

GUILLERMO L. ALLENDE

Doctor en jurisprudencia
Profesor adjunto de Derecho civil de las Facultades de Derecho de
Buenos Aires y La Plata
Director General del Gabinete de trabajos prácticos y cursos de seminario e
investigación de la Facultad de La Plata

TRATADO
DE ENFITEUSIS
Y DEMAS DERECHOS REALES
SUPRIMIDOS O RESTRINGIDOS
POR EL CODIGO CIVIL



ABELED0-PERROT
BUENOS AIRES

INDICE DE MATERIAS

TÍTULO PRIMERO

INTRODUCCIÓN

LA ÉPOCA FEUDAL Y LA TIERRA

	<i>Pág.</i>
1. La Edad media	10
2. La época feudal	10
3. Descripción de la época feudal	11
4. Señores y vasallos	13
5. Los siervos	14
6. El colonato	15
7. Los alodios	17
8. Causas que motivaron el feudalismo	18
9. Tratado de Verdún	18
10. El castillo	19
11. Las ciudades	20
12. Las ciudades y la tierra libre	22
13. Crisis del feudalismo	23
14. Situación especial de España	24
a) Los visigodos	24
b) La invasión árabe y la Reconquista	25
c) El siglo XII y sus grandes figuras	25
d) El feudalismo español	27
e) La tierra durante la Reconquista	29

TÍTULO SEGUNDO

ANÁLISIS GENERAL DEL ARTÍCULO 2614

Capítulo Primero

DERECHOS REALES AUTORIZADOS Y DERECHOS REALES PROHIBIDOS

I. <i>Puntuación deficiente</i>	36
A) Segovia: permisión para censos y rentas	36
B) Llerena: permisión para las rentas	36

	<i>Pág.</i>
C) Machado: permisión para la enfiteusis, superficie, censos y rentas	36
D) Crítica a estas posiciones	37
II. <i>Las notas del Código</i>	37
A) Nota al 2502	37
B) Nota al 2503	38
C) Nota al 2070	38
D) Síntesis de las notas mencionadas	39
III. <i>Nuestra opinión</i>	39
A) Respecto a la enfiteusis y superficie	39
B) Nombramiento especial de la enfiteusis	40
C) Respecto a los censos y a las rentas	40
1. Posición del Codificador: notas y artículos	41
2. Código de Chile	42
3. Terminología que adoptamos	43
D) Síntesis	43
IV. <i>La jurisprudencia</i>	43
V. <i>Descrédito de estos derechos reales al tiempo de sancionarse el Código</i>	45

Capítulo Segundo

METODOLOGÍA CRÍTICA

I. <i>Sinrazón del artículo</i>	47
A) Crítica a Bibiloni y a la Comisión reformadora	48
II. <i>Derechos autorizados</i>	48
A) Posición de Bibiloni y de la Comisión	49
III. <i>Síntesis metodológica</i>	49

Capítulo Tercero

SUERTE DE LOS DERECHOS REALES SUPRIMIDOS

I. <i>Creados con anterioridad a la vigencia del Código civil</i>	51
A) Derechos adquiridos y meras expectativas	52
1. Concepto de derecho adquirido y de mera expectativa	52
2. Posición de Savigny	53
3. Posición de Windscheid	54
B) El Código civil	55
1. La nota al artículo 3	56
2. Los artículos del Código y las notas	56
a) Artículo 3: derecho adquirido	57
1) La enseñanza de Pedro Somellera	57
2) El Código de comercio de 1859	57
3) Otros antecedentes nacionales	58
b) Artículo 4044: derecho adquirido y mera expectativa	58
c) Artículo 4045: mera expectativa	59
d) Artículo 5: retroactividad de la ley	59
1) Alcance de este artículo en el recinto de los derechos reales	60
2) Los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional	60
3) El artículo 15 de la Constitución	61

	Pág.
4) La opinión del Codificador	62
5) Lo que se infiere de la ley 4124	62
C) Redención de los derechos reales suprimidos	63
1. Crítica a las posiciones extremas	64
2. La solución	65
3. Bibiloni y la Comisión reformadora	65
a) El Anteproyecto	65
b) El Proyecto de la comisión	66
D) Ejercicio de los derechos reales	67
II. Creados con posterioridad a la sanción del Código	68
A) Primera parte del artículo	69
B) Segunda parte del artículo	69
1. Análisis crítico de la norma	70
2. Un fallo de la Cámara civil 1ª de la Capital	72

TÍTULO TERCERO

LA ENFITEUSIS

Capítulo Único

I. <i>Derecho romano</i>	77
A) El "ager publicus"	78
B) La enfiteusis	79
1. Tiempos de derrumbe	79
2. Naturaleza jurídica	80
a) Derecho autónomo	80
b) Derecho real	82
3. Otros caracteres	82
a) Canon	82
b) Tanteo	82
c) Laudemio	84
4. Comparación con otras instituciones	85
a) Con la locación	85
b) Con el dominio	85
c) Con el usufructo	86
5. Constitución y extinción de la enfiteusis	86
a) Constitución	86
b) Extinción	87
II. <i>Derecho español</i>	87
A) Las Partidas	87
1. Naturaleza jurídica	88
2. Objeto	88
3. Constitución	88
4. Canon	89
5. Derecho de tanteo	89
6. Laudemio	89
B) Código civil español	90
1. Naturaleza jurídica	90
2. Objeto	90

