

## De "Suertes" Y "Mercedes" en el Río de la Plata en épocas de la conquista y colonización

El presente trabajo fue remitido al 70 Congreso Nacional de Geografía. Sometido a referato un resumen del mismo se expuso en sus sesiones del citado Congreso. Publicado como "Contribuciones Científicas", volumen 21, 2009 por la Sociedad Argentina de Estudios Geográficos.

*Por Oscar Andrés Albert*



Monumento a Juan de Garay  
en la ciudad de Santa Fe.

**Resumen.** Se comentan las condiciones que debían cumplir tanto los fundadores de poblaciones como las de aquellos que aspiraban a habitarlas. Se establecía la forma de tenencia de la tierra de quienes las recibieran así como la exclusión del río Paraná en las fundaciones. La exclusión se establecía sobre ambos márgenes tanto del Paraná como del Plata hasta la desembocadura de este en el mar. Todas las directivas se establecían en las "Capitulaciones" las que, en ocasiones, eran modificadas por "Cédulas", "Instrucciones", "Provisiones", etc. que se remitían a los firmantes de aquellas. Estas directivas resultan las primeras Normas de Planeamiento que se aplicaron en esta parte de América.

**Palabras clave:** Fundación de poblaciones, Tenencia de la tierra, División de la tierra, Exclusión del Paraná y del Plata, Suertes y Mercedes en la conquista.

Como consecuencia de una investigación bibliográfica amplia en obras de historiadores como Juan Alvarez, Víctor Nicoli, Guillermo Furlong, Delfo Locatelli, Manuel Cervera, etc. o de geógrafos como Rubén Manzi, Mabel Gallardo, Susana Grassino y mucho otros pero, en general, todos ellos con experiencia en el estudio de la "historia de la propiedad raíz" se hace un comentario sobre cómo y bajo qué condiciones se efectuaba la fundación de poblaciones, la subdivisión de la tierra que ellas comprendían y los requisitos bajo los cuales se entregaban a los pobladores, todo esto a lo largo de las riberas de los ríos de la Plata y Paraná en épocas, de la conquista y colonización en los siglos XVI y XVII.

Se contemplan también las exclusiones que se establecían sobre el destino de ambos ríos como así sobre todas aquellas tierras que no se destinaban a un uso definido en la fundación de la población, todas ellas debían mantenerse "realengas" para su posterior adjudicación en "merced" por el Rey de España, único dueño de las mismas.

Interesantes resultan las dimensiones que se daban a las "suertes" que se entregaban, el por qué de esas medidas así como su nombre. De igual forma se analizan las superficies tanto individuales como comunitarias para siembras, pastajes, etc. También se contempla cómo se tenían en cuenta los pasos entre las propiedades, tanto para circulación de los vecinos, como para su acceso a las aguas de los ríos.

Asimismo se establecía el régimen de tenencia de la tierra el que tras cinco años de habitarla y cultivarla se otorgaba en propiedad al comprobarse que los adjudicatarios cumplían con la residencia exigida, en caso contrario eran despojados de las mismas y recibían una multa.

Otro de los requisitos que se establecía en las Capitulaciones era que las tierras debían tomarse "sin perjuicio de los indios ni de otro terreno alguno" (Capitulación de Juan de Sanabria, 1547, reinado de Carlos 1) situación esta última que creemos no a de haber sido fácil de aplicar ya que las tribus que poblaban la zona que nos ocupa eran nómades Y por tanto no tenían construcciones de tipo alguno, solo campamentos con carpas que montaban y desmontaban en sus desplazamientos.

### **Conquistadores, Colonizadores, Adelantados**

Sabido es, como bien lo dicen Manzi y Gallardo (1970) que "*producido el Descubrimiento de América ... surge en España la premisa de realizar expediciones con fines de obtener beneficios financieros de las fabulosas riquezas que se supone existen en las tierras nuevas*" (T. 1, pag. 7)

Surgen así los conquistadores, colonizadores, adelantados, etc. que, en general y a su propio costa

y riesgos, eran autorizados a dirigirse a lo que en principio se creía que eran las "Indias Orientales" y que luego, advertido el error, se denominaron "Indias Occidentales" y de donde deriva el nombre de "indios" adjudicado a los pobladores originales.

