localizarse las parcelas. Gran parte de estas operaciones eran llevadas adelante por los agrimensores: sus actuaciones consistían en cotejar los títulos presentados por los colindantes con el terreno en cuestión y constatar la existencia de "hechos posesorios" que respaldaran el contenido de los documentos. Todo ello a la luz del derecho y de los testimonios de vecinos colindantes y terceros interesados³⁹.
- 28 En cuanto al primer ítem –que ampliaremos en el próximo apartado– recordemos que eran condóminos quienes acreditaran derechos por vía hereditaria o por compra de derechos y acciones. Esclarecido el punto de partida, el cálculo de superficie que correspondía a cada uno, al menos en algunas divisiones, se estimaba a partir de la reconstrucción retrospectiva de las partijas mediante la reconstrucción genealógica⁴⁰. De esta suerte, los candidatos a recibir parcelas mayores solían ser los más ancianos, los que tenían menos hermanos o eran acreedores de derechos y acciones simultáneamente por vía materna y paterna. O bien quienes hubieran adquirido derechos y acciones de sus parientes, fenómeno que, a la vista de los expedientes de archivo, parece relativamente reciente a fines del siglo XIX. El reparto, en suma, no partía de una base igualitaria, sino que "corregía" las distorsiones derivadas de la prolongada indivisión.
- 29 Dicho esto, cabe preguntarse hasta qué punto la división fue, en la práctica, el procedimiento habitual de extinción del condominio. Necesitaríamos de un estudio estadístico, del que todavía carecemos, para explicar un fenómeno muy dependiente de numerosas variables a considerar en cada caso: número de coherederos, antigüedad del campo común, desigualdad entre condóminos merced a la acumulación de derechos y acciones en unos pocos, entre otras. La opción de no dividir pudo haber sido frecuente, aunque invisible por la ausencia de rastros documentales. Es difícil saber, asimismo,

que ocurrió con los condominios que superaron el gran momento de la explotación forestal. Son todas cuestiones que integran nuestra agenda de investigación a futuro.

2.2. La impronta de la materia sucesoria en los expedientes judiciales de división⁴¹

- 30 La centralidad del parentesco en los condominios se advierte a primera vista en la reiteración y combinación de los mismos apellidos, sugiriendo intercambios matrimoniales intrafamiliares y con hombres o mujeres de campos vecinos. La circulación interna de derechos y acciones estrechó aún más un campo de la alianza ya muy estructurado, aunque la valorización económica de los comunales y el desembarco de inversores externos cambiarían radicalmente la situación.
- 31 Naturalmente, para acreditar la condición de condómino era necesario explicitar la proveniencia de los derechos. Sin embargo, esta condición se cumplía en muy diferente grado, sin afectar sustancialmente la venta de derechos y acciones. Por ejemplo, en 1905, un tal Pedro Pablo Días se reclamó condómino de Los Gallardos –donde no vivía– cuando supo de la división de la estancia a través del edicto publicado en el periódico. Para “estar conforme a derecho” y participar del juicio, declaró ser hijo (natural) de Francisca Días, coheredera de las ramas principales⁴². También concurrieron enteradas por la publicación dos mujeres que, recién entonces, asentaron públicamente una transacción. Doña Cipriana González le había vendido a doña Borja Paz de Achával, en fecha incierta, sus acciones y derechos en Los Ardiles y en Ojo de Agua, dos estancias indivisas cercanas entre sí, situadas en el departamento de Jiménez⁴³. Cipriana había heredado los derechos y acciones de sus extintos padres Valentín González y Justa Bisgarra. Como era habitual en estas operaciones, en las escrituras sólo se especificaba la superficie total de cada estancia y los nombres de las propiedades colindantes, así como el precio de la venta (300 pesos nacionales)⁴⁴.
- 32 Otros casos eran más dudosos. Por ejemplo, entre 1909 y 1911, el tucumano Casimiro García escribió nada menos que nueve compras de derechos y acciones en Los Gallardos. Mientras en cinco escrituras los vendedores detallaban su filiación –generalmente se trataba de grupos de hermanos– en las restantes –correspondientes a las ventas de 13 supuestos condominios– dominaba la vaguedad y sólo se aclaraba que los derechos y acciones habían sido recibidos “de sus antepasados, de lo que no presentan justificativo legal alguno”. Por supuesto, estos vendedores –todos ellos– fueron considerados impostores por los restantes condóminos, que tampoco reconocieron los derechos de Casimiro García⁴⁵.
- 33 Ya mencionamos la recurrencia a genealogías para esclarecer los derechos de los coherederos. Cuando los campos comunes eran bicentenarios, como el de Ojo de Agua, la tarea requería de varios días de labor, de la consulta a referentes ancianos y, sobre todo, del consenso de los condóminos que aportaban la información⁴⁶. De la delicada reconstrucción dependía la superficie del lote a recibir y, al menos en parte, también la localización física de los derechos y acciones, que procuraba respetar aproximadamente la tradicional localización de familias y trabajados. El agrimensor comisionado de la mensura de Ojo de Agua sintetizaba bien las dificultades de aquella tarea

La subdivisión en nueve troncos, esto es, adjudicando un lote a cada uno de los hijos de Gregoria y Ventura [hijos del fundador de la estancia a fines del siglo XVII] para que quedaran en mancomún los descendientes de éstos (...) tocaba con el

inconveniente que un solo coheredero venía a tener participación en tres, cuatro y aún más lotes por los enlaces que ha habido entre los mismos parientes de donde hubiera resultado un estado de cosas peor, sobre todo para aquellos que a toda costa querían separarse de la (...) mancomunidad delimitando en una sola porción la superficie total que resultaba a su favor en los distintos derechos y en los distintos lotes en los que venían a ser coherederos⁴⁷.

- 34 La solución finalmente encontrada consistió en la entrega de lotes que asociaban a dos o tres núcleos familiares en comunidades más pequeñas⁴⁸. Como fuera, y aunque no es improbable que la división respetara la localización original de las explotaciones, resulta casi paradójal que la disolución de un condominio deviniera en el origen de otros nuevos. Y no parece tratarse de una excepción.
- 35 Naturalmente, la impronta de la materia sucesoria también surge en remisiones expresas al código civil, en particular al artículo 2698 de derecho sucesorio⁴⁹. Creemos que la referencia a la obra de Vélez Sarsfield explica sólo en parte la impronta sucesoria, puesto que la génesis de los campos comunes radicaba en la prolongación de un estado de indivisión hereditaria⁵⁰.

3. Materializando lo “ideal”. La labor de los agrimensores en los juicios de división de campos comunes

- 36 Entre las piezas fundamentales relevadas en los extractos de títulos de los expedientes de división, se encontraban las mensuras realizadas en el pasado. Aunque algunos fundadores del campo común las habían requerido en simultaneidad con la toma de posesión, lo cierto es que los años comprendidos entre 1837 y 1839 se reiteran muy a menudo. En efecto, fue entonces que numerosos dueños individuales y colectivos dieron cumplimiento a un decreto de Deodato de Gondra, secretario del gobernador Juan Felipe Ibarra, que ordenaba la reposición de los títulos antiguos y la medición de las propiedades⁵¹. Como era previsible, el acatamiento de la disposición –cuyo objetivo priorizaba la recaudación fiscal– aumentó la conflictividad por linderos entre propietarios: la síntesis de los pleitos judiciales movilizados por aquellas mensuras primitivas también integraba el extracto de títulos.
- 37 Estas mediciones de la primera mitad del siglo XIX, al igual que las coloniales, eran encargadas a gente práctica, comisionada para realizar una tarea que podía demandar varios días y que convocaba a populosas comitivas de vecinos, compartes y agregados⁵². Luego de examinar los instrumentos de los colindantes, munidos de cuerda y brújula y ocasionalmente acompañados por baqueanos, los comisionados recorrían el terreno y plantaban mojones de quebracho en los sitios mencionados por los títulos (si los había o se habían conservado) o recordados por testigos de crédito⁵³. Aunque en el archivo de la provincia se conservan numerosas mensuras coloniales y de época ibarrista –que contienen la descripción del procedimiento, pero muy rara vez incluyen croquis o dibujos– las que nos conciernen en este apartado señalan una ruptura con aquel pasado, ruptura que viene de la mano de los procesos de construcción estatal ya someramente descritos, en sus distintos niveles.
- 38 Ya había dicho en 1863 el agrimensor y doctor en jurisprudencia Juan Segundo Fernández que las normas fijaban “la manera de hacer sensible la cosa que representa el derecho, de determinar su extensión, sus límites, de perpetuarlo (...)”⁵⁴. Sin embargo,

uno de los obstáculos más evidentes que el derecho debía afrontar era la falta de una regulación común en materia de agrimensura, que se sumaba a las escasas referencias existentes en el código civil. Una y otra cosa propiciaron la proliferación de normativa local sobre medición, mensura y deslinde y la creación de departamentos topográficos provinciales encargados de la habilitación y praxis profesional⁵⁵.

