

CAPITULO IV

REGULACION ACTUAL EN EL DERECHO COMPARADO

4.1 LA ENFITEUSIS EN LA ARGENTINA

Acerca de la enfiteusis, la legislación Argentina se aparta de la española al ser sancionado el Código Civil redactado por Vélez Sársfield. En efecto, el artículo 2503, al enumerar los *derechos reales*, dice que lo son: el dominio y el condominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres activas, el derecho de hipoteca, la prenda y la anticresis. Por lo tanto, quedan excluidos todos los demás¹. El codificador, en la nota correspondiente a ese precepto, dice expresamente que no se enumeran los derechos de superficie y de enfiteusis "porque por este Código no pueden tener lugar". Con referencia concreta a la enfiteusis dice que ella consistía "en la concesión de un fundo que una de las partes entregaba a la otra a perpetuidad o por un largo tiempo, con cargo de mejorarlo por construcciones o plantaciones y de pagar un canon anual"², distinguiéndose por un doble efecto: "por una parte, el enfiteuta se obliga a pagar al cedente del terreno el canon enfitéutico. Lo que parece demostrar que la propiedad permanece en poder de éste, y por otra parte el enfiteuta adquiere un derecho real Ejerce las acciones posesorias y petitorias: puede enajenar su derecho, constituir hipotecas en el fundo, o imponerle servidumbres. Y ciertamente que estos otros derechos semejantes no se derivan de un arrendamiento. Ellos demuestran, al contrario, la trasmisión de un derecho real³. No es venta de un usufructo, pues éste se extingue por la muerte del usufructuario, y el derecho enfitéutico pasa a los herederos. No es venta tampoco de una propiedad porque se debe pagar una pensión anual, y el acreedor lleva el nombre del señor directo en quien el enfiteuta mismo reconoce el derecho de propiedad". Afirma

¹ Enciclopedia Jurídica, Omeba, Tomo X Buenos Aires Argentina.

² *Ídem.*

³ Enciclopedia Jurídica, Omeba, Tomo X Buenos Aires Argentina.

líneas más abajo que la conveniencia de la enfiteusis ha dependido siempre del estado de la sociedad en sus diferentes épocas, de las instituciones políticas que permitían los feudos, la enajenabilidad de los bienes raíces y los mayorazgos que constituían el derecho sucesorio al arbitrio de los padres; pero que entre nosotros (es decir, en la Argentina) , la experiencia ha demostrado que las tierras enfitéuticas ni se cultivan ni se mejoran, por lo cual suprimiendo esa institución se evitan los continuos y difíciles pleitos que necesariamente trae, cuando es preciso dividir por nuestras leyes de sucesión el derecho enfitéutico y el derecho del señor directo. Piensa Vélez Sársfield que el contrato de arrendamiento será un intermediario suficiente entre los propietarios y los cultivadores o criadores de ganado. Más adelante comentamos esta posición del codificador.

El otro artículo del Código civil argentino que concretamente se refiere a esta cuestión, es el 2614, taxativamente determinante de que "los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfitéuticos ni de superficie, ni imponerles censos, ni rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera que sea el fin de la imposición, ni hacer en ellos vinculación alguna"⁴.

La redacción de este artículo, que no tiene nota aclaratoria de Vélez Sársfield, ha dado lugar a diversas interpretaciones con respecto, dice Salva, a si la frase "que se extiendan a mayor término que el de cinco años" es aplicable a todos los conceptos que el precepto menciona o solamente a algunos de ellos. "Se han sostenido, afirma el autor precitado, tres doctrinas diferentes:

1^a dicha cláusula se refiere exclusivamente a las rentas;

2^a se refiere a los censos y a las rentas;

⁴ *Ídem.*

3ª se refiere a los derechos de superficie, enfiteusis, censos y rentas". En su opinión el precepto comentado se refiere únicamente a los censos y a las rentas, pues "extender la cláusula que examinamos a los derechos enfiteúticos y de superficie, nos parece que sería contrario a las ideas claramente expuestas por el codificador en la nota a los artículos 2502 y 2503, como así también a los principios de orden político y económico que sirven de base a la organización de la propiedad en nuestro país".

Además de ese razonamiento de Salvat, se nos ocurre pensar que una enfiteusis por un plazo máximo de cinco años no sólo carecería de sentido, sino que contrariaría la esencia y las finalidades de la enfiteusis, institución prevista a perpetuidad o a muy largos plazos.

4.2 LA ENFITEUSIS EN ESPAÑA

Dejando aparte los antecedentes históricos a que anteriormente nos hemos referido, es de señalar que esta institución aparece definida en el artículo 1605 y en los términos que hemos transcrito al principio del presente trabajo. Su regulación se halla en los artículos 1628 a 1654, cuyas normas principales son las siguientes:

A) *Constitución del censo enfiteútico.* Sólo puede establecerse sobre bienes inmuebles y en escritura pública. Se fijará en el contrato, bajo pena de nulidad, el valor de la finca y la pensión anual que haya de satisfacerse o la especie y calidad de los frutos cuando la pensión consista en una cantidad determinada de éstos.

B) *Derechos del censalista:*

1º Canon o pensión. Puede consistir no sólo en dinero o en frutos, sino también en una parte alícuota de los frutos que produzca la finca, en cuyo caso se

acordará en el contrato la intervención que tendrá en la recolección el dueño directo, y en defecto de pacto expreso, deberá el enfiteuta avisar al censalista del día en que se proponga comenzar la recolección de cada clase de frutos, a fin de que pueda por si mismo o por medio de su representante presenciar todas las operaciones, hasta percibir la parte que le corresponda (art. 1630).

2º Laudemio. Llamado también *luismo*, o sea el derecho del señor directo de percibir cierta cantidad cuando se opere una transmisión de la finca censida..

El Código, dice Demófilo De Buen ¹⁸, ha Introducido a este respecto importantes , innovaciones de sentido restrictivo con relación a la legislación anterior: el laudemio únicamente se pagará en las enajenaciones a título oneroso de fincas enfiteúticas, quedando excluido en las enajenaciones a título gratuito, y aun en aquéllas, sólo cuando se hubiese estipulado expresamente en el contrato, siendo su cuantía del 2 % del precio de la enajenación, a menos que en el contrato se hubiese estipulado otra mayor. La obligación de pagar el laudemio corresponde al adquirente, salvo pacto en contrario.