Todos estos personajes firmaban con la Corona Española, al serle concedido el permiso para dirigirse a América y previo a su partida, la correspondiente "Capitulación" por la que se les autorizaba para descubrir, conquistar o colonizar nuevas tierras en los sectores que se les otorgaba para ello. Se les negaba la merced de tierras y vasallos españoles a perpetuidad dejándose el tema de las primeras para cuando se comprobase el cumplimiento de la capitulación (Capitulación de Juan de Sanabria- 1547 reinado de Carlos I), para ello se establecía la obligación de llevar a bordo notarios y oficiales reales que certificaran el total cumplimiento de las condiciones capituladas (Fernández Arlaud, 1975). La merced de tierras sólo fue concedida a Cristóbal Colón.

A partir de 1526, reinado de Carlos I, se agregó: "*Las capitulaciones una cláusula referente a la obligación que tenían los conquistadores y descubridores de dar un trato humano a los indios*" (Salvat, 1978, t.3, pag. 661).

Al respecto Fernandez Arlaud (1975) dice que desde el primer momento los Reyes Católicos sostuvieron que los indios eran seres humanos iguales a los europeos a pesar de las diferencias tanto raciales como culturales, pensamiento que se establece en las Leyes de Indias que se dictaron durante la dominación española. En la ya mencionada capitulación de Juan de Sanabria de 1547, parcialmente transcrita por Nicoli (1949) se lee: "*Y tomar vos vuestra parte sin perjuicio de los indios ni de otro terreno alguno*" (pag.22).

### **Fundación de poblaciones**

Precisos eran los requisitos que se imponían a los fundadores de pueblos para cumplir con su cometido. En ellos se contemplaban las condiciones que debía cumplir el lugar elegido: la cantidad de pobladores (españoles); las superficies otorgadas a ellos para lo cual debían disponer de ganados, equipos, esclavos, etc. en determinado número y otras que veremos a continuación más detalladamente.

Juan Ortiz de Zarate en 10 de julio de 1569, reinado de Felipe II- firmó su capitulación con la Corona. Con las condiciones en ellas establecidas el 15 de noviembre de 1573 Juan de Garay, en nombre de aquél fundó la ciudad de Santa Fe, no en su ubicación actual sino en el lugar hoy llamada Cayastá (aproximadamente 80 km al Norte de Santa Fe) en donde se descubrieron y exponen hoy sus ruinas.

Los días 16 y 23 de mayo de 1571 –mismo reinado anterior en "Ynstrucción para el Adelantado Juan Ortiz de Zárate" mediante reales cédulas a él remitidas se establece: "Primeramente, descubiertas las dichas provincias elegiréis sitios y lugares para poblar teniendo respeto a que sea tierra sana y fértil y abundante agua y leña y buenos pastos para los ganados lo cual proveeréis que se reparta a los pobladores no ocupando ni tomando cosa particular de los indios (...) e juntamente con el cabildodel pueblocke en esas provincias nuevamente se poblasen proveais que en ellos se dexen exidos e tierras para pastos comunes e caminos e sendas e abrevaderos de aguas pues así conbiene para el bien de los tales pueblos e vecinos e moradores dellos" (Nícoli, 1949, pág.22). Estas eran conjuntamente con las de la capitulación de Ortiz de Zarate, las instrucciones vigentes al momento de

la fundación de Santa Fe conocidas por Garay.

Más detalladas son las instrucciones que la Real provisión del 13 de julio de 1573, reinado de Felipe II, fija para las nuevas fundaciones que, se supone, no habían aun llegado a conocimiento de Garay a la fecha de la fundación de Santa Fe.

Entre ellas se tiene: deberá hacerse una fundación con un número de 30 pobladores, la superficie estará compuesta por un cuadrado de 4 leguas de lado o de una superficie equivalente (16 leguas cuadradas) distando como mínimo 5 leguas de cualquiera población o villa que haya sido fundada antes de ella.

De esta superficie, previa deducción de las necesarias para los edificios del pueblo (edificios públicos y eclesiásticos) así como los que serán dedicados a uso común para pastaje, cultivo, etc. (dehesa) establece que deberán hacerse cuatro partes: una para el fundador y las tres restantes se dividirán en 30 partes, una para cada uno, para los que en ella habitarán.

Dice también que para el caso que el número de pobladores fuese mayor o menor a 30 -pero no menos de 10- las superficies se asignarán en proporción a lo antes estipulado haciéndose la adjudicación por sorteo. Cumplido todo esto si sobraran superficies sin entregarse las mismas "y las que restaren queden para Nos para hazer merced dellos a los que después fuesen a poblar" (Nicolí, 1949, pag. 23) esto último era de fundamental importancia para lo que más adelante veremos al hablar de las mercedes.