- 39 Nos hemos referido antes a la fragilidad institucional del estado santiaguense. Como en otras dimensiones, las prácticas precedieron a las leyes y la élite dirigente se hallaba francamente urgida por resolver acuciantes problemas financieros. En este sentido, Banzato y Rossi han destacado el papel que le cupo a Amadeo Jacques, nombrado Agrimensor General de la Provincia en 1856, y participante de la expedición de navegación del río Salado⁵⁶. Aquella fallida empresa, económica y científica a la vez, despertó una oleada de especulación inmobiliaria: los allegados al grupo gobernante consiguieron que se les asignaran estancias gigantescas –de no menos de treinta y de más de 100 leguas cuadradas– y el mismo Jacques tuvo su parte en el reparto⁵⁷. Desde entonces, la venta de tierras públicas, uno de los ingresos más seguros para las arcas estatales, fue crucial para los gobiernos post ibarristas.
- 40 También el cumplimiento de varios objetivos de la agenda modernizadora –delimitación definitiva de los límites provinciales, extensión de los canales de riego en los departamentos del río Dulce, apropiación de las tierras ocupadas por los indígenas allende el río Salado, tendido de ferrocarriles y conformación de colonias de inmigrantes europeos– requería del concurso de agrimensores. Sin embargo, el despliegue estatal se mantuvo errático por un buen tiempo, aunque las grandes enajenaciones –sobre todo en terrenos costeros– ya estuvieran en marcha.
- 41 Un buen ejemplo de este devenir errático es el de la accidentada historia del Departamento Topográfico provincial, que incluyó más de una baja por ley y una refundación en 1875. Tocaba a la institución confeccionar un plano catastral de la provincia, estudiar proyectos, formar planes de obra pública y reglamentar las tareas de los agrimensores⁵⁸. De hecho, el fondo de gobierno del archivo histórico provincial da cierta cuenta del dinamismo de la actividad desde 1878: seis candidatos se presentaron entre aquella fecha y 1883 para ejercer el oficio de agrimensor tras rendir un examen. Algunos de ellos habían realizado prácticas con agrimensores santiaguenses, mientras que otros provenían de otras provincias e incluso de otros países.
- 42 El código de procedimientos provincial de 1893 –todavía no hemos conseguido ubicar el primero, de 1876– reguló en su título XIX el juicio de mensura, deslinde y amojonamiento. A lo largo de los artículos 625 a 642, la actividad de los agrimensores, como también del Departamento Topográfico, también fue minuciosamente reglada, encomendando a los expertos la notificación de las operaciones a los colindantes y condóminos, presentes o ausentes, mediante circular y/ o edictos, el examen de títulos que acreditaran el dominio y/o condominio, y la confección de un acta y de una diligencia de las operaciones que incorporara eventuales protestas y observaciones de los colindantes⁵⁹. Finalmente, la labor del agrimensor debía materializarse en un plano de la propiedad mensurada, que trasladara al papel los resultados de las operaciones.
- 43 También cabía al Departamento Topográfico controlar el desempeño profesional, corriéndose traslado del acta y de la diligencia que contenía el plano para que informara “acerca de su mérito facultativo”. En el artículo 640, la ley de procedimientos establecía que, si las circunstancias lo ameritaban, el juez “oirá antes de fallar al Departamento Topográfico”⁶⁰. Y, de hecho, en las mensuras que hemos relevado, el

Departamento parece un actor de peso, que no necesariamente jugaba a favor de quien encargaba la mensura⁶¹. A la par de esta función veedora, el Departamento tenía competencia para regular los honorarios de los peritos, podía ser consultado por el juez de la causa antes de emitir su fallo y se lo comprometía en el artículo 642 a “dictar un reglamento especificando el procedimiento que han de observar los agrimensores en la ejecución de las operaciones”⁶². Por lo tanto, como puede apreciarse, ya fuera de la legislación procesal como de los expedientes de habilitación, emergían los intentos del gobierno provincial orientados a institucionalizar los saberes técnicos y profesionalizar la agrimensura. En esta dirección debe interpretarse lo normado en el artículo 642; la referencia a un plazo de 90 días demuestra el interés del gobierno por homogeneizar y normalizar las prácticas en materia de mensura.⁶³

Conclusiones

- 44 La historiografía sobre las reformas liberales, los procesos de codificación y los intentos por erradicar los modos alternativos de poseer⁶⁴ que colisionaban con las bases de un derecho de dominio de raíz decimonónica, es hoy extensa y variada. Desde la historia del derecho, la historia agraria y la social, en los últimos años se han ido desvelando las resistencias frente a los embates “modernizadores”, así como se ha profundizado el interés en avanzar más allá de las normativas para alcanzar las prácticas sociales, a menudo encubiertas por tal o cual figura jurídica⁶⁵. Aunque en la Argentina las corporaciones coloniales habían sido relativamente débiles, también allí fueron resistidos los nuevos derechos de propiedad. Como ha señalado Luis Tognetti, el nuevo orden legal no se impuso de modo homogéneo, tanto por la persistencia de las costumbres y la influencia de la vieja normativa como por las amplias potestades que las provincias mantuvieron para regular el ejercicio de la propiedad. La habilitación de los agrimensores y el control, vía Departamentos Topográficos, de su actividad era sólo una de estas potestades⁶⁶.
- 45 Sin duda, fue en el interior de la Argentina donde ciertas formas tradicionales de poseer se afincaron mejor y resistieron por más tiempo. Contamos ya con cierta producción sobre pueblos de indios, mayorazgos y campos comuneros para el noroeste argentino, citada, sólo en parte, a lo largo de este artículo⁶⁷. No es improbable que también fuera de Santiago del Estero los campos comuneros fueran englobados en la figura del condominio cuando se alentó su disolución. Sin embargo, quizás sea el nuestro el primer estudio que se ocupa de este momento transicional para estas estructuras agrarias específicas, aunque Sonia Tell, Pamela Cacciavillani y Cecilia Fandos hayan considerado con anterioridad procesos muy similares para las comunidades indígenas del siglo XIX en Córdoba y Jujuy. Se trataba, no obstante, de colectivos diversos que, por su origen, diferían sustancialmente de los campos comunes objeto de este artículo, más allá de que también se los asimilara a condominios y con el mismo propósito de extinción.
- 46 Claramente, la figura del condominio no suponía tanto una forma de poseer como un instrumento que podía arropar realidades sociales muy diferentes. Sus orígenes podían variar –surgir a partir de la compra de un terreno por parte de varias personas o, como en los casos que hemos ejemplificado, derivar de la indivisión de dicho terreno– y sus titulares ser colectivos o individuales –ya que el título original podía encontrarse a nombre del fundador que no había repartido. Pero sobre todo el condominio era una

figura pasible de ser empleada estratégicamente para satisfacer necesidades diferentes –e incluso, opuestas– entre quienes detentaban la posesión. De esta suerte, los actores que se encontraban detrás de los condominios no podían ser más disímiles: comunidades indígenas, comuneros campesinos más y menos pudientes, inversores que compraban masivamente derechos y acciones, etcétera.