3º Reconocimiento. Cada veintinueve años podrá el dueño directo exigir el reconocimiento de su derecho por el que se encuentre en posesión de la finca enfiteútica, siendo de cuenta del enfiteuta los gastos que ocasione el reconocimiento.

4º Comiso. El dueño directo tiene facultad de recobrar la. plena propiedad de la finca enfiteútica cuando el dueño útil falta a ciertas condiciones del título constitutivo,

⁹⁸ Notas sobre el Derecho civil español al *Curso elemental He Derecho civil* de Colín y Capitán, t. 2, yol, 2, Págs. 840 y sigs., Madrid. 1942.

pudiendo el enfiteuta librarse del comiso en todo caso, redimiendo el censo y pagando las pensiones vencidas dentro de los treinta días siguientes, al requerimiento de pago o al emplazamiento de la demanda.

5° Derecho de heredar. A falta de herederos testamentarios, descendientes, ascendientes, cónyuge supérstite y parientes dentro del cuarto grado del último enfiteuta, volverá la finca al dueño directo en el estado en que se halle, si el enfiteuta no dispuso de ella en otra forma.

C) Derechos del enfiteuta.

1° Uso y disfrute. Está determinado por el artículo 1632 cuando dice que el enfiteuta hace suyos los productos de la finca y sus accesiones, teniendo los mismos derechos que el propietario en los tesoros y minas que se descubran en la misma. De esta norma deduce Gastan Tobeñas que la posición del enfiteuta es más la de un dueño que la de un usufructuario, ya que éste no tiene ningún derecho sobre los tesoros que se descubran.

2° Disposición. Puede el enfiteuta disponer del predio enfitéutico y de sus accesiones tanto por acto entre vivos como de última voluntad, siempre que deje a salvo los derechos del dueño directo.

3° Saneamiento. Por ser la enfiteusis un contrato oneroso, se aplican las reglas del saneamiento en caso de evicción, en los términos regulados para la compraventa.

4º Abono de mejoras. En caso de comiso o de rescisión, el dueño directo deberá abonar las mejoras que hayan aumentado el valor de la finca, siempre que tal aumento subsista al tiempo de devolverla; y si la finca tuviera deterioros imputables al enfiteuta, serán compensables con las mejoras.

D) *Derechos comunes al censalista y al enfiteuta.* Son el de *tanteo* y el de *retracto*.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1636, corresponden al propietario del dominio directo y al propietario del dominio útil, para el caso de que uno de ellos venda o dé en pago su respectivo dominio sobre la finca enfiteútica. Según que se haga uso del derecho antes o después de la enajenación, se tratará de un tanteo o de un retracto. Estos derechos, llamados conjuntamente de *prelación*, no proceden cuando se trata de una enajenación forzosa por causa de utilidad pública.

Puig Peña, F. y Pellisé Prats, B.⁵ señalan que el artículo 1605 del Código civil ha sido censurado:

- a) Porque al definir el derecho de enfiteusis, se adscribe a la *teoría medieval del dominio dividido*, tesis que ha sido superada en la moderna doctrina y legislación;
- b) Porque dice que la pensión se paga en reconocimiento del dominio del censalista, cuando en realidad *la causa jurídica de la pensión representa la compensación a la transmisión realizada*; el porque omite destacar las características que le singularizan, sobre todo la

⁵ *Nueva Enciclopedia Jurídica*, voz *Enfiteusis*. Barcelona, 1956.

"perpetuidad o larga duración del censo" que es uno de los puntos que le diferencian del arrendamiento de inmuebles;

- c) Porque no hace resaltar *su condición de derecho real*, estudiándolo dentro de las obligaciones y contratos, pues si bien es el contrato la forma más corriente de su constitución no es la única, ni la consideración contractual de su Origen puede oscurecer su propia condición;
- d) Porque, en opinión de algunos autores, se silencia una de sus características: la de *cuidar o mejorar la finca enfiteútica*; si bien esta omisión en la definición española no debe ser censurada ya que en nuestro sistema aquella circunstancia no forma parte de la naturaleza de la enfiteusis.

4.3 LA ENFITEUSIS EN FRANCIA

El problema se encuentra perfectamente resumido por Colín, A. y Capitant, H.⁶ quienes señalan que después del imperio romano, la práctica de la enfiteusis se perpetuó en Francia, •sobre todo en el país de Derecho escrito, pues en los países de Derecho consuetudinario se había obtenido el mismo resultado económico por el empleo del arrendamiento a renta o del arrendamiento a censo. Pero allí donde la enfiteusis subsistió, se transformó su carácter jurídico al contacto de los conceptos feudales, caracterizándose la propiedad feudal por la yuxtaposición en un mismo fundo de dos propiedades: el dominio *eminente* correspondiente al señor y el dominio *útil* correspondiente al poseedor efectivo. Por lo menos en los casos de arrendamiento perpetuo o de duración de noventa y nueve años, se consideró al enfiteuta como un

⁶ Curso *elemental de Derecho civil*, t. 2

verdadero propietario investido del dominio útil, con la obligación de pagar un pequeño canon periódico al propietario eminente.

Afirman que la ley de 1790, después de haber suprimido las cargas territoriales perpetuas y de haber prohibido crear otras en lo porvenir, autorizó las enfiteusis temporales hasta un plazo máximo de noventa y nueve años. Esta forma de explotación fue también autorizada por las leyes de 15 de septiembre y 16 de octubre de 1791, de 9 de mesidor del año III y de 11 de brumario del año VII. Ahora bien, como el Código civil no dice nada respecto a la enfiteusis, se debatió durante el siglo pasado si dicho Código dejó o no subsistente la precitada institución. No se trataba de saber si era e inmueble y había que deducir estas dos consecuencias: que era o no lícito establecer arrendamiento a muy largo plazo, ya que la cuestión debatida era la del carácter de *realidad* del derecho concedido al arrendatario de un arrendamiento enfiteútico. Si se admitía que el enfiteuta adquiría un derecho real de disfrute, tal derecho era evidentemente posible hipotecarlo y que podía ser objeto de un embargo de inmuebles. Si, contrariamente, se reconocía que el enfiteuta sólo había adquirido un derecho de disfrute, como cualquier otro arrendatario, su derecho no podía ser hipotecado y sus acreedores, para cobrar de este elemento su patrimonio, no podían usar del embargo de inmuebles, sino de la tercería. Entre esas dos opiniones, el sistema de la jurisprudencia francesa consistía en sostener que, en caso de arrendamiento enfiteútico, el arrendatario adquiría no un dominio útil, sino un derecho real de disfrute análogo a un usufructo. Este sistema se podía conciliar con el artículo 543 del Código civil francés que al hablar del usufructo dice que puede existir sobre los bienes "un

simple derecha de disfrute"⁷, expresión vaga y amplia que se puede aplicar a la enfiteusis, y con el artículo 2118 que permite hipotecar el usufructo y acaso también esta variedad un poco rara del usufructo que constituiría la enfiteusis; así como también con las leyes de los años III y VII, antes citadas, que hablan de "disfrute a título de enfiteusis". El sistema de la enfiteusis, derecho real de disfrute, difería poco del sistema del dominio útil, salvo la derivada de que en el caso de expropiación forzosa por causa de utilidad pública, si la enfiteusis se considerase como un dominio útil tendría que haber dos indemnizaciones: una para el propietario eminente y otra para el propietario útil. Con el sistema del simple derecho real de disfrute sólo debe haber una indemnización, como cuando se trata de la expropiación de un fundo sujeto a un usufructo.