Se señala después que confinando con los ejidos deben destinarse dehesas para los animales "bueyes de labor, caballos, ganados para la carnicería, etc." de la misma manera que deben hacerse suertes "tantas como solares" en tierras de labor y también para el caso que hubiere tierras de regadío. En todos ellos debían hacerse tantas suertes como solares para adjudicar cada una de ellas a los primeros pobladores "y las demás queden para Nos para que hagamos merced a los que después fueren a poblar" (Nicolí, 1949, pag. 23), como ya antes transcribimos.

### **De las "Suertes"**

Concretada la fundación de una población y realizada la división, con su correspondiente deslinde, las suertes así definidas debían entregarse a los aspirantes lo que se hacía por sorteo.

Para aspirar a ser poblador primitivo (cofundador) debía demostrar la posesión de cierta cantidad de animales (vacas, caballos, cerdos, ovejas y gallinas) en proporción "al caudal que cada uno tuviere para emplear", así como "de indios y otros labradores que pueda mantener" (Nicolí, 1949, pag. 23).

En la misma Real provisión de 1573 se fijaba "con que no excedan ni se den a cada uno más de cinco peonías ni de tres cavallerías a los que se dieren cavallerías" (Nicolí, 1949, pag. 23) estas últimas pasaron posteriormente a denominarse "suerte de estancia" (las de caballerías).

"Peonía" era la superficie que un peón podía trabajar a mano una jornada mientras que en el caso en que el trabajo se hacía con arado tirado por bueyes la superficie así trabajada se denominaba "huebra".

Continuando las exigencias de la Real provisión ya señalada en ella las dimensiones de las distintas suertes. Para la "peonía" se establecía un solar para casa de cincuenta pies de ancho y cien de largo y además se le sumaba "cien hanegas de tierra de labor de trigo o cevada, dos huebras de tierra para huerta y ocho para plantas de otros árboles de secadal, tierras de pasto para diez puercas de

*vientre, veinte vacas y cinco yeguas, cien ovejas y veinte cabras*", todo lo cual incrementaba sensiblemente la superficie entregada que alcanzaba así a 200 varas de frente por 6000 de fondo.

Por su parte una "cavallería" era un solar "para casa de cien pies de ancho y doscientos de largo y de todo lo demás como cinco peonías, que serán quinientas anegas de labor para pan de trigo o cevada, cincuenta de maíz, diez huebras de tierra para huertas, cuarenta para plantas de otros árboles de secadal, tierra de pastos para cincuenta puercas de vientre y cien vacas, veinte yeguas, quinientas ovejas, cien cabras". En este caso se alcanzaban las 3000 varas (1/2 legua de fondo) de frente por 9000 varas (1 1/2 leguas de fondo). Es interesante hacer notar que por decreto del 8 de mayo de 1827 firmado por Rivadavia del 19 de septiembre de 1829, en este caso firmado por Viamonte, se hace constar que una "suerte de Estancia" tendrá media legua de frente por una legua y media de fondo.

Se utilizaban en esa época las unidades de medida españolas que eran: la "vara castellana" o "de Burgos", que medía 0,836 m, como submúltiplo se utilizaba el "pie" equivalente a 1/3 de vara es decir 0,2786 m. A su vez como múltiplos se tenían: la "cuerda" igual a cien varas y llamada así por cuanto se materializaba con una cuerda que se hacía de cáñamo o cuero trenzados; la "cuadra" igual a ciento cincuenta varas y la "legua" dada por seis mil varas. En cuanto a las superficies la "hanega", hoy fanega, es una unidad de volumen de áridos (por extensión de granos) que en Castilla equivale a 55,5 litros y que traducida en superficie es el área necesaria para sembrar una fanega.

La vara castellana continuó utilizándose con posterioridad a la Revolución de Mayo y fue luego reemplazada (en fecha no conocida) por la "vara nacional" que se fijó en 0,866 m hasta el 1° de enero de 1878 en que reestableció el uso obligatorio del sistema métrico decimal por Ley Nacional nº 53 del 10 de setiembre de 1863.

Retomando nuestro relato y siempre dentro de la Real provisión de 1573, encontramos que las tierras eran entregadas a los primeros pobladores con la condición de edificar los solares, pobladas las casas y labradas la tierra de labor así como puesto plantas y ganados durante cinco años a partir de los cuales se les entregarla la propiedad, mientras tanto se les confería el "usufructo" de éstas. En caso de no cumplir se le quitaban y además se les imponía el pago de una "*cierta cantidad de maravedis*" (moneda usada en España desde la Edad Media hasta 1854). Posteriormente, el 19 de octubre de 1594, reinado de Felipe II, ante la comprobación del abandono por parte de sus adjudicatarios de los solares y tierras repartidas se declararon caducas las superficies adjudicadas dándose orden al Gobernador de las Provincias del Río de la Plata "*para que los primeros pobladores sean preferidos a los recientes y que pierdan las tierras que tenían los que hubieran dejado la vecindad*".

