

Ordenamiento urbano, propietarios e inquilinos: el derecho de propiedad de los bienes inmuebles de la ciudad 1800-1840.

Poczynok, Cristian Miguel.

Cita:

Poczynok, Cristian Miguel (2017). *Ordenamiento urbano, propietarios e inquilinos: el derecho de propiedad de los bienes inmuebles de la ciudad 1800-1840*. XVI Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia. Departamento de Historia. Facultad Humanidades. Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-019/244>

Número y título de la mesa: 45. Derechos de propiedad, territorialidad y poderes (siglos XVIII y XIX en Iberoamérica)

Título de la ponencia: Ordenamiento urbano, propietarios e inquilinos: el derecho de propiedad de los bienes inmuebles de la ciudad (1800-1840)

Apellido y nombre: Poczynok, Cristian Miguel

Pertenencia institucional: FFyL-UBA; Instituto Ravignani

I. Introducción

Si bien el problema nunca estuvo ausente de la agenda política, en los últimos 20 años, el acceso a la vivienda ha cobrado una mayor relevancia. Así, la provincia de Buenos Aires sancionó una ley de acceso justo al hábitat que estableció la función social de la propiedad como principio rector¹, y en la Nación están en debate los derechos de los inquilinos ante el abuso de las inmobiliarias y de los propietarios².

El debate sobre las soluciones en la actualidad obliga a pensar nuevas propuestas que contemplen una lectura histórica del devenir de los derechos de propiedad urbanos. Por este motivo, queremos reflexionar en torno a la relación del inquilinato en la primera mitad del siglo XIX, momento en que se fortaleció el dominio directo de los dueños de los inmuebles en la ciudad de Buenos Aires en el marco de un ‘sistema liberal y de luces’ en construcción³.

En los últimos 40 años, la historiografía urbana estudió desde múltiples enfoques los cambios de la ciudad de Buenos Aires entre los siglos XVIII y XIX. Tras el predominio de la narración evocativa, memorialista y descriptiva, se renovó de la mano de la historia social y cultural, donde la demografía, las áreas de residencia de la plebe, la cuestión edilicia y arquitectónica, los procesos de racialización, el mercado inmobiliario, los patrones de inversión de la élite, la sociabilidad política y el mundo del trabajo y de los artesanos fueron algunos nuevos nodos⁴. Recientemente, los estudios de la desigualdad incursionaron en el problema de la propiedad y la vivienda en la ciudad⁵.

1 Ley provincial N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

2 Gervasio Muñoz, Luna Miguens, Leandro Vera Belli y Javier Lewkowicz, “La indefensión de los que alquilan”, *Página 12*, 22 de mayo de 2017, sección Economía.

3 La frase conceptual remite al lema del periódico *El Espíritu de Buenos Aires*: “El destino nos conduce á la elevación y á la prosperidad por un sistema liberal y de luces. Sigamos su influjo”. Una lectura de los principios liberales que comienzan a regir la administración de la justicia en la primera mitad del siglo XIX en Corva, María Angélica: *Constituir el Gobierno, afianzar la Justicia. El Poder Judicial de la provincia de Buenos Aires (1853-1881)*, Rosario: Prohistoria, 2014, pp. 15-54.

4 Nombramos sólo algunos por una cuestión de espacio. El resto los retomaremos a lo largo de la ponencia. García Belsunce, Carlos (ed.), *Buenos Aires. Su gente, 1800-1830*, Buenos Aires: Emecé, 1976; Goldberg,

Sin embargo, la historiografía no ahondó en las concepciones de los derechos de propiedad en el mundo urbano y los antagonismos entre las nociones liberales y las del Antiguo Régimen, aun cuando se argumente la escasa diferenciación entre ciudad y campaña dado sus difusos límites, la movilidad poblacional y el exponencial crecimiento urbano⁶. Tampoco observó las prácticas que conformaban la cultura jurídica citadina en torno a la vivienda. A modo comparativo, en los últimos 20 años se estudió las tensiones entre dos concepciones de la propiedad de la tierra en la campaña y el mundo periurbano⁷.

En un mundo caracterizado por la existencia de múltiples órdenes normativos y en el marco de una sociedad segmentada jurídicamente, la resolución de los conflictos era el resultado de la casuística más que de la aplicación unívoca de una norma general⁸. La homogenización y simplificación fueron dos premisas de la transición, eliminando los fueros personales y sentando en la seguridad individual el pilar del nuevo ‘sistema liberal y de luces’. La reforma legislativa, la tendencia legalista y los procesos de codificación tenderían a modificar los derechos que estaban atravesados por los usos y las costumbres,

Marta: “La población negra y mulata de la ciudad de Buenos Aires, 1810-1840”, *Desarrollo Económico* 16 (61), 1976; Saguier, Eduardo, Mercado inmobiliario y estructura social. El Río de la Plata en el siglo XVIII, Buenos Aires, CEAL, 1993; Rosal, Miguel Ángel: *Africanos y afrodescendientes en el Río de la Plata, siglos XVIII-XIX*, Dunken, Buenos Aires, 2009; Di Meglio, Gabriel: *¡Viva el Bajo Pueblo! La plebe urbana de Buenos Aires y la política entre la Revolución de Mayo y el Rosismo*, Prometeo, Buenos Aires, 2007; Johnson, Lyman L. *Los talleres de la Revolución: la Buenos Aires plebeya y el mundo del Atlántico: 1776-1810*, Buenos Aires, Prometeo, 2013; Otero, Osvaldo: *Espacios privados, lugares públicos: historia de la vivienda bonaerense entre el Virreinato y los albores de la Independencia. Tecnología, uso y función*, Anales LEMIT, Año 1 (5), La Plata, 2014.

5 Guzmán, Tomás: “El plano de una ciudad desigual. La distribución espacial de la riqueza en la ciudad de Buenos Aires en 1839”, *Quinto Sol*, Vol. 16, N° 1, 2012.

6 La confusión y cambios entre jurisdicciones era de tal magnitud que tras la supresión de los Cabildos en 1821, los jueces letrados consultaban al Superior Gobierno cuáles eran los límites de la jurisdicción y competencia de cada uno. *Registro Oficial de la Provincia de Buenos Aires*, Imprenta de José y Luis Rossi, Buenos Aires, 1879, Tomo I, pp. 126-129.

7 Canedo, Mariana: “Propiedades, propietarios y ocupantes. La tierra y la familia en la campaña de Buenos Aires. ‘El pago de los Arroyos’ 1600 -1750”, *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”*, 3ª serie (7), Buenos Aires, 1993; Fradkin, Raúl, “La experiencia de la justicia: estado, propietarios y arrendatarios en la campaña bonaerense”, en AA.VV., *La fuente judicial en la construcción de la memoria, Mar del Plata*, UNLP, 1999; Gelman, Jorge: “Derechos de propiedad, crecimiento económico y desigualdad en la región pampeana. Siglos XVIII y XIX”, en *Historia Agraria*, N° 37, Murcia, 2005; Barcos, María Fernanda, “Los intersticios de la ley. De la sanción a la implementación de la legislación ejidal en Mercedes (Buenos Aires), 1810-1870”, en Banzato, Guillermo y Graciela Blanco (comp.), *La cuestión de la tierra pública en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano*, Rosario, Prohistoria, 2009; Ciliberto, María Valeria: “Derechos y prácticas de acceso, usufructo y propiedad en ‘las tierras que fueron de los jesuitas’. Arrendatarios, propietarios y Estado en la campaña de Buenos Aires (primera mitad del siglo XIX)”, en *Ariadna Tucma Revista Latinoamericana*, volumen II, N° 7, 2013; Poczynok, Cristian Miguel: *Los derechos de propiedad en la campaña bonaerense (1800-1829)*, Tesis de Licenciatura en Historia inédita, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 2016.

8 Tau Anzoátegui, Víctor: “Ordenes normativos y prácticas socio-jurídicas: La justicia”, en AA.VV., *Nueva Historia de la Nación Argentina*, tomo 2, Buenos Aires, Planeta, 2000.

transformando la administración de la justicia⁹. Sin embargo, la sacralización de la propiedad no fue un proceso lineal. La coyuntura política y la construcción del estado de Buenos Aires plantearon vaivenes a pesar de las reiterativas declamaciones sobre la inviolabilidad de la propiedad¹⁰.

De modo que el objeto de la ponencia es observar la evolución de los derechos de propiedad en la ciudad de Buenos Aires en las primeras cuatro décadas del siglo XIX, a la luz de los expedientes del Tribunal Civil del Archivo General de la Nación. En especial analizaremos las causas que en sus autos remitan a desalojos, aumento de precios y cobro de arrendamiento o alquileres. A partir de la metodología del “test de los propietarios prácticos”, buscamos descosificar la voz de la propiedad y leerla como una relación social que debe ser historizada desde una lectura de la dinámica propietaria más que de una interpretación lineal de la normativa escrita¹¹. En particular, profundizaremos en las reformas impulsadas por el Partido del Orden, puesto que es cuando se introdujo reformas de la administración de justicia, el régimen de policía y se dictaron una serie de leyes y decretos que comienzan a formar parte de las *leyes patrias* que impactan en los derechos de propiedad como la Ley de Inquilinato del 26 de agosto de 1825¹².

El orden de exposición será temporal y a la vez temático, agrupando una serie de casos considerados de relevancia para mostrar la miríada de posibilidades en la ciudad.

9 Tau Anzoátegui, Víctor: *La Codificación en la Argentina (1810-1870). Mentalidad social e ideas jurídicas*, Editorial Histórico Emilio J. Perrot, Buenos Aires, 2008 (1ª edición 1977); Candiotti, Magdalena, “Los jueces de la revolución: pertenencia social, trayectorias políticas y saberes expertos de los encargados de hacer justicia. Buenos Aires, 1810-1830”, en Alabart, Mónica, Fernández, María Alejandra y Mariana Pérez (eds.), *Buenos Aires, una sociedad que se transforma: entre la colonia y la Revolución de Mayo*, Buenos Aires, Prometeo-UNGS, 2011.