Para saber en qué caso un arrendamiento concede al arrendatario un derecho enfiteúutico, la jurisprudencia no sólo se atenía a la larga duración del arrendamiento, sino también a otros dos caracteres: la modicidad del canon y la obligación de mejorar.

Con modificaciones de detalle, el sentido de la jurisprudencia fue consagrado por la ley de 25 de junio de 1902, destinada a ser incorporada al Código rural, referente al arrendamiento enfiteúutico. Reconoce el carácter de derecho real inmueble inherente a la enfiteusis y la posibilidad de hipotecar por parte del arrendatario. Fija en dieciocho años el mínimo de duración del arrendamiento enfiteúutico y en noventa y nueve el máximo. No admite dicha ley que el enfiteuta pueda librarse de sus obligaciones desamparando el fundo; en lo que se parece a un arrendatario investido de un simple derecho de crédito y obligado con una obligación personal respecto de su arrendador.

⁷ Curso *elemental de Derecho civil*, t. 3

Joáserand⁸ afirma que la enfiteusis en Francia fue acogida en el derecho antiguo en forma particularmente enérgica, puesto que operaba la descomposición de la propiedad, incluso definitivamente en dos partes: el dominio directo del constituyente y el dominio útil del enfiteuta. La resolución mantuvo la enfiteusis pero convirtiéndola necesariamente en temporal y por plazo no superior a noventa y nueve años; la redujo al estado de un simple derecho real sobre la cosa ajena; y lo mismo que en el usufructo, no descompuso la propiedad en dos partes porque privó al enfiteuta del dominio útil, quedando el constituyente como único propietario del inmueble. El Código civil no contiene ni una palabra relativa a la enfiteusis y la cuestión debatida de su supervivencia fue resuelta por la ley de 25 de julio de 1902 que dio fuerza legislativa a la jurisprudencia anterior que reconoció la realidad de la enfiteusis tratándola como un derecho real inmobiliario que recae sobre la cosa ajena.

A juicio de Josserand, las diferentes categorías de derechos reales, son aquellas que implican una desmembración de la propiedad cuyos atributos se reparten entre varios derechohabientes: el usufructo, la enfiteusis, el uso y la habitación; aproximándose la enfiteusis al arrendamiento de inmueble en cuanto lo mismo el arrendatario que el enfiteuta tienen derecho al goce y obligación de pagar una anualidad.

En Francia, la enfiteusis se establece por un contrato de arrendamiento de naturaleza particular: el arrendamiento enfiteútico cuya duración máxima es de noventa y nueve años y la mínima de dieciocho, no pudiendo recaer más que sobre un inmueble. "Se admite corrientemente, aun cuando esta opinión sea discutible, que la

⁸ Derecho civil t. 1, vol.3, pág 21.

operación no puede realizarse más que a título oneroso, mediante la fijación de un canon a cargo del enfiteuta. En este sentido se argumenta diciendo que el legislador ha visto en el acto constitutivo de enfiteusis una variedad de arrendamiento; ahora bien, el arrendamiento es un contrato esencialmente oneroso, porque el arrendatario debe necesariamente pagar un alquiler o una renta".

El enfiteuta tiene el goce de la cosa sobre la cual recae su derecho; recoge los frutos igual que el usufructuario y dispone de la caza y la pesca; explota las minas de todas clases precedentemente explotadas por el propietario; ejerce las servidumbres activas y soporta las pasivas; adquiere en provecho del fundo nuevas servidumbres y puede gravarle con servidumbres pasivas por un tiempo que no exceda a la duración del arrendamiento enfiteutico, debiendo advertir al propietario; y su derecho de goce se extiende a los acrecimientos adquiridos por *accesión*.

El enfiteuta está obligado: a pagar el canon; a efectuar las reparaciones de toda naturaleza en las construcciones que existieran en el momento de efectuarse el contrato y en las que se levantaren en ejecución del convenio; a no realizar en el fundo ningún cambio que disminuya su valor; a no destruir las mejoras o construcciones que hubiere realizado ni reclamar indemnización por ellas.

La enfiteusis termina por:

Cumplimiento del término fijado en el contrato.

Pérdida *material o jurídica* del inmueble. (En caso de expropiación por causa de utilidad pública, el enfiteuta tiene derecho a una indemnización distinta de la del propietario).

Falta de pago del canon durante dos años consecutivos.

Inejecución de las demás condiciones del contrato.

La enfiteusis se asemeja al usufructo en que ambos son "derechos reales temporales de goce que recaen sobre cosa ajena y, en tesis general, el goce del enfiteuta está calcado en el del usufructuario".

Difieren en que:

La enfiteusis, a diferencia del usufructo, no es un derecho específicamente vitalicio.

No existe enfiteusis legal constituyéndose siempre por voluntad del hombre.

Sólo puede recaer sobre bienes inmuebles, en tanto el usufructo afecta también a cosas mobiliarias⁹.

La enfiteusis se constituye necesariamente a título oneroso, mientras que el usufructo puede serlo a título gratuito.

A diferencia del usufructuario, el enfiteuta no está sujeto a suministrar caución antes de entrar en goce.

En caso de expropiación forzosa, el enfiteuta puede solicitar una indemnización distinta de la del dueño directo.

"De manera general, las diferencias están en favor de la enfiteusis que representa un derecho más intenso que el usufructo, en su duración, en su ejercicio, en sus atributos".

