

La enfiteusis: un derecho real de no tan escasa incidencia

María Candelaria DOMÍNGUEZ GUILLÉN*

Carlos PÉREZ FERNÁNDEZ**

RVLJ, N.º 16, 2021, pp. 683-711.

SUMARIO

Introducción 1. Etimología, antecedentes e incidencia 2. Concepto 3. Diferencia con otras figuras 4. Naturaleza jurídica 5. Carácter de la reglamentación legal de la enfiteusis 6. Modos de constitución 7. Derechos y obligaciones del concedente 8. Derechos y obligaciones del enfiteuta 9. Defensa del derecho del enfiteuta 10. Extinción

Introducción

Hemos considerado incluir el presente estudio en el número homenaje al profesor Jesús CABALLERO ORTIZ, destacado docente e investigador dedicado al Derecho Administrativo –quien fuera profesor de pregrado del coautor en la asignatura Derecho Administrativo III– porque, curiosamente, en el curso de la elaboración del mismo descubrimos que la figura presenta una interesante incidencia en la esfera del Derecho público, toda vez que en su origen es

* **Universidad Central de Venezuela**, Abogada; Especialista en Derecho Procesal; Doctora en Ciencias mención «Derecho»; Profesora Titular por concurso de oposición; Investigadora-Docente Instituto de Derecho Privado.

** **Universidad Central de Venezuela**, Abogado; Especialista en Derecho Administrativo; Profesor Asistente por concurso de oposición de Derecho Civil II Bienes y Derechos Reales. **Universidad Católica Andrés Bello**, Especialista en Derecho Procesal; Cursante del Doctorado en Derecho.

utilizada por el Estado como una forma de rescatar la tierra. En Venezuela, en una búsqueda electrónica, encontramos decisiones judiciales que demuestran la aplicación de la institución de la enfiteusis, con especial repercusión en el ámbito municipal. Ello echa por la borda la tradicional creencia de que se trata de una figura carente de interés práctico, amén de que encuentra antecedentes en normativas asociadas a dicho ámbito. De allí que pensamos que constituye un derecho real que puede tener origen contractual, así como que podrá interesar tanto al estudioso del Derecho privado como del Derecho público, esfera esta última a la que se ha dedicado brillantemente nuestro homenajeado.

1. Etimología, antecedentes e incidencia¹

Según el significado etimológico, enfiteusis significa «hacer plantaciones», y proviene de la lengua griega, del verbo *enfiteuo*². Es una institución cuyo

¹ Véase: AGUILAR GORRONDONA, José Luis: *Contratos y garantías*. UCAB. Caracas, 1995, pp. 278-286; MARÍN ECHEVERRÍA, Antonio Ramón: *Contratos*. Vol. II. ULA. Mérida, 1998, pp. 268-285; OCHOA G., Oscar E.: *Bienes y Derechos Reales: Derecho Civil II*. UCAB. Caracas, 2008, pp. 493-508; BERNAD MAINAR, Rafael: *Contratación civil en el Derecho venezolano*. T. I. UCAB. Caracas, 2012, pp. 299-323; DOMINICI, Aníbal: *Comentarios al Código Civil venezolano (reformado en 1896)*. T. IV. 3ª, Librería Destino. República Dominicana, 1982, pp. 10-17; SANOJO, Luis: *Instituciones de Derecho Civil venezolano*. T. III. Ediciones Alonso Esparteros. Madrid, 1971, pp. 350-357; RAMÍREZ, Florencio: *Anotaciones de Derecho Civil*. T. III. ULA. Mérida, 1953, pp. 171-178; BASTIDAS, Luis I.: *Comentarios y reparos al Proyecto de Código Civil*. T. II. Editorial Bolívar. Caracas, 1942, pp. 199 y 527; EGAÑA, Manuel Simón: *Bienes y Derechos Reales*. Talleres Gráficos Escelicer. Madrid, 1964, p. 128; GRATERÓN GARRIDO, Mary Sol: *Derecho Civil II: Bienes y Derechos Reales*. Ediciones Paredes. Caracas, 2010, p. 106; SCHOUPPE, Jean-Pierre: *Derecho patrimonial canónico*. Ediciones Universidad de Navarra. Navarra, 2007, pp. 92-93; MESSINEO, Francesco: *Manual de Derecho Civil y Comercial*. T. III. EJE. Buenos Aires, 1958, pp. 448-462; BARBERO, Doménico: *Sistema del Derecho privado II (Derechos de la personalidad. Derecho de Familia. Derechos reales)*. EJE. Trad. S. SENTIS MELENDO. Buenos Aires, 1967, pp. 353-365; MAZEAUD, Henri, Léon y Jean: *Lecciones de Derecho Civil*. Vol. IV, parte segunda. EJE. Trad. L. ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO. Buenos Aires, 1978, pp. 406-410; ALLENDE, Guillermo A.: *Tratado de enfiteusis y demás derechos reales suprimidos o restringidos por el Código Civil*. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1964; LASARTE, Carlos: *Principios de Derecho*

origen se remonta, en efecto, a la antigua Grecia, de donde se extiende al Derecho romano³. La figura es así recibida por el Derecho romano⁴, en el que tuvo un gran relieve, al igual que en la Edad Media, y pervive en el Derecho contemporáneo, aun cuando su importancia –para algunos– ha disminuido.

Civil. T. IV (Propiedad y derechos reales de goce). Marcial Pons. Madrid, 2010, pp. 335-341; BRANCA, Giuseppe: *Instituciones de Derecho privado*. Editorial Porrúa. México, 1978, pp. 211-216; SUÁREZ BLÁZQUEZ, Guillermo: «La naturaleza jurídica del derecho de enfiteusis: contrato de fomento agrario y de empresa». En: MINIUS. N.º 15. Universidad de Vigo. Vigo, 2007, pp. 289-304, <https://revistas.webs.uvigo.es/index.php/mns>; TERNERA, Francisco *et al.*: «Por el derecho de enfiteusis: defensa de una útil desmembración de la propiedad». En: *Revista Boliviana de Derecho*. N.º 25. Santa Cruz, 2018, pp. 320-341, http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2070-81572018000100010; GONZÁLEZ MARTÍNEZ, José Antonio: «La enfiteusis: aspectos básicos de esta institución». En: *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*. N.º 4, Vol. I. UMH. Elche, 2009, pp. 251-267; CLAVERO SALVADOR, Bartolomé: «Enfiteusis: ¿Qué hay en un nombre?». En: *Anuario de Historia del Derecho Español*. N.º 56. BOE. Madrid, 1986 pp. 467-519. También recogeremos algunas consideraciones de Enrique LAGRANGE, quien fuera profesor de Bienes y Derechos Reales de la coautora en 1990 en la Escuela de Derecho de la UCV (citamos sus lecciones como: LAGRANGE: *Apuntes...*).

² BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 299; MESSINEO: ob. cit., p. 448; GONZÁLEZ MARTÍNEZ: ob. cit., p. 252, la enfiteusis es una institución de Derecho griego que significa «hacer plantaciones», pero este nombre se le dio en Roma; SUÁREZ BLÁZQUEZ: ob. cit., p. 290, «La palabra enfiteusis es griega y fue implantada al latín»; TERNERA *et al.*: ob. cit., p. 335, La palabra «enfiteusis» viene de la expresión griega *emphuteusi* que a su vez tiene su hontanar en la palabra también helénica *phuteuin*.

³ RODRÍGUEZ ENNES, Luis: «El Foro Galaico: una derivación natural de la enfiteusis greco-romana». En: *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*. N.º 29. Valparaíso, 2007, pp. 357-372, «La enfiteusis es una institución de origen helenístico, cuyos rasgos principales, claramente definidos en su época griega arcaica (...) Esta característica peculiar unida a la obligación del concesionario de cultivar el fundo confluirá después en la enfiteusis romana postclásica y en la justiniana. Frente a diversos autores que apuntan la existencia de un corte histórico entre la enfiteusis helena y la romana, entendemos que tal institución constituye el producto de una evolución secular cuyos rasgos esenciales sí se pueden considerar que permanecen con el decurso del tiempo», agrega: «FAVARA resume la evolución histórica en las siguientes palabras: “la institución de la enfiteusis encuentra sus raíces históricas en el Derecho romano antiguo y en el Derecho helenístico-oriental y de su confluencia nace la enfiteusis romana que, a través del Derecho justiniano pasa al Derecho

En el Imperio romano, su utilización fue ideada en un contexto en el que existían grandes extensiones de tierras incultas que significaban una onerosa carga para sus propietarios, generalmente latifundistas, porque estaban obligados a pagar un fuerte impuesto territorial, sin aprovecharlas. Por ello, se procedió a la celebración de arrendamientos perpetuos o muy largos, en los que los arrendatarios se obligaban a: mejorar el fundo (en particular a través de plantaciones), cancelar el impuesto territorial y pagar un canon anual al propietario de la tierra⁵. Se instrumenta para evitar el abandono de las tierras por parte de los campesinos agricultores, en medio de la grave crisis económica que padecía el Imperio romano, lo que hacía que las tierras regresaran a la propiedad del Estado y eran compradas a precios viles por propietarios de latifundios; surge como una política para desarrollar y poblar las extensiones

común y, de este, al Derecho moderno para alcanzar el vigente». La evolución que nos ocupa puede plasmarse de este modo: desde época de Constantino –siglo IV d. C– en adelante, habrían emergido familias adineradas que se convirtieron, por su disposición económica y política, en centros de atracción de los núcleos de población circundantes. Bajo su protección se acogieron los cultivadores y a cambio de la defensa que de ellos obtuvieron frente a las pretensiones vejatorias de los funcionarios públicos, estos cultivadores habrían ofrecido sus servicios y prestaciones en especie»; SUÁREZ BLÁZQUEZ: ob. cit., p. 290, «El origen de este derecho no es romano; tal vez, con mucha probabilidad, de procedencia helena»; CLAVERO: ob. cit., p. 470, alude a «De Grecia hacia el infinito: suerte y triunfo de la enfiteusis», «Grecia, edad antigua: más allá del siglo XVIII habremos de remontarnos, como a otra extremadura europea desplazarnos. De allí procede un término cuyo mismo exotismo en ámbitos latinos ya podría explicar algo de su éxito. Antes de que se cargue de misterio, no significaba la verdad gran cosa: era *emphyteusis* plantación o, mejor, acción nueva de plantar».