10 El 4 de septiembre de 1821, el Departamento de Hacienda decretó la inviolabilidad de las propiedades (*ROPBA*, Tomo I, pp.31-32). El 21 de junio de 1822, una Ley amplía la extensión y jurisdicción del decreto (*ROPBA*, Tomo II, pp. 104-105). Se refuerza con la Ley de Olvido, sancionada el 18 de noviembre de 1821. Su único artículo buscaba cesar todas las causas iniciadas por opiniones políticas, para que los individuos tengan goce pleno de la ley de la Provincia que concede seguridad a las personas y las propiedades (*ROPBA*, Tomo I, pp. 86-87). En la Convención entre el Estado de Buenos Aires y la monarquía española, de julio de 1823, se afirma en su artículo 10º que la Ley vigente en ambas jurisdicciones defienden la “inviolabilidad de las propiedades, aunque sean de enemigos” (*ROPBA*, Tomo III, pp. 57-59). Una tensión y marcha atrás es la confiscación de bienes de Rosas en 1840. Véase Gelman, Jorge y Schroeder, María Inés: “Juan Manuel de Rosas contra los estancieros: Los embargos a los “unitarios” de la campaña de Buenos Aires”, en *Hispanic American Historical Review*, 83 (3), 2003.

11 Congost, Rosa, *Tierras, leyes, historia. Estudios sobre ‘la gran obra de la propiedad’*, Barcelona, Crítica, 2007, pp. 87-93.

12 Tomamos la frase de *leyes patrias* como una categoría histórica que surge de los usos en los juicios. Una lectura del período en Ternavasio, Marcela: “Las reformas rivadavianas en Buenos Aires y el Congreso General Constituyente (1820-1827)”, en AA.VV., *Nueva Historia...*, vol. 3, *op. Cit.*, pp. 159-197 y Aliata, Fernando: *La ciudad regular: Arquitectura, programas e instituciones en el Buenos Aires posrevolucionario, 1821-1835*, UNQ-Prometeo, Buenos Aires, 2006, cap. II y III.

Previamente, expondremos una síntesis del “sistema liberal y de luces” que pretendía construirse en detrimento del orden social heredado del Antiguo Régimen, en relación con las transformaciones socioeconómicas que operaron en la región que ayudan a comprender los cambios en los derechos de propiedad. Concluiremos con una serie de hipótesis sobre el complejo entramado de la propiedad en el Buenos Aires del Ochocientos.

II. La ciudad de Buenos durante la ‘gran divergencia’

La designación de la ciudad de Buenos Aires como capital del Virreinato del Río de la Plata formalizó un estatus que fue adquiriendo a lo largo del XVIII. El dinamismo de la economía, el liberalismo económico que comenzaba a primar con mayor ahínco a inicios del XIX, y la caída del sistema económico colonial que tenía como eje al Potosí profundizó la tendencia que convirtió a Buenos Aires en un polo de atracción de población, expulsada de regiones que quedaban rezagadas en el crecimiento económico¹³. Como destaca Jorge Gelman: “en el medio siglo que sigue a la revolución de independencia parece haberse generado un verdadero abismo en el tamaño de las economías regionales argentinas. Éste ha favorecido especialmente a la Provincia de Buenos Aires y ha retrasado en relación a ella a todas las demás”¹⁴. Así, la ciudad de Buenos Aires acrecienta por cinco sus habitantes entre 1744 y 1838, y la campaña tuvo un desarrollo aún mayor al multiplicarse por 15¹⁵.

El ejido urbano fue creciendo a ritmos exponenciales, y los mapas de la ciudad dan cuenta de las nuevas manzanas que se iban agregando al diagrama originario de la antigua “aldea”¹⁶. Los patrones de inversión de la élite de Buenos Aires cobraron un rasgo diversificado, donde los capitales buscaban una renta fija como otra variable y

13 Schmit, Ricardo, “Las consecuencias económicas de la Revolución en el Río de la Plata”, en Bandieri, Susana: *La historia económica y los procesos de independencia en la América hispana*, Buenos Aires, Prometeo, 2010; Guzmán, Tomás y Daniel Santilli, “Las condiciones de vida de los pobres en la futura Argentina. El largo siglo XIX” en Fradkin, Raúl y Gabriel Di Meglio, *Hacer política. La participación popular en el siglo XIX rioplatense*, Buenos Aires, Prometeo, 2013.

14 Gelman, Jorge: “La gran divergencia. Las economías regionales en Argentina después de la independencia”, en Bandieri, Susana: *La historia económica...*, *op. Cit.*, p. 118.

15 En 1744, la ciudad poseía 12.044 habitantes y la campaña 6.044. En 1838, la primera tenía 65.344 almas y la segunda, en 1836, unas 91.331. Mateo, José, “Pequeños ranchos sobre la pampa. La población en la colonización de la frontera de Buenos Aires. San Salvador de Lobos, 1810-1869” en Fradkin, Raúl, Canedo Mariana y José Mateo (comp.), *Tierra, población y relaciones sociales en la campaña bonaerense*, UNMDP, Mar del Plata, 1999, p. 147.

16 Aliata, Fernando: “Edilicia privada y crecimiento urbano en el Buenos Aires posrevolucionario, 1824-1827”, *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”*, 3ª serie (7), Buenos Aires, 1993.

extraordinaria¹⁷. Como recordaba un inglés en el año 1825, “las casas, el ganado y los campos constituyen la propiedad más segura”¹⁸. Nuevas edificaciones fueron sumándose, y la presión demográfica daba cuenta de la falta de vivienda y cuartos como el constante aumento de precios de los alquileres.

En este contexto, los propietarios buscar hacer valer sus derechos y para ello se apoyan en los diferentes resortes institucionales de la administración de justicia, promoviendo juicios contra sus inquilinos que no aceptaban los desalojos o los aumentos de precios. Pero los inquilinos no aceptaban sumisamente las demandas y requerimientos de los demandantes ni de los jueces, y buscaban estirar los plazos procesales y permanecer más tiempo en la casa o incluso disputando la propiedad¹⁹. En este marco, en la ciudad se buscó transformar la propiedad en un sentido que limitó los derechos de los inquilinos, estableciendo reglas de una naturaleza sustancialmente diferente al modificar el arrendamiento urbano.

El proyecto del Partido del Orden pretendía cambiar de raíz las costumbres y creencias locales. La ciudad era comprendida como proyecto urbanístico y espacio físico que, junto a las normas regulatorias del diseño urbano, devenía en un faro civilizatorio²⁰. Como destacaba Fernando Aliata, “siempre las élites pensaron que para constituir el Estado, o más precisamente, la estructura que debe centralizar y servir de base a su organización, había que destruir previamente la ciudad heredada, ensanchar las pequeñas callejuelas (...) grandes espacios de infraestructura que posibilitasen el crecimiento”²¹.

17 Garavaglia, Juan Carlos: “Patrones de inversión y ‘élite económica dominante’: los empresarios rurales en la pampa bonaerense a mediados del siglo XIX”, en Gelman, Jorge, Garavaglia, Juan Carlos y Blanca Zeberio (ed.): *Expansión capitalista y transformaciones regionales: relaciones sociales y empresas agrarias en la Argentina del siglo XIX*, La Colmena y UNCPBA, Buenos Aires, 1999.

18 Un Inglés, “Cinco años...”, *op. Cit.*, p. 77

19 Según Guret Bellemare, “el proceso más complicado, sea en lo civil, sean en lo criminal, deberá concluirse antes de seis meses desde el día de la acción o demanda”, en *Plan general de organización judicial para Buenos Aires*, Instituto de Historia del Derecho, Universidad de Buenos Aires, 1949, p. 104.

20 Aliata, Fernando: *La ciudad regular...*, *op. Cit.*, p. 289. En la campaña, la reforma de la justicia de 1821, con la implementación de los jueces letrados, fue concebida como el medio para extender un haz civilizatorio que resguardaría una determinada concepción de la propiedad. Fradkin, Raúl: “¿Misión imposible? La fugaz experiencia de los jueces letrados de Primera Instancia en la campaña de Buenos Aires (1822-1824)” en Barriera, Darío (comp.), *Justicias y Fronteras, Estudios sobre la historia de la justicia en el Río de la Plata. Siglos XVI-XIX*, Murcia, Editum, 2009.

21 Aliata, Fernando: *La ciudad regular...*, *op. Cit.*, p. 24.

La política de los rivadavianos no era una novedad y tenía antecedentes en los Borbones²². El abasto y los caminos era una cuestión a resolver²³, dado que las chacras y quintas abrían zanjas sobre los límites exteriores de sus tierras y bloqueaban caminos principales como secundarios²⁴: “para voluntad de un individuo particular, y que tanto necesita el vecindario de esta ciudad para su mayor comodidad y abasto mas completo y pronto”²⁵. La culpa la tenía “la codicia que hace que pobladores cierren los caminos”²⁶. Lo mismo sucedía con los cursos de arroyos o pendientes de desagües obstruidos, generando el problema recurrente de los pantanos, que impulsaba la política del empedramiento²⁷.

Como demostró Jorge Gelman, la puja por los derechos de propiedad de la tierra en la campaña tenía que ver con la distribución de la riqueza que estaba generando el crecimiento de la ciudad²⁸. En la ciudad, *Un Inglés* expresó de una forma muy sintética, que será posteriormente una constante entre las ideas del liberalismo de la región, en referencia a la implementación del derecho de alumbrado, que era un conflicto que provenía desde la colonia: “Las tiendas y casas pagan un impuesto proporcional y hay otro impuesto a la propiedad basado en la concepción inglesa. Los actuales impuestos redujeron considerablemente la antigua ganancia de los propietarios”²⁹. En este sentido, los conflictos por desalojo que analizaremos a través de la exposición de los juicios, dan cuenta del contexto histórico y conceptual desarrollado, como de las formas históricas de la propiedad de la vivienda en la ciudad. Primero relevaremos juicios de la colonia, luego de la década del '20 previos a la Ley de Inquilinato, y posteriormente ahondaremos con un primer análisis del impacto que tuvo en los pleitos por los derechos de propiedad.