- 47 Como se dijo ya, en Santiago del Estero existió una tradición de gestión colectiva del agua y de los montes, al menos hasta bien entrado el siglo XIX. En algún momento de aquella centuria, los compartes comenzaron a transferir sus derechos y acciones, aunque por mucho tiempo la circulación pudo quedar restringida a los mismos parientes. Al igual que en el caso mejor conocido de los condueñazgos mexicanos –figura que en mucho se parece a la de nuestro interés y que ha sido estudiada en detalle por varios autores– la del condominio fue utilizada instrumentalmente por actores animados por un determinado propósito⁶⁸. En Santiago del Estero –y quizás también en el resto de la Argentina– tal propósito iba en dirección opuesta al mantenimiento de las antiguas formas de poseer, justo al revés de lo estudiado para México. Esta particularidad se comprende a partir de la codificación entendida como “sistema opuesto y alternativo al derecho común” que “perseguía el fin declarado de destronarlo y sustituirlo”⁶⁹. Si tenemos en cuenta, por un lado, la pretensión abrogatoria del código y, por otro, que el derecho de condominio se encontraba inserto dentro de la propuesta de derechos reales del Código Civil de 1871, el empleo del condominio como figura transicional y disolutoria de prácticas propias del antiguo régimen emerge inexorablemente. Justamente por eso, en los condominios más numerosos, la división fue resistida. Ya que quedaba claro –las genealogías no dejaban mentir– que para numerosos condóminos división era igual a despojo.

Fuentes

Fuentes inéditas

Archivo Histórico de Santiago del Estero (AHSDE), Fondo Tribunales, Legajo 6, Expediente 84, Año 1814; Leg. 19 bis, Exp. 106, Año 1837; Leg. 262, Exp. 16, Año 1898; Leg. 697, Exp. 1, Año 1904; Leg. 1253, Exp. 12, Año 1921.
 Archivo Histórico de Santiago del Estero (AHSDE), Fondo Mensuras, Mensuras de Jiménez, Vol. 2, Exp. 1415; Mensuras de Jiménez, Vol. 4, Exp. sin número; Mensuras de Jiménez, Vol. 5, Exp. 29.
 Archivo General de la Provincia de Santiago del Estero (AGSDE), Departamento Topográfico, Expedientes 8, 13, 14, 42, 67, 78, 81.

Fuentes publicadas

- 48 Código Civil de la República Argentina.
 49 Esriche, Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Editorial Rosa y Bouret, París, 1863. 565 p.
 50 Fazio, Lorenzo, Memoria descriptiva de Santiago del Estero, Buenos Aires, Compañía Sudamericana de Billetes de Banco, 1889. 639 p.

- 51 Gancedo, Alejandro, *Memoria histórica y descriptiva de la provincia de Santiago del Estero*, Stiller y Laas, Buenos Aires, 1885. 384 p.
- 52 *Ley de Organización de los Tribunales y Código de Procedimientos en lo civil, comercial y criminal de la provincia de Santiago del Estero*, Imprenta Europea, Buenos Aires, 1893. 215 p.
- 53 Reid, Guillermo, *Mapa de la Provincia de Santiago del Estero*, Litografía e Imprenta G. Kraft, Buenos Aires, 1886 y 1889.
- 54 Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, *Fallos de la Suprema Corte de Justicia de la Nacional con relación a sus respectivas causas*, Tomo 42, Imp. de Pablo E. Coni, Buenos Aires, 1891. 445 p.

BIBLIOGRAFÍA

- Alén Lascano, Luis, *El obraje*, Centro Editor de América Latina, Buenos Aires, 1972. 114 p.
- Banzato, Guillermo & Rossi, María Cecilia, “Explorar y medir en tierra de caudillos: Amadeo Jacques en Santiago del Estero, 1856-1858”, en: Garavaglia, Juan Carlos & Gautreau, Pierre, *Mensurar la tierra, controlar el territorio. América Latina, siglos XVIII y XIX*, Rosario, Prohistoria, 2011, pp. 211-253.
- Barcos, María Fernanda; Lanteri, Sol & Marino, Daniela (Dir.), *Tierra, agua y monte. Estudios sobre derechos de propiedad en América, Europa y África, siglos XIX y XX*, Teseo, Buenos Aires, 2017. 388 p.
- Boixadós, Roxana & Farberman, Judith, “Mayorazgos, pueblos de indios y campos comuneros: la propiedad indivisa en La Rioja, siglos XVII a XIX”, *Revista de Ciencias Sociales*, n°27, Universidad Nacional de Quilmes, 2015, pp. 19-46. Disponible en: <http://www.unq.edu.ar/catalogo/357-revista-de-ciencias-sociales-n-27.php>.
- Cacciavillani, Pamela Alejandra, *De propiedad comunal a propiedad individual. El régimen jurídico de la propiedad en Córdoba, 1871-1885*, Tesis de doctorado en Derecho y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, Argentina, 2018. 265 p.
- Cacciavillani, Pamela, “De comuneros a poseedores: reflexiones en torno a la construcción de la propiedad privada en la comunidad indígena de Soto a finales del Siglo XIX”, *Revista de la Facultad de Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú*, Lima, n°82, 2019, pp. 121-148.
- Cacciavillani, Pamela, “Tierras de indios y conflictos de propiedad en Córdoba a finales del siglo XIX”, en: Duvé Thomas (Ed.), *Actas del XIX Congreso Internacional de Historia del Derecho Indiano*, vol. 1, Editorial Dikinson, Madrid, 2017, pp. 707-724.
- Caroni, Pio, *Escritos sobre la Codificación*, Editorial Dynkinson, Madrid, 2012. 372 p.
- Caroni, Pio, *Lecciones catalanas sobre la historia de la codificación*, M. Pons, Madrid, 1996. 177 p.
- Congost, Rosa, *Tierras, leyes, historia. Estudios sobre la “gran obra de la propiedad*, Crítica, Barcelona, 2007. 347 p.