	<i>Pág.</i>
3. Constitución	90
4. Canon	90
5. Derecho de tanteo y de retracto	91
6. Laudemio	91
C) Derecho foral y en especial de Cataluña	92
III. <i>Derecho argentino</i>	94
A) La tierra	94
1. La composición	95
2. Situación posterior y actual	95
B) La enfiteusis rivadaviana	98
1. Primera etapa	98
2. Segunda etapa	98
3. Tercera etapa	99
a) Naturaleza jurídica	99
b) Tiempo	100
c) Pensión o canon	100
d) Fijación del valor de la tierra	100
4. Cae la ley	100
5. Crítica de la ley	101
IV. <i>Derecho comparado</i>	102
A) Código español	103
B) Código brasileño	103
C) Código italiano	103
D) Derecho francés	104
V. <i>Situación actual de nuestro país</i>	104
A) Babiloni y la Comisión reformadora	106
B) Actas de la sección de Derecho civil	106
C) Conveniencia de la admisión de este derecho	107
D) Redacción de un anteproyecto de ley de enfiteusis	108
1. Metodología	108
2. El Anteproyecto	109
a) Primera modificación: artículo 2503	109
b) Segunda modificación: artículo 2614	109
3. Anotación suscita al anteproyecto	111
a) Al inciso 1	111
b) Al inciso 2	111
c) Al inciso 3	111
d) Al inciso 4	111
e) Al inciso 5	112
f) A los incisos 6, 7 y 8	112
g) Al inciso 9	112
h) Al inciso 10	112
i) Al inciso 11	112
j) Al inciso 12	112

TÍTULO CUARTO

LA SUPERFICIE

Capítulo Único

I. <i>Derecho romano</i>	115
II. <i>Derecho español</i>	117
III. <i>Derecho argentino</i>	118
IV. <i>Códigos actuales</i>	118
1. <i>Código alemán</i>	118
2. <i>Código italiano</i>	120
3. <i>Código suizo</i>	120

TÍTULO QUINTO

DE LOS CENSOS

Capítulo Primero

CENSOS EN GENERAL

I. <i>Análisis crítico a la definición de Alvarez</i>	125
II. <i>Definición de los censos</i>	126
III. <i>Generalidades sobre los distintos censos</i>	127
A) <i>Una regla nemotécnica</i>	128
IV. <i>Censo vitalicio</i>	128

Capítulo Segundo

CENSO RESERVATIVO

I. <i>Concepto y definición</i>	129
II. <i>Redención</i>	129
III. <i>Cemiso</i>	130
IV. <i>Importancia de este censo en nuestro país</i>	130
A) <i>Leyes de Indias</i>	130
B) <i>Este censo en el derecho privado</i>	131

Capítulo Tercero

CENSO CONSIGNATIVO

I. <i>Concepto y definición</i>	133
II. <i>Elementos esenciales</i>	134
A) <i>Capital</i>	134
B) <i>Canon</i>	134
C) <i>Inmueble</i>	135
III. <i>Una escritura colonial del año 1608</i>	136

	Pág.
IV. <i>Bibiloni y la Comisión reformadora</i>	137
A) Capital	138
B) Canon	139
C) Un inmueble	139
D) El Proyecto	140
V. <i>Posibilidad de constituir censos consignativos y reservativos en el Código por más de cinco años</i>	140
A) Crítica del Código	142

TÍTULO SEXTO

VINCULACIONES

Capítulo Primero

VINCULACIONES EN GENERAL

I. <i>Concepto de vinculación</i>	145
A) Caracteres esenciales	145

Capítulo Segundo

MAYORAZGOS

I. <i>Etimología y concepto</i>	147
II. <i>Clases de mayorazgos</i>	147
III. <i>Origen y legislación española</i>	148
A) Enrique II y época posterior	149
B) Leyes de Toro	150
1. Ley cuatrigésima	150
2. Ley cuatrigésima primera	151
3. Ley cuatrigésima segunda y tercera	151
4. Ley cuatrigésima cuarta	151
5. Ley cuatrigésima quinta	151
6. Ley cuatrigésima sexta	151
7. Crítica de la ley	152
IV. <i>Los mayorazgos en nuestro país</i>	152
A) Época colonial	152
B) La obra de Álvarez y su prologuista	153
C) Desvinculación de los mayorazgos: remisión	154

Capítulo Tercero

CAPELLANÍAS

I. <i>Concepto y clases</i>	155
II. <i>Las capellanías en América y en nuestro país</i>	157
III. <i>Leyes desvinculadoras</i>	158
A) España	158
1. Jovellanos y su ley agraria	159

	<i>Pág.</i>
2. Se propone un premio para una memoria	159
3. Otros estudios semejantes	160
4. Disposiciones legales	160
B) Leyes desvinculadoras en nuestro país	161
1. Asamblea del año XIII	161
2. Código civil	162
3. Otras leyes desvinculadoras	163
a) Ley 4124	163
1) Dos tesis sobre el alcance de la ley	163
2) Capital necesario para la redención	164
a) Hay determinación del capital	165
b) No hay determinación de capital	165
c) Como el supuesto anterior pero no hay patrono	166
C) Buenos Aires y otras provincias	166
D) La prescripción	168