22 Otero, Osvaldo: Espacios privados..., *op. Cit.*, pp. 16-25. Aliata destaca que la diferencia fundamental con la política virreinal residía en el concepto de “regularidad”, que refería a establecer un orden regular sujeto a código y legislaciones en donde la aplicación de la normativa efectivamente se llevaban adelante. Aliata, Fernando: La ciudad regular..., *op. Cit.*, p.59.

23 AGN, S IX-19-4-1, 1790, f. 23; S IX, 19-4-5, 1792, fs. 171 y 230; S IX, 19-5-2, 1803, fs. 47-54 y f. 297.

24 AGN, S IX, 19-4-5, 1792, f.11, 90 y 248. La práctica por mantener liberados tres caminos principales de entrada y salida se mantuvo en vigencia y fue incorporada en el Código Rural de 1865, en la sección de “Caminos generales en las chacras”, art. 168.

25 AGN, SIX, 19-3-2, 1780-1783, f. 213. Otros dos casos de 1810 en AGN, SX, Alcaldes y Regidores, expedientes 79 y 105.

26 AGN, S IX-19-4-1, f. 50v; 1790.

27 AGN, S IX, 19-5-2, 1803, fs. 40-42.

28 Gelman, Jorge: "Derechos de propiedad...", *op. Cit.*

29 Un Inglés, Cinco años..., *op. Cit.*, p. 112. Algunos de los debates en el Cabildo sobre el impuesto de alumbrado en AGN, SIX, 19-5-2, fs. 258, 265-266, 379; 1803.

III. El haz de derechos en el mundo urbano colonial: refacción y deterioro, uso propio, aumento de precios y preferencia

El 11 de enero de 1808 se celebró un “contrato de locación” de una vivienda entre don Antonio Antunes, arrendatario, y don Francisco Flores, propietario³⁰. A los pocos días, el dueño entabló una demanda de desalojo por el deterioro de la casa y para habitarla para sí ante el alcalde de segundo voto, quien sentenció el desalojo en el plazo de un mes. Pero nueve meses después don Andrés de la Cruz, artesano y socio de don Antonio, se presentó con un poder apelando al “derecho al inquilinato” y criticando la “integridad del Juzgado” dado que la sentencia “solo se comprobó con su palabra”. Para los inquilinos, el problema era que buscaba “alquilarla por mayor precio”.

Explicaba que poseían una fábrica de velas con consentimiento del propietario, y que no había justificación para desalojar porque verbalmente se explicitó la finalidad del arriendo, no hubo demora en el pago de los 14 pesos y “lejos de haber recibido la casa detrimento alguno se halla hoy mejor que cuando la recibimos”. De todas formas, reconocía que “se colocaron en las paredes de la pieza donde se trabaja algunos clavos para colgar las velas que se van haciendo y se desenladrillo la pared de esta que se conceptuo precisa para poner el belero quitandole seis ladrillos (...) pero tambien es cierto que quando Antunes y yo entramos en ella nos obligamos a ponerla cuando nos mudasemos en el estado en que la recibimos como lo haremos cuando llegue el caso de ser voluntad nuestra el salir de ella”³¹. Si bien el expediente termina en la solicitud de la apelación, proponían que si el dueño efectivamente necesitaba una casa, estaban “conformes en cederle uno de los cuartos para su habitación con el fin de que estando a la vista se cercione del buen tratamiento”.

Prácticamente la totalidad de las demandas por desalojo tenían como argumento hacer uso propio de la vivienda, acusar deterioro en su propiedad y hacer refacciones y obras nuevas. En estos casos, la demanda era difícil de resistir y derivaba en que el inquilino buscaba resguardar el derecho de preferencia y dilatar los tiempos judiciales, y el propietario quería declarar en rebeldía al arrendatario y forzar su lanzamiento³². Un

30 AGN, TC, LEG A, N° 6.

31 El subrayado es mío.

32 Según Joaquín Escriche, la “preferencia” era “la venta, primacia ó antelación que se da á un competidor sobre otro (...) debe darse, según la disposición de las leyes del tit. 13, part.3, al que tiene mejor derecho; pero en caso de duda es preciso darla a que tiene un dercho mas aparente, siguiendo en esto la razón y la equidad (...) Siempre se ha de dar á cada uno lo suyo, á no ser que se cruce otra demanda mas justa (...) de manera que si dos tienen litigio sobre la propiedad de una tierra, y ninguno de ellos prueba suficientemente su

ejemplo fue la demanda verbal entablada por José Amat en septiembre de 1808 ante el alcalde de segundo voto para que don Joaquín González Cazón desaloje su casa y la entregue en las mismas condiciones en que se arrendó, con las “llaves, cerraduras, vidrios”³³. El argumento fue el fallecimiento del suegro del propietario, que incrementó su familia tras quedar como tutor de sus “políticos hermanos menores”. A los siete días, el alcalde sentenció el desalojo.

José reiteraría la queja el 4 de Octubre porque desde el 22 de junio requirió a Joaquín que saliese de la vivienda. Agregaba que decidió presentar la denuncia formal cuando el inquilino manifestó “su maliciosa intención de mantenerse en la casa con gran perjuicio de mi familia e intereses, valiendose de un pleito que en sus vacilaciones legales retardara la execucion de una solicitud (...) mi pretencion es arreglada a la Ley fundada en los sagrados derechos de la propiedad”³⁴. Para entonces, pasaron más de tres meses, y el propietario deslizaba una crítica a la lentitud en la resolución en estos juicios: “El objeto de los juicios es aclarar los hechos y sucesos, y exponer las razones que cada uno tenga para que se le guarde su derecho, el presente asunto es claro, y no necesita de ulteriores investigaciones y seria abusar de la santidad de los juicios, y fomentar la intriga y mala fe en permitir la mas pequeña demora”.

Antes del plazo perentorio, el inquilino expuso que tenía numerosa familia, que aborrecía los conflictos judiciales y más aún entrar en uno con José Amat³⁵, pero que tenía “caudales propios y ajenos que administra” que no deberían estar a la intemperie y que las casas del barrio estaban ocupadas por “el soberano” que las tiene “empleadas para el cuartel de las tropas”³⁶. Afirmaba que no debían desalojarlo “por el mero antojo del propietario” que sólo va a provocar “el trastorno de sus intereses tan prohibido por las leyes de la sociedad y tan contraria a los derechos del ciudadano o vecino”³⁷. Contradecía al

pertenencia, no debe despojarse al que se halla en posesión”, en Escriche, Joaquín y Guim, Juan B.: *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*, París: Librería de Rosa, Bouret y Ca, 1852, pp. 1364-1365.

33 AGN, TC, LEG A, N° 6.

34 Subrayado en el original.

35 Es probable que afirmase esto debido a que José Amat, nacido en Granada, España, fue Alcalde de Barrio de Monserrat desde 1804 hasta 1807. Cutolo, Vicente Osvaldo: *Nuevo diccionario biográfico argentino, 1750-1930*, Vol. I, Elche, Buenos Aires, 1968, pp. 153-154.

36 Esta situación se relaciona con “el despliegue de las unidades rurales y provinciales de las milicias para defender la ciudad a partir de 1807 fue un nuevo factor de presión en un mercado inmobiliario que ya era escaso”, Johnson, Lyman: *Los talleres...*, *op. Cit.*, p. 252.

37 El subrayado es mío.

propietario al afirmar que no la necesitaba porque estaba viviendo en otra “de iguales condiciones y mayor que la mía”³⁸. Esta situación daría cuenta del “capricho” del dueño y solicitaba la “posesión”. Los argumentos del inquilino no evitaron el desalojo, y a los tres meses se resolvió su lanzamiento.

Otro caso con algunas particularidades es el ocurrido entre doña Juana Rosa de Boza y sus inquilinos por haber “desatendido” la casa, evidenciado por el “derrumbe del lugar común (...) cocina, dos o tres puertas y ventanas”³⁹. Aunque la demandada alquilaba la casa desde hacía cinco años y conocía que todo inquilino debía cuidarla, destacó que la vivienda no estaba nueva: las puertas “eran viejísimas, se haigan ido desgranando”. Sin embargo, se sentenció el desalojo y se concedió más tiempo que el observado en otros casos para la mudanza: “estando dentro del término, se prorroga hasta los ochenta de la Ley”. Pero la inquilina no abandonó la casa, se la declaró en rebeldía y se ordenó el lanzamiento.

El derecho de preferencia de arrendamiento sobre la vivienda surge en cada causa revisada. Era solicitado por los antiguos inquilinos como un derecho fundamental⁴⁰. Veamos esto con un ejemplo. La demanda la inicia el arrendatario, don Antonio Bolaños en 1810, para frenar el proceso requerido verbalmente por la dueña, doña María del Trancito Melgarejo, que quería colocar a un sobrino suyo⁴¹. Don Antonio manifestó no querer “empeñar una discusión judicial”, aceptando pagar un aumento de precio, pero afirmaba que “no concurre razón alguna especial de aquellas prefijadas por la Ley para que pueda el conductor desalojar”⁴², queriendo “tomar las precauciones necesarias que resguarden mis derechos, pues tengo prudentes recelos de que este sea un [no se lee] demasiado común para colocar algún devoto (...) siendo constante que el cuarto cuestionado tiene muchos codiciosos”. Argumentó que “el motivo alegado por la propietaria es figurado, falto de verdad”, y solicitó que se prohiba “en lo sucesivo alquilar el cuarto a ningun otro extraño por el espacio de 4 años, y que el uso debe estar sujeto precisamente a la calidad expresada, de lo contrario seré restituído a su habitación a su costa, indemnizándome todos los perjuicios y gastos que me ha ocasionado”. Por otra parte, denunció el “subido precio de los

38 Subrayado en el original.

39 AGN, TC, LEG B, N° 3.

40 En la campaña, Raúl Fradkin destacó su vigencia. Remitimos a la nota al pie n° 9.

41 AGN, TC, LEG B, N° 3.

42 El subrayado es mío.

alquileres”, y agregó que encontró una casa a un precio “excesivo” que suponía su “quebranto”, pero el “inquilino que la ocupaba me pide un mes de termino para desocuparlo”.