- Dargoltz, Raúl, *Hacha y quebracho. Santiago del Estero: el drama de una provincia*, Castañeda, Buenos Aires, 1980, p. 174.
- Di Stefano, Roberto. “La iglesia propia. Patronatos laicales del obispado de Córdoba en los siglos XVIII y XIX”, *Itinerantes. Revista de Historia y Religión*, Vol. 6, 2016, pp. 169-199.
- Díaz Rementería, Carlos, “Supervivencia y Disolución de la Comunidad de Bienes Indígenas en la Argentina del siglo XIX”, *Revista de Historia del Derecho R. Levene*, Buenos Aires, n°30, 1995, pp. 11-39.
- Domínguez, José & Frías, José, *Fallos de la Suprema Corte de Justicia Nacional con la relación se sus respectivas causas*, Tomo 42, Editorial Felix Lajouane, Buenos Aires, 1891, pp. 148-157.
- Fandos, Cecilia, “La formación histórica de condueñazgos y copropiedades en las regiones de las Huastecas (México) y en las tierras altas de Jujuy (Argentina)”, *Revista de Historia Iberoamericana*, Vol. 10, n°2, 2017, pp. 49-79.
- Farberman, Judith, “El mancomún en Santiago del Estero entre la colonia y el siglo XIX. Historia y fundamentos de un problema de investigación”, *Indoamérica*, n°7, Universidad Nacional de Santiago del Estero, 2016, pp. 13-36.
- Farberman, Judith, “El mancomún en Santiago del Estero. Una primera aproximación a los campos de Maquixata (Choya), Siglos XVII a XIX”, *II Congreso Internacional de Pueblos Indígenas de América Latina*, Santa Rosa, 21-23 de setiembre de 2016. 15 p.
- Farberman, Judith, “Estructura agraria y mancomún en Sumampa (Santiago del Estero). Siglos XVIII y XIX”, *Seminario Derechos colectivos e individuales en torno a los recursos naturales, siglos XVIII-XIX*, Universidad Nacional de Quilmes, Buenos Aires, 11 de setiembre de 2017. 20 p.
- Farberman, Judith, “Del mancomún al condominio y de la agregaduría a la comunidad de parentesco. Indivisión, posesión y propiedad en Santiago del Estero (Argentina), siglos XVII a XX”, *XVI Congreso de Historia Agraria-SEHA*, Santiago de Compostela, 20-23 de junio de 2018. 18 p.
- Farberman, Judith, “Dueños, agregados, derechos de propiedad y matrices comunales en Santiago del Estero. Una aproximación histórica”, en: Rodríguez Raúl Paz & Sperat, Ramiro & Jara, Cristian (Coord.), *Sistemas comunales y explotaciones sin límites definidos. Persistencia del campesinado en la Argentina*, Editorial de la Universidad de Santiago del Estero, Santiago del Estero, 2018, pp. 63-106.
- Farberman, Judith, “Los avatares de la mancomunidad. Propiedad indivisa, armonías y conflictos en las costas del río Dulce. Santiago del Estero, siglos XVIII y XIX”, *Revista de Indias*, Vol. 79, n°275, 2019, pp. 111-142.
- Farberman, Judith, “El largo ocaso del campo común. División de condominios y explotación forestal en Santiago del Estero (Argentina), 1890-1918”. *Illes i Imperis*, n°21, Barcelona, 2019, pp. 195-224.
- Fernández, Juan Segundo, *Del modo como se determina y limita entre nosotros una propiedad territorial*, Tesis de doctorado en Derecho, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, 1863. 41 p.
- Garavaglia, Juan Carlos, “¿Cómo se mide la tierra? Las mensuras en el Río de la Plata, siglos XVII a XIX”, en: Garavaglia, Juan Carlos & Gautreau, Pierre, *Mensurar la tierra, controlar el territorio. América Latina, siglos XVIII y XIX*, Prohistoria, Rosario, 2011, pp. 27-62.
- Girbal, Noemí, “Explotación forestal en Santiago del Estero (1895-1914) Producción, mercados, capitales invertidos. Su relación con la industria azucarera tucumana”, *IV Jornadas de Historia Económica Argentina*, Asociación Argentina de Historia Económica/ Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Río Cuarto, Río Cuarto, 1982, pp. 173-214.

- Grossi, Paolo, *La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico jurídico*, Editorial Civitas, Madrid, 1992. 133 p.
- Levaggi, Abelardo, “La codificación del procedimiento civil en la Argentina”, *Revista Chilena de Historia del Derecho*, Santiago, n°9, 1983, pp. 211-247.
- Lino Palacio, Enrique, *Manual de Derecho Procesal Civil*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2003. 979 p.
- López, Cristina, “Derechos de propiedad en el Tucumán colonial. Fragmentación e indivisión de las tierras rurales”, *Bibliographica Americana*, n°11, 2015, pp. 80-100.
- Maizón, Sofía, “Construyendo el territorio: contexto institucional prácticas y dinámicas de la Agrimensura en la provincia de Córdoba, Argentina. Fines del siglo XIX”, *Revista Brasileira de História da Ciência*, Vol. 6, n°1, 2013, pp. 89-105.
- Mariani de Vidal, Mariana, *Derechos Reales*, Tomo I, Editorial Zavalía, Buenos Aires, 2004. 421 p.
- Musto, Néstor Jorge, *Derechos Reales*, Tomo I, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2000. 790 p.
- Olivera, Gabriela, “El Campo Comunero de Isla Verde. Transición desde el régimen comunal al privado de la tierra ss. XIX y XX”, *Ruralia*, n°4, 1993, pp. 61-80.
- Pérez Castañeda, Juan Carlos, “Los condueñazgos en México durante el siglo XIX”, *Signos históricos*, Vol. 20, n°40, 2018, pp. 178-231.
- Ríos, Ricardo, “La posesión precaria agobia y destruye el espíritu. Títulos y antecedentes de la propiedad Chupilta. Original procedimiento para establecer la extensión”, *Revista de la Junta de Estudios Históricos de Santiago del Estero*, Vol. III, n°7-10, Santiago del Estero, 1945, pp. 85-103.
- Rossi, María Cecilia & Rízolo Burgos, Juan Antonio, “Las leyes sobre tierras públicas en Santiago del Estero, 1852- 1897”, en: Blanco, Graciela & Banzato, Guillermo, *La cuestión de la tierra pública en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcamo*, Prohistoria, Rosario, 2009, pp. 133-161.
- Tasso, Alberto, *Ferrocarril, quebracho y alfalfa. Un ciclo de agricultura capitalista en Santiago del Estero, 1870-1940*, Alción Editora, Córdoba, 2007. 347 p.
- Tau Anzoátegui, Víctor, *Esquema Histórico del Derecho Sucesorio del Medioevo Castellano al siglo XIX*, Macchi Ediciones, Buenos Aires, 1971. 113 p.
- Tell, Sonia, “¿Quiénes son los comuneros? Formación de padrones y división de tierras de las comunidades indígenas en Córdoba, Argentina.1880-1900”, *Estudios sociales del NOA*, n°14, Tilcara, 2014, pp. 87-108.
- Tenti, María Mercedes, *La formación de un estado periférico. Santiago del Estero (1875-1916)*, Ediciones Universidad Católica de Santiago del Estero, Santiago del Estero, 2013. 431 p.
- Teruel, Ana & Fandos, Cecilia, “Procesos de privatización y desarticulación de tierras indígenas en el norte de Argentina en el siglo XIX”, *Revista Complutense de Historia de América*, Vol. 35, 2009, pp. 233-255.
- Teruel, Ana, “El marquesado del valle de Tojo: patrimonio y mayorazgo. Del siglo XVII a XX en Bolivia y Argentina”, *Revista de Indias*, Vol. 76, n°267, 2016, pp. 379-418.
- Tognetti, Luis, “Los títulos coloniales y la propiedad plena en la región pampeana cordobesa a fines del siglo XIX”, *Mundo Agrario*, Vol. 15, n°30, 2014, pp. 1-22. Disponible en: <http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/article/view/MAv15n30a03/6448>.
- Vessuri, Hebe, *Igualdad y jerarquía en Antajé*, IDES-Al Margen, Buenos Aires, 2011. 352 p.

Zimmermann Eduardo & Plotkin, Mariano (Comp.), *Los saberes del Estado*, Edhasa, Buenos Aires, 2011. 256 p.

NOTAS

1. Esta investigación surgió en el marco del proyecto “Tierras comunales mayorazgos y campos comuneros abordajes históricos y antropológicos en torno a la indivisión de la propiedad PICT2016-0503”, financiado por la Agencia Nacional de Promoción Científica y Técnica (CONICET) de Argentina, del cual somos investigadoras responsables.

Aunque la provincia de Santiago del Estero fue una de las primeras en autonomizarse en 1820, Juan Felipe Ibarra, gobernador durante tres décadas, encabezó un estado “mínimo”, que legisló muy poco. A la muerte de Ibarra en 1851, sus sobrinos los hermanos Taboada apenas si ampliaron el estado provincial. De esta suerte, el “protoestado” de los Taboada demostró la misma incapacidad de la gestión anterior para superar los estrechos marcos de un “gobierno de familia”. Recién a partir de 1875 el estado santiaguense creció en estructura y complejidad. Ver Tenti, María Mercedes, *La formación de un estado periférico. Santiago del Estero (1875-1916)*, Ediciones Universidad Católica de Santiago del Estero, Santiago del Estero, 2013, p.33. La noción de “protoestado” aplicada al período de hegemonía taboadista pertenece a esta autora.