4.4 LA ENFITEUSIS EN ITALIA.

Las normas que en dicho país regulan esta institución, se encuentran en los artículos 957 a 977 del Código civil vigente, que extractamos en lo esencial de las palabras que sobre el particular consigna Messineo en su conocida obra¹⁰

⁹ Manual de Derecho civil y comercial. Madrid España

¹⁰ Manual de Derecho civil y comercial, t. 3. págs. 448 y sigs., Bs. Aires. 1954.

1° La enfiteusis es perpetua o temporal, pero en el Derecho italiano no puede tener duración inferior a veinte años.

2° La enfiteusis puede nacer:

- a) De *título*: contrato o testamento, (no puede conceder un fundo en enfiteusis el nudo propietario, porque atentaría contra el derecho del usufructuario, ya que el contenido de ambas instituciones es en buena parte coincidente. En cambio puede conceder el fundo en enfiteusis el usufructuario, pero no más allá de la duración de su propio derecho y salvando el respeto del destino económico del fundo);
- b) De usucapión.

3° Entre las obligaciones del enfiteuta figuran:

- a) El mejoramiento del fundo, mediante la roturación y cuidado para aumentar su productividad;
- b) El pago de un canon periódico (de ordinario anual) en dinero, en frutos o en otros productos naturales;
- c) El pago de los impuestos y de las otras cargas que gravan sobre el fundo, salvo que esas cargas sean de cuenta del concedente en virtud de título constitutivo, en cuyo caso no podrán sobrepasar el monto del canon, quedando el excedente a cargo del enfiteuta;

d) Efectuar por escrito, a requerimiento del concedente, acto de reconocimiento del derecho del mismo; sin que el concedente pueda formular la petición cuando falte más de un año para el cumplimiento de los 20 años. La finalidad de tal acto es evitar la extinción del derecho del concedente, en la enfiteusis perpetua o de duración superior a 20 años, por efecto de la usucapión del derecho mismo por parte del poseedor del fundo enfitéutico¹¹.

4° Los derechos del concedente son:

A percibir el canon.

A enajenar o a hipotecar el propio derecho.

A volver el fundo libre del derecho real del enfiteuta, si éste deteriora el fundo o no lo mejora; si está en mora en el pago de dos anualidades de canon, salvo el derecho del enfiteuta de purgar la mora antes de que le caiga sentencia.

Valerse de la cláusula de resolución siempre que haya sido expresamente pactada.

5° El enfiteuta tiene estos derechos:

a) De goce, lo mismo que si fuese propietario, sobre los productos del fundo, sobre el tesoro que eventualmente se encontrare en él y sobre las canteras y turberas, pero no sobre la mina, la cual no corresponde tampoco al propietario del suelo;

b) De disponer libremente del propio derecho sobre el fundo o sea de transferirlo o hipotecarlo, en todo o en parte, por acto entre vivos o *mortis causa* sin que el concedente pueda oponerse a ello ni pretender un laudemio, salvo que en el acto constitutivo de la enfiteusis, el concedente haya prohibido enajenar el derecho por acto entre vivos

¹¹ Manual de Derecho civil y comercial, t. 3.

por un período que no sea superior a los 20 años; y sin perjuicio también del derecho de tanteo que corresponde al concedente para adquirir en caso de enajenación y en igualdad de condiciones el derecho del enfiteuta provocando la liberación del fundo mediante la consolidación de ambos derechos;

c) De liberar (rescatar, redimir) el fundo abonando por una vez al concedente una suma que constituye la capitalización del canon debido, convirtiéndose así el enfiteuta en propietario. Este derecho no se puede ejercitar antes de 20 años desde la constitución de la enfiteusis o antes del eventual mayor término, no superior a los 40 años, que se establezca por el título, o antes que ras cuando éstas hayan sido determinadas se hayan realizado íntegramente las mejoras al constituirse la enfiteusis.¹²

6° La enfiteusis se extingue:

Por ejercitar el concedente el derecho de tanteo.

Por sobrevenir el término final de la concesión.

Por efecto de la cláusula resolutoria.

Por el no uso durante 20 años por parte del enfiteuta (prescripción).

Por renuncia al propio derecho o por abandono del fundo por parte del enfiteuta, hechos mediante acto escrito.

Por perecimiento total del fundo.

Por expropiación del fundo en beneficio del interés público.

Por confusión.

4.5 LA ENFITEUSIS EN ALEMANIA.

Enneccerus-Kipp-Wolf¹³ después de señalar que los derechos reales propiamente tales son la *propiedad* y los derechos reales *limitados o gravámenes*, afirman que estos

¹² *Manual de Derecho civil y comercial*, t. 3.

¹³ *Tratado de Derecho civil*, t. 3, vol. 1, "Derechos de cosas", págs. 7 y sigs. Barcelona. 1948.

últimos "se dividen, *según su contenido*, en derechos de disfrute, derechos de realización de un valor pecuniario y derechos de adquisición". Consideran que son derechos de disfrute inmediato de las cosas: "las servidumbres, el derecho de superficie, el derecho de arrendamiento hereditario (enfiteusis), los beneficios eclesiásticos, el derecho de asiento en la iglesia y el de nicho o sepulcro; también la anticresis sobre muebles pertenece a esta categoría en una parte de su contenido".

Y más adelante expresan que la propiedad puede distribuirse entre dos sujetos de modo que cada uno de ellos tenga una parte de las facultades y de las pretensiones contenidas en la propiedad, sin que por eso uno de ellos aparezca como *propietario* y el otro como "titular de un derecho limitado sobre cosa ajena". La propiedad distribuida de ese modo (propiedad dividida), incompatible con el concepto romano de la propiedad, fue abandonada por la teoría y la jurisprudencia en casi todas partes durante el siglo XIX, conservándose, sin embargo, en el derecho particular, sobre todo en cuanto a los *feudos* y los *fideicomisos familiares*, debiéndose mencionar también el arrendamiento hereditario (enfiteusis) del derecho mackemburgués. En ALR prusiano el feudalista y la familia titular del fideicomiso aparecen como "propietarios superiores" del feudo o del fideicomiso familiar respectivamente y el vasallo y la persona llamada en cada momento a poseer el fideicomiso, como "subpropietarios" (propietarios útiles). "La esencia jurídica de esta forma se revela en que cada uno de los dos titulares es *propietario* limitado por el derecho del otro, de modo que desapareciendo el derecho de uno de ellos, el del otro se amplía sin más para convertirse en propiedad plena".