El inquilino no buscó dilatar el juicio ante la sentencia de desalojo del 26 de febrero, que a la vez notificó a la propietaria los dos años de preferencia a don Antonio, y ordenó a un alguacil que efectúe el lanzamiento. Pero vale destacar que además de buscar los cuatro años de preferencia, es sugerente que al encontrar una nueva casa para arrendar, la negociación la estableció con el otro inquilino en lugar de hacerlo con el dueño. Esto nos lleva a considerar de otra forma el “derecho del inquilinato”, que sumado a la “voluntad nuestra de salir” y a los derechos que las “leyes” y la condición de ciudadano/vecino otorgaba a los inquilinos, presupondría que el arrendatario tenía atribución de ceder su condición a otra persona.

Ahora bien, si la preferencia era reivindicada en cada desalojo de la ciudad, ¿era utilizado alguna vez para reponer o imponer una multa al propietario que falseó su testimonio? Veamos entonces una demanda que hace uso de la preferencia resguardada. La causa fue tramitada ante el Oydor Juez de la Provincia por el antiguo inquilino, don Salvador Soterias, contra el propietario, don Joaquín Esteves de la Cruz⁴³. La causa se inició el 6 de octubre de 1809 con Salvador exponiendo que fue desalojado porque Joaquín alegó necesitar su cuarto para la hija y su marido. Salvador se marchó y pagó más de alquiler en la nueva casa. Denunció que don Joaquín faltó a la verdad y se reunió con el platero que vivía en el cuarto inmediato, acordando un precio de 20 pesos de alquiler. Por ello, Salvador reivindicó su preferencia y exigió una multa y castigo.

El demandado afirmó la falsedad del relato. La causa tramitada ante el alcalde de primer voto fue para recomponer el precio del cuarto porque el originario se había realizado “cuando ocuparon los ingleses esta ciudad, y que después que se reconquistó crecieron los arrendamientos”. La sentencia exigió una composición del mismo “porque no era regular que habiendo variado tanto las circunstancias permaneciera Soterias en el cuarto pagando solamente 13 pesos”. Sin embargo, no se hizo un nuevo arreglo, y el alcalde dictó el desalojo y el derecho de preferencia. En este sentido, don Joaquín alegó que “dicho cuarto (...) fue arrendado por mi hija y yerno a un Platero usando de su propia potestad porque

43 AGN, TC, LEG E, N° 02.

eran dueños del cuarto que les había yo entregado con otros bienes a buena cuenta de sus legítimas”. Así, reconoció que “aunque es verdad que primero me hablo el platero para que le arrendase”, en realidad lo mandó a que “se viese con mi yerno porque ya era su propietario”. Agregó que “mi hija y yerno vivieron el cuarto un poco tiempo que por ser insuficiente para colocar su familia se mudaron a otra casa de mas extensión interin proporcionaban el modo de hacer la obra que les era precisa”. En este sentido, destacaba que “los nuevos propietarios no tienen obligación de pasar ni [no se entiende] a los arrendamientos por anteriores”, y que si era necesario, se chequease en la oficina del escribano Agrelo para observar el arrendamiento entre el Platero y su yerno⁴⁴.

El Oydor y Juez de la Provincia aceptó estudiar el caso con una fórmula jurídica extendida en los expedientes: “recibe la causa a prueba”, brindando un plazo de ocho días a las partes para que aporten las pruebas correspondientes. Si bien no tenemos la sentencia, el derecho de preferencia tras un desalojo estaría en uso y consideración por la Real Audiencia. Al menos, acepta estudiar el caso. Asimismo, quien ahora sería el ex propietario reconoce implícitamente la vigencia del derecho al alegar que, justamente, ya no lo era, y que este derecho del inquilino no se transfiere a los nuevos propietarios, que estarían pudiendo arrendar a cualquier otro arrendatario.

Una última variante a observar son los desalojos relacionados con el aumento de los precios. Según Lyman Johnson, “los valores de los alquileres aumentaron a partir de la creación del Virreinato del Río de la Plata conforme la población urbana creció con mayor rapidez que la cantidad de viviendas disponibles. Los alquileres se moderaron a principios de la década de 1790; pero cuando comenzó la era de la Independencia, los alquileres volvieron a subir”⁴⁵. Así, don Antonio José Escalada litigó al menos en tres ocasiones contra sus inquilinos⁴⁶.

⁴⁴ Según la *Novísima Recopilación* de 1805, editada en Madrid, la Ley VIII del Libro X destaca la siguiente cuestión relativa a la preferencia: “Siendo frecuentes los recursos sobre preferencia en los arrendamientos de casas de Madrid, con que se complican los Tribunales, y de que resulta á los dueños el impedimento de la facultad que su dominio les da de arrendarlas, y convenirse en el precio con los inquilinos que entran de nuevo; y habiéndose hecho también común el abuso ó exceso de traspasarlas los inquilinos en otras personas, sin noticia ni consentimiento de sus dueños, haciendo negociaciones de la hacienda agena, y privándoles por este medio de arrendar las casas vacantes á su justo arbitrio” (pp. 46-47).

⁴⁵ Johnson, Lyman L.: *Los talleres...*, *op. Cit.*, pp. 251-252 y la tabla de valores en p. 254.

⁴⁶ Don Antonio José de Escalada nació en Buenos Aires en 1753. En 1780 fue Regidor del Cabildo, luego Alcalde de 1º voto y miembro del Consulado. Fue Canciller Registrador del Sello de la Real Audiencia de Buenos Aires, cargo en propiedad obtenido en 1785 a través de un remate. Era hijo de don Manuel de Escalada y Bustillo de Zeballos, originario de Santander, y de doña Luisa de Sarría, de Chile. Se casó con

Dos de ellas fueron por aumento de precios, y se iniciaron en junio de 1808 y marzo de 1809. El primer caso tuvo como inquilino a don Manuel Hermua, que alquilaba a 6 pesos por mes un cuarto al frente de la Iglesia de la Merced desde febrero de 1792. El demandante explicó que a inicios de 1804 buscó aumentar el alquiler, pero “como sucede con todos los inquilinos, tienen esa altanería con que inquilinos buscan vulnerar los derechos de propiedad”⁴⁷. La demanda finalizó con un desalojo en marzo de 1810. La segunda tuvo como sentencia la convalidación de un aumento a 10 pesos, al cual se sujetó el inquilino, que era un sastre que arrendaba hacía 12 años. El valor surgió de una tasación, equitativo con otros cuartos de la casa, que quedaba frente a la Recova⁴⁸.

Francisco de Escalada, hermano de don Antonio, también alquilaba viviendas⁴⁹. Este juicio lo inició el inquilino don Juan Cladella para no desocupar el cuarto que daba a la calle de la Victoria. El 23 de noviembre de 1809, se presentó ante el alcalde de 2º voto diciendo que pagaba 17 pesos por mes desde marzo de 1806. Explicó que era un cuarto en la casa donde vivía don Francisco. Según el inquilino, “nunca se atrasó a pesar de haberle ocupado un sótano con materiales donde fue forzoso que entrasen peones por su puerta de calle, exponiendo los intereses de su tienda a riesgo de ser sustraído con facilidad”. Sin embargo, don Francisco relató que al enterarse que don Juan recibió una herencia de una casa, decidió aumentar a 20 pesos y establecer una contrata escrita. El juicio tuvo varias idas y vueltas hasta que en febrero de 1810 se ordenó el lanzamiento.

Finalmente, hay que mencionar que no todas las demandas terminaban en desalojos. Existía la posibilidad de generar acuerdos y revertir sentencias. Como por ejemplo en el conflicto entre el propietario don Juan José Escobar y su inquilino don Tomás Martínez en julio de 1805. Tomás era carpintero y tenía una “pobre familia”. Era una casa en el barrio

doña Petrona de Salcedo y Silva, sobrina del virrey Vértiz. El matrimonio vivió en casa de doña Juana de Silva, la madre de Petrona, en el barrio de San Francisco, a metros de la Aduana. Según el testamento de don Antonio, fue él quien se encargó de refaccionar la quinta y agrandar la casa, dado que antes sólo había un rancho de paja. Barnes Almeyra, Héctor Rubén: *Don Juan de Almeyra: I. Procurador de la Real Audiencia y Estanciero de Navarra – sus descendientes* -, Ediciones Dunken, Buenos Aires, 1997, pp. 38-42 y Cutolo, Osvaldo Vicente: *Nuevo diccionario...*, Vol. II, *op. Cit.*, p. 672.

47 El subrayado es mío.

48 Hubo una tercera causa que se inició directamente por desalojo contra don Toribio García el 4 de mayo de 1805, y refiere a la propiedad ubicada en la Plaza Mayor. El 28 de mayo, se ordenó al Teniente Alguacil el lanzamiento del inquilino y el pago de las costas.

49 Don Francisco Escalada nació en 1749. Fue alférez real del Cabildo, Consiliario del Real Consulado, alcalde de primer voto en 1808 y cónsul del Tribunal del Consulado. Fue nombrado juez de paz al momento de su creación, renunciando el 5 de enero de 1822. Cutolo, Osvaldo Vicente: *Nuevo diccionario...*, Vol II., *op. Cit.*, p. 674.

de la Parroquia de San Nicolás de Bari, con un dormitorio y una cocina. El arriendo era de 4 pesos mensuales, y se quería aumentar a 6 tras medio año de habitar el cuarto. Frente al alcalde de barrio, el inquilino ganó la demanda y permaneció sin abonar el aumento. En apelación, el propietario alteró la sentencia. Expuso que los inquilinos “lo han ultrajado, marido y mujer, a su arbitrio”. Coincidió con el testimonio del albañil de la obra al señalar que “por su genio, y el de su mujer, altivos y en sumo grado con los dueños de casa”. El alcalde de primer voto obligó a abonar el aumento al considerar la nueva obra en el lugar, pudiendo elegir mudarse o pagar la diferencia. Ante la Real Audiencia, al no encontrar nueva casa, se acordó que Tomás iba a aguantar las incomodidades de la obra y, una vez terminada, iba a abonar el aumento⁵⁰.