2. El marco constitucional de 1853-1860 permite la comprensión de la gestación local del derecho procesal. A partir de los trabajos de Castiglione, Levaggi ha señalado que para 1876 la provincia de Santiago del Estero contaba con un código de enjuiciamiento civil, comercial y criminal, el cual fue encomendado por el gobernador a Pedro Rueda. A partir de la búsqueda de archivo, hemos constatado que el 16 de enero de 1893 se declaró como ley provincial el proyecto de ley orgánica y de competencia de los tribunales y código de procedimiento civil comercial y penal remitido por el Poder Ejecutivo provincial. Véase: Levaggi, Abelardo, “La codificación del procedimiento civil en la Argentina”, *Revista Chilena de Historia del Derecho*, Santiago, N°9, 1983, p. 211-47.

3. Zimmermann Eduardo & Plotkin, Mariano (Coords), *Los saberes del Estado*, Edhasa, Buenos Aires, 2011, p. 10.

4. Tasso Alberto, *Ferrocarril, quebracho y alfalfa. Un ciclo de agricultura capitalista en Santiago del Estero, 1870-1940*, Alción Editora, Córdoba, 2007; Girbal Noemí, “Explotación forestal en Santiago del Estero (1895-1914). Producción, mercados, capitales invertidos. Su relación con la industria azucarera tucumana”, *IV Jornadas de Historia Económica Argentina*, Río Cuarto, Asociación Argentina de Historia Económica y Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Río Cuarto, 1982, p. 173-214.

5. En este sentido, como sugiere Caroni, entendemos la historia de la codificación como la “elaboración del conjunto unitario de leyes e historia del código” cuyo horizonte es el cuerpo sistemático ya “concluido y promulgado, en su lento desplegarse y expandirse” Caroni, Pio, *Escritos sobre la Codificación*, Editorial Dynkinson, Madrid, 2012, p. 207.

6. Si bien es cierto que una de las notas propias de la acción de división de condominio es que conlleva el nacimiento de un derecho de dominio, no es objeto de este trabajo realizar una reflexión en torno a los modos de adquisición del dominio ni tampoco de la posesión.

7. Grossi, Paolo, *La propiedad*, Op. Cit., p. 27-30.

8. En su Diccionario, el jurista Escriche describía la división como “la partición que se hace de los bienes comunes entre coherederos o copropietarios (...): Escriche, Joaquín, *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*, Editorial Rosa y Bouret, París, 1863, p.565.

9. Los expedientes provienen de los fondos de Tribunales y Mensuras del AHSDE. Agradecemos la colaboración, permanente disponibilidad y cordialidad de su director Juan Manuel Viaña.

10. En efecto, así como “condominio” podía ocultar diversas formas de gestión de lo común, lo propio ocurría con el concepto de “campo comunero”. Aunque de momento sólo iniciamos el estudio de los campos comunes de la zona serrana de Santiago del Estero (en las cercanías de las formaciones de Maquixata y Sumampa), entendemos que allí se desvanecía la gestión campesina de los recursos que creemos observar en las márgenes del río Dulce. Superficies inmensas, pocos dueños y gran número de agregados parecen ser característicos de la sierra donde, por otra parte, la formación de las estancias fue más tardía. Ver: Farberman, Judith, “El mancomún en Santiago del Estero. Una primera aproximación a los campos de Maquixata (Choya), Siglos XVII a XIX”, II *Congreso Internacional de Pueblos Indígenas de América Latina*, Santa Rosa, 21-23 de setiembre de 2016 y de la misma autora: “Estructura agraria y mancomún en Sumampa (Santiago del Estero). Siglos XVIII y XIX”, *Seminario Derechos colectivos e individuales en torno a los recursos naturales. Siglos XVIII-XIX*, Bernal, UNQ, 11 de setiembre de 2017.

11. La figura del condominio se utilizó también para dividir tierras de comunidades indígena a finales del siglo XIX. Díaz Rementería sostuvo al respecto que hubo una suerte de “reconocimiento tácito de una relación de condominio como paso previo a la propiedad individual”: Díaz Rementería, Carlos, “Supervivencia y Disolución de la Comunidad de Bienes Indígenas en la Argentina del siglo XIX” *Revista de Historia del Derecho R. Levene*, Buenos Aires, N° 30, 1995, p.27. En este sentido, señaló el autor el principal comunero-cacique de la comunidad indígena de Soto solicitó la división de las tierras al amparo del Art 2692. del Código Civil, norma que correspondía al régimen jurídico del condominio. La impronta de la figura del condominio también se advierte en los conflictos acaecidos entre los miembros de las comunidades indígenas, específicamente en los relacionados con el pago del juicio de mensura. Un ejemplo de este actuar se aprecia en la comunidad de Quilino, donde frente a la negativa de algunos comuneros de contribuir al pago de los gastos generados por el juicio de mensura, se solicitó que se librara providencia al juez pedáneo para que este “de comparendo a los comuneros (...) para que reconozcan las cuentas de gastos hecha (...) y contribuyan en proporción ó de lo contrario (...) abandonen el derecho de propiedad a la Comunidad de conformidad a los art. 13, 14 del art (...) “Condominio del Cód.” Al respecto, ver: Cacciavillani, Pamela Alejandra, *De propiedad comunal a propiedad individual. El régimen jurídico de la propiedad en Córdoba, 1871-1885*, Tesis de doctorado en Derecho y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, Argentina, 2018, p.136; Cacciavillani, Pamela, “De comuneros a poseedores: reflexiones en torno a la construcción de la propiedad privada en la comunidad indígena de Soto a finales del Siglo XIX”, *Revista de la Facultad de Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú*, Lima, N° 82, 2019, pp.121-148. Para la provincia de Jujuy, Teruel y Fandos sostienen que, a partir de 1870, “(...) la propiedad comunal-es decir cuando su titular es la comunidad y una “mano muerta”, sin posibilidades de división y enajenación –era ya un “condominio” – en el que sus titulares tenían derecho a una cuota parte que podían transferir libremente y solicitar la división del condominio en cualquier momento”: Teruel, Ana, & Fandos, Cecilia, “Procesos de privatización y desarticulación de tierras indígenas en el norte de Argentina en el siglo XIX”, *Revista Complutense de Historia de América*, Vol. 35, 2009, p. 246.

12. La elección de explorar la dimensión sucesoria se justifica a partir de los datos que arrojan las fuentes y de determinadas disposiciones del código civil. Esto no implica desconocer la importancia que ciertos actos jurídicos tienen al momento de llevar adelante un análisis sobre la transmisión de derechos y acciones. En futuras investigaciones, podrían ser analizados contratos como los de cesión (venta) y de donación inter vivos que permitirán no solo visibilizar los actores que intervienen en los procesos sino también las particularidades de los colectivos emergentes.

13. Archivo Histórico de Santiago del Estero (en adelante AHSDE), Tribunales, Leg. 6, Exp. 84, Año 1814, f. 306.

14. La función de los bienes comunales, dentro de sociedades agrarias ha sido analizada por Almodóvar Cendredo, quien caracterizó a estos grupos humanos a partir de la formación de una biomasa que demandaba diferentes áreas de terrenos para cultivo destinado a la alimentación

humana y animal, tierra de pastoreo y áreas forestales para la extracción de madera. Estos factores se encontraban vinculados de tal manera que el “mantenimiento de pastos y montes resultaba necesario para la propia supervivencia del sistema”: Cendredo Almodóvar, Vicente, *La propiedad en construcción. Luchas por los bienes comunales en La Mancha, 1816-1912*, Editorial Sílex, Madrid, 2019, p. 34.

15. Ver al respecto, Farberman, Judith, “Los avatares de la mancomunidad. Propiedad indivisa, armonías y conflictos en las costas del río Dulce. Santiago del Estero, siglos XVIII y XIX”, *Revista de Indias*, Vol. LXXXIX: 275:4, pp. 111-142, y de la misma autora: “El mancomún en Santiago del Estero entre la colonia y el siglo XIX. Historia y fundamentos de un problema de investigación”, *Indoamérica* 7, Universidad Nacional de Santiago del Estero, 2016, pp. 13-36. Sobre los patronatos laicos en el interior argentino durante la colonia, Di Stefano, Roberto, “La iglesia propia. Patronatos laicales del obispado de Córdoba en los siglos XVIII y XIX”, *Itinerantes. Revista de Historia y Religión* vol. 6, pp. 169-199.