La fundación de Santa Fe por Garay, en 1573 que ya antes mencionamos, fue concretada bajo las condiciones de la capitulación de Juan Ortiz de Zárate (1569) y las posteriores instrucciones de 1571. En esta fundación las tierras se ubicaban a partir de la barranca del río hacia el oeste y de igual forma, al fijar la jurisdicción de la ciudad su fundador estableció "*sinquenta leguas de la tierra adentro desde las barrancas de este río y de la otra parte del Paraná sinquenta*" (Acta de Fundación de Santa Fe) es decir claramente excluía el río Paraná de la jurisdicción de la flamante ciudad, tal como luego veremos.

El mismo Garay al fundar, por segunda vez, la ciudad de Buenos Aires (11 de junio de 1580) esta-

blece en la división y entrega de las tierras que las mismas se ubican desde la barranca hacia tierras adentro. La diferencia de las condiciones de la fundación, respecto de las de Santa Fe, la establece el hecho de serlo en este caso bajo los términos de la Real provisión del 13 de julio de 1573, las que seguramente no habían llegado a Garay al fundar la primera de ellas, como ya antes hemos comentado. Por otra parte estableció un camino de 12 varas entre cada una de las suertes.

### **De las "Mercedes"**

En varias ocasiones en nuestro desarrollo anterior hemos hecho mención a la reserva que el Rey de España hacía con respecto a las superficies que no se utilizaban en las entregadas a los primeros pobladores bajo la condición que *"queden para Nos para hazer merced dellos a los que después fueren a poblar"* (Real provisión del 13 de julio de 1573). Esta disposición es repetida en varios documentos relacionados con la fundación y división de poblaciones y establece, claramente, la condición de "tierras realengas" a las citadas superficies y por tanto sólo transferibles por corona española, es decir las transforma en imprescriptibles no siendo posible la adquisición de dominio ni por usucapión ni por cualquier otro medio, siéndolo solamente por disposición real.

No obstante la claridad de la norma varios gobernadores de las provincias del Río de la Plata, arrojándose facultades que no tenían, hicieron donación de "mercedes" a españoles bajo pretexto de serlo en reconocimiento de "los servicios prestados a la corona".

Esta situación hizo que el rey en Real Cédula del 1 de noviembre de 1591, reinado de Felipe II, habiéndola advertido estableció *"mas por que la confusion y exceso que a havido por culpa y omisión de mis Virreyes, Audiencias y gobernadores passados que an consentido que unos con ocasslon que tlenen de la merced de algunas tierras se ayan entrado y ocupado, en otras muchas sin 'titulo, causa ni razón y que otros las tengan y conserven con titulo fingido e inválidos de quien no tuvo poder ni facultad para podérselas dar, [ ... ] que toda la tierra que se posee sin justos y verdaderos títulos se Me restituyan segun y como Me pertenece"*.

La meridiana claridad de lo que antecede nos exime de mayores comentarios, todo lo que fue entregado fuera de lo que establecía la Real provisión de 1573 era nulo de toda nulidad.

Se entendía por "merced" una gran extensión de tierras, generalmente fértiles y/o con gran cantidad de ganado cimarrón y cuyas superficies podían alcanzar varios cientos de leguas cuadradas (una legua cuadrada es aproximadamente igual a 2.500 hectáreas) y por las cuales el "beneficiario" pagaba ridículas sumas (la media anata). Vaya como ejemplo la "merced" que en 1689 se otorga a Luis Romero de Pineda de cuatro legua (mas o menos) de frente al río Paraná por seis leguas de fondo desde la barranca hacia el oeste (24 leguas cuadradas o 60.000 hectáreas) por las cuales pagó 50 pesos plata por cada una de las cuatro leguas de frente, 200 pesos plata en total; la mayor parte de la ciudad de Rosario (80 %) se encuentra hoy dentro de esa merced (una 13.500 has.).

Esto causa que hoy estudiosos de la propiedad raíz consideren que los títulos provenientes de esas mercedes serían nulos, situación esta por cierto irreversible en beneficio del tiempo transcurrido, varios siglos, que hacen imposible la "vuelta atrás" en pos de "títulos perfectos".

## Los ríos Paraná y de la Plata

Cuando Juan de Garay funda primero Santa Fe en 1573 sobre el Paraná y Buenos Aires, por segunda vez, en 1580, establece tanto los límites de las poblaciones como de sus jurisdicciones y de las tierras adjudicadas desde las barrancas hacia tierra adentro, no lo hace porque sí sino en cumplimiento de lo establecido en la Capitulación de Juan de Sanabria de 1547.