IV. La conflictividad social en los orígenes del estado de Buenos Aires

En el marco del debate sobre la Ley de Olvido en noviembre de 1821, el periódico *El Patriota* resaltaba la existencia de una “Era Nueva, de que deberían datar todos los actos ulteriores que se refieran al *triumfo de las ideas liberales*”, demandando el día en que “sinceramente se diga, y puntualmente se ejecute: *fin de la revolución, principio del orden*”. De modo que exponía la necesidad de que se “gocen aquellos desgraciados hermanos en unión nuestra y bajo las garantías de la ley de los inestimables derechos de la libertad, propiedad, y seguridad individual”⁵¹. En este sentido, el 18 de mayo de 1825 el Gobernador Las Heras destacaba en su mensaje de gobierno que era “preciso demostrar que las instituciones liberales no sólo son las más propias para hacer felices y prósperos a los pueblos, sino que ellas elevan sus ánimos y les inspiran una energía tremenda e irresistible cuando llega el momento de vengar el honor nacional”⁵².

En sintonía con las diatribas contra el régimen legislativo heredado de la colonia, los primeros dos gobiernos implementaron reformas institucionales de magnitud. Junto al redireccionamiento de la economía hacia el Atlántico y la afluencia de capitales hacia el ámbito rural como de población del resto del virreinato hacia la ciudad y la campaña de Buenos Aires, la conflictividad social en torno a la propiedad tuvo un abrupto crecimiento durante la década del '20. Sin embargo, los argumentos para lograr el desalojo de las

50 Los últimos cinco expedientes en AGN, TC, LEG E, N° 2.

51 *El Patriota*, N° 9, 29 de septiembre de 1821. Ambos resaltados en el original.

52 AHPBA, *Mensajes de los Gobernadores de la Provincia de Buenos Aires (1822-1849)*, Volumen I, 1976, La Plata, pp. 40-41.

viviendas continuaron siendo los mismos -deterioro, refacción y el uso propio de la vivienda⁵³-, a pesar de observarse una tendencia a destacar más las referencias a las leyes escritas. A continuación, destacamos una serie de juicios a modo de muestra.

Un ejemplo es el litigio entre Carlos Celone, propietario, y Juan Hollghan, inquilino⁵⁴. En apelación en primera instancia, el inquilino explicó en agosto de 1823 que alquilaba una vivienda frente a la Catedral y que el dueño de la casa lo mortificó con “pretextos ridículos y maliciosos”. El juez de paz sólo permitió 40 días para el desalojo porque en realidad había pasado más de un mes desde el acuerdo extrajudicial (sic). Al no encontrar lugar conocido en función del “publico” al que servía, el arrendatario solicitó dos meses de plazo. En la audiencia de septiembre, el Dr. Cueto sentenció doce días para desalojar⁵⁵.

La práctica de ser propietario de una vivienda para arrendarla y luego alquilar otra pareciera ser usual y permanente en el tiempo. Silvia Mallo destacaba a fines de la colonia un caso de una familia que arrendó su propiedad para obtener un ingreso adicional, y vivir en otra de menor espacio, hacinados⁵⁶. En 1824, encontramos que Alexo Cabot apelaba los 40 días de plazo que sentenció el juez de paz en noviembre, ya que no podía mudarse de la casa porque en la suya había otro inquilino⁵⁷: “esto no se há verificado en razón de haberle pedido la casa de nuestra propiedad al Inquilino dn. Agustín Herrera quien no ha podido aun mudarse”⁵⁸. El inconveniente era que el propietario exigía un alquiler nuevo de 80 pesos. Al no encontrar otra casa para mudarse, se dieron el plazo de “los cuarenta días que ordena la Ley, y que en caso de no mudarse pagase 60 pesos”.

Otra variante era cuando intervenían los Defensores Generales de Pobres. En septiembre de 1823, el presbítero Ignacio Maestre demandó a doña Escolástica Melian para

53 Remitimos a la nota nº 9, sumados a Gelman, Jorge, “La construcción del Estado de Buenos Aires y los derechos de propiedad. Una aproximación cuantitativa desde los juicios de desalojo, 1810-1863”, en *V Encuentro rural RePort – XV Congreso de Historia Agraria de la SEHA*, Lisboa, 2016, y para la campaña a Fradkin, Raúl y Nidia Robles, “Juicios de desalojo y formas de resistencia subalterna en la campaña bonaerense durante la década de 1820”, en *XVIII Jornadas de Historia Económica*, Mendoza, 2002.

54 AGN, TC, LEG, C, Nº 20.

55 Otro caso similar en AGN, LEG L, Nº 17. 1822.

56 Mallo, Silvia, “Prólogo”, en Otero, Osvaldo: *Espacios privados...*, *op. Cit.*, p. 7.

57 AGN, TC, LEG C, Nº 21.

58 Estimamos que dicho Agustín Herrera podría ser el Comisario de Policía de la Capital, nombrado por Martín Rodríguez el 15 de noviembre de 1821. Ejerció hasta octubre de 1825. Cutolo, Osvaldo Vicente: *Nuevo diccionario...*, Vol. III, *op. Cit.*, p. 574.

desalojarla⁵⁹. La inquilina abonaba 23 pesos de alquiler hacía un año. El arriendo lo hizo al anterior propietario, que la vendió en abril de 1823. En la apelación de la resolución del juez de paz, la inquilina, viuda, expuso que por la venta buscó nueva casa, pero el nuevo propietario le indicó que no era necesario mudarse: “permaneci en la casa con su consentimiento pero como dicho maestre haya variado de pensamiento ha pretendido que yo la desaloje dentro de un mes, no siendo esto posible por la escasez que hay de casas que sean aparentes para mi tragin que no lo puedo suspender porque tengo 9 hijos a quienes sostengo con mi personal trabajo”.

El juez de primera instancia dejó en suspenso el desalojo. En el ínterin, el Defensor General de Pobres en representación de doña Escolástica -a pesar de que la “declaración de pobreza corre en otros asuntos”-, solicitó que se revierta la sentencia⁶⁰. Criticó al juez de paz y a la parte demandante por violencia contra Escolástica: “el colitigante dn. Ignacio maestre sin respetar la providencia de la causa y por uno de aquellos actos del mas decidido desacato a las autoridades (...) se ha presentado en la casa alquilada de la disputa con cuatro hombres de su servicio (...) y no solo ha insultado á la señora (...) poniendo en conflicto toda la demás familia e hijos menores, sino que ha llegado hasta horrendo atentado de ponerla las manos, llenarla de espreciones groseras y [contusiones] que aun conserva, y al fin ha procedido a que las puertas de las habitaciones de la casa dejan á la señora y á toda la familia expuestas [a] todos los peligros que son consiguientes”.

Por ello mismo, el juez Dr. Saenz Peña ordenó al Oficial de Justicia don Pedro Mendez que reponga con un maestro carpintero la puerta de la casa. El mismo día, el presbítero atacó al defensor de pobres por “indebida injerencia” al representar a alguien “sin haber hasta ahora obtenido declaratoria en forma de pobre (...) introduciendo entre ambos litigantes una notable desigualdad”. Finalizó argumentando que “la casa que por alquiler habita da. Escolástica Melian es de mi propiedad, que yo la he pedido para

59 AGN, TC, LEG M, N° 15.

60 La crítica hacia el accionar de los jueces de paz es reiterada una y otra vez en las apelaciones. Un ejemplo donde se denuncia que un juez de paz tapó con sus manos la boca de una litigante en el medio de un conflicto en AGN, TC, LEG B, N° 10. Autos: “Manuel Barbarin sobre el deslinde de un terreno urbano en los suburbios de ciudad”, 1827. Otro donde se critica el accionar del juez de paz en AGN, TC, LEG C, N° 21, Autos: Da. Ramona Correa quejandose de los procedimientos del Juez de Paz Adale Rodríguez”, 1823, y Autos: Dn. Raimundo Carta por desalojo de una esquina que le hace da. María Marchan”, 1824. Un tercero en AGN, TC, LEG H, N° 7. Autos: “Juan Hector apelando providencia del juez de paz de la catedral al sud sobre el desalojo de una casa que habita”, 1822. Un cuarto en AGN, TC, LEG E, N° 8, Autos: “Don Andrés Engelbresch con don Juan Bautista Beascochea sobre contrata de una casa, y apelando de la resolución del juez de paz de la Catedral al norte”, 1829.

ocuparla por mi mismo, que la Ley manda que en este caso los inquilinos las dejen, y desocupen sin pleito⁶¹. En consecuencia, el 12 de enero de 1824, el juez Dr. Saenz Peña sentenció el desalojo en 15 días, que no fue cumplido, agregando el lanzamiento por un oficial de justicia el 3 de febrero. La acción del defensor había resultado infructuosa.

V. La ‘ley patria de inquilinatos’: ¿hacia un cambio de naturaleza en los derechos de propiedad?

Tras la reivindicación que el Gobernador Las Heras realizaba sobre las instituciones liberales, la Ley de Inquilinatos se sancionó el 26 de agosto de 1825, con cuatro artículos muy sugestivos si se la comprende en el contexto resaltado. Sus dos primeros artículos establecían el modo en que deberían resolverse los conflictos: “en todos los inquilinatos de casas, cuartos, tiendas etc. que se hiciesen desde la publicación de esta ley, si no fuesen contratados por escrito, el inquilino no tendrá derecho á resistir el desalojo del propietario cualquiera que sea la causa que alegue para pedirle la finca (...) en los casos que habla el articulo anterior, el inquilino tendrá cuarenta días de término, que deberán correr desde el dia que se señala por el Juez á quien corresponda conocer en la demanda”.

La Ley se entiende en el marco de la búsqueda por forzar las relaciones sociales a la escritura de los contratos. Quienes perdían los derechos si se mantenía la práctica vigente de los contratos verbales eran los inquilinos. No los propietarios. La voz de los dueños se realizaba frente a los arrendatarios, que perdían la posibilidad de resistir (sic) el desalojo, que ahora podía ser solicitado por cualquier causa y no sólo para los casos en los que vimos. Esta iniciativa entronca con la sugerencia de implementar una reforma en los juicios por despojo que ponía en entredicho los testigos de la parte despojada, formulada por Manuel Antonio de Castro, era parcialmente retomada al invalidar la voz del arrendatario y realzar la escritura y el propietario⁶². Asimismo, se reafirmaba la práctica vigente de los 40 días para el desalojo, buscando limitar la dilatación de los tiempos judiciales.