16. Esta situación peculiar, ha sido señalada por Grossi respecto al ámbito italiano en el que imperaron “propiedades comunes de consortes coherederos donde la titularidad no es ni de cada uno ni del ente, sino de la concatenación incesante de las generaciones consortes”: Grossi, Paolo, *La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico jurídico*, Editorial Civitas, Madrid, 1992, p.27.

17. Los terrenos de Los Días, sumados en época colonial a los Ojo de Agua, sumaban unas 12.000 ha.

18. Ver el análisis en detalle de este caso en: Farberman, Judith, “Los avatares...”, Op. Cit., pp. 111-142.

19. Sobre los agregados de los campos comunes, ver Farberman, Judith, “Dueños, agregados, derechos de propiedad y matrices comunales en Santiago del Estero. Una aproximación histórica”, Rodríguez Raúl Paz & Sperat, Ramiro & Jara, Cristian (Cords), *Sistemas comunales y explotaciones sin límites definidos. Persistencia del campesinado en la Argentina*, EDIUNSE, Santiago del Estero, 2018, pp. 63-106.

20. Condiciones que, a su vez, remiten a determinantes ambientales e históricos específicos: escasez de agua y abundancia de monte chaqueño, donde se practicaba una ganadería extensiva. Profundizamos esta dimensión en Farberman Judith, “Los avatares...”, Op. Cit, pp. 111-142.

21. Grossi, P., *La propiedad*, Op. Cit, p. 35.

22. En materia de propiedad, el Código Civil de Vélez Sarsfield adoptó el principio de *numerus clausus* lo que significó un distanciamiento del régimen jurídico imperante en España basado en el consenso. A partir de su entrada en vigencia, los derechos reales solo podrían ser creados mediante ley. Esta limitación a la autonomía de la voluntad fue reforzada con una enumeración taxativa de los derechos reconocidos en el Código. A partir de la lectura del articulado de este cuerpo normativo se advierte que el codificador no reguló en artículo alguno la propiedad comunal indígena. Frente a esta omisión legal, la única categoría jurídica contemplada en el texto legal que visibilizaba, en parte, la gestión y aprovechamiento común de la tierra, típica de los pueblos de indios, era el derecho de condominio. Si tenemos en cuenta que el Código no reconoció virtualidad jurídica a todo lo que no se regulara expresa o implícitamente en él, frente a la necesidad de nominar legalmente las relaciones de los indígenas con la tierra se recurrió a la figura del condominio. Ver: Cacciavillani, P., *De propiedad comunal*, Op. Cit., p. 127.

23. Frente a esta temática, la doctrina civil se ha dividido; si bien existen algunos autores que consideran que “entre la comunidad hereditaria y el condominio-salvo pequeñas diferencias-existe una sustancial equivalencia, mayoritariamente se ha criticado la interpretación que considera la “transformación de la comunidad hereditaria” en una suerte de condominio, ver: Mariani de Vidal, Mariana, *Derechos Reales*, Tomo I, Editorial Zavallia, Buenos Aires, 2004, p.129, En este sentido, si bien es cierto que si como consecuencia de la “partición una cosa es adjudicada a más de un heredero, se constituye un condominio” la situación difiere, cuando no hay una partición material y “el estado de indivisión se prolonga sine die especialmente cuando se trata

de establecimientos agrícolas”: Musto, Néstor, *Derechos Reales*, Tomo I, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2000, p. 616. En otras palabras, siguiendo a Musto, podríamos afirmar que en el caso de los campos comunes conformados a partir de la transmisión indivisa de derechos no nos encontraríamos frente a un condominio.

24. En el momento de disolución de las “comunidades” cordobesas se dio por descontado que trazar la filiación de los pretendientes era una tarea imposible. Ver: Cacciavillani, P., *De propiedad comunal*, Op. Cit, y: Tell, Sonia, “¿Quiénes son los comuneros? Formación de padrones y división de tierras de las comunidades indígenas en Córdoba, Argentina.1880-1900”, *Estudios sociales del NOA*, nN 4, Tilcara, 2014, pp. 87-108.

25. Por ejemplo, el antiquísimo campo comunero de Los Días, ya mencionado, terminó en manos del empresario José Hermansson, al que encontramos haciendo negocios en la zona a fines del siglo XIX. No tenemos información de primera mano, pero, al parecer, los dueños se hallaban endeudados y se vieron en la necesidad de liquidar la estancia. En Los Gallardos, colindante con Los Días, existió una tentativa de compra por parte de tres inversores -el mismo Hermansson y unos tales Avalos y Pouza- que terminó en fracaso. Los compradores habían desconocido a una amplia mayoría de condóminos, que ganaron el juicio.

26. Aunque existieran también otros modos de hacerlo cesar. De hecho, los modos de extinción del dominio son extensibles al condominio, destacándose la partición, la adquisición por parte de un condómino de todas las partes y la licitación. Ver Artículos 2692,2696 y 3467 (derogado por la ley 17.711) del *Código Civil de la República Argentina*.

27. Ver Artículos 2710, 2715, 2716 del *Código Civil de la República Argentina*.

28. Ver nota al pie nN 7.

29. Lino Palacio, Enrique, *Manual de Derecho Procesal Civil*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2003, p. 581.

30. Musto, N. *Derechos Reales*, Op. Cit.. p. 640

31. Los Gallardos reunía una superficie de casi 11.500 ha. Ver sobre este caso, Farberman, Judith, “El largo ocaso del campo común. División de condominios y explotación forestal en Santiago del Estero (Argentina), 1890-1918”. *Illes i Imperis*, N°21, Barcelona, 2019, pp. 195-224.

32. AHSDE, “Pedro Bisgarra y otros sobre mensura y división de la estancia Los Gallardos”, *Mensuras de Jiméeez* Vol. 2. Exp. 1415, f.247.

33. Ríos, Ricardo, “La posesión precaria agobia y destruye el espíritu. Títulos y antecedentes de la propiedad Chupilta. Original procedimiento para establecer la extensión, *Revista de la Junta de Estudios Históricos de Santiago del Estero*, III: 7-10, Santiago del Estero, enero diciembre de 1945, p. 86.

34. AHSDE, Trib. Leg. 262, Exp. 16, Año 1898, fojas 19 y 19 vta. La superficie para dividir era de casi 1200 ha.

35. El departamento de La Banda, como su nombre lo indica, que ocupa la orilla opuesta al de la capital, fue cambiando sus límites a lo largo del tiempo. Las zonas más cercanas a la ciudad, cómo en la orilla opuesta, se beneficiaban de canales de riego; hacia el norte, en cambio, la economía era de tipo mixto. Porciones que habían pertenecido al departamento de Jiménez 2 del que tomamos varios ejemplos, hoy forman parte del departamento Banda.

36. Trabajamos sobre este caso por extenso en Farberman, Judith, “Dueños, agregados...”, Op. Cit. El expediente se encuentra en AHSDE, Trib. Leg. 697, Exp. 1, Año 1904. Cabe destacar que también encontramos una división que recorta un sector de “mancomún general”, esta vez de 100 hectáreas, en un sistema ambiental muy diferente, cual es el serrano. En la sierra de Guasayán, la estancia de San Lorenzo fue dividida en 1921 dejando “un cuadro de cien hectáreas en mancomún, en donde algunos herederos tienen dos ha y otros 4 ha etc., superficie variable en razón de que no se determina lo que cada deja en el cuadro”. Trib. Leg.1253, Exp.12, Año 1921.