Afirman que este punto carece de importancia y señalan que Gierke "subraya que en Prusia bastó en 1850 la simple supresión de la propiedad superior por una mera

proposición jurídica para transformar en propiedad plena, la propiedad inferior (supresión de los derechos del censalista); pero también en Prusia con la supresión de la *propiedad* del censalista, el enfiteuta, que hasta entonces sólo había tenido un derecho en cosa ajena, se transformó naturalmente en propietario".

El artículo 63 de la ley de introducción al Código civil alemán dice: "Quedan intactas las disposiciones de las leyes territoriales sobre el derecho de arrendamiento hereditario, con inclusión del *Büdnerrecht* y del derecho de caserío en aquellos Estados en que subsisten tales derechos. Las disposiciones del párrafo 1.017 del Código civil se aplican oportunamente a estos derechos".

En nota aclaratoria a este artículo dice el traductor y anotador Melón Infante (apéndice al *Tratado de Derecho civil* de Enneccerus-Kipp-Wolf, pág. 512) que el arrendamiento hereditario (*Erbpacht*) es una figura muy semejante a la enfiteusis en la que el canon o pensión se puede pagar en dinero o en especie, conservándose esta institución sólo en algunas regiones y a título excepcional; y el *Büdnerrecht* es una especie de censo o arrendamiento hereditario con eficacia real que da derecho al disfrute de ciertos terrenos, aplicándose únicamente a terrenos de reducida extensión.

4.6 VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA ENFITEUSIS

Así como la naturaleza jurídica de la enfiteusis ha sido objeto de discusión a través de los siglos, según ya hemos visto, su aplicación en el terreno legislativo, y en la práctica, no ofreció graves discusiones, sin duda por la influencia del Derecho romano en todos los países que de él nutrieron sus instituciones civiles. Esto aparte de que como dice Simoncelli el incremento del derecho enfiteútico fue obra especialmente de la costumbre, de los usos locales y de la jurisprudencia.

En la Argentina, ya hemos visto que la legislación rechazó expresamente esta institución, porque hostil a ella fue el codificador Vélez Sársfield, justifica no haber incluido entre los derechos reales el de enfiteusis, llamado en España censo enfiteútico, porque siendo la enfiteusis, en opinión de Demolombe, una convención *sui generis* que tiene un poco de arrendamiento, un poco de usufructo y un poco de propiedad pero sin ser verdaderamente ni arrendamiento, ni usufructo, ni propiedad, fue causa de que las leyes, la jurisprudencia y la doctrina, estuviesen llenas de incertidumbres y de controversias.¹⁴ La conveniencia de este contrato depende del estado de la sociedad en sus diferentes épocas, así como de las instituciones políticas que permitían los feudos, la enajenabilidad de los bienes raíces y los mayorazgos que constituían el derecho sucesorio al arbitrio de los padres. "Entre nosotros ha existido, y la experiencia ha demostrado que las tierras enfiteúticas no se cultivan ni se mejoran con edificios. Suprimiendo la enfiteusis evitamos los continuos y difíciles pleitos que necesariamente trae, cuando es preciso dividir por nuestras leyes de sucesión el derecho enfiteútico y el derecho del señor directo".

Entiende que "el contrato de arrendamiento será entre los propietarios y los cultivadores o criadores de ganado, un intermediario suficiente".

Recuerda que la Comisión que proyectó el Código civil para España, suprimió la enfiteusis y que Goyena expone los males que ese contrato había causado en aquel reino, afirmando que en casi todos los códigos modernos está prohibida la enfiteusis y que en el Código francés ni siquiera se la menciona.

¹⁴ Enciclopedia Jurídica, Omeba, Tomo X Aires, Argentina.

Termina diciendo que "si se hace, pues, un contrato de enfiteusis, valdrá sólo como contrato de arrendamiento, ya que no puede valer como de usufructo, y durará sólo por el tiempo que puede durar la locación".

El criterio mantenido por el codificador argentino no ha sido compartido por todos los autores. Neppi ¹⁵ se expresa en los siguientes términos: "A decir verdad, las razones aducidas por el doctor Vélez Sársfield justifica la indicada supresión y que esencialmente se traduce en el temor de perjudicar al progreso de la agricultura y en el deseo de evitar que surjan demasiado numerosas litis entre las partes interesadas, no parecen muy convincentes".

Lafaille con su equilibrado criterio habitual, muestra también su disconformidad con la categórica posición adoptada por el legislador. La enfiteusis, dice, puede resolver el problema económico del propietario y el del ocupante, sobre todo para los fundos incultos o de escasa producción, asegurando el cumplimiento del deber social que afecta al primero y el interés colectivo de fomentar la productividad de los inmuebles. "Continuamente disminuye el precio locativo de los bienes rurales, no obstante lo cual gravita pesadamente sobre el pequeño agricultor. La aparcería, que divide los riesgos y las ganancias, se desarrolla en nuestros campos, a despecho de las dificultades prácticas que ofrece para fiscalizar los pagos. No es imposible que con el tiempo la enfiteusis llene también su misión, dado las ventajas del canon reducido y los largos plazos, sobre todo allí donde la casi totalidad de la tierra y la exigencia de trabajos duros como el desmonte, las plantaciones de lenta cosecha y la importancia de

¹⁵ Prólogo al *Manual de Derecho civil y comercial* de Messlneo, t. 1, pág. XXXVII, Bs. Aires, 1954.

las mejoras así lo aconsejen. Empieza a notarse la necesidad de aumentar el término en los contratos de uso y goce, evitando así, la modificación radical de abolir el arrendamiento, y la más extrema todavía de retrovertir el dominio privado en manos del Estado"¹⁶.

La tierra pública podría servir una vez más de ensayo, antes de aplicar el sistema al Derecho privado, piensa Lafaille. Y sigue diciendo que pesan aún las razones de Vélez Sársfield de la nota al artículo 2503; y si bien en América- no son simpáticos los resabios feudales, "debe recordarse que la enfiteusis rivadaviana no fue un producto de aquella organización, aunque pudo prosperar a su vera, como floreció mucho antes para Grecia y Roma en ambientes muy diversos al medieval".

No hay necesidad, termina afirmando el autor comentado, de establecer el divorcio perpetuo entre el "Dominio útil" y el "Dominio directo", del que tanto se ha hecho mérito pues pueden señalarse plazos no excesivamente prolongados "y no es desdénable la ventaja que reporta el rescate a favor del ocupante".

Salvat¹⁷ no expresa con respecto a la enfiteusis una opinión propia, señala, que la prohibición de constituir derechos enfitéuticos y de superficie sobre bienes raíces, obedece a que tales derechos "importaban la desmembración del dominio directo y del dominio útil, por lo cual el legislador los ha considerado perjudiciales para la explotación económica de la misma".