⁴ SCHOUPPE: ob. cit., p. 92; ORTUÑO SÁNCHEZ-PEDREÑO, José María: «Origen romano de la enfiteusis en las partidas». En: *Anales de la Facultad de Derecho*. Universidad de Alicante. Alicante, 1993, pp. 63-73, https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/55187/1/anales_fac_derecho_08_02.pdf, especialmente p. 64, «Al enfiteuta se le imponía también la obligación de cultivo que no solía imponérsele al perpetuarlo; de ahí el nombre de *emphyteusis* (plantar), por la obligación de plantación que incumbía al concesionario, a imitación de lo que sucedía en contratos análogos de tierras incultas en Grecia».

⁵ AGUILAR GORRONDONA: ob. cit., p. 278.

de terreno improductivas⁶. Se afirma, así, que la enfiteusis surgió en el Imperio romano para permitir la explotación de las grandes propiedades cuyos dueños se habían alejado de las mismas⁷.

En el caso de la Edad Media, su auge se debió a la relación entre poder político y propiedad de la tierra en la estructura feudal, en la cual se requería un instrumento jurídico que sirviera de base a las prestaciones debidas por los vasallos a sus señores y para lo que se conoce como *dúplex dominium*, en el cual el dominio eminente lo conserva el propietario, que es el dueño de las tierras «conquistadas», y ello le permite cobrar un canon, así como ejercer los derechos que no afecten los que corresponden al enfiteuta; mientras que el dominio útil corresponde al enfiteuta, a través del cultivo y aprovechamiento de la tierra, siendo el que le permite usar, gozar y hasta realizar algunos actos de disposición sobre el bien⁸. Y así, por ejemplo, se cita cómo

⁶ OCHOA G.: ob. cit., pp. 493 y 494. Véase: FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, Antón Lois: «Bibliografía: SUÁREZ BLÁZQUEZ, Guillermo: *Enfiteusis. Negocio de fomento* (Ourense, Universidade de Vigo, 2009), 166 pp.». En: *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*. N.º 34. Valparaíso, 2012, pp. 566 y 567, en el libro «se analiza con precisión todas las fuentes romanas conocidas sobre una institución jurídica sin la cual no se puede entender la expansión económica y territorial del Imperio romano. La enfiteusis fue, desde el punto de vista de su repercusión histórica, un elemento jurídico imprescindible para la colonización de nuevos territorios y la consolidación en ellos de una clase dirigente o el simple establecimiento de soldados o ciudadanos romanos en ellos (...) el contrato enfiteúutico se convierte, en el Derecho romano pero también en el Derecho medieval español –e incluso el autor incluso vislumbra las potencialidades de esta institución jurídica en la actualidad–, en un instrumento para generar riqueza y crear auténticas empresas de base agrícola y ganadera», https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_ar.

⁷ MAZEAUD *et al.*: ob. cit., p. 407.

⁸ LASARTE: ob. cit., p. 335; RODRÍGUEZ ENNES: ob. cit., «La enfiteusis –que como ya hemos puesto de manifiesto– en su origen consistió en la concesión a hombres libres de tierra erial de dominio público para su transformación por el cultivo a cambio del pago de un canon, fue recogida por el feudalismo, que con su rudeza habitual se aprovechó de ella, agregándole condiciones en armonía con las exigencias soberanas del señor. El derecho precario de la posesión de la tierra por el vasallo ganó caracteres de permanencia que se asemejaban a un arrendamiento perpetuo o a una transmisión del dominio útil, con lo que adquirió parecido con la antigua enfiteusis

«la difusión de la enfiteusis, al margen de las ventajas o desventajas de su naturaleza jurídica, va a resultar un factor decisivo en la transformación del paisaje que se opera en el *Pla* de Barcelona» –España– durante la etapa central de la Edad Media⁹.

La Revolución francesa representó una reacción en contra de este esquema político y económico, por lo que es natural que el movimiento codificador no asumiera una postura a favor de la institución «de la que lo menos que puede decirse es que constituye un tributo al pasado o un residuo característico de la economía feudal»¹⁰. A diferencia del Código Civil francés de 1804, en el que no se regula la enfiteusis¹¹, en virtud de su abolición por la Revolución francesa de 1789, el Código Civil italiano de 1865 sí la incorpora, y es a través de este que se introduce la institución en el Código Civil venezolano de 1873¹².

romana. En consecuencia, va a ser la teoría del “dominio dividido” o “doble dominio” la que va a conferir solidez a la organización fundiaria medieval permitiéndole sobrevivir durante tan largo tiempo que incluso hizo necesaria la gran sacudida revolucionaria francesa para destruirla».

⁹ JULIA VIÑAMATA, Jose-Ramón: «La enfiteusis como factor transformador del paisaje en la Barcelona de principios de siglo XIV, ». En: *Universitas Tarraconensis. Revista de Geografía, Història i Filosofia*. N.º 10. Universitat Rovira i Virgili. Tarragona, 1992, p. 133, <https://revistes.urv.cat/index.php/utghf/index>, «La fuerte demanda de locales y obradores, provocada por el desarrollo del comercio y el auge de la manufactura, incita a los propietarios directos a convertir las plantas bajas de muchas casas en espacio apto para la instalación de negocios de todo tipo. Además, la apertura de mostradores a la vía pública y la habilitación de taules o bancos de venta, practicada por los enfiteutas en sus talleres, no tardará en conferir un nuevo y peculiar aspecto a determinadas calles o incluso a todo un barrio».

¹⁰ LASARTE: ob. cit., p. 335; MAZEAUD *et al.*: ob. cit., p. 407.

¹¹ Véase: MAZEAUD *et al.*: ob. cit., pp. 407 y 408, El Código Civil francés guardó silencio sobre la enfiteusis, pero la jurisprudencia no dejó de reconocer la existencia de este derecho, que fue consagrado por la Ley de 25 de junio de 1902, incorporada al Código Rural (artículos 937 al 950).

¹² OCHOA G.: ob. cit., pp. 496 y 497; DOMINICI: ob. cit., p. 10, «El Código francés suprimió la enfiteusis, sin duda porque ella nació en Francia, junto con las instituciones feudales, que la Revolución abolió. Nosotros la teníamos de las leyes españolas, 3.ª título 14, partida 1.ª y 28 y 29, título 8, partida 5.ª, las cuales reprodujeron las

Para MESSINEO, la figura puede haber caído en desuso por varias razones: i. Para el concedente la enfiteusis significaba una especie de «enajenación virtual», esto es, la posibilidad y facilidad de «expropiación del concedente», mediante el ejercicio del derecho de liberación por parte del enfiteuta; ii. la fijeza del canon, mientras el rédito del fundo es esencialmente variable (y variable en proporción debería ser el canon), ha sido un elemento de descrédito para este instituto; y iii. la libertad de enajenación del propio derecho atribuida al enfiteuta, con la consecuencia de que la concesión, hecha de ordinario *intuitu personae*, podía terminar en las manos de un causahabiente del enfiteuta que no tuviese las cualidades exigidas a los efectos de la obtención de los fines del instituto¹³.

Adicionalmente, hay que considerar que en Venezuela las leyes agrarias han mermado su aplicación en el ámbito donde se originó¹⁴, y en ese sentido la derogada Ley de Reforma Agraria¹⁵ disponía en su artículo 20 que se consideraban contrarias al principio de función social de la propiedad los sistemas indirectos de explotación de la tierra, como los practicados a través de los arrendatarios, aparceros, medianeros, pisatarios y ocupantes; la propiedad

que en esa materia dictaron los emperadores romanos. Hemos conservado la enfiteusis en nuestro Código, como lo hizo el italiano, porque ella es útil en los países donde existen grandes cantidades de terrenos incultos».

¹³ MESSINEO: ob. cit., p. 449; RAMÍREZ: ob. cit., p. 173, «La enfiteusis –dice el profesor RICCI– pertenece a la infancia de la agricultura. En otras épocas, para obligar a laborar las tierras que de otro modo quedaban incultas, solía el propietario dar parte de su dominio al que labraba una finca con el doble objeto de mejorar las condiciones del propietario que recibía una renta y acrecentar la riqueza social. Después la enfiteusis fue el contrato usual de todas las manos muertas; porque no pudiendo o no queriendo los administradores cultivar las muchas y vastas propiedades de la persona moral las concedían en enfiteusis. Pero ya que la agricultura ha salido de su infancia y que se han suprimido las manos muertas, ¿Qué razón de ser tiene la enfiteusis?».

¹⁴ MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., p. 275; LAGRANGE: *Apuntes...*, refiere que la enfiteusis se utilizó mucho en Venezuela, en otra época, más que entre particulares, como una vía para proveer de vivienda a personas de escasos recursos económicos, mediante el ejercicio de un derecho de rescate que se pactaba en una cantidad módica, que debía ser pagada al ente público concedente.