37. AHSDE, *Mensuras de Jiménez*, Vol. 4, Exp. Sin númeroS .sta estancia no superaba las 2.000 ha.

38. AHSDE, *Mensuras de Jiménez*, Vol. 4, Exp. 29. Los títulos originales de esta estancia adquirida por tres socios en 1871 señalan una superficie de media legua de frente por una de fondo.
39. Véase: Cacciavillani, Pamela, "Tierras de indios y conflictos de propiedad en Córdoba a finales del siglo XIX", Duve Thomas (ed), *Actas del XIX Congreso Internacional de Historia del Derecho Indiano*, vol.1, Editorial Dikinson, Madrid, 2017, p.714.
40. Los ejemplos son numerosos, pero sin duda una de las reconstrucciones más exigentes fue la de Ojo de Agua. Un examen detallado del reparto asociado a la reconstrucción genealógica en: Farberman, Judith, "Del mancomún al condominio y de la agregaduría a la comunidad de parentesco. Indivisión, posesión y propiedad en Santiago del Estero (Argentina), siglos XVII a XX", *XVI Congreso de Historia Agraria SEHA*, Santiago de Compostela, 20-23 de junio de 2018.
41. Es necesario advertir al/la lector/a que la referencia al derecho sucesorio no implica desarrollar un análisis de la transmisión de derechos y acciones por vía hereditaria. Por el contrario, el objetivo es enfatizar cómo a partir de las fuentes emergen los análisis de las genealogías a los fines de advertir quiénes pueden ser considerados herederos, simultáneamente la referencia sucesoria emerge de las propias disposiciones legales del código. No obstante, para un futuro estudio de la transmisión hereditaria de derechos y acciones en el contexto de los campos comunes será importante tener en cuenta los cambios que la codificación significó en esta materia. En esta dirección, Tau Anzoátegui señala que "(...) una de las transformaciones del derecho hereditario de la época radicaba precisamente en la exaltación del orden sucesorio legal", p. 108. Considerando el protagonismo de la legalidad, sería relevante considerar las sucesiones ab intestato, originadas en los contextos de los campos comunes, pero sin dejar de considerar las sucesiones intestadas ya que "Los testamentos (...) experimentaron sólo pequeños cambios con respecto al siglo anterior ...", p. 108. Este cambio de perspectiva demanda lógicamente la consulta y el análisis de expediente judiciales sucesorios como también los testamentos registrados en los correspondientes protocolos notariales.
42. AHSDE, Trib. Leg.697, Exp.1, Año (1904) f. 16.
43. La superficie total de Los Ardiles era de 5.600 ha circa y la de Ojo de Agua de 6.000 ha
44. AHSDE, Trib. Leg.697, Exp. 1, Año (1904) f. 18.
45. AHSDE, *Mensuras de Jiménez*, Vol. 2, Exp. 1415. La foliación de las escrituras de compra es arbitraria por lo que no se reproduce la numeración.
46. Decía el comisionado haber reconstruido la genealogía en la estancia y a partir de la recepción de "los antecedentes de personas antiguas y conecedoras de los primeros descendientes dueños de esta propiedad. Su trabajo duró diez días y fue aprobado por los condóminos. AHSDE, Trib. Leg. 697, Exp. 1, Año (1904), f.126.
47. AHSDE, Trib. Leg. 697, Exp.1, Año 1904, f. 125.
48. Fue siguiendo esta genealogía que se delinearón doce lotes -cuya superficie variaba entre 600 y 70 ha- que todos sumados apenas se acercaban al tercio de la extensión de Ojo de Agua. Ahora bien, ninguno de estos era de propiedad individual. Por el contrario, decía el comisionado, "cada uno de estos lotes, viene a resultar una comunidad más reducida, aunque sólo aparezca un nombre en el resumen". AHSDE, Trib. Leg. 697, Exp.1, Año 1904, f. 127.
49. Art. 2698 "Las reglas relativas a las sucesiones, a la manera de hacerla y a los efectos que produce, deben aplicarse a la división de las cosas particulares". Artículo del Código Civil de la República Argentina.
50. Más allá de nuestro ámbito de estudio, especialmente en el primer fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que versa sobre esta materia "Fernández, Manuel F. otro c/ De Irigoyen, Bernardo", es posible apreciar igualmente la impronta del derecho sucesorio. El primer caso en el que se demandó la división judicial de un bien raíz, los demandantes fundamentaron su acción en lo derechos sucesorios de su padre. Domínguez, José & Frías, José, *Fallos de la Suprema Corte de Justicia Nacional con la relación se sus respectivas causas*, Tomo 42, Editorial Felix Lajouane, Buenos Aires, 1891, p.148-157.

51. AHSDE, Trib. Leg.19 bis, Exp.106, Año 1837. También en aquellos años el gobierno acudió a la venta de tierras públicas para engrosar sus magros ingresos
52. Sobre los procedimientos de mensura de la tierra, ver: Garavaglia, Juan Carlos, “¿Cómo se mide la tierra? Las mensuras en el Río de la Plata, siglos XVII a XIX”, en Garavaglia, Juan Carlos & Gautreau, Pierre, *Mensurar la tierra, controlar el territorio. América Latina, siglos XVIII y XIX*, Rosario, Prohistoria, 2011, pp. 27-62.
53. Ver: Farberman, Judith, “Dueños, agregados...” Op. Cit.
54. Fernández, Juan Segundo, *Del modo como se determina y limita entre nosotros una propiedad territorial*, tesis de doctorado en Derecho, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, 1863, p.5.
55. Debido a la falta de una escuela de ciencias exactas, el Departamento Topográfico de Santiago del Estero tenía la facultad de habilitar a aquellos sujetos que pretendieran ejercer como agrimensores en el ámbito provincial. A partir del análisis de solicitudes elevadas a los fines de obtener la habilitación y / o diploma de agrimensor pudimos reconstruir la forma en la que los candidatos eran primero examinados y luego habilitados. Los requisitos que debían satisfacer los aspirantes eran: contar con una edad de 22 años para ejercer la profesión y la acreditación de conocimientos mediante el desarrollo de cinco mensuras bajo la supervisión de un agrimensor reconocido. Archivo General de la Provincia de Santiago del Estero (AGSDE), Departamento Topográfico (DEPTO), Expedientes (E) 8, 13, 14, 42, 67, 78, 81.
56. Banzato, Guillermo & Rossi, María Cecilia, “Explorar y medir en tierra de caudillos: Amadeo Jacques en Santiago del Estero, 1856-1858”, Garavaglia, Juan Carlos & Gautreau, Pierre, *Mensurar la tierra...* Op. Cit., pp. 215- 257.
57. Otros ilustres personajes que vivían en la provincia hacia fines del siglo XIX se desempeñaron como agrimensores. Entre ellos Guillermo Raid, autor de uno de los mejores mapas de la provincia para la época y Alejandro Gancedo, el memorialista a quien ya mencionamos. El ingeniero Emilio Lacube tuvo parte en muchas de las mensuras que hemos trabajado y participó en la política local.
58. Rossi, María Cecilia & Rízolo Burgos, Juan Antonio, “Las leyes sobre tierras públicas en Santiago del Estero, 1852- 1897”, Blanco, Graciela & Banzato, Guillermo *La cuestión de la tierra pública en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcamo*, Prohistoria, Rosario, 2009, pp. 133-161.
59. En el artículo 629 se dispone que en los casos en que exista un terreno contiguo de propiedad municipal se debe dar participación a los representantes del Fisco. Este tipo de intervenciones también se advierte en otros espacios provinciales. En Córdoba, por ejemplo, se contaba con la figura del Fiscal de tierras.
60. *ey de Organización de los Tribunales y Código de Procedimientos en lo civil, comercial y criminal de la provincia de Santiago del Estero*, Buenos Aires, Imprenta Europea, 1893, p.147.
61. En la mensura de Ojo de Agua, la oficina técnica observó “que el agrimensor ha comprendido en el perímetro de la mensura, un pequeño triángulo sobrante entre el “Ojo de agua” y “Los Díaz”. Para el perito técnico, el sobrante de terreno no era fiscal por lo que el juez corrió vista al particular y al Fiscal de Estado y se opuso a la operación. Como resultado de un nuevo traslado, al agrimensor Lacube rectificó sus operaciones, que el Departamento Topográfico confirmó. Sólo con el visto bueno de la dependencia técnica y la conformidad del particular y el fiscal, el juez dictó sentencia por no haber ellos “formalizado oposición ante mi después de haberse llamado a autos para sentencia como lo indica el art.640, última parte del código de Procedimientos”. La primera mensura de Los Gallardos, debida también a Lacube y costada por el grupo de inversores formado por Ramón Pouza, Napoleón Avalos y José Hermansson, fue desestimada en 1889 por el Departamento Topográfico debido a desacuerdos en torno a la medida de la legua. A continuación, se desconoció la personería de los mandantes, quedando sin efecto la operación.