¹⁶ Enciclopedia Jurídica, Omeba, Tomo X Buenos Aires, Argentina

¹⁷ *Tratado de Derecho civil argentino*. 4^a ed. "Derechos reales", vol. 2, pág. 344, Bs. Aires, 1952.

No es más explícito acerca de este punto Llerena¹⁸ dice que en la República Argentina, como en todas las regidas por las antiguas leyes españolas, ha habido infinidad de propiedades que reconocían derechos enfitéuticos y de superficie, si bien entre nosotros los gobiernos de Provincia mandaron redimir todas las imposiciones capellánicas y enfitéuticas, habiendo dado las leyes de redención el resultado práctico que el codificador se propuso al suprimirlas en nuestra legislación, aún cuando muchas de ellas fuesen injustas por la forma y el destino dado a los capitales obtenidos y que representaron verdaderos despojos contra los beneficiados en su fundación.

Enfocado el problema desde un punto de vista, no de la legislación argentina y de la posición de Vélez Sársfield, sino desde otro de mayor amplitud y universalidad, debemos tomar en cuenta la opinión de Messineo¹⁹ quien afirma que la enfiteusis llena una *función social*, cual es el *progreso técnico de la agricultura* y el *incremento de la economía* agraria y de la producción, y cumple, además, una *función individual*, cual es el estímulo ejercitado sobre *el enfiteuta*, "por el hecho de que la concesión le deriva un derecho de naturaleza real, que le asegura a él y a su heredero (a perpetuidad o por un tiempo notablemente largo) la *ventaja de la fertilidad del fundo*. consiguiente al mejoramiento del mismo, aportado por él".

Este Instituto, prosigue Messineo, en su origen histórico y en su concepto moderno está dirigido a favorecer la *roturación* de las *tierras incultas*, aún de amplia extensión (latifundios), o de las tierras de escaso rendimiento, vinculando a ellas al cultivador, en virtud del derecho que se le atribuye por el concedente y del ulterior desarrollo de que es capaz ese derecho (adquisición de la propiedad de la tierra). No obstante ese favorable criterio, el autor precitado señala las causas del descrédito de la

¹⁸ *Concordancias y comentario» al Código civil argentino*, t. 4, pag. 178, Bs. Aires, 1889.

¹⁹ *Manual de Derecho civil y comercial*, t. 3, págs. 448 y sigs., Bs. Aires, 1954.

institución y de la decadencia de su aplicación. La enfiteusis, dice, era mal mirada por el concedente para quien significaba una enajenación virtual, o sea "la posibilidad y facilidad de *expropiación del concedente* mediante el ejercicio del derecho de liberación por parte del enfiteuta". De ahí su escasa aplicación en los tiempos modernos, sobre todo en aquellas regiones de Italia donde las tierras incultas son raras o las cultiva directamente el propietario. Otro elemento de descrédito para este instituto es la fijeza del canon, en tanto que el rédito del fundo es esencialmente variable. Y otro inconveniente en daño del concedente era la facultad del enfiteuta de enajenar con toda libertad su propio derecho, ya que la concesión hecha ordinariamente *intuitu personae*, podía terminar en otras manos que no tuviesen aptitudes técnicas ni cariño a la tierra.

En el *Diccionario de Derecho Privado*, voz "Enfiteusis" y con concreta referencia al Derecho español, se advierte que las opiniones doctrinales en torno a esta institución han sido muy diversas. Se declaran enemigos de ella Sánchez Román y Mucius Scaevola, mientras que Valverde y Manresa se muestran partidarios de la misma. Se señala como defecto fundamental la división del dominio directo y del útil por largos períodos o a perpetuidad, sujetando al enfiteuta a numerosas restricciones y limitaciones conducentes al menoscabo y peligro de su propiedad.

Gastan Tobeñas defiende la enfiteusis con buenos argumentos, diciendo: "Claro es que en un orden económico abstracto el tipo ideal de relaciones con la tierra es el de la propiedad libre y explotación directa, en que el dueño cultiva por sí sus fincas. Pero hay que poner las cosas en el orden económico actual viciado por la acumulación (latifundios) y el absentismo. En este régimen no es posible el cultivo directo de las tierras por su propietario. Este tiene que confiarlas, a virtud de algún vínculo jurídico, a otras personas... El

arrendamiento no es ventajoso al cultivador, por la inflexibilidad del canon o renta que ha de pagar aunque pierda la cosecha y por la inseguridad de su posesión, pendiente de un desahucio. La aparcería tampoco da suficientes garantías y seguridades al derecho del cultivador. Y no es ventajosa a los propietarios cuando éstos viven apartados de sus fincas y no pueden vigilar al aparcerero e intervenir en las operaciones de recolección. Por otra parte, ni el arrendatario ni el aparcerero se identifican con la propiedad, y por ello no la mejoran²⁰. La enfiteusis, en cambio, es ventajosa a las fincas, porque haciendo participar a los censatarios en su dominio y permitiéndose abrigar la esperanza de llegar algún día a ser dueños absolutos, les despierta interés para el cultivo y les estimula para la producción honrada. Y es favorable al cultivador, que tiene en ella más garantizados sus derechos (derecho al goce, derecho de hacer suyas las mejoras, de disponer, de no poder ser desposeído mientras cumpla las' condiciones riel contrato y de llegar a ser propietario por la redención del censo). En último término, sen cualquiera la opinión que se tenga sobre la utilidad y oportunidad de la institución, no puede censurarse al Código civil por haberla reglamentado".

A este respecto dice Manresa que "es inocente creer que van a aumentar los censos porque se permita su constitución en el porvenir; lo único que ocurrirá es que los que aún se constituyan, estarán sujetos a más racionales reglas".

Puig Peña y Pellisé Prats²¹ después de señalar que es una de las instituciones jurídicas más discutidas a través de la historia, tanto en su esencia y en su estructura, cuanto en la propia conveniencia de su disciplinamiento, y no sólo entre los técnicos, sino también entre los sociólogos y los políticos, piensan que el problema se encuentra

²⁰ Enciclopedia Jurídica, Omeba, Tomo X Buenos Aires, Argentina

²¹ *Nueva enciclopedia jurídica*. Voz enfiteusis t.8. Barcelona, 1956

ya superado. Dicen así: "Hoy la calma ha renacido en este aspecto y se puede observar con cierta fría tranquilidad e interés, el duro batallar de los pensadores con sus silogismos y de los agitadores con sus violentos ademanes. Del contraste de los opuestos puntos de vista se puede sacar, sin temor a equivocarse, una conclusión evidente: *que la enfiteusis cumplió su papel brillantísimo a través de la historia económica y jurídica de nuestra patria, y que como a gran gloria merece todo respeto y consideración*".