61 Subrayado en el original.

62 “En el juicio sumario de despojo há creido necesario el tribunal hacer una alteración a la Ley sin inmutar su forma y naturaleza. Ella dispone, que el despojado, probando sumariamente el violento despojo, sea restituído sin citación del despojado; pero esta prueba sumaria puede ser con dos testigos inidóneos, ó tachables, puede sorprender al Juez, y conducirlo á causar un despojo judicial de consecuencias todavía más perniciosas, y para ocurrir á este peligro és combinientísima la citación del que se dice despojante, a fin de que guardando el Juez la naturaleza sumaria del Juicio, pueda descubrir mas seguramente la verdad”, en Levene, Ricardo: *La Academia de Jurisprudencia y la vida de su fundador Manuel Antonio de Castro*, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Instituto de Historia del Derecho Argentino, Buenos Aires, 1941, pp. 230-234.

El tercer artículo refería a que “los actuales inquilinos, sin contrata, no serán comprendidos en esta ley, sino después de transcurrido un año de su publicación”, y el cuarto ordenaba que “las diferencias que durante este periodo se suscitaren y estén pendientes, entre estos inquilinos y los propietarios, serán decididas por las leyes y práctica vigente”⁶³. Así, mientras uno se encargaba de otorgar un plazo hasta septiembre de 1826 para cambiar la práctica de inquilinato, los pleitos en curso y aquellos que surgiesen hasta dicha fecha, serían resueltos por la legislación vigente, una fórmula jurídica resaltada en muchos reglamentos relativos a la administración de la justicia para referir al corpus heredado del derecho indiano⁶⁴. Las apelaciones que observamos en los juicios anteriores a una “Ley” o “Leyes” que protegían determinados derechos de los inquilinos, sólo serían válidas por un año más.

El espectro legislativo se reduciría a los renglones citados, comprendiendo esto en la búsqueda por simplificar y homogenizar el enjambre normativo. En este sentido, Rivadavia recordaba que los fueros y las jurisdicciones que provenían del sistema español convirtieron a la legislación en un caos que confundía la correcta administración de justicia, a lo que se agregaban “imperfección de los códigos, leyes y resoluciones no compiladas que han regido hasta el presente”⁶⁵. El jurista que brindaba cursos de derecho civil y criminal en la Academia Teórico Práctica de Jurisprudencia, Guret Bellemare, resaltaba que la codificación era “juntar sus fragmentos desparramados, y de hacerlos mas claros mediante una redacción nueva, sencilla, sustancial y sólidamente discurrida”, desterrar los “vicios” que habían adquirido las leyes de Partidas e Indias tras el “despotismo español”, ordenar en “armonía con la razón”, considerando “el modo de proceder del país”, “que el buen sentido” tiene que tomar porque la “razón es evidente”⁶⁶. De modo que es posible pensar la

63 *ROPBA*, Tomo V, 1825, p. 32.

64 Por ejemplo, en el Reglamento de 1817 se determina que “hasta que la constitución determine lo conveniente, subsistirán todos los códigos legislativos, cédulas, reglamentos y demás disposiciones generales y particulares del antiguo gobierno español que no estén en oposición directa o indirecta con la libertad e independencia de estas provincias”, en Bravo Lira, Bernardino: “El derecho indiano después de la independencia en América española: legislación y doctrina jurídica”, en *Historia*, Santiago de Chile, Vol. 19, 1984, p. 8. Asimismo, cuando se suprimen los Cabildos en diciembre de 1821, si bien destacaba que las funciones de los jueces de Paz iban a publicarse en un próximo “Código”, adelantaba que debían juzgar verbalmente en demandas según “leyes y práctica vigente”, agregando en la campaña todas las atribuciones de los Alcaldes de Hermandad.

65 *ROPBA*, Tomo III, pp. 54-55. Una lectura de las ideas jurídicas sobre la reforma legislativa y la codificación en la década del '20 en Tau Anzoátegui, Víctor: *La codificación...*, *op. Cit.*, capítulo 4: “El racionalismo codificador en la década del 20”, pp.92-130

66 Bellemare, Guret: *Plan general...*, *op. Cit.*, p. 96.

Ley de Inquilinatos en esta clave: conformar un compendio de leyes acorde al nuevo estado de Buenos Aires. El plazo brindado para poner en vigencia la nueva normativa para el inquilinato, tenía primero la prudencia de “generalizar antes sus principios entre los mismos que han de explicar las leyes, aplicarlas y recibirlas”⁶⁷.

Observemos a ras del suelo una última variante más sobre la dinámica propietaria para entender los problemas que la Ley de Inquilinatos intentaba resolver, en pos de los “sagrados derechos de la propiedad” que un propietario reivindicaba más arriba. Asimismo, trataremos de rastrear los orígenes de la Ley, para pensar la continuidad o ruptura con el Antiguo Régimen en cuanto a la administración de justicia, la legislación y la propiedad⁶⁸.

Trasladémonos a la campaña por un instante. En un conflicto en 1810, un arrendatario estaba en litigio de desalojo con el presbítero administrador de las chacras del Colegio de San Carlos⁶⁹. El primero alegaba que poseía la chacra en concepto de “arrendamiento sin término”, y que “el arrendatario que no lo es por tiempo no puede ser expelido del uso de la cosa arrendada pagando exactamente el arriendo”. El arrendamiento, en realidad, fue realizado su padre, tomándolo como una herencia y con una concepción de dominio dividido. El presbítero respondió diferenciando la práctica del arriendo en la ciudad de la de campaña: “¿Será tal vez porque ha oído decir que en los predios urbanos cuando se arriendan sin tiempo limitado se considera perpetua la locación de ellos?”. Agregaba que “las reglas fundamentales de la locación rústica, son muy distintas de las que tiene la urbana: el principio apuntado tiene lugar en la segunda, pero nunca en la primera”, y entendía que era factible pensar cómo podía transmutar la naturaleza del contrato: “¿Quién no ve que estos contratos degeneraban entonces y eran convertidos en verdaderas enfiteusis, que disimuladamente se defraudaba al propietario del dominio indirecto, y que

67 AHPBA, Mensajes de los Gobernadores..., *op. Cit.*, p. 35. El anexo de leyes que incorporaba el Manual para los Jueces de Paz de 1825 también puede ser comprendido en esta sintonía. Por otra parte, el periódico *El Patriota* realizaba una diatriba contra la Academia de Jurisprudencia y el “monstruo gótico” por la formación forense impartida que refería prácticamente en su totalidad a referencias a las Siete Partidas. En *El Patriota*, n° 8, 26 de septiembre de 1821.

68 Dos visiones sobre los dos primeros temas en Candiotti, Magdalena: Los jueces de la revolución..., *op. Cit.*, y Agüero, Alejandro: “Formas de continuidad del orden jurídico. Algunas reflexiones a partir de la justicia criminal de Córdoba (Argentina), primera mitad del siglo XIX”, *Nuevo Mundo Mundos Nuevos*, 2010.

69 AGN, TC, Legajo E, N° 3. Un análisis extenso en Poczynok, Cristian Miguel: Los derechos de propiedad..., *op. Cit.*, cap. III.

una vez alquilada una cosa salía para siempre del poder de su dueño y se hacía en realidad enajenada?”⁷⁰.

Efectivamente, en la ciudad se realizaban arriendos por tiempo indefinido, como el de don Antonio Molina en 1823, arrendatario de un “corralón ó hueco” en la Plaza de Monserrat que era propiedad de don José María Yevenes⁷¹. Allí, el inquilino tenía “maderas, sillas, y varias obras de carpintería para cuyo efecto se hicieron acopios considerables de maderas, útiles é instrumentos y se levantaron talleres”. Explicó que puso toda su fortuna, adquirida “en la carrera de las armas al servicio de la Patria, por quien he sido premiado y comprendido en la Ley de reforma militar”. El propietario quería colocar un negocio propio, y el juez de paz de la Parroquia de Monserrat primero dijo que debía consultar con el juzgado de primera instancia porque “él no podía resolver”. Pero a los pocos días intimó el desalojo del corralón el 30 de Noviembre, lo que devino en la apelación de don Antonio.

El 4 de diciembre el juez de paz informaba que la propuesta original del propietario fue “permitirle el uso y venta de efectos en el corralón por cuatro a seis meses sin cargo de alquiler alguno, no introduciendo en este tiempo (...) mas efectos que los que existían; y el de que se recostase sus maderas a uno de los extremos, y le dejase libre el demás terreno empezar a poner en el otro costado los de su propiedad”. El inquilino argumentó que “él mandamiento de desalojo viola el derecho que me atribuye el contrato y calidades bajo las que entré al arrendamiento del corralón. El se hizo por tiempo indefinido, cargando con la compra de existencias en maderas del propietario inútiles e invendibles en su totalidad que a tasación ascendió a una crecida suma, con destino expreso para elaborar maderas y otras cosas, cuya construcción exigía creación de talleres, reunión de maestros y oficiales, y acopios de muchos y varios materiales”. Agregó que “un arrendatario con tales circunstancias no puede rescindirse al arbitrio y antojo del propietario (...) el objeto de mas circunstancias con que se me ha entregado, y bajo que sigo ocupándola le quitarían al

70 Para una síntesis sobre enfiteusis feudal y la distinción entre dominio directo, dominio útil y locación: Campagne, Fabián *Feudalismo tardío y revolución. Campesinado y transformaciones agrarias en Francia e Inglaterra (siglos XVI-XVIII)*, Buenos Aires, Prometeo, 2005, pp. 19-20. Una lectura sobre cómo cambio el arrendamiento rural sin término en un sentido beneficioso para la posición del presbítero a cien años en Palacio, Juan Manuel: *La paz del trigo: cultura legal y sociedad local en el desarrollo agropecuario pampeano, 1890-1945*, Edhasa, Buenos Aires, 2004, cap. 3.