¹⁵ *Gaceta Oficial de la República de Venezuela* N.º 610 extraordinario, del 05-05-60.

privada de la tierra cumple su función social cuando el trabajo, la dirección y responsabilidad financiera de la empresa agrícola recaen en el propietario de la tierra (artículo 19.b)¹⁶.

Esta situación persiste en la legislación vigente, dado que las tierras con vocación agraria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1, 17, 147, 148, 149 y 150 de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario¹⁷, no pueden ser objeto de «tercerización» o aprovechamiento indirecto, es decir, de algún modo de aprovechamiento de la tierra con vocación de uso agrícola, mediante el otorgamiento a un tercero del derecho de usufructo sobre esta o el mandato de trabajarla, bien sea a través de la constitución de sociedades, arrendamientos, comodatos, cesión de derechos, medianería, aparcería, usufructo o, en general, cualquier forma o negocio jurídico, oneroso o no, con los cuales el que se atribuye la propiedad de la tierra efectúa su aprovechamiento con la intermediación de un tercero, o lo delega en él.

La enfiteusis se presenta como una robusta desmembración de la propiedad, que le permite ejercer al enfiteuta, por un muy largo periodo, los poderes de uso goce y disposición¹⁸. El «dueño superficiario» puede emprender importantes labores, también por largos periodos, a cambio de un precio. Extinguido el derecho, al dueño del suelo le corresponden los beneficios de este¹⁹. Como se aprecia, es una institución que favorece a ambos.

¹⁶ LAGRANGE: *Apuntes...*, se entiende por sistema indirecto de explotación de la tierra, todo aquel mediante el cual al tierra es cultivada y puesta a producir, por una persona distinta de su propietario, que es como una especie de intermediario.

¹⁷ *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N° 5991 extraordinario, del 29-07-10. Véase sobre la prohibición de tercerización o aprovechamiento indirecto de las tierras: TSJ/SCS, sent. N.º 186, del 03-07-19.

¹⁸ Veremos *infra* que el poder de disposición se refiere al derecho de enfiteusis y no al fundo enfitéutico.

¹⁹ TERNERA *et al.*: ob. cit., p. 339.

Un ámbito particular en el que la enfiteusis todavía es de uso frecuente es el Derecho patrimonial canónico, para lo referente a la administración de los bienes temporales de la Iglesia²⁰.

Sin embargo, el asunto no ha quedado como una mera referencia histórica: no se trata de una institución carente de incidencia práctica en Venezuela²¹, según se evidencia de una búsqueda electrónica²². La figura de la enfiteusis también se aprecia en ordenanzas y normativas municipales²³.

²⁰ SCHOUPPE: ob. cit., p. 92; SUÁREZ BLÁZQUEZ: ob. cit., p. 299, al referirse a la forma en que la enfiteusis cumplió una función social y económica de primer orden en el imperio de oriente bizantino, expresa lo siguiente: «Si una Iglesia, monasterio, convento, curia, hospital, asilo etc. no tiene fondos económicos para sostener, reedificar y explotar sus inmuebles –habitaciones, dependencias (comedores, cocinas)–, puede, como solución económico-jurídica, recurrir al contrato de fomento empresarial enfiteutico. El emperador concedió licencia a estas instituciones de la Iglesia y de sus venerables y sagradas casa para que pudiesen conceder indefinidamente a empresarios-enfiteutas sus instalaciones. Estos construyen sus empresas productivas, emponemata, para lograr una rentabilidad. Los beneficios generados se imputan a ambas partes contratantes. La Iglesia reconstruía, mantenía y ponía en explotación, de modo perpetuo, su vasto patrimonio inmobiliario. El enfiteuta generaba riqueza con la explotación de su emponemata a cambio del pago de una pensión o canon a la Iglesia, o ente eclesiástico concedente (...) El enfiteuta puede restaurar las viejas habitaciones del inmueble eclesiástico, o puede optar por edificar de nuevo todo el inmueble. El enfiteuta es un promotor, constructor y empresario. La emponemata, en este supuesto, consiste en la edificación de una hospedería. Las ganancias que genera la empresa enfiteutica son imputadas al pago de la pensión fijada al dueño del inmueble, al mantenimiento del inmueble restaurado, y al enfiteuta como empresario privado, titular de su emponemata de hostelería».

²¹ Véase en sentido contrario: BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 318, «para nadie es una sorpresa que estamos ante un figura con una escasa aplicación práctica, por no decir nula, en la actualidad de nuestro país»; MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., pp. 274 y 275; BARBERO: ob. cit., p. 353, «entre los derechos reales limitados, el más amplio de contenido, aunque no sea ya frecuente en la aplicación práctica, es la enfiteusis».

²² Véase: TSJ/SCC, sents. N.ºs 132, del 27-08-20 y 878, del 10-12-14, «El formalizante delata que la *ad quem* incurrió en el vicio de contradicción de los motivos al haber decidido que "... el objeto del contrato de enfiteusis es la construcción del Centro Médico..." para la construcción de la edificación objeto del contrato de enfiteusis».

²³ Véase: TSJ/SC, sent. N.º 739, del 25-10-17, «la Ordenanza de reforma parcial de la Ordenanza sobre Ejidos y demás Terrenos Municipales, sancionada por el Concejo

Toda vez que se observan casos en que el municipio celebró contrato con particulares²⁴ y donde se indica que la competencia corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa²⁵. La derogada Ley del Instituto Nacional de

Municipal del municipio Araure del estado Portuguesa, publicada en *Gaceta Municipal* N.º 43 del 15 de septiembre de 2008, y siendo sustanciado el expediente correspondiente a este juicio, este Máximo Tribunal procede a decidir sobre el mérito del asunto planteado. Determinado lo anterior, las disposiciones impugnadas establecen lo siguiente: Artículo 13.- El Concejo Municipal no podrá dar en enfiteusis los ejidos y demás terrenos llamados propios municipales. Igualmente no se concederá rescate enfiteúutico de fundos de carácter ejidal, salvo que se trate de terrenos construidos y previo estudio jurídico proceda a dicho rescate o así lo establezca la sentencia definitivamente firme...»; TSJ/SCC, sent. N.º 205, de 29-03-16, «De las normas transcritas se desprende por una parte la prohibición para los municipios de donar, dar en usufructo o comodato y constituir derecho de enfiteusis sobre bienes del dominio privado del mismo sin el cumplimiento de los requisitos y la debida autorización del Concejo Municipal»; Juzgado Superior Civil Contencioso-Administrativo, sent. de fecha 25-07-11, exp. KE01-X-2010-000137, «de una revisión preliminar y no definitiva de las actas procesales se observa que, si bien se alude al procedimiento establecido en la Ordenanza sobre Rescate y Traspaso de Derechos Enfiteúticos, lo cual aparentemente fue llevado en el caso que se ventila»; RACHADELL, Manuel: «Innovaciones en el régimen municipal». En: *Revista de Derecho Público*. N.º 104. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2005, p. 25, <https://allanbrewercarias.com>.

²⁴ Véase: TSJ/SPA, sent. N.º 1567, de 15-10-03, «Que el acto administrativo impugnado declara recuperada de pleno derecho la parcela de terreno de origen ejidal, detentada por el ciudadano (...) en calidad de enfiteuta, como se desprende del título enfiteúutico N.º 49 anotado en los libros de Registro de Títulos de Propiedad del Concejo Municipal (...) y sobre la cual construyó una casa de habitación con la autorización previa del ente municipal»; TSJ/SCC, sent. N.º 183, de 10-04-18, «la propiedad está desmembrada, pues la del suelo pertenece al municipio Iribarren (ejido dado en enfiteusis)»; TSJ/SPA, sent. N.º 1458, del 12-07-01, «quienes celebraron un contrato de enfiteusis sobre dicho inmueble con el municipio Iribarren del estado Lara»; TSJ/SCC, sent. N.º 826, del 11-08-04, «el suelo pertenece al municipio Iribarren (ejido dado en enfiteusis)».

²⁵ Véase: TSJ/SPA, sent. N.º 771, del 30-05-02, «resuelve de pleno derecho el título de posesión enfiteútica (...) el tribunal competente para conocer del presente asunto es el Juzgado Superior en lo Civil y Contencioso-Administrativo»; TSJ/SPA, sent. N.º 877, del 25-06-02, «visto que la presente causa versa sobre una solicitud de rescate por parte de los demandantes de un terreno ejido respecto del cual tienen suscrito un “contrato de enfiteusis” con el municipio Iribarren del estado Lara,

la Vivienda contemplaba la posibilidad de otorgar inmuebles para vivienda bajo la modalidad de enfiteusis²⁶.

La figura es utilizada por el Estado como una forma de rescatar la tierra²⁷. De hecho, se afirma que «el origen jurídico de la enfiteusis apunta al Derecho público»²⁸. Se señala que «podría ofrecernos diversas bondades en la regulación

el conocimiento, en primera instancia, corresponde al Juzgado Superior en lo Civil y Contencioso-Administrativo»; TSJ/SPA, sent. N.º 1458, del 12-07-01, «La Sala de Casación Civil de este Alto Tribunal, por auto (...) declaró que la Sala Político-Administrativa es la competente para conocer los autos, y en tal sentido indicó (...) El caso bajo análisis trata de una demanda por nulidad de contratos de compraventa de un ejido, la cual se fundamenta en la vigencia del contrato de enfiteusis celebrado sobre un terreno ejidal entre el municipio Iribarren del estado Lara y el causante de los demandantes»; TSJ/SPA, sent. N.º 553, del 08-04-03, corresponde al Tribunal Superior Contencioso-Administrativo (...) la competencia para conocer y decidir el juicio de resolución de contrato enfiteútico incoado por el municipio Iribarren del estado Lara.