De las transcriptas palabras parece desprenderse que según sus autores cumplió en tiempos pasados una función de extraordinaria importancia, pero que ya la ha perdido. Ese criterio parece coincidente con el de Alcubilla²² cuando afirma que el censo enfiteutico "fue de grande uso en lo antiguo, estableciéndose principalmente sobre terrenos incultos, con el fin de que el trabajo y la industria del enfiteuta los mejorase haciéndolos productivos".

Ese mismo valor eminentemente retrospectivo se desprende de las palabras de Ordóñez Carasa cuando afirma que los señores feudales constituyeron censos enfiteuticos que les permitieran poblar y cultivar sus tierras y obtener una renta conservando el dominio de las mismas. "Todo esto dejábales tiempo, dinero y poder para sus empresas guerreras. Ello es cierto principalmente en la época de la reconquista española". Y añade que la Iglesia usó también de la enfiteusis para transformar sus latifundios en inmuebles provechosos "haciendo accesible a todos el dominio de la tierra, y convirtiendo en trabajadores libres a los esclavos y siervos".

²² Diccionario de la administración española, 4ª ed, Madrid. 1886.

En nuestra opinión, ni el hecho de que la enfiteusis tuviese un gran desarrollo en las épocas feudales, ni la circunstancia de que el empleo de esa institución haya decaído notablemente en los tiempos modernos, justifican que se la mire con desdén o como algo pernicioso, ni mucho menos que se la elimine de los Códigos civiles. Lo que en tiempos pasados fue útil, puede también serlo en tiempos presentes o en tiempos futuros. Su mayor o menor utilización dependerá de las necesidades de cada momento. Si las condiciones sociales o los conceptos relativos a los derechos dominicales no se avienen a la constitución de derechos enfitéuticos, éstos caerán en desuso, pero nada se habrá perdido con mantener su regulación en la ley, en previsión de que se presenten casos especiales o de que un cambio de las necesidades sociales, aconsejen su aplicación. Esto es, en definitiva, lo que, según hemos visto, sostiene Manresa.

Si hiciese falta una prueba del error en que incurrió el codificador argentino con la supresión de la enfiteusis, podríamos encontrarla, además de en los conceptos vertidos por Lafaille a que antes nos hemos referido, en el hecho de que Vélez Sársfield, al igual que efectuaron otras legislaciones, prohibió también en el artículo 2617 la división horizontal de los edificios entre varios dueños, y aun trató de justificar el veto aduciendo uno de los argumentos que también empleó para eliminar la enfiteusis: la posibilidad de frecuentes litigios, allí entre los propietarios directo y útil, y aquí entre los propietarios de los diversos pisos. Es no ya posible sino seguro que cuando el codificador propuso esa prohibición, la división horizontal de los edificios no constituyese una necesidad y que, de haberla admitido la ley, nadie la hubiese utilizado porque el valor de la tierra era escaso, porque la construcción resultaba barata, porque el precio de los alquileres era moderado y porque la población de las ciudades era relativamente escasa, pero en el transcurso de medio siglo las condiciones de vida se modificaron de manera absoluta y se hizo in-

dispensable variar el Código civil para dar cabida en él al sistema denominado de la propiedad horizontal²³. La necesidad, por causas bien conocidas, fue tan evidente que en la actualidad (año 1959) y desde hace ya quince años, en las grandes ciudades argentinas se ha acabado prácticamente la edificación de las llamadas casas *de renta*, destinadas al inquilinato, y todo lo que se construye son casas divididas en propiedad horizontal. Otro tanto puede suceder con la enfiteusis. Y hasta es posible que no se hallen lejanos los tiempos en que en la Argentina, para acabar con los latifundios improductivos, haya que acudir al censo enfiteútico, aunque sólo sea por las ventajas que, a decir de algunos autores, ofrece sobre el arrendamiento y la aparcería.

Es cierto que en el Proyecto de Reforma del Código civil, redactado el año 1936 por la Comisión nombrada al efecto, y pese a figurar entre sus miembros el eminente jurista Lafaille, cuya opinión sobre la enfiteusis ya hemos comentado, se mantuvo (art. 1473) la prohibición del artículo 2614 del Código que impide a los propietarios de bienes raíces constituir sobre ellos derechos de enfiteusis. Posiblemente en esto la Comisión incurrió en igual falta de previsión que cuando en el propio artículo 1473 del Proyecto mantuvo una prohibición de división horizontal de los bienes raíces, que antes de diez años tenía que ser implantada y que vino a representar la única solución, siquiera parcial y deficiente, del gravísimo problema de la vivienda.

Contraria a esa posición fue la adoptada por Ángel Ossorio²⁴ quien en desacuerdo con la orientación del Código civil boliviano que prohíbe la constitución de censos y sólo respeta los anteriormente establecidos, propuso el restablecimiento de los censos, no sólo del consignativo y del reservativo, sino también del enfiteútico. A su entender se debían resucitar los censos, si bien ajustándolos a modalidades modernas y principalmente a las establecidas en el Código civil español. Como ejemplo típico de la conveniencia de

²³ Enciclopedia Jurídica, Omeba, Tomo X Buenos Aires Argentina

²⁴ *Anteproyecto del Código civil boliviano*, _s. 484 y 485, Bs. Aires, 1943.

la enfiteusis, señala que la ciudad de Barcelona, en España, se ensanchó y desarrolló gracias al censo enfiteutico, porque unas personas tenían en las afueras de la urbe terrenos inprovechables, mientras que otras tenían dinero para construir casas mas no para construir las casas y pagar los solares. "Entonces los dueños de las tierras las cedieron a censo y gracias a esta facilidad pudo hacerse la construcción. Han pasado los años, los propietarios han podido ir redimiendo la carga, la propiedad tiene-hoy la movilidad máxima y la ciudad se ha agrandado y embellecido de una manera desconcertante".