71 AGN, TC, LEG M, N° 15. Este propietario es un ejemplo de la diversificación de las inversiones, dado que aparece también denunciando tierras de campaña para adquirir en enfiteusis. AGN, SX, 12-2-6.

mismo propietario la facultad de lanzarme, a no ser que yo consintiera, e interviniera competente indemnización de perjuicio”. El problema radicaba en que en este tipo de arrendamientos, el propietario no podía alegar el uso para sí, sino que debía contemplarse el consentimiento del inquilino, quien prácticamente sería propietario del derecho de posesión.

El dueño del corralón entendía perfectamente qué estaba en juego. Consideraba que el juez de paz actuó según el “texto literal de las leyes que reglan el contrato de arrendamiento”, y trató de quitar entidad al contrato verbal argumentando que el alquiler lo hizo su esposa “sin que fuese limitado a ningún tiempo, sin la formalidad de ningún documento, y en suma, simplemente y como se alquilan con generalidad en este país los [fondos] y edificios”. Señaló la interpretación de don Antonio como un “capricho” al empeñarse en disputar el “derecho incuestionable que me da la propiedad para ocupar con exclusión suya (...) esto es tan obvio que debiera dispensarme de citar las disposiciones legales que me favorecen; mas para quitar toda duda sobre la materia, copiaré a la letra el cap. 10 del auto acordado del Consejo, el es como sigue: quando los dueños intentaren vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio termino de quarenta días, prestando caucion de habitarlas por si mismos y no arrendarlas hasta pasados quatro años”. El propietario hacía referencia al auto acordado del Consejo de Estado del 31 de julio de 1792, que se restableció el 28 de febrero del mismo año y se encargaba de asesorar al monarca⁷².

El 14 de enero de 1824 se confirmó la sentencia del juez de paz, y el inquilino apeló al Juez de Alzada de la provincia bajo el recurso de “injusticia notoria” dado que no estaba en relación al contrato, a las “disposiciones legales que le regulan” y no se lo indemnizó. Mediante un procurador, el propietario alegó una cuestión de procedimiento para evitar la apelación: “si se tiene en consideración el interés que se litiga observará el juzgado que él no excede la cantidad que la ley designa para que pueda tener lugar la 3º instancia, porque

72 La referencia fue recogida por la *Novísima Recopilación* de 1805 como la Ley 8, Tit. 10, Lib. 10. En García Goyena, Florencio y Aguirre, Joaquín: *Febrero o Librería de jueces, abogados y escribanos*, Tomo III, 4 ed. reformada, Madrid, 1852, punto 3149, inciso 10º, p. 241. Unos dos años antes, otro propietario refería a la “normativa vigente” y señalaba el mismo auto acordado, al que agregaba otra relativa a las Partidas de Alfonso el Sabio, la Ley 4º, Tit 8, parte 5º, que fueron recogidas en la *Novísima Recopilación* en la Ley 1º, Tit. 1, Lib. 10. Véase *Las Siete Partidas del muy noble Rey don Alfonso el Sabio*, Glosadas por Gregorio López, Tomo II, Compañía General de Impresores y Libreros del Reino, Madrid, 1843, pp. 750-751. Ésta causa en AGN, TC, LEG V-W, Nº 6: “Vico Gregorio con Molina Juan sobre desalojo de una casa”.

en verdad Molina no litiga mas que su permanencia en el corralon de mi representado, de modo que el interés de la cosa litigada debe calcularse por la pension que por ella se paga y no por esos perjuicios que el contrastario ha abultado a su antojo”. El intento fue infructuoso, la apelación se concedió y el Dr. Miguel Villegas confirmó la sentencia el 28 de febrero de 1824.

Ahora bien, estos dos juicios muestran la plausibilidad jurídica a ras del suelo de la trasmutación de una locación urbana en un tipo de dominio. En los anteriores casos, si bien no existían referencias explícitas, los propietarios eran claros al marcar la vulnerabilidad en la que se incumbía en sus derechos de propiedad. Asimismo, observamos que los dos artículos de la flamante Ley de Inquilinato de 1825 recogía parte la herencia normativa del corpus legislativo colonial, que la costumbre y la práctica local modificaban parcialmente en cuanto a los tiempos para el desalojo y el plazo de la preferencia. A la vez, introducía la novedad de no tornar necesario un argumento válido para que el propietario pueda desalojar a un inquilino ante la falta de una contrata escrita. Se buscaba eliminar la resistencia a los desalojos. Pero, ¿efectivamente se puede hablar de un cambio de naturaleza en las concepciones? ¿Tuvo impacto en las herramientas jurídicas que los propietarios utilizaban en los pleitos judiciales? ¿Los jueces letrados daban importancia a la nueva normativa o seguían guiándose con el cuerpo normativo indiano? Aún más, ¿se logró cambiar la práctica del arrendamiento urbano en cuanto a la búsqueda de transformar los contratos verbales en escritos?

Desde ya, estas preguntas requerirían de una profunda evaluación de los fondos relativos a los protocolos notariales y un cuerpo documental judicial aún más profundo. Pero podemos entreverar algunas respuestas tentativas a estas problemáticas, relativas al impacto, difusión y uso que los actores sociales hicieron de dicho instrumento legal en los pleitos por desalojo. Por cuestiones de espacio, sólo expondremos un caso, aunque hemos encontrado cinco ejemplos más, funcionado como indicios de un cambio de naturaleza en las condiciones de propiedad de los bienes inmuebles en el mundo urbano⁷³.

73 Los cinco expedientes donde se brindan 40 días de plazo para el desalojo y se hace referencia a las leyes patrias de inquilinato en AGN, TC, LEG O, N° 6. Autos: “Da. Victoria Olivera de Arana contra el Coronel Dn. Juan Apostol Martinez sobre el desalojo de una casa que habita el segundo”, 1829; AGN, TC, LEG B, N° 12. Autos: “El Procurador Ferreyra de la Cruz en representación de Dn. Juan Ignacio Benavides solicitando que Da. Juana Argerich de Rojas desaloje una casa propiedad de su instituyente”, 1829; AGN, TC, LEG E, N° 8. Autos: “Dn. Juan Pedro Esnaola contra don Vizente Viotti sobre cobro de cantidad de pesos resultado de alquiler de casa”, 1831; AGN, TC, LEG H, N 7. Autos: “Huergo Bonifacio contra Josefa Funes por cobro de

En 1840 en la Parroquia de Montserrat, el inquilino Fernando Huard se presentó ante el juez de primera instancia a través de su apoderado, apelando la resolución del juez de paz por una causa de desalojo que inició el propietario don Cayetano Gevoli⁷⁴. La casa alquilada era “por un tiempo indeterminado”, a 90 pesos mensuales. El contrato se hizo en octubre de 1839, “durante el Bloqueo, y con la calidad de no levantarme el precio del alquiler, el que hé pagado mensualmente y con toda exactitud”. A pesar de ello, el juez de paz sentenció el desalojo en el término de cuarenta días. La apelación fue concedida en marzo. En el informe remitido al juez de primera instancia, justificó su sentencia porque Fernando debía reservar “dos piezas interiores para depositar en ellas maderas y otros objetos y de necesidad, [más] la libertad [al propietario] de entrar siempre que le fuese necesario”. El problema habría surgido porque no se cumplieron esas condiciones, y con esas dos habitaciones el precio era de 130 pesos. De modo que no se estaba aumentando el precio, sino estableciendo el “justo alquiler” por la casa entera. Al no haber acuerdo, el juez de paz extendió el acta que transcribió en su informe: “Don Julio Marten en representación de dn. Fernando Huard, se obliga en el plazo de cuarenta días contados desde el de la fecha desocupar la casa que habita de la propiedad de don Cayetano Gevoli permitiéndole a éste recomponer dicha casa en los días comprendidos en este plazo”⁷⁵.

En la audiencia con el juez de primera instancia, el nuevo apoderado de Fernando Huard, Alexandro Noel, explicaba que al momento del contrato, el propietario expuso que iba a arreglar los vidrios rotos y a construir una pieza en el patio interior, pero terminó realizando dos. Además, mientras el inquilino estaba fuera de la ciudad, el propietario le “quitó á su Sra. el corral donde tenia la leña y sus aves poniéndole una puerta y guardándose la llave en el bolsillo, quitándole la mitad del servicio de la casa sin rebajar [no se entiende] el alquiler”. Por este motivo, se le negó la entrada al dueño de la casa y de ahí el propietario inició una demanda con el Alcalde de Barrio. Denunciaba que si bien alegaba el uso propio de la vivienda, eso no era cierto y que estaba a punto de “alquilarla a otra persona”. El juez de primera instancia les propuso un nuevo acuerdo por tres meses, manteniendo el precio del alquiler y permitiendo la entrada al dueño. Durante dicho plazo,

pesos y desalojo de la casa que ocupa”, 1840; y AGN, TC, LEG H, N° 7. Autos: “Hermosing Francisco pidiendo el pago de alquileres de una casa de su propiedad y desalojo”, 1844.

74 AGN, TC, LEG H, N ° 7.

75 Estimamos que ésta es una transcripción de los Libros de Actas que todos los jueces de paz debían mantener, pero que no han sido hallados.

“si era que llegaban a convenir en nuevo precio lo haría por un contrato; todo sin perjuicio de cualquier venta que quisiese hacer de su casa, pues en este caso quedaría sin efecto este convenio”. Labrada el acta, a continuación aclaró el juez mediante una nota que “donde dice que a los tres meses pueden continuar si quieren las partes, se entiende si quiere el propietario, y sin tener otro termino para el desalojo”.