²⁶ El artículo 14 de la Ley del Instituto Nacional de la Vivienda, publicada en la *Gaceta Oficial de la República de Venezuela* N.º 1746 extraordinario, del 23-05-75, estableció: «artículo 14.- El Instituto podrá vender al contado o a plazo, dar en arrendamiento puro y simple o con opción a compra, o en comodato y enfiteusis los inmuebles de su propiedad, solamente a las personas que no posean vivienda propia y que reúnan las demás condiciones que se establecerán en el Reglamento de esta Ley».

²⁷ Véase: TORO VEGAS, Luz Marina: *El rol del derecho en los barrios urbanos. Un estudio en el Área Metropolitana de Caracas: El caso Catuche*. UCV. Tesis doctoral para optar al título de Doctora en Urbanismo (T. BOLÍVAR, tutora). Caracas, 2013, p. 160, http://saber.ucv.ve/bitstream/123456789/5104/1/T026800008307-0-PDF_Luz_M_Toro_corregido_sep_2013-000.pdf, «para las comunidades ubicadas en asentamientos consolidados, que prevea su ejecución progresiva y sirva de soporte a los planes especiales por zonas, destinados a mejorar la calidad y condiciones de vida a las comunidades. Se refiere a un plan que contendrá todas las tierras urbanas o periurbanas consolidadas, incluidas las enfiteusis, concesión de uso, comodato, arrendamiento, bienes recuperados por el Estado».

²⁸ SUÁREZ BLÁZQUEZ: ob. cit., p. 290, «En efecto, los entes públicos del mundo antiguo (reinos, repúblicas, ciudades, *civitatibus agros*, colonias, municipios y templos) poseían y concentraban grandes extensiones de tierras (...) Grandes y vastas extensiones de terrenos, latifundios que podían ser entregados mediante concurrencia pública a particulares para que los pudiesen poner en explotación. Los entes concedentes

de intercambios económicos en el ámbito rural»²⁹ y veremos que para algunos ese planteamiento es extensible a lo urbano.

2. Concepto

En el artículo 1565 del Código Civil se da una definición de la figura: «la enfiteusis es un contrato por el cual se concede un fundo a perpetuidad o por tiempo determinado, con la obligación de mejorarlo y de pagar un canon o pensión anual expresado en dinero o en especies».

LAGRANGE crítica esta definición porque confunde el «derecho» de enfiteusis con el «contrato» de enfiteusis, a pesar de que el contrato es solamente uno de los modos de constitución de este derecho real, y propone que puede ser definida del siguiente modo: «La enfiteusis es un derecho real limitado, enajenable e hipotecable, de gozar, perpetua o temporalmente de un fundo, con la obligación de pagar una prestación anual o no, en dinero o en especie»³⁰.

evitaban el abandono y la concentración de tierras incultas e improductivas en sus manos. Ganaban rentas, pensiones y tributos. Los enfiteutas incrementaban el valor de los terrenos. Estos ganaban rentabilidad. La enfiteusis creaba riqueza y frenaba el abandono del campo por la población. Fue uno de los institutos económico-jurídicos más importantes del Bajo Imperio Oriental Romano y del mundo bizantino cristiano»; LEVAGGI, Abelardo: «La enfiteusis en Tucumán». En: *Revista Electrónica del Instituto de Investigaciones «Ambrosio L. Gioja»*. Año II, N.º 2. UBA. Buenos Aires, 2008, p. 64, «En la provincia argentina de Tucumán en el siglo XIX si la tierra pública experimentó en esos años la modalidad del contrato enfiteúutico, no sucedió lo mismo con la propiedad privada. La necesidad de tierras provocada por el aumento de la población se canalizó en ese caso a través del arrendamiento o la compra».

²⁹ TERNERA *et al.*: ob. cit., p. 321.

³⁰ LAGRANGE: *Apuntes...*; SCHOUPE: ob. cit., p. 93, «La enfiteusis consiste en que el propietario cede a otros el disfrute de un inmueble con la obligación de pagar un canon y de mejorar el fundo (...) De ahí la histórica distinción entre el dominio directo y dominio útil, que corresponden, respectivamente, al propietario y al enfiteuta. El llamado arrendamiento perpetuo, hecho a perpetuidad o por largo tiempo, es una virtual enajenación. La razón de ser de este instituto es la mejora de los fundos, tanto urbanos como rústicos. Conforme a una larga tradición, existe un límite mínimo, que se corresponde con las finalidades económicas y sociales del instituto».

Señala el Máximo Tribunal:

La enfiteusis es una «concesión» de un fundo a perpetuidad o por tiempo determinado, de allí que el dueño del fundo enfiteútico es denominado «concedente» y el beneficiario del contrato «enfiteuta», a este último es a quien se le impone la obligación de mejorar el fundo y pagarle al concedente un canon o pensión enfiteútica anual, que puede ser en dinero o en especies, existiendo la presunción legal de que la enfiteusis es concedida a perpetuidad, salvo que se haya establecido una duración temporal, rigiéndose el contrato enfiteútico por las reglas o convenciones de las partes que lo suscriben y en caso de no haber establecido ninguna en especial, se regirá por lo contemplado en los artículos 1568 al 1578, ambos inclusive, del Código Civil; no obstante, poco indican los artículos que regulan dicho contrato sobre su naturaleza³¹.

A partir de la definición legal, hay algunos elementos que deben destacarse:

- i. La enfiteusis tiene por objeto un fundo, que no tiene que ser necesariamente inculto, ni rústico, dado que se acepta su constitución sobre una casa³².
- ii. La duración puede ser perpetua o a tiempo indeterminado, sin que se establezca un tiempo mínimo de duración, a diferencia de otros códigos civiles. Esto debe concatenarse con lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil, conforme al cual «se supone perpetua, a menos que conste habersele querido dar una duración temporal». Es entonces, un derecho real tendencialmente perpetuo³³.

³¹ TSJ/SCC, sent. N.º 132, del 27-08-20.

³² AGUILAR GORRONDONA: ob. cit., p. 280; MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., pp. 272 y 273; DOMINICI: ob. cit., p. 10, «En rigor no deben ser objeto de enfiteusis sino los fundos incultos, puesto que el nombre dado al contrato significa cultivo. En ocasiones lo es, sin embargo, una casa, por ejemplo, que necesita reparaciones o mejoras (...) Los bienes muebles no se pueden dar nunca en enfiteusis, aunque se reputaran inmuebles por su destinación o por disposición de la ley».

³³ TERNERA *et al.*: ob. cit., p. 336, «tiene una vocación de proyectarse en el tiempo (...) estos largos periodos de tiempo son necesarios para que el enfiteuta recupere y amortice el valor de las obras que debe acometer sobre la cosa fructuaria».

iii. Es esencial la existencia de la obligación de pagar un canon o pensión, pero no el hecho de que sea anual, dado que la disposición conforme a la cual el pago de la pensión será anual (artículo 1569 del Código Civil), es una norma supletoria (artículo 1567)³⁴. Se ha discutido la necesidad de indicar el monto del canon enfiteúatico³⁵.

iv. Es esencial la existencia de la obligación de mejorar el fundo; pero no necesariamente debe tratarse de siembras o cultivos. Podría tratarse de una construcción.

v. El canon a que tiene derecho el concedente puede ser pagado en dinero o en especie, que pueden ser frutos atendiendo a lo dispuesto en el artículo 1575 del Código Civil o «cualquier tipo de bien mueble como animales o bien prestar algún servicio»³⁶.

³⁴ AGUILAR GORRONDONA: ob. cit., p. 280.

³⁵ Véase alegando como causal de nulidad del recurso de casación la «indeterminación del canon enfiteúatico»; TSJ/SC, sent. N.º 1469, del 25-11-15, «La recurrida indicó: En primer lugar, considera quien juzga que no es cierto que la falta de establecimiento de una suma concreta y específica de dinero, sea causa de nulidad del contrato, pues la enfiteusis es un contrato por el cual se concede un fundo a perpetuidad o por tiempo determinado, con la obligación de mejorarlo y de pagar un canon o pensión anual expresado en dinero o en especies, según lo dispone el artículo 1155. Por su parte, el artículo 1567 *eiusdem*, establece: “La enfiteusis se regla por las convenciones de las partes, siempre que no sean contrarias a las disposiciones de los artículos 1573, 1574 y 1575”, todo lo relacionado con el monto del canon enfiteúatico queda sujeto a la autonomía de la voluntad de los particulares, por lo que la falta de fijación del canon enfiteúatico en una suma concreta de dinero o especies, sino en una fórmula o mecanismo distinto, tal como lo hicieron las partes en el caso bajo análisis, no constituye causal de nulidad del contrato (...) De lo anterior se observa, que la juez de la recurrida ante el alegato planteado por la demandante respecto a la segunda causal de nulidad del contrato objeto de la pretensión, referida a la indeterminación del canon enfiteúatico, procedió a analizar e interpretar la cláusula cuarta del contrato y atendiendo al propósito y a la intención de las partes, estableció el canon enfiteúatico...»; TSJ/SCC, sent. N.º 878, del 10-12-14, «El formalizante arguye que la juez de la recurrida incurrió en el vicio de incongruencia positiva al haber determinado el canon enfiteúatico mensual del contrato en la cantidad de (...) siendo que lo debatido es la nulidad del contrato por no expresar el canon enfiteúatico anual que deberá pagar el enfiteuta al concedente expresado en dinero o en especie como lo exige el artículo 1565 del Código Civil».