4.7 ENFITEUSIS RIVADAVIANA

No es posible, y mucho menos en la Argentina, abordar el tema de la enfiteusis sin hacer mención de la labor gubernativa realizada sobre esta materia por el presidente Rivadavia. No cabe duda de que su visión política al respecto ha sido y sigue siendo sumamente discutida y las opiniones han ido desde las mantenidas por los mas ásperos detractores, que la consideraban un error evidente, hasta las de los más acérrimos partidarios, quienes llegan a sostener que muy otra y mucho más ventajosa hubiese sido la situación de la Argentina si se hubiese llevado a efecto con lealtad la ley sobre enfiteusis de Rivadavia, ya que ella hubiera influido sobre la repoblación del campo y, consiguientemente, sobre el crecimiento del número de habitantes de la República por efecto de la inmigración.²⁵

Sea de ello lo que quiera, es lo cierto que la tierra en la Argentina tenía muy escaso valor y muy pocos brazos dispuestos a cultivarla. Rivadavia concibió la idea de que la -tierra debía ser para la Argentina y que era necesario darle un ordenamiento para

²⁵ Enciclopedia Jurídica, Omeba, Tomo X Buenos Aires, Argentina

su porvenir. Como antecedentes de la enfiteusis rivadaviana conviene señalar que siendo Ministro de Rodríguez dio un decreto concediendo en merced los terrenos de Patagones, a cuantos los solicitaran, facilitándoles además los útiles necesarios para el cultivo.²⁶ En el año 1821 dictó una ley encaminada a que todas las deudas de la Provincia fuesen garantizadas por las tierras públicas bajo especial hipoteca. Insistiendo en su previsión de que la tierra no saliese de la propiedad del Estado, dictó el decreto de 17 de abril de 1822, mandando que "hasta la sanción de la ley sobre el terreno, no se expedirá título alguno de propiedad ni se pondrán en remate ni admitirán denuncia de terreno ajeno". El 1° de julio de ese mismo año, entrando ya por el camino de la enfiteusis, decretó que "los terrenos que están a la orden del Ministerio de Hacienda, sean puestos en enfiteusis"; y propuso a la Cámara una ley para que ninguna tierra pública pudiera ser enajenada durante 32 años pero sí dada en arrendamiento en el precio de 60 pesos anuales, pudiendo aumentarse esta renta al cabo de ocho años y vender la tierra el gobierno después de pasados los 32. Como complemento de todas esas normas, fomentó la inmigración, trayendo gente a las tierras, garantizándoles sus jornales y ofreciéndoselas como suyas después de seis años de buenos servicios.

Llegado a la presidencia de la República, dio un decreto prohibiendo en absoluto la enajenación de las tierras públicas y en 10 de abril de 1826 presentó a la Legislatura su proyecto de enfiteusis, según el cual las tierras se darían en enfiteusis durante 10 años, el que las recibiera pagaría al tesoro público el 8 % de su valor si eran de pastoreo y el 4 % si era de pan llevar, el valor de la tierra sería fijado por un jurado de tres a cinco propietarios de los más inmediatos al terreno, el canon correspondiente al primer año sería abonado por mitad en los dos siguientes y al cabo de 10 años la ley sería

²⁶ *Ídem.*

revisada por la Legislatura. La ley fue aprobada con la modificación esencial de elevar a 20 años la duración del contrato, fijándose al cabo de los 10 años el nuevo valor de las tierras a fin de que la Legislatura estableciera el nuevo canon para los 10 siguientes.²⁷

En opinión del autor de cuyo libro tomamos estos datos, aun siendo evidéntísimas las ventajas, que él señala, de esta legislación, adolecía de una falla y de una imprevisión. La primera consistía en establecer la concesión nada más que por 20 años norma equivocada por cuanto la propiedad privada es una proyección del espíritu humano y la concesión enfiteútica ha de concederse al enfiteuta por un espacio tan largo que le permita abrigar la ilusión de que la cosa es suya o de los suyos. De no ser indefinida y con facultad del censatario para redimirla, debe alcanzar periodos como de dos o tres vidas, ochenta o cien años, etcétera. La segunda consistió en no calcular que los enfiteutas procurarían ir concentrando en sus manos el mayor número posible de propiedades, propendiendo de este modo a la creación de latifundios, que era precisamente una de las cosas que Rivadavia quería impedir. Los decretos de 10 y 14 de mayo de 1827 con los cuales Rivadavia quiso atajar la precitada imprevisión, resultaron tardíos, porque la ley estaba llamada a fracasar entre otras razones porque la valoración de las tierras fue confiada al jurado de propietarios circundantes y éstos, velando por su propio interés, hicieron las valoraciones en términos minúsculos, ordinariamente en menos de la mitad de las realizadas uno o dos años antes.

Lafaille refiriéndose a la enfiteusis de Rivadavia dice que envolvió la tentativa más vasta para implantar este sistema dentro del país y que el pensamiento central de la ley 1826 consistía en impedir que el Estado se desprendiera de la tierra pública, estimulando la

²⁷ Enciclopedia Jurídica, Omeba, Tomo X Buenos Aires, Argentina

explotación de ella y la actividad del ocupante. Señala este autor que la ley ha sido criticada "por no acordar el dominio, única forma que la experiencia señala como adecuada para estimular el trabajo", pero "con todo, puede llegarse a este resultado dentro de la enfiteusis, facilitando el rescate a favor del titular de ella, según lo autorizan muchos códigos en orden al derecho privado". Y añade a continuación:

"Fuera del defecto general de muchas iniciativas emanadas de Rivadavia, que pecaron de prematuras, los gobiernos sucesivos se desviaron de sus principales fines al aplicarlas y es harto sabido que las pasiones políticas de entonces confundieron en la misma odiosidad a la institución y al régimen unitario que la había implantado"²⁸.

"Es posible que en otros momentos, la enfiteusis con referencia a la tierra pública, hubiera logrado subsistir con algunos retoques. El sistema de la venta no ha producido tampoco los beneficios que se esperaban y empobreció al Estado. En vez de conferir el dominio resoluble sujeto al *amparo*, más valiera quizás reservarlo y atribuirlo a quienes hubiesen cultivado el suelo o introducido hacienda durante un plazo prefijado, para lo cual bastaría reconocer al enfiteuta un derecho de preferencia o de redención.

"Era muy difícil que en esas horas iniciales de nuestra vida independiente, llegasen a prosperar planes de tanto aliento, que presuponen cierta madurez política y una perfecta tranquilidad interna. El motivo del fracaso hay que buscarlo, pues, en las circunstancias económicas y sobre todo en las luchas fratricidas, tan enconadas durante aquél período de nuestra historia".

²⁸ Enciclopedia Jurídica, Omeba, Tomo X Buenos Aires, Argentina