Nos ocupamos de estos casos en Judith Farberman, “Dueños, agregados...”, Op..Cit. y en “El largo ocaso...” Op. Cit.

62. Ley de Organización, Op. Cit., p.148.

63. Esta delegación de la facultad reglamentaria de la labor de los agrimensores en el Departamento Topográfico, por otra parte, también es observable en las provincias de Córdoba y Buenos Aires Ver: Maizón, Sofía, “Construyendo el territorio: contexto institucional prácticas y dinámicas de la Agrimensura en la provincia de Córdoba, Argentina. Fines del siglo XIX”, *Revista Brasileira de História da Ciência*, 6(1), 2013, p89-105.

64. A partir de las reflexiones de Paolo Grossi, consideramos bajo la idea de modos alternativos de poseer a las figuras jurídicas previas a la codificación civil que materializaban las relaciones reales basadas en la efectividad posesoria. Dentro de este elenco de categorías se encontraban: los campos comunes, objeto del presente análisis, los pueblos de indios, los pastos y montes comunes, entre otros. El sustrato común a todas ellas es la noción de dominio dividido (eminente til) y la impronta posesoria. Las bases de estos modos alternativos de poseer serán fuertemente cuestionados en los códigos decimonónicos que consagraron una noción del dominio absoluto, perpetuo y exclusivo.

65. Por citar sólo dos ejemplos, remitimos a los trabajos de: Congost, Rosa, *Tierras, leyes, historia. Estudios sobre la “gran obra de la propiedad”*, Barcelona, Crítica, 2007, muy influyentes en la literatura sobre derechos de propiedad y a la reciente compilación de: Barcos, María Fernanda, Lanteri, Sol & Marino, Daniela (dirs.), *Tierra, agua y monte. Estudios sobre derechos de propiedad en América, Europa y África, siglos XIX y XX*, Teseo, Buenos Aires, 2017.

66. Tognetti, Luis, “Los títulos coloniales y la propiedad plena en la región pampeana cordobesa a fines del siglo XIX”, *Mundo Agrario*, vol.15, N° 30, 2014 pp. 11-12.

67. Urge citar, además, los trabajos de Cristina López, Roxana Boixadós y Ana Teruel, todos ellos sobre el período anterior a la codificación y focalizados en las actuales provincias de Tucumán, La Rioja y Jujuy. Entre otros: López, Cristina, "Derechos de propiedad en el Tucumán colonial. Fragmentación e indivisión de las tierras rurales", *Bibliographica Americana* 11, 2015, pp. 80-100; Teruel, Ana, “El marquesado del valle de Tojo: patrimonio y mayorazgo. Del siglo XVII a XX en Bolivia y Argentina”, *Revista de Indias* 76: 267, 2016, pp. 379-418, Boixadós, Roxana & Farberman, Judith, “Mayorazgos, pueblos de indios y campos comuneros: la propiedad indivisa en La Rioja, siglos XVII a XIX”, *Revista de Ciencias Sociales*, N° 27, Universidad Nacional de Quilmes, 2015, pp. 19-46. Disponible en: <http://www.unq.edu.ar/catalogo/357-revista-de-ciencias-sociales-n-27.php>. Para el siglo XX y la provincia de La Rioja, remitimos a Olivera, Gabriela, “El Campo Comunero de Isla Verde. Transición desde el régimen comunal al privado de la tierra ss. XIX y XX”, *Ruralia*, N° 4,1993, pp. 61-80.

68. El ejercicio de comparación entre condominios y condueñazgos fue realizado de manera exhaustiva en el reciente artículo de Cecilia Fandos. Ver “La formación histórica de condueñazgos y copropiedades en las regiones de las Huastecas (México) y en las tierras altas de Jujuy (Argentina)”, *Revista de historia iberoamericana*, 10:2, 2017, pp. 49-79. La bibliografía mexicana sobre condueñazgos es extensa por lo que, a los fines de este artículo, nos limitaremos a mencionar el trabajo de Pérez Castañeda, Juan Carlos, “Los condueñazgos en México durante el siglo XIX”, *Signos históricos*, 20:40, 2018, pp. 178-231, que ha servido de inspiración para este cierre

69. Caroni, Pio, *Lecciones catalanas sobre la historia de la codificación*, M. Pons, Madrid, 1996, pp. 54-55.

RESÚMENES

En la zona regada por el río Dulce, en la provincia de Santiago del Estero, se configuraron desde tiempos coloniales estancias indivisas o “campos comuneros”. Algunos de ellos devinieron en nutridas comunidades de parientes que sostuvieron la integridad territorial de las estancias por más de dos siglos. La revalorización de la tierra y de los recursos forestales desde fines del siglo XIX condujo a la reinterpretación del campo comunero a partir de la figura jurídica del condominio, que propendía a su división. En este contexto, las mensuras judiciales practicadas permiten conocer el devenir de ciertos campos comunes en una coyuntura marcada por la impronta de nuevas ideas en materia de propiedad y la construcción del estado provincial.

Dans la zone irriguée par le fleuve Dulce, dans la province de Santiago del Estero, des *estancias* indivises ont été établies depuis l'époque coloniale. Certains des ces « champs communaux » sont devenus des communautés de familles qui ont soutenu l'intégrité territoriale des estancias pendant plus de deux siècles. La réévaluation des ressources foncières et forestières depuis la fin du XIXe siècle a conduit à la réinterprétation juridique du domaine communal et à l'apparition de la figure de la copropriété, qui tend à être divisée. Dans ce contexte, les mesures judiciaires pratiquées permettent de connaître l'avenir de certains domaines communs dans une situation marquée par l'empreinte de nouvelles idées sur la propriété et par la construction de l'état provincial.

In the area irrigated by the Dulce River, in the province of Santiago del Estero, undivided estancias have been established since colonial times. These “communal fields”, resulting from the practice of not dividing land over generations, became considerable communities based on kinship. During the last decades of the 19th century, due to the revaluation of land and forest resources, these common lands were reinterpreted by the legal language of the time as condominiums and attempted to be divided. In this context, the judicial measures practiced make it possible to know the future of certain common fields in a situation marked by the imprint of new ideas in matters of property and the construction of the provincial state

ÍNDICE

Palabras claves: campos comunes, condominio, agrimensores, Santiago del Estero, 1850-1920

Keywords: common lands; condominium; Land Surveyors; Santiago del Estero; 1850-1920

Mots-clés: communs, copropriété, arpenteurs, Santiago del Estero, 1850-1920

AUTORES

PAMELA ALEJANDRA CACCIAVILLANI

Doctora en Derecho y Ciencias Sociales. Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. Docente e Investigadora. Profesora, Escuela de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad de Monterrey, México. Candidata a Investigadora Nacional, CONACYT (a partir de enero del año 2020). Correo electrónico: pamela.cacciavillani[at]udem.edu.mx

JUDITH FARBERMAN

Doctora en Historia por la Scuola Superiore di Studi Storici de la República de San Marino.
Profesora asociada en la Universidad Nacional de Quilmes y adjunta en la Facultad de Filosofía y
Letras de la Universidad de Buenos Aires. Investigadora independiente de CONICET. Correo
electrónico: jfarberman[at]gmail.com