³⁶ OCHOA G.: ob. cit., p. 498.

3. Diferencia con otras figuras

Entre otros elementos que podrían destacarse, la enfiteusis se distingue del arrendamiento, en que mientras la primera confiere siempre un derecho real, del segundo surge un derecho personal o de crédito; y se diferencia del usufructo, porque la enfiteusis tiene un contenido más amplio, otorga el derecho de rescate, impone el deber de mejorar el fundo, no obliga a dar caución, y otorga el derecho de indemnización por mejoras al momento de tener que entregar el fundo³⁷.

4. Naturaleza jurídica³⁸

Lo primero que habría que destacar es que los derechos del concedente y del enfiteuta, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 539 y 1881 del Código Civil, son derechos reales inmobiliarios susceptibles de hipoteca³⁹. La enfiteusis recae necesariamente sobre inmuebles⁴⁰, pero no sobre cualquiera, pues la ley utiliza la expresión fundo, por lo que para BERNAD supondría fincas o predios. En sus inicios se constituyó sobre fincas agrarias, pero la amplitud de la expresión permitió que se extendiera a inmuebles urbanos⁴¹. Por lo que la enfiteusis se incluye en los denominados «derechos reales», por cuanto consiste en un derecho relativo a un bien inmueble, en el que un sujeto ostenta su uso y disfrute⁴².

El otro aspecto fundamental en torno a su naturaleza jurídica, que explica perfectamente LAGRANGE, es que la enfiteusis constituye un derecho real limitado de goce, que tiene un contenido amplísimo, dado que el enfiteuta, además de estar dotado de los poderes de uso y goce del fundo, puede

³⁷ *Ibíd.*, p. 502.

³⁸ Véase: SUÁREZ BLÁZQUEZ: *ob. cit.*, pp. 289-304.

³⁹ OCHOA G.: *ob. cit.*, pp. 497 y 498; AGUILAR GORRONDONA: *ob. cit.*, pp. 280 y 281; MARÍN ECHEVERRÍA: *ob. cit.*, p. 273.

⁴⁰ MAZEAUD *et al.*: *ob. cit.*, p. 408.

⁴¹ BERNAD MAINAR: *ob. cit.*, p. 309. Véase: TORO VEGAS: *ob. cit.*, *in totum*.

⁴² GONZÁLEZ MARTÍNEZ: *ob. cit.*, p. 252.

disponer de su derecho de enfiteusis (artículo 1573 del Código Civil), o ejercer el derecho de rescate o redención, que le confiere la facultad de adquirir la propiedad del fundo enfiteútico, sin que el concedente pueda negarse a transferírsela. Se hace referencia a que el concedente tiene en estos casos la nuda propiedad, en el sentido de que su derecho de propiedad queda tan comprimido respecto de los poderes que el derecho le otorga en condiciones normales, que lo que existe es una mera relación de pertenencia⁴³.

Así, refiere BRANCA: «El motivo por el cual consideramos, siguiendo la opinión tradicional, que el enfiteuta es titular de un derecho real muy amplio y que el censalista conserva la propiedad del inmueble, es, en el fondo, uno solo: la enfiteusis se extingue por el no uso (...) lo que no sería admisible si se tratara de un derecho de propiedad, aun cuando de carácter temporal»⁴⁴. Su finalidad ha llevado al legislador, desde el Derecho romano, a concederle al enfiteuta un derecho real oponible a terceros⁴⁵. Nosotros

⁴³ LAGRANGE: *Apuntes...*; EGAÑA: ob. cit., p. 128, «Se mencionan también como casos de derechos reales la superficie y la enfiteusis (...) La enfiteusis, por la cual se concede un fundo a perpetuidad o por tiempo determinado con la obligación de mejorarlo o de pagar un canon expresado en dinero o en especies, sobre la cual han surgido interesantes controversias porque muchos autores no la consideran un verdadero derecho real, otorga a su titular el derecho (real, con la mejor de las doctrinas) mediante el cual el enfiteuta puede gozar a perpetuidad o por tiempo determinado, de un fundo, con las obligaciones que se le imponen. En su oportunidad nos tendremos a un examen más pormenorizado de las instituciones señaladas como ejemplos de derechos reales. Por lo que se considera concretamente a la enfiteusis, creemos que debe ser considerada un derecho real»; TERNERA *et al.*: ob. cit., p. 336, «En el caso concreto, identificamos dos diferentes titulares de derechos reales: el nudo propietario y el enfiteuta o superficiario. A favor de estos dos sujetos se ofrecerían diferentes poderes directos sobre la cosa fructuaria. Así mismo, estos dos titulares estarían cargados con recíprocas obligaciones reales».

⁴⁴ BRANCA: ob. cit., p. 212.

⁴⁵ MAZEAUD *et al.*: ob. cit., p. 407, para algunos, por su naturaleza, debería ser un derecho personal; BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 308, destaca la existencia de una tendencia que defendería su carácter *sui generis*, como derecho real inmobiliario susceptible de hipoteca y distinto a cualquier otro de los derechos reales existentes; ABAID KURI, Omar y DE LA HIGUERA QUIYONO, José Alberto: *La enfiteusis y el derecho de superficie: instituciones jurídicas del Derecho romano y su regulación en el Derecho*

adherimos a dicha tesis siguiendo el programa de la asignatura «Bienes y Derecho reales» de la Escuela de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Central de Venezuela.

Algunos autores sostienen su naturaleza obligacional⁴⁶, incluyendo doctrinarios patrios que, alejados de la tesis del derecho real, lo tratan dentro de los contratos señalando que es consensual, bilateral, sinalagmático, oneroso y de trato sucesivo⁴⁷. Tal vez el problema deriva, según sugiere BASTIDAS, en haber regulado la figura dentro de los contratos y no enumerarla expresamente en el ámbito de los derechos reales⁴⁸. Pero recordemos que el derecho real por antonomasia, a saber, la propiedad, también puede adquirirse por contrato

vigente. Universidad de Las Américas. Tesis de Licenciatura en Derecho con Especialidad en Derecho Fiscal. Puebla, 2004, http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ledf/abaid_k_o/, http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ledf/abaid_k_o/capitulo3.pdf, «Es dentro de estos considerados derechos reales donde siempre resultará adecuado clasificar la enfiteusis».

⁴⁶ Véase: SUÁREZ BLÁZQUEZ: ob. cit., p. 294, «La doctrina habla con inexactitud de la posible existencia de una división del dominio, y de la existencia de un derecho real sobre cosa ajena porque identifica, de modo equivocado, el bien que se entrega en enfiteusis, con el bien transformado y puesto en valor: emponema. La naturaleza jurídica no consiste en *dominium duplex* o duplicidad del dominio, por el contrario, su naturaleza es obligacional, pues constituye un *contractus meliorationibus*. El dueño es el señor o propietario del bien y el enfiteuta es el titular de un *ius emponematis*, o derecho a valorizar un bien (derecho nacido de vínculos obligatorios), o a su explotación, emponemata, (*ius emphyteutico*, siempre que pague un precio de la rentabilidad –cuota *emponematis*–). Cuando la enfiteusis se constituye de modo indefinido –*perpetuo iure emphyteutico*– la naturaleza del derecho se desvirtúa y se transforma en una especie de venta».

⁴⁷ BERNAD MAINAR: ob. cit., pp. 305 y 306. Véase también las obras citadas de AGUILAR GORRONDONA y MARÍN ECHEVERRÍA.

⁴⁸ Véase: BASTIDAS: ob. cit., p. 199, «deberían trasladarse siquiera aquellos derechos que se establecen no solo por contrato sino también por testamento, como ya se expuso, respecto de los demás, crearlos o anunciarlos seguidamente en un capítulo o sección, según el método adoptado bajo el mote de Otros derechos reales. La disposición de transición a que me contraigo, podría ser más o menos la siguiente: “Artículo: La enfiteusis, el arrendamiento, la anticresis, la prenda, la hipoteca, el derecho de retención y los privilegios tendrán valor y efectos, conforme a las disposiciones legales que se contraigan a esos derechos”».

y ello no desvirtúa su carácter de derecho real. Como bien refería LAGRANGE al criticar que la definición legal de enfiteusis del Código Civil confunde el derecho real con el contrato, siendo que el contrato es solo un modo de constitución de este derecho real⁴⁹.

5. Carácter de la reglamentación legal de la enfiteusis

El régimen aplicable a la enfiteusis se deriva de las reglas que establezcan las partes en el título constitutivo, con excepción de aquellas normas que regulan al derecho real, que son de orden público. Así lo establece claramente el artículo 1567 del Código Civil, al disponer que: «se regla por las convenciones de las partes, siempre que no sean contrarias a las disposiciones de los artículos 1573, 1574 y 1575».

Por ello, se afirma que las normas legales sobre la enfiteusis tienen carácter supletorio⁵⁰, esto es, entran en aplicación si las partes no han dispuesto otra cosa, con exclusión de las normas que son inderogables. Tampoco podrían las partes desvirtuar los elementos esenciales de este derecho real, como sería, por ejemplo, el pago del canon enfiteútic⁵¹. Porque, en tal caso, podrá existir otra figura jurídica, pero no el derecho real bajo estudio⁵².