Juan de Garay en el Acta de Fundación de Santa Fe al fijar la jurisdicción de la flamante población establece *"y asía las partes de Tucumán sinquenta Leguas de tierra adentro desde las Barrancas deste rió y de la otra parte del Paraná otras sinquenta"*. Es decir cumplió con lo establecido en la capitulación de Sanabria que dice: *"podais descubrir y poblar por vuestras contrataciones doscientas leguas de costa de la boca del Río de la Plata [...] y ansimismo podais poblar un pedazo de tierra que quede desde la boca de la entrada de dicho río sobre la mano derecha hasta los dichos treinta y un grados de altura, en el cual habeis de poblar un pueblo, e habeis de tener entrada por el dicho río, la qual entrada ansimismo han de tener todos los demas con quien Su Magestad tomare asiento para descubrimiento de lo que restare descubrir en los treinta y un grados, como todo lo de la mano izquierda"*.

Esta prohibición es indiscutible: tanto el Río Paraná como el de la Plata debían quedar libres para la navegación que no sólo se ceñía a las aguas sino que alcanzaba a las superficies de playa o "del bajo", de allí que se tomase la cresta de las barrancas como límite de las posesiones, en realidad tanto las aguas como las playas adyacentes pasaban a ser "tierras realengas" y por tanto inalienables. Las playas daban lugar al anclaje de las embarcaciones y la posibilidad de desembarcar (hombres y objetos) en "tierras públicas" y no en "tierras privadas", como hubiese ocurrido, si se hubiera permitido que esas playas formaran parte de la jurisdicción de las poblaciones. A esto se sumaba, en los sectores del Río de la Plata alcanzados por las mareas, la posibilidad de la reparación de las naves. Es sabido que en altamar las embarcaciones eran arrimadas a las costas durante la pleamar de manera tal que, al momento de la bajamar, quedaban en seco pudiendo revisarse y en caso de ser necesario, arreglar las partes del casco bajo la línea de flotación y volver a la navegación en la siguiente pleamar. Grabados de la época lo muestran.

Hasta 1810 la jurisdicción de los Río Paraná y de la Plata estuvo estrictamente a cargo de la Corona Española y ninguna autoridad del Virreynato tuvo potestad alguna sobre ellos.

Después de 1810 las provincias ribereñas; entre ellas Buenos Aires, Santa Fe y Entre Ríos, firmaron acuerdos de libre navegación y tomaron disposiciones que de hecho y de derecho llevaron a sus respectivos territorios las superficies hasta el "talweg".

## Conclusiones

De todo lo que antecede podemos sacar dos conclusiones fundamentales:

**Primera.** Todas las directivas impuestas a los conquistadores con respecto a las condiciones de ambiente, etc., tanto para la fundación de poblaciones como para sus trazados, dimensiones, subdivisiones y otorgamiento de las parcelas resultan ser las primeras Reglas o Normas de Planeamiento, Urbanización y División de la Tierra en la zona que hemos comentado y

**Segunda:** Salvo que por algún documento legal se haya otorgado a alguien un título, los hoy "pro-

pietarios" de los terrenos de playa o del bajo no serían "legítimos Propietarios" ya que solo serían simples "ocupantes" de terrenos pertenecientes a la comunidad pública (res publicae) y los estados podrían intentar su recuperación para el uso público.

**Agradecimientos:**

El autor agradece al Doctor en Historia Alberto San Román por la lectura y posterior opinión del trabajo y a las señoras Maria E. Berrini y Cristina de León por su colaboración en la traducción del resumen.

**Referencias**

Alvarez J. (1943, reedición 1980). Historia de Rosario. Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe.  
Cervera, M. (1907). Historia de la Ciudad y Provincia de Santa Fe.  
Fernandez Arlaud S. (1975). Historia Institucional Argentina y Americana. Editorial Stella, Buenos Aires.  
Grassino, S.B. (1986). Análisis Integral de la Provincia de Santa Fe. Cámara de Senadores de Santa Fe, Santa Fe.  
Locatelli, D.E.U. (1974). Historia de la Propiedad territorial en el Municipio de Rosario, Municipalidad de Rosario, Rosario.  
Manzi, R. y Gallardo, M. (1970). Geografía de Santa Fe. Editorial Spadoni Mendoza.  
NICOLL V (1949) Informe Pericial. Dirección de Obras Públicas de la Provincia de Santa Fe, Santa Fe.  
Salvat Editores (1978), Enciclopedia. Salvat Editores. Barcelona.