El 3 de julio, el propietario se presentó “de conformidad á la Ley Patria sobre inquilinatos”, demandando nuevamente el desalojo en el término del tres días, “bajo apercibimiento de ser lanzado a la calle por un Oficial de Justicia”. El apoderado del inquilino indicó que había un “espíritu de venganza” porque resultaba imposible que “un hombre con su familia, en el termino de tres días, sea por las lluvias que ha habido, sea, maxime, porque es, por decirlo asi, casi imposible encontrar casas de pronto: conozco mas de veinte personas que buscan, hace mucho tiempo en vano, pues que la mayor parte de las grandes están sirviendo de almacenes y las menores no se desocupan”. Dicha consideración fue válida para el juez, y el propietario volvió a exponer que el juez de paz había sentenciado acorde a la “ley Patria”, que a pesar de ello el inquilino acudió a la apelación “injusta é ilegalmente”, y que “la equidad del Juzgado le acordó un termino excedente al de la ley y al de la costumbre, cual fue el de noventa días”. Alegaba ahora que su objeto era el “desalojo del inquilino, y no entrar en nuevos ajustes con un hombre que se apoderó de mi propiedad y faltando á todo me la disputa hoy (...) Como la Ley Patria es terminante y el asunto sumamente claro no hago mayores explanaciones (sic)”⁷⁶. El caso terminó en la Cámara de Justicia. El máximo tribunal de administración de justicia respaldó las dos sentencias anteriores, y el 23 de diciembre otorgó el último plazo para el desalojo, ante el alegato del inquilino que adujo tener un hijo enfermo.

VI. La sacralización de la propiedad: del ‘bien común’ al “sistema liberal y de luces”

En la cultura jurisdiccional, toda función de gobierno estaba asociada a una atribución de la administración de justicia y la *iuris dictio* significaba, precisamente, tener capacidad de decir lo que era derecho. La finalidad de la administración de la justicia era el mantenimiento del orden, el bien común y la quietud pública. En este sentido, los derechos de propiedad se comprendían en un sentido plural, coherente con la noción de los múltiples órdenes normativos,

⁷⁶ Los subrayados de este párrafo son míos.

que no necesariamente implicaban el predominio de uno sobre otro, sino la fortaleza de un sistema judicial donde la casuística y la noción de orden divino revelado imponía una serie de condicionantes y limitaciones. La regulación del abasto público de trigo y ganado, la comunicación con la campaña, el uso de las aguadas y las pendientes de desagüe, la protección de los montes comunes, eran algunos tópicos de arrastre que la propia dinámica social e ideológica del “sistema de luces y liberal” ponía en entredicho en pos de la seguridad individual y el fortalecimiento de una comprensión determinada de la propiedad y la libertad de las personas⁷⁷.

Tulio Halperin Donghi destacaba que la década del '20 marcó una ruptura con el mundo colonial en “un punto esencial: el interés por las clases populares, ya sea como objeto de la paternal atención de los gobernantes, ya como principal sector beneficiado por la aplicación del principio revolucionario de igualdad”. Estos sectores quedaban librados a su suerte, con un estado que tenía una nueva imagen de sí mismo como de sus funciones, en una “alianza deliberada entre el estado y los titulares de los intereses económicos que éste tutela”⁷⁸. En este sentido, Gabriel Di Meglio señalaba “una renovada embestida sobre los movimientos de la plebe urbana, y asimismo de los sectores subalternos rurales”, que se expresó en que prácticamente toda la legislación de la “feliz experiencia” estuviese dirigida a enclaustrar como vagabundos y malentretenidos al mundo subalterno⁷⁹. Como vimos, la famosa frase de 1816 era retomada en 1821 para que se efectivice el restablecimiento del orden, que poco tenía de “restablecimiento”, sino más bien de formulación de uno nuevo.

En este sentido, los juicios por desalojo en la ciudad de Buenos Aires fueron en crecimiento. Muchos provenían de resoluciones verbales que derivaban en un proceso civil. De estos últimos, por ejemplo, entre 1810-1820 existieron 31 causas por desalojo, mientras que en la década siguiente, 46 litigios. Esto coincide con el análisis del fondo judicial en su conjunto, que en la relación entre cantidad de juicios por año demuestra que los conflictos

77 Sobre la preocupación del Cabildo por regular el precio del trigo en AGN, S IX, 19-4-1, 1790, f. 50v. En torno a los fondos creados para adelantar el precio de la fanega en defensa de los labradores en: AGN, S IX, 19-5-2, 1803, fs.476-478 y AGN, S X, Leg. 146, Cabildo y Regidores, 9-1. Un ejemplo contrario con el carbón, que no fue considerado un tema con el nivel de sensibilidad que poseían los productos de la “tierra”: AGN, SIX, 19-5-2, 1803, fs. 46, 60-86, 110-129, 147. En especial f. 183v.

78 Donghi, Tulio Halperin: *Revolución y Guerra: formación de una elite dirigente en la Argentina criolla*, Siglo XXI, Buenos Aires, 2005, p. 359.

79 Di Meglio, Gabriel: ¡Viva el Bajo Pueblo!..., *op. Cit.*, p. 223

que alberga el fondo del Tribunal Civil relativos a los desalojos y los conflictos por la propiedad sólo serían la punta de un iceberg.

La lectura de este tipo de documentación tiende a forjar hipótesis que sobreestiman la conflictividad. Pero la mirada cualitativa sobre los argumentos nos permite observar los grados de consenso y plausibilidad social que existían, donde denunciante y denunciado construían una *cultura judicial* mediante apelaciones jurídicas que se ponían en juego durante el litigio a través de *núcleos prácticos* extendidos que dilataban o aceleraban los procesos judiciales⁸⁰. Como vimos, el uso de la fuerza y la violencia, algunas veces verbal y otras física, tenían la capacidad de forjar nuevos plazos que no necesariamente eran los estrictamente legales en la tipificación de los conflictos. A su vez, entraba en evidencia el entramado social de las redes de poder local, como observamos en los conflictos donde nos fue posible rastrear indicios de los litigantes, acelerando los plazos judiciales o los intentos por disputar la permanencia o no en la vivienda.

A pesar de que es un tema a profundizar y relacionar con el establecimiento de una moneda sólida y con los niveles de ingreso de la población urbana, el incremento de los precios de los alquileres y la falta de viviendas en la ciudad fueron un tópico que surgía una y otra vez en los argumentos para promover el desalojo o resistirlo. De hecho, *Un inglés* destacaba que entre 1820 y 1825, el valor del “alquiler es elevado: de sesenta a ochenta pesos mensuales por una casa de regular tamaño”⁸¹. Asimismo, es sugerente pensar la relación entre los conflictos políticos y el precio de los arrendamientos. Por un lado, el peso de las invasiones inglesas y el despliegue momentáneo de las tropas en la ciudad, y por el otro, el contexto del bloqueo francés contra Juan Manuel de Rosas. Además, resulta válido indagar más en torno a la libertad de precios de los arrendamientos urbanos, dado que a la luz de los juicios, debían plantear una serie de argumentos que estaban relacionados a coyunturas de índole política o de mejoras en el inmueble para poder hacerlo.

Por otra parte, el abigarrado corpus legal del mundo colonial buscó ser simplificado y homogenizado en la ciudad a partir de la Ley de Inquilinatos, fortaleciendo el derecho de unos en detrimento de otros. Como visualizamos en la ponencia, los arrendamientos sin término podían ser comprendidos como derechos de propiedad de la posesión en clave de un

80 Véase Corva, María Angélica, *Constituir el gobierno...*, *op. cit.*, p. 28.

81 *Un Inglés...*, *op. cit.*, p. 36. Un análisis de la inflación en Amaral, Samuel: “Alta inflación y precios relativos. El pago de las obligaciones en Buenos Aires (1826-1834)”, en *El Trimestre Económico*, vol. 56, no. 221 (1), Fondo de Cultura Económica, 1989, pp. 166-167.

dominio dividido, al estilo de la enfiteusis hispánica. Así como en España se demostró que el dominio indirecto era una propiedad aún más segura que el dominio directo, en este caso la Ley de Inquilinato de 1825 fortaleció el dominio directo de la propiedad y advirtió al arrendamiento y alquiler urbano como una locación que no generaba presunción de propiedad. Así, ponía un principio de fin al temor que expresaban muchos de los demandantes por desalojo.

Apelaciones a los derechos del inquilinato o a la voluntad de los inquilinos para abandonar el inmueble, comenzarían a ser menos plausibles, como también las referencias a las “leyes” en términos generales. Esto sugiere que los *saberes judiciales* ampliamente extendidos, basados en usos y costumbres que generaban nuevos criterios en el foro judicial, iban siendo marginados en el proceso de construcción de una justicia letrada. La borrosa reseña a la legislación a la que referían muchos inquilinos, a medida que avanzaba la tendencia del “sistema liberal y de luces”, debían transformarse en referencias concretas.

Asimismo, el derecho de preferencia tendría una vitalidad que aparecería en reiteradas ocasiones en la normativa emanada sobre tierras en la campaña en los sucesivos gobiernos del siglo XIX. Pero en la ciudad, mientras que los cuarenta días de plazo para el desalojo provenían de la legislación analizada y fue retomada en la Ley de Inquilinato, la preferencia de los cuatro años se había transformado en dos según la práctica local desde fines de la colonia, y directamente no era respaldada en la nueva normativa de Las Heras.

Una lectura más honda podría ilustrar la especificidad entre el tipo de uso de la propiedad –vivienda unifamiliar, establecimientos comerciales y/o productivos o mixtos- y la tipología de la unidad en litigio –casa, cuarto, tienda, hueco o corralón-, para reflexionar acerca de la existencia o no de diferencias en la definición de los derechos propietarios. Así, sería posible observar si los argumentos por una casa alquilada con familia eran similares a los de un comercio o un taller. Una respuesta indiciaria remite al caso del carpintero que en su hueco o corralón, quien busca el desalojo remite a un argumento legal en donde no existe diferencia entre la casa y el establecimiento productivo, a pesar que cuando justifica el arriendo sin término, indica que fue realizado según los usos para los “fondos y edificios”.

En este sentido, sobre los rieles trazados por el Antiguo Régimen, los derechos de propiedad de los bienes inmuebles estaban cambiando, dejando derechos de los inquilinos en el camino. De todas formas, una investigación más vasta sobre otros fondos documentales pueden brindar un poco más de luz sobre la transformación de las dinámicas propietarias en un siglo de profunda transformación del orden normativo y judicial.