6. Modos de constitución

A pesar de que el Código Civil solo refiere la posibilidad de que pueda constituirse mediante contrato⁵³, la doctrina ha añadido que también puede

⁴⁹ LAGRANGE: *Apuntes...*

⁵⁰ AGUILAR GORRONDONA: ob. cit., p. 281.

⁵¹ Al margen de la posible validez de otro negocio jurídico contractual.

⁵² LAGRANGE: *Apuntes...*, La estipulación de canon enfiteútic es de esencia de la enfiteusis, si no se estipula un canon, se tratará de un contrato distinto, no de un contrato de enfiteusis.

⁵³ Véase: LAGRANGE: *Apuntes...*, El contrato de constitución de la enfiteusis debe ser registrado, conforme lo determina el ordinal primero del artículo 1920 del Código Civil. Cuando el mismo propietario ha concedido por varios contratos sucesivos la enfiteusis a varias personas prevalecerá el primero que haya registrado su título

constituirse por testamento, donación o por vía de la usucapión⁵⁴, pues la última no es un modo de adquisición exclusivo de la propiedad sino de los derechos reales en general.

constitutivo de enfiteusis; aunque ese título sea posterior en fecha a los títulos de los demás, esto es lo que se desprende de la disposición del primer párrafo del artículo 1924 del Código Civil. Ahora bien, debe considerarse que es incompatible que sobre un mismo fundo existan un derecho de usufructo y un derecho de enfiteusis, o el uno o el otro, pero no ambos a la vez. Para conceder la enfiteusis mediante contrato, se necesita tener la capacidad o el poder para realizar actos de disposición. La enfiteusis puede concederla un copropietario, pero su concesión quedará en suspenso; mientras los otros copropietarios, cada uno conceda la enfiteusis también, esto es así por analogía, con lo dispuesto en materia de servidumbre en el artículo 723. Si el fundo está gravado con usufructo, el propietario de ese fundo no puede conceder enfiteusis sobre él; porque entonces, entrarían en conflicto el derecho de goce del usufructuario y los derechos del enfiteuta.

⁵⁴ MESSINEO: ob. cit., pp. 450 y 451; OCHOA G.: ob. cit., pp. 503 y 504; BERNAD MAINAR: ob. cit., pp. 308-310; LAGRANGE: *Apuntes...*, puede constituirse por contrato, usucapión, testamento o donación. El testado, el autor del testamento puede disponer que un heredero suyo tenga, para el tiempo de su fallecimiento la condición de concedente; y entonces, lega la enfiteusis a otra persona, quien aceptando el legado tiene la condición de legatario, y se hace enfiteuta. O bien, él puede reservar a un legatario los derechos de un concedente, y conceder a otro legatario los derechos del enfiteuta. Si el legatario a quien se atribuye los derechos del concedente, acepta ese legado, él se transforma en el nudo propietario. Si el legatario a quien se atribuye los derechos de la enfiteusis, él se convertirá en enfiteuta; y así, por aplicación del testamento surge la relación jurídica enfiteútica, debiendo observarse que un testamento no adquiere eficacia sino en virtud de un hecho, que es el fallecimiento del testador, antes el testamento no tiene eficacia. Lo mismo que se dice respecto del testamento, puede decirse respecto de la donación. Se puede constituir por donación la enfiteusis, si uno tiene un inmueble, puede donar la enfiteusis a alguien (el derecho de enfiteusis) o uno puede donar la nuda propiedad a una persona, y la enfiteusis a otra, si lo acepta será un concedente y enfiteuta; o mejor dicho, estarán en la posición de propietario y enfiteuta. La concesión de la enfiteusis por testamento o donación será rara, pero factible en términos jurídicos. En cuanto a la posibilidad de constitución por usucapión, advertía LAGRANGE: la usucapión que puede ser, usucapión de 20 años, conforme al artículo 1977 del Código Civil, o usucapión de 10 años, conforme a los requisitos del artículo 1979. Es raro que la enfiteusis puede llegar a nacer por usucapión de 20 años, porque implicaría que el enfiteuta pagará al propietario el canon o pensión anual, y al presentársele una persona al pagar el canon enfiteútico resultaría muy extraño que el propietario no reaccionara contra

Para algunos, la enfiteusis resulta siempre de un contrato oneroso, por lo que no procedería en principio crearla por vía testamentaria o por donación⁵⁵, pero no ha de confundirse su carácter oneroso con la forma de constitución. Pues, aunque la enfiteusis efectivamente no pueda ser gratuita, la manera de constituirla por testamento sería mediante una disposición testamentaria bajo carga, modo o gravamen, a través de una obligación de hacer⁵⁶, y por donación, mediante la excepción contenida en el artículo 1449 del Código Civil. Dice al efecto atinadamente BRANCA: «La enfiteusis se constituye por acto entre vivos o por causa de muerte (legado), pero siempre oneroso, porque no puede existir sin obligación de pagar un equivalente (canon) al concedente»⁵⁷.

la pretensión de enfiteusis que el otro tiene; y que ni él (el propietario), ni un causante suyo han concebido. Muy difícilmente llegará a usucapirse así la enfiteusis. Y en cuanto a la usucapción de 10 años, es más factible cuando una persona distinta del propietario conceda la enfiteusis a *non domino*; y ahí, dados los requisitos del artículo 1979, la factibilidad de adquirir por usucapción de 10 años la enfiteusis, es mucho mayor. La otra posibilidad, que es la de adquirir la enfiteusis por usucapción de 20 años, puede considerarse una posibilidad más bien puramente teórica o académica, una hipótesis de laboratorio.

⁵⁵ MAZEAUD *et al.*: ob. cit., p. 408; MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., p. 275, difiere con respecto a la constitución por vía testamentaria: «La reciprocidad de obligaciones que derivan para el concedente y el enfiteuta, así como su carácter oneroso, hacen imposible que la enfiteusis pueda constituirse a título gratuito o por medio de testamento». En ese mismo sentido véase: BARBERO: ob. cit., p. 355, «La relación de enfiteusis encuentra su origen normal en el “contrato de enfiteusis”. No se la dispone nunca por ley; no puede ser constituida a título gratuito, por la inseparable conexión estructural de poderes y obligaciones (canon) de que hemos hablado; no tiene posibilidades prácticas de constitución por testamento».

⁵⁶ Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria: *Manual de Derecho Sucesorio*. 2.ª, Editorial RVLJ. Caracas, 2019, pp. 439-442, www.rvlj.com.ve, la disposición testamentaria podría también estar supeditada a modo o disposición modal, si se somete al cumplimiento de una carga o gravamen, esto es, a una obligación de hacer, no hacer o de dar. Hay institución de heredero o legatario con carga o *sub modo* cuando al instituido se le impone una cierta obligación, de manera que recibe la liberalidad, pero debe cumplir aquella. Según lo prevé el artículo 920 del Código Civil.

⁵⁷ BRANCA: ob. cit., p. 213.

7. Derechos y obligaciones del concedente

7.1. Derechos del concedente

i. Reconocimiento de su derecho de propiedad y de su condición de concedente: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1574 del Código Civil⁵⁸, cada 19 años puede el concedente pedir reconocimiento de su derecho a quien se encuentre en posesión del fundo enfiteútico. Este reconocimiento solamente puede pedirse al «que está en posesión del fundo según dispone el señalado artículo, o sea, al propio enfiteuta o a sus causahabientes a título universal o particular»⁵⁹.

ii. A pedir la entrega o devolución del fundo⁶⁰: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1576 del Código Civil⁶¹, el concedente puede pedir la entrega del fundo enfiteútico, cuando el enfiteuta no prefiera ejercer el derecho de rescate en los términos del artículo 1575, el cual priva sobre la intención del concedente, y siempre que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

⁵⁸ «Cada diez y nueve años puede el concedente pedir reconocimiento de su derecho a quien se encuentre en posesión del fundo enfiteútico. Por el acto de reconocimiento no se debe ninguna prestación: los gastos son de cargo del poseedor del fundo».

⁵⁹ OCHOA G.: ob. cit., p. 500; LAGRANGE: *Apuntes...*, opina en un sentido distinto, que el reconocimiento no se pide al enfiteuta, sino de conformidad con la norma, «a quien se encuentre en posesión del fundo enfiteútico», porque opera para impedir que se consume la usucapión a favor de una persona distinta del enfiteuta, ya que este último es un simple detentador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1961 del Código Civil.

⁶⁰ MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., p. 284, lo califica como el derecho a la resolución del contrato; BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 318, indica que constituye un ejemplo de resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones de uno de los contratantes, en el caso de un contrato bilateral perfecto.

⁶¹ «El concedente puede pedir la entrega del fundo enfiteútico cuando el enfiteuta no prefiera rescatarlo en los términos del artículo precedente, y si concurre alguna de las circunstancias siguientes: 1.º Si después de interpelado no ha pagado el enfiteuta la pensión por dos años consecutivos. 2.º Si el enfiteuta deteriora el fundo o no cumple con la obligación de mejorarlo. Los acreedores del enfiteuta pueden intervenir en el juicio para conservar sus derechos, sirviéndose, en caso necesario, del derecho de rescate que pertenece al enfiteuta y pueden ofrecer el pago de los daños y dar fianza por lo futuro».

a. Si después de interpelado no ha pagado el enfiteuta la pensión por dos años consecutivos; y b. Si el enfiteuta deteriora el fundo o no cumple con la obligación de mejorarlo. También puede hacerlo si se produce el vencimiento del plazo establecido para su ejercicio, cuando tiene una duración temporal (artículo 1566 del Código Civil). Como puede verse, la norma otorga la posibilidad al enfiteuta –mediante el rescate–, de neutralizar o contrarrestar el ejercicio del derecho del concedente a la devolución del fundo.

iii. Derecho a enajenar o hipotecar⁶² la nuda propiedad de acuerdo con lo que establece el artículo 1881.3 del Código Civil.

iv. Derecho a recibir un canon o pensión en dinero o en especie, reconocido entre otros, en los artículos 1565 y 1569 del Código Civil.

v. Retención del precio de la indemnización por hipotecas constituidas por el enfiteuta⁶³, en los términos del artículo 1578 del Código Civil.

7.2. Obligaciones del concedente

i. Poner el inmueble a disposición del enfiteuta, para que pueda ejercer, entre otras facultades, las de uso y goce del mismo.

⁶² Sobre un inmueble puede constituirse simultáneamente una hipoteca y una enfiteusis, al respecto véase: MEJÍA ARNAL, Luis Aquiles: «El procedimiento de ejecución de hipoteca». En: *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*. N.º 1. Caracas, 2013, pp. 245-270, <http://rvlj.com.ve>, especialmente p. 253, el deudor constituyente de la hipoteca, puede libremente «enajenar y gravar» la cosa hipotecada. En consecuencia, puede el constituyente donar la cosa hipotecada, permutarla, concederla en enfiteusis, constituir sobre ella derechos reales en favor de terceros (usufructo, uso, habitación), o servidumbres pasivas, liberar sus servidumbres activas, constituir sobre la misma nuevas hipotecas, etc. Ninguno de tales actos perjudica los derechos del acreedor. En efecto, este tiene el derecho de persecución frente a los adquirentes en caso de enajenación; no le son oponibles los derechos o servidumbres pasivas constituidas a favor de terceros ni la liberación de servidumbres activas, y frente a los nuevos acreedores hipotecarios tiene derecho preferente».

⁶³ MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., p. 285; MAZEAUD *et al.*: ob. cit., p. 409, la enfiteusis es un derecho cesible, embargable y puede ser hipotecado; BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 308.

ii. Indemnizar al enfiteuta respecto de las mejoras, en el momento en que se produce la entrega del fundo, en los términos previstos en el artículo 1577 del Código Civil⁶⁴.

8. Derechos y obligaciones del enfiteuta⁶⁵

8.1. *Derechos del enfiteuta*

i. Derecho de goce: Se deriva del artículo 1572 del Código Civil, de acuerdo con el cual, el enfiteuta se hace propietario de todos los productos del fundo y de sus accesorios, y tiene los mismos derechos que tendría el propietario respecto del tesoro y de las minas descubiertas en el fundo enfiteutico. Opina LAGRANGE⁶⁶ que hay un error en la expresión «y sus accesorios», como producto de una traducción incorrecta del Código Civil italiano, que sirvió de fuente a la regulación venezolana, dado que dicho instrumento normativo hacía referencia a la palabra «accesiones», para poner de relieve que el derecho de goce del enfiteuta se extiende a todo lo que se una al fundo por accesión. El derecho de goce es más extenso que el del usufructuario, puesto que en este caso tiene derecho al tesoro⁶⁷. Se deriva de las fuentes romanas que «el enfiteuta es un emprendedor, un industrial que persigue la consecución de valor, beneficios y réditos»⁶⁸.

Visto que el enfiteuta tiene la posesión del inmueble, puede oponerse a acciones judiciales respecto del inmueble⁶⁹.

⁶⁴ A esas dos obligaciones, que son fundamentales, añadía MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., p. 283, la de contribuir al pago de los derechos de registro, con base en lo dispuesto en el artículo 114 de la derogada Ley de Registro Público.

⁶⁵ TSJ/SCC, sent. N.º 132, del 27-08-20.

⁶⁶ LAGRANGE: *Apuntes...*

⁶⁷ SANOJO: ob. cit., p. 23.

⁶⁸ Véase: SUÁREZ BLÁZQUEZ: ob. cit., p. 295, «Las fuentes romanas postclásicas y bizantinas advierten que los emperadores ordenaban a sus administraciones que debían ser cuidadosas y elegir bien a los enfiteutas. Solo pueden ser enfiteutas aquellas personas que cumplan una serie de requisitos que les califiquen de idóneas».

⁶⁹ Véase: TSJ/SPA, sent. N.º 2629, del 22-11-06, «la jurisprudencia de nuestros tribunales, especialmente los de última instancia, ha señalado con exactitud cuáles

ii. El derecho a disponer libremente de su propio derecho sobre el fundo o facultad de disponer del derecho de enfiteusis: Este derecho está recogido en el artículo 1573 del Código Civil⁷⁰, aunque se utiliza una expresión que puede inducir a confusión, al indicarse que el enfiteuta «puede disponer del fundo enfiteúutico», cuando en realidad de lo que puede disponer es de su derecho de enfiteusis⁷¹, teniendo como límite único la prohibición de subenfiteusis⁷².

son las “causas legales”, en que pueden basarse la oposición a las entregas materiales tanto de jurisdicción contenciosa como en vía de jurisdicción voluntaria. Esas causas legales han sido: La condición de arrendatario, siempre que se demuestre la existencia de un contrato en tal sentido; la condición de propietario, acreditando por supuesto el título que acredita tal condición; el haber sido sujeto de una donación, requiriéndose el respectivo documento que así lo demuestre; un contrato de enfiteusis; la condición de comunero; o probando la existencia de un contrato de comodato; son las más comunes».

⁷⁰ «El enfiteuta puede disponer del fundo enfiteúutico y de sus accesorios por acto entre vivos o por acto de última voluntad. Por la transmisión del fundo enfiteúutico, de cualquiera manera que sea, no se debe ninguna prestación al concedente. La subenfiteusis no se admite».

⁷¹ BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 311, aunque «la ley habla desatinadamente del derecho de disposición sobre el fundo y sus accesorios (...) en puridad y con rigor jurídico, debemos aclarar que el enfiteuta solo puede disponer de su derecho de enfiteusis»; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit., p. 284.

⁷² RAMÍREZ: ob. cit., p. 176, le está prohibido constituir sobre el fundo nueva enfiteusis, «tanto porque para el mejoramiento de los fundos basta la enfiteusis, como porque la multiplicidad de los vínculos y cargas son un obstáculo a la circulación de la riqueza»; DOMINICI: ob. cit., pp. 13 y 14, «No se admite la subenfiteusis, pero el enfiteuta puede ceder sus derechos a un tercero en todo o en parte, y el cesionario estará obligado a entenderse con el señor del dominio directo, lo que no sucedería si se permitiera la subenfiteusis, en la cual el enfiteuta conservaría derechos respecto del cesionario, como si fuera el propietario directo. Parécenos que las leyes modernas no autorizan la subenfiteusis, para evitar que ese contrato pueda alcanzar por ese medio efectos semejantes a los que producían las convenciones feudales entre los diferentes vasallos y poseedores de la tierra, que dependían unos de otros, según los concedentes. La subenfiteusis hecha contra la ley no anula la enfiteusis. Basta considerarla inexistente, pues la nulidad no se presume, y la ley no ordena aquí, a lo que se agrega que lo útil no se vicia por lo inútil»; MESSINEO: ob. cit., p. 450, no se admite la subenfiteusis porque «no se quiere la multiplicación y la acumulación de varias cargas sobre el mismo fundo y la posibilidad de especulaciones sobre el fundo».

iii. El derecho de rescate o redención del fundo enfiteútico (artículos 1575⁷³ y 1578⁷⁴ del Código Civil): Constituye un modo de adquirir la propiedad por parte del enfiteuta y un modo de perderla para el concedente de la enfiteusis, siendo uno de los elementos a los que se atribuye gran relevancia, en la circunstancia de que ese derecho real haya caído en desuso. Además, tiene como uno de sus efectos la extinción de la enfiteusis por voluntad del enfiteuta. Esa facultad se basa en el deseo de que la propiedad –dominio directo en la tesis del dominio dividido– se consolide en la persona del enfiteuta⁷⁵.

La posibilidad que tiene el enfiteuta de adquirir el fundo puede ser ejercida en cualquier momento y no se exige un tiempo mínimo de duración de la enfiteusis, lo cual es cuestionado por algún sector de la doctrina⁷⁶.

8.2. Obligaciones del enfiteuta

i. Cuidar y mejorar el fundo enfiteútico (artículos 1565 y 1576.2 del Código Civil⁷⁷). El mejoramiento del fundo es la razón de ser de la enfiteusis,

⁷³ «El enfiteuta puede siempre rescatar el fundo enfiteútico mediante el pago de un capital que colocado al interés del tres por ciento anual produzca en un año una suma igual al canon enfiteútico, o al valor de la misma pensión, si esta es en frutos, sobre la base de su precio medio en los diez últimos años. Las partes pueden, sin embargo, convenir en el pago de un capital inferior a lo dicho. Cuando se trata de enfiteusis concedida por tiempo determinado que no exceda de treinta años, pueden también convenir en el pago de un capital superior que no podrá exceder de la cuarta parte del establecido arriba».

⁷⁴ «En caso de devolución, las hipotecas constituidas contra el enfiteuta se transfieren sobre el precio debido por mejoras. En caso de redención, las hipotecas adquiridas contra el concedente se transfieren sobre el precio debido por la redención».

BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 312.

⁷⁵ MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., p. 281, el hecho de que el enfiteuta pueda hacer uso de esta facultad en una fecha muy próxima a la suscripción del contrato, no se compeadece con la naturaleza de la institución, y la fijación de un plazo mínimo, como se hizo en la reforma del Código Civil italiano de 1942, contribuiría a propiciar el mejoramiento de los inmuebles sobre los cuales llega a constituirse. El autor citado, incluye entre los derechos, las situaciones que pueden generarse para el enfiteuta, en caso de pérdida del inmueble (p. 279).

⁷⁷ «El concedente puede pedir la entrega del fundo enfiteútico cuando el enfiteuta no prefiera rescatarlo en los términos del artículo precedente, y si concurre alguna de

y consiste en hacer todo cuanto sirva para aumentar la productividad de él, roturando, abonando, emprendiendo, si es necesario, particulares cultivos, proveyendo a la irrigación, etc.⁷⁸.

Consideramos que, para establecer el alcance de esta obligación, pueden resultar esenciales las reglas que establezcan las partes en el título constitutivo de la enfiteusis. Representa una obligación emblemática para el derecho real de enfiteusis.

Es claro que la obligación del enfiteuta no se agota en la realización de actos de conservación o cuidado, sino que «debe procurar la transformación positiva del inmueble», lo que puede consistir «en realizar plantaciones, aperturas de caminos, construcción de lagunas, instalaciones eléctricas, deforestaciones, reparaciones y cualquier otra actuación que tienda a incrementar el valor del fundo»⁷⁹. Cuando consista en la implantación de un cultivo determinado, el enfiteuta debe realizar todas las modificaciones necesarias para la obtención del cultivo. Podría tratarse de realizar una construcción⁸⁰.

El incumplimiento de esta obligación por parte del enfiteuta habilita al concedente para pedir la devolución del fundo.

ii. Pagar el canon enfiteúutico (artículos 1565, 1569⁸¹ y 1571⁸² del Código Civil): El artículo 1565 asume a la enfiteusis como un acto jurídico que se

las circunstancias siguientes: (...) 2.º Si el enfiteuta deteriora el fundo o no cumple con la obligación de mejorarlo...».

⁷⁸ BARBERO: ob. cit., p. 359.

⁷⁹ BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 314; MESSINEO: ob. cit., p. 451, la obligación de mejorar el fundo «es de naturaleza real, en el sentido de que es inherente al derecho y constituye el aspecto complementario de los poderes atribuidos al enfiteuta»; TSJ/SCC, sent. N.º 132, del 27-8-20, autorizada para dicha construcción en un terreno ejidal que le fue dado en enfiteusis condicionada específicamente a la construcción de esa vivienda y que dicho crédito fue totalmente cancelado...

⁸⁰ MAZEAUD *et al.*: ob. cit., p. 409.

⁸¹ «El pago de la pensión será anual»; LAGRANGE: *Apuntes...*, Conforme al artículo 1567, si se pacta que el canon no será anual, esa es una estipulación perfectamente

constituye a título oneroso, por lo que, al igual que la obligación anterior, también resulta esencial para la institución. La obligación puede ser cancelada en dinero o en especie, y no es más que la retribución que cancela el enfiteuta, al concedente, por el hecho de aprovechar el fundo enfiteútico.

iii. Pagar los impuestos territoriales y otras cargas que graven el fundo (artículo 1568⁸³ del Código Civil): El enfiteuta soporta esta obligación, como una especie de compensación al concedente, por los beneficios que obtiene de la enfiteusis. No obstante, debe advertirse que la norma que la contempla no es de orden público, sino meramente supletoria, por los que las partes «están suficientemente facultadas para establecer en el contrato lo que consideren conveniente, desde liberar al enfiteuta de su cumplimiento, hasta fijar ciertas limitaciones o cuantías»⁸⁴.

9. Defensa del derecho del enfiteuta

Para la defensa del derecho del enfiteuta, existen acciones reales análogas a las que defienden las servidumbres prediales, que son: la acción de declaración de certeza de la enfiteusis y la acción confesoria. El concedente, por su

válida. Quizás el Código al definir la enfiteusis, habría debido decir, que el canon debe ser periódico, no que debe ser anual, puede no ser anual; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit., p. 280, la norma es supletoria.

⁸² «Si el fundo enfiteútico perece enteramente, el enfiteuta se liberta de la carga de la pensión anual. Si el fundo solo se destruye en parte, el enfiteuta no puede exigir ninguna disminución de renta, cuando la parte que queda es bastante para pagarla íntegra. En este caso, sin embargo, si una parte notable del fundo ha perecido, el enfiteuta puede renunciar su derecho cediendo el fundo al concedente».

⁸³ «Los impuestos territoriales y cualesquiera otras cargas que graven el fundo son de cargo del enfiteuta».

⁸⁴ MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., p. 277; SANOJO: ob. cit., p. 352, «las partes pueden pactar que soporte el dueño directo estas cargas»; OCHOA G.: ob. cit., p. 500, añade a las obligaciones del enfiteuta ya mencionadas, la de reconocer la propiedad directa del concedente (artículo 1574 del Código Civil).

parte, tiene a su favor las acciones en defensa del derecho del propietario⁸⁵, como sería el caso de la acción reivindicatoria⁸⁶.

10. Extinción

La doctrina ha destacado la existencia de diversos supuestos de extinción del derecho real de enfiteusis⁸⁷:

- i. Por vencimiento del término, cuando se ha constituido de manera temporal, ya que de no haberse establecido de ese modo, se supone perpetua (artículo 1566 del Código Civil).
- ii. Por la liberación del fundo⁸⁸ a partir de una manifestación unilateral de voluntad del enfiteuta (renuncia o abandono) mediante acto escrito⁸⁹.
- iii. En virtud de que el concedente haya ejercido su derecho a solicitar la entrega o devolución del fundo, en los casos previstos en el artículo 1576 del Código Civil.
- iv. Cuando el enfiteuta ejerce su derecho de redención o rescate frente al concedente

⁸⁵ MESSINEO: ob. cit., p. 463; MAZEAUD *et al.*: ob. cit., p. 409, el derecho real de enfiteusis confiere al enfiteuta todas las acciones posesorias; LAGRANGE: *Apuntes...*

⁸⁶ Véase: Juzgado Superior Civil Contencioso-Administrativo de Lara, sent. de fecha 18-02-05, exp. N.º KP02-N-2004-0018, <https://vlexvenezuela.com/vid/lucenaguedez-omelia-rosario-gutierrez-302337946>, «se discute una acción reivindicatoria sobre unas bienhechurías construidas en terreno ejido del municipio Iribarren del estado Lara, otorgado en enfiteusis (...) con lugar la apelación y con lugar la demanda interpuesta (...) se condena a restituir el (...) edificada sobre un terreno ejido en enfiteusis...».

⁸⁷ OCHOA G.: ob. cit., pp. 504-506; MESSINEO: ob. cit., pp. 460 y 461; BERNAD MAINAR: ob. cit., pp. 317 y 318; LAGRANGE: *Apuntes...*

⁸⁸ BARBERO: ob. cit., p. 361, Pero el rasgo más sobresaliente de la disciplina de la enfiteusis, «es la facultad de “liberación” que compete inderogablemente por ley al enfiteuta. En virtud de esta facultad, sobre todo, se pudo reconocer en el pasado que el enfiteuta fuese el verdadero propietario; y si ello fue ciertamente un error, es innegable, por otra parte, que dicha facultad comportaba, y comporta, en el enfiteuta, el poder de disponer unilateralmente en orden a la adquisición de la propiedad».

⁸⁹ MESSINEO: ob. cit., p. 461. Véase en sentido contrario: MAZEAUD *et al.*: ob. cit., p. 410, si bien es titular de un derecho real, no puede abandonar la cosa. Lo que revela la naturaleza mixta de su derecho.

(artículo 1575 del Código Civil). v. Por consolidación, es decir, cuando se reúnen en una misma persona las cualidades de enfiteuta y propietario, en casos distintos al del ejercicio del derecho de redención o rescate. vi. Por perecimiento total del fundo; en los casos de destrucción parcial se aplica lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil. No procede en los casos de pérdida de frutos (artículo 1570 del Código Civil). vii. Por prescripción extintiva, para la cual se tomará en cuenta el plazo de 20 años establecido en el artículo 1577 del Código Civil. viii. Por expropiación del fundo. Si la expropiación del fundo es parcial, debe aplicarse por analogía lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil⁹⁰. ix. La invalidación del acto constitutivo y el acuerdo de los contratantes para ponerle fin⁹¹. x. Por aplicación de una cláusula resolutoria expresa, inserta en el título constitutivo de la enfiteusis⁹². xi. Resolución por incumplimiento⁹³.

* * *

Resumen: Los autores desarrollan un tema poco tratado por la doctrina patria, a saber, el derecho real de enfiteusis, en sus aspectos fundamentales como antecedentes, noción, reglamentación, constitución, entre otros. Explican que la figura, contrariamente a la percepción que comúnmente se tiene, presenta una interesante incidencia práctica (y de allí el título de su colaboración), especialmente en el ámbito municipal. Razón esta por la que consideran contribuir al homenaje del destacado profesor de Derecho Administrativo CABALLERO ORTIZ. **Palabras clave:** enfiteusis, derecho real, canon enfiteútico, contrato. Recibido: 30-11-20. Aprobado: 18-01-21.

⁹⁰ OCHOA G.: ob. cit., p. 504; MESSINEO: ob. cit., p. 461, en este caso la indemnización se distribuye entre los dos interesados.

⁹¹ BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 317.

⁹² LAGRANGE: *Apuntes...*; MESSINEO: ob. cit., p. 460.

⁹³ MAZEAUD *et al.*: ob. cit., p. 408.